

Rapport Valeur des terres agricoles de FAC 2023

Le présent rapport vise la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023

Publié le
12 mars 2024

TABLE DES MATIÈRES

- 1 Introduction
- 1 Méthodologie
- 2 Tendances nationales
- 3 Comparaison provinciale
- 4 Colombie-Britannique
- 6 Alberta
- 8 Saskatchewan
- 10 Manitoba
- 12 Ontario
- 14 Québec
- 16 Nouveau-Brunswick
- 17 Nouvelle-Écosse
- 18 Île-du-Prince-Édouard
- 19 Terre-Neuve-et-Labrador,
Territoires du Nord-Ouest,
Nunavut et Yukon
- 20 Personnes-ressources



INTRODUCTION

Financement agricole Canada (FAC) comprend l'importance d'avoir accès à des renseignements fiables sur le marché des terres agricoles pour prendre des décisions d'affaires éclairées. C'est pourquoi elle compile et publie le rapport Valeur des terres agricoles. 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 l'autre et d'une année à l'autre.

Bien que les terres cultivées soient le type de terre prédominant dans l'ensemble du pays, les pâturages représentent également une superficie importante. Pour la deuxième année, FAC présente les données sur les pâturages afin d'offrir un accès à des données plus diversifiées.

Toutefois, le prix n'est pas le seul facteur déterminant lors de l'achat d'une terre; interviennent aussi l'emplacement, le moment choisi pour procéder à une expansion ainsi que la situation financière et les objectifs du producteur qui envisage un 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, de manière à avoir une marge de manœuvre dans leur budget en cas de fluctuation du prix des produits de base, des rendements ou des taux d'intérêt. Les conditions du marché peuvent changer rapidement, ce qui peut avoir une incidence sur la valeur des terres.

Le présent rapport décrit les fluctuations survenues entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2023. Il offre une source de renseignements pour aider les producteurs à gérer le risque et à prendre des décisions d'affaires éclairées.

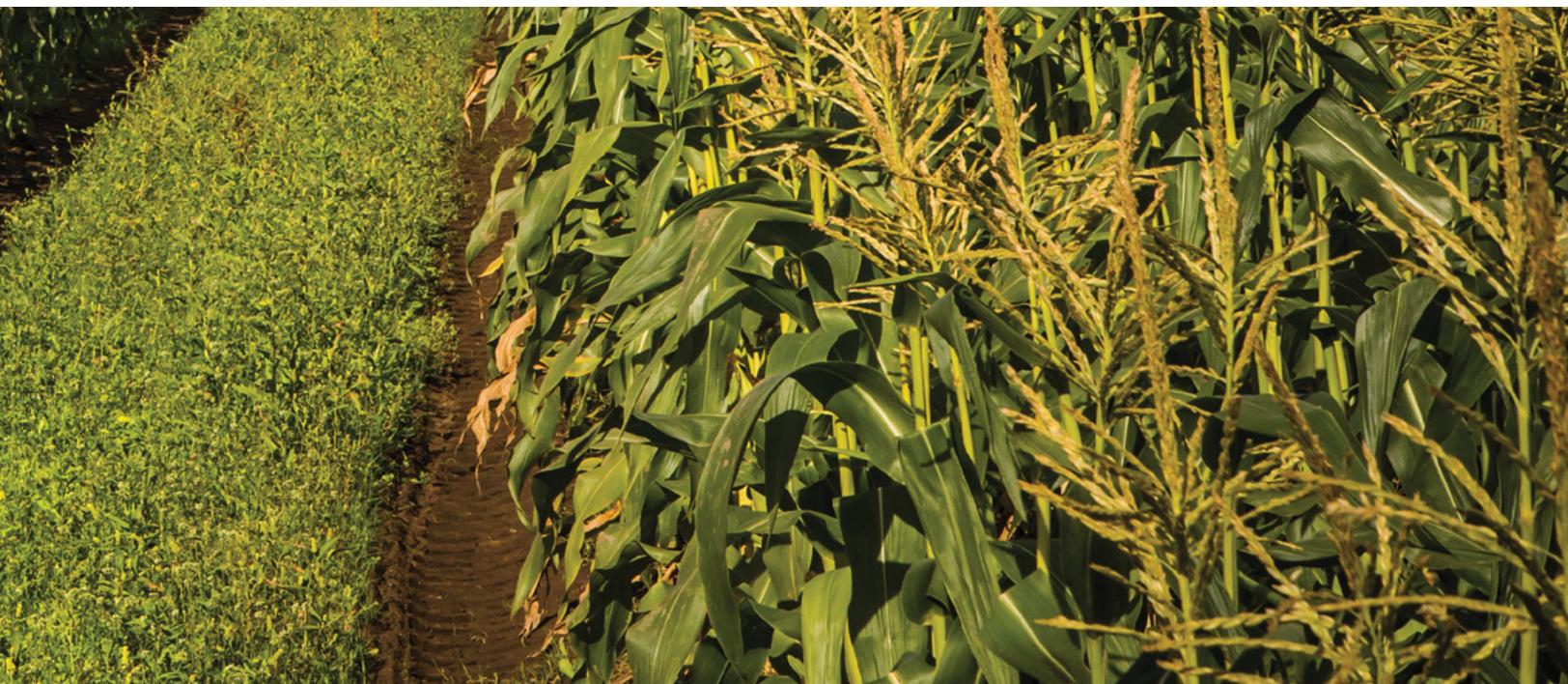
MÉTHODOLOGIE

FAC a établi un système fondé sur des terres agricoles repères afin de suivre les fluctuations de la valeur des terres cultivées et des pâturages 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 une analyse des tendances observées dans 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 dans chaque région.

La fourchette de valeurs qui est publiée par FAC représente 90 % des données sur les ventes que FAC a recueillies lors de la dernière année dans ces régions. La fourchette exclut 5 % des ventes les plus élevées et des ventes les plus basses, dans le but de supprimer les valeurs aberrantes et de mieux représenter les prix de vente typiques. Ces données permettent de mieux comprendre la variabilité de la valeur des terres agricoles dans chacune des régions.

FAC vérifie continuellement les propriétés repères afin de s'assurer qu'elles sont représentatives de l'ensemble de la région. Le rapport prend uniquement en compte les terres cultivées, les terres irriguées et les pâturages.



TENDANCES NATIONALES

La valeur moyenne des terres agricoles cultivées au Canada a grimpé de 11,5 % en 2023. Il s'agit d'une hausse légèrement inférieure à l'augmentation de 12,8 % enregistrée en 2022, mais supérieure à celle de 8,3 % observée en 2021. La hausse de cette année se classe au deuxième rang des plus importantes hausses enregistrées par FAC depuis 2014.

Les hausses de la valeur des terres se sont produites indépendamment des taux d'humidité dans un contexte marqué par de solides revenus agricoles et des taux d'intérêt et des prix des intrants agricoles élevés. La demande de terres agricoles demeure vigoureuse et l'offre de terres agricoles à vendre demeure réduite.

Les trois provinces qui ont connu les hausses les plus importantes en 2023 ne sont pas les mêmes qu'en 2022. Les hausses provinciales moyennes les plus marquées de la valeur des terres agricoles ont été observées en Saskatchewan, au Québec et au Manitoba et se chiffrent à 15,7 %, 13,3 % et 11,1 % respectivement. Toutes les autres provinces ont enregistré des augmentations moyennes inférieures à la moyenne nationale, soit l'Ontario (10,7 %), la Nouvelle-Écosse (7,8 %), l'Île-du-Prince-Édouard (7,4 %), l'Alberta (6,5 %) et le Nouveau-Brunswick (5,6 %).

La Colombie-Britannique est la seule province à enregistrer une diminution moyenne de 3,1 %, mais cette province représente également un marché où la valeur des terres à l'acre est la plus élevée en moyenne.

Le nombre de transactions rendues publiques à Terre-Neuve-et-Labrador, dans les Territoires du Nord-Ouest, au Nunavut et au Yukon était insuffisant pour évaluer pleinement l'évolution de la valeur des terres agricoles dans ces régions.

La demande de terres irriguées était solide, et les valeurs moyennes ont aussi continué d'augmenter, quoiqu'à des taux très différents de ceux publiés par FAC en 2022. La plus forte augmentation moyenne a eu lieu au Manitoba (18,1 %), suivie de l'Alberta (11,7 %), de la Saskatchewan (3,2 %) et de la Colombie-Britannique (0,0 %). De nombreuses régions des Prairies ont connu des conditions sèches tout au long de la saison de croissance de 2023, les producteurs continuent donc de chercher des terres qui peuvent être irriguées afin d'atténuer les problèmes liés à la sécheresse ou à l'approvisionnement en eau. L'augmentation de la capacité d'irrigation dans les Prairies influence la valeur des terres, ce qui constituera un facteur important à surveiller tout au long de 2024.

