

Transac- TERRES

Bulletin

Valeur des terres agricoles

Édition 2023 - Années 2019 à 2021

*La Financière
agricole*

Québec 

Table des matières

Introduction.....	3
Données régionales	4
Abitibi-Témiscamingue	6
Bas-Saint-Laurent.....	7
Capitale-Nationale.....	8
Centre-du-Québec	9
Chaudière-Appalaches Nord	10
Chaudière-Appalaches Sud	11
Estrie	12
Lanaudière	13
Laurentides	14
Mauricie	15
Montréal Est	16
Montréal Ouest.....	17
Outaouais.....	18
Saguenay-Lac-Saint-Jean	19
Méthodologie	20



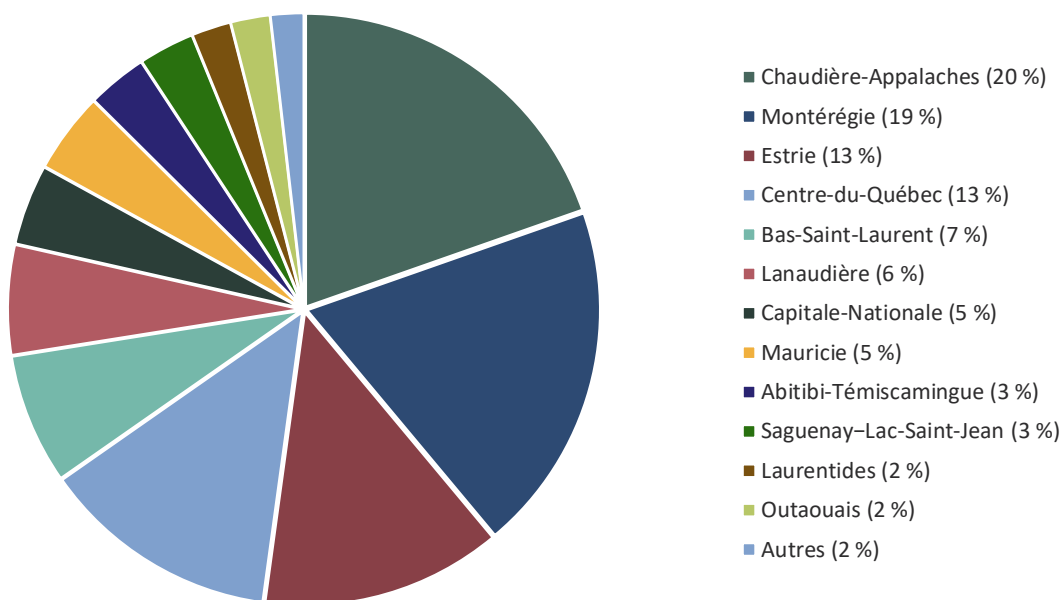
Introduction

La Financière agricole du Québec (FADQ) a établi une nouvelle méthodologie¹ de recensement et de calculs des données concernant la valeur des terres agricoles² transigées au Québec. Ce bulletin présente les résultats des années 2019 à 2021 selon cette nouvelle méthodologie.

En 2021, la valeur moyenne compilée des terres agricoles transigées au Québec était de 16 627 \$/ha, comparativement à 14 166 \$/ha en 2020, ce qui représente une augmentation de 2 461 \$/ha, soit 17 %. Sur les 876 transactions retenues en 2021, 65 % ont eu lieu en Chaudière-Appalaches, en Montérégie, en Estrie et au Centre-du-Québec. Ces régions représentent 57 % des superficies transigées dans notre échantillon.

À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture³ en 2021 était de 28 545 \$/ha à l'échelle provinciale.

Répartition régionale des transactions compilées en 2021



Valeur moyenne annuelle des terres agricoles transigées au Québec

Année	Valeur (\$/ha)	Variation (%)	Nombre de transactions
2019	14 580	-	1 137
2020	14 166	(2,8)	1 148
2021	16 627	17,4	876

¹ La méthodologie et les définitions sont présentées à la page 20.

² Les **terres agricoles** regroupent les terres en culture ainsi que toutes les autres superficies agricoles (les pâturages, les vergers, les érablières, les boisés, etc.).

³ Les **terres en culture** sont les superficies cultivables à l'exclusion des pâturages, des vergers, des érablières et des boisés.

Données régionales

La compilation des transactions de terres agricoles permet de constater des valeurs régionales moyennes oscillant entre 2 000 \$/ha et 35 000 \$/ha. Les variations annuelles observées sont également différentes d'une région à l'autre. Certaines régions, comme les Laurentides, l'Abitibi-Témiscamingue, le Centre-du-Québec et la Montérégie Ouest, ont connu des hausses importantes, alors que d'autres régions, comme la Mauricie et le Saguenay-Lac-Saint-Jean, ont connu des baisses plus ou moins importantes de 2020 à 2021.

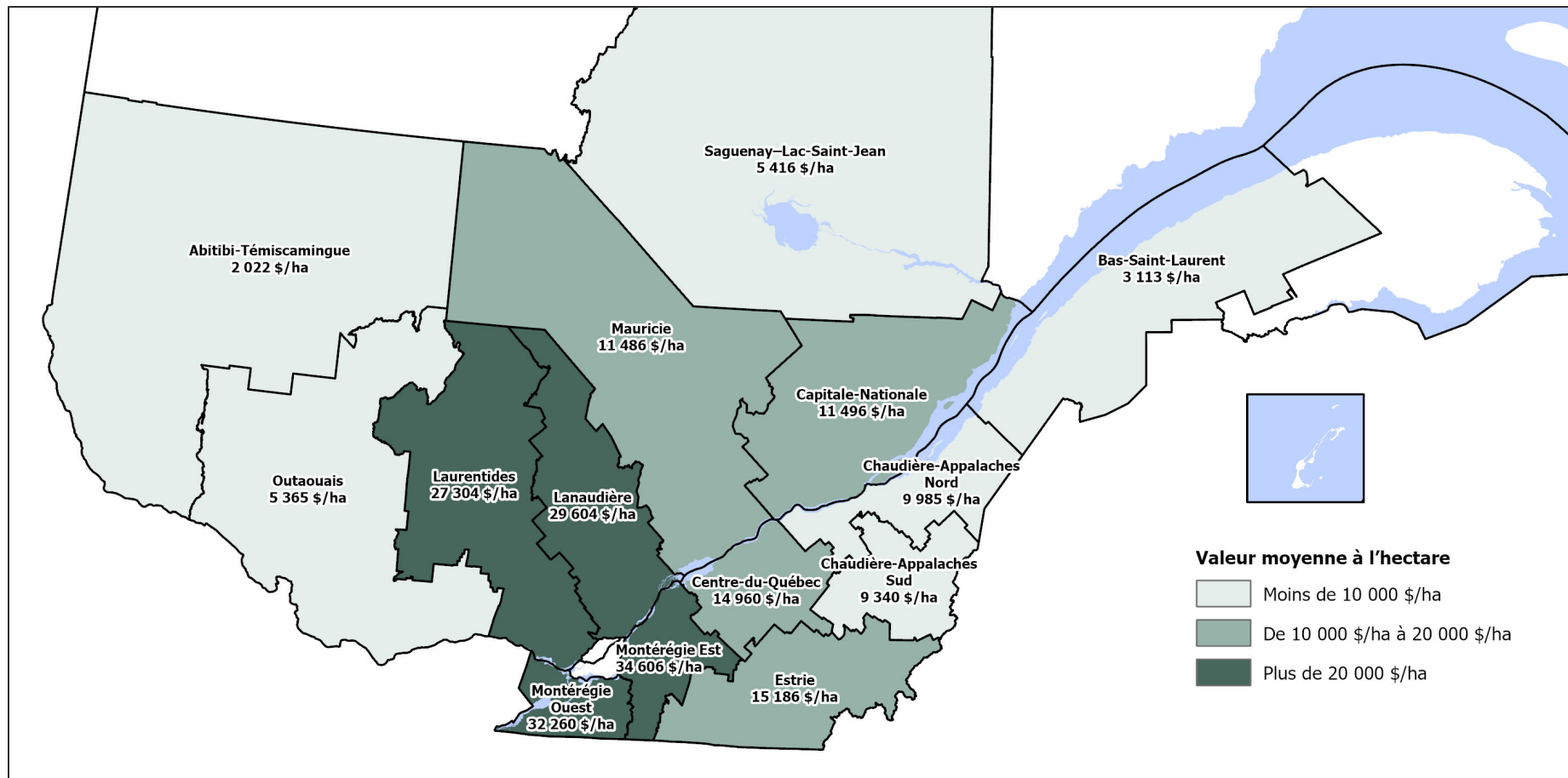
La valeur à l'hectare attribuée à une terre agricole transigée diffère d'une région à l'autre ainsi qu'au sein d'une même région. Plusieurs facteurs influencent la valeur de chaque transaction. Parmi ceux-ci, notons l'usage d'une terre, la proportion des terres en culture, l'étendue des superficies transigées, les caractéristiques spécifiques du sol, son état général, l'accessibilité de la terre, sa localisation et sa proximité aux marchés. La disponibilité des terres sur un territoire donné, à un moment précis, ainsi que la situation financière de l'acheteur peuvent également influencer la valeur accordée à une terre agricole.

