RAPPORT VALEUR DES TERRES AGRICOLES DE FAC

2020

Le présent rapport couvre la période du
1er janvier au 31 décembre 2020
Publié le 15 mars 2021

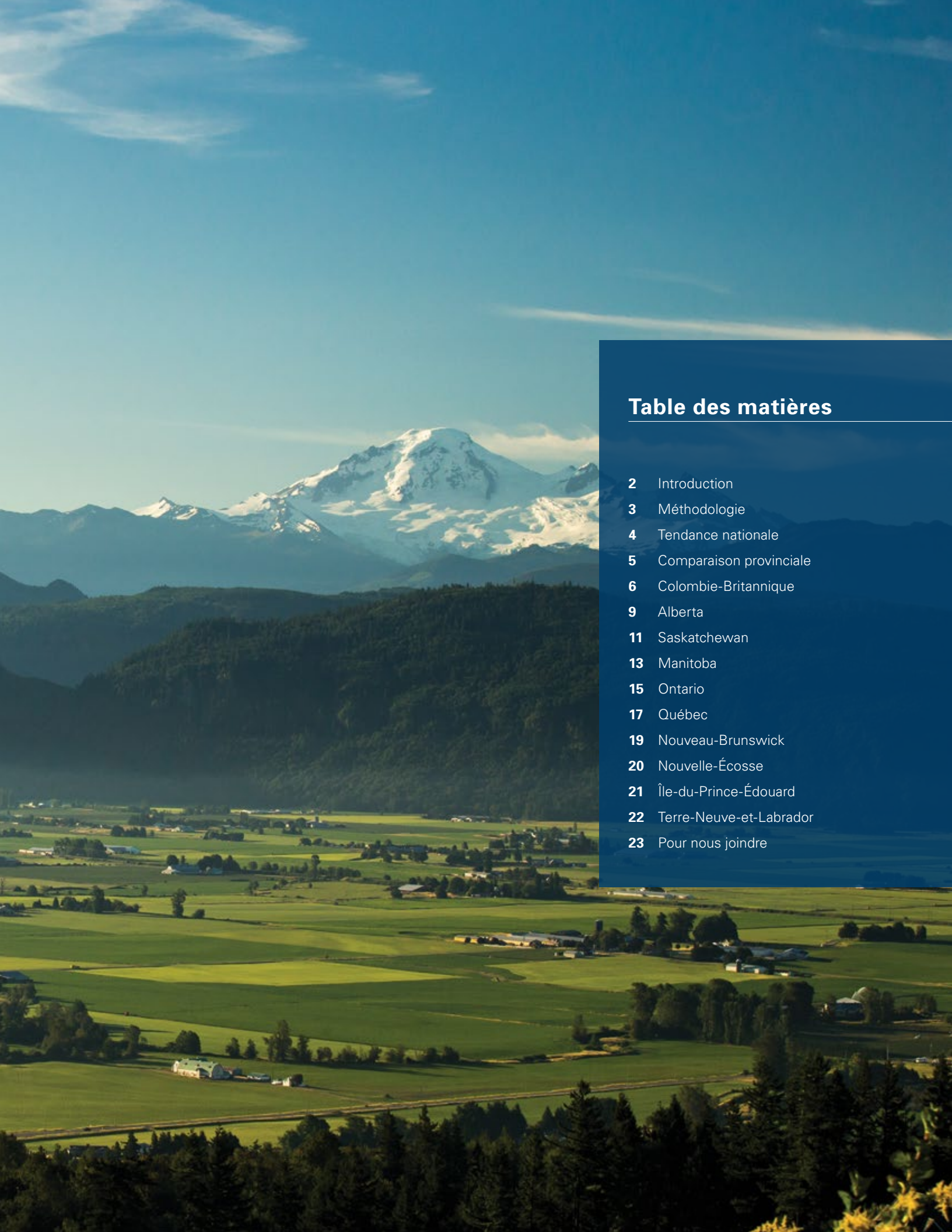


Table des matières

2 Introduction
3 Méthodologie
4 Tendance nationale
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
23 Pour nous joindre

Rapport Valeur des terres agricoles 2020 de FAC

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

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, des rendements ou des taux d'intérêt. Les conditions du marché peuvent changer rapidement, et cela peut avoir une incidence sur la valeur des terres.

Le présent rapport décrit les fluctuations survenues entre le 1er janvier et le 31 décembre 2020. 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 mis sur pied un système fondé sur des terres agricoles repères afin de suivre les fluctuations de la valeur des terres cultivées dans l'ensemble du pays. Ces parcelles sont représentatives de chaque région du pays. Les évaluateurs de FAC fondent leur estimation de la valeur marchande sur des ventes récentes de terres comparables, qui ont été réalisées entre des personnes sans lien de dépendance. Une fois les ventes choisies, elles sont examinées, analysées et rajustées par rapport aux terres repères.

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

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. Cette donnée permet 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. Pour le rapport de cette année, des changements ont été apportés à l'emplacement et aux types de terres agricoles repères, ce qui affecte la valeur en dollars par acre fournie pour chaque région. Par le passé, les taux comprenaient les terres cultivées et irriguées de même que les terres utilisées pour les vergers et la production de bleuets. Cette année, le rapport prend uniquement en compte les terres cultivées et offre une analyse séparée des terres agricoles irriguées.

Variations de la valeur des terres agricoles (%)		
Provinces	**2020**	**2019**
C.-B.	8,0 %	5,4 %
Alb.	6,0 %	3,3 %
Sask.	5,4 %	6,2 %
Man.	3,6 %	4,0 %
Ont.	4,7 %	6,7 %
Qué.	7,3 %	6,4 %
N.-B.	1,3 %	17,2 %
N.-É.	1,6 %	1,2 %
Î.-P.-É.	2,3 %	22,6 %
T.-N.-L.	S.O.*	S.O.*
Canada	5,4 %	5,2 %

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

Tendance nationale

La valeur moyenne des terres agricoles du Canada a augmenté de 5,4 % en 2020. Cette hausse est légèrement supérieure à l'augmentation de 5,2 % enregistrée en 2019.

Le présent rapport reconnaît que 2020 a été une année difficile qui passera à l'histoire en raison des perturbations économiques causées par la pandémie de COVID-19. Les conséquences n'ont toutefois pas été aussi importantes dans les marchés de l'immobilier et des terres agricoles, comparativement à la plupart des autres secteurs de l'économie canadienne. Les secteurs des cultures ont obtenu d'assez bons résultats et la demande de terres agricoles est demeurée vigoureuse dans l'ensemble du Canada.

Dans les six premiers mois de 2020, on a constaté une baisse sensible du nombre de ventes, surtout en avril et en mai. En revanche, le nombre total de ventes pour l'année est semblable à ceux des dernières années. Malgré une conjoncture mondiale difficile, les prix des produits de base ont considérablement augmenté dans la dernière moitié de 2020 pour de nombreuses cultures et les taux d'intérêt ont atteint des creux historiques.

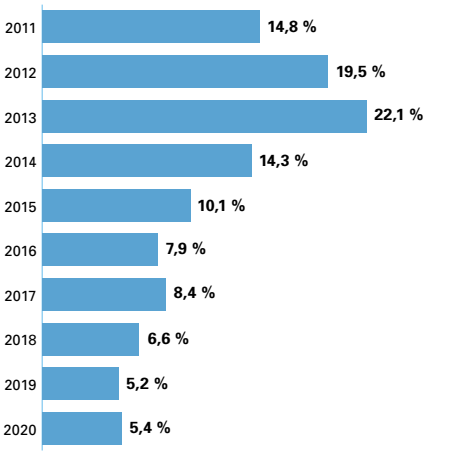
La demande alimentaire demeure vigoureuse en dépit d'importantes perturbations de la chaîne d'approvisionnement causées par la pandémie. Le marché des terres agricoles a été stable dans l'ensemble, mais il est important de ne pas oublier que les chiffres du rapport sont fondés sur des moyennes et que les écarts entre les régions d'une même province sont souvent importants.

