

Bulletin Transac-**TERRES**

Édition
2016

La compilation de La Financière agricole du Québec de transactions de terres en culture¹ indique pour 2015 une valeur moyenne par hectare de 19 432 \$.

En 2014, la valeur moyenne des terres en culture transigées avait atteint 15 422 \$/ha. L'écart de 4 010 \$/ha (+26 %) s'explique par une plus grande proportion de transactions compilées en 2015 dans les régions de la Montérégie, des Laurentides et de Lanaudière, où la valeur moyenne des terres en culture transigées est supérieure à 24 000 \$/ha. Sur la base d'une répartition régionale des transactions comparable à 2014, l'écart aurait plutôt atteint 1 795 \$/ha (+12 %).

Valeur moyenne des terres en culture et des terres agricoles transigées au Québec

Année	Terres en culture		Terres agricoles	
	Valeur \$/ha	Écart (%)	Valeur \$/ha	Écart (%)
2011	8 846	17,5	7 946	25,9
2012	11 659	31,8	9 031	13,7
2013	12 332	5,8	9 809	8,6
2014*	15 422	25,1	12 107	23,4
2015	19 432	26,0	14 143	16,8

* Valeur moyenne mise à jour à la suite de la compilation additionnelle de transactions. Source : La Financière agricole du Québec

¹ La méthodologie et les définitions sont présentées à la fin du document.

En 2015, en moyenne, les terres agricoles ont été transigées à une valeur de 14 143 \$/ha, comparativement à 12 107 \$/ha en 2014, ce qui représente un écart de 2 036 \$/ha (+17 %).

Parmi les terres agricoles transigées, la valeur des érablières et des terres consacrées aux grandes cultures a connu une croissance comparable à la moyenne. En ce qui a trait aux terres consacrées aux cultures maraîchères, bien qu'elles se transigent en général à des valeurs supérieures, les transactions compilées en 2015 indiquent une valeur moyenne similaire à celle de 2014.

DONNÉES RÉGIONALES

➤ TERRES EN CULTURE

En 2015, les écarts les plus importants ont été observés dans les régions de la Chaudière-Appalaches Nord (+21 %), de la Montérégie Ouest (+22 %) et de la Capitale-Nationale (+23 %). Pour cette dernière, l'écart s'explique notamment par une plus grande proportion de transactions de terres situées à proximité du périmètre urbain de la ville de Québec qui se sont réalisées à des valeurs moyennes à l'hectare plus élevées. Par ailleurs, une diminution de la valeur moyenne à l'hectare a été constatée en 2015 pour les transactions réalisées dans les régions de la Mauricie (-1 %), du Bas-Saint-Laurent (-5 %), de Lanaudière (-6 %) et du Saguenay-Lac-Saint-Jean (-19 %).

Dans les régions des Laurentides, de Lanaudière et de la Montérégie, la valeur moyenne des terres en culture transigées a été supérieure à l'ensemble des autres régions du Québec. C'est également dans ces régions qu'une proportion plus importante de transactions a été compilée en 2015, faisant en sorte que l'accroissement de la valeur moyenne des terres en culture au Québec de 4 010 \$/ha (+26 %) ne reflète pas nécessairement les écarts observés à l'échelle régionale.

➤ TERRES AGRICOLES

La compilation des transactions de terres agricoles permet de constater des valeurs moyennes régionales variant de plus de 25 000 \$/ha à moins de 2 000 \$/ha. Les écarts annuels observés sont également très variables d'une région à l'autre. Pour les régions de l'Abitibi-Témiscamingue, de la Montérégie Ouest et de la Chaudière-

Appalaches Sud, les hausses moyennes ont respectivement atteint 41 %, 25 % et 19 %. À l'opposé, les régions de l'Estrie (-5 %) et du Saguenay-Lac-Saint-Jean (-23 %) ont connu des baisses.

La valeur à l'hectare attribuée à une terre agricole diffère d'une région à l'autre ainsi qu'au sein d'une même région. Plusieurs facteurs influencent, à l'échelle locale, les conditions d'offre et de demande des terres agricoles. Parmi ces facteurs, notons l'usage d'une terre, les caractéristiques spécifiques du sol, son état général, son accessibilité, sa localisation et sa proximité des marchés. La disponibilité des terres sur un territoire donné, à un moment précis, ainsi que la situation financière de l'acheteur peuvent également avoir un impact sur la valeur accordée à une terre agricole.

