

RAPPORT VALEUR DES TERRES AGRICOLES DE FAC **2022**

Le présent rapport vise la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022 | Publié le 13 mars 2023



Table des matières

- 2** Introduction
- 3** Méthodologie
- 4** Tendances nationales
- 5** Comparaison provinciale
- 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, Territoires du Nord-Ouest, Nunavut et Yukon
- 23** 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 de gestion 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.

Cette année, le rapport comprend les tendances en ce qui concerne les pâturages ainsi que leur valeur. Bien que les terres cultivées soient le type de terre prédominant dans l'ensemble du pays, les pâturages représentent également une superficie importante. FAC a décidé de présenter les données sur les pâturages afin d'offrir un accès à des données plus diversifiées sur le marché.

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 2022. Il s'agit d'une source de renseignements pour aider les producteurs à gérer le risque et à prendre des décisions d'affaires judicieuses.

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 l'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 12,8 % en 2022. Cette hausse est la plus forte augmentation enregistrée depuis 2014, et fait suite à des hausses de 8,3 % en 2021 et de 5,4 % en 2020.

Cette hausse survient dans un contexte marqué par de solides revenus agricoles, des prix des intrants élevés et des hausses des taux d'intérêt. La demande de terres agricoles demeure vigoureuse et l'offre de terres agricoles à vendre demeure réduite.

Historiquement, nous avons constaté qu'il faut un certain temps pour que la valeur des terres agricoles s'ajuste aux changements économiques. En outre, la demande de terres agricoles bien situées demeure vigoureuse, en raison des prix de la plupart des principales grandes cultures qui atteignent des sommets records.

Les hausses provinciales moyennes les plus marquées de la valeur des terres agricoles ont été observées en Ontario, à l'Île-du-Prince-Édouard et au Nouveau-Brunswick, avec des hausses respectives de 19,4 %, 18,7 % et 17,1 %. La Saskatchewan arrive ensuite avec une hausse de 14,2 %. Cinq provinces ont enregistré des augmentations moyennes inférieures à la moyenne nationale, soit la Nouvelle-Écosse (11,6 %), le Manitoba (11,2 %), le Québec (11 %) et l'Alberta (10 %).

La Colombie-Britannique est la seule province à enregistrer une augmentation inférieure à 10 %, soit 8,0 %, mais cette province représente également un marché où la valeur des terres par 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 continue aussi de croître, les plus fortes hausses ayant été enregistrées dans les régions de l'Alberta (29,9 %), de la Saskatchewan (26,0 %), de la Colombie-Britannique (8,3 %) et du Manitoba (3,8 %). Les producteurs recherchent des terres qui peuvent être irriguées afin d'atténuer les problèmes liés à la sécheresse ou à l'approvisionnement en eau. 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 première fois, le présent rapport comprend des valeurs de pâturages, en plus de la valeur des terres agricoles. On retrouve des pâturages dans de nombreuses régions du pays. Ils servent surtout pour le pacage du bétail. 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 du Canada (Ontario, Québec et provinces de l'Atlantique) était insuffisant pour pouvoir publier les valeurs. Le rapport se concentre donc sur les données provenant des provinces de l'Ouest.

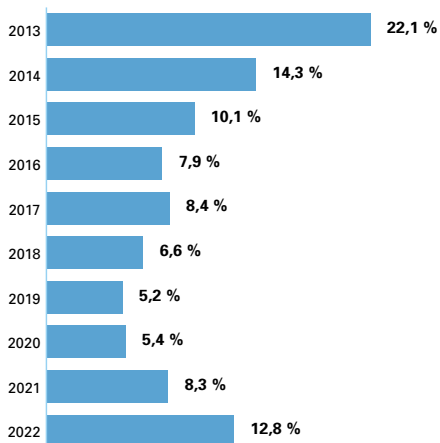
Les hausses les plus marquées de la valeur des pâturages ont été enregistrées au Manitoba, qui a connu une augmentation moyenne de 18,5 %. La province de l'Alberta a enregistré une augmentation de 5,5 %, suivie de la Colombie-Britannique avec 3,7 % et de la Saskatchewan avec 2,8 %.

Variations de la valeur des terres agricoles (%)		
Provinces	2022	2021
C.-B.	8,0 %	18,1 %
Alb.	10,0 %	3,6 %
Sask.	14,2 %	7,4 %
Man.	11,2 %	9,9 %
Ont.	19,4 %	22,2 %
Qué.	11,0 %	10,0 %
N.-B.	17,1 %	5,2 %
N.-É.	11,6 %	12,3 %
Î.-P.-É.	18,7 %	15,2 %
T.-N.-L., T.N.-O., Nt et Yn	S/O*	S/O*
Canada	12,8 %	8,3 %

*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.

Canada

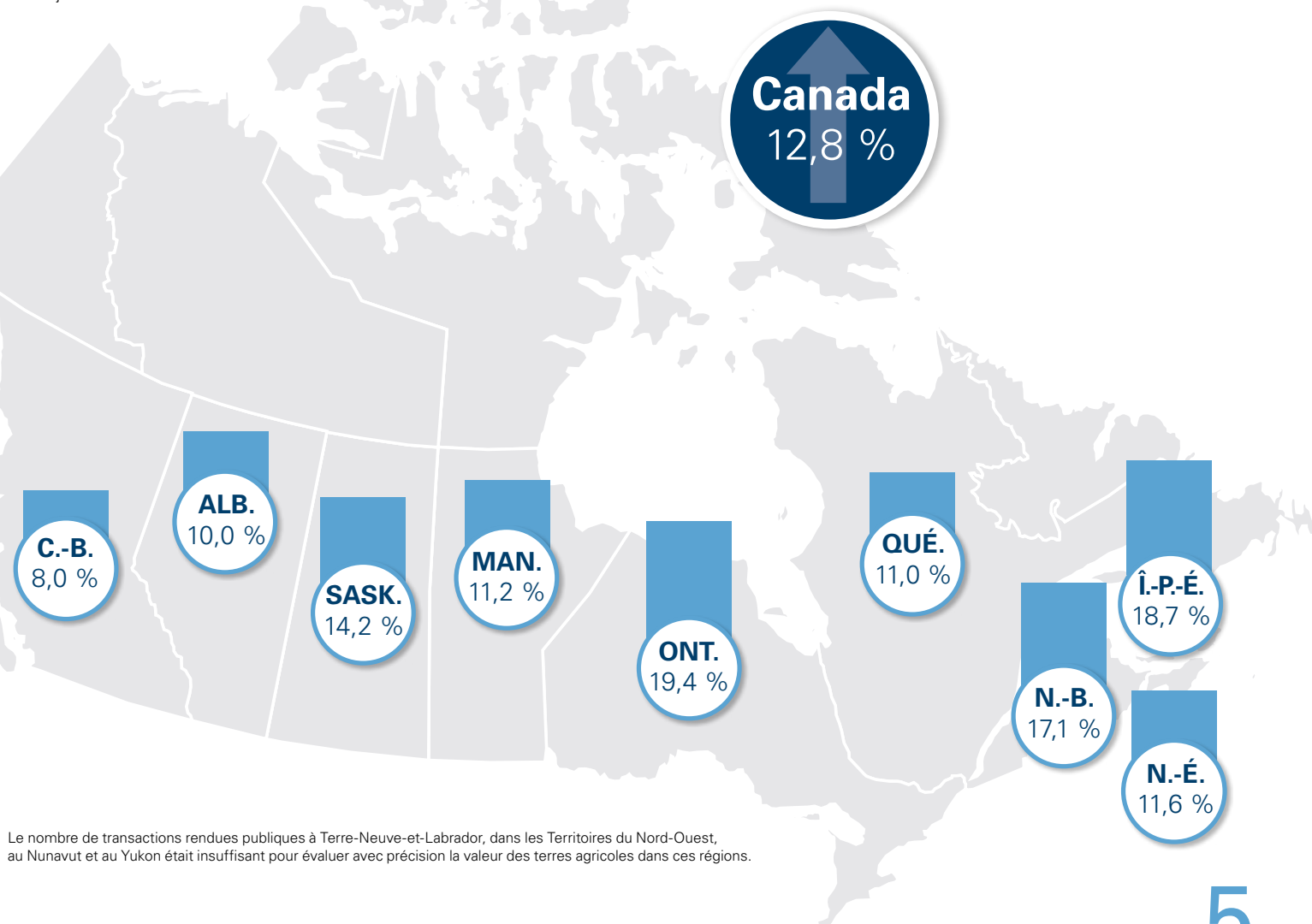
Variation annuelle de la valeur des terres agricoles cultivées (%)