À titre indicatif, les données présentées ne doivent pas être utilisées à elles seules, pour déterminer la valeur d'une terre en particulier.

Valeur moyenne des terres agricoles transigées par région administrative

Région administrative	Moyenne 2021 (\$/ha)	Moyenne 2020 (\$/ha)	Variation 2020-2021 (%)	Intervalle de variation (min – max, \$/ha)	Écart type 2021 (\$/ha)
Abitibi-Témiscamingue	2 022	1 345	50	520 – 6 000	1 682
Bas-Saint-Laurent	3 113	3 280	(5)	780 – 14 300	2 695
Capitale-Nationale	11 496	10 168	13	1 400 – 50 600	10 871
Centre-du-Québec	14 960	12 005	25	2 640 – 68 600	9 121
Chaudière-Appalaches (Nord)	9 985	8 906	12	1 760 – 38 300	7 510
Chaudière-Appalaches (Sud)	9 340	8 145	15	2 000 – 38 800	7 266
Estrie	15 186	10 842	40	2 470 – 65 600	13 434
Lanaudière	29 604	28 100	5	4 500 – 71 900	18 941
Laurentides	27 304	19 353	41	2 260 – 56 000	16 481
Mauricie	11 486	12 234	(6)	2 160 – 31 400	7 766
Montérégie (Est)	34 606	32 591	6	8 050 – 62 700	13 314
Montérégie (Ouest)	32 260	23 449	38	3 840 – 73 000	16 593
Outaouais	5 365	5 457	(2)	810 – 18 600	3 898
Saguenay-Lac-Saint-Jean	5 416	6 432	(16)	820 – 13 500	3 381
Ensemble du Québec	16 627	14 166	17	520 – 73 000	s. o.

Valeur régionale moyenne des terres agricoles transigées au Québec en 2021



Source : La Financière agricole du Québec

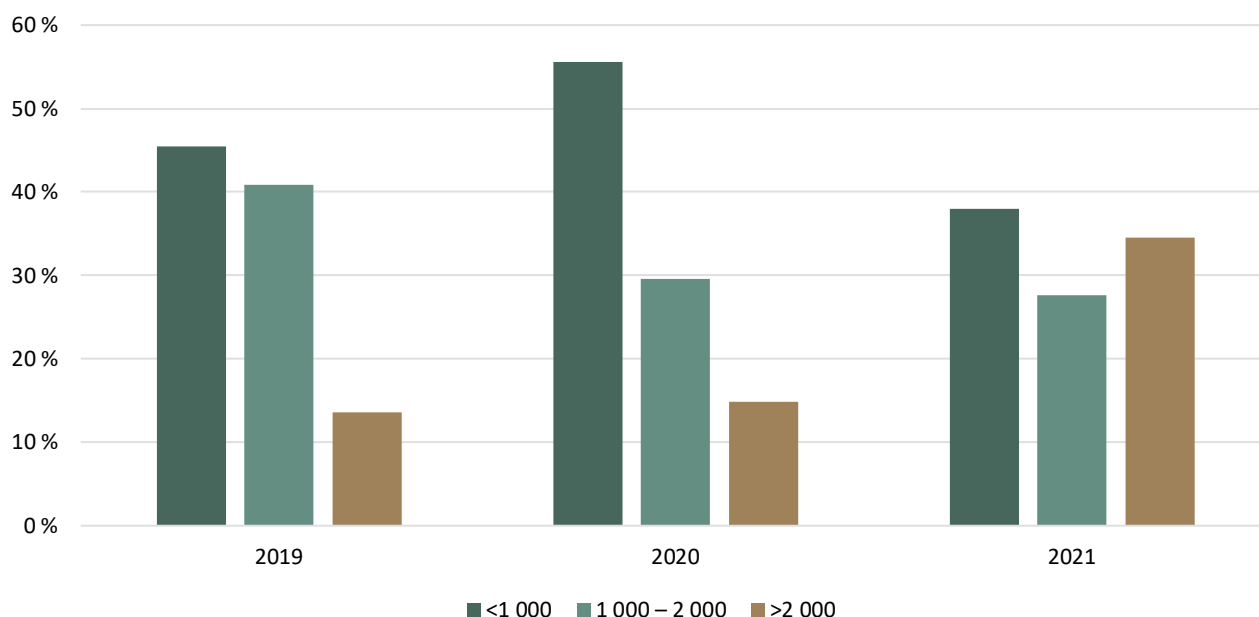
Note : Cliquez sur le nom de chaque région pour plus de détails.

Abitibi-Témiscamingue

Tableau – Évolution de la valeur des terres agricoles transigées de 2019 à 2021

	2019	2020	2021
Moyenne (\$/ha)	1 574	1 345	2 022
Min – Max (\$/ha)	500 – 7 800	530 – 5 000	520 – 6 000

Figure – Répartition des transactions de terres agricoles selon la valeur à l'hectare (\$/ha)



Principaux constats pour 2021 :

- La proportion des terres agricoles transigées à un montant supérieur à 2 000 \$/ha était de 34 %, alors qu'elle était de 15 % en 2020;
- Près de 38 % des terres agricoles se sont transigées à un montant inférieur à 1 000 \$/ha, alors que cette proportion atteignait plus de 56 % en 2020;
- Ces constats expliquent que la valeur moyenne des terres agricoles a augmenté de 50 % pour atteindre 2 022 \$/ha en 2021.

À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées dans cette région était de 7 006 \$/ha⁴ en 2021.

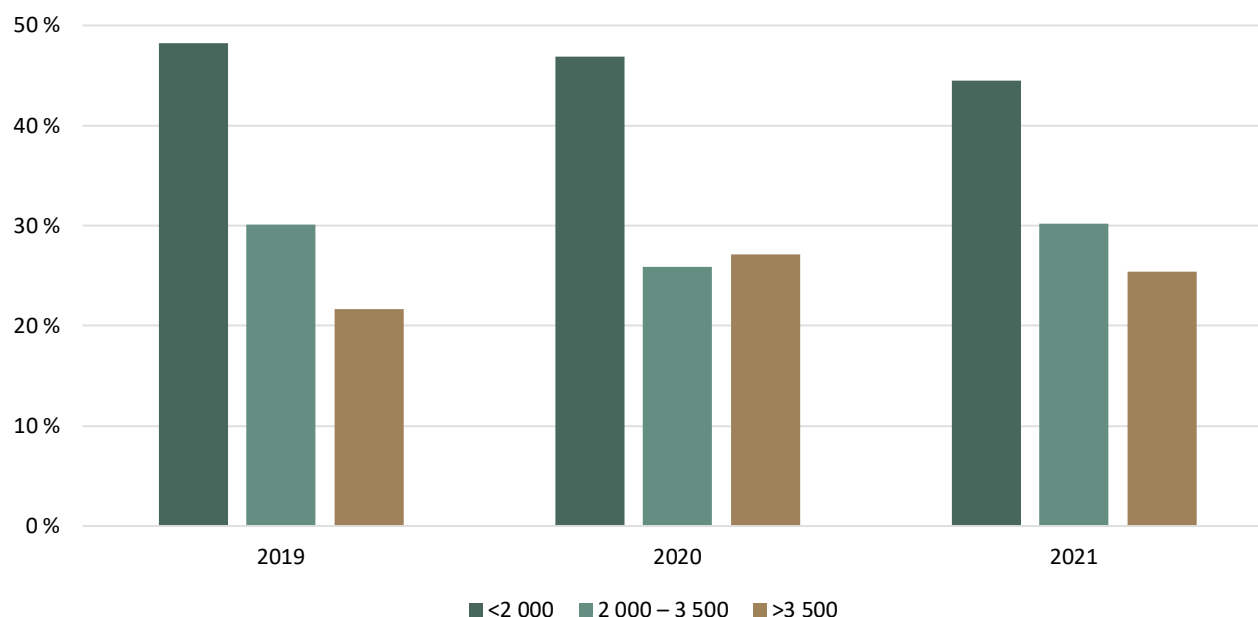
⁴ Mise en garde : cette valeur est issue d'un calcul regroupant moins de 10 transactions.

