

Mai 2025

L'économie de l'utilisation des terres agricoles, la valeur et le rendement des terres agricoles et leur viabilité future

Rapport *recherche* préparé pour
l'ICPA par Courtney Anderson



Rapport
recherche



L'Institut canadien de la politique
agroalimentaire
960, avenue Carling, Édifice CEF 60
Ottawa (Ontario) K1A 0C6
capi-icpa.ca

Le Canadian Agri-Food Policy Institute a pour mission de diriger l'élaboration des politiques, de collaborer avec des partenaires et de promouvoir des solutions politiques dans le domaine de l'agriculture et de l'alimentation.



Ce rapport est financé en partie par la Fondation RBC dans le cadre du programme RBC Tech for Nature, qui s'inscrit dans l'initiative environnementale plus large du CAPI intitulée « Politiques pour l'utilisation des terres, l'agriculture et la nature » (PLAN).

Les constatations, interprétations et conclusions contenues dans le présent rapport sont celles de son ou ses auteurs uniquement.

Afin d'assurer la validité et la qualité de ses travaux, l'ICAP exige que tous les rapports de

Note de l' du CAPI

Ce rapport explore l'économie de l'utilisation, de la valeur et des rendements des terres agricoles à travers le Canada, en utilisant les données du Recensement de l'agriculture de l' pour combler les lacunes importantes en matière de connaissances. Bien que les terres agricoles aient pris beaucoup de valeur au cours des 30 dernières années, la hausse de la valeur des terres ne suffit pas à elle seule à offrir des rendements suffisants à la plupart des investisseurs, en particulier dans les régions à forte densité où les pressions liées au développement faussent l'économie agricole. La location de terres agricoles et les activités agricoles offrent de meilleurs rendements, mais comportent des risques supplémentaires. Les données révèlent une concurrence intense pour les terres à louer et des disparités régionales qui ont une incidence sur la viabilité des exploitations agricoles. Pour les décideurs politiques, le message est clair : la protection du territoire agricole du Canada et la capacité des générations futures à le cultiver nécessitent des stratégies nuancées et ancrées dans les réalités régionales. Il est essentiel de continuer à investir dans des données détaillées au niveau des exploitations agricoles afin de garantir que les politiques favorisent une utilisation productive et économiquement viable des terres agricoles et la sécurité alimentaire à long terme.

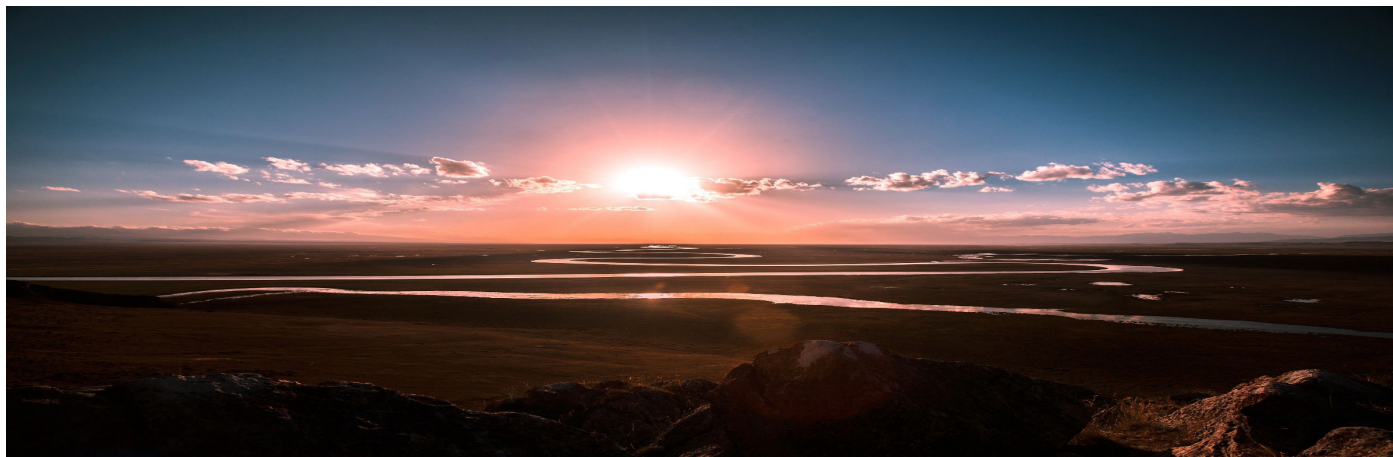
Ce rapport s'inscrit dans le cadre du programme « Politiques pour l'utilisation des terres, l'agriculture et la nature » (PLAN) du CAPI, qui vise à promouvoir des solutions permettant de nourrir la population mondiale de manière durable, de protéger les terres agricoles, de préserver la nature et la biodiversité et de favoriser la sécurité alimentaire. Cette initiative est soutenue en partie par la Fondation RBC par l'intermédiaire de RBC Tech for Nature.