Comparaison provinciale de la valeur des terres agricoles

Variations annuelles de la valeur des terres agricoles cultivées (%)

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022



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 2022, la valeur moyenne des terres cultivées a grimpé de 8,0 % en Colombie-Britannique. Cette hausse fait suite à des augmentations de 18,1 % en 2021 et de 8,0 % en 2020. Les augmentations de la valeur ont surtout été enregistrées dans la première moitié de l'année, pour ensuite progresser à un rythme plus modeste durant les six mois suivants. La région de Kootenay a connu les hausses les plus importantes.

La demande croissante et l'offre limitée ont contribué à faire grimper la valeur des terres agricoles dans l'ensemble de la province. En ce qui concerne les terres agricoles situées en périphérie des zones urbaines, ou à proximité des régions urbaines, on constate que les agriculteurs à temps partiel, les acquéreurs de maisons secondaires en milieu rural et les investisseurs sont à l'origine d'une concurrence accrue. Toutefois, on constate un léger ralentissement avec la hausse des taux d'intérêt.

La hausse la plus marquée des valeurs dans la province a été observée dans la région de Kootenay, qui a connu une croissance de 33,6 %. La région de l'Okanagan a affiché une augmentation de 14,3 %, alors que la croissance des valeurs s'est produite principalement dans la seconde moitié de l'année.

La région de Cariboo-Chilcotin a connu une hausse de 11,1 %, soit une hausse inférieure à celle de 2021, année où la région avait enregistré une augmentation de 28,2 %. Bon nombre de transactions portaient sur de plus petites parcelles de terre qui se vendent souvent à des prix plus élevés par acre que les parcelles plus vastes. Le marché résidentiel en milieu rural continue de croître, alors que la plupart des propriétés sont vendues près du prix demandé et en peu de temps. Les terres situées sur la rive est du fleuve Fraser semblent être les plus convoitées et la proximité avec les grandes artères ainsi qu'avec les autoroutes et les centres urbains fait considérablement augmenter la valeur des terres.

La région de la rivière de la Paix-Nord a affiché une hausse de 6,6 % de la valeur de ses terres agricoles. Le marché est demeuré stable dans la région, mais les valeurs par acre demeurent toujours nettement inférieures à celle d'autres régions de la province.

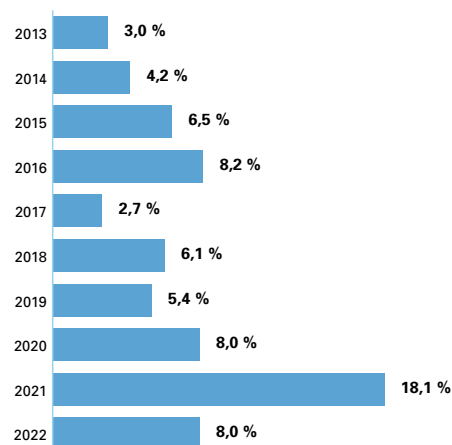
Il y a eu peu de transactions de vente dans la région de la Côte Sud, ce qui s'est traduit par une légère hausse de 3,2 %.

La valeur des terres agricoles était stable sur l'île de Vancouver. Comme ce fut le cas en 2021, les données sur les ventes étaient limitées pour les plus grandes parcelles, mais la demande est demeurée stable malgré une offre limitée de terres.

La valeur des terres irriguées de la région de Thompson-Nicola a crû de 8,3 %. Cette hausse fait suite à une forte augmentation (32,7 %) en 2021.

Colombie-Britannique

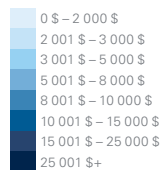
Variation annuelle de la valeur des terres agricoles cultivées (%)





Terres cultivées Régions agricoles de la Colombie-Britannique

	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
① Rivière de la Paix-Nord	6,6 %	2 200 \$	De 1 000 \$ à 4 600 \$
② Cariboo-Chilcotin	11,1 %	4 100 \$	De 2 300 \$ à 9 400 \$
③ Île de Vancouver	0,0 %	63 800 \$	De 28 000 \$ à 115 100 \$
④ Côte Sud	3,2 %	139 000 \$	De 93 800 \$ à 250 000 \$
⑤ Thompson-Nicola	S/O	S/O	
⑥ Okanagan	14,3 %	34 000 \$	De 15 900 \$ à 95 800 \$
⑦ Kootenay	33,6 %	22 400 \$	De 5 000 \$ à 31 600 \$
💧 Thompson-Nicola (irriguée)	8,3 %	20 100 \$	De 9 000 \$ 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.

Dans l'ensemble, la valeur des pâturages de la Colombie-Britannique a augmenté de 3,7 % en 2022. Les pâturages de la Colombie-Britannique sont principalement situés dans la région de la rivière de la Paix-Nord et à plus petite échelle dans les régions de Cariboo-Chilcotin et de Thompson-Nicola. La région de la rivière de la Paix-Nord a connu la hausse la plus marquée de la valeur de ses pâturages (4,9 %), suivie de la région de Thompson-Nicola (4,5 %). Les valeurs de la région de Cariboo-Chilcotin sont demeurées stables.