Bas-Saint-Laurent

Tableau – Évolution de la valeur des terres agricoles transigées de 2019 à 2021

	2019	2020	2021
Moyenne (\$/ha)	2 709	3 280	3 113
Min – Max (\$/ha)	630 – 8 400	510 – 14 800	780 – 14 300

Figure – Répartition des transactions de terres agricoles selon la valeur à l'hectare (\$/ha)



Principaux constats pour 2021 :

- Près du tiers (30 %) des terres agricoles se sont transigées à un prix situé entre 2 000 \$/ha et 3 500 \$/ha, alors qu'en 2020, ces transactions représentaient 26 % du total;
- À l'opposé, 25 % des transactions ont été conclues à un prix supérieur à 3 500 \$/ha, alors qu'elles représentaient 27 % des transactions en 2020;
- Ces deux éléments sont à l'origine de la diminution de 5 % de la valeur à l'hectare des terres agricoles, celle-ci étant de 3 113 \$/ha en 2021.

À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées dans cette région était de 7 843 \$/ha⁵ en 2021.

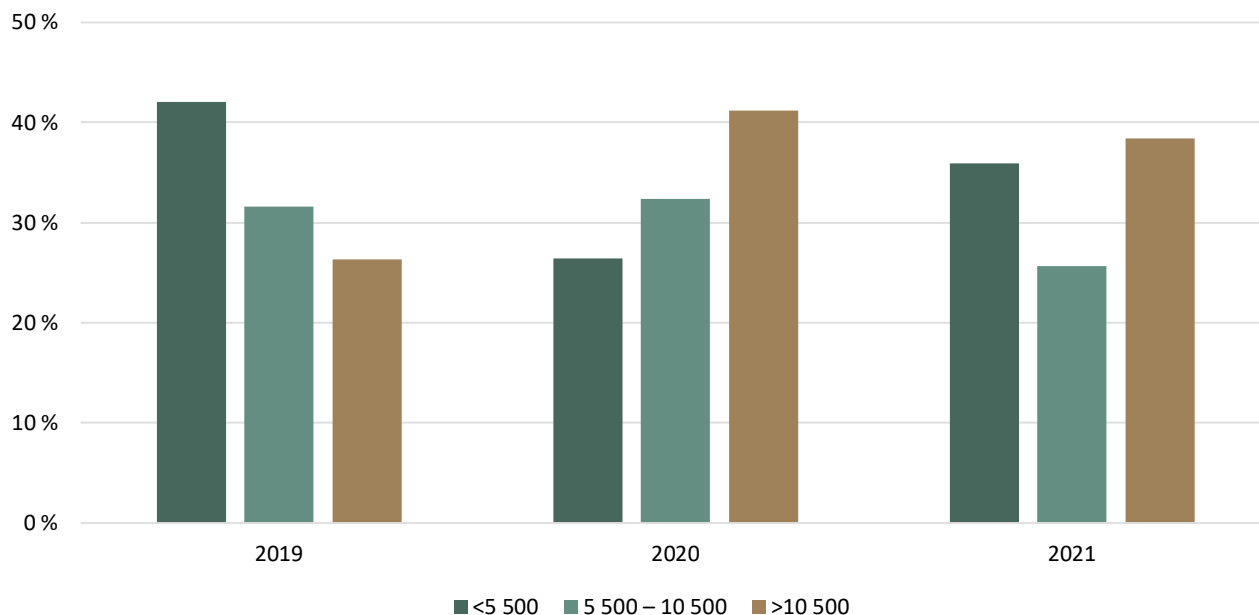
⁵ Mise en garde : cette valeur est issue d'un calcul regroupant moins de 10 transactions.

Capitale-Nationale

Tableau – Évolution de la valeur des terres agricoles transigées de 2019 à 2021

	2019	2020	2021
Moyenne (\$/ha)	8 549	10 168	11 496
Min – Max (\$/ha)	1 290 – 26 400	1 130 – 33 500	1 400 – 50 600

Figure – Répartition des transactions de terres agricoles selon la valeur à l'hectare (\$/ha)



Principaux constats pour 2021 :

- La valeur maximale a augmenté, atteignant 50 600 \$/ha en 2021 par rapport à 33 500 \$/ha en 2020;
- Bien que les terres agricoles qui se sont transigées à un prix supérieur à 10 500 \$/ha étaient moins nombreuses en 2021, leur valeur moyenne était de 50 % plus élevée que celle de 2020. Celle-ci était de 21 700 \$/ha en 2021, comparativement à 14 350 \$/ha en 2020;
- Ces deux facteurs sont à la source de la hausse de 13 % de la valeur moyenne des terres agricoles, qui était de 11 496 \$/ha en 2021.

À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées dans cette région était de 14 495 \$/ha⁶ en 2021.

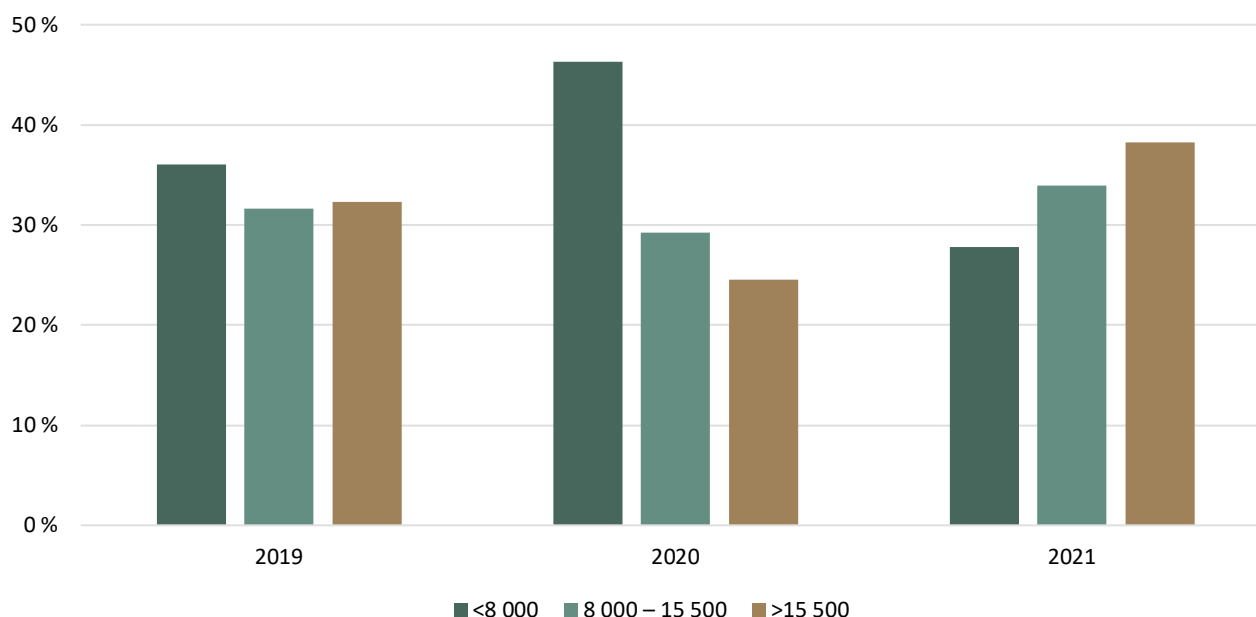
⁶ Mise en garde : cette valeur est issue d'un calcul regroupant moins de 10 transactions.

Centre-du-Québec

Tableau – Évolution de la valeur des terres agricoles transigées de 2019 à 2021

	2019	2020	2021
Moyenne (\$/ha)	13 979	12 005	14 960
Min – Max (\$/ha)	1 970 – 55 500	1 680 – 60 900	2 640 – 68 600

Figure – Répartition des transactions de terres agricoles selon la valeur à l'hectare (\$/ha)



Principaux constats pour 2021 :

- Plus du tiers (38 %) des terres agricoles ont été transigées à un prix supérieur à 15 500 \$/ha, comparativement à 24 % en 2020;
- Parallèlement, 28 % des terres agricoles ont été transigées à un prix inférieur à 8 000 \$/ha, comparativement à 46 % en 2020;
- La combinaison de ces deux observations explique notamment la progression de 25 % de la valeur moyenne des terres agricoles, qui était de 14 960 \$/ha en 2021.