Points saillants

- **Les terres agricoles sont limitées et soumises à des pressions.** Malgré une forte demande, les terres agricoles activement exploitées au Canada sont en déclin à long terme, en particulier à proximité des zones urbaines. Il est essentiel de comprendre les facteurs économiques qui entrent en jeu afin de protéger les terres nécessaires à la sécurité alimentaire future.
- **Les données du Recensement de l'agriculture sont une ressource cachée.** Le CEAG offre un aperçu inégalé de la valeur, des loyers et des rendements des terres agricoles. Il est sous-utilisé, mais particulièrement adapté à une analyse détaillée et granulaire par région afin d'étayer des politiques d'utilisation des terres fondées sur des données probantes.
- **La seule appréciation des terres agricoles ne suffit pas.** Dans la plupart des régions, la hausse de la valeur des terres n'a pas été à la hauteur des rendements exigés par les investisseurs agricoles typiques, en particulier dans les provinces où les prix des terres reflètent des pressions non agricoles telles que le développement.
- **Les locations et l'exploitation agricole offrent des rendements, mais comportent des risques.** La location de terres agricoles et l'exploitation agricole active peuvent offrir des rendements plus élevés que la seule appréciation, mais elles comportent une incertitude importante et dépendent fortement des conditions et des politiques régionales.
- **Les politiques doivent tenir compte des réalités régionales et générationnelles.** Pour soutenir des exploitations agricoles viables, les politiques doivent tenir compte de la concurrence pour les terres, de l'étalement urbain et des difficultés financières auxquelles les générations futures seront confrontées pour accéder à la terre.

Table des matières

REMARQUE DE CAPI	3
POINTS CLÉS	3
TABLE DES MATIÈRES	4
INTRODUCTION	5
CONTEXTE	6
Données du recensement agricole et définitions	6
RELATION ENTRE LA VALEUR DES TERRES AGRICOLES, LES LOYERS AGRICOLES ET LA RENTABILITÉ DES EXPLOITATIONS AGRICOLES	7
TAUX DE CAPITALISATION	8
VALEUR DES TERRES AGRICOLES EN TANT QUE RENDEMENT DE L'INVESTISSEMENT – TAUX D'ACTUALISATION	10
LOCATION DES TERRES AGRICOLES ET RENTABILITÉ EN TANT QUE RENDEMENT DE L'INVESTISSEMENT	12
Location des terres agricoles	12
Rentabilité agricole	12
POPULATION DENSITÉ TOTALE DES TERRES AGRICOLES	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
CONCLUSION	13
IMPLICATIONS POLITIQUES	13
ANNEXES	15
RÉFÉRENCES	15



Introduction

La terre est une ressource limitée, et les terres agricoles au Canada le sont encore plus. Les terres agricoles activement exploitées au Canada connaissent un lent déclin depuis longtemps, malgré la demande croissante en denrées alimentaires à l'échelle nationale et internationale et les bons rendements enregistrés par les agriculteurs ces dernières années. Les facteurs économiques qui déterminent l'utilisation des terres agricoles au Canada varient considérablement d'une région à l'autre et selon la taille et le type d'exploitation. Une meilleure compréhension des facteurs économiques qui déterminent l'utilisation des terres agricoles est essentielle pour élaborer des solutions fondées sur des données probantes.

Ce projet explorera :

1. Une approche pour mesurer les revenus agricoles, la valeur des terres agricoles et les loyers agricoles au Canada, dans ses provinces et ses régions au fil du temps, à l'aide de données publiques pouvant être mises à jour à intervalles réguliers.
2. Une analyse de la relation entre les revenus agricoles, la valeur des terres agricoles et les loyers agricoles au Canada, dans ses provinces et ses régions au fil du temps.
3. Une analyse de la mesure dans laquelle les loyers des terres agricoles reflètent les rentes économiques au niveau des exploitations agricoles et si cela se reflète dans la valeur des terres agricoles sur la base de taux d'actualisation appropriés.
4. Une analyse de la valeur implicite des terres agricoles sur la base des loyers des terres agricoles.
5. Politiques et autres considérations fondées sur les conclusions importantes pour la viabilité future de l'utilisation active des terres agricoles au Canada, dans ses provinces et ses régions (telles que la qualité des terres, le soutien au secteur, le zonage et la proximité des zones urbaines).

Contexte

La relation économique entre la valeur des terres agricoles, les loyers et la rentabilité est bien établie et analysée. Deaton et Lawley 2022 fournissent une revue exhaustive de la littérature canadienne sur les prix des terres agricoles. La difficulté d'analyser cette relation économique de manière quantitative plutôt que théorique réside dans le manque de données fiables à grande échelle. Au Canada, les ressources statistiques fournissant des ensembles de données détaillées sur la valeur des terres agricoles, les loyers et la rentabilité au niveau micro ou au niveau des exploitations agricoles, où ces trois variables sont présentes et peuvent être observées avec le plus de précision, sont très limitées. Statistique Canada (STC), Agriculture et Agroalimentaire Canada (AAC) et les provinces ne disposent pas de données prêtes à l'emploi sur ces variables. Les institutions financières, notamment Financement agricole Canada (FAC), disposent de données financières et de production qui permettraient de calculer ces variables pour leurs clients, mais ces informations ne sont pas divulguées pour des raisons évidentes de confidentialité. Les institutions financières occupent une position unique, car elles exigent des agriculteurs qu'ils leur fournissent leur bilan, leur compte de résultat et leurs données de production afin d'obtenir un financement. Ce sont ces trois données agricoles qui offrent une perspective importante et qui seraient utiles à cette analyse. À défaut, le document utilise des données de substitution provenant de Statistique Canada pour mesurer ces variables afin d'atteindre le même objectif.

