



# RAPPORT VALEUR DES TERRES AGRICOLES 2018 DE FAC


Le présent rapport couvre la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2018

Publié le 29 avril 2019



*fac*





## Table des matières

- 2** Introduction
- 3** Méthodologie
- 4** Tendances nationales
- 5** Principaux éléments à retenir
- 6** Colombie-Britannique
- 9** Alberta
- 11** Saskatchewan
- 13** Manitoba
- 15** Ontario
- 17** Québec
- 19** Nouveau-Brunswick
- 20** Nouvelle-Écosse
- 21** Île-du-Prince-Édouard
- 22** Terre-Neuve-et-Labrador
- 23** Pour nous joindre

## Rapport Valeur des terres agricoles 2018 de FAC

---

Financement agricole Canada (FAC) comprend l'importance d'avoir accès à des renseignements fiables sur le marché des terres agricoles pour prendre des décisions de gestion éclairées. C'est pourquoi elle compile et publie le rapport Valeur des terres agricoles de FAC. Ce rapport suit l'évolution de la valeur des terres agricoles dans chaque région et province ainsi qu'à l'échelle nationale et met en lumière les fluctuations moyennes. De plus, le rapport fournit un indicateur de valeur qui permet de comparer le prix des terres à l'acre d'une région à une autre.

Bien sûr, lors de l'achat d'une terre, le prix n'est qu'un des facteurs qui doit être pris en compte. Les autres facteurs comprennent l'emplacement, le moment choisi pour procéder à une expansion ainsi que la situation financière et les objectifs du producteur qui envisage l'achat. À ce titre, les producteurs devraient établir et tenir à jour un plan de gestion du risque qui tient compte des changements économiques possibles, en s'assurant d'avoir un budget laissant une marge de manœuvre, en cas de fluctuation du prix des produits de base, des rendements ou des taux d'intérêt. Les conditions du marché peuvent changer rapidement, et cela peut avoir une incidence sur les valeurs.

Le présent rapport décrit les fluctuations survenues entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2018. Il représente une source précieuse de renseignements pour aider les producteurs à gérer le risque et à prendre des décisions d'affaires judicieuses.

## Méthodologie

FAC a mis sur pied un système fondé sur des terres agricoles repères afin de suivre les fluctuations de la valeur des terres cultivées dans l'ensemble du pays. Ces parcelles sont représentatives de chaque région du pays.

Les évaluateurs de FAC fondent leur estimation de la valeur marchande sur des ventes récentes de terres comparables, qui ont été réalisées entre des personnes sans lien de dépendance. Une fois les ventes choisies, elles sont examinées, analysées et rajustées par rapport aux terres repères.

Cette analyse est complétée par l'analyse des tendances observées selon l'ensemble des données recueillies sur les ventes de terres agricoles pour chaque région. La valeur de référence publiée par FAC est obtenue à partir de la valeur moyenne de nos propriétés repères ainsi que des prix de vente moyens des régions.

L'écart de valeur qui est publié par FAC représente 90 % des données sur les ventes que FAC a recueillies lors de la dernière année dans ces régions. L'écart exclut 5 % des ventes les plus élevées et des ventes les plus basses, dans le but de supprimer les valeurs aberrantes et de garder l'écart plus représentatif des prix de vente typiques. Cette donnée permet de mieux comprendre la variabilité de la valeur des terres agricoles dans chacune des régions.

| Variations de la valeur des terres agricoles (%) |        |        |
|--|--------|--------|
| Provinces  | 2018   | 2017   |
| C.-B.  | 6,7 %  | 2,7 %  |
| Alb.   | 7,4 %  | 7,3 %  |
| Sask.  | 7,4 %  | 10,2 % |
| Man.   | 3,7 %  | 5,0 %  |
| Ont.   | 3,6 %  | 9,4 %  |
| Qué.   | 8,3 %  | 8,2 %  |
| N.-B.  | 1,8 %  | 5,8 %  |
| N.-É.  | -4,9 % | 9,5 %  |
| Î.-P.-É.   | 4,2 %  | 5,6 %  |
| T.-N.-L.   | S.O.*  | S.O.*  |
| Canada   | 6,6 %  | 8,4 %  |

\*Le nombre de transactions annoncées publiquement à Terre-Neuve-et-Labrador était insuffisant pour évaluer avec précision la valeur des terres agricoles dans cette province.



## Tendance nationale

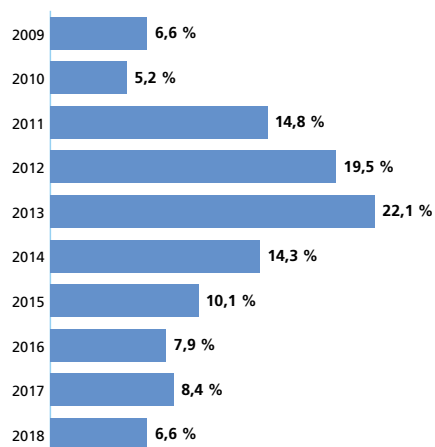
Au Canada, la valeur moyenne des terres agricoles a augmenté de 6,6 % en 2018, après avoir progressé de 8,4 % en 2017 et de 7,9 % en 2016.

La valeur moyenne des terres agricoles a grimpé dans toutes les provinces, à l'exception de la Nouvelle-Écosse. Le Québec a enregistré la plus forte hausse moyenne, avec 8,3 %, suivi de la Saskatchewan et de l'Alberta, avec une hausse de 7,4 % et de la Colombie-Britannique, avec 6,7 %. Le reste des provinces ont enregistré des hausses inférieures à la moyenne nationale, l'Île-du-Prince-Édouard affichant une hausse moyenne de 4,2 %, suivie du Manitoba avec 3,7 %, de l'Ontario avec 3,6 % et du Nouveau-Brunswick avec 1,8 %. La Nouvelle-Écosse a enregistré une diminution de 4,9 % de la valeur moyenne de ses terres agricoles. Notez qu'en ce qui concerne Terre-Neuve-et-Labrador, le nombre de transactions rendues publiques était insuffisant pour évaluer pleinement la valeur des terres agricoles dans cette province.

Lorsqu'on examine les résultats à l'échelle nationale, il est important de ne pas oublier que les chiffres du rapport représentent une moyenne. Les écarts entre les régions d'une même province sont considérables.