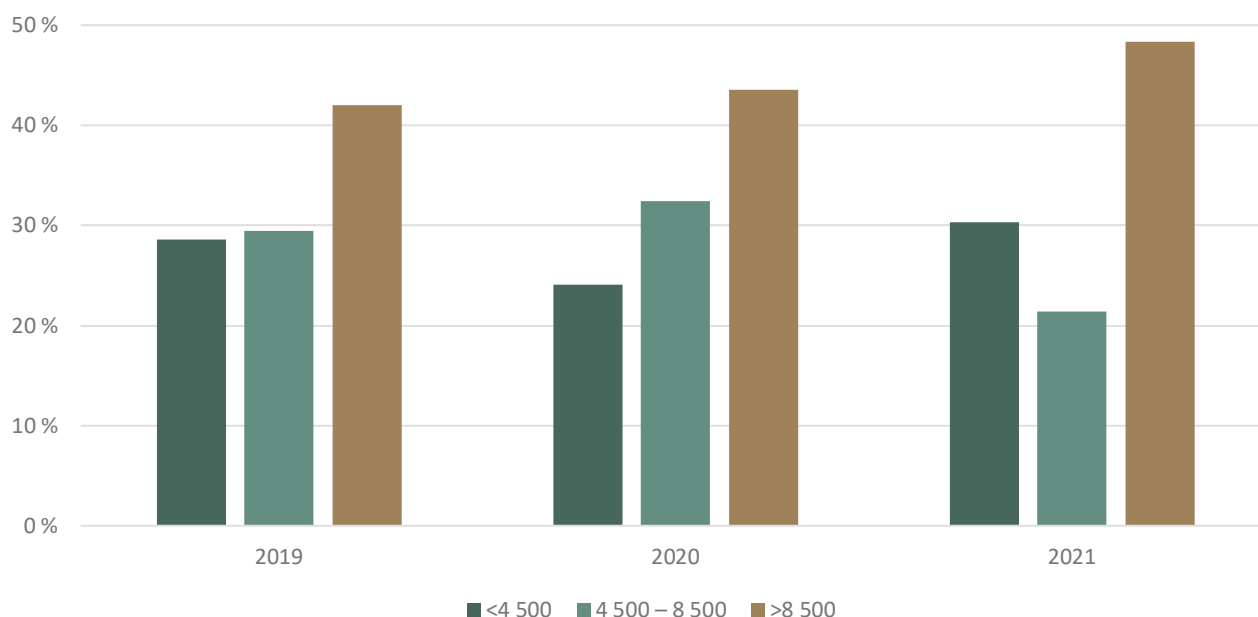
À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées dans cette région était de 22 469 \$/ha en 2021.

Chaudière-Appalaches Nord

Tableau – Évolution de la valeur des terres agricoles transigées de 2019 à 2021

	2019	2020	2021
Moyenne (\$/ha)	8 096	8 906	9 985
Min – Max (\$/ha)	1 580 – 23 400	1 820 – 28 400	1 760 – 38 300

Figure – Répartition des transactions de terres agricoles selon la valeur à l'hectare (\$/ha)



Principaux constats pour 2021 :

- Les transactions réalisées à plus de 8 500 \$/ha ont progressé, passant de 43 % en 2020 à 48 % en 2021;
- La valeur maximale était de 38 300 \$/ha en 2021, comparativement à 28 400 \$/ha en 2020;
- La combinaison de ces deux éléments explique en partie la croissance de 12 % de la valeur moyenne des terres agricoles pour atteindre 9 985 \$/ha en 2021.

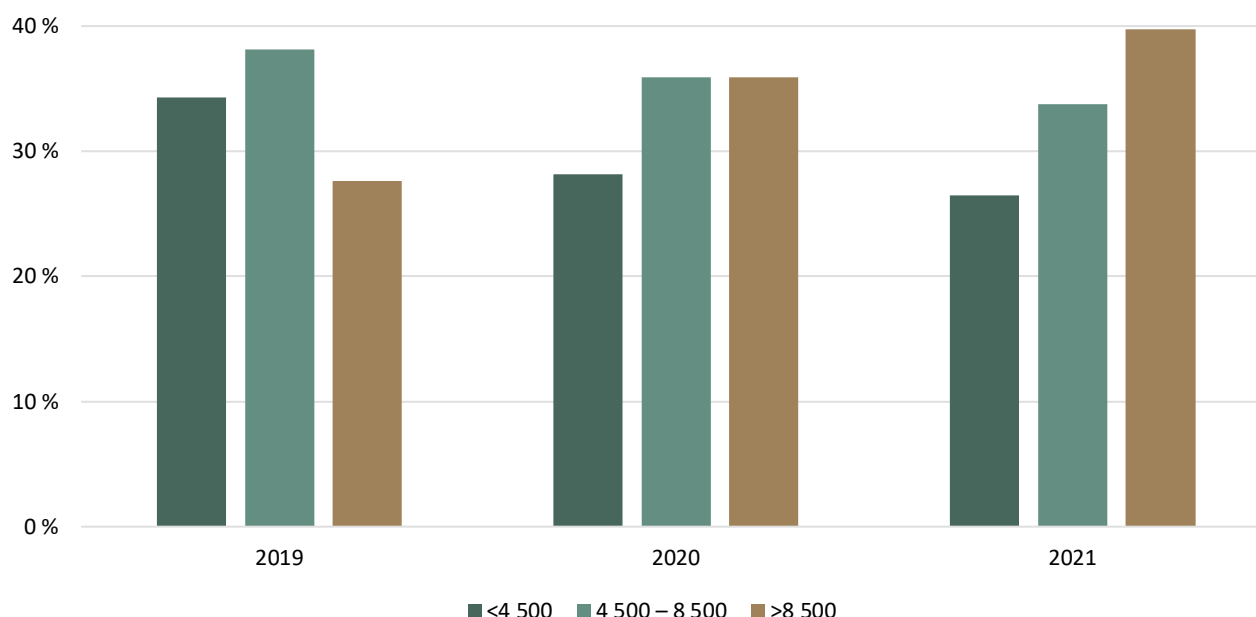
À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées en Chaudière-Appalaches était de 14 181 \$/ha en 2021.

Chaudière-Appalaches Sud

Tableau – Évolution de la valeur des terres agricoles transigées de 2019 à 2021

	2019	2020	2021
Moyenne (\$/ha)	7 262	8 145	9 340
Min – Max (\$/ha)	1 960 – 23 800	2 280 – 30 200	2 000 – 38 800

Figure – Répartition des transactions de terres agricoles selon la valeur à l'hectare (\$/ha)



Principaux constats pour 2021 :

- La proportion des terres agricoles transigées à un montant supérieur à 8 500 \$/ha était de 40 %, alors qu'elle était de 36 % en 2020;
- La valeur maximale était de 38 800 \$/ha, comparativement à 30 200 \$/ha en 2020;
- Ces constats expliquent en partie que la valeur moyenne des terres agricoles a augmenté de 15 %, pour s'établir à 9 340 \$/ha en 2021.

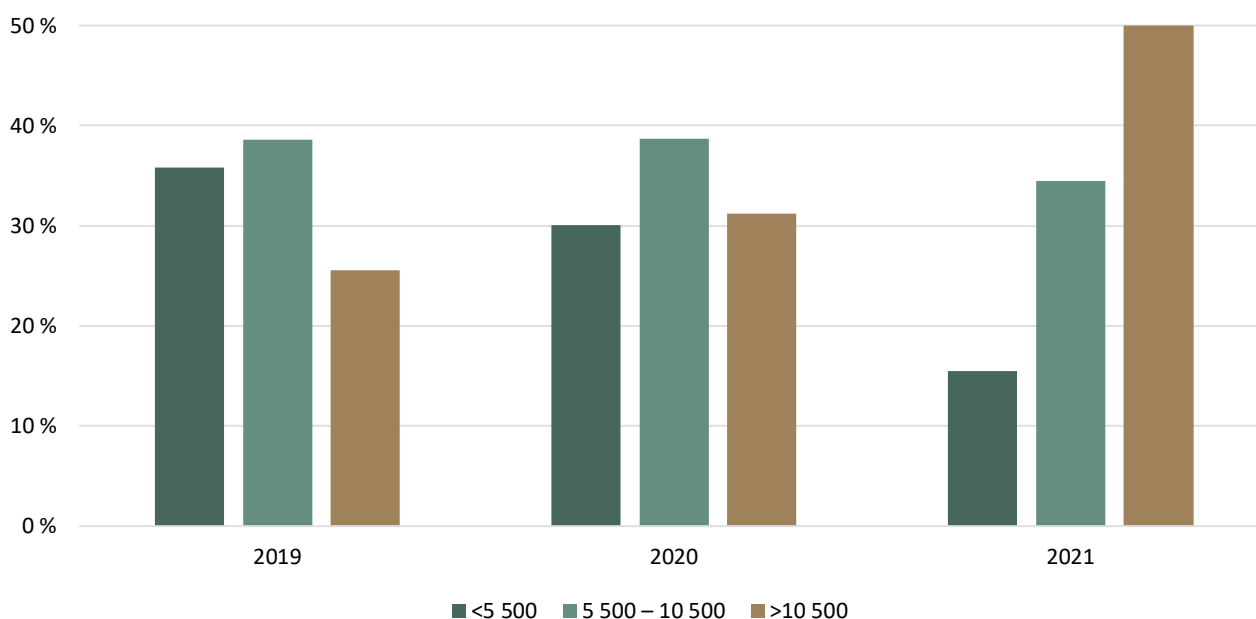
À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées en Chaudière-Appalaches était de 14 181 \$/ha en 2021.