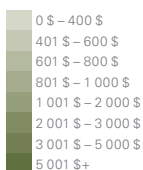


Pâturages

Régions agricoles de la Colombie-Britannique

Moyenne provinciale 3,7 %

	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
① Rivière de la Paix-Nord	4,9 %	1 600 \$	De 800 \$ à 6 800 \$
② Cariboo-Chilcotin	0,0 %	3 100 \$	De 1 800 \$ à 5 500 \$
⑤ Thompson-Nicola	4,5 %	6 500 \$	De 1 200 \$ à 10 500 \$



*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.





Alberta

La valeur des terres agricoles cultivées de l'Alberta a augmenté de 10,0 % en 2022, après avoir progressé en moyenne de 3,6 % en 2021 et de 6,0 % en 2020. Veuillez prendre note que le volume de ventes disponibles dans la province était limité par rapport aux autres années, ce qui a rendu plus difficile la détermination des tendances.

La hausse la plus marquée de la valeur des terres agricoles cultivées a été observée dans la région de la rivière de la Paix avec 13,6 %. Les fluctuations de la valeur des terres ont varié au sein de la région. Le secteur au sud de la région de la rivière de la Paix a affiché des hausses de plus de 35 %, tandis que d'autres régions sont demeurées stables. Les régions qui ont connu un printemps humide ayant affecté les rendements ont enregistré des augmentations plus faibles, alors que les régions qui ont obtenu des rendements supérieurs à la moyenne affichaient des hausses plus marquées.

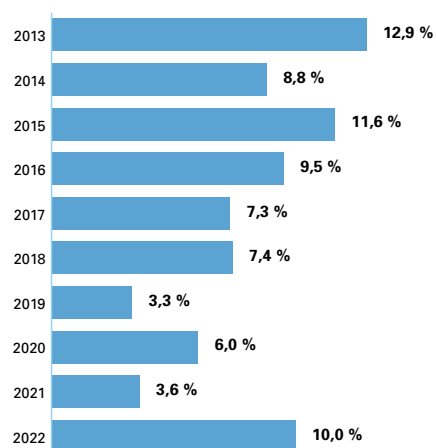
Les régions du Nord et du Centre ont enregistré une hausse de 11,5 % de la valeur de leurs terres cultivées. Avec les prix des produits de base élevés et les propriétaires d'exploitations agricoles soumises à la gestion de l'offre à la recherche de terres, la demande de terres cultivées a continué de croître dans les régions du Nord et du Centre.

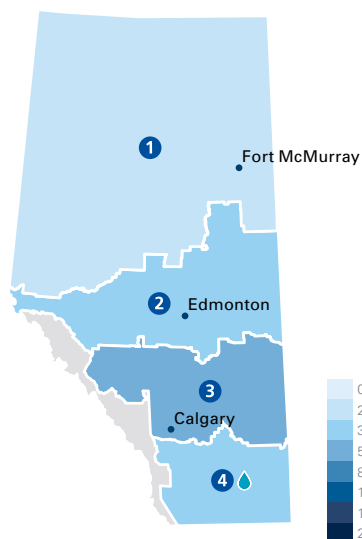
La région du Sud a connu la plus faible augmentation de la province avec une hausse modeste de 4,4 % de la valeur de ses terres cultivées en 2022, excluant les terres irriguées. En 2021, cette région avait enregistré la hausse la plus marquée (6,2 %). Dans la région du Sud de l'Alberta, une pression notable s'est exercée au début de l'année 2022 sur les parcelles de terre plus petites, en raison de la vigueur du marché résidentiel. Les valeurs sont demeurées élevées même si la demande a ralenti dans la seconde moitié de l'année.

Comme dans les autres provinces, les terres irriguées de l'Alberta ont une valeur globale supérieure à celle des terres cultivées ou des pâturages. Les terres irriguées dans la région du Sud ont connu une hausse de 29,9 % en 2022, atteignant des valeurs records pour les terres irriguées. Cette hausse considérable s'explique par des contrats plus importants offerts aux producteurs de cultures spécialisées, principalement les pommes de terre, et par la mise en vente de terres à proximité des grands producteurs et des sites d'entreposage.

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	13,6 %	2 700 \$	De 1 500 \$ à 4 300 \$
2 Nord	11,5 %	4 000 \$	De 1 700 \$ à 7 600 \$
3 Centre	11,5 %	5 500 \$	De 2 400 \$ à 10 900 \$
4 Sud	4,4 %	4 600 \$	De 2 200 \$ à 9 000 \$
4 Sud (irriguée)	29,9 %	14 900 \$	De 8 100 \$ à 20 200 \$

*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.

Dans l'ensemble, la valeur des pâturages de l'Alberta a progressé de 5,5 % en 2022. Les hausses les plus notables ont été enregistrées dans la région du Nord (11,8 %), suivie de la région de la rivière de la Paix (8,4 %). Ces régions affichaient les valeurs par acre les plus faibles. La région du Centre a connu une hausse de 6,0 % de la valeur de ses pâturages. La région du Sud a connu la plus faible hausse de la valeur des pâturages, avec une croissance modeste de 1,6 %. Toutefois, la région du Sud affiche la valeur par acre la plus élevée de la province.

Le Centre de l'Alberta a connu une croissance lente au printemps en raison du temps froid, qui a été suivi de dommages causés par la chaleur pendant l'été, ce qui a forcé les producteurs à commercialiser leurs veaux plus tôt que normalement.



Pâturages Régions agricoles de l'Alberta

	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Rivière de la Paix	8,4 %	1 400 \$	De 700 \$ à 2 200 \$
2 Nord	11,8 %	1 900 \$	De 800 \$ à 5 500 \$
3 Centre	6,0 %	3 200 \$	De 1 200 \$ à 6 300 \$
4 Sud	1,6 %	3 500 \$	De 1 500 \$ à 5 100 \$

*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.





Saskatchewan

En 2022, la valeur des terres cultivées a progressé de 14,2 % en Saskatchewan, ce qui est considérablement plus élevé que les hausses de 7,4 % et 5,4 % enregistrées respectivement en 2021 et en 2020. Les hausses ont grandement varié dans l'ensemble de la province. En effet, certaines régions n'ont enregistré aucune augmentation, alors que d'autres ont affiché des hausses allant jusqu'à 30 %.

Le nombre de terres agricoles insuffisant pour répondre à la demande a fait grimper la valeur sur le marché et on a observé une légère augmentation des transactions privées dans certaines régions de la province.

La région du Nord-Est a enregistré une hausse de 24,2 % de la valeur de ses terres. La croissance la plus marquée a été observée dans le secteur situé dans l'extrémité nord. Dans l'ensemble, les rendements ont été bons pour cette région en 2022.

La valeur des terres agricoles a progressé de 17,2 % dans la région du Centre-Ouest, suivie de celles du Centre-Est (13,4 %) et du Sud-Est (13,3 %). Dans ces régions, la demande est demeurée vigoureuse en raison du nombre limité de parcelles à vendre. Les prix ont grandement fluctué dans ces régions, alors que les terres présentant des sols argileux lourds se vendaient à prix fort tandis que les terres de moindre qualité étaient vendues à moindre prix.

