



Financement agricole Canada

Rapport Valeur des terres agricoles de FAC 2024

Le présent rapport vise la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024

Publié le
18 mars 2025



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
- 19** Personnes-ressources



INTRODUCTION

Financement agricole Canada (FAC) comprend l'importance d'avoir accès à des renseignements fiables sur le marché 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, il 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 terres prédominant dans l'ensemble du pays, les pâturages représentent également une superficie importante. Pour la troisième 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 de l'exploitation agricole 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 possibles dans l'environnement économique, de manière à disposer d'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 évoluer rapidement, et cela peut avoir une incidence sur la valeur des terres.

Le présent rapport décrit l'évolution des prix des terres entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2024. Il constitue 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 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. Elle exclut 5 % des ventes les plus élevées et 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 que les propriétés repères sont représentatives des tendances générales dans chaque région. Le rapport prend uniquement en compte les terres cultivées, les terres irriguées et les pâturages. 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.



TENDANCE NATIONALE

La valeur moyenne des terres cultivées au Canada a grimpé de 9,3 % en 2024. Il s'agit d'un taux légèrement inférieur à celui de 11,5 % enregistré en 2023. FAC observe depuis plus de 30 ans une tendance nationale à l'augmentation de la valeur des terres agricoles qui s'est poursuivie en 2024. La tendance générale témoigne de la vigueur persistante de la demande de terres agricoles de qualité et de la quantité limitée de terres agricoles disponibles à la vente.

Les augmentations les plus fortes ont été observées dans les régions caractérisées par une forte activité agricole et des conditions de croissance favorables. En 2024, la Saskatchewan était à nouveau en tête, avec une hausse de 13,1 % de la valeur moyenne de ses terres agricoles, tandis que la Colombie-Britannique enregistrait un gain de 11,3 %. Dans toutes les autres provinces, la croissance a été inférieure à 10 %. La valeur des terres cultivées a grimpé de 9,0 % au Nouveau-Brunswick et de 7,7 % au Québec, suivi de près par l'Alberta (7,1 %). Le Manitoba a enregistré un taux de 6,5 % et la Nouvelle-Écosse, de 5,3 %. La valeur moyenne des terres cultivées a progressé de 3,1 % en Ontario, et l'Île-du-Prince-Édouard a affiché la valeur la plus stable, avec une hausse de 1,4 %. Seulement trois provinces ont présenté des taux de croissance plus élevés en 2024 qu'en 2023, soit la Colombie-Britannique, l'Alberta et le Nouveau-Brunswick.

Des événements météorologiques importants se sont produits dans tout le pays en 2024, allant du gel à des conditions de sécheresse, ce qui a eu une incidence sur le rendement des cultures et la valeur des terres agricoles dans certaines régions. La demande de terres agricoles de qualité demeure vigoureuse, et on observe une forte concurrence pour les terres situées à proximité des zones urbaines et des exploitations agricoles en expansion. En 2024, la fourchette des prix payés dans certaines régions s'est resserrée. Les prix les plus élevés observés dans certaines régions ont atteint un sommet ces dernières années. Ce phénomène a surtout été observé dans les régions ayant des terres de plus grande valeur.

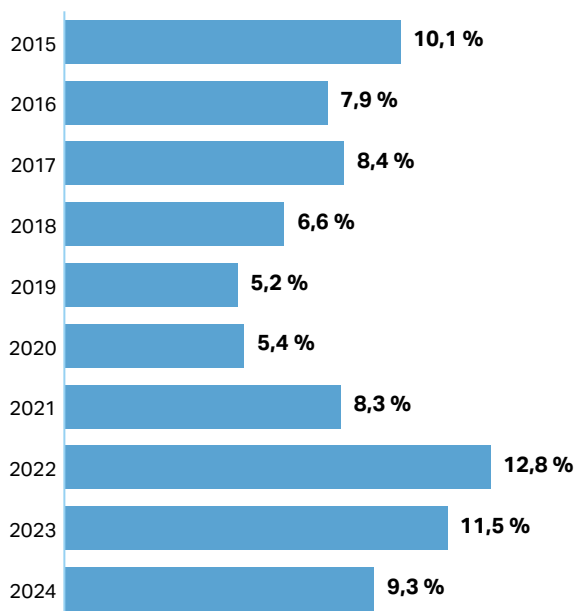
Les récentes conditions sèches dans les Prairies ont entraîné une forte demande de terres irriguées, qui sont de plus en plus prisées chaque année. La superficie des terres irriguées ne

cesse d'augmenter, mais la disponibilité de ces terres sur le marché est très limitée. Il faut investir des sommes importantes pour ajouter des systèmes d'irrigation. C'est pourquoi les propriétaires ont tendance à garder ces terres dans leur portefeuille foncier. Par conséquent, les ventes de terres irriguées sont peu fréquentes et, habituellement, les terres irriguées qui sont mises en vente trouvent rapidement preneur.

Les prix des pâturages ont augmenté dans les quatre provinces visées par notre rapport. Toutefois, seulement deux des 16 régions prises en compte affichent un taux de croissance plus élevé en 2024 qu'en 2023, soit le sud de l'Alberta et le sud-ouest de la Saskatchewan. Les plus forts taux de croissance provinciaux ont été enregistrés au Manitoba (8,6 %) et en Saskatchewan (8,9 %), où le prix des pâturages demeure relativement bas, les minimums s'établissant respectivement à 500 \$ et à 800 \$ l'acre. L'an dernier, ces deux provinces arrivaient également en tête du pays pour ce qui est du taux de croissance des pâturages.

Canada

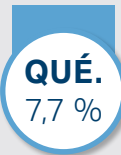
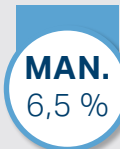
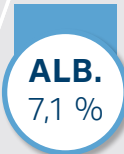
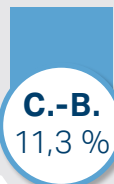
Variation annuelle de la valeur des terres agricoles cultivées (%)



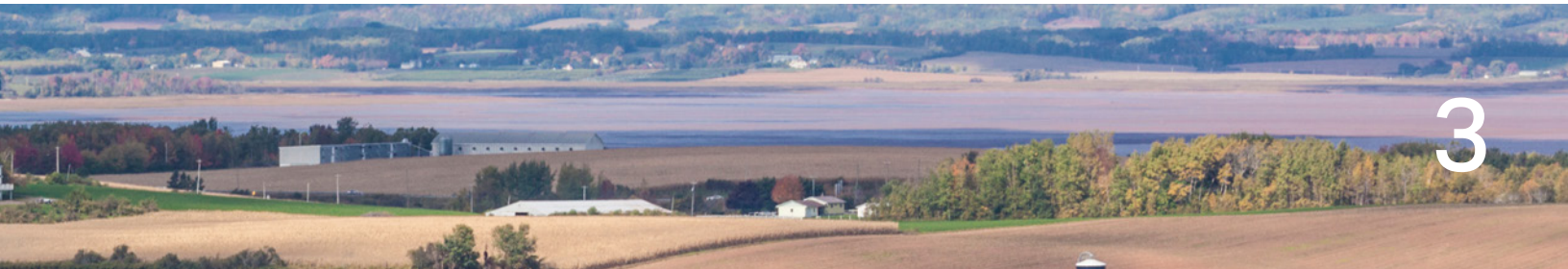


Comparaison provinciale de la valeur des terres agricoles

Variations annuelles de la valeur des terres agricoles cultivées (%)
Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024



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 2024, la valeur moyenne des terres cultivées a grimpé de 11,3 % en Colombie-Britannique. Il s'agit d'un changement considérable par rapport à la diminution de 3,1 % enregistrée en 2023 et à l'appréciation de 8,0 % en 2022. Les données ont révélé une combinaison de hausse et de maintien des valeurs, et certaines régions ont encore affiché une baisse de la valeur des terres cultivées.