Deux provinces ont enregistré les hausses moyennes les plus importantes en 2020, soit la Colombie-Britannique et le Québec, avec des hausses moyennes respectives de 8 % et de 7,3 %. L'Alberta arrive en troisième place avec une hausse de 6 % et la Saskatchewan a reflété l'augmentation moyenne nationale, avec une hausse de 5,4 %. L'Ontario et le Manitoba ont tous deux affiché des hausses inférieures à la moyenne nationale, soit des augmentations respectives de 4,7 % et de 3,6 %.

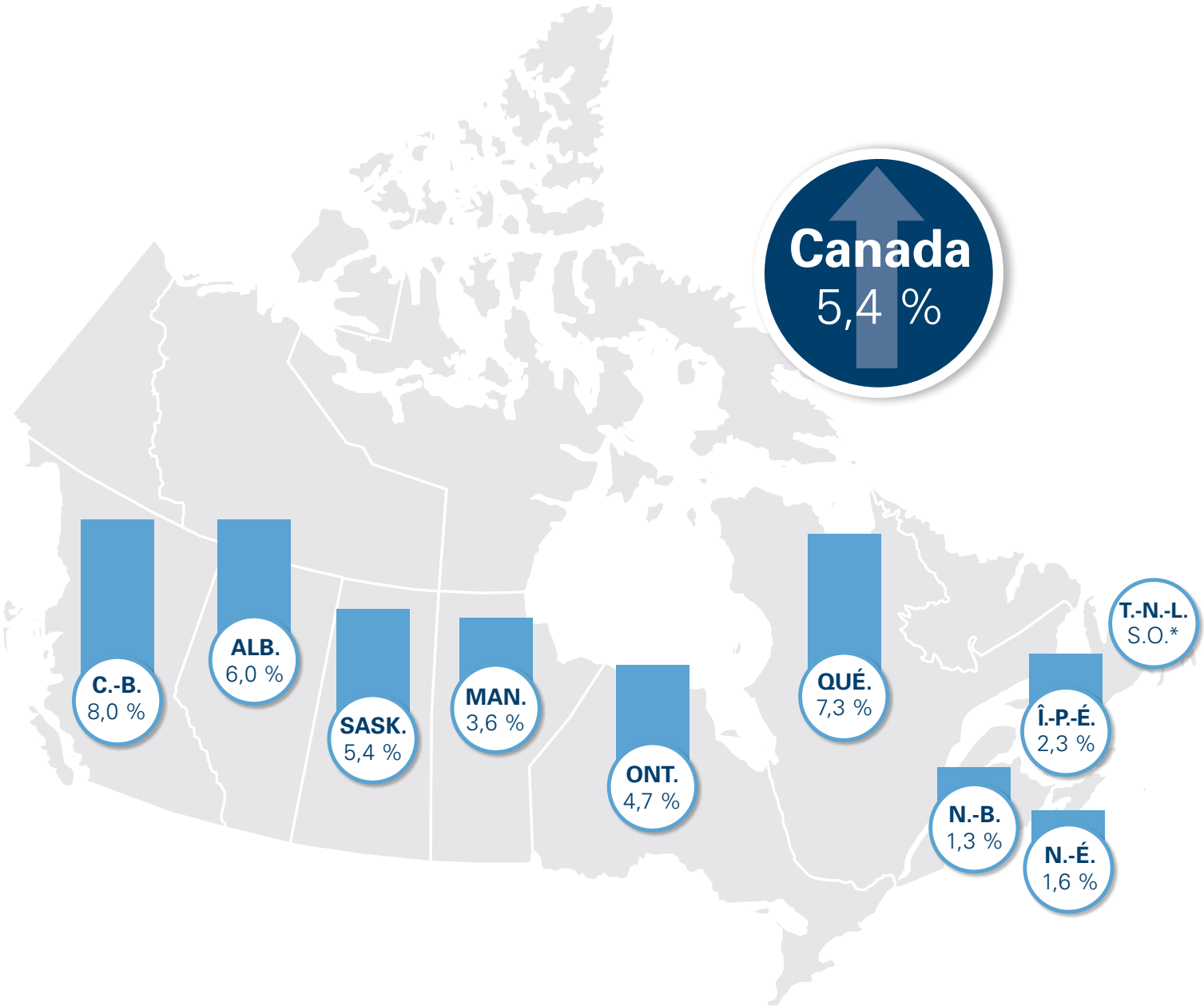
Les provinces des Maritimes ont enregistré les plus faibles hausses moyennes de la valeur de leurs terres agricoles en 2020. L'Île-du-Prince-Édouard affiche une hausse moyenne de 2,3 %, la Nouvelle-Écosse de 1,6 %, suivie du Nouveau-Brunswick avec une augmentation de 1,3 %.

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

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



Comparaison provinciale de la valeur des terres agricoles
Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)
Du 1er janvier au 31 décembre 2020



*Le nombre de transactions annoncées publiquement en 2020 à Terre-Neuve-et-Labrador était insuffisant pour évaluer avec précision la valeur des terres agricoles dans cette province.

Colombie-Britannique

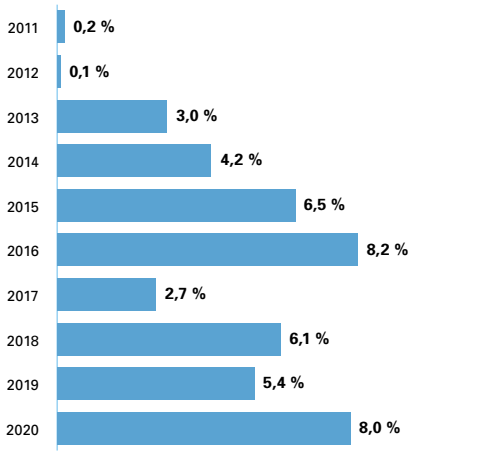
La Colombie-Britannique a affiché une hausse de la valeur moyenne de ses terres agricoles de 8 %, soit la plus forte hausse provinciale moyenne du Canada pour 2020. C'est également la plus forte augmentation moyenne de la province depuis 2016, année où elle a affiché un bond de 8,2 %. Comme d'habitude, l'activité régionale du marché a varié un peu partout dans la province.

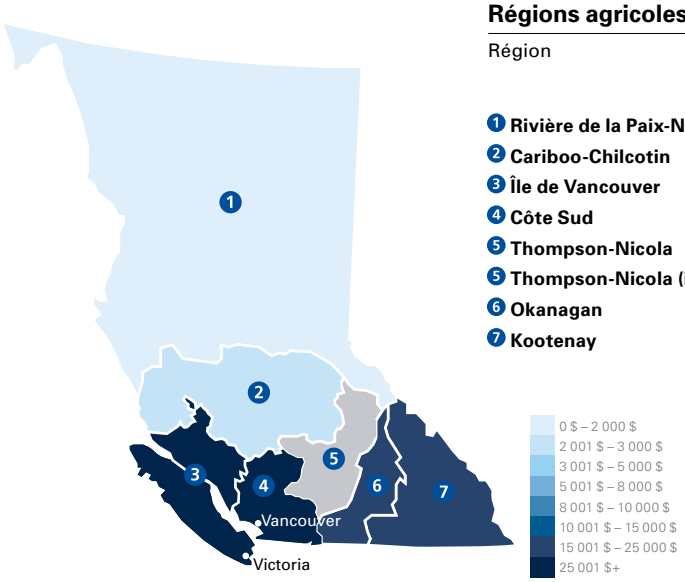
La région de Kootenay a enregistré la tendance haussière la plus importante de la province avec une augmentation moyenne de 28,1 % en 2020. Les acheteurs provenaient généralement de l'extérieur de la région de Kootenay et des grands centres urbains, ce qui a engendré une concurrence vive et possiblement à court terme pour l'acquisition de terres. Ces acheteurs étaient attirés par ce qu'ils considéraient comme des terres abordables et par la possibilité de fuir les zones plus peuplées.