## Canada

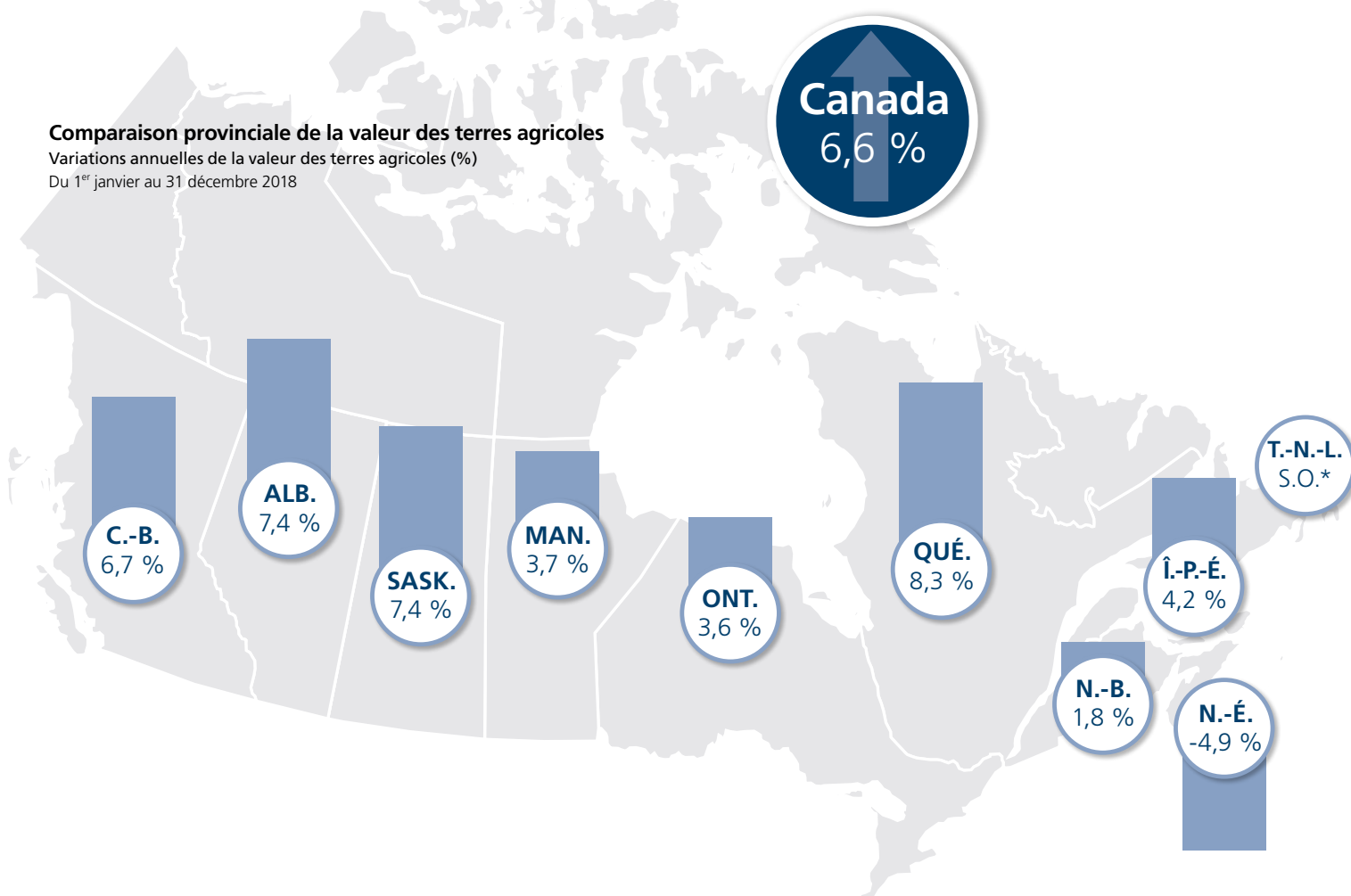
Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)



## Comparaison provinciale de la valeur des terres agricoles

Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)

Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2018



\*Le nombre de transactions annoncées publiquement en 2018 à Terre-Neuve-et-Labrador était insuffisant pour évaluer avec précision la valeur des terres agricoles dans cette province.

## Principaux éléments à retenir

---

Investir moins, mais plus judicieusement : La valeur moyenne des terres agricoles du Canada a continué sa progression constante en 2018, sous l'effet d'investissements moindres, mais plus stratégiques, des producteurs. Qu'il s'agisse de payer plus cher pour des terres qui pourraient être plus productives ou d'acheter des blocs de terres pour améliorer l'efficacité de leur exploitation, les producteurs évaluent leur situation tout en tenant compte de la variabilité des prix des produits de base.

Analyser et mettre à jour les plans : Dans un contexte de progression constante de la valeur des terres agricoles, le moment est bien choisi pour les producteurs de réviser et d'ajuster leur plan d'affaires afin de tenir compte d'éventuelles pressions sur le revenu agricole et des hausses des coûts d'emprunt, d'évaluer leur situation financière globale et de mettre l'accent sur l'amélioration de leur productivité.

Gérer le risque : Les exploitations agricoles doivent faire preuve de prudence, en particulier dans les régions où le taux de croissance de la valeur des terres agricoles a dépassé celui de revenu agricole au cours des dernières années. Elles doivent également évaluer les risques financiers auxquels elles sont exposées. Le fait de connaître ses coûts de production peut aider les producteurs à comprendre les effets des fluctuations dans les prix des produits de base et dans les taux d'intérêt ou les variations imprévues dans la production. Ces facteurs peuvent réduire la capacité de protéger et de constituer des fonds propres au sein de l'exploitation et de couvrir adéquatement les besoins en trésorerie.

## Colombie-Britannique

En Colombie-Britannique, la valeur des terres agricoles a varié de relativement stable à modérément forte avec une hausse moyenne de 6,7 % en 2018, comparativement à une augmentation de 2,7 % en 2017. L'exception a été l'île de Vancouver, qui a enregistré la hausse régionale moyenne la plus forte du Canada avec 21,7 %.

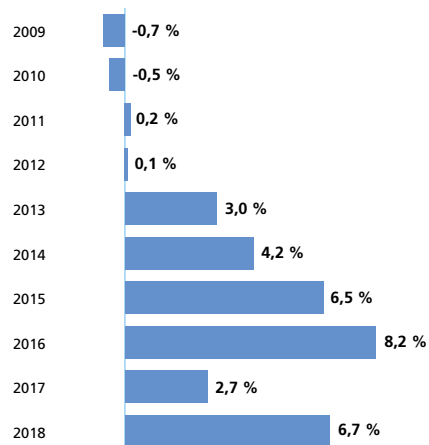
L'expansion des exploitations agricoles reste le principal moteur du marché des terres agricoles de la province tandis que la demande urbaine et celle des investisseurs ont exercé une influence moins grande que dans les années précédentes. La nature novatrice et intensive de l'agriculture en Colombie-Britannique a continué de faire grimper la demande ainsi que le prix des terres agricoles de meilleure qualité.

Une fois de plus, l'île de Vancouver a enregistré une hausse importante de la valeur moyenne de ses terres agricoles, influencée en partie par des valeurs plus élevées dans la région de la Côte Sud. En 2018, le volume de ventes de terres agricoles sur l'île de Vancouver est resté relativement faible, mais stable.

La région de la Côte Sud, y compris la vallée du Fraser, a enregistré un volume normal de transactions, qui s'est traduit par une hausse moyenne de 6 % de la valeur des terres agricoles. La valeur des terres à l'est de la vallée du Fraser se rapprochait davantage que normalement de celle des régions plus à l'ouest, indiquant une demande plus forte dans les régions de l'est, qui tendent à afficher une valeur globale des terres agricoles plus faible que celle des régions de l'ouest.

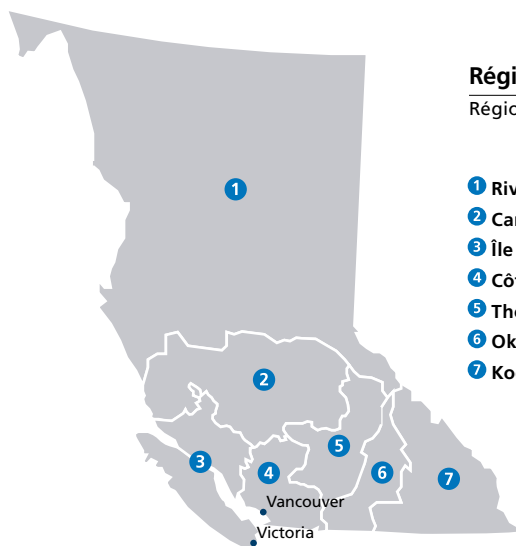
### Colombie-Britannique

Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)





La région de Cariboo-Chilcotin a connu un regain d'intérêt pour le marché de l'immobilier; toutefois, le volume de transactions conclues est considéré comme normal, ce qui s'est traduit par une hausse moyenne de 12,8 % de la valeur des terres agricoles. L'élevage demeure le principal moteur de l'activité économique agricole dans cette région et la demande pour des terres à foin bien irriguées était particulièrement forte en raison des récents étés secs.