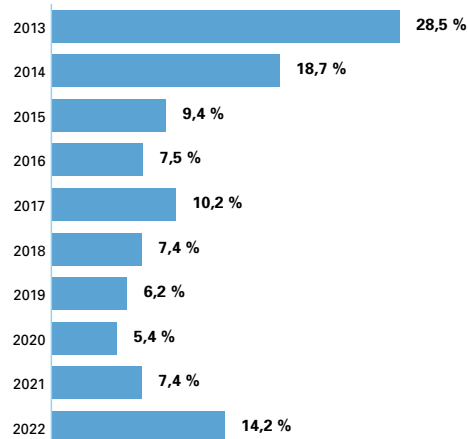
Dans la région du Sud-Ouest, la valeur des terres agricoles a augmenté de 11,0 % malgré les difficultés causées par la sécheresse, les rongeurs et les sauterelles qui ont fait diminuer les rendements. La portion sud de la région du Sud-Ouest a enregistré certaines des hausses les plus marquées.

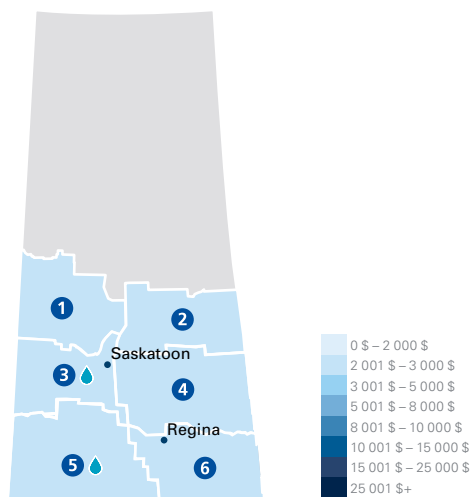
Les hausses les moins importantes ont été enregistrées dans la région du Nord-Ouest, qui affiche tout de même une augmentation de 9,0 %. Dans cette région, on a observé un écart important dans les valeurs, alors que les régions situées plus près de la région du Nord-Est ont affiché les hausses les plus marquées. Il y avait peu de propriétés à vendre et elles étaient souvent vendues rapidement à l'issue de transactions privées. Des rendements supérieurs à la moyenne ainsi que des prix des produits de base élevés ont continué de maintenir les prix à des niveaux élevés en 2022.

En 2022, la valeur des terres irriguées a crû de 26,0 % en Saskatchewan. La majorité des terres irriguées se trouve dans la région du Centre-Ouest, où un nombre accru de projets d'irrigation privés ont été réalisés. Cette hausse reflète également la valeur du marché, qui s'ajuste pour tenir compte des coûts d'irrigation élevés. Après plusieurs années avec des périodes importantes de sécheresse, les producteurs semblent privilégier les terres irriguées.

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	9,0 %	2 500 \$	De 1 300 \$ à 4 100 \$
2 Nord-Est	24,2 %	3 000 \$	De 1 400 \$ à 4 200 \$
3 Centre-Ouest	17,2 %	2 800 \$	De 1 300 \$ à 6 000 \$
4 Centre-Est	13,4 %	2 200 \$	De 1 300 \$ à 3 600 \$
5 Sud-Ouest	11,0 %	2 200 \$	De 1 000 \$ à 3 400 \$
6 Sud-Est	13,3 %	2 500 \$	De 1 300 \$ à 5 200 \$
Centre-Ouest et Sud-Ouest (irriguées)	26,0 %	6 300 \$	De 5 700 \$ à 8 000 \$

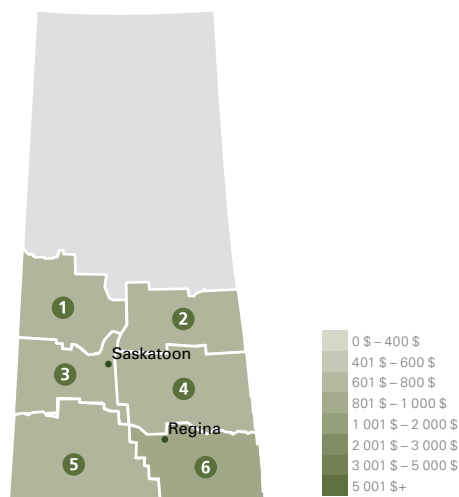
*Valeur de référence FAC \$/acre.

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

La valeur des pâturages en Saskatchewan a affiché une légère hausse de 2,8 % en 2022.

L'augmentation la plus importante de la valeur des pâturages a été observée dans la région du Sud-Est, avec une croissance de 11,9 %. Cette région affichait aussi la valeur la plus élevée par acre (autour de 1 000 \$ l'acre). La valeur des pâturages dans les autres régions de la province variait en moyenne entre 700 et 800 \$ l'acre. La région du Nord-Est arrive au second rang avec une augmentation de 7,6 %.

La région du Centre-Est a connu une hausse de 6,9 % de la valeur et la région du Nord-Ouest une augmentation de 1,6 %, tandis que les valeurs étaient stables dans les régions du Centre-Ouest et du Sud-Ouest.



Pâturages Régions agricoles de la Saskatchewan

	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Nord-Ouest	1,6 %	800 \$	De 500 \$ à 1 400 \$
2 Nord-Est	7,6 %	800 \$	De 400 \$ à 1 400 \$
3 Centre-Ouest	0,0 %	800 \$	De 500 \$ à 1 300 \$
4 Centre-Est	6,9 %	700 \$	De 400 \$ à 1 200 \$
5 Sud-Ouest	0,0 %	800 \$	De 500 \$ à 1 600 \$
6 Sud-Est	11,9 %	1 000 \$	De 700 \$ à 1 300 \$

*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

En 2022, la valeur des terres cultivées au Manitoba a augmenté de 11,2 % en 2022, après avoir progressé de 9,9 % en 2021 et de 3,6 % en 2020.

Si les hausses moyennes variaient à l'échelle de la province, l'augmentation globale de 11,2 % reflète des rendements allant de moyens à supérieurs à la moyenne, et ce, malgré les conditions de croissance difficiles dans plusieurs régions de la province. Les prix élevés des produits de base et la protection offerte par l'assurance-récolte ont permis d'atténuer certains effets des rendements inférieurs à la moyenne.

La province a également connu une demande de terres variant de stable à croissante ainsi qu'une offre limitée de terres. La demande était attribuable principalement aux agriculteurs désireux d'accroître leur exploitation, notamment les propriétaires d'exploitations agricoles soumises à la gestion de l'offre et les producteurs de cultures commerciales. Cependant, les agriculteurs à temps partiel et les promoteurs immobiliers ont aussi manifesté un certain intérêt pour l'acquisition de terres.