La Saskatchewan et l'Alberta sont fortement tributaires du ruissellement provenant des montagnes, ce qui suscite des inquiétudes en ce début de 2024. Les niveaux des réservoirs sont beaucoup plus bas qu'à pareille date l'an dernier et les producteurs attendent avec impatience l'humidité printanière. On a constaté un intérêt accru pour les terres irriguées dans l'ensemble du pays, mais le nombre limité de ventes déclarées ne nous permet pas de fournir des estimations de la valeur des terres dans d'autres provinces pour l'instant.

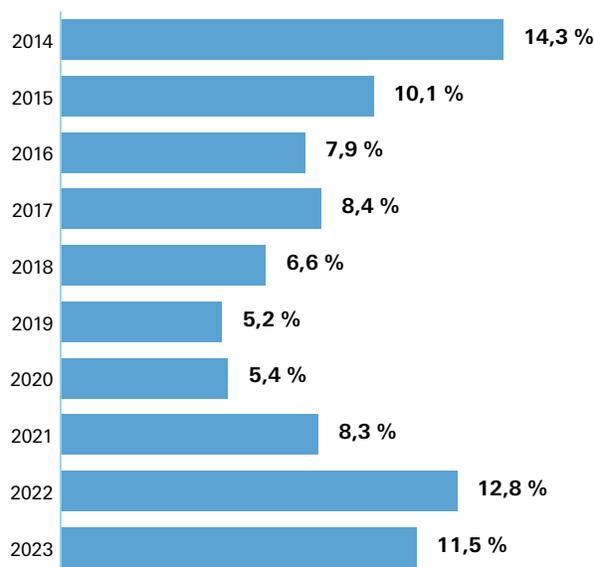
Pour la deuxième fois, le présent rapport comprend des valeurs de pâturages, en plus de la valeur des terres agricoles cultivées. Les pâturages ne conviennent habituellement pas aux cultures, raison pour laquelle ces terres se vendent traditionnellement moins cher que les terres cultivées.

À l'heure actuelle, le nombre de ventes de pâturages dans l'Est et le Centre du Canada (Ontario, Québec et provinces de l'Atlantique) est insuffisant pour pouvoir publier les valeurs. Le rapport se concentre donc sur les données provenant des provinces de l'Ouest.

Les hausses les plus marquées de la valeur des pâturages ont été enregistrées au Manitoba, qui a connu une augmentation moyenne de 19,0 %. La Saskatchewan a enregistré une augmentation de 12,7 %, suivie de l'Alberta avec 9,6 % et de la Colombie-Britannique avec 7,4 %.

Canada

Variation annuelle de la valeur des terres agricoles cultivées (%)



Comparaison provinciale de la valeur des terres agricoles

Variations annuelles de la valeur des terres agricoles cultivées (%)
Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023



C.-B.
-3,1 %

ALB.
6,5 %

SASK.
15,7 %

MAN.
11,1 %

ONT.
10,7 %

QUÉ.
13,3 %

Î.-P.-É.
7,4 %

N.-B.
5,6 %

N.-É.
7,8 %

Le nombre de transactions rendues publiques à Terre-Neuve-et-Labrador, dans les Territoires du Nord-Ouest, au Nunavut et au Yukon était insuffisant pour évaluer avec précision la valeur des terres agricoles dans ces régions.

COLOMBIE-BRITANNIQUE

En 2023, la valeur moyenne des terres agricoles cultivées a diminué de 3,1 % en Colombie-Britannique. Cette baisse contraste avec la hausse de 8,0 % enregistrée en 2022 et celle de 18,1 % observée en 2021. Elle reflète la tendance du marché immobilier général en Colombie-Britannique, qui a ralenti en 2023. La région de la Côte Sud a enregistré la plus forte baisse, soit 19,3 %. Toutefois, certaines régions de la province ont connu une hausse des valeurs moyennes, comme les régions de Cariboo-Chilcotin et de Kootenay.

En 2023, les propriétés sur le marché se sont vendues moins vite et il y a eu moins de ventes dans certaines parties de la province. La demande est restée forte dans les secteurs clés, mais les acheteurs semblent avoir atteint la valeur maximale qu'ils sont disposés à payer pour des terres agricoles cultivées.

La région de la Rivière de la Paix-Nord a connu une baisse de 3,2 % de la valeur de ses terres agricoles, ce qui est près de la moyenne provinciale, les propriétés restant plus longtemps sur le marché.

Les régions de Cariboo-Chilcotin et de Kootenay ont enregistré les plus fortes hausses de la valeur des terres agricoles de la province, où elles se sont chiffrées à 8,0 % et à 7,6 % respectivement. Le marché a été actif dans des secteurs clés de la région tout au long de 2023. La demande de terres était forte, particulièrement pour les terres situées sur la rive est du fleuve Fraser.

Un afflux d'acheteurs d'autres régions a acheté des propriétés dans la région de l'Okanagan, ce qui a contribué à maintenir la vigueur de la demande. Les propriétés situées le long des grandes autoroutes, les lots plus petits, les propriétés riveraines et celles comportant des droits d'utilisation de l'eau se vendaient généralement plus cher. Le marché dans la région est demeuré actif tout au long de l'année. Pourtant, ces facteurs n'ont pas empêché la région de l'Okanagan d'enregistrer une baisse moyenne des valeurs de 4,5 %.

Dans la région de la Côte Sud, le marché a considérablement ralenti en 2023, avec une baisse de la valeur de 19,3 %. Cette tendance à la baisse n'a pas été observée dans le secteur depuis de nombreuses années. L'analyse effectuée en milieu d'année laissait entrevoir une baisse de la valeur, et cette observation a été confirmée par les données sur les ventes dans la deuxième moitié de l'année. Il y avait des indices clairs que le marché fléchissait et était en baisse par rapport aux valeurs établies précédemment. Toutefois, la région a continué d'afficher les valeurs à l'acre les plus élevées de la province.

Le marché est demeuré stable sur l'île de Vancouver, où il n'y a eu aucune fluctuation de la valeur des terres agricoles.

En général, le marché a ralenti de façon significative après que les taux d'intérêt ont commencé à augmenter en 2022. Les valeurs des terres agricoles n'ont pas chuté, car l'offre est demeurée limitée, mais le nombre de ventes a diminué et les terres à vendre sont restées plus longtemps sur le marché.

La valeur des terres irriguées dans la région de Thompson-Nicola était stable en 2023. Une offre limitée et un nombre très restreint de ventes ont été observés dans la région en 2023.

Contrairement aux terres agricoles cultivées, la valeur des pâturages a progressé en moyenne de 7,4 % en 2023. Les valeurs de ce type de terre sont demeurées à un niveau abordable et la demande est restée vigoureuse avec un nombre limité de terres à vendre. Habituellement, les pâturages se vendaient rapidement, mais les plus grandes propriétés avaient tendance à rester sur le marché plus longtemps.

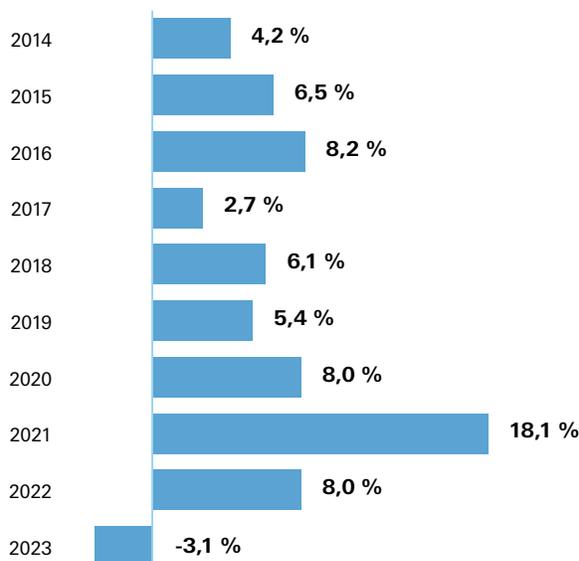
La plus forte hausse de la valeur des pâturages a été enregistrée dans la région de Cariboo-Chilcotin, où elle s'est chiffrée à 13,9 %. Le nombre de propriétés agricoles inscrites sur le marché était limité.