### Régions agricoles de la Colombie-Britannique

| Région                                | Variation en pourcentage | Valeur \$/acre* | Écart de valeur**         |
|---------------------------------------|--------------------------|-----------------|---------------------------|
| 1 Rivière de la Paix-Nord de la C.-B. | 6,6 %                    | 1 645 \$        | De 900 \$ à 2 600 \$      |
| 2 Cariboo-Chilcotin                   | 12,8 %                   | 2 760 \$        | De 1 200 \$ à 3 100 \$    |
| 3 Île de Vancouver                    | 21,7 %                   | 50 858 \$       | De 21 500 \$ à 79 300 \$  |
| 4 Côte Sud                            | 6,0 %                    | 94 657 \$       | De 49 700 \$ à 218 900 \$ |
| 5 Thompson-Nicola                     | 0,0 %                    | 10 309 \$       | De 6 200 \$ à 11 200 \$   |
| 6 Okanagan                            | 6,4 %                    | 97 903 \$       | De 8 000 \$ à 148 800 \$  |
| 7 Kootenay                            | 0,0 %                    | 45 073 \$       | De 4 400 \$ à 23 900 \$   |

\* Valeur de référence FAC

\*\*L'écart de valeur représente 90 % des ventes dans chaque région et exclut les 5 % des ventes les plus élevées et les moins élevées.



Les terres agricoles de plus grande qualité de la région de la rivière de la Paix et du Nord de la Colombie-Britannique ont affiché des valeurs plus élevées, mais le marché a été généralement stable avec une hausse moyenne de 6,6 %. L'essentiel des ventes de terres a été réalisé sous forme de transactions plus modestes même si quelques ventes de terrains plus vastes ont été conclues.

La demande a augmenté de manière substantielle dans la région de l'Okanagan, même pour les petites parcelles, principalement pour la plantation de vignobles. De plus, un certain nombre de projets d'expansion vinicole plus vastes ont continué de stimuler la demande pour des terres viticoles de qualité, ce qui a contribué à l'augmentation moyenne de 6,4 % de la valeur des terres agricoles de la région. Le secteur des arbres fruitiers continue de jouer un rôle important dans l'agriculture de l'Okanagan, mais son influence dans le marché des terres a été moins marquée en 2018.

Les régions de Thompson-Nicola et de Kootenay n'ont enregistré aucune hausse de la valeur moyenne de leurs terres agricoles. La région de Thompson-Nicola, qui compte une grande diversité de superficies et de petites exploitations d'agriculture intensive, a affiché une stabilité tant sur le plan du volume des ventes de terres agricoles que sur le plan des prix, tandis que la région de Kootenay a enregistré un nombre limité de ventes de terres agricoles, en particulier pour les vergers.





## Alberta

En Alberta, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 7,4 % en 2018, une tendance relativement stable compte tenu de la hausse de 7,3 % enregistrée en 2017.

La valeur des terres agricoles a été soutenue par la forte demande de terres irriguées et les grands producteurs désireux d'accroître leurs fonds de terre. Un printemps sec et des chutes de neige précoces peuvent avoir réduit la demande de terres parmi les petites et moyennes exploitations. Au début de 2018, l'industrie pétrolière et gazière montrait certains signes de reprise, mais a connu un fléchissement par la suite, ce qui a donc eu peu d'incidence sur la valeur des terres agricoles.

La demande de terres était forte dans l'ensemble du Sud de l'Alberta, où l'on a enregistré une hausse moyenne de 12,7 % de leur valeur. La demande visait principalement les terres irriguées adaptées à la production de pommes de terre en prévision d'une augmentation de la capacité de transformation; les grands producteurs ont tiré parti des possibilités d'accroître leurs activités.

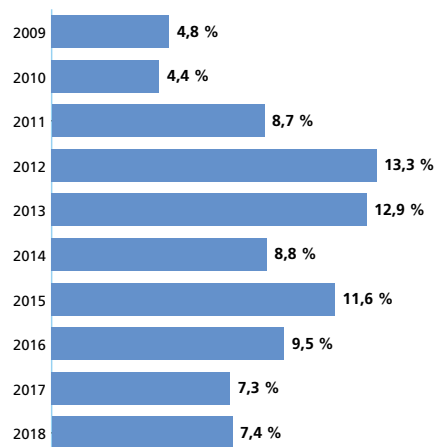
Le Nord de l'Alberta a connu une demande pour les terres agricoles variant de modérée à forte, enregistrant ainsi une augmentation moyenne de 6,1 % de la valeur des terres, ce qui représente une hausse par rapport à l'augmentation de 0,4 % enregistrée en 2017.

Dans le Centre de l'Alberta, les terres ont augmenté en moyenne de 5,9 % en 2018, soit une légère baisse par rapport à l'augmentation de 8,3 % enregistrée l'année auparavant. Les terres ayant un sol de grande qualité étaient très recherchées parmi les grands producteurs désireux d'accroître leur fonds de terre.

La région de la rivière de la Paix a connu une croissance variant de stable à modérée de la valeur moyenne de ses terres agricoles, passant de 11,5 % l'année précédente à 4 % en 2018. La fumée propagée par les incendies de forêt en Colombie-Britannique pendant la majeure partie de l'été et les importantes difficultés rencontrées pendant la récolte d'automne ont réduit le nombre de transactions et fait baisser la demande globale de terres plus tard au cours de l'année.

## Alberta

Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)





### Régions agricoles de l'Alberta

| Région                            | Variation en pourcentage | Valeur \$/acre* | Écart de valeur**       |
|-----------------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------|
| 1 Région de la rivière de la Paix | 4,0 %                    | 2 119 \$        | De 1 000 \$ à 3 200 \$  |
| 2 Nord                            | 6,1 %                    | 3 371 \$        | De 1 600 \$ à 6 500 \$  |
| 3 Centre                          | 5,9 %                    | 4 109 \$        | De 1 400 \$ à 8 500 \$  |
| 4 Sud                             | 12,7 %                   | 6 157 \$        | De 1 900 \$ à 14 100 \$ |

\* Valeur de référence FAC

\*\*L'écart de valeur représente 90 % des ventes dans chaque région et exclut les 5 % des ventes les plus élevées et les moins élevées.





## Saskatchewan

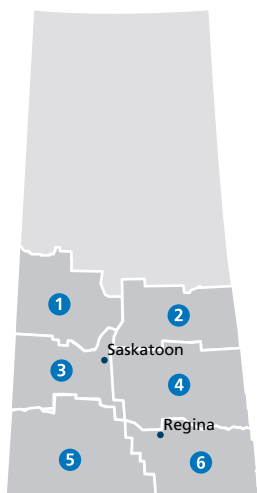
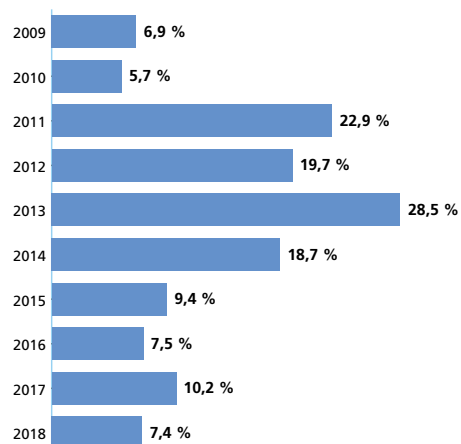
En Saskatchewan, la valeur moyenne des terres agricoles a augmenté de 7,4 % en 2018, ce qui représente une baisse par rapport à la hausse de 10,2 % enregistrée en 2017. Les régions du Sud-Ouest et du Centre-Est de la province ont connu les hausses les plus importantes.

La météo a eu des répercussions majeures dans de nombreuses régions, affectant tant le rendement que la qualité des cultures de 2018. Les régions du Sud et du Centre ont été considérablement touchées par la chaleur et les conditions sèches pendant l'été. La fumée produite par les incendies de forêt en Colombie-Britannique a nui à la maturation et au séchage des cultures dans les régions du Nord et du Centre à la fin du mois d'août.