Les marchés des terres des régions intérieures de Thompson-Nicola et de Cariboo-Chilcotin ont conservé leur vigueur. La région de Cariboo-Chilcotin a affiché une hausse moyenne de 12,9 %, en raison principalement de la quantité limitée de terres de bonne qualité sur le marché, ce qui s'est traduit par des ventes minimales et une vigueur des prix dans la région. Cette tendance était particulièrement évidente pour les terres cultivées de grande qualité, qui sont peu nombreuses. La région de Thompson-Nicola regroupe uniquement les valeurs tirées de la vente de propriétés irriguées, et la demande pour ce type de terre est forte dans la région, ce qui s'est traduit par une augmentation moyenne de 16,7 %.

Le marché des terres de la région de l'Okanagan est demeuré stable et n'affiche aucune augmentation. Le nombre de terres sur le marché était très limité et les acheteurs étaient surtout intéressés par les terres propices à la culture fruitière. Cette région compte une quantité importante de terres utilisées pour la production fruitière, qui ne sont pas prises en compte dans le rapport sur la valeur des terres agricoles.

Colombie-Britannique
Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)





Régions agricoles de la Colombie-Britannique

Région	Variation en pourcentage	Valeur $/acre*	Écart de valeur**
1 Rivière de la Paix-Nord	**7,7 %**	**1 800 $**	**De 700 $ à 3 300 $**
2 Cariboo-Chilcotin	**12,9 %**	**2 900 $**	**De 1 100 $ à 3 800 $**
3 Île de Vancouver	**3,1 %**	**60 000 $**	**De 5 300 $ à 89 100 $**
4 Côte Sud	**3,2 %**	**100 800 $**	**De 35 800 $ à 156 300 $**
5 Thompson-Nicola	**S/O**	**S/O**	
5 Thompson-Nicola (irriguée)	**16,7 %**	**14 000 $**	**De 9 000 $ à 15 000 $**
6 Okanagan	**0,0 %**	**24 400 $**	**De 15 900 $ à 49 900 $**
7 Kootenay	**28,1 %**	**15 300 $**	**De 3 900 $ à 20 600 $**

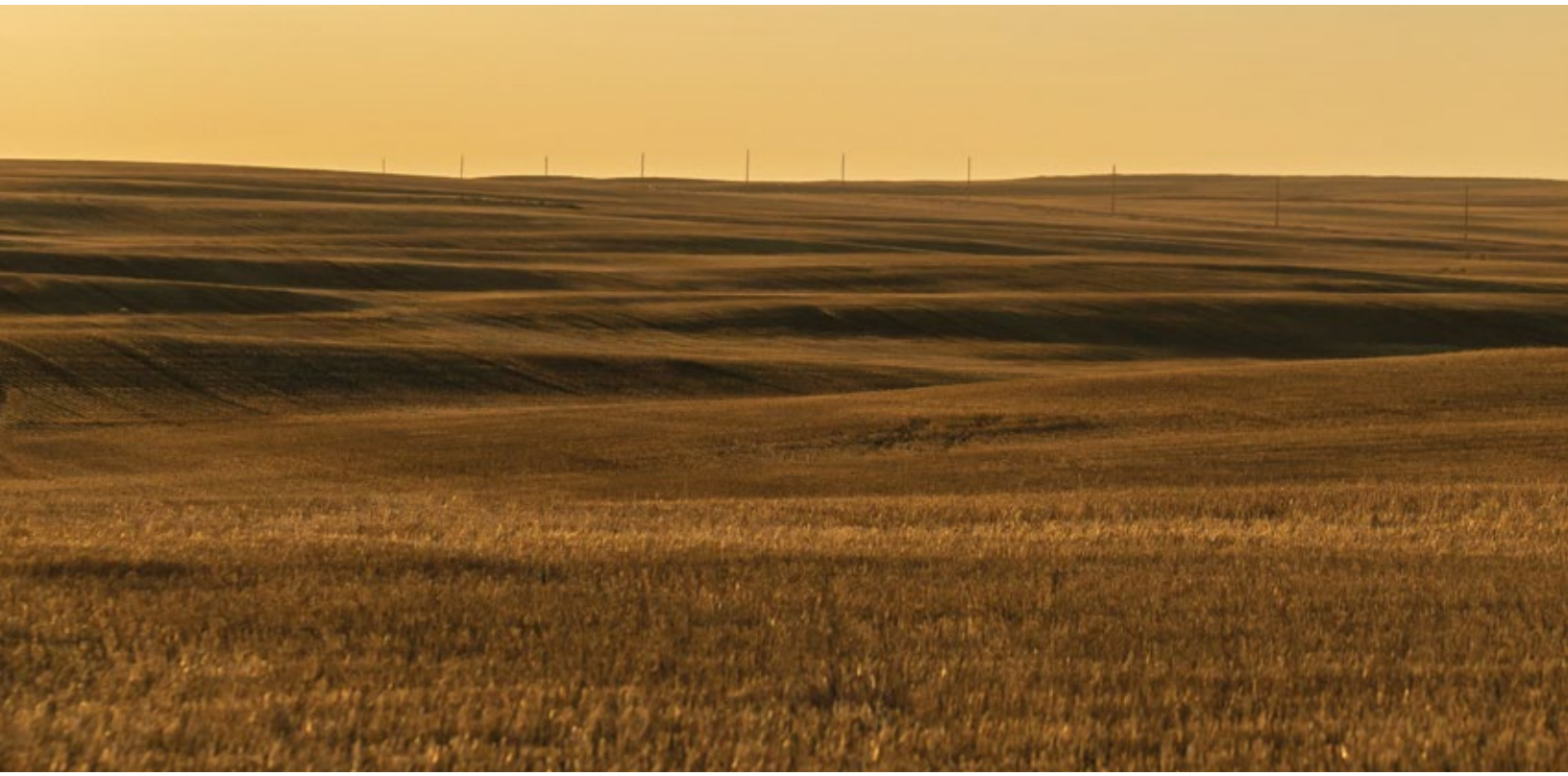
*Valeur de référence FAC

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

La région de la rivière de la Paix et du Nord a affiché une hausse de 7,7 % de la valeur moyenne de ses terres agricoles. Une légère tendance baissière était surtout perceptible dans la partie est de la région, possiblement en raison des conditions de récolte difficiles. La partie ouest de la région a enregistré des hausses de la valeur des terres agricoles grâce à une demande soutenue pour de bonnes terres cultivées.

La région de la Côte Sud a enregistré une hausse de 3,2 % de la valeur moyenne de ses terres agricoles, sous l'influence principalement de l'expansion des grandes exploitations agricoles locales, de même que des acheteurs résidentiels désireux de s'établir dans la région. La partie est de la région a enregistré la plus forte activité de vente avec une activité plus modérée dans d'autres secteurs de la région.

Le marché des terres agricoles de l'île de Vancouver a ralenti, mais les valeurs ont tenu bon avec une hausse moyenne de 3,1 %. La partie sud de Saanich affichait toujours une tendance à la hausse en raison de l'offre limitée de terres cultivées.



Alberta

La valeur des terres agricoles de l'Alberta a progressé à un rythme plus soutenu en 2020, avec une hausse moyenne provinciale de 6 % par rapport à 3,3 % en 2019.