Données du recensement de l'agriculture et définitions

Malgré les préoccupations de certains agriculteurs quant à l'exactitude et à l'exhaustivité du recensement de l'agriculture (CEAG), celui-ci fournit une image partielle crédible de chaque exploitation agricole au Canada, similaire à celle dont disposent les institutions financières. Le CEAG fournit un inventaire des terres, de la main-d'œuvre et du capital de chaque exploitation agricole au Canada, qui permet également d'examiner le compte de résultat agricole utilisé à des fins fiscales. Le CEAG est également unique en ce qu'il fournit une mesure cohérente de ces variables au fil du temps, ce qui permet d'analyser les tendances. Comme le CEAG est réalisé au niveau de l'exploitation ou de l'entreprise, il peut également être totalisé pour des zones géographiques clés, notamment au niveau national, provincial, régional, départemental et municipal. Le CEAG peut également être ventilé par type d'exploitation et par fourchette de chiffre d'affaires, ce qui permet d'estimer la taille des exploitations.

Le présent rapport utilise le CEAG pour examiner les revenus d'exploitation nets calculés, la valeur des terres agricoles et les taux de location des terres agricoles à l'échelle du Canada, des provinces et des régions de 1991 à 2021. Bien que cela ne relève pas du champ d'application du présent rapport, ces variables pourraient également être calculées au niveau des divisions de recensement (DR), souvent appelées comtés, et des subdivisions de recensement consolidées (SRC), souvent appelées municipalités ou cantons dans certaines provinces. Ces variables pourraient également être calculées pour le type d'exploitation agricole et la fourchette des ventes agricoles pour toutes les années, sous réserve de toute suppression de données.

Il convient de noter que la géographie représentée par certaines des régions agricoles de recensement (CAR) utilisées par STC au fil du temps a changé. Pour le présent rapport, les CAR utilisées en 2021 ont été calculées en remontant jusqu'à 1991 à partir des informations fournies par STC sur la manière dont les CAR ont été ajustées au cours d'une année CEAG donnée.

Les variables suivantes sont calculées à partir des données de l'AGCE aux fins de la présente analyse, et les données utilisées pour l'analyse et dans les graphiques pour le Canada et chaque province sont fournies en [annexe](#).

Variable	Calcul
Revenu net d'exploitation moyen	Ce revenu est calculé en soustrayant le total des dépenses d'exploitation déclarées à l'ARC du total des ventes agricoles, y compris les paiements au titre de la gestion des risques de l'entreprise. Ce calcul ne tient pas compte de l'amortissement ou de la déduction pour amortissement utilisés aux fins de l'impôt sur le revenu.
Revenu net d'exploitation par dollar de ventes agricoles	Il est calculé en divisant le revenu d'exploitation net moyen par les ventes agricoles moyennes.
Revenu net d'exploitation par acre de superficie agricole totale	Il est calculé en divisant le revenu net d'exploitation moyen par la superficie agricole moyenne par exploitation.
Valeur des terres agricoles par acre	Il est calculé en divisant la valeur des terres agricoles et des bâtiments déclarés par les exploitations agricoles au CEAG par la superficie agricole totale utilisée par ces mêmes exploitations.
Taux de location des terres agricoles par acre	Il est calculé en divisant les dépenses de location de terres déclarées par les exploitations agricoles à l'ARC par la superficie totale des terres agricoles louées.

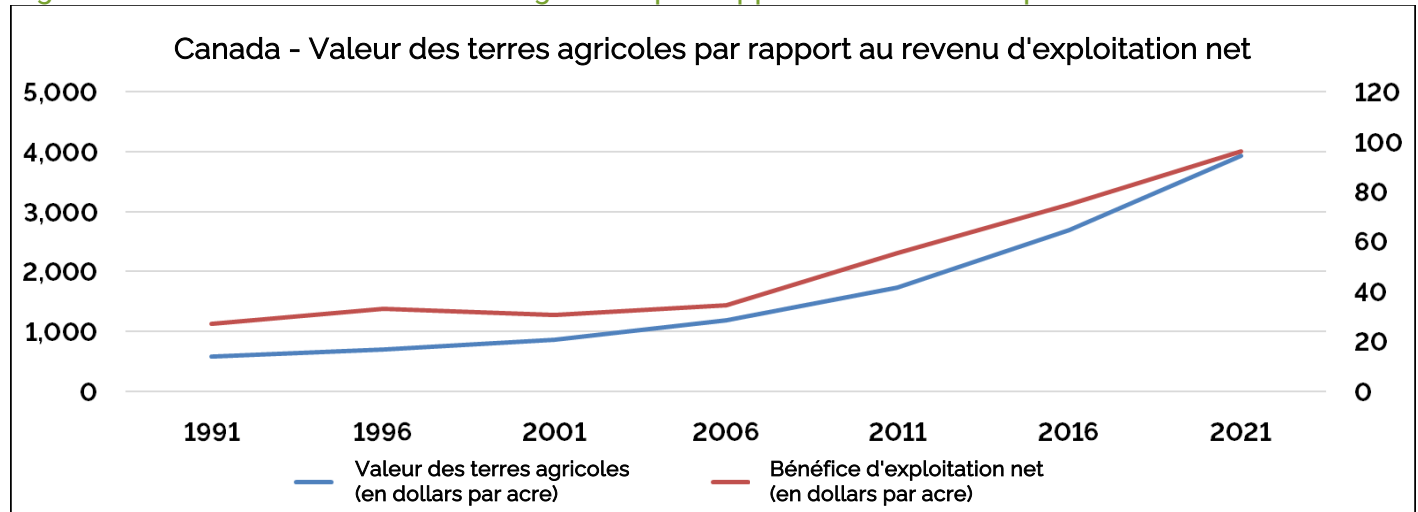
Relation entre la valeur des terres agricoles, les loyers des terres agricoles et la rentabilité des exploitations agricoles