Le marché semble s'être redressé dans la région de l'Okanagan, où l'on constate la plus forte augmentation (24,6 %). Le marché des terres cultivées s'est révélé relativement actif dans la région, et on y a observé différents types d'acheteurs, dont beaucoup provenaient d'autres régions. L'activité de vente a pris de l'essor au début de l'année 2024, pour ralentir de nouveau au cours de la deuxième moitié de l'année. Les propriétés sont restées plus longtemps sur le marché, et certains vendeurs ont maintenu leurs prix, conservant l'espoir de recevoir les valeurs marchandes maximales.

Dans la région de rivière de la Paix-Nord, la valeur des terres cultivées a augmenté de 16,1 %, reflet de la vigueur de la demande de terres agricoles. Le nombre d'acres cultivés dans cette région est resté relativement faible, le prix moyen s'établissant à 2 400 \$ l'acre. Comme une grande partie de la région est mal adaptée à l'agriculture, la bande de terres cultivées située près de la frontière semble rattraper l'écart avec le prix payé pour les terres se trouvant du côté de l'Alberta.

Dans la région de Cariboo-Chilcotin, la valeur des terres cultivées n'a pas changé, ce qui indique un marché stable.

Le marché de Kootenay a été moins actif au cours des dernières années, comme en témoigne la diminution de la valeur moyenne des terres cultivées (-10,9 % pour 2024) et les délais de vente de propriétés plus longs.

La région de la Côte Sud a enregistré une légère augmentation (0,7 %) de la valeur de ses terres cultivées. L'activité du marché s'est légèrement intensifiée, bien que les prix soient restés bas par rapport aux dernières années. Dans l'ensemble, la demande de terres agricoles proches des zones urbaines est restée vigoureuse, et la concurrence entre les acheteurs à la recherche de terres pour pratiquer l'agriculture à temps partiel, établir des résidences rurales et investir s'est poursuivie. Dans certaines portions de la Côte Sud, l'activité a été faible au deuxième semestre de 2024, et plusieurs propriétés haut de gamme sont demeurées invendues. À l'inverse, d'autres régions ont vu de nombreuses propriétés mises en vente, ce qui suggère que les vendeurs anticipent une reprise du marché.

Sur l'île de Vancouver, la valeur des terres cultivées a baissé de 2,4 %, ce qui représente un retour aux valeurs enregistrées il y a quelques années.

La région de Thompson-Nicola a connu une hausse de 4,4 % de la valeur de ses terres irriguées qui est attribuable à la forte demande de terres irrigables.

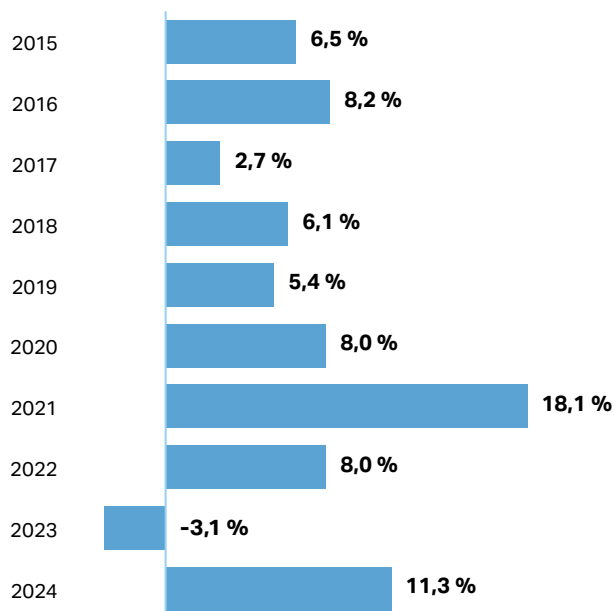
En Colombie-Britannique, il y a eu une croissance modeste des pâturages, d'un taux de 1,1 % à l'échelle provinciale, qui découle uniquement de la croissance de 3,0 % enregistrée dans la région de rivière de la Paix-Nord.

Dans la région de Cariboo-Chilcotin, l'activité du marché des pâturages a été limitée tout au long de l'année 2024 et la demande est restée forte.

Le marché des pâturages dans la région de Thompson-Nicola a été actif tout au long de 2024, la demande et l'offre étant d'un bon niveau. De nombreuses ventes ont été réalisées dans le cadre de ventes privées et publiques, ces dernières nécessitant généralement plus de temps pour être menées à bien. Les régions de Cariboo-Chilcotin et de Thompson-Nicola ont toutes deux présenté une augmentation nulle (0,0 %) de la valeur de leurs pâturages.

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	16,1 %	2 400 \$	De 1 300 \$ à 3 600 \$
2 Cariboo-Chilcotin	0,0 %	4 400 \$	De 2 200 \$ à 6 000 \$
3 Île de Vancouver	-2,4 %	62 300 \$	De 34 300 \$ à 113 300 \$
4 Côte Sud	0,7 %	113 000 \$	De 72 000 \$ à 255 000 \$
5 Thompson-Nicola	S/O	S/O	
6 Okanagan	24,6 %	40 500 \$	De 29 600 \$ à 120 000 \$
7 Kootenay	-10,9 %	21 500 \$	De 16 500 \$ à 37 300 \$
Thompson-Nicola (irriguée)	4,4 %	21 000 \$	De 9 500 \$ à 40 000 \$

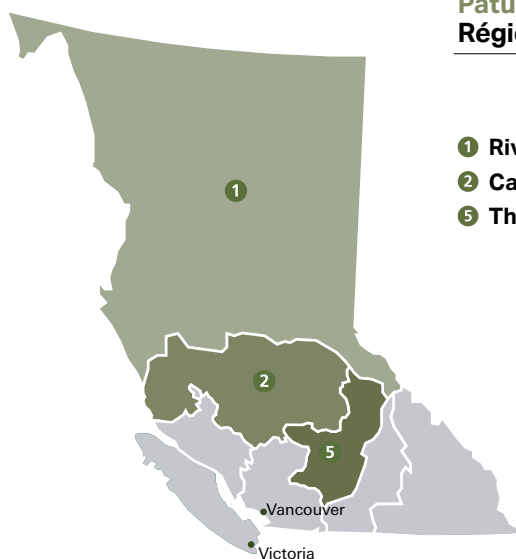
*Valeur de référence FAC \$/acre.

**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 1,1 %



	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Rivière de la Paix-Nord	3,0 %	1 800 \$	De 1 000 \$ à 2 700 \$
2 Cariboo-Chilcotin	0,0 %	3 500 \$	De 1 900 \$ à 4 600 \$
5 Thompson-Nicola	0,0 %	6 700 \$	De 4 900 \$ 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

L'Alberta a connu une augmentation moyenne de 7,1 % de la valeur de ses terres cultivées en 2024, après des hausses de 6,5 % en 2023 et de 10,0 % en 2022.

Dans les régions de la rivière de la Paix et du Nord de l'Alberta, la valeur des terres agricoles a progressé considérablement, malgré la baisse des prix des produits de base. La demande de terres irriguées est restée élevée dans la région du Sud. Davantage de transactions foncières ont eu lieu par le biais de ventes aux enchères en direct ou d'offres scellées, signe d'un marché concurrentiel. La plupart des hausses observées dans la province sont attribuables à la vente de terres de moindre valeur.

Dans la région de la rivière de la Paix, la valeur des terres cultivées a progressé de 10,5 %, ce qui indique une forte demande de terres agricoles. La demande de bonnes terres agricoles était vigoureuse, peu de propriétés étant offertes sur le marché. Cette rareté a exercé une pression à la hausse sur les prix, les acheteurs étant prêts à convertir les pâturages en terres cultivées pour satisfaire leurs besoins.