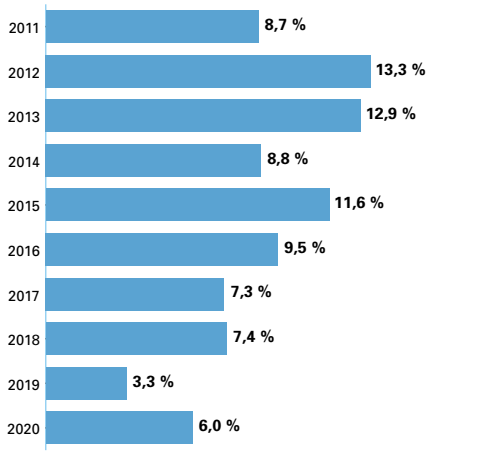
Une amélioration des conditions de croissance et de récolte en 2020 de même qu'un accroissement des expéditions de céréales ont permis d'obtenir une année nettement meilleure que les dernières années. De solides recettes de cultures ont amélioré l'optimisme global au sein de l'industrie agricole en Alberta tandis que le secteur pétrolier et gazier a exercé une influence moins grande sur la valeur des terres agricoles au cours des dernières années.

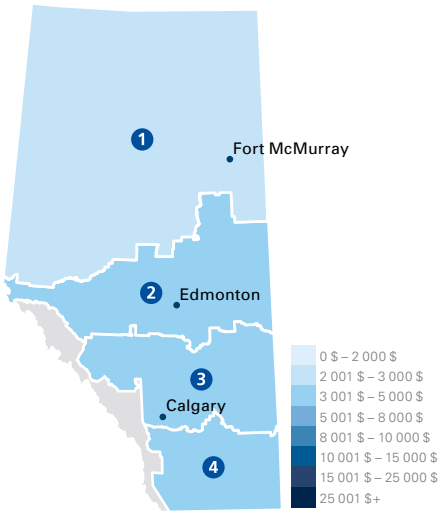
Le Centre de l'Alberta a connu la plus forte hausse de la valeur moyenne des terres agricoles de la province avec 9,6 %. La progression plus marquée des dernières années était attribuable à des conditions de croissance supérieures à la moyenne, à la vigueur du secteur de la gestion de l'offre et à de robustes expéditions de céréales. Les fermes poursuivent leur expansion à mesure que les terres deviennent disponibles.

Les régions de la Paix et du Nord ont affiché des hausses moyennes respectives de 8,2 % et de 3,6 %, pour les mêmes raisons que la région du Centre. Cependant, certains secteurs dans ces régions ont connu des problèmes périodiques liés aux conditions météorologiques et à l'expédition.

La région du Sud a affiché la plus faible augmentation de la valeur moyenne des terres agricoles en 2020 avec 2,9 %. Toutefois, la valeur moyenne des terres irriguées de cette région, où se concentrent les installations de transformation de la pomme de terre, a progressé de 7,6 %.

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





Régions agricoles de l'Alberta

Région	Variation en pourcentage	Valeur $/acre*	Écart de valeur**
1 Région de la rivière de la Paix	**8,2 %**	**2 300 $**	**De 1 200 $ à 3 300 $**
2 Nord	**3,6 %**	**3 500 $**	**De 1 700 $ à 6 300 $**
3 Centre	**9,6 %**	**4 700 $**	**De 2 100 $ à 9 200 $**
4 Sud	**2,9 %**	**4 100 $**	**De 2 900 $ à 5 600 $**
4 Sud (irriguée)	**7,6 %**	**10 400 $**	**De 6 600 $ à 14 100 $**

*Valeur de référence FAC

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

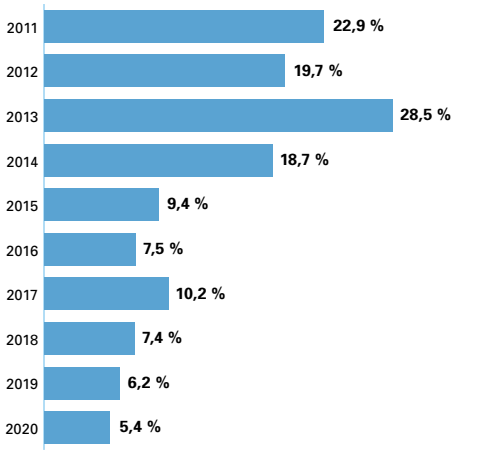
Saskatchewan

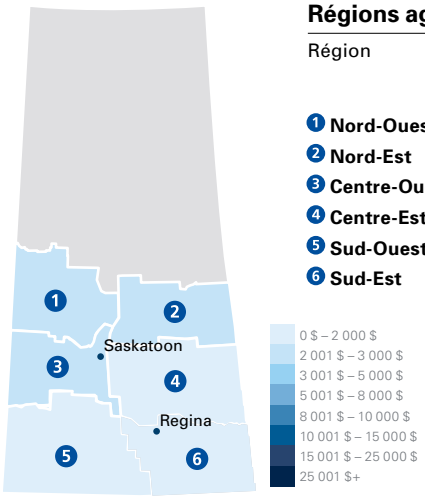
La valeur des terres agricoles de la Saskatchewan a augmenté en moyenne de 5,4 % en 2020, soit un pourcentage identique à la moyenne nationale. Cette hausse fait suite à une augmentation de 6,2 % en 2019, laquelle se situait près de l'augmentation moyenne nationale de 5,2 % pour cette année également.

La majeure partie de la Saskatchewan a été touchée par de l'humidité excessive au début juin, ce qui a causé quelques inondations localisées, même si les précipitations reçues au début juillet étaient absolument nécessaires. La récolte s'est déroulée sans retard et les rendements étaient en général moyens dans l'ensemble de la province, certaines régions affichant des rendements supérieurs à la moyenne, ce qui a contribué à l'amélioration des revenus agricoles et à l'accroissement de la demande de terres agricoles.

En Saskatchewan, la valeur des terres agricoles a été surtout influencée par les propriétaires fonciers qui vendaient leurs terres à leurs locataires, les ventes entre voisins, les ventes ou les achats de terres par les producteurs afin de réaliser des gains d'efficience ainsi que les achats de fermes familiales afin de faciliter les plans de relève. Toutes ces terres ont en général été achetées dans le cadre d'un processus d'offres, par l'entremise d'un agent immobilier ou ont été négociées de gré à gré.

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





Régions agricoles de la Saskatchewan

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

*Valeur de référence FAC

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

La région du Nord-Ouest a vu la valeur moyenne de ses terres agricoles augmenter de 6,3 %, mais les valeurs sont toutefois restées stables dans certains secteurs. Cette augmentation est en partie attribuable aux achats de plus petites parcelles de terre cultivée et résulte essentiellement de l'activité survenue dans les six derniers mois de 2020.

Les hausses les plus importantes de la valeur moyenne des terres agricoles sont survenues dans les régions du Centre-Ouest et du Nord-Est avec respectivement 9,1 % et 9 %. La forte demande pour des terres de bonne qualité dans certaines localités est à l'origine de l'augmentation tandis que l'intérêt pour les terres de moindre qualité est demeuré stable.

Les régions du Sud-Est et du Centre-Est ont enregistré des hausses de la valeur moyenne des terres agricoles de 4,8 % et de 4,3 %, respectivement. Encore une fois, la majorité des augmentations découlent de la demande de terres de bonne qualité, soutenue par les achats de terres de moindre qualité dans certaines localités.

La région du Sud-Ouest a connu la plus faible hausse de la province avec 2,5 %. Les valeurs des terres agricoles dans cette région sont très différentes, les hausses les plus marquées étant observées au sud, où la valeur des terres agricoles est la plus basse. La majorité de cette région est demeurée stable.