La relation économique entre la valeur des terres agricoles, les taux de location et la rentabilité est bien établie et a été analysée au fil des ans. Deaton et Lawley (2022) fournissent une analyse exhaustive de la littérature canadienne sur les prix des terres agricoles. La difficulté d'analyser cette relation économique de manière quantitative plutôt que théorique réside dans le manque de données fiables à grande échelle. Le présent rapport établit un ensemble de données fiables afin de mieux examiner ces relations au fil du temps à l'échelle du Canada.

Les graphiques ci-dessous illustrent l'évolution de la valeur des terres agricoles, des loyers et du revenu net d'exploitation par acre au fil du temps au Canada. Comme prévu, la relation positive est claire dans les deux graphiques. La corrélation entre la valeur des terres agricoles, les loyers et le revenu net d'exploitation par acre est supérieure à 90 % dans toutes les régions du Canada, là

encore comme prévu. La corrélation semble plus forte entre les loyers et le revenu net d'exploitation par acre, là encore comme prévu. Il semble également que la corrélation soit plus faible entre la valeur des terres agricoles et le revenu d'exploitation net par acre dans les régions à forte densité de population (voir [annexe](#)) et où les terres agricoles en question ont vraisemblablement d'autres utilisations alternatives à forte valeur ajoutée. Un examen plus approfondi de ces résultats préliminaires, portant sur les données à un niveau plus local pour différents types et tailles d'exploitations agricoles, serait très instructif, mais dépasse le cadre du présent rapport.

Figure1. Canada - Valeur des terres agricoles par rapport au revenu d'exploitation net



La relation entre les loyers des terres agricoles et le revenu d'exploitation net par acre est moins bien comprise et moins claire. De 1991 à 2021, le loyer moyen des terres agricoles au Canada représentait 0,66 du revenu d'exploitation net moyen par acre. En 2021, ce ratio était de 0,86, soit une augmentation de 85 % depuis 1991. En 2021, la Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick, le Manitoba, l'Alberta et la Colombie-Britannique affichent tous un ratio entre le loyer des terres agricoles et le revenu d'exploitation net supérieur à la moyenne canadienne. Cela pourrait indiquer une concurrence plus forte entre les agriculteurs pour la location de terres agricoles dans ces provinces, mais une analyse plus approfondie serait nécessaire, ce qui dépasse le cadre du présent rapport.

Taux de capitalisation

Les taux de capitalisation sont mesurés par le rapport entre les loyers des terres agricoles et la valeur des terres agricoles dans une région donnée. Le concept économique de base est que les terres agricoles, en tant qu'unité de production, ont une valeur économique spécifique qui se reflète à la fois dans le loyer que les producteurs paient pour utiliser ces terres productives et dans la valeur de vente de ces mêmes terres. Les taux de capitalisation permettent d'évaluer dans quelle mesure les loyers sont liés à la valeur en capital des terres agricoles et dans quelle mesure ces deux mesures évoluent au fil du temps. En particulier, pour les zones ayant une population, une superficie agricole, une densité et une rentabilité similaires, les taux de capitalisation devraient en théorie être identiques, reflétant des relations similaires. Le degré de variation des taux de capitalisation sera très probablement le reflet d'autres pressions liées à l'intensité de la demande de terres agricoles à des fins agricoles par rapport à la demande à d'autres fins, telles que le

développement ou le logement. D'autres facteurs peuvent être liés au type de sol, à la topologie, aux types d'exploitations agricoles dans la région (par exemple, à gestion de l'offre) ou à la présence d'industries ou d'entreprises agricoles adjacentes (par exemple, capacité de transformation, fournisseurs de machines, etc.).

De 1991 à 2021, le taux de capitalisation global du Canada s'est établi en moyenne à 2,2 % par année et est resté assez stable autour de ce niveau. En 2021, l'Ontario et la Colombie-Britannique étaient les deux seules provinces dont le taux de capitalisation était inférieur à la moyenne nationale. Cela reflète clairement le décalage entre ces deux provinces densément peuplées, la différence entre les loyers des terres agricoles et la valeur de celles-ci. Cela signifie une fois de plus que la valeur des terres agricoles en Ontario et en Colombie-Britannique dépasse la rente économique ou le profit agricole qui peut être tiré de ces terres.

Dans le même temps, le Nouveau-Brunswick affichait le taux de capitalisation le plus élevé en 2021, à 5,2 %, ce qui indique que la valeur des terres agricoles ne reflétait pas autant la rentabilité des exploitations agricoles.