La valeur des pâturages de la région de la rivière de la Paix et du Nord a augmenté de 8,4 % en 2023. La valeur des terres par acre est restée faible. La plus forte hausse a été enregistrée dans la partie nord de la région, qui est également celle où les valeurs étaient les plus faibles par acre. Par conséquent, il est important de noter qu'une forte augmentation du pourcentage ne s'est pas traduite par une hausse marquée en dollars par acre.

Dans la région de Thompson-Nicola, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 3,0 %. Le marché dans la région était actif, avec une forte demande et une bonne offre. Les parcelles de terre plus petites et les terres riveraines se vendent habituellement plus cher.

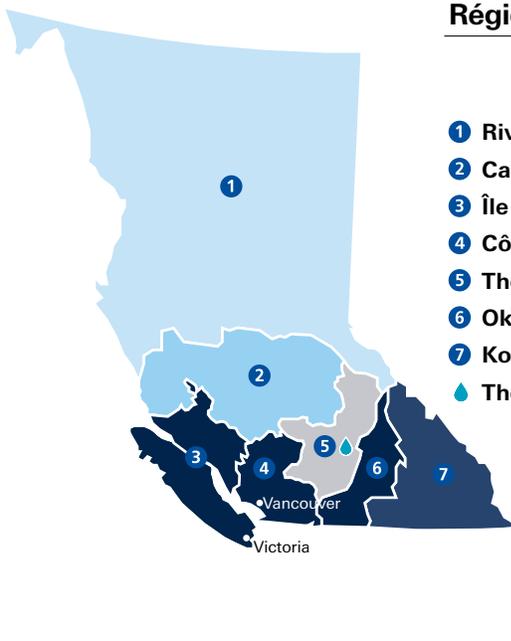
Colombie-Britannique

Variation annuelle de la valeur des terres agricoles cultivées (%)



Terres cultivées

Régions agricoles de la Colombie-Britannique



Région	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Rivière de la Paix-Nord	-3,2 %	2 100 \$	De 800 \$ à 3 100 \$
2 Cariboo-Chilcotin	8,0 %	4 400 \$	De 2 200 \$ à 5 500 \$
3 Île de Vancouver	0,0 %	63 800 \$	De 61 000 \$ à 108 000 \$
4 Côte Sud	-19,3 %	112 200 \$	De 69 600 \$ à 264 300 \$
5 Thompson-Nicola	S/O	S/O	S/O
6 Okanagan	-4,5 %	32 500 \$	De 17 800 \$ à 107 200 \$
7 Kootenay	7,6 %	24 100 \$	De 5 600 \$ à 35 000 \$
Thompson-Nicola (irriguée)	0,0 %	20 100 \$	De 5 000 \$ à 40 000 \$

*Valeur de référence FAC \$/acre.

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

Pâturages

Régions agricoles de la Colombie-Britannique

Moyenne provinciale 7,4 %



Région	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Rivière de la Paix-Nord	8,4 %	1 700 \$	De 900 \$ à 6 800 \$
2 Cariboo-Chilcotin	13,9 %	3 500 \$	De 1 200 \$ à 5 800 \$
5 Thompson-Nicola	3,0 %	6 700 \$	De 1 800 \$ à 18 000 \$

*Valeur de référence FAC \$/acre.

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



ALBERTA

La valeur des terres agricoles cultivées de l'Alberta a augmenté de 6,5 % en 2023, après avoir progressé de 10,0 % en 2022 et de 3,6 % en 2021.

La valeur des terres agricoles de la province a été affectée par la forte demande pour des terres de qualité. Il convient de noter que plus de transactions foncières ont été effectuées dans le cadre de ventes aux enchères ou d'offres scellées que les années précédentes.

Le Sud de l'Alberta a enregistré une hausse de 9,1 % de la valeur des terres cultivées et la partie ouest de la région affiche la plus forte augmentation de la superficie de terres sèches. La demande de terres agricoles de bonne qualité était forte de la part de grands propriétaires fonciers désireux d'agrandir leur exploitation. En 2023, les températures élevées et les conditions arides ont créé une saison de croissance qui laissait à désirer pour les terres sèches. Dans la partie sud de la région, la demande de terres sèches productives était forte et les ventes étaient limitées.

En 2023, le Centre de l'Alberta a connu une hausse de 6,7 % de la valeur de ses terres cultivées, ce qui est près de la moyenne provinciale. Des rendements variant de moyens à inférieurs à la moyenne pour les cultures et le fourrage, et une bonne humidité printanière suivie d'un été chaud et sec, ont été enregistrés pendant la campagne agricole. La valeur des terres est demeurée constante, et certaines offres scellées affichent des prix supérieurs à ceux du marché actuel.

Dans la région de la rivière de la Paix, la valeur des terres cultivées a augmenté de 2,9 %, la majeure partie de cette augmentation a été enregistrée dans les régions de La Crete et de Hines Creek et résulte de l'expansion de grandes exploitations agricoles. La région a connu une baisse des volumes de ventes de terres agricoles cultivées de grande qualité, mais dans l'ensemble, le volume des ventes est resté semblable à celui de 2022. À l'échelle régionale, le rendement des cultures de 2023 était inférieur à la moyenne, certaines régions affichant des rendements nettement inférieurs aux moyennes historiques.

Dans le Nord de l'Alberta, la valeur des terres a progressé de 5,7 %, avec une hausse importante de la valeur des terres sèches cultivées dans le nord, tandis que d'autres secteurs ont connu des augmentations minimales. Les rendements ont varié de moyens à supérieurs à la moyenne dans certaines régions.

La valeur des terres agricoles irriguées a augmenté de 11,7 % en 2023, ce qui est nettement inférieur à la hausse de 29,9 % pour les terres irriguées enregistrée en 2022.

Le Sud de l'Alberta a vu la valeur de ses terres irriguées augmenter dans ce qui était déjà une région où la demande est forte. En ce qui concerne les terres cultivées irriguées, la demande a été vigoureuse à l'est de Lethbridge puisque des acheteurs de divers secteurs d'activité souhaitaient en acheter. L'humidité au début de la saison de croissance de 2023 a permis à certains producteurs de cultures spéciales d'enregistrer le rendement le plus élevé à ce jour, ce qui s'est traduit par une augmentation de la demande et du prix des terres. En ce qui concerne l'irrigation, les niveaux d'eau ont été légèrement restreints en 2023, et d'autres restrictions sont prévues pour 2024 en fonction des niveaux actuels d'humidité et du réservoir.

En Alberta, la valeur des pâturages a augmenté en moyenne de 9,6 % en 2023.

La région de la rivière de la Paix a connu une croissance modeste de 4,9 % et un nombre minime de pâturages ont été vendus. Cette région a été la seule en Alberta à enregistrer un taux de croissance des pâturages plus faible en 2023 qu'en 2022.

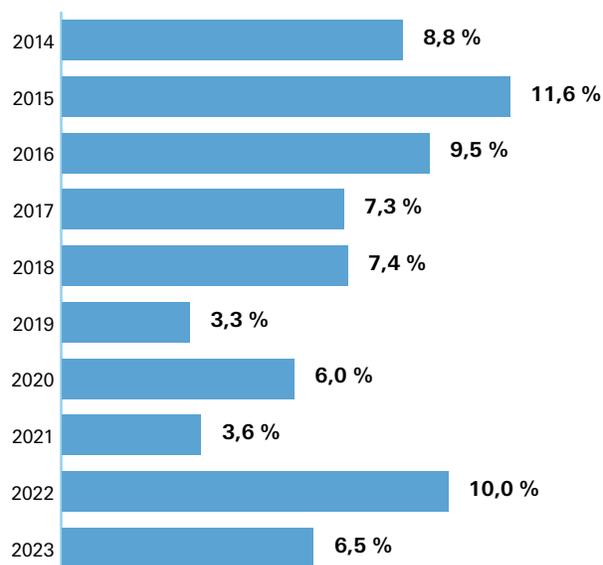
Le Centre de l'Alberta a connu la plus forte augmentation de la valeur des pâturages de la province, avec une hausse moyenne de 13,4 %, qui est attribuable aux ventes dans la partie est de la région. La production de foin a diminué, les pâturages ont brûlé et les points d'eau se sont asséchés, ce qui a suscité des préoccupations parmi les éleveurs de bovins.

L'augmentation de 12,1 % de la valeur des pâturages dans le Nord de l'Alberta se classe au deuxième rang en importance, ce qui s'explique en grande partie par les ventes à prix élevés au nord de la région. L'herbe et le pâturage ont résisté plus longtemps à la chaleur estivale grâce aux pluies tombées à point nommé.

Les pâturages situés dans la région du Sud de l'Alberta sont demeurés les plus chers et affichaient une croissance de 5,7 % sur 12 mois.