Manitoba

La valeur moyenne des terres agricoles du Manitoba a augmenté de 3,6 % en 2020, après avoir enregistré une hausse de 4 % en 2019.

En 2020, les conditions de croissance ont varié dans l'ensemble de la province et les rendements se situaient globalement près des moyennes, selon la culture et l'endroit. La production fourragère a été touchée par un manque d'humidité et les rendements de la pomme de terre ont été moyens dans l'ensemble de la province. Les acheteurs de la province restaient majoritairement des producteurs qui souhaitaient accroître leurs activités, des producteurs de la prochaine génération qui entraient dans le marché et des propriétaires fonciers qui vendaient leurs terres à leurs locataires.

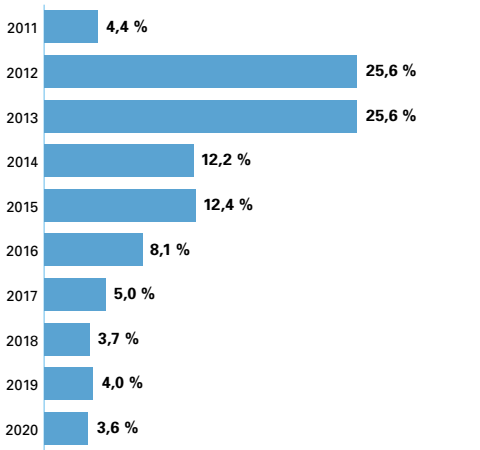
Certains secteurs ont reçu moins de précipitations tandis que d'autres ont connu une humidité importante; cependant, dans l'ensemble, les niveaux d'humidité étaient sous les moyennes. Les infestations d'insectes ont été un problème en 2020, avec la présence d'altises dans les champs de canola, de vers-gris et de sauterelles dans d'autres cultures. Mais, dans l'ensemble, les recettes des céréales et oléagineux ont été très élevées.

La région d'Interlake a enregistré la plus forte hausse de la valeur moyenne des terres agricoles de la province, soit 11,6 %. Cette augmentation fait suite à une saison de croissance sèche et venteuse dans les régions du Nord, tandis que les régions du Sud ont bénéficié d'une humidité plus constante. Les conditions de récolte sont demeurées bonnes avec des retards minimes attribuables au mauvais temps et la région a connu une gelée précoce, ce qui a eu des effets sur les cultures à cycle long.

Dans la région d'Eastman, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 5,3 %, après avoir enregistré une hausse de 8,2 % en 2019. La région a également connu une saison de croissance variable avec une humidité importante au Sud et des conditions sèches et venteuses du Centre jusqu'à la région du Nord.

Dans la région des Plaines centrales–vallée de la Pembina, la valeur des terres agricoles a augmenté en moyenne de 4,8 %, soit l'augmentation la plus importante observée dans la partie de la région où la valeur foncière est traditionnellement plus faible.

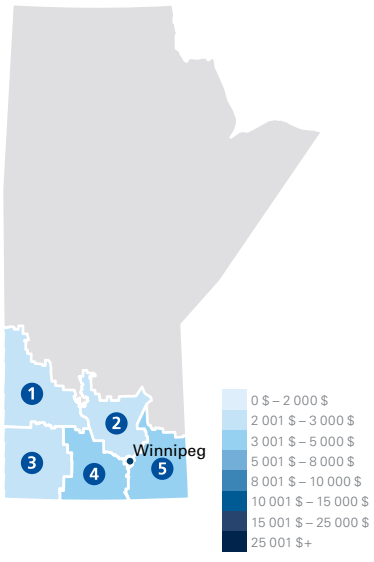
Manitoba
Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)



Les terres irriguées de la région des Plaines centrales–vallée de la Pembina – y compris certaines parties de la région de Westman – ont affiché une hausse de 4,6 % de la valeur moyenne des terres en 2020.

La région de Westman a connu une augmentation moyenne inférieure à la moyenne provinciale, soit 2,9 %, en raison principalement des conditions de croissance variées observées dans l'ensemble de la province. Les acheteurs de la région étaient surtout des producteurs poursuivant leur expansion ainsi que la prochaine génération de producteurs qui entraient dans l'industrie.

La région de Parkland a enregistré une baisse de 2,9 % de la valeur de ses terres, la baisse la plus importante ayant été observée dans la partie nord de la région. La plupart des autres secteurs de la région ont enregistré une progression nulle ou faible de la valeur de leurs terres.



Régions agricoles du Manitoba

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

*Valeur de référence FAC

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

Ontario

En Ontario, la valeur moyenne des terres agricoles a augmenté de 4,7 % en 2020, comparativement à une hausse de 6,7 % en 2019. Les valeurs variaient de stables à haussières, en raison de la forte demande et de l'offre limitée de terres disponibles dans de nombreuses régions de la province.

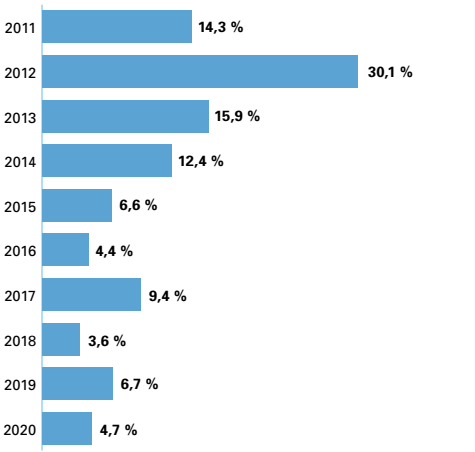
La demande provenant de vastes exploitations agricoles intensives soumises à la gestion de l'offre, des producteurs de cultures commerciales et des agriculteurs à temps partiel a joué un rôle dans les hausses de la valeur des terres agricoles. Les terres agricoles en périphérie des centres urbains ou à proximité des grandes régions urbaines ont également fait l'objet d'une demande accrue de la part des agriculteurs à temps partiel, des habitants des milieux ruraux et des investisseurs privés.

La croissance la plus forte de la valeur moyenne des terres agricoles a été observée dans la région du Centre-Est et la région du Mid-Ouest, qui affichent toutes deux des hausses de 8,9 %, tandis que le Centre-Ouest a connu une augmentation de 8,2 %. La demande a augmenté dans les localités où l'offre de terres est limitée ainsi qu'en raison de la vente de plusieurs petites parcelles rurales. On a constaté quelques légères diminutions dans certaines localités, comme dans la section nord de la région du Centre-Ouest. Le Centre-Est a connu les hausses les plus importantes dans la partie la plus à l'est de la région, dans les localités où les prix sont traditionnellement moins élevés.

La région de l'Est a connu une augmentation de 6,4 %, comparativement à une hausse de 2,3 % en 2019. Les augmentations ont été enregistrées principalement dans les localités de la région où les prix sont moins élevés, les localités où les prix sont plus élevés affichant les valeurs les plus stables. Les données sur les ventes étaient limitées en raison de l'offre réduite de terres à vendre.