La région du Nord a enregistré l'appréciation moyenne la plus importante de la valeur des terres cultivées dans la province, soit 11,2 %. Cette appréciation est attribuable à de grands producteurs établis qui ont cherché à accroître leurs activités. Parmi les zones de grande valeur de cette région, certaines sont restées stables, tandis que d'autres montraient encore des signes de hausse des prix. L'offre limitée de terres a fait grimper la valeur des terres, vu la concurrence entre les grands producteurs établis dans la région. Quelques terres de faible valeur, composées de pâturages à usage mixte et de terres cultivées, ont connu des augmentations importantes, qui sont probablement liées à la valeur élevée du bétail et aux investissements des grands éleveurs dans l'agrandissement de leurs terres. Les exploitations mixtes ont bénéficié des prix élevés du bétail, qui se sont traduits en une forte demande de terres cultivées. La valeur moyenne à l'acre dans le Nord est restée inférieure à celle des autres régions de la province où se trouvent des exploitations mixtes.

Le Centre de l'Alberta a également enregistré une croissance de 7,8 %, taux moins important toutefois que ceux des régions de la rivière de la Paix et du Nord. Davantage de terres ont changé de mains dans le cadre de ventes aux enchères. De nombreuses transactions avec lien de dépendance ont eu lieu alors que la relève se taille une place et que les départs à la retraite ont augmenté, comme dans beaucoup d'autres régions.

Dans la région du Sud, la valeur des terres cultivées n'a pas changé, ce qui indique un marché stable. L'activité de vente a reculé légèrement par rapport à 2023, mais la région enregistre normalement moins de ventes de terres cultivées que les autres régions de l'Alberta, car les terres irriguées sont les plus prisées.

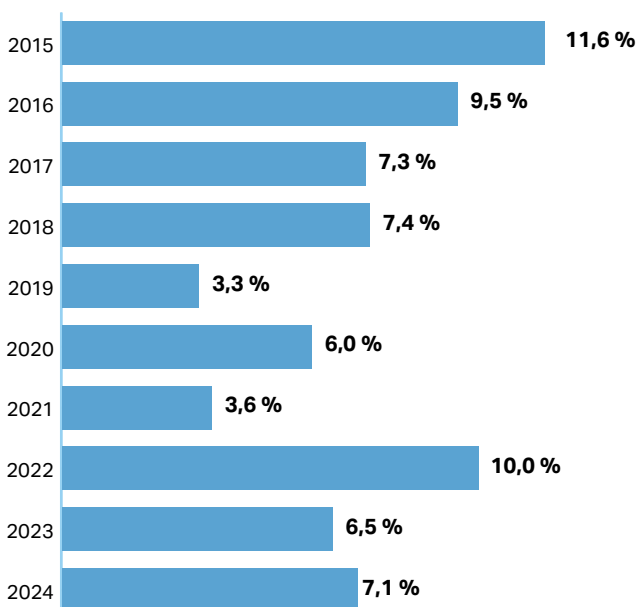
La valeur des terres irriguées dans la région du Sud a progressé de 8,6 % en raison de la forte demande. Les mises en vente de terrains ont ralenti quelque peu dans certains secteurs, mais il y a encore eu de nouveaux sommets et des ventes rapides dans certains segments. L'offre devrait rester restreinte, car les producteurs conservent généralement leurs propriétés.

La valeur des pâturages de l'Alberta s'est appréciée de 4,6 %. La plus forte hausse a été observée dans la région du Sud (10,6 %), ce qui contraste avec l'absence de variation (0,0 %) de la valeur des terres cultivées dans cette région. Les prix des pâturages étaient déjà élevés dans le Centre et le Sud de l'Alberta, mais un écart s'est creusé entre les valeurs dans les deux régions, le Sud affichant désormais une plus-value de 500 \$ l'acre. La baisse des taux d'intérêt ne semble pas avoir intensifié l'activité, mais elle pourrait avoir influencé les valeurs, bien que l'on ignore encore son plein effet.

Trois autres régions de l'Alberta ont connu une croissance minime de la valeur de leurs pâturages. Ainsi, la valeur des terres a affiché une hausse de 2,0 % dans la région de la rivière de la Paix et de 2,2 % dans le Nord, restant inchangée dans le Centre, à 0,0 %.

Alberta

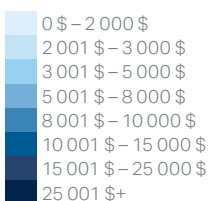
Variation annuelle de la valeur des terres agricoles cultivées (%)



Terres cultivées Régions agricoles de l'Alberta



	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Rivière de la Paix	10,5 %	3 100 \$	De 1 800 \$ à 4 400 \$
2 Nord	11,2 %	4 700 \$	De 2 100 \$ à 8 000 \$
3 Centre	7,8 %	6 400 \$	De 1 500 \$ à 12 000 \$
4 Sud	0,0 %	5 000 \$	De 2 000 \$ à 8 800 \$
🔵 Sud (irriguée)	8,6 %	18 000 \$	De 11 400 \$ à 24 000 \$



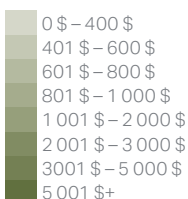
*Valeur de référence FAC \$/acre.

**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 l'Alberta

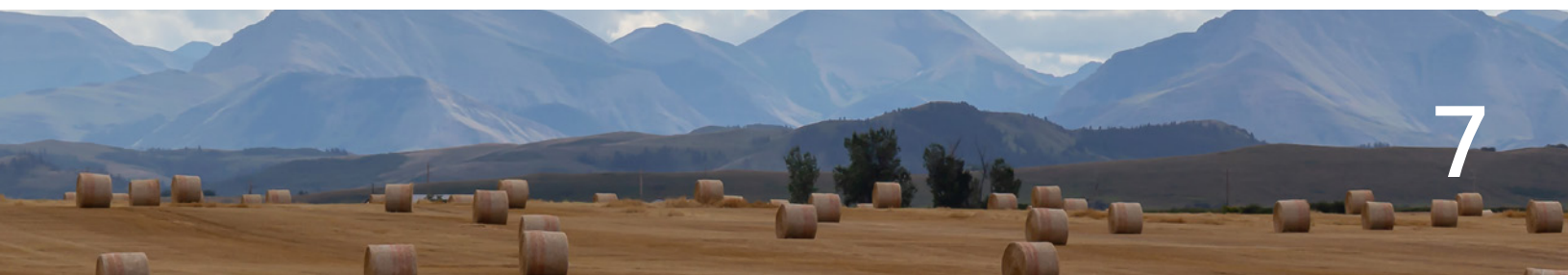


	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Rivière de la Paix	2,0 %	1 500 \$	De 1 100 \$ à 1 900 \$
2 Nord	2,2 %	2 100 \$	De 1 100 \$ à 3 500 \$
3 Centre	0,0 %	3 600 \$	De 1 000 \$ à 5 700 \$
4 Sud	10,6 %	4 100 \$	De 1 600 \$ à 8 000 \$



*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.



SASKATCHEWAN

La valeur moyenne des terres cultivées en Saskatchewan a grimpé de 13,1 % en 2024, ce qui représente la plus forte hausse au pays. Cela fait suite à des augmentations de 15,7 % en 2023 et de 14,2 % en 2022. Les régions de la Saskatchewan présentent certaines des valeurs les plus faibles par acre, et la province compte la plus grande superficie de terres cultivées au Canada.

La croissance la plus importante a été observée dans les régions du Nord et du Centre. De nombreux propriétaires, qui louent leurs terres, ont commencé à vendre celles-ci, et les ventes de terres de première qualité ont fait monter la valeur des terres à l'échelle provinciale. Les producteurs investissent dans des terres de bonne qualité qui maximisent la possibilité de produire des cultures dans des conditions plus sèches.

Heureusement, la sécheresse n'a pas été un problème dans la majeure partie du Nord de la Saskatchewan en 2024, car cette région a bénéficié d'une bonne humidité. Les conditions météorologiques expliquent en partie la forte augmentation de la valeur. La région du Nord-Ouest a connu la plus forte hausse (19,9 %), certains grands propriétaires fonciers ayant utilisé leurs capitaux propres pour acheter des terres supplémentaires. Le Nord-Est a aussi enregistré une croissance élevée (17,9 %), tandis que le Sud-Est a vu la valeur de ses terres cultivées progresser de 11,1 %.