Estrie

Tableau – Évolution de la valeur des terres agricoles transigées de 2019 à 2021

	2019	2020	2021
Moyenne (\$/ha)	9 071	10 842	15 186
Min – Max (\$/ha)	1 120 – 35 300	2 080 – 58 800	2 470 – 65 600

Figure – Répartition des transactions de terres agricoles selon la valeur à l'hectare (\$/ha)



Principaux constats pour 2021 :

- La moitié (50 %) des terres agricoles se sont transigées à un prix supérieur à 10 500 \$/ha, alors qu'en 2020, ces transactions représentaient 31 % de l'ensemble;
- Inversement, les transactions conclues à un prix inférieur à 5 500 \$/ha ont représenté 15 % de l'ensemble, comparativement à 30 % en 2020;
- Ces deux observations expliquent l'augmentation de 40 % de la valeur moyenne des terres agricoles, qui a atteint 15 186 \$/ha en 2021.

À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées dans cette région était de 39 526 \$/ha⁷ en 2021.

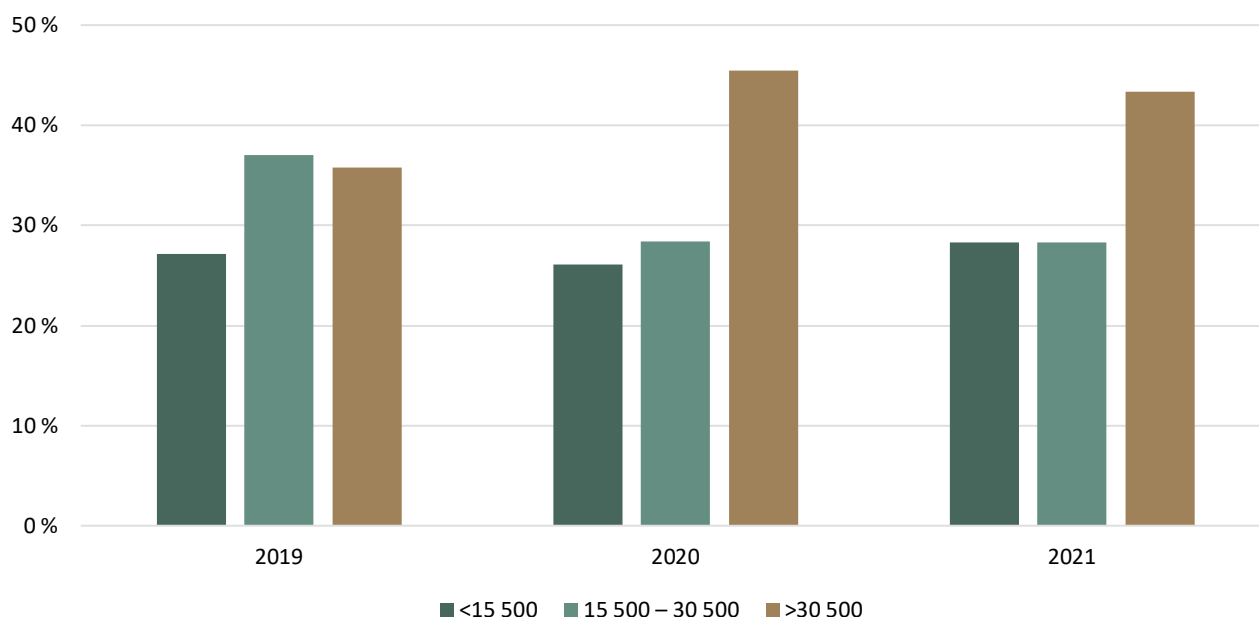
⁷ Mise en garde : cette valeur est issue d'un calcul regroupant moins de 10 transactions.

Lanaudière

Tableau – Évolution de la valeur des terres agricoles transigées de 2019 à 2021

	2019	2020	2021
Moyenne (\$/ha)	24 620	28 100	29 604
Min – Max (\$/ha)	500 – 51 900	2 880 – 69 100	4 500 – 71 900

Figure – Répartition des transactions de terres agricoles selon la valeur à l'hectare (\$/ha)



Principaux constats pour 2021 :

- Les transactions réalisées à plus de 30 500 \$/ha ont légèrement diminué, passant de 45 % à 43 %;
- Toutefois, la valeur minimale était de 4 500 \$/ha, comparativement à 2 880 \$/ha en 2020;
- Ce dernier élément explique en partie la progression de 5 % du prix moyen des terres agricoles, qui a atteint 29 604 \$/ha en 2021.

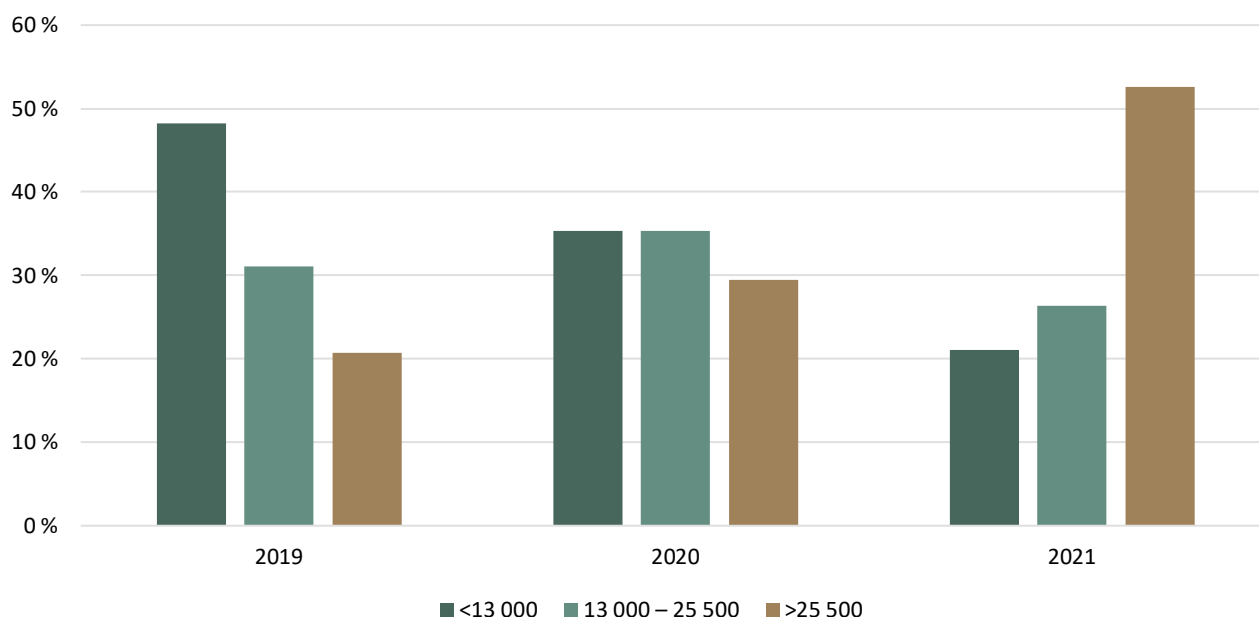
À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées dans cette région était de 48 145 \$/ha en 2021.