En septembre, la province a connu une gelée précoce qui a principalement touché les régions du Nord et du Centre, réduisant la qualité des cultures. Les conditions dans la majeure partie de la province laissaient à désirer à la suite d'une série de chutes de neige qui se sont abattues en septembre, forçant le report de la récolte entre le milieu et la fin du mois d'octobre.

### Saskatchewan

Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)



### Régions agricoles de la Saskatchewan

| Région         | Variation en pourcentage | Valeur \$/acre* | Écart de valeur**    |
|----------------|--------------------------|-----------------|----------------------|
| 1 Nord-Ouest   | 4,3 %                    | 1 972 \$        | De 600 \$ à 3 300 \$ |
| 2 Nord-Est     | 6,0 %                    | 1 833 \$        | De 900 \$ à 2 600 \$ |
| 3 Centre-Ouest | 3,2 %                    | 1 985 \$        | De 900 \$ à 3 300 \$ |
| 4 Centre-Est   | 11,6 %                   | 1 475 \$        | De 900 \$ à 2 500 \$ |
| 5 Sud-Ouest    | 12,5 %                   | 1 974 \$        | De 800 \$ à 2 700 \$ |
| 6 Sud-Est      | 1,7 %                    | 1 739 \$        | De 800 \$ à 3 400 \$ |

\* Valeur de référence FAC

\*\*L'écart de valeur représente 90 % des ventes dans chaque région et exclut les 5 % des ventes les plus élevées et les moins élevées.



Bon nombre de transactions ont été générées par des producteurs cherchant à acheter et à vendre des terres, afin de constituer des blocs de terres plus vastes dans le but de réaliser des gains d'efficience. La mise en œuvre de plans de relève de fermes familiales et les ventes de propriétaires à locataires ont également joué un rôle à cet égard.

Les régions du Sud-Ouest et du Centre-Est ont connu les hausses de la valeur moyenne de leurs terres agricoles les plus importantes, affichant respectivement des augmentations de 12,5 % et de 11,6 %. Ces hausses sont attribuables principalement à un marché concurrentiel comportant une offre limitée de terres à vendre, ainsi qu'à des achats stratégiques de terres de moindre valeur en vue de réaliser d'éventuels gains de productivité. Par conséquent, de nombreuses parcelles ont été vendues à un prix supérieur.

Dans la région du Nord-Est, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 6 %, ce qui s'explique par la forte demande de terres de bonne qualité dans un marché concurrentiel comportant une offre limitée de terres à vendre.

Les régions du Centre-Ouest et du Nord-Ouest ont enregistré des hausses moyennes respectives de 3,2 % et de 4,3 %. Ces augmentations sont modestes par rapport aux années précédentes.

Dans la région du Sud-Est, la valeur moyenne des terres agricoles est demeurée relativement stable avec une hausse de 1,7 %, à l'exception de quelques régions où un nombre plus élevé de terres sont devenues disponibles à la vente.

## Manitoba

Au Manitoba, la valeur moyenne des terres agricoles a augmenté de 3,7 % en 2018, après avoir enregistré une hausse de 5 % en 2017.

À l’instar d’autres secteurs des Prairies, les conditions climatiques difficiles tout au long de la saison de croissance et de la récolte ont influencé la valeur des terres agricoles dans plusieurs régions du Manitoba. Les rendements des céréales et du canola variaient en général de moyens à supérieurs à la moyenne dans l’ensemble de la province, tandis que les rendements du soya, du foin et du maïs fourrager ont subi les effets néfastes du manque d’humidité du milieu à la fin de l’été ainsi que des mauvaises conditions de récolte. Le rendement des pommes de terre variait généralement de moyen à supérieur à la moyenne, et ce, même si la plupart des régions ont été touchées par une gelée précoce.

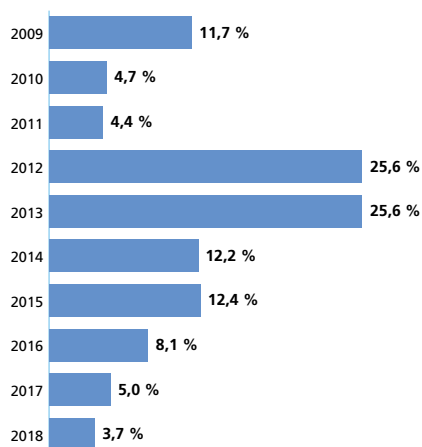
La région d’Eastman a enregistré la plus forte hausse de la valeur moyenne des terres agricoles de la province, soit 7,3 %, pourcentage identique à celui de 2017. Dans cette région, bon nombre des mêmes facteurs ont favorisé l’accroissement de la valeur des terres agricoles, notamment les ventes de propriétaires à locataires, l’expansion des exploitations agricoles et les achats de terres par la prochaine génération d’agriculteurs.

Dans la région de Westman, la valeur moyenne des terres agricoles a augmenté de 4 %, comparativement à une hausse de 5,7 % en 2017. La région a été touchée par des conditions chaudes et sèches pendant la saison de croissance, et la récolte a été retardée dans les régions du Nord en raison de chutes de neige précoces. Les rendements étaient toutefois variables en fonction du type de cultures.

La région des Plaines centrales/vallée de la Pembina a affiché une hausse de 4 % de la valeur moyenne de ses terres agricoles, alors que, en 2017, aucune hausse n’avait été observée. La région a été touchée par des conditions chaudes et sèches pendant la saison de croissance et un retard dans les récoltes, ce qui a donné lieu à des écarts de rendement en fonction du type de cultures. Cette région est la principale zone de production de pommes de terre et les rendements ont varié de moyens à supérieurs à la moyenne dans la région du Sud, tandis que le gel a eu des répercussions plus importantes dans les régions du Centre et du Nord. La région est également la plaque tournante de la transformation primaire de la pomme de terre, qui connaît actuellement un accroissement majeur de sa capacité. Cette croissance fera grimper la demande future de terres affectées à la culture de pommes de terre.

### Manitoba

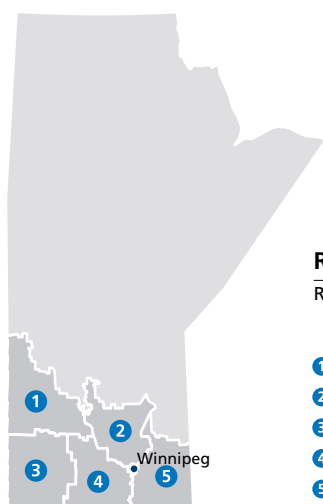
Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)





La région de Parkland a vu la valeur moyenne de ses terres agricoles augmenter de 3,2 %, alors qu'elle avait enregistré une augmentation de 9,9 % en 2017. Encore une fois, les producteurs désireux de démarrer ou d'accroître leurs activités et les ventes de propriétaires à locataires ont été des facteurs déterminants de la hausse de la valeur des terres de la région.

Dans la région d'Interlake, la valeur moyenne des terres agricoles n'a pratiquement pas augmenté, comparativement à une hausse de 6,5 % l'année précédente. Les répercussions des conditions météorologiques difficiles ont été contrebalancées par une forte demande de terres dans la portion sud de la région, par les ventes de propriétaires à locataires ainsi que par les transactions en vue d'accroître les activités agricoles et de mettre en œuvre des plans de relève.



### Régions agricoles du Manitoba

| Région                                   | Variation en pourcentage | Valeur \$/acre* | Écart de valeur**      |
|--|--------------------------|-----------------|------------------------|
| 1 Parkland                               | 3,2 %                    | 2 344 \$        | De 600 \$ à 3 200 \$   |
| 2 Interlake                              | 0,1 %                    | 2 605 \$        | De 800 \$ à 4 000 \$   |
| 3 Westman                                | 4,0 %                    | 2 641 \$        | De 1 300 \$ à 4 500 \$ |
| 4 Plaines centrales/vallée de la Pembina | 4,0 %                    | 5 010 \$        | De 1 700 \$ à 6 500 \$ |
| 5 Eastman                                | 7,3 %                    | 3 929 \$        | De 2 000 \$ à 5 200 \$ |

\* Valeur de référence FAC

\*\*L'écart de valeur représente 90 % des ventes dans chaque région et exclut les 5 % des ventes les plus élevées et les moins élevées.