La région Plaines centrales-vallée de la Pembina a enregistré la hausse la plus marquée de la valeur des terres agricoles avec 16,1 %. Les acheteurs étaient diversifiés et comprenaient de grands producteurs de céréales et de pommes de terre. Les ventes de terres ont notamment été réalisées dans le cadre d'appels d'offres restreints et de transactions conclues entre propriétaires et locataires.

Les valeurs ont augmenté de 11,2 % dans la région d'Eastman, ce qui correspond à la moyenne provinciale. Cette région compte des producteurs établis qui souhaitent prendre de l'expansion de même que de nouveaux agriculteurs et des producteurs de la relève agricole qui cherchent à faire leurs débuts dans l'industrie. L'offre de terres étant limitée, la concurrence a fait grimper la valeur des terres.

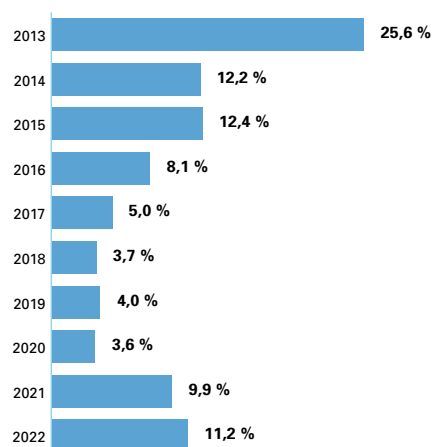
Les régions d'Interlake et de Westman ont enregistré des augmentations semblables de l'ordre de 9,3 % et de 9,2 % respectivement. Des hausses supérieures à la moyenne ont été observées dans le secteur nord de la région d'Interlake, ce qui s'explique par la rareté des terres cultivées disponibles et la présence de grands producteurs qui se livrent une concurrence pour acquérir les terres existantes. La portion sud de la région d'Interlake a aussi connu une hausse des prix dans un contexte d'expansion des centres urbains, ce qui a influencé la demande. Les rendements ont été bons dans la région de Westman, ce qui a permis à la valeur des terres agricoles de rattraper celle des régions avoisinantes, en particulier dans la partie nord de la région.

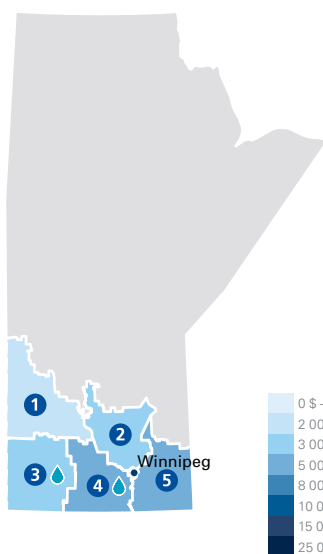
Dans la région de Parkland, la valeur des terres a progressé de 7,5 %, ce qui est légèrement inférieur à la moyenne. La région avait toutefois enregistré la plus forte hausse en 2021.

À l'instar d'autres provinces, la valeur des terres irriguées dépassait celle des terres cultivées. Les terres irriguées ont connu une hausse de 3,8 % dans la province, alors que la majorité des augmentations ont été enregistrées dans les régions de Plaines-centrales-vallée de la Pembina et de Westman. La demande de terres irriguées était forte, tandis que le nombre d'inscriptions sur le marché était limité.

Manitoba

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





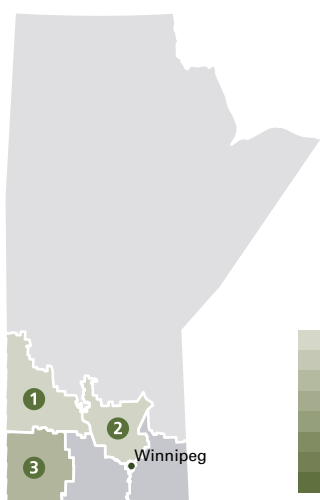
Terres cultivées Régions agricoles du Manitoba

	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Parkland	7,5 %	2 800 \$	De 1 100 \$ à 4 200 \$
2 Interlake	9,3 %	3 500 \$	De 1 100 \$ à 4 900 \$
3 Westman	9,2 %	3 400 \$	De 1 700 \$ à 4 600 \$
4 Plaines centrales-vallée de la Pembina	16,1 %	5 800 \$	De 2 900 \$ à 11 900 \$
5 Eastman	11,2 %	5 300 \$	De 3 300 \$ à 7 000 \$
Westman et Plaines centrales-vallée de la Pembina (irriguées)	3,8 %	10 600 \$	De 6 000 \$ à 12 800 \$

*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.

En 2022, les pâturages dans la province se sont remis de la sécheresse de 2021, ce qui a permis d'atténuer de graves pénuries d'aliments pour les bovins. La valeur des pâturages a augmenté en moyenne de 18,5 % et la région de Westman a connu une hausse de 29,8 %. Cette région compte la plus grande superficie de pâturages et elle affiche la valeur la plus élevée par acre. La région d'Interlake a connu une hausse de 16,6 %, tandis que la région de Parkland a enregistré une croissance plus modeste de 5,7 %.



Pâturages Régions agricoles du Manitoba

	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Parkland	5,7 %	400 \$	De 200 \$ à 500 \$
2 Interlake	16,6 %	400 \$	De 200 \$ à 600 \$
3 Westman	29,8 %	700 \$	De 400 \$ à 1 000 \$

*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.

Ontario

En 2022, la valeur moyenne des terres agricoles en Ontario a crû de 19,4 %, ce qui représente la hausse la plus importante de toutes les provinces. En 2021, l'Ontario a connu une augmentation record de 22,2 %, après une hausse modeste de 4,7 % en 2020.

La demande allant de stable à croissante ainsi que la rareté des terres disponibles dans de nombreuses régions de la province ont fait grimper les prix. Les grandes exploitations agricoles intensives soumises à la gestion de l'offre, les producteurs de cultures commerciales, les agriculteurs à temps partiel et les investisseurs ont été à l'origine de la vigueur de la demande dans les régions situées à proximité des grands centres urbains.

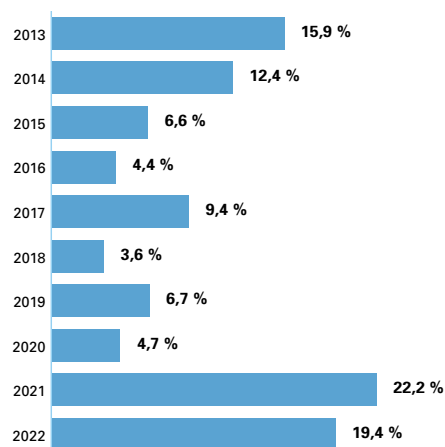
Plusieurs régions ont enregistré des hausses atteignant 23 % ou se situant près de ce pourcentage, notamment dans le Sud-Ouest (23,0 %), le Sud-Est (22,9 %), le Mid-Ouest (23,0 %) et le Centre-Est (23,3 %). Les secteurs au sein de ces régions qui affichaient la valeur par acre la plus faible ont généralement connu les plus fortes augmentations de pourcentage. Les régions qui ont enregistré les plus fortes hausses en 2021 sont demeurées plus stables en 2022.