Il est intéressant de noter que, alors que les prix des matières premières ont grimpé en flèche entre 2016 et 2021 et que la superficie agricole totale a continué de diminuer dans toutes les régions du Canada, les taux de capitalisation dans la plupart des provinces se sont rapprochés de la moyenne canadienne. Si de nombreuses raisons peuvent expliquer ce résultat, il est probable qu'à de tels niveaux de prix, la rentabilité de l'agriculture ait augmenté et que les loyers des terres agricoles aient augmenté proportionnellement dans de nombreuses régions du pays.

Figure2. Canada - Valeur des terres agricoles par rapport à l'indice des prix des produits agricoles

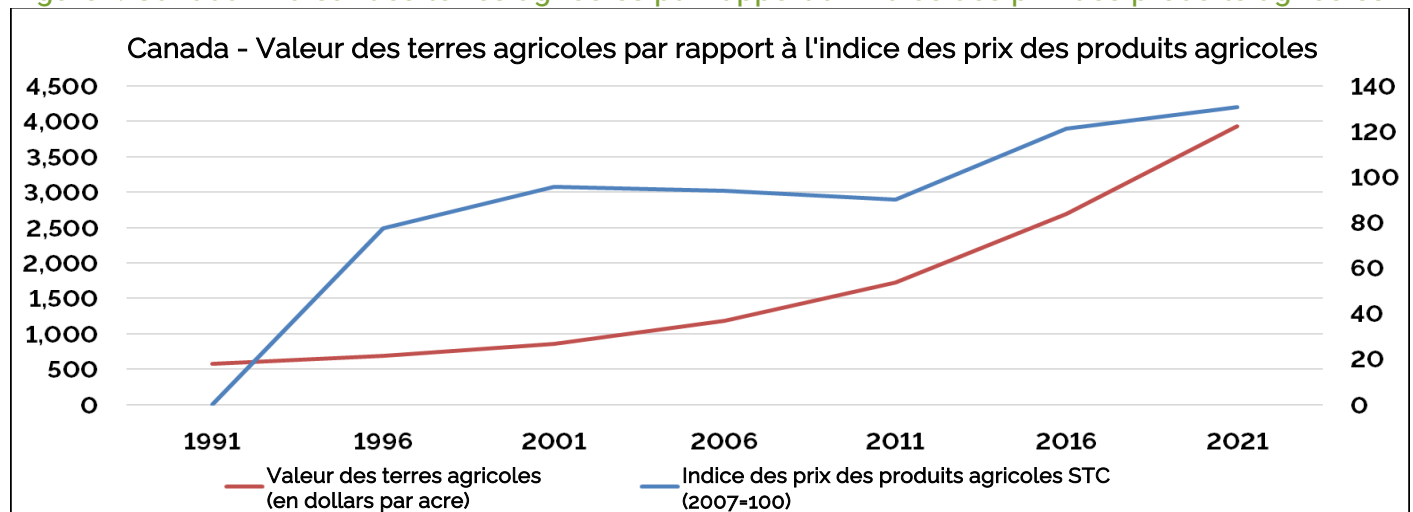
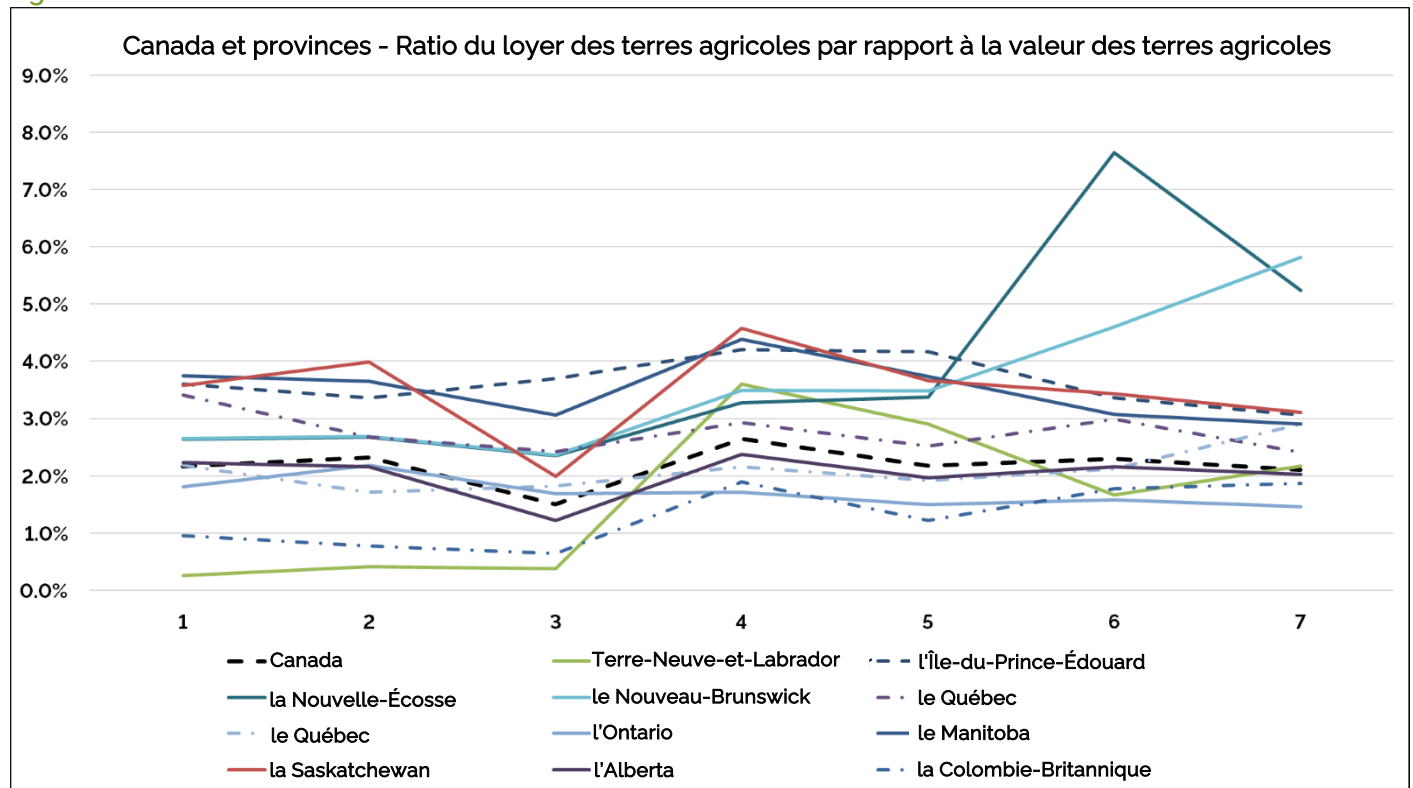