Le Centre-Ouest a également bénéficié d'une bonne humidité, ce qui a produit des rendements égaux ou supérieurs à la moyenne et fait grimper la valeur des terres de 17,8 %, tandis que le Centre-Est a affiché une hausse de 17,0 %.

Dans le Sud-Ouest, la valeur des terres cultivées a grimpé de 4,1 %, sous l'effet de la demande constante de terres agricoles de qualité malgré des conditions de croissance difficiles. Cette région a souffert d'un manque d'humidité au début de l'hiver et pendant les mois chauds de l'été, ce qui a créé des conditions de sécheresse qui ont pesé sur la valeur des terres. La hausse observée est principalement attribuable à l'échange de terres de première qualité.

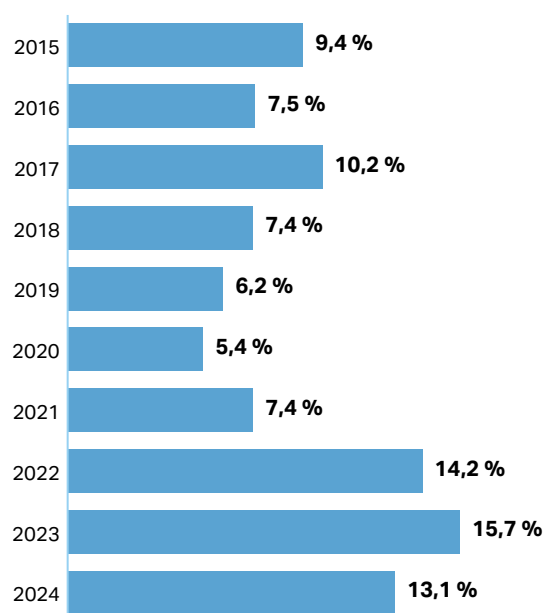
L'offre de terres irriguées est demeurée restreinte en Saskatchewan. Dans la région du Centre-Ouest, la valeur des terres irriguées a fait un bond de 25,8 % reflétant la convergence

de la rareté et de la forte demande. Les projets d'irrigation privés ont encore pris de l'expansion dans la province, sous l'influence notable des conditions sèches persistantes. Les terres propices à la rotation des cultures à valeur élevée ont fait grimper les prix. En outre, l'annonce par le gouvernement de la Saskatchewan du *Westside Irrigation Rehabilitation Project* (projet de réhabilitation de l'irrigation de Westside) a amplifié l'intérêt et l'activité sur le marché.

Une fois de plus, la croissance de la valeur des pâturages en Saskatchewan a été la plus élevée du pays en pourcentage, s'établissant en moyenne à 8,9 % à l'échelle provinciale. L'augmentation la plus notable a eu lieu dans la région du Sud-Ouest (15,9 %). La valeur moyenne à l'acre des pâturages situés dans les six régions de la Saskatchewan se situe dans une fourchette très étroite, ce qui indique que les acheteurs estiment que les terres ont la même valeur, peu importe où leur exploitation est située dans la province.

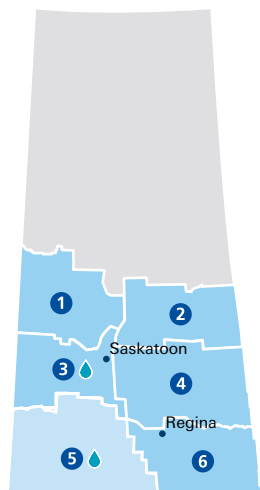
Saskatchewan

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

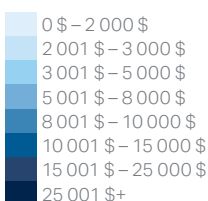


Terres cultivées

Régions agricoles de la Saskatchewan



	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Nord-Ouest	19,9 %	3 500 \$	De 1 700 \$ à 5 000 \$
2 Nord-Est	17,9 %	4 200 \$	De 2 000 \$ à 6 200 \$
3 Centre-Ouest	17,8 %	3 500 \$	De 1 900 \$ à 5 300 \$
4 Centre-Est	17,0 %	3 200 \$	De 1 500 \$ à 5 000 \$
5 Sud-Ouest	4,1 %	2 600 \$	De 1 400 \$ à 4 100 \$
6 Sud-Est	11,1 %	3 200 \$	De 1 900 \$ à 5 800 \$
Centre-Ouest et Sud-Ouest (irriguées)	25,8 %	8 200 \$	De 6 800 \$ à 9 500 \$



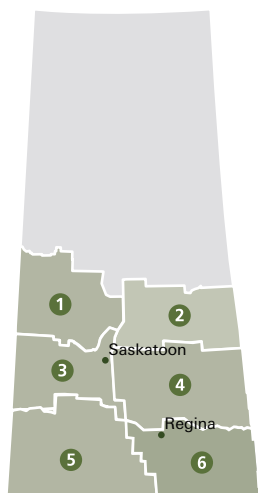
*Valeur de référence FAC \$/acre.

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

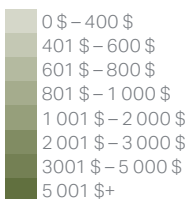
Pâturages

Régions agricoles de la Saskatchewan

Moyenne provinciale 8,9 %



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



*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.



MANITOBA

En 2024, la valeur moyenne des terres cultivées a augmenté de 6,5 % au Manitoba, contre 11,1 % en 2023 et 11,2 % en 2022. Dans la plupart des zones où la valeur des terres cultivées a été stable, les conditions de croissance se sont avérées difficiles, il y a eu des retards d'ensemencement et les précipitations ont été variables, ce qui a influencé la demande de terres agricoles. Différents types de ventes ont eu lieu, notamment des appels d'offres, des ventes privées et des ventes par des propriétaires à leurs locataires.

Les régions d'Eastman et de Parkland ont présenté la plus forte croissance, de 9,7 % dans les deux cas. L'augmentation, dans la région d'Eastman, s'explique par la demande importante des exploitations céréalières, laitières et avicoles. La valeur des terres cultivées dans la région de Parkland a toujours été plus faible, or les prix sont restés stables ou ont progressé.

Les régions de Westman et d'Interlake ont connu des taux de croissance semblables, respectivement de 6,7 % et de 6,8 %. Dans la région d'Interlake, les taux de croissance ont varié. Ils ont fait du sur-place dans la partie nord, mais ont considérablement augmenté au sud. Cette variation est partiellement liée aux conditions de croissance et à la demande accrue des grandes exploitations céréalières cherchant à prendre de l'expansion.

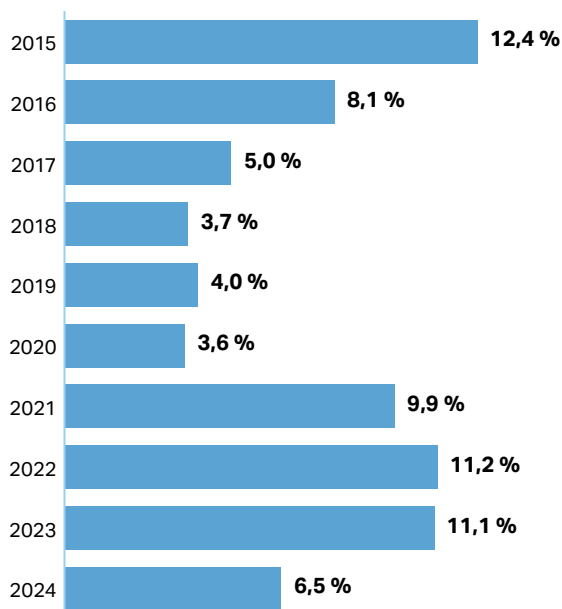
La valeur des terres cultivées dans la région de Plaines centrales-vallée de la Pembina s'est appréciée plus lentement en 2024 qu'en 2023 (3,4 % contre 10,5 %), la valeur minimale à l'acre s'étant accrue d'une année sur l'autre, passant de 2 800 \$ à 3 400 \$.