Alberta

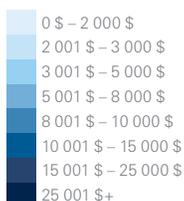
Variation annuelle de la valeur des terres agricoles cultivées (%)



Terres cultivées Régions agricoles de l'Alberta



	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Rivière de la Paix	2,9 %	2 800 \$	De 1 600 \$ à 4 700 \$
2 Nord	5,7 %	4 200 \$	De 1 800 \$ à 7 500 \$
3 Centre	6,7 %	5 900 \$	De 2 300 \$ à 10 100 \$
4 Sud	9,1 %	5 000 \$	De 3 200 \$ à 11 800 \$
🔹 Sud (irriguée)	11,7 %	16 600 \$	De 10 100 \$ à 24 400 \$



*Valeur de référence FAC \$/acre.

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

Pâturages Régions agricoles de l'Alberta



	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**	Moyenne provinciale 9,6 %
1 Rivière de la Paix	4,9 %	1 500 \$	De 500 \$ à 2 700 \$	
2 Nord	12,1 %	2 100 \$	De 1 000 \$ à 5 400 \$	
3 Centre	13,4 %	3 600 \$	De 1 100 \$ à 7 700 \$	
4 Sud	5,7 %	3 700 \$	De 1 600 \$ à 6 000 \$	



*Valeur de référence FAC \$/acre.

**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 2023, la Saskatchewan a enregistré la plus forte augmentation de la valeur des terres agricoles cultivées au pays. Les valeurs ont augmenté de 15,7 %, ce qui est légèrement supérieur à la hausse de 14,2 % observée en 2022 et représente plus du double de l'augmentation de 7,4 % observée en 2021. Ces augmentations ont été constatées à l'échelle de la province, à l'exception du Centre-Ouest, qui a fait baisser la moyenne.

Comme en 2022, le nombre de terres agricoles était insuffisant pour répondre à la demande, entraînant ainsi une hausse des valeurs marchandes. Cette demande a été observée en dépit des revenus agricoles limités en raison du manque d'humidité dans de nombreuses régions de la province.

La région du Nord-Ouest a enregistré une forte demande pour des terres de qualité, ce qui se traduit par une augmentation moyenne de la valeur des terres agricoles de 15,9 %. Dans l'extrême nord, le nombre de terres à vendre était limité, ce qui a fait grimper les prix.

En moyenne, la région du Nord-Est a continué d'afficher les terres cultivées les plus chères de la province. L'augmentation de 20,7 % en 2023 témoigne de la vigueur du marché dans cette région. Le manque de terres de qualité disponibles a contribué à l'augmentation de la valeur et la plupart des ventes ont été réalisées dans le cadre de transactions privées comptant de multiples acheteurs potentiels intéressés par les propriétés.

Le prix des terres était moins élevé dans le Centre-Est, mais la région a légèrement devancé celle du Nord-Est en affichant le taux de croissance le plus élevé de la province, soit 20,8 %. La plupart des ventes ont été effectuées dans la première moitié de l'année, pour ensuite progresser à un rythme plus modeste dans les six mois suivants.

La région du Centre-Ouest a été touchée par un manque d'humidité pendant la saison de croissance. Cette région a connu une croissance plus lente que le reste de la province, mais elle a tout de même enregistré une hausse de 8,2 %.

La région du Sud-Ouest a également été touchée par un manque d'humidité pendant la saison de croissance. La plupart des ventes ont eu lieu dans la première moitié de l'année, pour ensuite progresser à un rythme plus lent plus tard dans l'année, ce qui s'est traduit par une augmentation moyenne de 14,0 %. Les propriétés générant un revenu d'un bail de surface étaient très recherchées.

Dans la région du Sud-Est, les terres cultivées présentant des sols argileux lourds ont continué de se vendre à meilleur prix que les sols de moindre qualité. Avec un niveau d'activité élevé

dans cette région, le taux de croissance de la valeur à l'acre et le prix à l'acre se situaient autour de la moyenne provinciale et affichaient une augmentation moyenne de 15,3 %.

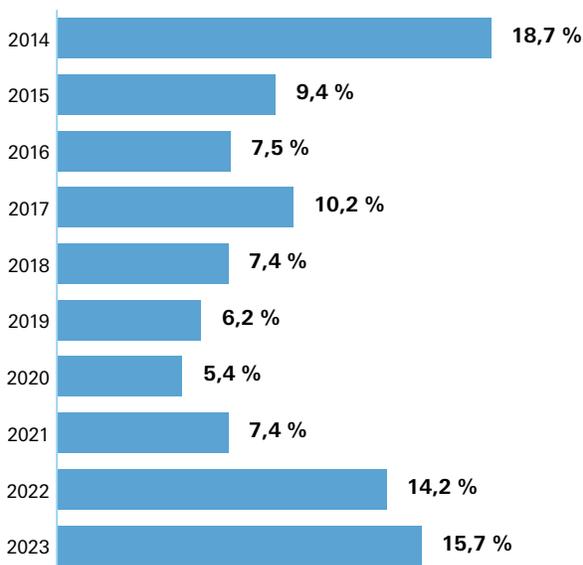
La valeur des terres irriguées de la région du Centre-Ouest a crû de 3,2 %. Un nombre accru de projets d'irrigation privés a été réalisé, et d'autres projets vont de l'avant. Après plusieurs années de conditions sèches, les producteurs cherchaient à augmenter la quantité de terres irriguées en convertissant des terres sèches cultivées en terres irriguées cultivées.

En 2023, parmi les provinces analysées par FAC, les pâturages de la Saskatchewan ont connu les plus fortes augmentations sur 12 mois. La valeur moyenne provinciale a progressé de 12,7 %.

Les hausses les plus marquées de la valeur des pâturages ont été enregistrées dans les régions du Centre-Est et du Centre-Ouest. L'augmentation de 20,6 % enregistrée dans le Centre-Ouest est très différente de celle de l'année dernière, au cours de laquelle la région n'avait enregistré aucune progression de la valeur des pâturages. Le Centre-Est a également connu une augmentation de la valeur des pâturages, passant de 6,9 % en 2022 à 25,7 % en 2023. La région du Sud-Ouest, qui a été touchée par un manque d'humidité, a enregistré un nombre limité de transactions, mais affichait tout de même une hausse moyenne de 10,0 % de la valeur de ses pâturages. Le Sud-Est comptait les pâturages les plus chers, comme ce fut le cas en 2022, et affichait une hausse de 9,9 % des valeurs moyennes. Le Nord-Est a connu une augmentation de 5,7 % et le Nord-Ouest une augmentation de 8,6 %.

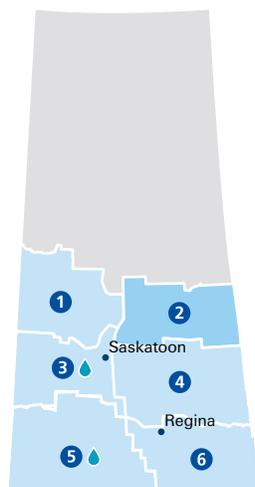
Saskatchewan

Variation annuelle de la valeur des terres agricoles cultivées (%)

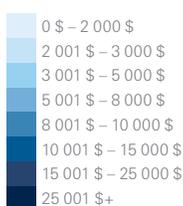


Terres cultivées

Régions agricoles de la Saskatchewan



	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Nord-Ouest	15,9 %	2 900 \$	De 1 500 \$ à 4 300 \$
2 Nord-Est	20,7 %	3 600 \$	De 1 500 \$ à 5 100 \$
3 Centre-Ouest	8,2 %	3 000 \$	De 1 600 \$ à 5 100 \$
4 Centre-Est	20,8 %	2 700 \$	De 1 400 \$ à 4 000 \$
5 Sud-Ouest	14,0 %	2 500 \$	De 1 200 \$ à 4 700 \$
6 Sud-Est	15,3 %	2 900 \$	De 1 400 \$ à 5 600 \$
Centre-Ouest et Sud-Ouest (irriguées)	3,2 %	6 500 \$	De 4 800 \$ à 9 500 \$



*Valeur de référence FAC \$/acre.

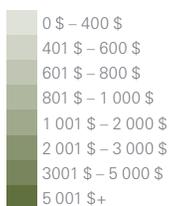
**L'écart de valeur représente 90 % des ventes dans chaque région et exclut les 5 % des ventes les plus élevées et les moins élevées.

