

Bulletin Transac-TERRES

Édition
2017

La compilation de La Financière agricole du Québec (FADQ) de transactions de terres en culture¹ indique pour 2016 une valeur moyenne par hectare de 21 477 \$.

En 2015, la valeur moyenne des terres en culture compilée par la FADQ avait atteint 20 009 \$/ha. La variation annuelle du prix des terres en culture en 2014 et 2015 était respectivement de 25,1 % et de 29,7 %, comparativement à 7,1 % en 2016.

VALEURS MOYENNES DES TERRES TRANSIGÉES, EN CULTURE ET AGRICOLES, COMPILÉES PAR LA FADQ

Année	Terres en culture		Terres agricoles	
	Valeur \$/ha	Écart (%)	Valeur \$/ha	Écart (%)
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*	20 009	29,7	14 376	18,7
2016	21 477	7,1	15 772	9,7

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

Cette situation s'explique entre autres par une diminution observée de la valeur des terres en culture compilée des régions de la Montérégie, de Lanaudière et des Laurentides.

En 2016, en moyenne, les terres agricoles ont été transigées à une valeur de 15 772 \$/ha, comparativement à 14 376 \$/ha en 2015, ce qui représente un écart de 1 396 \$/ha (+9,7 %).

Parmi les terres agricoles transigées, la valeur des érablières et des terres consacrées aux grandes cultures a connu une hausse légèrement supérieure à la moyenne de 7,1 %.

DONNÉES RÉGIONALES

TERRES EN CULTURE

En 2016, les écarts les plus importants ont été observés dans les régions du Bas-Saint-Laurent (+48 %), de l'Abitibi-Témiscamingue (+27 %) et du Saguenay-Lac-Saint-Jean (+25 %). En ce qui a trait à la variation du prix des terres de la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean, c'est celle des terres compilée destinées à la culture de bleuets qui s'est accrue de 2015 à 2016. À l'inverse, les prix des terres de la région des Laurentides ont connu un recul par rapport à l'année précédente, tandis que les prix recensés de la région de Lanaudière sont stables.

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

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. La région de l'Outaouais a connu une hausse de 29 % après une année 2015 en légère augmentation et une année 2014 stable.

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 ceux-ci, 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. **Les données présentées ne peuvent donc être utilisées pour déterminer la valeur d'une terre en particulier.**