Laurentides

Tableau – Évolution de la valeur des terres agricoles transigées de 2019 à 2021

	2019	2020	2021
Moyenne (\$/ha)	16 370	19 353	27 304
Min – Max (\$/ha)	1 840 – 55 000	1 360 – 72 500	2 260 – 56 000

Figure – Répartition des transactions de terres agricoles selon la valeur à l'hectare (\$/ha)



Principaux constats pour 2021 :

- La proportion des transactions supérieures à 25 500 \$/ha était de 53 %, alors qu'elle était de 29 % en 2020;
- Les transactions dont le prix moyen était inférieur à 13 000 \$/ha représentaient une proportion de 21 %, comparativement à 35 % l'année précédente;
- Ces deux éléments expliquent la croissance de 41 % du prix moyen des terres agricoles, qui a atteint 27 304 \$/ha.

À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées dans cette région était de 42 133 \$/ha⁸ en 2021.

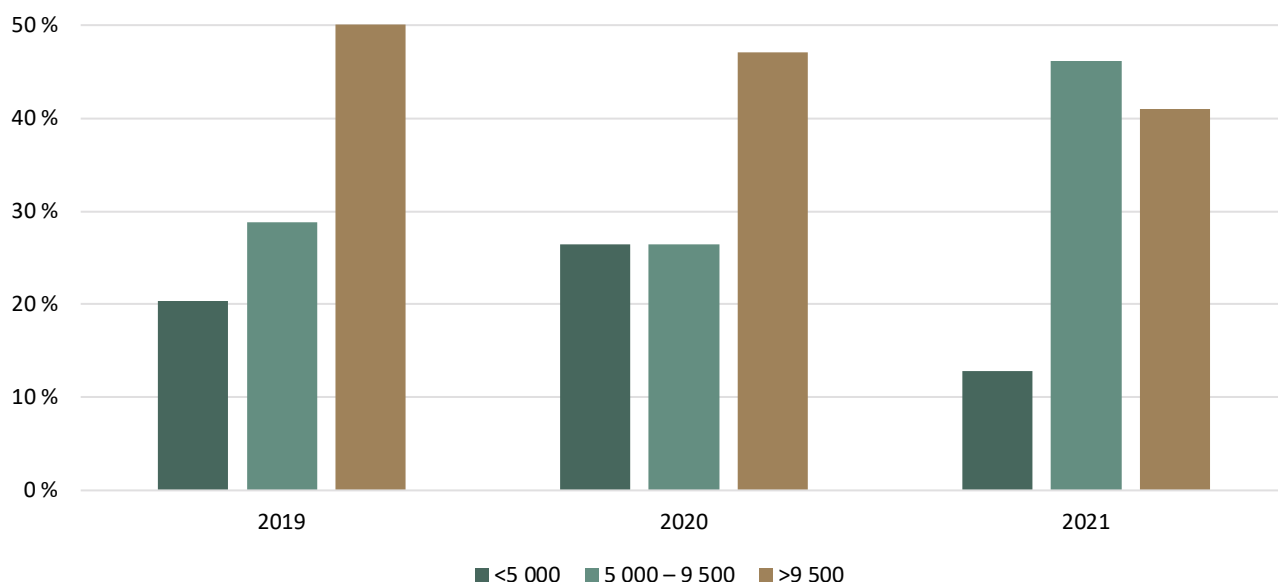
⁸ Mise en garde : cette valeur est issue d'un calcul regroupant moins de 10 transactions.

Mauricie

Tableau – Évolution de la valeur à l’hectare des terres agricoles transigées de 2019 à 2021

	2019	2020	2021
Moyenne (\$/ha)	12 629	12 234	11 486
Min – Max (\$/ha)	2 330 – 57 000	1 090 – 68 600	2 160 – 31 400

Figure – Répartition des transactions de terres agricoles selon la valeur à l’hectare (\$/ha)



Principaux constats pour 2021 :

- La proportion des terres agricoles transigées à plus de 9 500 \$/ha a été de 41 %, comparativement à 47 % en 2020;
- La valeur maximale était de 31 400 \$/ha en 2021, comparativement à 68 600 \$/ha en 2020;
- Ces deux éléments ont engendré une baisse de 6 % du prix moyen des terres agricoles, qui était de 11 486 \$.

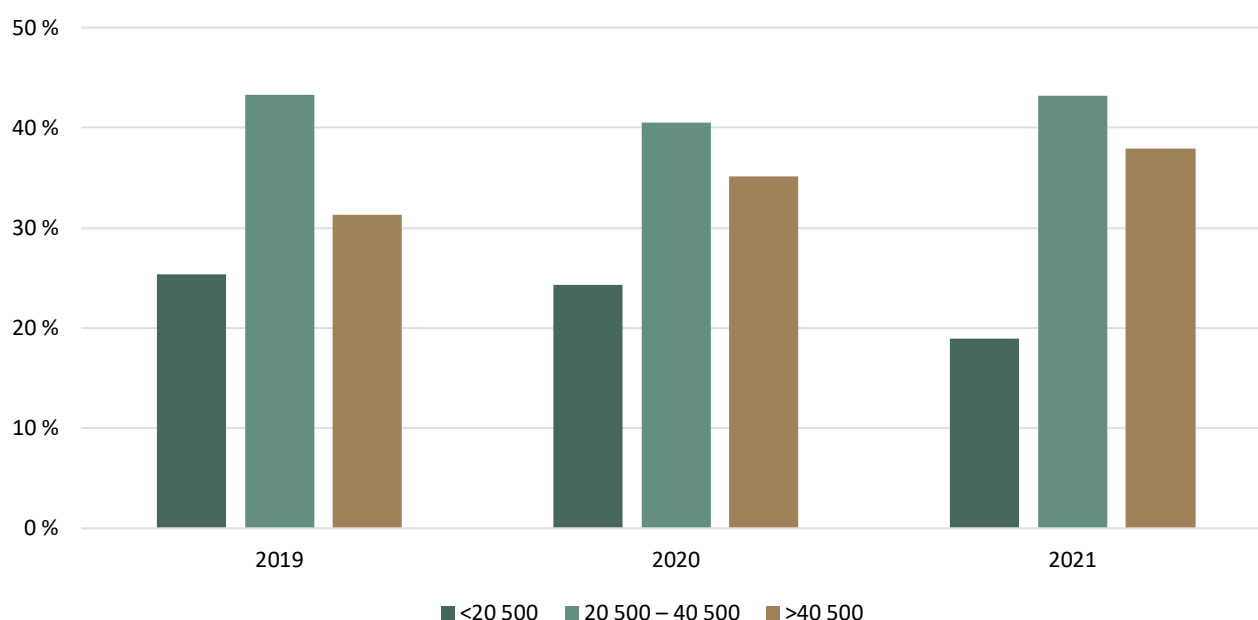
À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées dans cette région était de 19 173 \$/ha en 2021.

Montréal Est

Tableau – Évolution de la valeur des terres agricoles transigées de 2019 à 2021

	2019	2020	2021
Moyenne (\$/ha)	32 237	32 591	34 606
Min – Max (\$/ha)	3 270 – 73 600	3 140 – 73 700	8 050 – 62 700

Figure – Répartition des transactions de terres agricoles selon la valeur à l'hectare (\$/ha)



Principaux constats pour 2021 :

- Les transactions réalisées à plus de 40 500 \$/ha ont progressé, passant de 35 % à 38 %;
- Parallèlement, les transactions conclues à un prix inférieur à 20 500 \$/ha ont représenté 19 % de l'ensemble, comparativement à 24 % en 2020;
- La combinaison de ces deux observations explique notamment la croissance de 6 % du prix moyen des terres agricoles, qui a atteint 34 606 \$/ha en 2021.