Figure3. Canada et provinces - Ratio du loyer des terres agricoles par rapport à la valeur des terres agricoles



Valeur des terres agricoles en tant que rendement du capital investi – Taux d'actualisation

Nous devons commencer par le taux de rendement sans risque, puis ajouter une prime de risque. Il est généralement admis que le rendement sans risque des investissements au Canada peut être indexé sur les obligations du gouvernement canadien à 10 ans. Dans les années 1990, cela équivalait à 10 % plus et est tombé à 0,48 % en 2020. En février 2025, le taux de rendement sans risque était de 3,06 %.

La détermination de la prime de risque est beaucoup plus subjective et complexe. On peut faire valoir que les terres agricoles présentent une liquidité moindre, des risques climatiques et de production accrus et, enfin, des risques liés aux matières premières, au marché et à la réglementation (voir l'impact sur les producteurs de canola dans le cadre des discussions actuelles sur les droits de douane). Tout cela pourrait contribuer à une prime de risque de 4 % à 7 %. Le résultat est une combinaison du taux de rendement sans risque (3,06 %) et de la prime de risque (4 % à 7 %), qui devient un taux d'actualisation global pour les investisseurs fonciers lorsque les agriculteurs ont l'intention d'exploiter les terres à un taux compris entre 7 % et 11 %.

Si nous avons affaire à des investisseurs purs qui n'ont aucune intention d'exploiter les terres agricoles, nous pouvons réduire la prime de risque en éliminant le risque opérationnel et en tenant compte du risque moindre lié à la stabilité des flux de trésorerie et à la possibilité de louer à court terme pour se prémunir contre l'inflation, à un taux de 3 % à 4 % et un taux d'actualisation global de 6 % ou 7 %. Un investisseur pur dans des terres agricoles serait plus susceptible d'utiliser un objectif de 6 % à 7 % pour les terres agricoles (certains investisseurs institutionnels peuvent exiger

un taux plus élevé s'ils attribuent un facteur plus élevé en raison du manque de liquidité), tandis qu'une exploitation agricole aurait besoin d'un taux compris entre 7 % et 11 %. Il faut reconnaître qu'il existe une différence entre les attentes de rendement des investisseurs qui exploitent les terres et celles des investisseurs qui les louent.

On peut faire valoir que l'immobilier, et plus particulièrement les terres agricoles, constituent une combinaison de titres à revenu fixe et d'actions. Les loyers provenant des terres agricoles peuvent être considérés comme un flux de revenus similaire à celui des instruments à revenu fixe, avec une faible volatilité et une préservation du capital, tout en offrant une croissance à long terme, une protection contre l'inflation et une production de revenus, comme de nombreuses actions. D'autre part, les terres agricoles sont plus illiquides, plus complexes à évaluer et leur valeur ne varie pas toujours comme celle des titres à revenu fixe ou des actions. Par conséquent, les terres agricoles sont mieux caractérisées comme une classe d'actifs « alternative ».