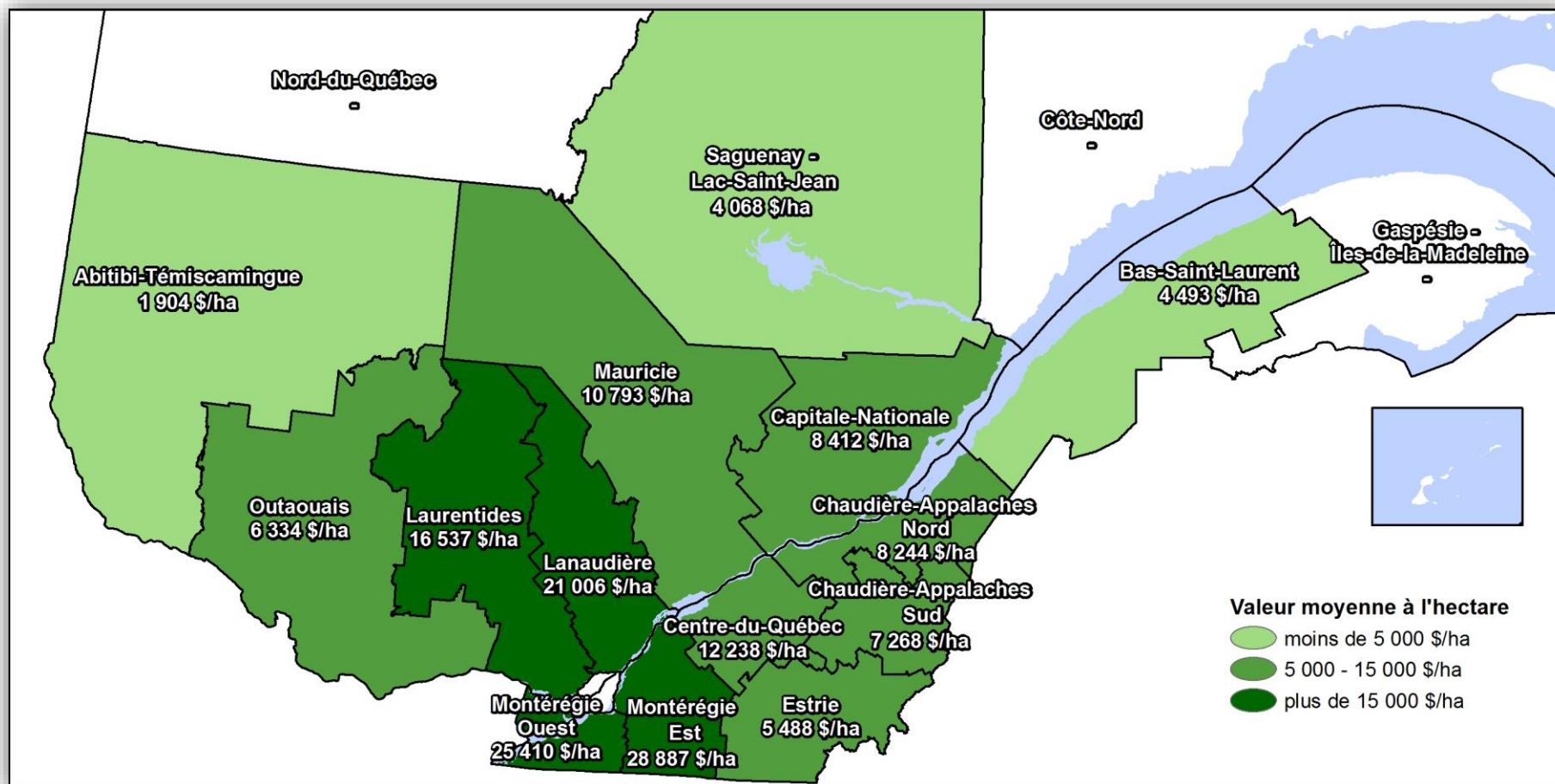
VALEUR MOYENNE DES TERRES EN CULTURE ET DES TERRES AGRICOLES TRANSIGÉES AU QUÉBEC

	Terres en culture				Terres agricoles			
	2016		2015*	Écart	2016		2015*	Écart
	Moyenne \$/ha	Écart type \$/ha	Moyenne \$/ha	2015-2016 %	Moyenne \$/ha	Écart type \$/ha	Moyenne \$/ha	2015-2016 %
Bas-Saint-Laurent	6 226	3 690	4 195	48	4 493	3 368	3 715	21
Saguenay–Lac-Saint-Jean	7 089	3 946	5 686	25	4 068	2 734	3 386	20
Capitale-Nationale	11 954	8 347	10 631	12	8 412	4 689	7 863	7
Mauricie	11 892	5 312	10 679	11	10 793	6 026	9 918	9
Estrie	-	-	-	-	5 488	2 360	5 150	7
Outaouais	10 056	6 427	-	-	6 334	4 103	4 920	29
Abitibi-Témiscamingue	2 893	2 074	2 273	27	1 904	1 542	1 872	2
Chaudière-Appalaches Nord	9 294	2 961	8 049	15	8 244	4 202	6 779	22
Chaudière-Appalaches Sud	-	-	-	-	7 268	3 190	7 770	-6
Lanaudière	26 505	9 428	26 519	0	21 006	7 967	22 999	-9
Laurentides	24 909	11 154	25 763	-3	16 537	10 549	18 686	-12
Montérégie Est	33 690	10 582	30 150	12	28 887	12 265	25 357	14
Montérégie Ouest	32 073	11 527	30 347	6	25 410	12 278	25 770	-1
Centre-du-Québec	15 716	8 336	13 932	13	12 238	7 443	11 208	9
Le Québec	21 477	s. o.	20 009	7	15 772	s. o.	14 376	10

* 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 2016



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 les 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, autre). **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

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

La Financière
agricole
Québec 