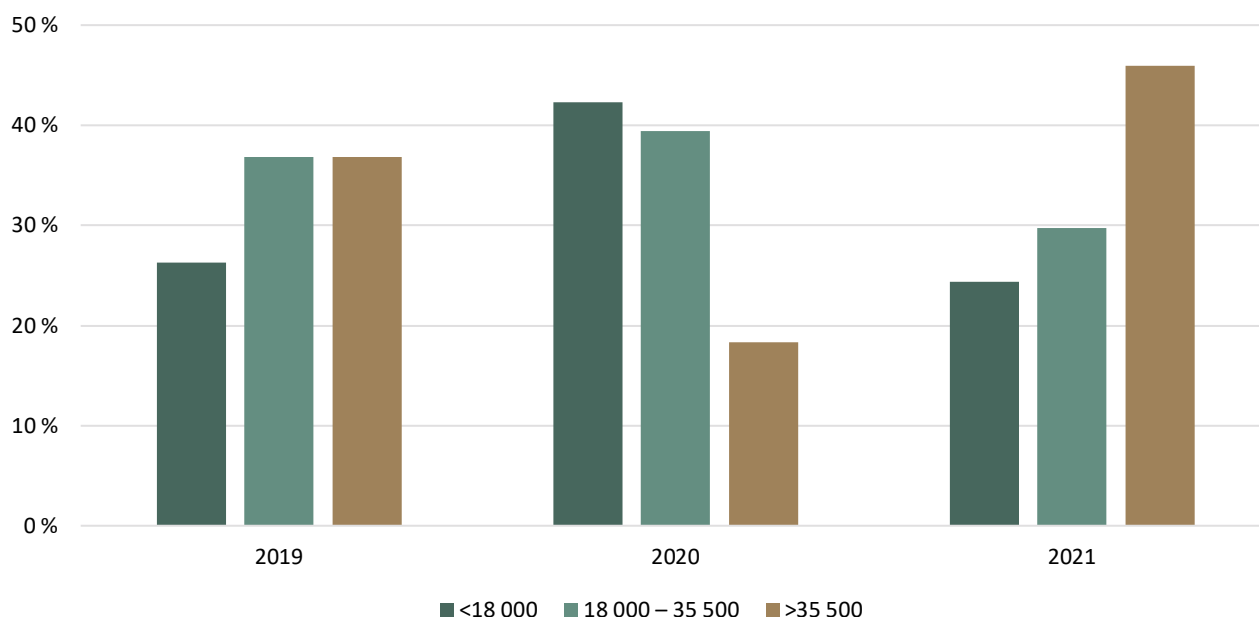
À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées en Montréal était de 41 824 \$/ha en 2021.

Montérégie Ouest

Tableau – Évolution de la valeur des terres agricoles transigées de 2019 à 2021

	2019	2020	2021
Moyenne (\$/ha)	29 060	23 449	32 260
Min – Max (\$/ha)	4 070 – 63800	4 890 – 65 300	3 840 – 73 000

Figure – Répartition des transactions de terres agricoles selon la valeur à l'hectare (\$/ha)



Principaux constats pour 2021 :

- 46 % des terres agricoles se sont transigées à un prix supérieur à 35 500 \$/ha, alors qu'en 2020, ces transactions représentaient 18 % de l'ensemble;
- Inversement, les transactions conclues à un prix inférieur à 18 000 \$/ha ont représenté 24 % de l'ensemble, comparativement à 42 % en 2020;
- Ces deux observations expliquent notamment la hausse de 38 % du prix moyen des terres agricoles, qui a atteint 32 260 \$/ha en 2021.

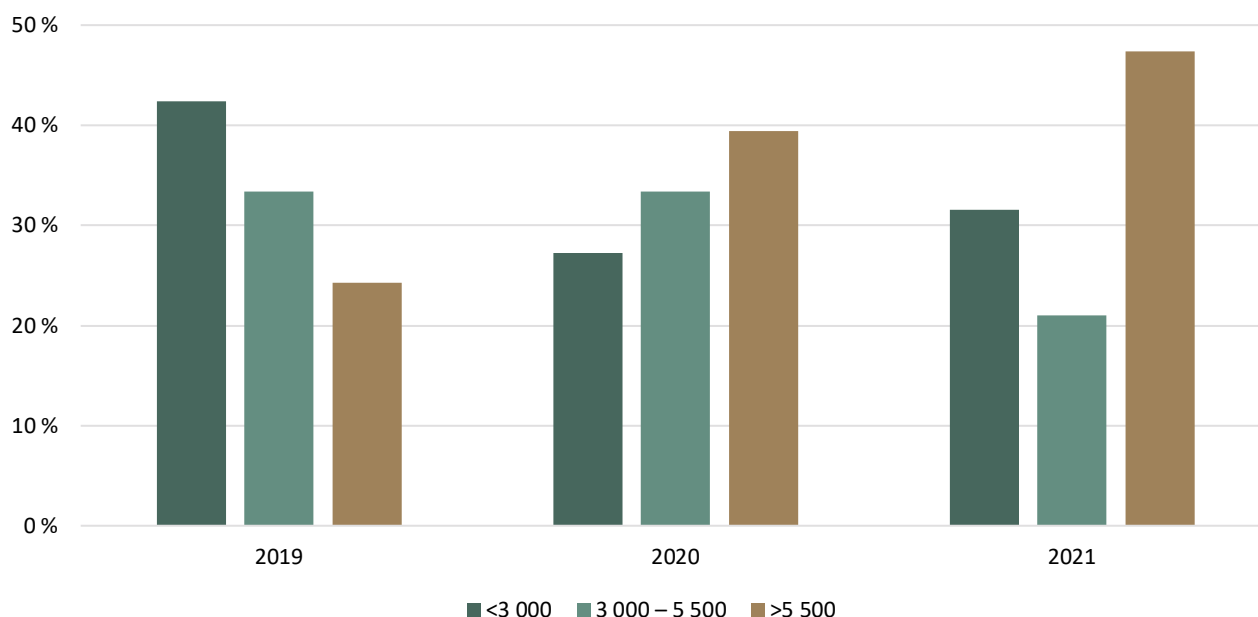
À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées en Montérégie était de 41 824 \$/ha en 2021.

Outaouais

Tableau – Évolution de la valeur à l’hectare des terres agricoles transigées de 2019 à 2021

	2019	2020	2021
Moyenne (\$/ha)	3 944	5 457	5 365
Min – Max (\$/ha)	950 – 12 900	640 – 18 700	810 – 18 600

Figure – Répartition des transactions de terres agricoles selon la valeur à l’hectare (\$/ha)



Principaux constats pour 2021 :

- La proportion des terres agricoles transigées à un prix situé entre 3 000 \$/ha et 5 500 \$/ha a été de 21 %, comparativement à 33 % en 2020;
- Les transactions réalisées à un prix inférieur à 3 000 \$/ha ont représenté 31 % de l’ensemble, comparativement à 27 % en 2020;
- Ces deux constats permettent d’expliquer la baisse de 2 % de la valeur moyenne des terres agricoles, qui était de 5 365 \$/ha.

À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées dans cette région était de 15 306 \$/ha⁹ en 2021.

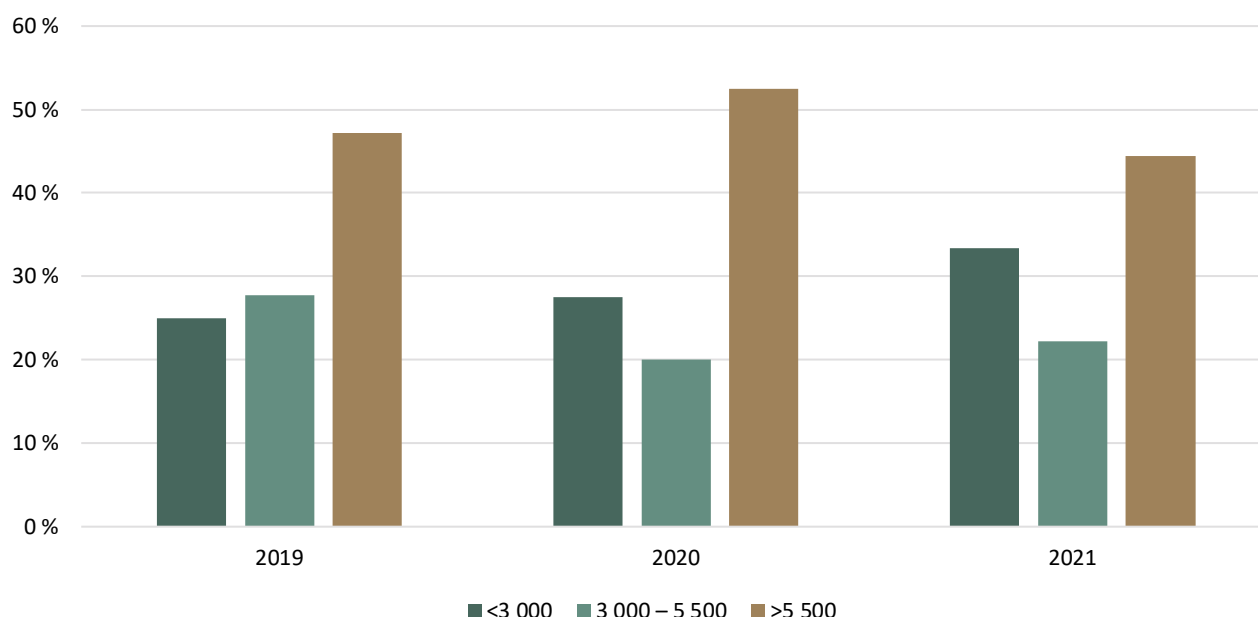
⁹ Mise en garde : cette valeur est issue d’un calcul regroupant moins de 10 transactions.