## Ontario

En Ontario, la valeur moyenne des terres agricoles a augmenté de 3,6 % en 2018, après avoir enregistré une hausse de 9,4 % en 2017. En général, la province continue d'afficher une tendance stable à la hausse.

La région du Nord-Ouest a connu la hausse la plus marquée de la valeur moyenne des terres, soit 7,6 %, suivie par les régions du Sud-Est et du Centre-Sud, qui ont affiché des hausses respectives de 6,7 % et de 6,2 %.

Les augmentations dans ces trois régions sont attribuables aux pressions à la hausse exercées par les grandes exploitations d'élevage intensif et les acheteurs en milieu urbain et, plus particulièrement, au déséquilibre entre la forte demande et l'offre limitée de terres. Comme par le passé, on a observé une combinaison de types de transactions, notamment des ventes privées, des ventes par courtage immobilier, des ventes aux enchères, des ventes selon le processus d'offres, et des transferts de fermes familiales d'une génération à l'autre.

Les régions du Nord et de l'Est n'ont connu aucun changement en ce qui concerne les valeurs enregistrées.

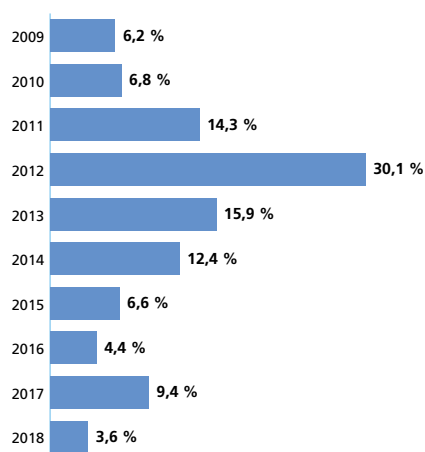
L'augmentation de la valeur globale des terres agricoles en Ontario a continué d'être principalement alimentée par une forte demande pour un nombre très limité de terres disponibles à la vente de la part d'exploitations agricoles soumises à la gestion de l'offre, de producteurs de cultures commerciales et d'investisseurs.

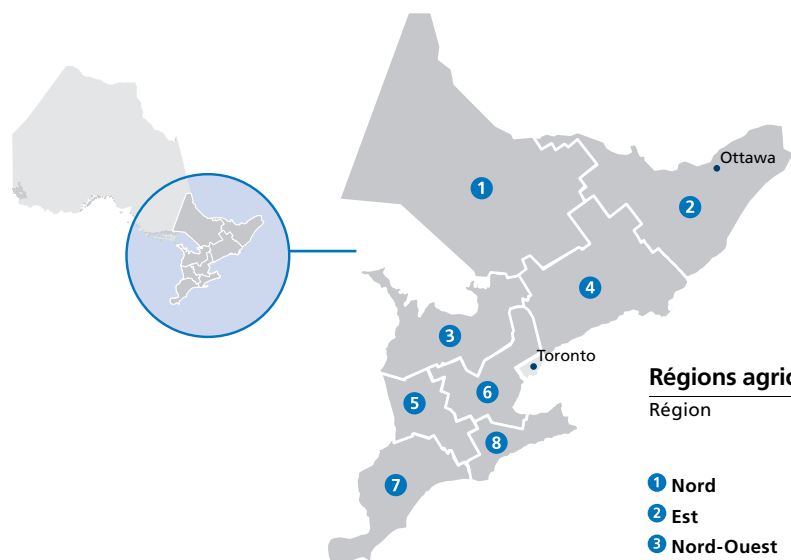
La valeur des terres a continué de fluctuer non seulement d'une région à l'autre, mais aussi à l'intérieur d'une même région. L'intérêt des producteurs laitiers pour l'acquisition de terres semble avoir diminué en 2018.

Exception faite des régions de l'Est et du Nord qui n'ont affiché aucun changement en ce qui concerne les valeurs enregistrées, d'autres régions de l'Ontario ont affiché des augmentations de moins de 10 %, variant de 1,4 % à 4,4 %. La demande de terres agricoles est demeurée vigoureuse dans le Sud-Est et le Sud-Ouest de l'Ontario, où des types de sols sont propices à la production de diverses cultures de spécialité, notamment des légumes et du ginseng. Certains secteurs de la région du Centre-Nord de la province ont également connu des hausses importantes de la valeur de leurs terres agricoles, ce qui est attribuable à la pression urbaine et aux achats de terres en vue d'un futur développement.

## Ontario

Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)





### Régions agricoles de l'Ontario

| Région        | Variation en pourcentage | Valeur \$/acre* | Écart de valeur**        |
|---------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| 1 Nord        | 0,0 %                    | 3 621 \$        | De 500 \$ à 4 600 \$     |
| 2 Est         | 0,0 %                    | 9 686 \$        | De 2 400 \$ à 16 800 \$  |
| 3 Nord-Ouest  | 7,6 %                    | 9 049 \$        | De 5 100 \$ à 16 700 \$  |
| 4 Centre-Nord | 1,4 %                    | 7 103 \$        | De 3 500 \$ à 14 800 \$  |
| 5 Sud-Ouest   | 4,4 %                    | 17 561 \$       | De 11 600 \$ à 23 600 \$ |
| 6 Centre-Sud  | 6,2 %                    | 16 535 \$       | De 9 500 \$ à 24 000 \$  |
| 7 Sud         | 2,4 %                    | 12 435 \$       | De 7 800 \$ à 20 000 \$  |
| 8 Sud-Est     | 6,7 %                    | 10 593 \$       | De 6 100 \$ à 21 400 \$  |

\* Valeur de référence FAC

\*\*L'écart de valeur représente 90 % des ventes dans chaque région et exclut les 5 % des ventes les plus élevées et les moins élevées.





## Québec

Au Québec, la valeur moyenne des terres agricoles a augmenté de 8,3 % en 2018, après avoir enregistré une hausse de 8,2 % en 2017. Il s'agit de l'augmentation moyenne de la valeur des terres agricoles la plus importante parmi l'ensemble des provinces.

Même si la valeur moyenne des terres agricoles ne cesse d'augmenter au Québec depuis 1986, le taux des augmentations est demeuré constant au cours des dernières années. Les producteurs de cultures et les secteurs soumis à la gestion de l'offre demeurent les principaux acheteurs de terres agricoles au Québec.

Le marché des terres agricoles était actif dans la province et la forte demande a continué d'exercer une pression à la hausse sur les prix dans plusieurs régions. L'Est du Québec a affiché la plus forte hausse de la valeur moyenne de ses terres agricoles, ce qui s'explique par la forte demande et les prix plus abordables.

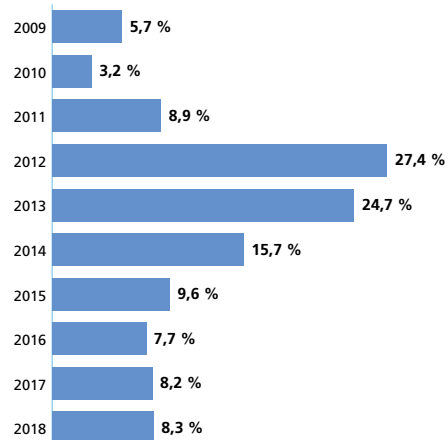
La plus forte hausse de la valeur moyenne des terres agricoles a été observée dans la région du Bas-Saint-Laurent-Gaspésie, soit 17,7 %, suivie des régions de Chaudière-Appalaches et du Saguenay – Lac-Saint-Jean, avec des augmentations moyennes de 13,3 %. Les investissements stratégiques dans des terres de moindre valeur en vue de réaliser d'éventuels gains de productivité expliquent principalement ces fortes hausses.

