

Bulletin

Transac-TERRES

Édition 2018

La compilation de La Financière agricole du Québec (FADQ) de transactions de terres en culture¹ indique pour 2017 une valeur moyenne par hectare de 21 446 \$.

En 2016, la valeur moyenne des terres en culture compilées par la FADQ avait atteint 21 898 \$/ha. En effet, la variation annuelle du prix des terres en cultures en 2015 et 2016 était respectivement de 29,7 % et de 9,4 %, comparativement à -2,1 % pour 2017.

VALEUR MOYENNE PAR ANNÉE DES TERRES EN CULTURE ET DES TERRES AGRICOLES COMPILÉES PAR LA FADQ AU QUÉBEC

Année	Terres en culture Valeur \$/ha	Terres en culture Écart (%)	Terres agricoles Valeur \$/ha	Terres agricoles Écart (%)
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 ²	21 898	9,4	15 717	9,3
2017	21 446	-2,1	14 825	-5,7

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

² Valeur moyenne mise à jour à la suite de la compilation additionnelle de transactions.



Cette situation s'explique entre autres par une diminution marquée du prix des terres agricoles des régions de la Chaudière-Appalaches, de l'Abitibi-Témiscamingue et de la Capitale-Nationale. En effet, plusieurs transactions compilées en 2016 se situaient près du périmètre urbain, et se sont donc transigées à un prix plus élevé que les transactions compilées en 2017.

De plus, les terres agricoles transigées en 2017 ont une valeur de 14 825 \$/ha, comparativement à 15 717 \$/ha en 2016, représentant une différence de - 892 \$/ha (-5,7 %). Cet écart s'explique entre autres par la diminution de la valeur des transactions compilées par la FADQ des terres agricoles avec bâtiments et/ou maison. Toutefois, la valeur des érablières a augmenté de plus de 11 % dans la région de la Chaudière-Appalaches entre 2016 et 2017.

DONNÉES RÉGIONALES

TERRES EN CULTURE

En 2017, les écarts les plus importants ont été observés dans les régions de la Mauricie (+32 %), du Centre-du-Québec (+ 26 %) et de la Montérégie Ouest (+14 %). À l'inverse, les prix recensés des régions de la Capitale-Nationale (-29 %), de l'Abitibi-Témiscamingue (- 9 %) et de la Chaudière-Appalaches (-8 %) ont vu la valeur des terres en culture légèrement diminuer.



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 baisse de près de 22 % entre 2016 et 2017, alors qu'elle avait connu une hausse de 9 % l'année précédente.

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.