Pâturages

Régions agricoles de la Saskatchewan Moyenne provinciale 12,7 %



	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Nord-Ouest	8,6 %	900 \$	De 400 \$ à 1 800 \$
2 Nord-Est	5,7 %	800 \$	De 500 \$ à 1 600 \$
3 Centre-Ouest	20,6 %	1 000 \$	De 500 \$ à 2 100 \$
4 Centre-Est	25,7 %	900 \$	De 500 \$ à 1 600 \$
5 Sud-Ouest	10,0 %	900 \$	De 500 \$ à 1 600 \$
6 Sud-Est	9,9 %	1 100 \$	De 600 \$ à 1 700 \$



*Valeur de référence FAC \$/acre.

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

MANITOBA

La valeur des terres agricoles cultivées au Manitoba a augmenté de 11,1 % en 2023, soit une hausse presque identique à celle de 11,2 % observée en 2022 et supérieure à celle de 9,9 % enregistrée en 2021.

Une offre limitée et une forte demande ont été constatées dans la plupart des régions de la province en 2023. Pendant que certains acheteurs et vendeurs semblaient attendre une baisse des taux d'intérêt, en raison de l'offre restreinte de terres, les parcelles mises en vente ont fait l'objet d'une forte demande, ce qui s'est traduit par une hausse soutenue de la valeur des terres.

Les ventes de terres réalisées dans le cadre d'appels d'offres ont joué un rôle dans l'augmentation des valeurs, même si les transactions privées étaient encore fréquentes. En général, les rendements ont été forts partout dans la province en 2023. Bien que l'ensemencement ait été retardé, les cultures ont progressé rapidement et les conditions météorologiques ont permis d'effectuer des récoltes tardives dans la plupart des régions.

Dans la région de Parkland, la valeur des terres agricoles a augmenté de 7,9 % en 2023, ce qui est proche de la hausse de 7,5 % enregistrée en 2022. La région a connu des précipitations variables, affectant ainsi les rendements.

Le taux de croissance de la valeur des terres agricoles dans la région de Westman se classe au deuxième rang des taux les plus élevés de la province (12,3 %), mais le prix à l'acre se classe toujours à l'avant-dernier rang. Les secteurs ayant une bonne production pendant plusieurs années ont connu la plus forte augmentation de la valeur des terres. Une forte demande et une offre limitée continuent de caractériser le marché de Westman.

La région de Plaines centrales-vallée de la Pembina affiche toujours les valeurs des terres agricoles les plus élevées du Manitoba et, en 2023, la valeur des terres sèches cultivées dans la région a crû en moyenne de 10,5 %. La demande a été forte dans la plupart des secteurs de la région, car de grandes exploitations ont poursuivi leur expansion.

La région d'Eastman a enregistré le taux de croissance le plus bas de la province (6,7 %), mais a tout de même observé une hausse en raison de la forte demande et de l'offre limitée en terres.

La région d'Interlake arrive en tête pour ce qui est des terres sèches au Manitoba avec une augmentation de 19,0 %. La demande a été forte et les valeurs ont augmenté dans toute la région. La valeur des terres dans la région d'Interlake a progressé plus rapidement en 2023 qu'au cours des deux années précédentes.

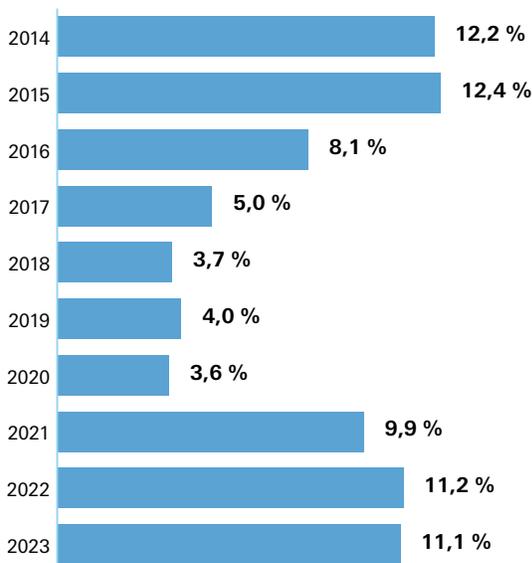
La valeur des terres irriguées dans les régions de Westman et de Plaines centrales-vallée de la Pembina a crû plus rapidement en 2023 qu'en 2022, avec un taux de croissance de 18,1 % par rapport à 3,8 %. Peu de terres irriguées ont été vendues dans la province, probablement parce que beaucoup de gens ont acheté des terres sèches et les ont converties à leurs frais et, par conséquent, ne souhaitent pas vendre les terres nouvellement irriguées. Les terres irriguées sont souvent associées aux ventes de terres consacrées à la culture de pommes de terre, qui ont enregistré des hausses dans de multiples régions. La forte demande de pommes de terre a fait grimper la demande de terres de la part de producteurs qui souhaitent procéder à une expansion. Les ventes ont surtout été réalisées dans le cadre de transactions privées entre propriétaires et locataires. La demande est demeurée vigoureuse et l'offre très limitée.

Les rendements des pâturages et du fourrage étaient très variables en raison des chutes de pluie irrégulières au printemps. Malgré cela, la valeur des pâturages du Manitoba a augmenté en moyenne de 19,0 % en 2023.

Les régions de Parkland et d'Interlake ont connu des hausses respectives de 27,4 % et de 28,3 %. Les valeurs ont généralement augmenté et la demande était forte. La valeur moyenne des pâturages dans la région de Westman a progressé à un rythme plus modéré, avec une augmentation de 6,4 %. Les valeurs par acre dans cette région sont demeurées supérieures à celles des deux autres régions.

Manitoba

Variation annuelle de la valeur des terres agricoles cultivées (%)

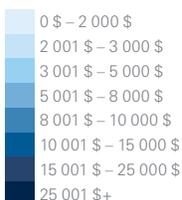


Terres cultivées

Régions agricoles du Manitoba



	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Parkland	7,9 %	3 000 \$	De 1 000 \$ à 5 200 \$
2 Interlake	19,0 %	4 200 \$	De 2 000 \$ à 5 400 \$
3 Westman	12,3 %	3 800 \$	De 1 700 \$ à 5 400 \$
4 Plaines centrales-vallée de la Pembina	10,5 %	6 400 \$	De 2 800 \$ à 13 100 \$
5 Eastman	6,7 %	5 700 \$	De 2 600 \$ à 8 700 \$
Westman et Plaines centrales-vallée de la Pembina (irriguées)	18,1 %	12 500 \$	De 7 100 \$ à 15 100 \$



*Valeur de référence FAC \$/acre.

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

Pâturages

Régions agricoles du Manitoba

Moyenne provinciale 19,0 %



	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Parkland	27,4 %	500 \$	De 200 \$ à 1 100 \$
2 Interlake	28,3 %	500 \$	De 400 \$ à 1 000 \$
3 Westman	6,4 %	700 \$	De 500 \$ à 1 200 \$



*Valeur de référence FAC \$/acre.

**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 2023, la valeur moyenne des terres agricoles cultivées en Ontario a augmenté de 10,7 %, après avoir progressé de 19,4 % en 2022 et de 22,2 % en 2021.

Les terres agricoles ont suscité moins d'intérêt en raison des taux d'intérêt et de la baisse du prix des produits de base, et les professionnels de l'immobilier ont signalé moins d'enchères pour les propriétés disponibles. Par contre, les bonnes terres situées à proximité des exploitations établies se sont vendues rapidement, tandis que les terres marginales sont restées sur le marché plus longtemps. La demande provenait de diverses sources, notamment d'importantes exploitations agricoles intensives et soumises à la gestion de l'offre, de producteurs de grandes cultures, d'agriculteurs à temps partiel et d'investisseurs.

Dans la région du Sud, la valeur des terres agricoles a augmenté de 13,3 % et la majorité des secteurs de la région ont connu une augmentation. La partie centre de la région a fait figure d'exception, avec de légères diminutions qui pourraient être considérées comme une stabilisation des valeurs. Le nombre de ventes de terres a été limité dans certains secteurs, notamment dans le tronçon situé entre Sarnia et Chatham, et aucun facteur important n'a influencé la valeur des terres agricoles.

La hausse enregistrée dans la région du Sud-Ouest, où les terres sont généralement plus chères, s'est classée au troisième rang des plus importantes hausses en Ontario (13,1 %). Les hausses des valeurs ont varié considérablement dans l'ensemble de la région.

La valeur des terres dans la région du Mid-Ouest a augmenté de 8,5 % dans l'ensemble, et certains plus petits secteurs de la région ayant connu des hausses importantes par le passé ont vu leurs valeurs se stabiliser. D'autres secteurs qui ont connu une croissance plus lente ont tout de même enregistré des hausses relativement bonnes en 2023.