La valeur des terres irriguées de la région des Plaines centrales-vallée de la Pembina et de Westman a connu une hausse de 3,5 % en 2024. Les revenus des producteurs de pommes de terre se sont considérablement bonifiés en 2024, ce qui a entraîné des augmentations stables de la valeur des terres irriguées. Peu de terres irriguées ont été vendues, car les propriétaires les conservent habituellement afin de les exploiter eux-mêmes, tout en étendant l'irrigation quand et où c'est possible.

La valeur des pâturages au Manitoba a augmenté de 8,6 % en 2024, surtout dans la région d'Interlake (16,1 %). Ces taux de croissance semblent importants, mais en moyenne, les pâturages du Manitoba se vendent à un prix inférieur à celui des pâturages d'autres provinces de l'Ouest. Par conséquent, une hausse similaire de la valeur en dollars par acre dans d'autres provinces engendrerait une variation en pourcentage plus faible.

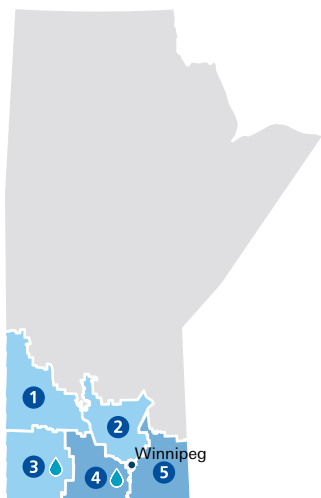
Manitoba

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

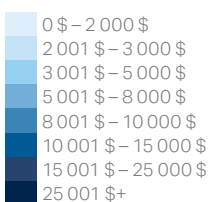


Terres cultivées

Régions agricoles du Manitoba



	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Parkland	9,7 %	3 300 \$	De 1 600 \$ à 6 300 \$
2 Interlake	6,8 %	4 500 \$	De 2 000 \$ à 5 900 \$
3 Westman	6,7 %	4 100 \$	De 2 000 \$ à 5 700 \$
4 Plaines centrales-vallée de la Pembina	3,4 %	6 600 \$	De 3 400 \$ à 13 100 \$
5 Eastman	9,7 %	6 300 \$	De 2 600 \$ à 9 800 \$
Westman et Plaines centrales-vallée de la Pembina (irriguées)	3,5 %	12 900 \$	De 7 500 \$ à 15 100 \$

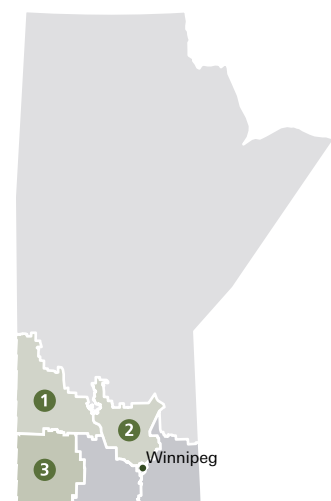


*Valeur de référence FAC \$/acre.

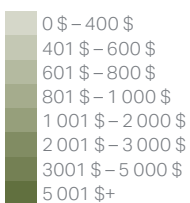
**L'écart de valeur représente 90 % des ventes dans chaque région et exclut les 5 % des ventes les plus élevées et les moins élevées.

Pâturages

Régions agricoles du Manitoba



	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Parkland	7,6 %	500 \$	De 300 \$ à 1 100 \$
2 Interlake	16,1 %	600 \$	De 400 \$ à 1 100 \$
3 Westman	4,7 %	700 \$	De 500 \$ à 1 400 \$



*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.

ONTARIO

En 2024, la valeur moyenne des terres cultivées a crû de 3,1 % en Ontario. Une baisse du taux d'augmentation de la valeur des terres agricoles cultivées a été observée dans toutes les régions de l'Ontario, sauf une. Cette croissance modeste fait suite à des hausses de 10,7 % en 2023 et de 19,4 % en 2022.

La région du Centre-Ouest, où la pression urbaine a contribué à créer une croissance à deux chiffres de 13,5 %, fait exception. La région du Sud a connu une hausse de 2,4 %. Celle du Sud-Ouest a vu une légère progression de 3,2 %.

Au début de l'année 2024, la valeur des terres dans le Centre-Ouest a reculé par rapport aux prix payés pendant les six à 12 mois précédents. La valeur des terres s'est légèrement redressée au deuxième semestre de 2024, ce qui a donné lieu à un taux de variation annuel stable, dans l'ensemble, pour la région. L'activité de vente a aussi été minimale au cours du dernier trimestre de 2024.

Le Sud-Est a affiché une hausse de 3,8 %, ce qui représente le deuxième taux le plus élevé de la province, pour mettre les choses en perspective.

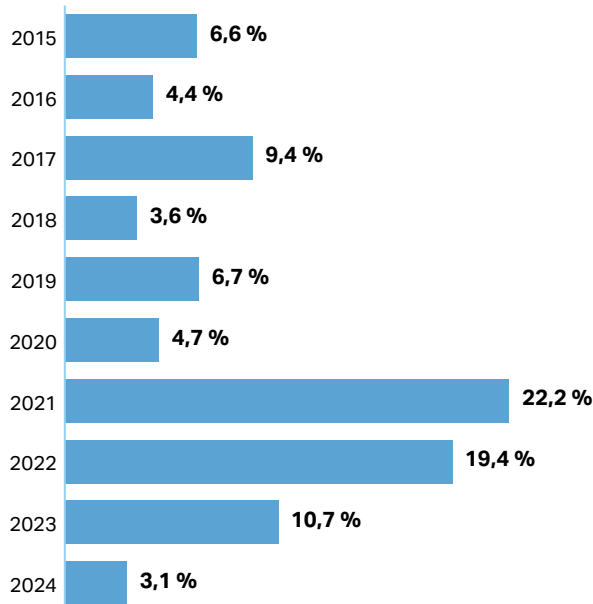
Le Centre-Est a connu des ventes minimales et une atténuation de la pression urbaine, avec une hausse de 1,1 % de la valeur des terres cultivées. La demande est restée forte pour les terres agricoles de bonne qualité, mais moins pour celles de moindre qualité. Il en va de même pour les zones de l'Est, où la valeur des terres cultivées a progressé de 1,9 %.

La valeur des terres du Nord a aussi légèrement crû, la valeur des terres cultivées ayant grimpé de 2,6 %.

La province est connue pour la diversité de ses acheteurs, notamment des exploitations agricoles soumises à la gestion de l'offre, des producteurs maraîchers, des producteurs de cultures commerciales, des agriculteurs à temps partiel et des sociétés d'investissement, dans une certaine mesure. En 2024, d'après les tendances observées dans la valeur des terres agricoles cultivées, l'évaluation des terres agricoles par les acheteurs semble approcher des valeurs maximales, ce qui se traduit par un resserrement des fourchettes de valeur des terres agricoles dans certaines régions de la province.

Ontario

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

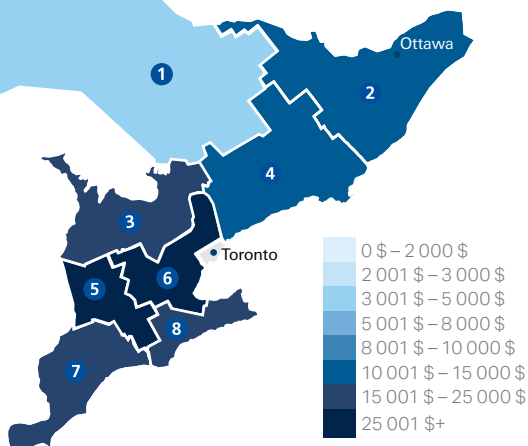


Terres cultivées
Régions agricoles de l'Ontario

	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Nord	2,6 %	4 900 \$	De 2 400 \$ à 8 000 \$
2 Est	1,9 %	13 000 \$	De 4 000 \$ à 19 800 \$
3 Mid-Ouest	0,0 %	19 200 \$	De 13 800 \$ à 27 700 \$
4 Centre-Est	1,1 %	13 100 \$	De 7 900 \$ à 20 000 \$
5 Sud-Ouest	3,2 %	33 700 \$	De 18 900 \$ à 42 600 \$
6 Centre-Ouest	13,5 %	31 700 \$	De 18 800 \$ à 47 900 \$
7 Sud	2,4 %	23 600 \$	De 14 700 \$ à 36 300 \$
8 Sud-Est	3,8 %	21 500 \$	De 13 500 \$ à 34 600 \$

*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.