Dans la région du Sud, la valeur des terres agricoles a crû de 19,7 %, avec des fluctuations dans l'ensemble de la région. Les augmentations les plus marquées ont été observées dans les régions de Chatham Kent et d'Essex. Comme bon nombre d'autres régions, l'offre limitée de terres a fait grimper leur valeur.

La région Est de la province a connu une hausse de 14,9 % de la valeur de ses terres, ce qui est inférieur à la moyenne provinciale. On a constaté un afflux de producteurs qui vendaient leurs terres dans les régions situées à l'ouest de l'Ontario pour s'installer dans l'est, là où les parcelles de terre étaient meilleur marché, mais offrant tout de même d'excellents rendements.

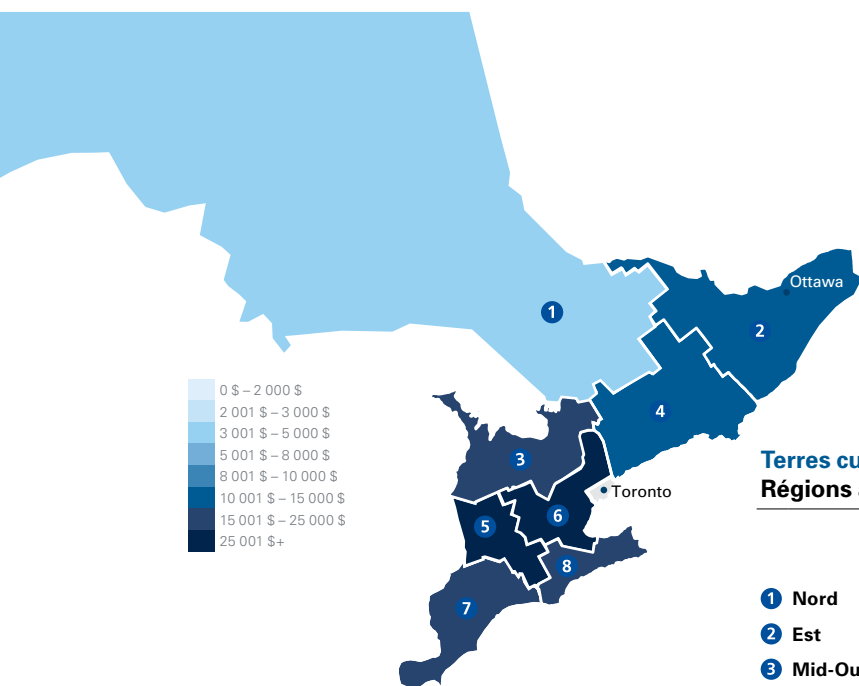
Ontario

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



Dans la région du Centre-Ouest, la valeur des terres a progressé de 10,3 % en moyenne. On a observé une demande de terres soutenue provenant d'un groupe d'acheteurs variés.

La région du Nord a enregistré une augmentation de 13,1 %. Toutefois, les données disponibles sur le marché étaient limitées pour la partie ouest de la région du Nord. Par conséquent, les hausses enregistrées ont principalement été observées dans la partie est de la région.



Terres cultivées Régions agricoles de l'Ontario

	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Nord	13,1 %	4 400 \$	De 2 500 \$ à 7 000 \$
2 Est	14,9 %	11 100 \$	De 5 700 \$ à 18 900 \$
3 Mid-Ouest	23,0 %	17 700 \$	De 10 900 \$ à 25 300 \$
4 Centre-Est	23,3 %	12 800 \$	De 7 900 \$ à 23 700 \$
5 Sud-Ouest	23,0 %	28 900 \$	De 16 900 \$ à 39 000 \$
6 Centre-Ouest	10,3 %	25 600 \$	De 15 100 \$ à 35 700 \$
7 Sud	19,7 %	20 400 \$	De 13 500 \$ à 29 800 \$
8 Sud-Est	22,9 %	19 200 \$	De 11 600 \$ à 31 100 \$

*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.





Québec

Au Québec, la valeur des terres cultivées est en hausse constante depuis 37 ans. En 2022, la province a enregistré une augmentation de 11,0 %, après avoir progressé de 10,0 % en 2021 et de 7,3 % en 2020.

Au Québec, les hausses ont surtout été observées dans la première moitié de l'année, puis ont progressé à un rythme plus modéré dans la seconde moitié de l'année. La demande pour des terres agricoles bien situées est restée vigoureuse, et les recettes monétaires agricoles sont demeurées élevées pendant la majeure partie de 2022.

La région de Mauricie-Portneuf a enregistré la fluctuation la plus importante avec une augmentation de 19,2 %, ce qui est considérablement supérieur à la hausse de 5,3 % observée en 2021. Les terres situées sur la rive nord du fleuve Saint-Laurent étaient convoitées par des producteurs de pommes de terre et de cultures commerciales, ainsi que par des éleveurs porcins et des producteurs laitiers, ce qui a exercé des pressions haussières sur les prix. L'offre de bonnes terres cultivées dans la région était limitée.

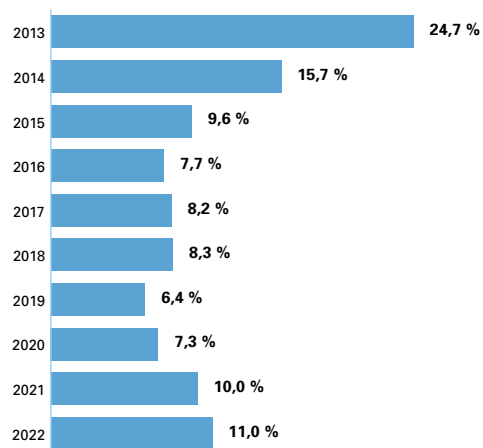
Les régions dont la valeur par acre est la plus faible ont aussi connu une forte croissance de la demande. La province a enregistré des hausses dans les régions du Bas-Saint-Laurent – Gaspésie (18,3 %), de l'Outaouais (15,7 %), du Saguenay – Lac-Saint-Jean (14,0 %) et de Chaudière-Appalaches (13,5 %). Ces hausses pourraient être attribuées en partie à l'afflux d'acheteurs provenant d'autres régions qui désiraient faire l'acquisition de terres moins chères, mais offrant tout de même de bons rendements.

L'Abitibi-Témiscamingue est la seule région dont les valeurs sont demeurées stables en 2022. Il y a eu peu d'acheteurs provenant d'autres régions, ce qui a freiné la hausse des prix sur le marché.