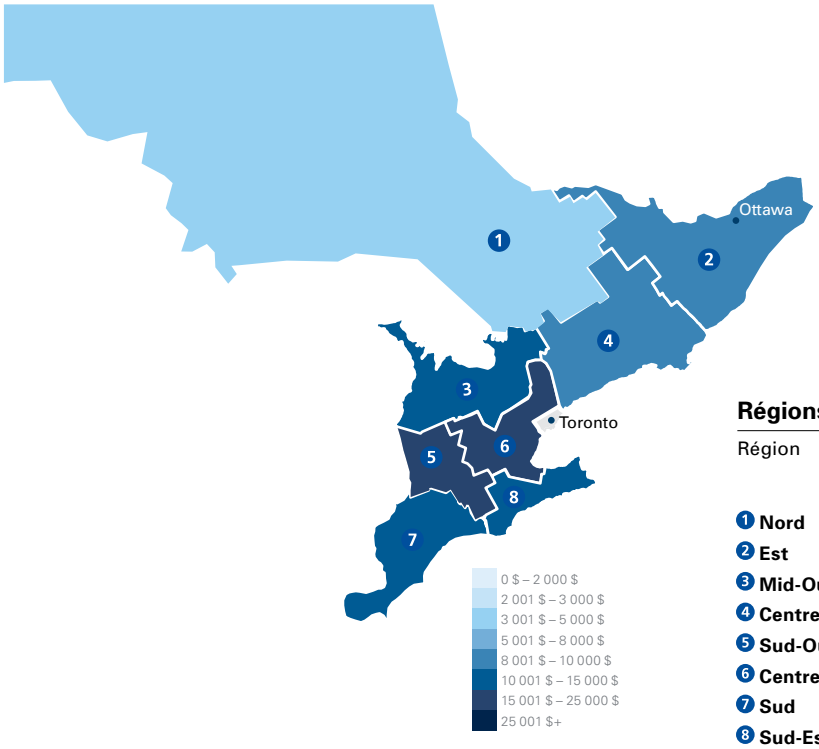
La région du Sud-Est a affiché une hausse globale de 5,5 %, en raison de l'offre limitée de terres et d'une demande stable. Des hausses de la valeur des terres ont été surtout observées dans les parties est et ouest de la région.

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



Les régions du Nord et du Sud-Ouest ont affiché des hausses modestes respectives de 3,2 % et de 1,7 %. La demande est demeurée stable dans ces régions avec une offre limitée de terres. Dans la région du Sud-Ouest, de nombreuses transactions ont été réalisées selon le processus d'offre ou dans le cadre de ventes privées.

La région du Sud n'a connu aucune augmentation, même si le développement de serres a contribué à faire augmenter la valeur des terres dans certaines localités au sud de la région. L'extrémité Nord-Est de la région, où la plupart des ventes sont attribuables au départ à la retraite d'agriculteurs, affichait de légères baisses.



Régions agricoles de l'Ontario

Région	Variation en pourcentage	Valeur $/acre*	Écart de valeur**
1 Nord	**3,2 %**	**3 700 $**	**De 2 000 $ à 5 000 $**
2 Est	**6,4 %**	**8 700 $**	**De 3 200 $ à 14 200 $**
3 Mid-Ouest	**8,9 %**	**11 200 $**	**De 7 300 $ à 20 300 $**
4 Centre-Est	**8,9 %**	**8 200 $**	**De 3 300 $ à 18 000 $**
5 Sud-Ouest	**1,7 %**	**19 100 $**	**De 12 000 $ à 25 800 $**
6 Centre-Ouest	**8,2 %**	**19 600 $**	**De 11 200 $ à 32 900 $**
7 Sud	**0,0 %**	**13 600 $**	**De 8 200 $ à 20 000 $**
8 Sud-Est	**5,5 %**	**12 200 $**	**De 7 900 $ à 20 700 $**

*Valeur de référence FAC

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

Québec

Au Québec, la valeur moyenne des terres agricoles a augmenté de 7,3 % en 2020, après avoir enregistré une hausse de 6,4 % en 2019. La valeur moyenne des terres agricoles ne cesse d'augmenter au Québec depuis 1986.

Le contexte économique difficile de la pandémie, combiné à des précipitations insuffisantes dans certaines régions, n'a pas eu d'effets négatifs sur la valeur des terres agricoles du Québec, car la plupart des régions ont enregistré un niveau d'activité élevé sur le marché.

En général, les acheteurs de terres agricoles étaient mus par le désir d'accroître leurs activités, la plupart d'entre eux étant issus des secteurs soumis à la gestion de l'offre et du secteur des cultures commerciales.

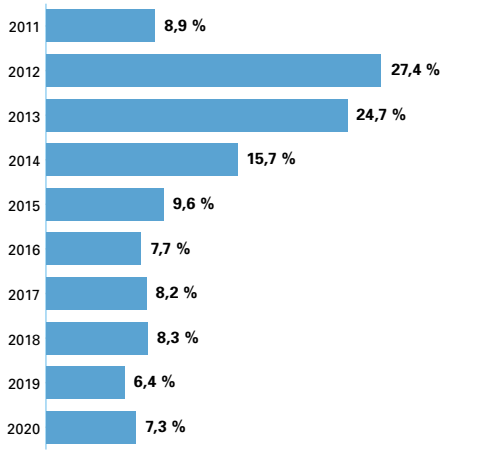
La région de l'Estrie a connu la hausse la plus marquée de la valeur des terres, soit 32,4 %, suivie du Saguenay–Lac-Saint-Jean et du Bas-Saint-Laurent–Gaspésie, avec des hausses respectives de 19,5 % et de 18,1 %. Ces régions sont connues pour afficher soit les valeurs les plus faibles de la province, soit une activité minime sur le marché plus récemment, ce qui explique en partie pourquoi l'accroissement de l'activité du marché en 2020 s'est traduit par des hausses importantes de la valeur des terres.

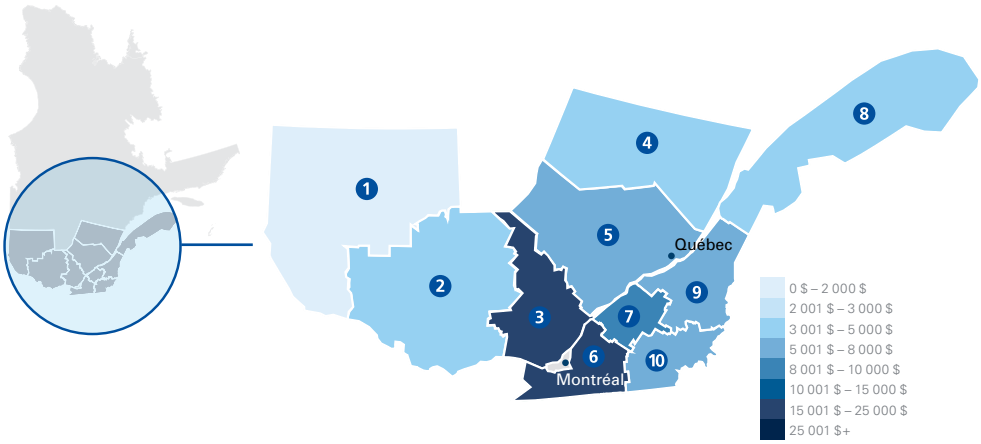
Les régions des Laurentides-Lanaudière, de l'Outaouais, et de l'Abitibi-Témiscamingue ont affiché des hausses respectives de 9,6 %, de 8,8 % et de 8,3 %.

Les régions de Mauricie-Portneuf et de Chaudière-Appalaches ont enregistré des augmentations modestes de 4,4 % et de 2,4 %, respectivement. La demande de terres agricoles est demeurée forte dans ces régions; cependant, on observe des écarts dans les hausses à l'intérieur même de ces régions. Les augmentations les plus importantes ont été enregistrées dans la partie est de la région de Mauricie-Portneuf et dans la partie ouest de la région de Chaudière-Appalaches.

Les régions de la Montérégie et du Centre-du-Québec ont affiché une activité d'achat normale et un marché stable, de sorte que la valeur moyenne des terres agricoles n'a pas fluctué dans les deux régions. Certains secteurs de la région de la Montérégie affichent encore certaines des valeurs les plus élevées de la province. La région du Centre-du-Québec affiche très peu de changement dans l'ensemble, à l'exception des augmentations dans les secteurs est de la région.