QUÉBEC

En 2024, la valeur moyenne des terres cultivées a progressé de 7,7 % au Québec, contre 13,3 % en 2023 et 11,0 % en 2022. La valeur des terres dans certaines régions plus éloignées, où les marchés sont généralement moins actifs, est restée stable.

Quelques propriétés n'ont pas trouvé preneur au prix demandé. Au lieu de réduire le prix, les vendeurs ont retiré leurs terres du marché pour continuer à les cultiver eux-mêmes ou les louer. Ainsi, les acheteurs semblent avoir moins d'intérêt pour les terres à prix élevés, ce qui explique en partie la plus faible augmentation de la valeur des terres en 2024. Cette tendance n'est pas universelle, puisque de nouveaux pics ont été constatés dans certaines régions. Notamment, la région Laurentides-Lanaudière a connu une augmentation de 14,8 % du prix moyen payé pour des terres cultivées. Ce prix a désormais atteint son niveau le plus élevé jamais constaté et rattrape celui de la Montérégie.

L'Abitibi-Témiscamingue est l'une des deux régions du Québec à afficher un taux de croissance nul (0,0 %) de la valeur des terres cultivées, l'autre étant le Saguenay – Lac-Saint-Jean. Il s'agit d'un changement important, car le Saguenay – Lac-Saint-Jean avait affiché une forte augmentation de valeur (24,0 %) en 2023. Comme dans d'autres régions, les principaux acheteurs semblent être des producteurs laitiers, surtout à proximité du Saguenay. Il s'agit également d'un marché un peu plus fermé en raison de son éloignement des grandes régions agricoles.

La région Laurentides-Lanaudière a connu la hausse de valeur la plus marquée de la province, en particulier au centre et dans l'est de la région. Elle est connue pour la diversité de ses acheteurs (producteurs de lait, de volailles, de céréales, de pommes de terre et maraîchers). Par conséquent, lorsqu'un secteur d'activité connaît des difficultés, cette région est moins susceptible d'en voir les effets sur ses valeurs foncières.

En Montérégie, les valeurs sont restées stables ou ont légèrement augmenté. La région présente une appréciation de 3,2 % de la valeur des terres cultivées, principalement attribuable aux producteurs de cultures commerciales. La fourchette des prix payés était plus restreinte, et la chute des prix des céréales peut avoir influé sur l'intérêt ou la capacité des producteurs à acquérir des terres.

Dans la région de Mauricie-Portneuf, il y a eu une augmentation de 7,8 % de la valeur des terres cultivées, chiffre semblable à la moyenne provinciale. En 2024, l'industrie porcine s'est relevée des difficultés économiques qu'elle a subies au cours des dernières années, ce qui a entraîné une légère augmentation des acquisitions de terres par les producteurs de porcs.

Dans le Centre-du-Québec, la valeur moyenne des terres agricoles a continué de monter en 2024, la croissance atteignant 8,2 %. L'augmentation de la production et des revenus dans le secteur laitier a entraîné une demande notable de terres agricoles de la part des exploitations laitières. La zone située près

de la Montérégie a connu une augmentation plus importante que les autres dans la région. Une nouvelle variable qui peut expliquer en partie la hausse des valeurs dans certaines parties du Centre-du-Québec est que davantage de producteurs de fruits achètent des terres cultivées.

La région Chaudière-Appalaches a enregistré une progression de 14,0 %. Les terres y sont moins chères que chez ses voisins situés à l'ouest, de sorte que le taux de progression semble plus important que ne le laissent croire les chiffres. Dans certains secteurs de la région, les acheteurs étaient principalement des producteurs de porcs et de grandes cultures. D'ailleurs, ce sont également les secteurs où l'augmentation de la valeur a été la moins importante.

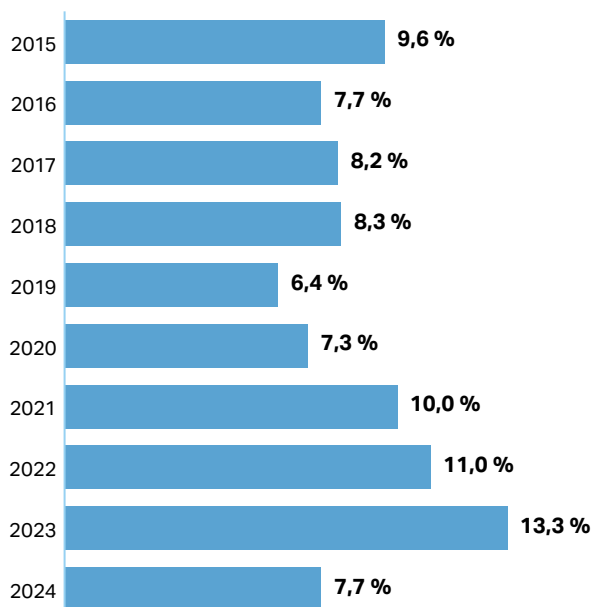
En Estrie, la valeur des terres a affiché une hausse, car il y a eu moins de ventes, ce qui a exercé une pression à la hausse et entraîné une augmentation de 11,9 % de la valeur des terres cultivées. C'est dans la portion sud de la région que l'on a observé la plus forte augmentation de valeur.

L'Outaouais a terminé l'année 2024 avec une appréciation de 2,9 % de la valeur de ses terres cultivées. L'activité de vente a été faible dans la région, après un nombre exceptionnel de ventes en 2023. En l'absence de données suffisantes, la valeur des terres agricoles dans cette région a peu varié.

La région du Bas-Saint-Laurent – Gaspésie a continué d'enregistrer une croissance de la valeur des terres cultivées (14,1 %), stimulée par la demande des producteurs soumis à la gestion de l'offre. Après quelques années de forts volumes de transactions, le marché de la région a été moins actif en 2024. Les acheteurs ont continué à avoir un intérêt pour les terres et se sont révélés prêts à y mettre le prix lorsque les terres étaient de qualité. Par conséquent, la valeur des terres a encore augmenté en 2024, mais moins qu'en 2023.