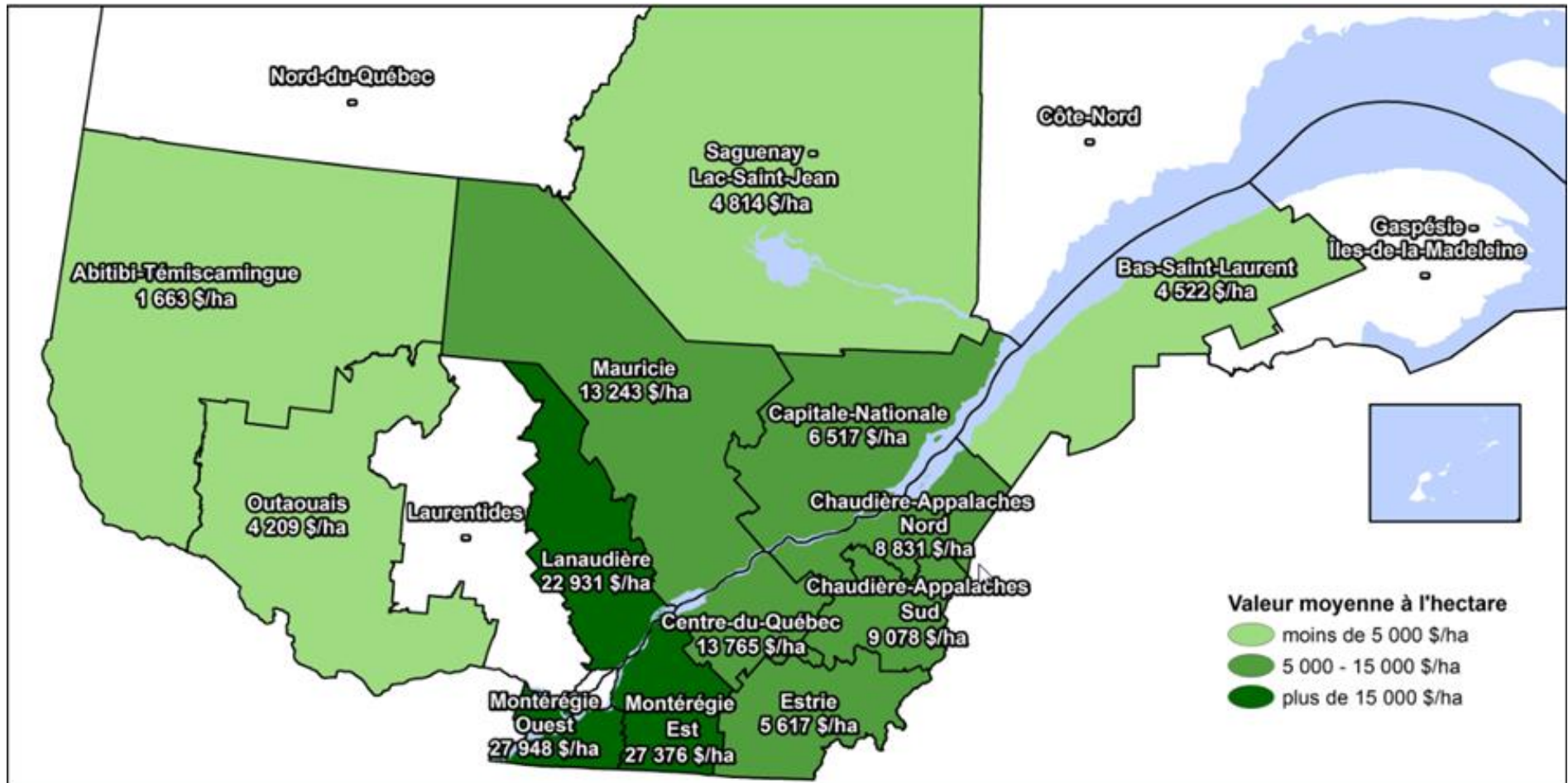
Plusieurs facteurs influencent, à l'échelle locale, les conditions d'offre et de demande des terres agricoles. Parmi ces facteurs, notons l'usage d'une terre, les caractéristiques spécifiques du sol, son état général, son accessibilité, sa localisation et sa proximité des marchés. La disponibilité des 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. **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 COMPILÉES PAR LA FADQ PAR RÉGION ADMINISTRATIVE

Régions administratives	Terres en culture 2017 Moyenne \$/ha	Terres en culture 2017 Écart type \$/ha	Terres en culture 2016 ³ Moyenne \$/ha	Terres en culture Écart 2016-2017 %	Terres agricoles 2017 Moyenne \$/ha	Terres agricoles 2017 Écart type \$/ha	Terres agricoles 2016 Moyenne \$/ha	Terres agricoles Écart 2016-2017 %
Bas-Saint-Laurent	5 819	4 657	5 309	10	4 522	4 677	3 947	15
Saguenay–Lac-Saint-Jean	7 021	3 551	7 089	-1	4 814	3 499	4 068	18
Capitale-Nationale	8 979	2 704	12 696	-29	6 517	4 359	8 716	-25
Mauricie	15 406	4 994	11 712	32	13 243	5 133	10 549	26
Estrie	-	-	-	-	5 617	2 770	5 003	12
Outaouais	-	-	8 085	-	4 209	2 303	5 378	-22
Abitibi-Témiscamingue	2 478	1 247	2 726	-9	1 663	817	1 781	-7
Chaudière-Appalaches (nord)	8 757	2 698	9 565	-8	8 831	4 174	8 056	10
Chaudière-Appalaches (sud)	-	-	-	-	9 078	8 437	7 140	27
Lanaudière	28 476	9 060	26 366	8	22 931	10 745	21 032	9
Laurentides	-	-	25 248	-	-	-	-	-
Montérégie (est)	34 196	11 816	33 250	3	27 376	12 308	27 581	-1
Montérégie (ouest)	37 483	8 656	32 900	14	27 948	13 559	26 342	6
Centre-du-Québec	19 315	7 368	15 316	26	13 765	6 618	12 008	15
Le Québec	21 446	s. o.	21 898	-2	14 825	s. o.	15 717	-6

³ Valeur moyenne mise à jour à la suite de la compilation additionnelle de transactions.

VALEUR RÉGIONALE MOYENNE DES TERRES AGRICOLES TRANSIGÉES AU QUÉBEC EN 2017



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 concernent un ensemble de transactions comportant des valeurs très différentes selon les caractéristiques des superficies transigées (localisation, type de sol, usage, etc.). **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 POUR L'ENSEMBLE DU QUÉBEC

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 provient de l'ensemble des transactions de terres agricoles compilées.

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

Suivez-nous



**La Financière
agricole**
Québec