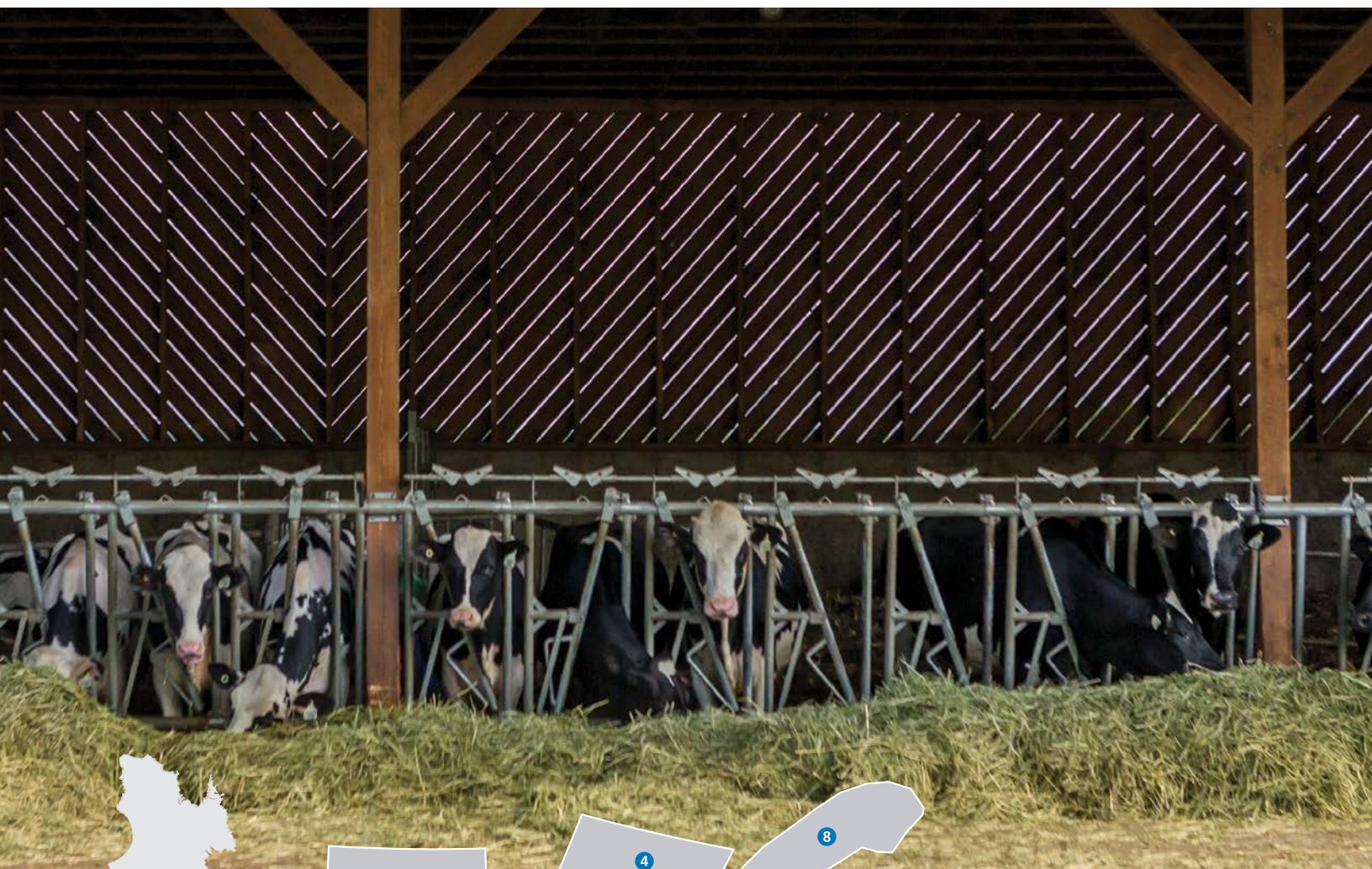
La région de Mauricie-Portneuf, qui avait connu la plus forte hausse de la valeur moyenne des terres agricoles de la province en 2017, ainsi que les régions de la Montérégie, de Laurentides-Lanaudière et du Centre-du-Québec ont enregistré des augmentations légèrement inférieures à la moyenne provinciale en 2018. Les terres en Montérégie, suivies de celles de la région de Laurentides-Lanaudière, ont atteint le prix par acre le plus élevé de la province.

Les régions de l'Estrie et de l'Outaouais ont connu de légères hausses de la valeur moyenne de leurs terres agricoles l'an dernier, alors que la région de l'Abitibi-Témiscamingue est demeurée stable en n'affichant aucune augmentation.

### Québec

Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)





### Régions agricoles du Québec

| Région                       | Variation en pourcentage | Valeur \$/acre* | Écart de valeur**       |
|------------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------|
| 1 Abitibi-Témiscamingue      | 0,0 %                    | 1 275 \$        | De 500 \$ à 2 200 \$    |
| 2 Outaouais                  | 2,4 %                    | 2 827 \$        | De 1 100 \$ à 5 100 \$  |
| 3 Laurentides-Lanaudière     | 4,7 %                    | 13 603 \$       | De 3 000 \$ à 18 100 \$ |
| 4 Saguenay – Lac-Saint-Jean  | 13,3 %                   | 3 527 \$        | De 1 300 \$ à 5 500 \$  |
| 5 Mauricie-Portneuf          | 6,5 %                    | 6 875 \$        | De 2 700 \$ à 10 300 \$ |
| 6 Montérégie                 | 7,1 %                    | 16 170 \$       | De 8 200 \$ à 21 800 \$ |
| 7 Centre-du-Québec           | 7,2 %                    | 8 975 \$        | De 3 900 \$ à 13 300 \$ |
| 8 Bas-Saint-Laurent-Gaspésie | 17,7 %                   | 2 748 \$        | De 600 \$ à 6 300 \$    |
| 9 Chaudière-Appalaches       | 13,3 %                   | 4 959 \$        | De 2 600 \$ à 8 000 \$  |
| 10 Estrie                    | 3,8 %                    | 3 777 \$        | De 1 400 \$ à 7 000 \$  |

\* Valeur de référence FAC

\*\*L'écart de valeur représente 90 % des ventes dans chaque région et exclut les 5 % des ventes les plus élevées et les moins élevées.



## Nouveau-Brunswick

Au Nouveau-Brunswick, l'augmentation moyenne de la valeur des terres agricoles a été modeste avec 1,8 %, après une hausse de 5,8 % en 2017. La valeur moyenne des terres agricoles dans la portion nord-ouest de la province a généralement augmenté, tandis que la valeur dans la portion nord-est est demeurée inchangée et celle dans la partie sud de la province a légèrement diminué.

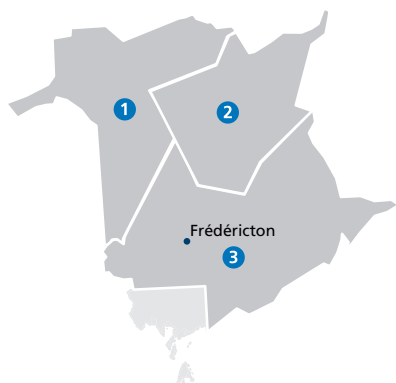
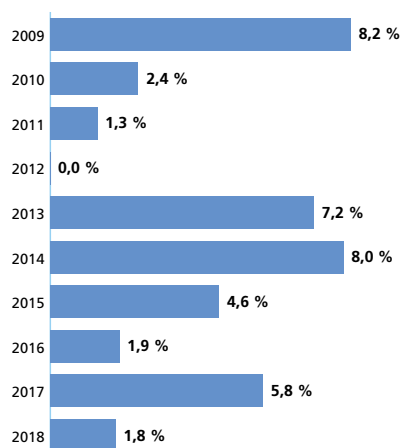
Parmi les régions définies, l'Ouest a connu une hausse moyenne de 8,3 % de la valeur de ses terres agricoles, ce qui représente la plus forte hausse régionale de la province. La région a été influencée par le prix élevé de la pomme de terre dans l'ensemble de la portion nord-ouest de la province, créant un essor de la demande et des prix de vente plus élevés des terres consacrées à la culture de pommes de terre. Les producteurs établis désireux d'accroître leur fonds de terre pour améliorer la rotation des cultures ont représenté la quasi-totalité des acheteurs de terres dans cette région.