Saguenay–Lac-Saint-Jean

Tableau – Évolution de la valeur des terres agricoles transigées de 2019 à 2021

	2019	2020	2021
Moyenne (\$/ha)	5 687	6 432	5 416
Min – Max (\$/ha)	720 – 13 400	970 – 15 600	820 – 13 500

Figure – Répartition des transactions de terres agricoles selon la valeur à l'hectare (\$/ha)



Principaux constats pour 2021 :

- Quarante-quatre pour cent (44 %) des terres ont été transigées à un prix supérieur à 5 500 \$/ha, comparativement, à 52 % en 2020;
- Inversement, 33 % des terres ont été transigées à un prix inférieur à 3 000 \$/ha, comparativement à 27 % en 2020;
- La combinaison de ces deux observations explique notamment la baisse de 16 % de la valeur moyenne des terres agricoles, qui était de 5 416 \$/ha.

À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées dans cette région était de 9 748 \$/ha¹⁰ en 2021.

¹⁰ Mise en garde : cette valeur est issue d'un calcul regroupant moins de 10 transactions.

Méthodologie

Les données présentées dans cette publication proviennent d'une compilation de ventes **réalisées en zone agricole et inscrites au Registre foncier de 2019 à 2021**. Le Centre d'études sur les coûts de production en agriculture (CECPA) et Iterram technologies inc. ont contribué à la réalisation de cette publication.

Ces transactions concernent les ventes de terres réalisées dans des conditions normales. Les ventes apparentées et les ventes liquidatives ont été exclues. La valeur à l'hectare des transactions retenues pour le calcul des valeurs moyennes est comprise entre 500 \$ et 75 000 \$.

La valeur de chaque transaction varie en fonction de certaines caractéristiques spécifiques (localisation de la terre, type de sol, usage, etc.). **Les données présentées fournissent une information sur l'ordre de grandeur et sur l'évolution générale de la valeur des terres agricoles dans une région donnée et à l'échelle du Québec.**

Définitions

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 a été retenue, celle des bâtiments étant retranchée de la valeur totale de la transaction.

Les **TERRES EN CULTURE** sont les superficies cultivables, à l'exclusion des pâturages, des vergers, des érablières et des boisés.

Calcul des valeurs moyennes pour l'ensemble du Québec

Pour chaque année, le calcul des valeurs régionales moyennes est basé sur la moyenne arithmétique de la valeur à l'hectare calculée pour chaque transaction de terre agricole faite dans ladite région.

La valeur moyenne pour l'ensemble du Québec correspond, quant à elle, au prix à l'hectare calculé à partir de l'ensemble des transactions de terres agricoles compilées.

Pour chaque région et pour l'ensemble du Québec, les valeurs moyennes calculées pour les terres en culture proviennent du croisement entre les données du Registre foncier et celles de notre clientèle en assurance récolte. Par conséquent, les valeurs représentent des estimations, puisque des transactions au registre foncier ne se retrouvent pas nécessairement dans la base de données de la clientèle. De plus, dans certains cas, seule une proportion des superficies transigées était assurée.

Présentation des données régionales

Chaque année, un minimum de quinze transactions par région est nécessaire pour présenter l'information détaillée sur les terres agricoles à l'échelle régionale.

Découpages territoriaux

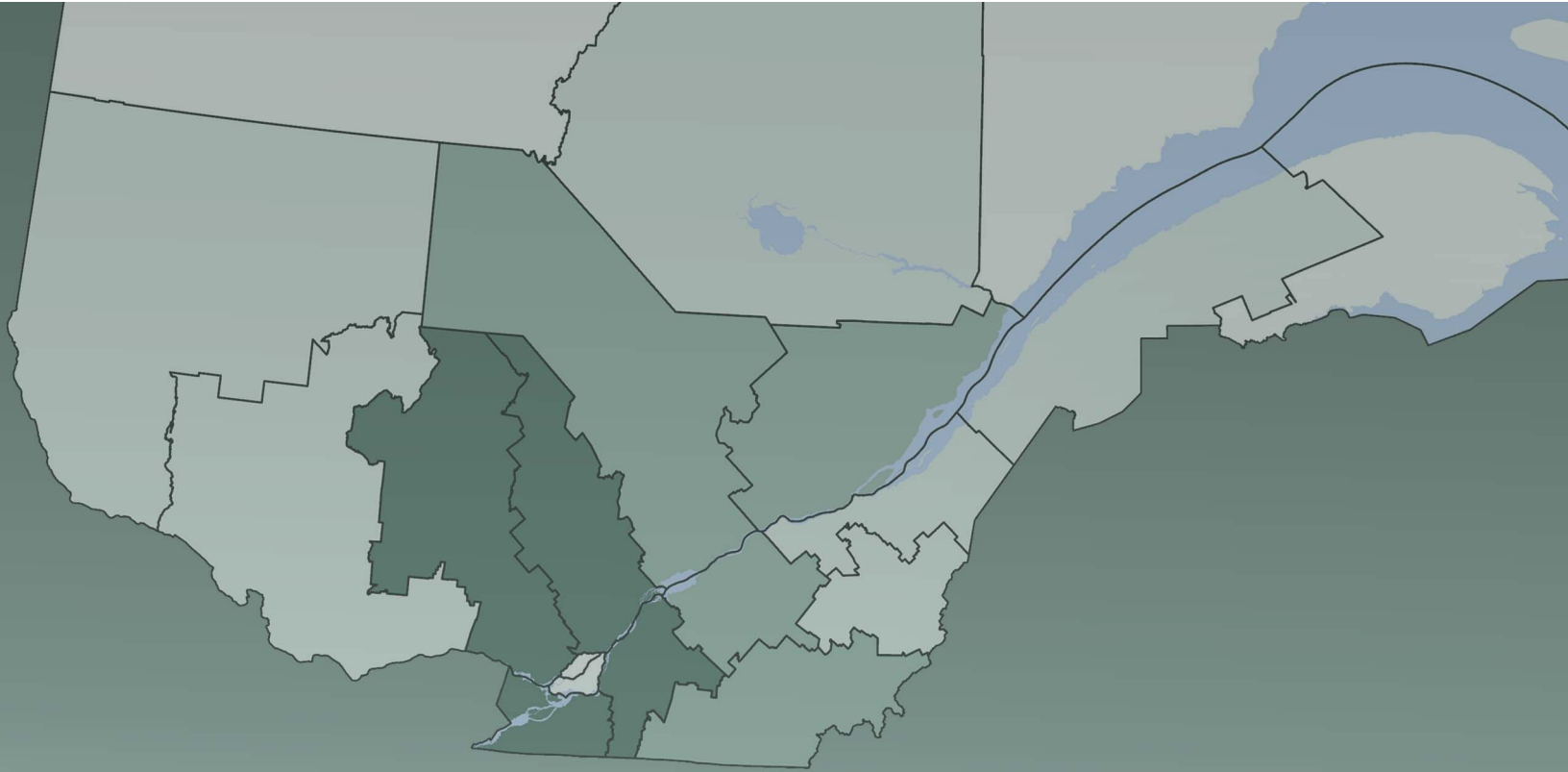
Les données régionales sont présentées sur la base des régions administratives du Québec, à l'exception des régions de la Chaudière-Appalaches et de la Montérégie, qui sont divisées en sous-régions.

Chaudière-Appalaches Nord : ville de Lévis et MRC de L'Islet, Montmagny, Bellechasse et Lotbinière.

Chaudière-Appalaches Sud : MRC de La Nouvelle-Beauce, Robert-Cliche, Les Etchemins, Beauce-Sartigan et Les Appalaches.

Montérégie Est : agglomération de Longueuil, MRC de La Haute-Yamaska, Acton, Pierre-De Saurel, Les Maskoutains, Rouville, Le Haut-Richelieu, La Vallée-du-Richelieu et Marguerite-D'Youville.

Montérégie Ouest : MRC de Roussillon, Les Jardins-de-Napierville, Le Haut-Saint-Laurent, Beauharnois-Salaberry et Vaudreuil-Soulanges.



Suivez-nous!



1 800 749-3646 | fadq.qc.ca

**La Financière
agricole**

Québec