La théorie de l'investissement suggère, en fonction de l'investisseur, qu'une combinaison de titres à revenu fixe, d'actifs alternatifs et d'actions constitue un portefeuille idéal. Les actifs alternatifs représentent souvent entre 5 % et 15 % d'un portefeuille (Morningstar recommande aux investisseurs individuels de ne pas détenir plus de 15 % d'actifs alternatifs). Nous pourrions faire valoir que les terres agricoles sont plus proches des actions à grande capitalisation en reconnaissant que leur valeur a historiquement augmenté au fil du temps tout en générant des revenus locatifs (même si les terres agricoles diffèrent considérablement en raison de leur nature illiquide). Entre 1991 et 2021, les actions à grande capitalisation (S&P 500) ont généré un rendement compris entre 9 % et 12 % (selon que l'on considère les rendements nominaux ou les dividendes réinvestis sans tenir compte du taux d'imposition sur les dividendes). Contrairement aux actions, les terres agricoles ont l'avantage de ne pas être cotées quotidiennement, ce qui protège les actifs des fluctuations émotionnelles des investisseurs, même si vous passez devant la ferme tous les jours. Bien que nous ayons choisi de comparer les terres agricoles aux rendements des actions à grande capitalisation à des fins d'illustration, investir dans des terres agricoles pour un investisseur pur est un processus extrêmement sophistiqué qui ne concerne souvent que les grands investisseurs institutionnels. Il est donc extrêmement subjectif de déterminer un taux d'actualisation et, comme on pouvait s'y attendre, celui-ci dépendra de l'investisseur individuel ou de l'institution qui réalise l'investissement, tout en tenant compte de la place des terres agricoles dans leur portefeuille global.

Si nous supposons un taux d'actualisation global de 11 %, comme indiqué ci-dessus, la valeur de l'investissement devrait augmenter de 900 % sur 30 ans. La valeur des terres agricoles au Canada a augmenté en moyenne de 580 % entre 1991 et 2021. La plus forte augmentation a été enregistrée au Québec, avec 774 %, et la plus faible en Nouvelle-Écosse, avec 295 %. Malgré ce qui est considéré comme une forte appréciation de la valeur des terres agricoles au cours des 30 dernières années, le taux de rendement de la propriété agricole seule n'est pas suffisant en moyenne pour atteindre ce taux d'actualisation global.

Location de terres agricoles et rentabilité en tant que retour sur investissement

Location de terres agricoles

La location de terres agricoles est un autre moyen de générer un rendement sur la valeur d'achat des terres agricoles. En utilisant les taux de location estimés des terres agricoles de 1991 à 2021 et la valeur des terres agricoles en 1991 comme valeur d'achat, la location de terres agricoles au cours de chacune de ces 30 années aurait généré un rendement moyen de 149 % sur la période considérée pour l'ensemble du Canada. En d'autres termes, le total des loyers annuels par acre sur 30 ans équivaldrait à 149 % de la valeur d'achat de cet acre en 1991.

Toutes les provinces, à l'exception de Terre-Neuve, de l'Ontario et de la Colombie-Britannique, ont enregistré des rendements locatifs supérieurs à la moyenne canadienne. Compte tenu de la valeur élevée des terres agricoles en Ontario et en Colombie-Britannique, qui repose dans de nombreux cas sur des utilisations non agricoles, ce résultat était prévisible.

Le Manitoba a enregistré le rendement le plus élevé, avec 242 %. De nombreuses régions provinciales ont également enregistré des rendements plus élevés.

Rentabilité des exploitations agricoles

La rentabilité agricole est une autre façon de générer un rendement sur la valeur d'achat des terres agricoles. En utilisant la rentabilité agricole estimée par acre de 1991 à 2021 et la valeur des terres agricoles en 1991 comme valeur d'achat, la rentabilité agricole par acre pour chacune de ces 30 années aurait généré un rendement de 221 % sur l'investissement au cours de cette période, en moyenne au Canada. En d'autres termes, la rentabilité annuelle totale par acre sur 30 ans équivaldrait à 221 % de la valeur d'achat de cet acre en 1991.

Toutes les provinces, à l'exception de l'Ontario, de l'Alberta et de la Colombie-Britannique, ont enregistré des rendements agricoles supérieurs à la moyenne canadienne. Compte tenu de la valeur élevée des terres agricoles en Ontario et en Colombie-Britannique, qui repose dans de nombreux cas sur des utilisations non agricoles, ce résultat était prévisible.

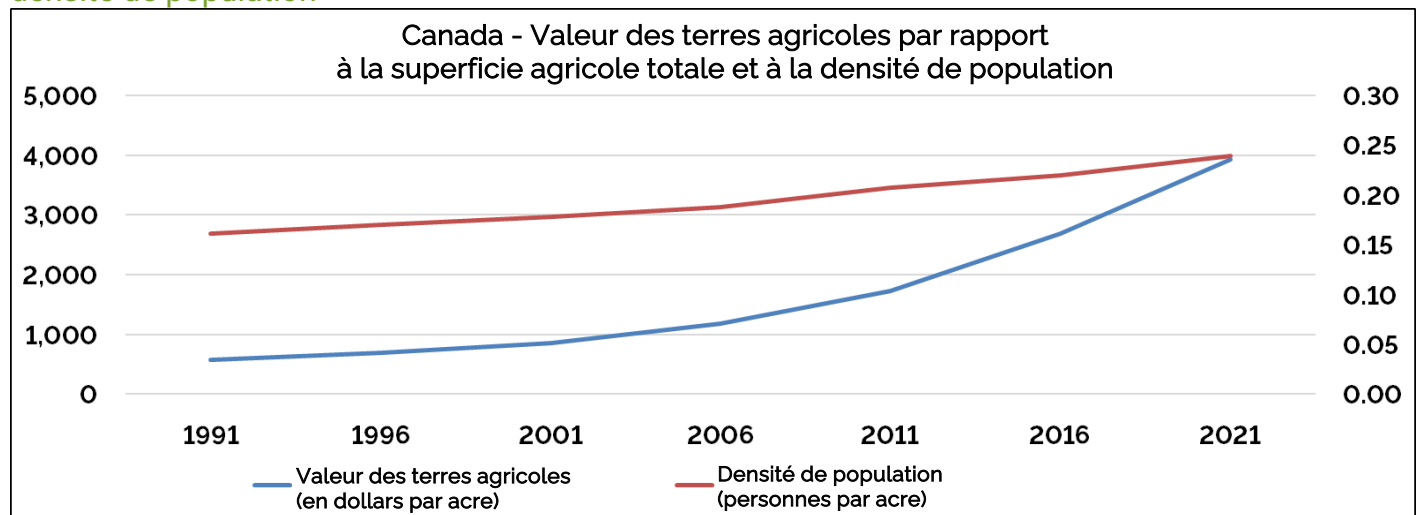
Le Québec a enregistré le rendement le plus élevé, avec 476 %. De nombreuses régions provinciales ont également enregistré des rendements plus élevés.