Dans la région du Centre-Ouest, les valeurs ont augmenté de 8,9 %, avec une demande stable et une offre limitée. De nombreuses ventes de petites parcelles rurales et transactions avec lien de dépendance ont été enregistrées. Dans cette région, les propriétés qui sont situées à proximité des zones urbaines ont subi une pression accrue de la part de producteurs à temps plein et à temps partiel et d'investisseurs qui recherchaient des propriétés rurales près de la ville.

En 2023, la hausse enregistrée dans la région du Sud-Est s'est classée au deuxième rang des plus faibles hausses de l'Ontario (8,0 %), alors que la région affichait l'une des croissances les plus fortes en 2022. Les hausses dans la région étaient toutes

inférieures à 10,0 %, certains secteurs ayant connu des hausses plus élevées au début de 2023 avant que les prix ne stagnent. Malgré la croissance de l'an dernier, cette région arrivait au quatrième rang à l'échelle de la province pour ce qui est du prix à l'acre.

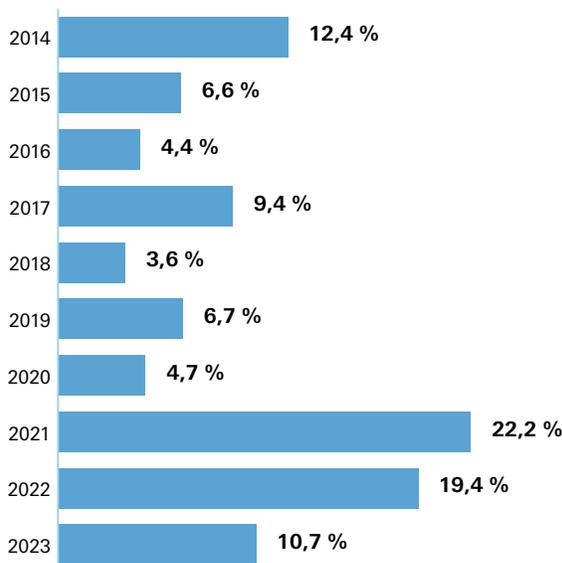
La région du Centre-Est a connu la plus faible augmentation moyenne de tout l'Ontario, soit 1,8 % dans l'ensemble. Au niveau régional, l'augmentation des valeurs dans la partie ouest a été contrebalancée principalement par une baisse des valeurs dans la partie est. Les ventes ont été minimales dans toute la région et une diminution marquée de l'intérêt pour la région a été observée au cours des dernières années.

Dans la région de l'Est, la valeur des terres agricoles a augmenté de 15,5 %, la seule région de la province à afficher un taux de croissance plus élevé qu'en 2022. Certaines parties de la région ont vu l'afflux de producteurs en provenance de l'Ouest de l'Ontario diminuer, une tendance qui avait été observée dans les dernières années. La hausse globale des valeurs de la région a été principalement observée dans la première partie de l'année, avant de se stabiliser dans la seconde moitié. Le prix moyen à l'acre dans la région demeurerait inférieur à celui de la plupart des régions de la province, indiquant que l'écart entre les valeurs se réduit.

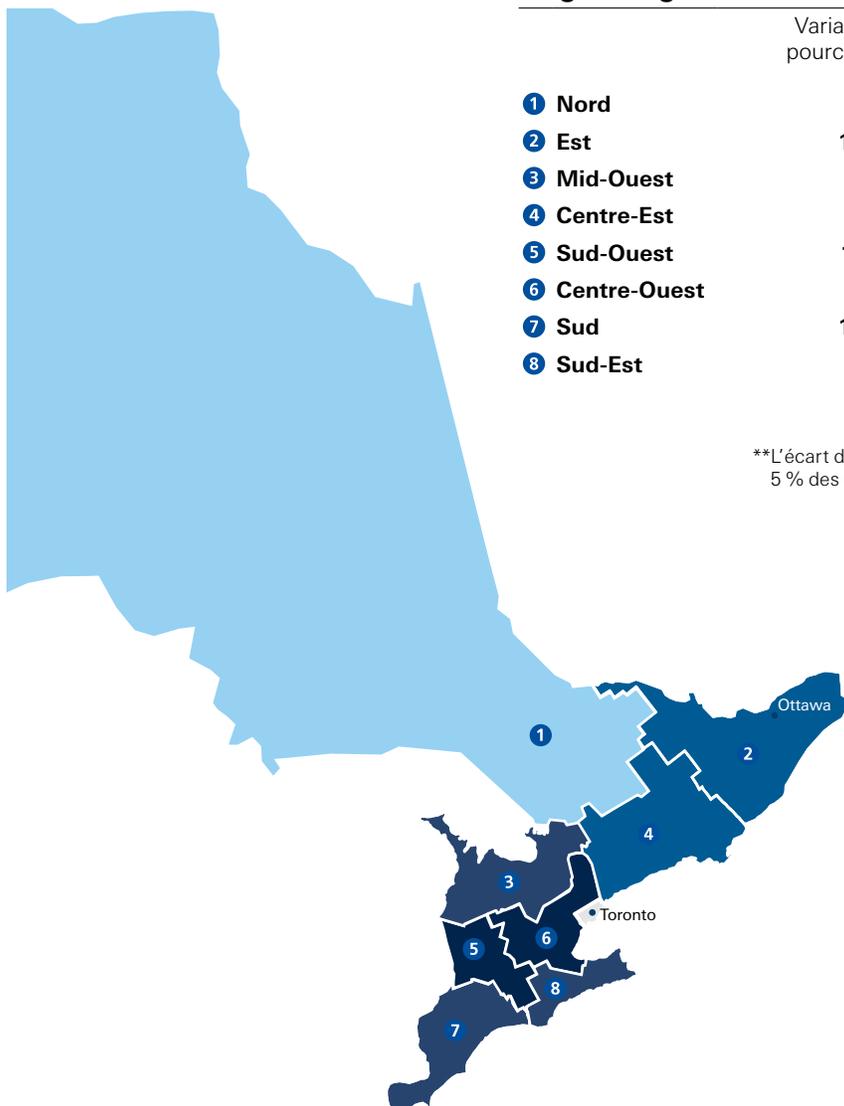
Dans la région du Nord, la valeur des terres agricoles a augmenté de 8,9 %. Cette augmentation semblait plus importante qu'elle ne l'était en raison du faible prix à l'acre dans la région. Dans la région de Thunder Bay, le nombre de ventes était limité.

Ontario

Variation annuelle de la valeur des terres agricoles cultivées (%)



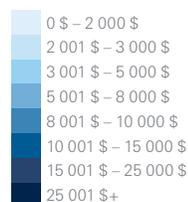
Terres cultivées Régions agricoles de l'Ontario



	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Nord	8,9 %	4 800 \$	De 1 000 \$ à 9 500 \$
2 Est	15,5 %	12 800 \$	De 6 800 \$ à 18 400 \$
3 Mid-Ouest	8,5 %	19 200 \$	De 13 800 \$ à 28 000 \$
4 Centre-Est	1,8 %	13 000 \$	De 6 800 \$ à 24 400 \$
5 Sud-Ouest	13,1 %	32 700 \$	De 15 000 \$ à 41 700 \$
6 Centre-Ouest	8,9 %	27 900 \$	De 18 800 \$ à 36 700 \$
7 Sud	13,3 %	23 100 \$	De 14 800 \$ à 36 200 \$
8 Sud-Est	8,0 %	20 700 \$	De 14 600 \$ à 36 500 \$

*Valeur de référence FAC \$/acre.

**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 des terres agricoles cultivées est en hausse depuis 38 ans, affichant ainsi la plus longue série de hausses au pays. En 2023, la province a enregistré une augmentation de 13,3 %, après avoir progressé de 11,0 % en 2022 et de 10,0 % en 2021.

Si certaines régions ont connu des hausses importantes des valeurs, un niveau élevé de variabilité a été observé, même au sein des régions. La disponibilité des terres agricoles est demeurée un défi dans la province. Lorsque de bonnes terres agricoles cultivées arrivaient sur le marché, de nombreux producteurs souhaitaient les acheter. Les hausses importantes de prix variaient principalement en fonction de l'emplacement et de la superficie cultivée.

Les régions de Chaudière-Appalaches et du Saguenay – Lac-Saint-Jean ont connu les hausses les plus importantes, affichant respectivement des augmentations de 22,7 % et de 24,0 %. Des ventes importantes sur le marché ont été réalisées dans ces régions, ce qui a fait augmenter les prix et l'activité du marché pour un groupe diversifié d'acheteurs, dont plusieurs étaient des producteurs de grandes cultures et des producteurs soumis à la gestion de l'offre.