La demande réduite de la part des exploitations laitières par rapport à 2017 s'est traduite par une diminution de 4,4 % de la valeur moyenne des terres agricoles dans la moitié sud de la province. Les transactions dans cette région ont surtout été conclues par des exploitations établies acquérant des terres de culture vacantes.

En 2018, les transactions foncières dans les régions productrices de bleuets étaient en baisse par rapport à 2017 et ont été conclues principalement par des producteurs établis.

### Nouveau-Brunswick

Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)



### Régions agricoles du Nouveau-Brunswick

| Région  | Variation en pourcentage | Valeur \$/acre* | Écart de valeur**      |
|---------|--------------------------|-----------------|------------------------|
| 1 Ouest | 8,3 %                    | 4 729 \$        | De 1 000 \$ à 5 900 \$ |
| 2 Nord  | 0,0 %                    | 5 081 \$        | De 1 900 \$ à 4 600 \$ |
| 3 Sud   | -4,4 %                   | 1 702 \$        | De 1 000 \$ à 2 500 \$ |

\* Valeur de référence FAC

\*\*L'écart de valeur représente 90 % des ventes dans chaque région et exclut les 5 % des ventes les plus élevées et les moins élevées.

## Nouvelle-Écosse

En Nouvelle-Écosse, la valeur moyenne des terres agricoles a diminué de 4,9 % en 2018, après une augmentation de 9,5 % en 2017. En fait, les trois régions de la province affichaient toutes une baisse de la valeur de leurs terres; les diminutions ont cependant été plus marquées dans le Centre et l'Est de la province que dans la Vallée de l'Annapolis.

La combinaison de trois facteurs a contribué à réduire la valeur globale des terres en Nouvelle-Écosse : la légère baisse des prix des bleuets sauvages, la diminution des volumes de quotas laitiers et un fléchissement généralisé de la demande pour des terres de culture vacantes. Les provinces des Maritimes ont également été touchées par le gel en juin, ce qui a endommagé, à divers niveaux, les cultures fruitières et légumières.

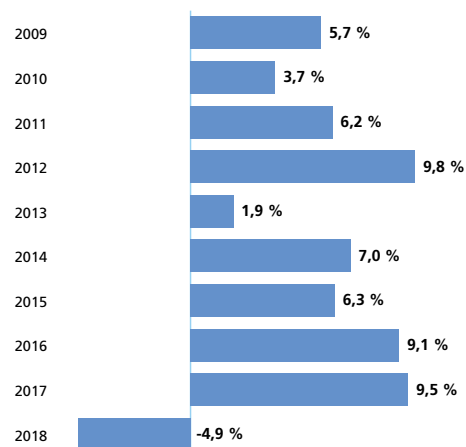
Les comtés de Cumberland et de Colchester ont été les plus durement touchés par le ralentissement du marché du bleuet sauvage, ce qui a entraîné une diminution de la demande pour les terres et une légère baisse des prix.

Les producteurs laitiers ont été moins actifs en 2018 et un moins grand nombre d'entre eux ont acheté des terres dans le but d'accroître leurs activités. Par contre, les exploitations bien établies sont demeurées actives sur le marché des terres en vue d'établir de nouveaux vergers et vignobles.

La région de Truro-Shubenacadie a affiché une diminution de 8,3 % de la valeur moyenne de ses terres agricoles, ce qui représente la baisse la plus importante de la province.

### Nouvelle-Écosse

Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)

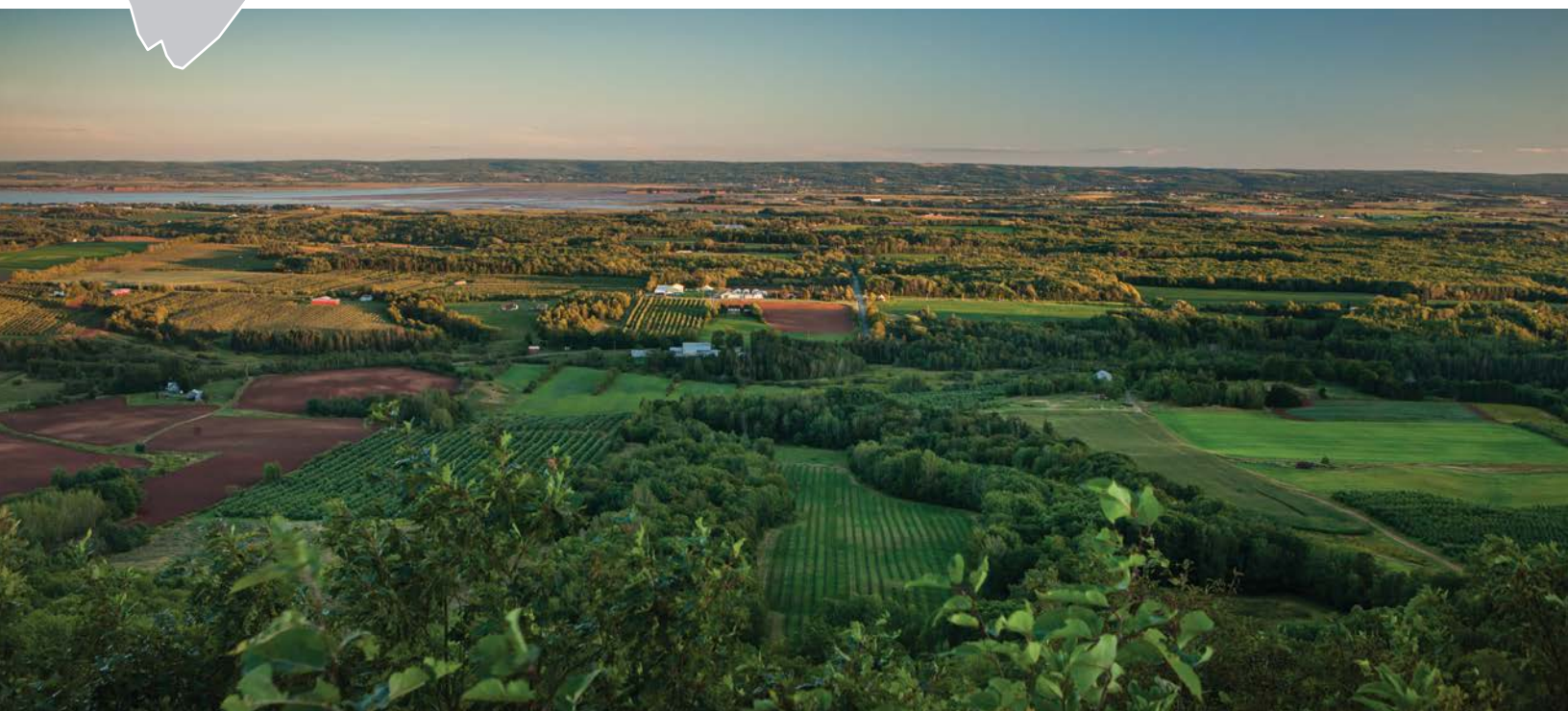


### Régions agricoles de la Nouvelle-Écosse

| Région                  | Variation en pourcentage | Valeur \$/acre* | Écart de valeur**      |
|-------------------------|--------------------------|-----------------|------------------------|
| 1 Vallée de l'Annapolis | -1,7 %                   | 5 329 \$        | De 1 600 \$ à 7 500 \$ |
| 2 Truro-Shubenacadie    | -8,3 %                   | 3 595 \$        | De 1 000 \$ à 6 100 \$ |
| 3 Pictou-Antigonish     | -2,1 %                   | 1 740 \$        | De 1 200 \$ à 1 800 \$ |

\* Valeur de référence FAC

\*\*L'écart de valeur représente 90 % des ventes dans chaque région et exclut les 5 % des ventes les plus élevées et les moins élevées.