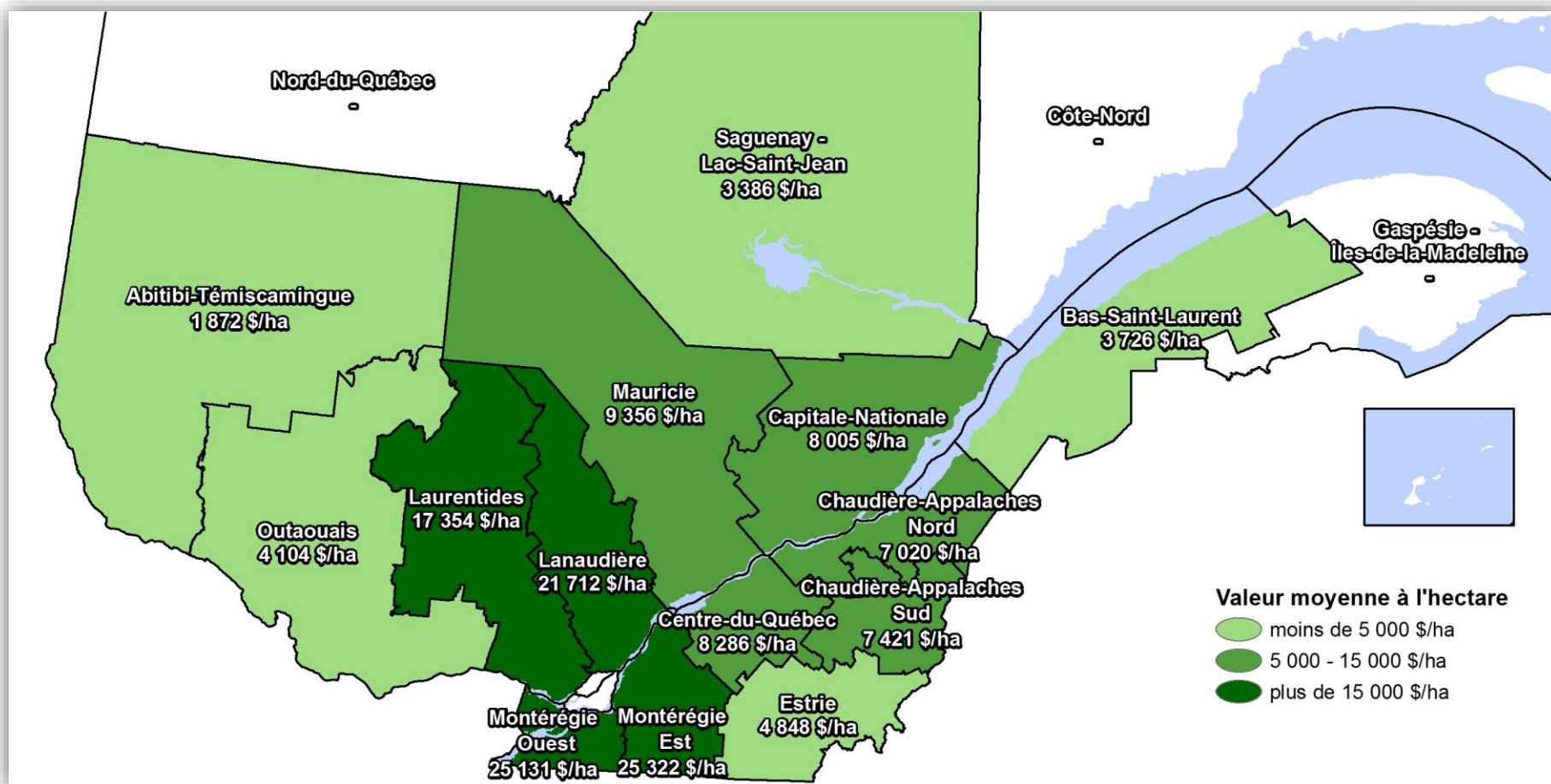
Valeur moyenne des terres en culture et des terres agricoles transigées au Québec