Québec

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

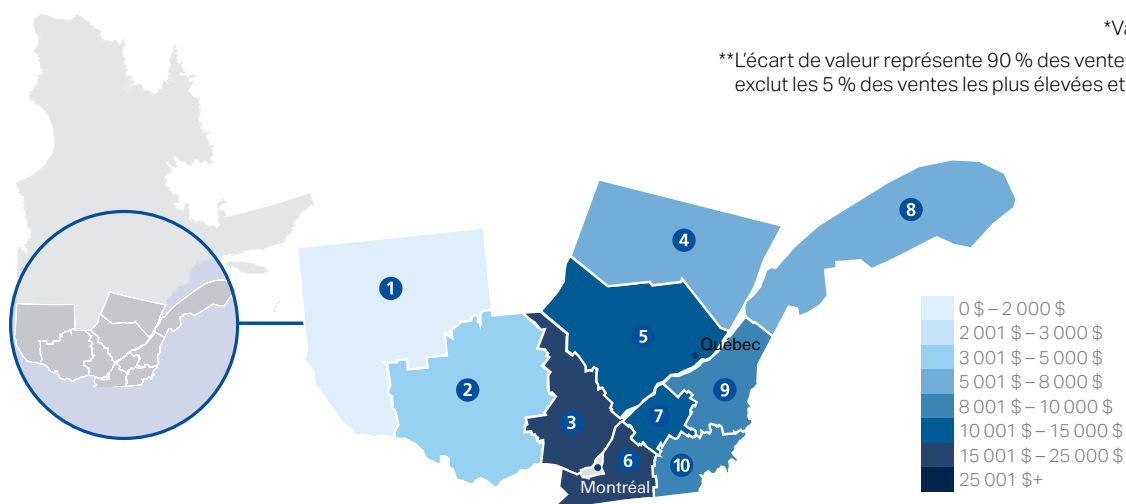


Terres cultivées
Régions agricoles du Québec

	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Abitibi-Témiscamingue	0,0 %	1 700 \$	De 800 \$ à 3 000 \$
2 Outaouais	2,9 %	4 600 \$	De 2 100 \$ à 8 900 \$
3 Laurentides-Lanaudière	14,8 %	22 500 \$	De 14 700 \$ à 35 500 \$
4 Saguenay – Lac-Saint-Jean	0,0 %	6 100 \$	De 2 100 \$ à 7 600 \$
5 Mauricie-Portneuf	7,8 %	11 300 \$	De 4 500 \$ à 19 000 \$
6 Montérégie	3,2 %	22 800 \$	De 14 400 \$ à 30 300 \$
7 Centre-du-Québec	8,2 %	14 500 \$	De 6 500 \$ à 20 700 \$
8 Bas-Saint-Laurent – Gaspésie	14,1 %	5 800 \$	De 1 500 \$ à 9 800 \$
9 Chaudière-Appalaches	14,0 %	9 700 \$	De 3 900 \$ à 16 400 \$
10 Estrie	11,9 %	8 200 \$	De 4 800 \$ à 14 400 \$

*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.



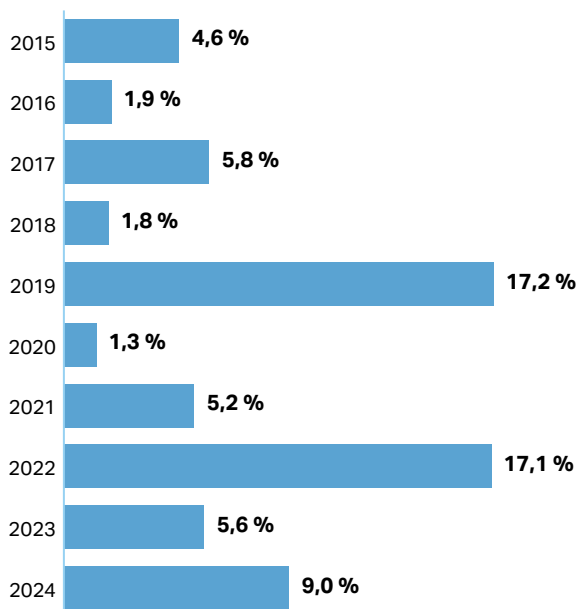
NOUVEAU-BRUNSWICK

En 2024, la valeur moyenne des terres cultivées a grimpé de 9,0 % au Nouveau-Brunswick, contre 5,6 % en 2023 et 17,1 % en 2022. La province a connu une bonne saison de croissance avec d'excellentes récoltes de pommes de terre. La partie nord de la région Ouest est restée très prisée pour ses terres à pommes de terre, et les guerres d'enchères pour les terres de qualité se sont poursuivies. L'attrait commercial des terres agricoles a évolué ces dernières années, différents types d'acheteurs étant en concurrence pour acquérir des terres agricoles dans la région. Dans ce contexte, il était encore plus difficile pour les petits agriculteurs d'acquérir des terres.

Dans l'Ouest du Nouveau-Brunswick, de nombreux producteurs convertissent des terres boisées en terres cultivées, car cette région de la province connaît une pénurie de terres cultivables. Ce manque de terres arables a stimulé le prix des terres, ce qui a rendu plus difficile l'acquisition de propriétés, pour les nouveaux agriculteurs, et l'expansion des activités, pour les agriculteurs existants. Ainsi, la région Ouest a affiché une augmentation de 15,4 % de la valeur de ses terres cultivées. Il en va de même pour la région Nord, qui dispose d'une superficie très limitée de terres arables et qui a vu la valeur de ses terres cultivées grimper de 15,0 %. La région Sud est restée stable, la valeur des terres cultivées n'ayant pas fluctué.

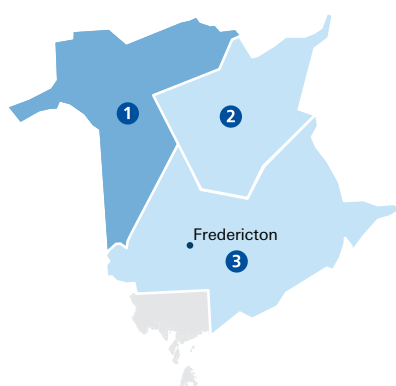
Nouveau-Brunswick

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

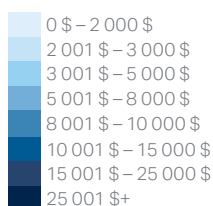


Terres cultivées

Régions agricoles du Nouveau-Brunswick



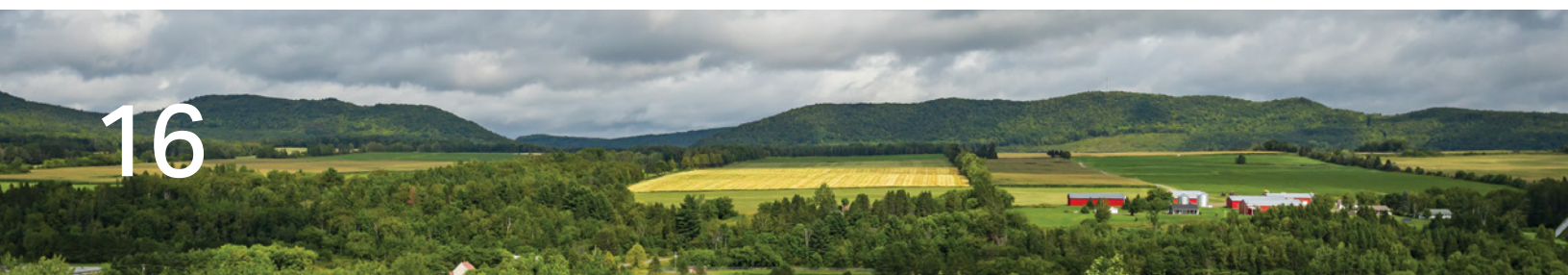
- 1 Ouest
- 2 Nord
- 3 Sud



	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Ouest	15,4 %	7 400 \$	De 1 200 \$ à 10 000 \$
2 Nord	15,0 %	3 000 \$	De 2 400 \$ à 4 000 \$
3 Sud	0,0 %	2 600 \$	De 1 200 \$ à 4 000 \$

*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.