Les régions de l'Estrie et du Centre-du-Québec ont enregistré des hausses de 17,8 % et de 14,1 % respectivement. La concurrence était vive dans ces régions où l'offre de terres est limitée, ce qui a fait grimper les prix. Les acheteurs dans ces régions limitrophes étaient diversifiés et comprenaient de grandes exploitations agricoles intensives soumises à la gestion de l'offre, des producteurs de cultures commerciales, des agriculteurs à temps partiel et des investisseurs, et la valeur par acre ainsi que les rendements fluctuaient grandement. Les hausses les plus importantes en Estrie ont été observées dans les régions adjacentes au Centre-du-Québec, tandis que d'autres secteurs de la région ont connu des hausses faibles ou nulles. Les données sur les ventes dans certains secteurs de ces régions étaient limitées comparativement aux années précédentes.

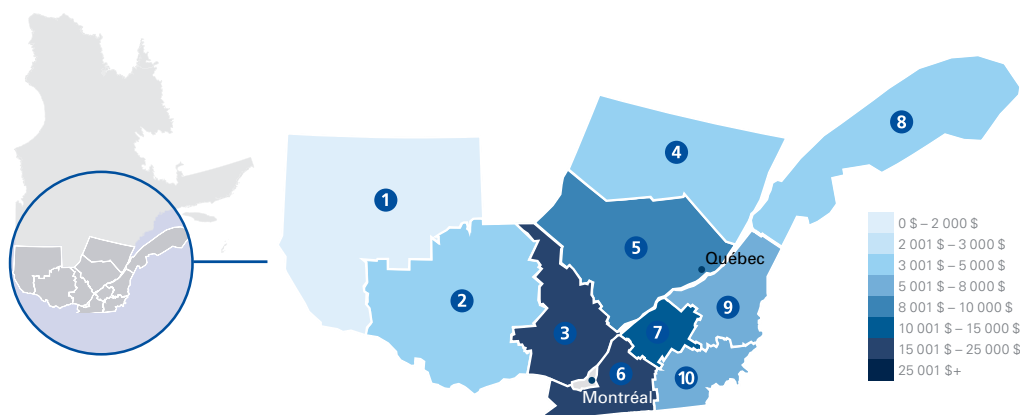
Québec

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





En 2022, la valeur des terres agricoles a progressé de 4,6 % en Montérégie. Les terres de cette région offrent des rendements élevés et affichent la valeur par acre la plus élevée de la province. La région de Laurentides-Lanaudière, quant à elle, est arrivée au deuxième rang au Québec en ce qui a trait à la valeur par acre, et a affiché une hausse de 7,2 %. La forte demande qui a favorisé la concurrence entre les acheteurs dans certaines zones au cours des années précédentes semble s'être stabilisée, ce qui s'est traduit par une croissance nulle dans certaines zones. Une grande variabilité a toutefois été observée au sein de ces régions, comme le démontre la hausse moyenne de 15 % que certaines d'entre elles ont connue.



Terres cultivées Régions agricoles du Québec

	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Abitibi-Témiscamingue	0,0 %	1 500 \$	De 700 \$ à 3 300 \$
2 Outaouais	15,7 %	4 500 \$	De 1 300 \$ à 8 400 \$
3 Laurentides-Lanaudière	7,2 %	18 300 \$	De 7 300 \$ à 27 800 \$
4 Saguenay – Lac-Saint-Jean	14,0 %	4 900 \$	De 700 \$ à 7 600 \$
5 Mauricie-Portneuf	19,2 %	9 800 \$	De 4 400 \$ à 17 500 \$
6 Montérégie	4,6 %	19 700 \$	De 9 300 \$ à 27 700 \$
7 Centre-du-Québec	14,1 %	11 800 \$	De 4 000 \$ à 16 300 \$
8 Bas-Saint-Laurent – Gaspésie	18,3 %	4 400 \$	De 900 \$ à 6 900 \$
9 Chaudière-Appalaches	13,5 %	6 900 \$	De 2 000 \$ à 12 000 \$
10 Estrie	17,8 %	6 600 \$	De 3 000 \$ à 11 400 \$

*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.

Nouveau-Brunswick

En 2022, la valeur des terres agricoles a progressé de 17,1 % au Nouveau-Brunswick, après avoir connu des hausses plus modestes de 5,2 % en 2021 et de 1,3 % en 2020.

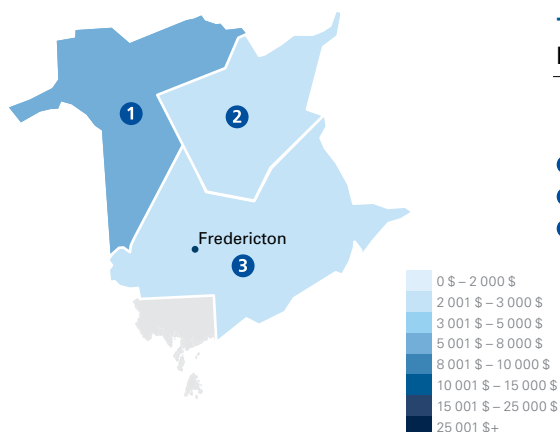
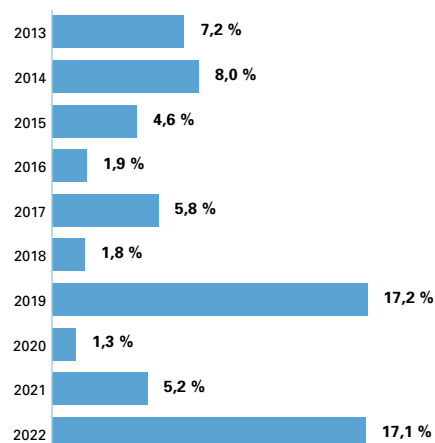
La demande de terres fourragères et de terres cultivées a continué de croître à l'échelle de la province, attribuable en partie à l'afflux de personnes provenant d'ailleurs à la recherche de terrains résidentiels ruraux. Des producteurs agricoles ont également manifesté l'intérêt de s'établir dans l'est, à la recherche de terres à meilleur prix. La demande a contribué à la hausse de la valeur des terres, alors que de nombreuses propriétés se sont vendues au-dessus du prix d'inscription.

Les hausses les plus marquées ont été observées dans la région de l'Ouest, avec une augmentation globale de 21,3 %. Cette croissance s'est principalement concentrée dans la partie nord de la région, qui est connue pour sa production de pommes de terre. Comme par les années passées, la rareté des terres propices à la production de pommes de terre a entraîné une vive concurrence entre les acheteurs.

Dans la région du Nord, la valeur des terres agricoles a progressé de 14,3 %, tandis que la région du Sud a connu une hausse de 12,8 %. Les terres qui sont cultivables sont peu nombreuses dans le nord. Leur valeur est donc principalement influencée par les activités et les tendances observées dans la région du Sud. La demande était forte dans la partie sud de la province. Les producteurs agricoles ont pu tirer profit de conditions de croissance clémentes en 2022, alors que nombre d'entre eux ont été en mesure d'effectuer une troisième coupe.