De la densité de la population totale par rapport à la superficie agricole totale

Ces données (voir [l'annexe](#) pour les tableaux détaillés) examinent la densité de population par rapport à la superficie agricole totale dans une région donnée. Elles visent à comprendre la relation entre les zones urbaines et les zones agricoles. Les données calculées ici fournissent un contexte permettant de comparer les régions entre elles. Ce calcul illustre le degré de coexistence des exploitations agricoles et de la population au sein d'une région. Le principe de base est que les régions où la population est plus importante par rapport à la superficie agricole totale subiront une pression plus forte sur les terres agricoles. Cette pression se traduirait par une perte plus rapide

des terres agricoles disponibles (non mesurée ici), une perte plus rapide des terres agricoles en activité, ainsi qu'une baisse de la valeur des terres agricoles et des loyers, qui reflètent les conditions économiques au-delà de l'agriculture et de la rentabilité des exploitations agricoles.

Figure4. Canada - Valeur des terres agricoles par rapport à la superficie agricole totale et à la densité de population



Conclusion

Le présent document avait pour objectif d'analyser les données disponibles du recensement de l'agriculture afin de mieux comprendre l'économie agricole et d'étayer des solutions politiques fondées sur des données probantes. Voici quelques-unes des principales observations économiques concernant les terres agricoles au Canada :

- Alors que le revenu net d'exploitation a augmenté au Canada au cours de la dernière décennie, les loyers des terres agricoles ont rattrapé la hausse de la valeur des terres agricoles dans la plupart des régions du pays.
- Comme on pouvait s'y attendre, les provinces et les régions les plus densément peuplées ont les taux de capitalisation les plus bas.
- La seule appréciation de la valeur de la plupart des terres agricoles ne fournit pas un taux de rendement global suffisamment élevé pour la plupart des investisseurs.
- La location de terres agricoles et l'agriculture elle-même offrent un fort potentiel de rendement supplémentaire par rapport à la propriété de terres agricoles, mais elles comportent des risques et des incertitudes considérables.
- En moyenne, les loyers des terres agricoles représentent près de 90 % du revenu net d'exploitation moyen par acre, ce qui laisse présager une forte concurrence pour la location de terres agricoles.

Implications politiques

L'utilisation de ces données pour soutenir efficacement la politique agricole à l'avenir fera probablement l'objet de nombreux articles à venir. Les observations suivantes sont proposées à la discussion :

- Les terres agricoles sont soumises à une pression importante due à l'urbanisation et il convient d'examiner les moyens de garantir que toutes les terres agricoles restent en production.
- Diverses régions du pays ont adopté des politiques restreignant la propriété foncière afin de minimiser la réduction des terres agricoles. L'efficacité et l'application potentielle de ces politiques à d'autres régions pourraient s'avérer utiles.
- Compte tenu de la concurrence pour les terres agricoles, il est important de comprendre ce dont les générations futures d'agriculteurs auront besoin pour investir dans l'agriculture et, dans la mesure du possible, de louer des terres agricoles de manière économiquement viable afin d'encourager la croissance.
- Une analyse de ces données au niveau des municipalités ou des cantons (appelés « divisions de recensement ») et même par type d'exploitation et par chiffre d'affaires serait utile pour étayer davantage les politiques fondées sur des données probantes.
- Ce document n'aurait pas pu être rédigé sans la collecte de données au niveau des exploitations agricoles dans le cadre du recensement agricole. Il convient donc de tout mettre en œuvre pour poursuivre cette collecte.

Annexes

Les annexes sont disponibles aux liens ci-dessous.

[Annexe 1 : de données](#) Tableaux

[Annexe 2 : Graphiques des principaux calculs](#)

Références

Statistique Canada (1991, 2001, 2006, 2011, 2016, 2021), Recensement de l'agriculture, utilisation des terres et données sur les exploitations agricoles.

Statistique Canada (2016, 2021), Recensement de l'agriculture, dépenses pour la location de terres à forfait, consulté en mars 2025.

B. James Deaton et Chad Lawley, 2022, Canadian Journal of Agricultural Economics, A survey of literature examining farmland prices: A Canadian focus, <https://doi.org/10.1111/cjag.12307>