NOUVELLE-ÉCOSSE

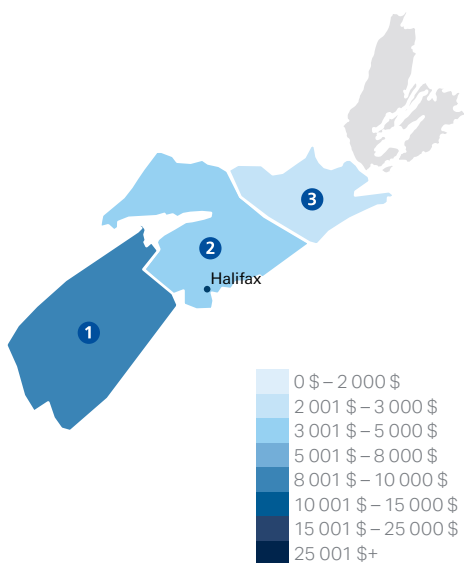
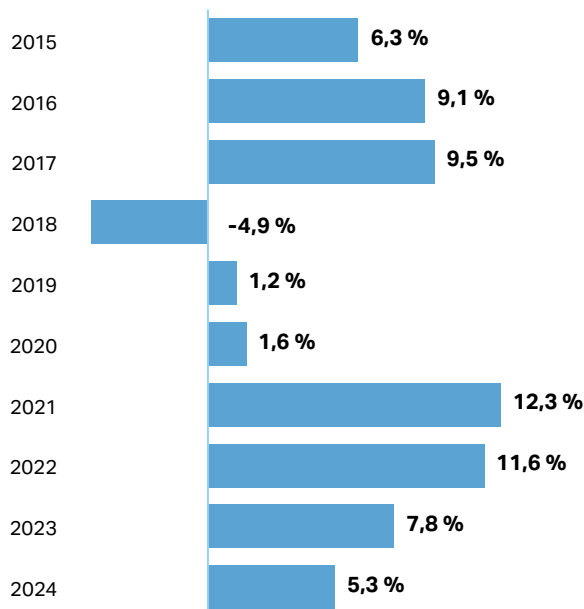
En 2024, la valeur moyenne des terres cultivées a augmenté de 5,3 % en Nouvelle-Écosse, contre 7,8 % en 2023 et 11,6 % en 2022. La province a connu une bonne saison de croissance et présenté des rendements supérieurs à la moyenne pour la plupart des cultures. Deux de ses trois régions ont enregistré une croissance à deux chiffres, à savoir celles de Pictou-Antigonish et de la vallée de l'Annapolis, respectivement de 11,1 % et de 12,1 %.

Les coûts élevés des aliments pour animaux et du carburant, les subventions gouvernementales et la baisse des taux d'intérêt ont influencé l'activité du marché. Dans la région de Truro-Shubenacadie, la valeur des terres cultivées n'a pas changé. La forte demande dans la vallée de l'Annapolis a été alimentée par des agriculteurs soumis à la gestion de l'offre, des producteurs fruitiers et des viticulteurs qui se sont tous disputé les mêmes superficies.

Les prix des terres dans la vallée de l'Annapolis semblent s'être stabilisés après quelques années de croissance, et la disponibilité des terres reste faible, ce qui pousse certains producteurs à s'étendre vers les régions situées à l'ouest, où les valeurs ont le plus augmenté en 2024. De nombreux producteurs ont investi dans la conversion de terres forestières en terres cultivées en raison du manque de disponibilité et du prix élevé des terres.

Nouvelle-Écosse

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

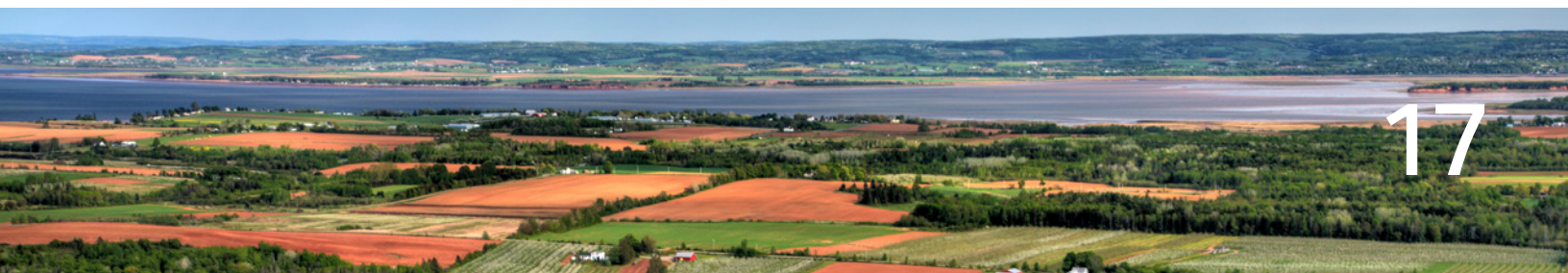


Terres cultivées Régions agricoles de la Nouvelle-Écosse

Région	Variation en pourcentage	Valeur \$/acre*	Écart de valeur**
1 Vallée de l'Annapolis	12,1 %	8 100 \$	De 4 300 \$ à 14 000 \$
2 Truro-Shubenacadie	0,0 %	3 300 \$	De 2 900 \$ à 10 000 \$
3 Pictou-Antigonish	11,1 %	2 400 \$	De 2 300 \$ à 3 400 \$

*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.



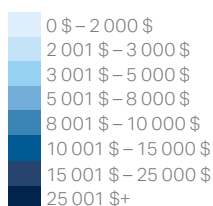
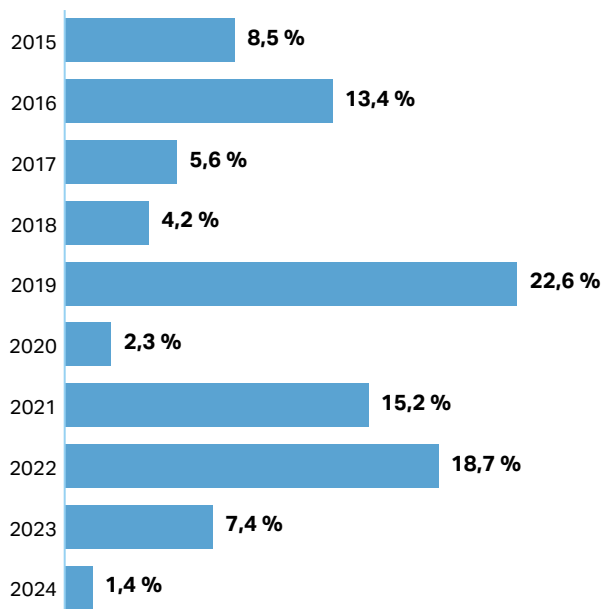
ÎLE-DU-PRINCE-ÉDOUARD

En 2024, la valeur moyenne des terres cultivées a augmenté de 1,4 % à l'Île-du-Prince-Édouard, contre 7,4 % en 2023 et 18,7 % en 2022. La valeur par acre est semblable dans l'ensemble de la province. En effet, il existe un écart de seulement 700 \$ l'acre entre la valeur moyenne des terres dans les régions de Kings et de Queens. Il est intéressant de noter que la différence de valeur maximale par acre observée en 2024 était de 300 \$ dans l'ensemble de la province, la valeur maximale étant de 10 000 \$ par acre dans la région de Queens et de 10 300 \$ par acre dans la région de Kings.

À l'Île-du-Prince-Édouard, des acheteurs non agricoles et des promoteurs immobiliers achètent des terres agricoles pour la promotion immobilière, ce qui suscite une concurrence pour de plus petites superficies. Malgré cela, la plus forte croissance de la province a été enregistrée dans la région de Prince (2,9 %). La région de Queens a connu une légère augmentation (0,9 %) de la valeur des terres cultivées et la région de Kings, une légère diminution (-1,1 %). La demande de terres consacrées à la culture de pommes de terre, soit la plus importante de la province, est restée considérable.

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	2,9 %	6 500 \$	De 5 000 \$ à 10 100 \$
2 Queens	0,9 %	7 000 \$	De 5 700 \$ à 10 000 \$
3 Kings	-1,1 %	6 300 \$	De 3 800 \$ à 10 300 \$

*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.

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 2024.

Personnes-ressources

Colombie-Britannique

Cody Hall, évaluateur
(anglophone)
cody.hall@fac.ca

Alberta

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

Saskatchewan

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

Manitoba

Christian Prejet, évaluateur
(bilingue)
christian.prejet@fac.ca

Ontario

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

Québec

Tanja Michel, évaluatrice principale
(francophone)
tanja.michel@fac.ca

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

Atlantique

Peter Laureijs, évaluateur
(anglophone)
peter.laureijs@fac.ca

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



RÊVER. BÂTIR. RÉUSSIR.

fac.ca/TerresAgricoles

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

This report is also available in English at fcc.ca