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





Régions agricoles du Québec

Région	Variation en pourcentage	Valeur $/acre*	Écart de valeur**
1 **Abitibi-Témiscamingue**	**8,3 %**	**1 300 $**	**De 400 $ à 2 500 $**
2 **Outaouais**	**8,8 %**	**3 400 $**	**De 1 200 $ à 5 800 $**
3 **Laurentides-Lanaudière**	**9,6 %**	**15 700 $**	**De 6 000 $ à 23 700 $**
4 **Saguenay–Lac-Saint-Jean**	**19,5 %**	**4 300 $**	**De 1 300 $ à 6 600 $**
5 **Mauricie-Portneuf**	**4,4 %**	**7 800 $**	**De 3 900 $ à 12 400 $**
6 **Montérégie**	**0,0 %**	**16 500 $**	**De 9 100 $ à 22 700 $**
7 **Centre-du-Québec**	**0,0 %**	**9 700 $**	**De 3 500 $ à 16 600 $**
8 **Bas-Saint-Laurent–Gaspésie**	**18,1 %**	**3 400 $**	**De 700 $ à 6 200 $**
9 **Chaudière-Appalaches**	**2,4 %**	**5 300 $**	**De 2 100 $ à 8 000 $**
10 **Estrie**	**32,4 %**	**5 400 $**	**De 1 600 $ à 10 000 $**

*Valeur de référence FAC

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

Nouveau-Brunswick

Le Nouveau-Brunswick a affiché une hausse modeste de 1,3 % de la valeur moyenne de ses terres agricoles en 2020, après avoir connu une augmentation importante de 17,2 % en 2019.

De nombreuses régions de la province ont enregistré un nombre limité de ventes de terres agricoles. L'industrie de la pomme de terre a été touchée par l'incertitude causée par la pandémie, mais la demande de terres consacrées à la culture de pommes de terre a affiché une certaine vigueur sous-jacente.

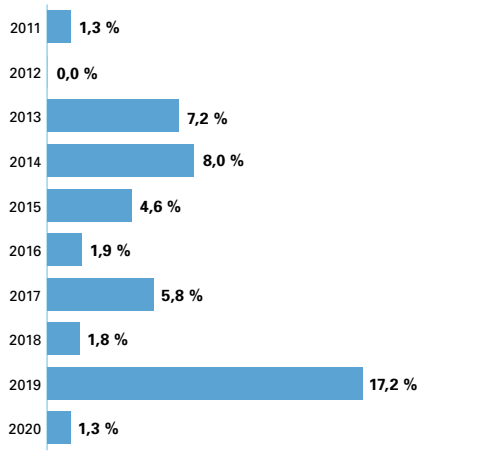
Les conditions météorologiques ont également joué un rôle important au Nouveau-Brunswick en 2020. Entre le milieu et la fin de l'été, la province a connu la pire sécheresse depuis des décennies pendant la période cruciale de la saison de croissance de juillet et d'août, ce qui a considérablement diminué la valeur des cultures commerciales et a créé des pénuries de foin et de fourrages.

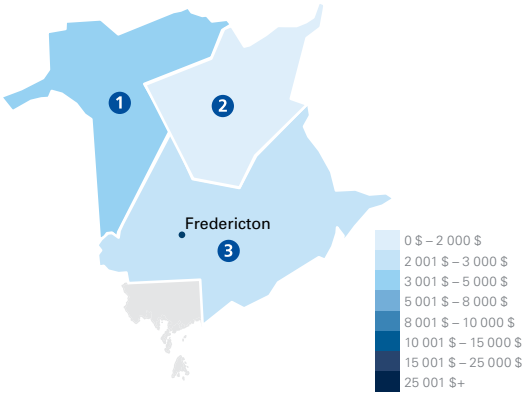
La valeur moyenne des terres agricoles n'a pas augmenté dans les régions de l'Ouest et du Nord du Nouveau-Brunswick. Dans la région de l'Ouest, les transformateurs et producteurs de pommes de terre ont connu des rendements inférieurs à la moyenne attribuables aux précipitations insuffisantes pendant la saison de croissance. Dans la région du Nord, l'activité du marché des terres agricoles a été faible et le nombre de terres disponibles est normalement limité comparativement aux autres parties de la province.

La région du Sud a vu la valeur moyenne de ses terres agricoles augmenter de 2,9 % en 2020. La région se caractérise par la présence de producteurs laitiers et de producteurs de cultures commerciales. Les mauvaises conditions météorologiques ont affecté la production de foin et de cultures fourragères et les rendements, ce qui a exercé une pression sur les éleveurs, qui ont dû débourser davantage pour nourrir leurs animaux.

Les hausses modestes de la valeur des terres agricoles dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick s'expliquent probablement par les mauvaises conditions de culture en 2020, même si certaines exploitations envisageaient d'acquérir d'autres terres pour les prochaines saisons de croissance.

Nouveau-Brunswick
Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)





Régions agricoles du Nouveau-Brunswick

Région	Variation en pourcentage	Valeur $/acre*	Écart de valeur**
1 **Ouest**	**0,0 %**	**4 800 $**	**De 3 000 $ à 6 400 $**
2 **Nord**	**0,0 %**	**1 800 $**	**De 1 500 $ à 3 000 $**
3 **Sud**	**2,9 %**	**2 100 $**	**De 600 $ à 3 000 $**

*Valeur de référence FAC

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

Nouvelle-Écosse

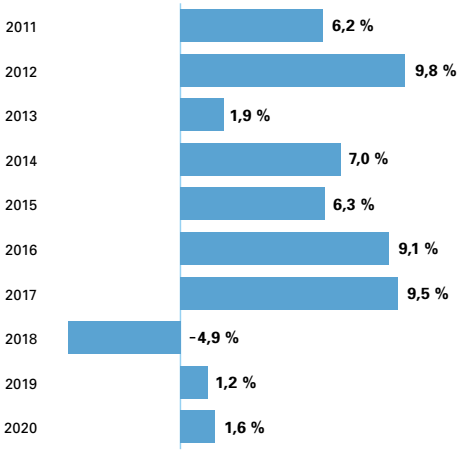
En Nouvelle-Écosse, la valeur moyenne des terres agricoles et les prix sont, encore une fois, demeurés stables dans la plupart des régions de la province. La Nouvelle-Écosse a affiché une hausse moyenne modeste de 1,6 % en 2020, semblable à celle de 1,2 % enregistrée en 2019.

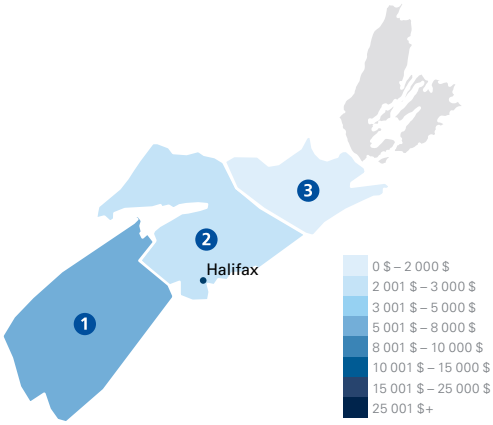
Le nombre de terres agricoles à vendre était limité, mais la demande de terre variait de stable à croissante dans différentes régions. À l'instar du Nouveau-Brunswick, la Nouvelle-Écosse a été confrontée à des conditions de croissance difficiles, occasionnant un stress pour les cultures qui n'étaient pas irriguées.

La valeur moyenne des terres agricoles n'a pas changé dans la région de Truro-Shubenacadie et la région de la Vallée de l'Annapolis n'a affiché qu'une hausse de 2 %. Les ventes de terres agricoles ont été semblables à celles des années précédentes dans ces régions, mais elles demeurent toutefois faibles en raison de l'offre limitée de terres disponibles. La demande sous-jacente de terres de la part de producteurs soumis à la gestion de l'offre, de maraîchers et de viticulteurs ainsi que de producteurs de petits fruits et de pomiculteurs est stable.