## Île-du-Prince-Édouard

À l'Île-du-Prince-Édouard, la valeur des terres agricoles a augmenté dans toutes les régions, donnant lieu à une hausse moyenne de 4,2 % en 2018, après avoir enregistré une hausse de 5,6 % en 2017.

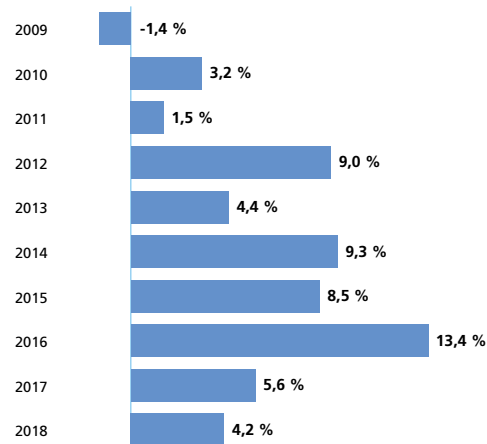
À l'Île-du-Prince-Édouard, de nombreux facteurs ont influencé la valeur des terres agricoles en 2018 : la vigueur soutenue de la demande de la part des transformateurs de pommes de terre, ce qui a incité des producteurs à prendre de l'expansion, l'arrivée de nouvelles familles à la recherche de terres dans les régions rurales et un volume élevé de transactions liées aux terres agricoles.

Les grands exploitants semblaient plus disposés à franchir de plus grandes distances pour produire des cultures, ce qui a fait grimper la demande dans les régions où il y avait moins de demande auparavant pour les terres disponibles. La majeure partie des terres de la province ont été vendues dans le cadre de transactions privées.

Les effets d'un printemps froid, d'un retard d'ensemencement et d'un automne inhabituellement froid et humide sur la récolte de pommes de terre à l'Île-du-Prince-Édouard en 2018 ne se sont pas encore répercutés sur le marché des terres.

## Île-du-Prince-Édouard

Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)



### Régions agricoles de l'Île-du-Prince-Édouard

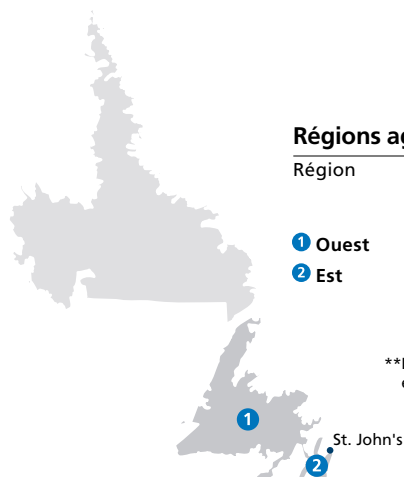
| Région   | Variation en pourcentage | Valeur \$/acre* | Écart de valeur**      |
|----------|--------------------------|-----------------|------------------------|
| 1 Prince | 6,7 %                    | 4 586 \$        | De 2 000 \$ à 5 500 \$ |
| 2 Queens | 0,4 %                    | 3 634 \$        | De 2 300 \$ à 5 000 \$ |
| 3 Kings  | 7,1 %                    | 3 176 \$        | De 2 000 \$ à 4 800 \$ |

\* Valeur de référence FAC

\*\*L'écart de valeur représente 90 % des ventes dans chaque région et exclut les 5 % des ventes les plus élevées et les moins élevées.

## Terre-Neuve-et-Labrador

Pour la troisième année consécutive, le nombre de transactions rendues publiques en 2018 à Terre-Neuve-et-Labrador était insuffisant pour évaluer pleinement la valeur des terres agricoles dans cette province.



### Régions agricoles de Terre-Neuve-et-Labrador

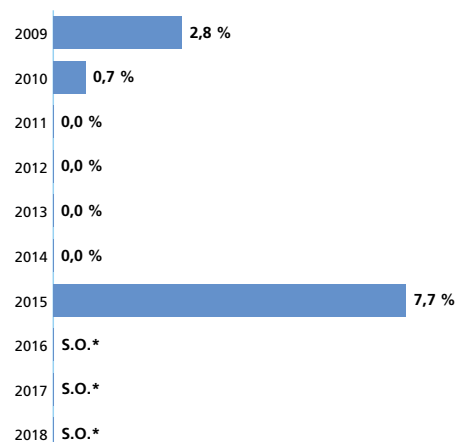
| Région  | Variation en pourcentage | Valeur \$/acre* | Écart de valeur** |
|---------|--------------------------|-----------------|-------------------|
| 1 Ouest | S.O.                     | S.O.            | S.O.              |
| 2 Est   | S.O.                     | S.O.            | S.O.              |

\* Valeur de référence FAC

\*\*L'écart de valeur représente 90 % des ventes dans chaque région et exclut les 5 % des ventes les plus élevées et les moins élevées.

### Terre-Neuve-et-Labrador

Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)



\*Le nombre de transactions annoncées publiquement à Terre-Neuve-et-Labrador était insuffisant pour évaluer avec précision la valeur des terres agricoles dans cette province.





## Pour nous joindre

---

### Colombie-Britannique

**Bill Wiebe**

Évaluateur principal (anglophone)  
bill.wiebe@fac.ca  
604-870-2719

### Alberta

**Robert McDonald**

Évaluateur principal (anglophone)  
robert.mcdonald@fac.ca  
780-495-4546

**Lisa Land**

Directrice, Évaluation et risque  
environnemental (anglophone)  
lisa.land@fac.ca  
403-292-8624

### Saskatchewan

**Amber Tuplin**

Évaluatrice principale (anglophone)  
amber.tuplin@fac.ca  
306-778-4344

**Cathy Gale**

Directrice principale, Évaluation et  
risque environnemental (anglophone)  
cathy.gale@fac.ca  
306-780-8336

### Manitoba

**Claude Jacques**

Évaluateur principal (bilingue)  
claudio.jacques@fac.ca  
204-239-8472

### Ontario

**Dale Litt**

Évaluateur principal (anglophone)  
dale.litt@fac.ca  
519-291-2192

**Janet Metherel**

Directrice, Évaluation et risque  
environnemental (anglophone)  
janet.metherel@fac.ca  
647-382-0137

### Québec

**Hugues Laverdure**

Directeur principal, Évaluation et risque  
environnemental (bilingue)  
hugues.laverdure@fac.ca  
450-771-6771

**Éric Lemaire**

Évaluateur principal (francophone)  
eric.lemaire@fac.ca  
450-771-0123

### Nouveau-Brunswick et Terre-Neuve-et-Labrador

**Charles Dubé**

Évaluateur principal (bilingue)  
charles.dube@fac.ca  
506-851-7141

### Nouvelle-Écosse et Île-du-Prince-Édouard

**Patrick Doohan**

Évaluateur (bilingue)  
patrick.doohan@fac.ca  
902-892-8791

*This publication is also available in English.*







Pour de plus amples renseignements : 1-888-332-3301  
ou [valeur-des-terres-agricoles@fac-fcc.ca](mailto:valeur-des-terres-agricoles@fac-fcc.ca)  
[fac.ca/TerresAgricoles](http://fac.ca/TerresAgricoles)

91503 F 20190412 JUV

Canada