Des hausses de plus de 10 % proches de la moyenne provinciale ont été enregistrées pour les terres agricoles cultivées en Montérégie (12,0 %), au Centre-du-Québec (13,5 %) et dans la région de Bas-Saint-Laurent – Gaspésie (15,0 %). L'activité du marché dans ces régions était plus limitée que celle des régions ayant connu l'augmentation la plus marquée.

Malgré une augmentation moyenne de 12,0 %, la valeur des terres agricoles a peu fluctué, voire pas du tout, dans certains secteurs de la Montérégie. Le secteur sud-ouest de la Montérégie a enregistré des augmentations supérieures à la moyenne. Dans l'ensemble, les hausses variaient selon l'activité, l'emplacement et le type d'acheteur. Les acheteurs dans la région comprenaient de grandes exploitations agricoles intensives soumises à la gestion de l'offre, des producteurs de grandes cultures et des producteurs maraîchers.

La région de Laurentides-Lanaudière a affiché une hausse de 6,9 % de la valeur de ses terres en 2023. La région arrive au deuxième rang de la province en ce qui concerne la valeur à l'acre. La région voisine de Mauricie-Portneuf a connu une augmentation semblable avec 7,2 %.

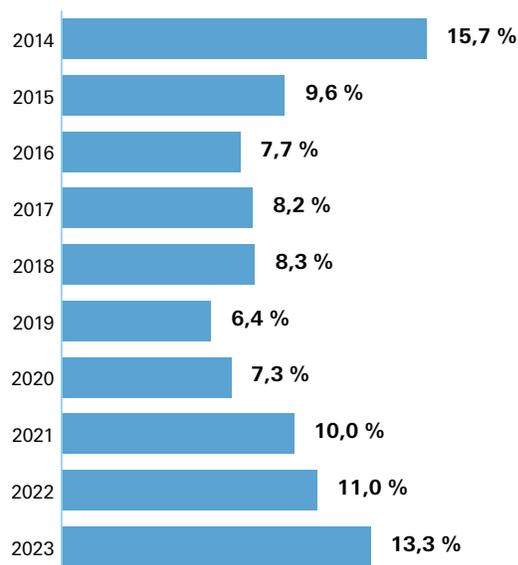
La région de l'Estrie a connu une augmentation de 10,6 % en 2023. Certains secteurs de la région ont enregistré un nombre limité de ventes. Le secteur nord-ouest de la région a enregistré les hausses les plus marquées et des augmentations inférieures à la moyenne ont été observées dans d'autres secteurs de la région.

Après avoir connu une stabilité relative des prix des terres agricoles cultivées, la région de l'Abitibi-Témiscamingue a enregistré une hausse moyenne de 10,9 %.

La région de l'Outaouais a connu des valeurs relativement stables. Si certains secteurs ont enregistré des hausses, celles-ci ont été contrebalancées par de légères diminutions ou une stabilisation des valeurs dans d'autres secteurs de la région.

Québec

Variation annuelle de la valeur des terres agricoles cultivées (%)

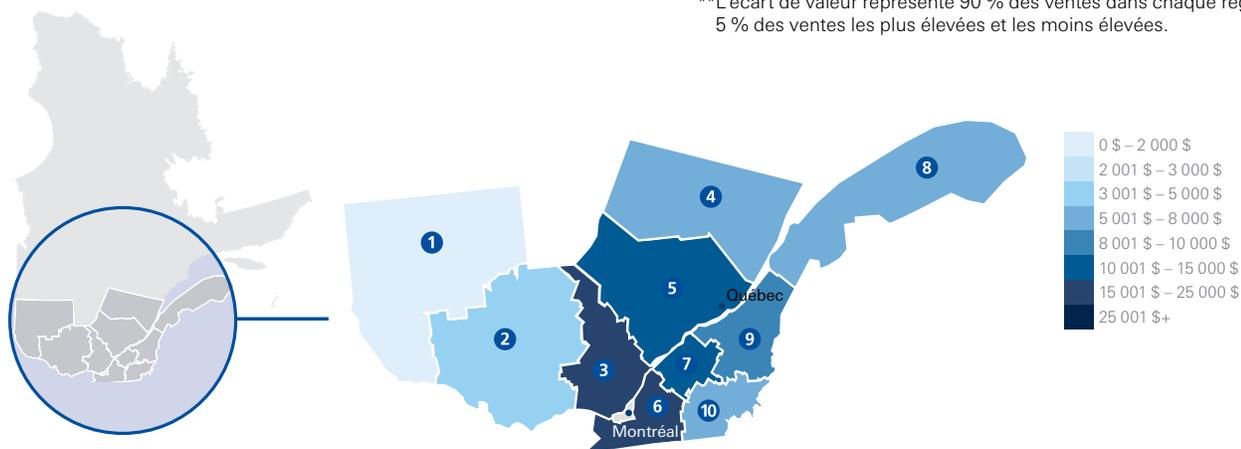


Terres cultivées Régions agricoles du Québec

	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Abitibi-Témiscamingue	10,9 %	1 700 \$	De 700 \$ à 3 100 \$
2 Outaouais	0,0 %	4 500 \$	De 1 600 \$ à 7 300 \$
3 Laurentides-Lanaudière	6,9 %	19 600 \$	De 7 100 \$ à 31 900 \$
4 Saguenay – Lac-Saint-Jean	24,0 %	6 100 \$	De 2 900 \$ à 7 400 \$
5 Mauricie-Portneuf	7,2 %	10 500 \$	De 5 400 \$ à 16 700 \$
6 Montérégie	12,0 %	22 100 \$	De 12 900 \$ à 29 300 \$
7 Centre-du-Québec	13,5 %	13 400 \$	De 6 700 \$ à 19 200 \$
8 Bas-Saint-Laurent – Gaspésie	15,0 %	5 100 \$	De 1 000 \$ à 9 400 \$
9 Chaudière-Appalaches	22,7 %	8 500 \$	De 2 600 \$ à 14 800 \$
10 Estrie	10,6 %	7 300 \$	De 2 700 \$ à 10 000 \$

*Valeur de référence FAC \$/acre.

**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

En 2023, la valeur des terres agricoles a progressé de 5,6 % au Nouveau-Brunswick, soit une hausse plus modeste que celle de 17,1 % enregistrée en 2022 et similaire à celle de 5,2 % enregistrée en 2021.

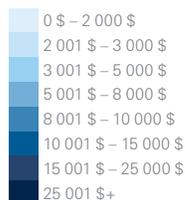
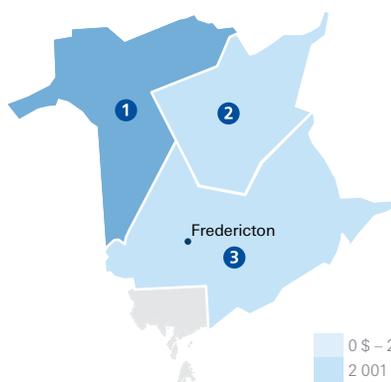
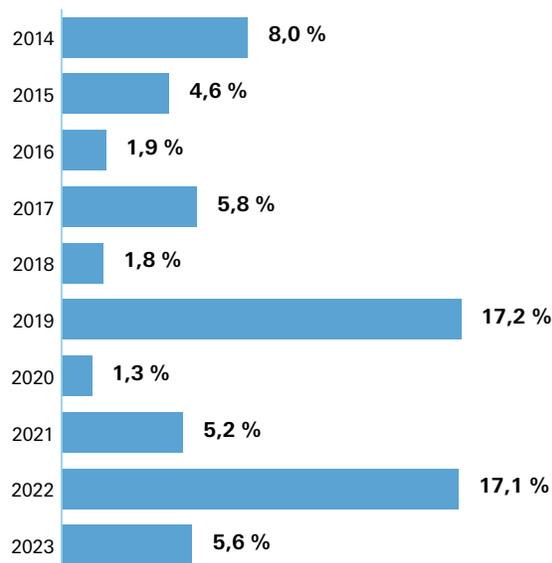
Les régions de l'Ouest et du Sud ont enregistré des augmentations inférieures à la moyenne de l'ordre de 3,6 % et de 3,2 % respectivement.

L'année 2023 s'est avérée difficile pour ce qui est des rendements et de la qualité des pommes de terre. Des chutes de pluie records ont affecté les rendements et la qualité. De plus, les enchères élevées sur les terres observées au cours des dernières années ont cessé. Dans les deux régions, les prix des intrants de cultures ont augmenté et les producteurs ont vu leurs marges se resserrer, ce qui a exercé une pression sur les flux de trésorerie. La demande de terres cultivées de bonne qualité était stable.