Dans la région de Pictou-Antigonish, la valeur moyenne des terres agricoles a augmenté de 5,1 %. L'activité est demeurée faible dans la région, mais le secteur de Pictou a vu un accroissement de l'activité du marché, ce qui a contribué à soutenir l'augmentation moyenne. La région a également été touchée par le temps sec.

Nouvelle-Écosse
Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)





Régions agricoles de la Nouvelle-Écosse

Région	Variation en pourcentage	Valeur $/acre*	Écart de valeur**
1 Vallée de l'Annapolis	**2,0 %**	**5 300 $**	**De 2 300 $ à 5 750 $**
2 Truro-Shubenacadie	**0,0 %**	**2 400 $**	**De 1 100 $ à 4 100 $**
3 Pictou-Antigonish	**5,1 %**	**1 600 $**	**De 1 300 $ à 2 400 $**

*Valeur de référence FAC

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

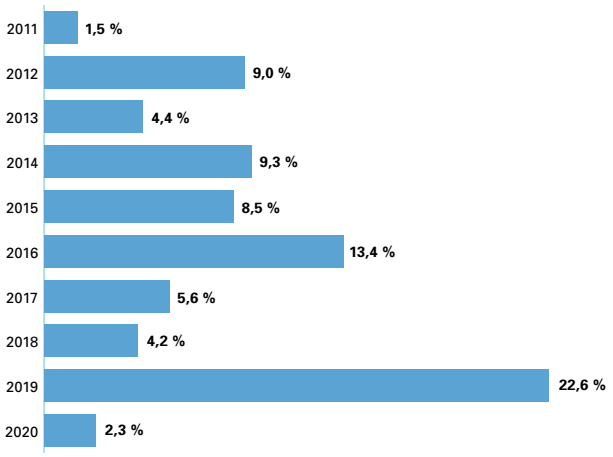
Île-du-Prince-Édouard

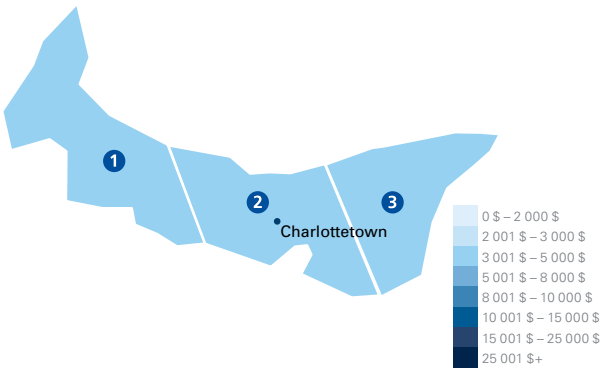
L'Île-du-Prince-Édouard a affiché une augmentation de 2,3 % de la valeur moyenne de ses terres agricoles en 2020, après une hausse importante de 22,6 % en 2019. Une analyse par région révèle que Kings a connu une hausse moyenne de 8,6 %, Queens a affiché une augmentation de 2,4 % et Prince n'a enregistré aucune hausse notable.

Dans la province, l'offre de terres agricoles à vendre était limitée en 2020, et les conditions de croissance ont été difficiles en raison de la sécheresse des mois de juin et juillet, qui a exercé un stress sur les cultures non irriguées. La demande de terres agricoles continue toutefois de varier de stable à croissante.

L'industrie de la pomme de terre de l'île a été touchée par la pandémie en 2020, en raison de l'incertitude entourant la demande. Par conséquent, la période d'ensemencement n'a pas été uniforme dans l'ensemble de la province, car de nombreux producteurs ont tenté de se protéger contre d'éventuelles pertes attribuables à la pandémie.

Île-du-Prince-Édouard
Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)





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

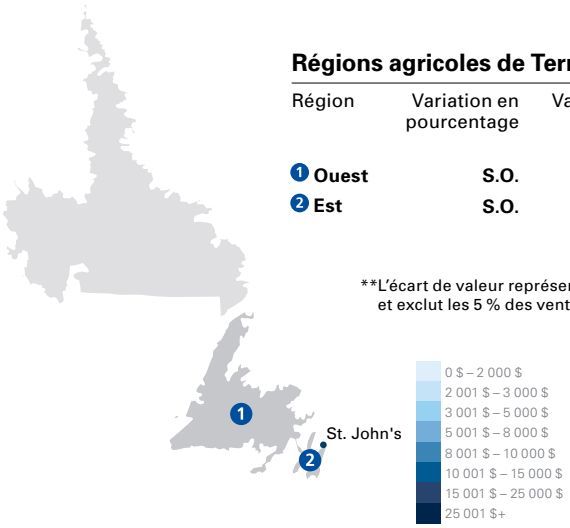
Région	Variation en pourcentage	Valeur $/acre*	Écart de valeur**
1 **Prince**	**0,0 %**	**4 300 $**	**De 2 800 $ à 6 000 $**
2 **Queens**	**2,4 %**	**4 800 $**	**De 2 400 $ à 5 500 $**
3 **Kings**	**8,6 %**	**4 100 $**	**De 2 600 $ à 5 600 $**

*Valeur de référence FAC

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

Terre-Neuve-et-Labrador

Pour la cinquième année consécutive, le nombre de transactions rendues publiques en 2020 à Terre-Neuve-et-Labrador était insuffisant pour évaluer pleinement la valeur des terres agricoles dans cette province.



Régions agricoles de Terre-Neuve-et-Labrador

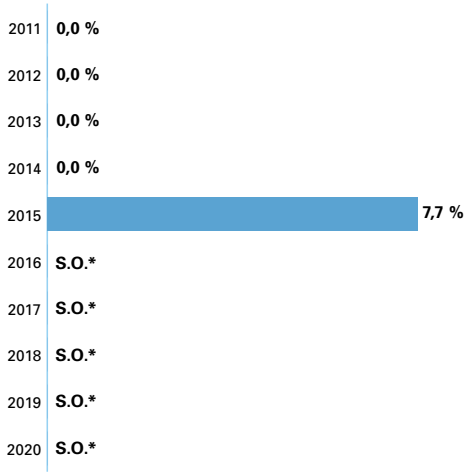
Région	Variation en pourcentage	Valeur $/acre*	Écart de valeur**
1 **Ouest**	**S.O.**	**S.O.**	**S.O.**
2 **Est**	**S.O.**	**S.O.**	**S.O.**

*Valeur de référence FAC

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

Terre-Neuve-et-Labrador

Variations annuelles de la valeur des terres agricoles (%)



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

Pour nous joindre

Colombie-Britannique

Sandra Behm
évaluatrice principale (anglophone)
sandra.behm@fac.ca

Ontario

Stacey Wilks
évaluatrice principale (anglophone)
stacey.wilks@fac.ca

Alberta

Robert McDonald
évaluateur principal (anglophone)
robert.mcdonald@fac.ca

Québec

Éric Lemaire
évaluateur principal (francophone)
eric.lemaire@fac.ca

Saskatchewan

Amber Tuplin
évaluatrice principale (anglophone)
amber.tuplin@fac.ca

Provinces de l'Atlantique

Lyne Michaud
évaluatrice principale (bilingue)
lyne.michaud@fac.ca

Manitoba

Claude Jacques
évaluateur principal (bilingue)
claude.jacques@fac.ca

Pour de plus amples renseignements : 1-888-332-3301 ou valeur-des-terres-agricoles@fac-fcc.ca
fac.ca/TerresAgricoles

This publication is also available in English.