Nouveau-Brunswick

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



Terres cultivées

Régions agricoles du Nouveau-Brunswick

	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Ouest	21,3 %	6 200 \$	De 1 800 \$ à 8 900 \$
2 Nord	14,3 %	2 100 \$	De 1 500 \$ à 2 600 \$
3 Sud	12,8 %	2 500 \$	De 1 600 \$ à 4 600 \$

*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 2022, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 11,6 % en Nouvelle-Écosse, après avoir progressé de 12,3 % en 2021 et de 1,6 % en 2020.

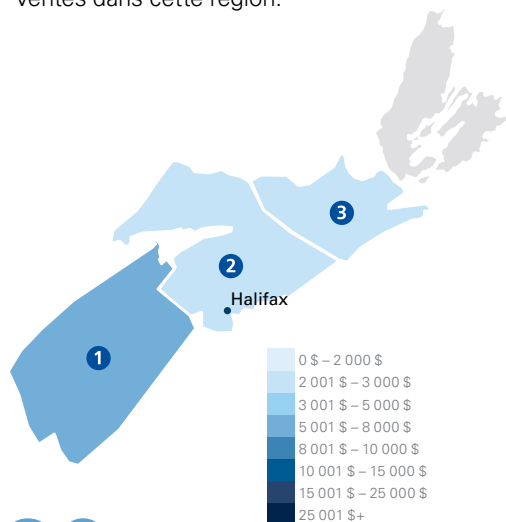
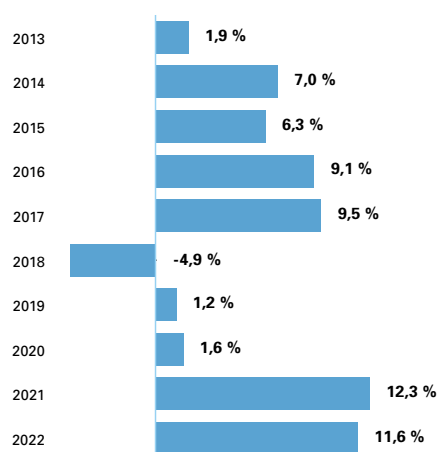
Tout comme les autres provinces de l'Atlantique, on constate un afflux de personnes provenant d'ailleurs qui cherchent à s'établir en Nouvelle-Écosse, ce qui s'est traduit par une demande accrue dans un marché où l'offre était limitée.

La concurrence pour les terres disponibles provenait de producteurs issus de divers secteurs d'activités, notamment les agriculteurs à temps partiel ainsi que les producteurs laitiers, de volailles, de cultures et de fruits.

La région de Pictou-Antigonish a connu la hausse moyenne la plus marquée de la province, avec une augmentation moyenne de 15,6 %, suivie de la région de la vallée de l'Annapolis, grâce à une augmentation de 13,2 % de la valeur des terres agricoles. En dépit des répercussions de l'ouragan Fiona à l'approche de la récolte, les rendements ont été égaux ou supérieurs à la moyenne, et ce, même si certaines récoltes dans les régions de Pictou-Antigonish et de Truro-Shubenacadie ont été touchées par ces conditions météorologiques extrêmes. La valeur des terres agricoles dans la région de Truro-Shubenacadie a également crû de 10,0 %, malgré un marché moins actif, ce qui a eu pour effet de limiter les données sur les ventes dans cette région.

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	13,2 %	6 800 \$	De 1 200 \$ à 9 300 \$
2 Truro-Shubenacadie	10,0 %	3 000 \$	De 1 900 \$ à 5 700 \$
3 Pictou-Antigonish	15,6 %	2 100 \$	De 1 600 \$ à 4 800 \$

*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

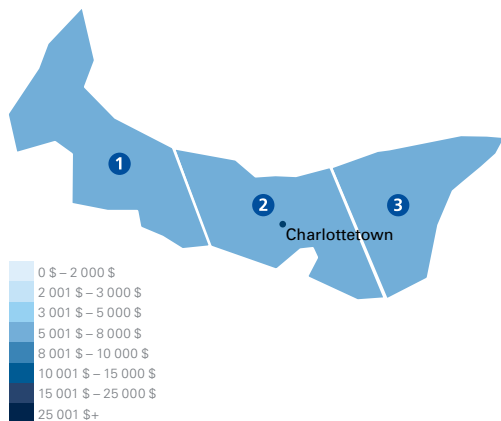
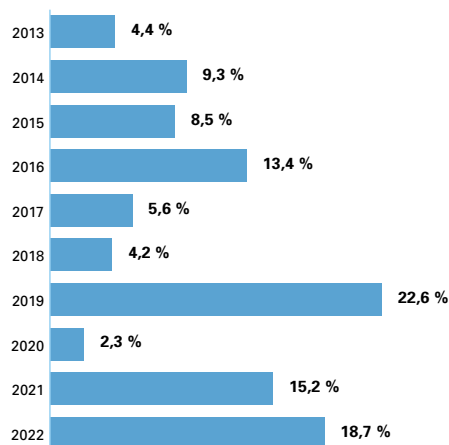
En 2022, les terres agricoles ont augmenté en moyenne de 18,7 % à l'Île-du-Prince-Édouard, après des hausses de 15,2 % en 2021 et de 2,3 % en 2020.

La région de Kings a connu la plus forte variation avec une augmentation de 27,1 %, même si, historiquement, cette région affiche des valeurs par acre moins élevées que les autres régions de l'Île-du-Prince-Édouard. La valeur des terres agricoles de la région de Prince a progressé de 20,5 %, tandis que la région de Queens a affiché une hausse de 13,0 %. La plupart des hausses ont été observées dans la première moitié de l'année.

L'offre de terres agricoles sur l'île était limitée et la demande est demeurée vigoureuse, ce qui a continué d'exercer une pression à la hausse sur le prix des terres. Les rendements des pommes de terre ont été bons malgré l'arrivée de l'ouragan Fiona peu avant la récolte. La concurrence entre les producteurs de pommes de terre était vive lorsque des terres arrivaient sur le marché, et les prix de vente observés étaient semblables à ceux enregistrés dans l'ouest du Nouveau-Brunswick pour le même type de terre.

Île-du-Prince-Édouard

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



Terres cultivées

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

	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Prince	20,5 %	6 300 \$	De 2 500 \$ à 8 000 \$
2 Queens	13,0 %	6 000 \$	De 5 400 \$ à 7 600 \$
3 Kings	27,1 %	6 000 \$	De 4 000 \$ 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 avec précision la valeur des terres agricoles dans ces régions.



Personnes-ressources

Colombie-Britannique

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

Alberta

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

Saskatchewan

Kurri Carlson
Évaluateur principal (anglophone)
kurri.carlson@fac.ca

Manitoba

Peter Alder
Évaluateur (bilingue)
peter.alder@fac.ca

Ontario

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

Québec

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

Provinces de l'Atlantique

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

Lyne Michaud
Analyste principale, Évaluation (bilingue)
lyne.michaud@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 publication is also available in English.