La région du Nord de la province a connu la plus forte hausse de la valeur des terres agricoles cultivées avec une augmentation moyenne de 25,0 %. La région compte une superficie réduite de terres agricoles cultivables, la demande est donc restée vigoureuse. Certaines terres agricoles, par exemple, ont même été vendues à des acheteurs qui n'avaient pas forcément l'intention de cultiver la terre et qui cherchaient simplement des terres offrant une belle vue sur l'océan ou sur le fleuve.

Nouveau-Brunswick

Variation annuelle de la valeur des terres agricoles cultivées (%)



Terres cultivées

Régions agricoles du Nouveau-Brunswick

Région	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Ouest	3,6 %	6 400 \$	De 1 300 \$ à 10 000 \$
2 Nord	25,0 %	2 600 \$	De 2 500 \$ à 4 700 \$
3 Sud	3,2 %	2 600 \$	De 1 500 \$ à 6 400 \$

*Valeur de référence FAC \$/acre.

**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

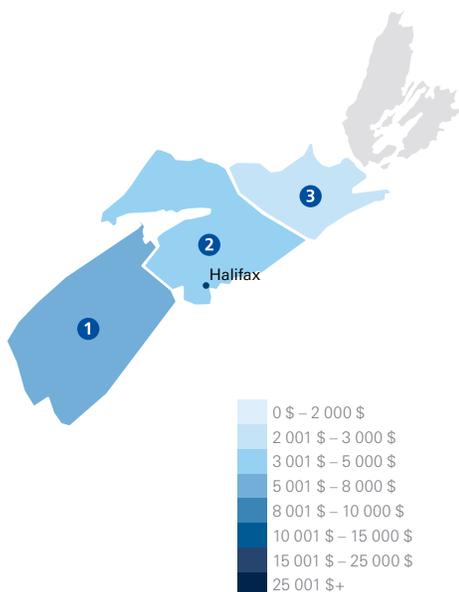
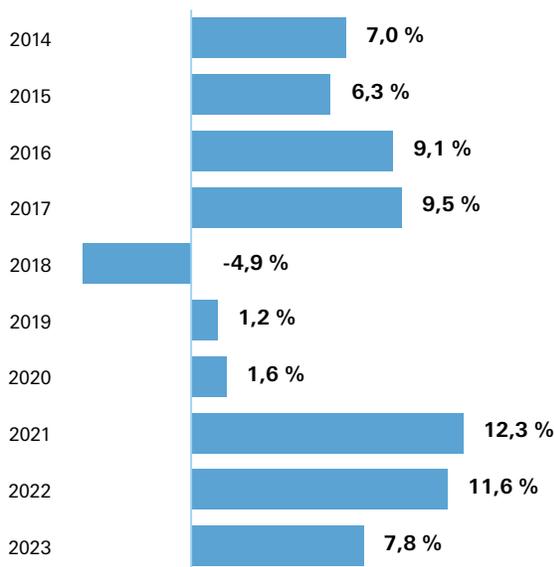
En 2023, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 7,8 % en Nouvelle-Écosse, après avoir progressé de 11,6 % en 2022 et de 12,3 % en 2021.

L'année a été caractérisée par des conditions météorologiques difficiles qui sont survenues pendant la saison de croissance. Dans l'ensemble, les rendements ont baissé pour la plupart des cultures, ce qui, jumelé à la hausse des dépenses agricoles, a exercé une pression sur les recettes agricoles des exploitations soumises à la gestion de l'offre, des éleveurs de bovins et des producteurs de grandes cultures.

Les transactions de vente dans la province semblaient constantes. Les trois régions ont enregistré une croissance stable de moins de 10 %, et la région de Truro-Shubenacadie arrive en tête avec une hausse de 9,1 %. Les régions de la vallée d'Annapolis et de Pictou-Antigonish ont connu des taux de croissance très semblables, avec des augmentations respectives de 6,1 % et de 6,3 %.

Nouvelle-Écosse

Variation annuelle de la valeur des terres agricoles cultivées (%)



Terres cultivées

Régions agricoles de la Nouvelle-Écosse

Région	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Vallée de l'Annapolis	6,1 %	7 200 \$	De 3 300 \$ à 11 400 \$
2 Truro-Shubenacadie	9,1 %	3 300 \$	De 1 600 \$ à 7 700 \$
3 Pictou-Antigonish	6,3 %	2 200 \$	De 1 600 \$ à 5 000 \$

*Valeur de référence FAC \$/acre.

**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

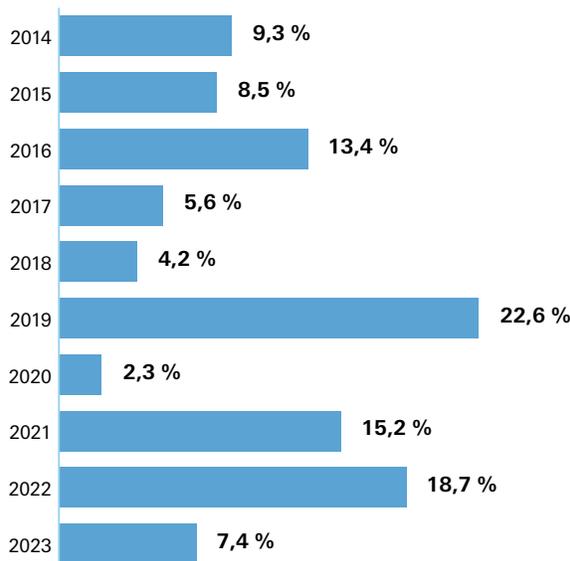
En 2023, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 7,4 % à l'Île-du-Prince-Édouard, après des hausses de 18,7 % en 2022 et de 15,2 % en 2021.

Comme ce fut le cas pour les autres provinces de l'Atlantique, l'Île-du-Prince-Édouard a été confrontée à des conditions météorologiques difficiles qui ont affecté les rendements. Le secteur de la pomme de terre a continué d'occuper une place prépondérante dans l'industrie agricole de la province et sur le marché des terres agricoles. La province a enregistré des rendements moyens en 2023 et les producteurs ont continué de chercher des moyens d'élargir la superficie qu'ils cultivent.

La région de Queens a connu la plus forte augmentation (15,1 %), suivie par la région de Kings (6,6 %). Dans la région de Prince, la valeur des terres agricoles cultivées a progressé à un rythme beaucoup plus lent, soit de 0,7 %.

Île-du-Prince-Édouard

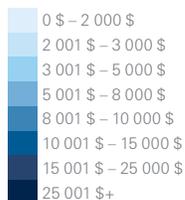
Variation annuelle de la valeur des terres agricoles cultivées (%)



Terres cultivées

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

Région	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Prince	0,7 %	6 300 \$	De 2 900 \$ à 11 400 \$
2 Queens	15,1 %	6 900 \$	De 4 100 \$ à 9 800 \$
3 Kings	6,6 %	6 400 \$	De 5 500 \$ à 8 200 \$



*Valeur de référence FAC \$/acre.

**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, TERRITOIRES DU NORD-OUEST, NUNAVUT ET YUKON

Le nombre de transactions rendues publiques à Terre-Neuve-et-Labrador, dans les Territoires du Nord-Ouest, au Nunavut et au Yukon était insuffisant pour évaluer pleinement l'évolution de la valeur des terres agricoles dans ces régions en 2023.



Personnes-ressources

Colombie-Britannique

Cody Hall
Évaluateur (anglophone)
cody.hall@fac.ca

Alberta

Clint Buckler
Évaluateur (anglophone)
clint.buckler@fac.ca

Saskatchewan

Ken Gurney
Évaluateur principal
(anglophone)
kenneth.gurney@fac.ca

Manitoba

Chris Prejet
Évaluateur (bilingue)
christian.prejet@fac.ca

Ontario

Hillary Kerkvliet
Évaluatrice principale
(anglophone)
hillary.kerkvliet@fac.ca

Québec

Lyne Michaud
Analyste/directrice,
Évaluation (bilingue)
lyne.michaud@fac.ca

Provinces de l'Atlantique

Peter Laureijs
Évaluateur (anglophone)
peter.laureijs@fac.ca

Lyne Michaud
Analyste/directrice,
Évaluation (bilingue)
lyne.michaud@fac.ca



RÊVER. BÂTIR. RÉUSSIR.

fac.ca

Pour de plus amples renseignements, communiquez avec nous au 1-888-332-3301 ou à valeur-des-terres-agricoles@fac-fcc.ca
fac.ca/TerresAgricoles

This report is also available in English at fcc.ca