	Terres en culture				Terres agricoles			
	2015 Moyenne \$/ha	Écart type \$/ha	2014* Moyenne \$/ha	Écart 2014-2015 %	2015 Moyenne \$/ha	Écart type \$/ha	2014* Moyenne \$/ha	Écart 2014-2015 %
Bas-Saint-Laurent	3 949	3 580	4 172	-5	3 726	2 952	3 366	11
Saguenay-Lac-Saint-Jean	5 686	2 763	6 988	-19	3 386	2 726	4 417	-23
Capitale-Nationale	10 631	5 846	8 614	23	8 005	4 496	7 555	6
Mauricie	10 028	3 984	10 157	-1	9 356	3 802	8 000	17
Estrie	-	-	-	-	4 848	1 740	5 102	-5
Outaouais	-	-	5 825	-	4 104	2 025	3 998	3
Abitibi-Témiscamingue	2 273	1 727	2 155	5	1 872	1 673	1 329	41
Chaudière-Appalaches Nord	8 500	3 192	7 014	21	7 020	3 845	6 063	16
Chaudière-Appalaches Sud	-	-	5 761	-	7 421	2 777	6 226	19
Lanaudière	25 569	7 809	27 279	-6	21 712	7 982	20 864	4
Laurentides	24 375	11 573	20 284	20	17 354	11 593	16 111	8
Montérégie Est	29 858	13 255	27 007	11	25 322	13 320	22 539	12
Montérégie Ouest	29 791	11 321	24 416	22	25 131	12 170	20 076	25
Centre-du-Québec	9 945	2 771	9 112	9	8 286	2 907	7 736	7
Valeur moyenne pour l'ensemble du Québec basée sur une répartition régionale des transactions comparable à 2014 :								
Le Québec	17 217	s. o.	15 422	11,6	13 921	s. o.	12 107	15,0

* Valeur moyenne mise à jour à la suite de la compilation additionnelle de transactions.

Source : La Financière agricole du Québec

Valeur régionale moyenne des terres agricoles transigées au Québec en 2015



Source : La Financière agricole du Québec

MÉTHODOLOGIE ET DÉFINITIONS

Les données présentées dans cette publication portent sur **des transactions de terres agricoles compilées et analysées par La Financière agricole du Québec**. Ces transactions concernent des ventes de terres agricoles réalisées dans des conditions normales.

Ces données ont trait à un ensemble de transactions comportant des valeurs très différentes selon les caractéristiques des superficies transigées (localisation, type de sol, usage, autres). Les données présentées fournissent une information sur l'ordre de grandeur et l'évolution générale de la valeur des terres dans une région donnée ou à l'échelle du Québec, et ne peuvent être utilisées pour déterminer la valeur d'une terre en particulier.

➤ DÉFINITIONS

Les **TERRES EN CULTURE** sont les superficies cultivables, transigées sans bâtiments. De plus, elles ne comprennent pas les pâturages, les vergers, les érablières et les boisés.

Les **TERRES AGRICOLES** regroupent, en plus des terres en culture, toutes les autres superficies agricoles, dont les pâturages, les vergers, les érablières et les boisés. Pour les transactions de terres comportant des bâtiments, seule la valeur attribuable aux superficies est retenue, celle des bâtiments étant retranchée de la valeur totale de la transaction.

➤ CALCUL DES VALEURS MOYENNES

Le calcul des valeurs régionales moyennes des terres agricoles est basé sur la moyenne arithmétique de la valeur du prix à l'hectare retenu des transactions compilées dans une région donnée. Pour calculer la valeur pour l'ensemble du Québec, le prix à l'hectare retenu de l'ensemble des transactions de terres agricoles compilées est utilisé.

➤ PRÉSENTATION DES DONNÉES RÉGIONALES

Un minimum de huit transactions par région est nécessaire annuellement pour présenter l'information détaillée à l'échelle régionale.

➤ DÉCOUPAGES TERRITORIAUX

Les données régionales sont présentées sur la base des régions administratives du Québec, à l'exception des régions de la Chaudière-Appalaches et de la Montérégie, qui sont divisées en sous-régions.

La partie **nord** de la Chaudière-Appalaches comprend la ville de Lévis et les MRC suivantes : L'Islet, Montmagny, Bellechasse et Lotbinière.

La partie **sud** de la Chaudière-Appalaches comprend les MRC suivantes : La Nouvelle-Beauce, Robert-Cliche, Les Etchemins, Beauce-Sartigan et Les Appalaches.

La partie **est** de la Montérégie comprend l'agglomération de Longueuil et les MRC suivantes : Brome-Missisquoi, La Haute-Yamaska, Acton, Pierre-De Saurel, Les Maskoutains, Rouville, Le Haut-Richelieu, La Vallée-du-Richelieu et Marguerite-D'Youville.

La partie **ouest** de la Montérégie comprend les MRC suivantes : Roussillon, Les Jardins-de-Napierville, Le Haut-Saint-Laurent, Beauharnois-Salaberry et Vaudreuil-Soulanges.

Direction de la recherche et de la planification

Vice-présidence au financement

**La Financière
agricole**
Québec 

1 800 749-3646 | www.fadq.qc.ca