

Bulletin

Transac- **TERRES**

Valeur des terres agricoles

**Deuxième édition 2023
2019-2022**

*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
Montérégie Est	16
Montérégie Ouest	17
Outaouais	18
Saguenay-Lac-Saint-Jean	19
Méthodologie	20

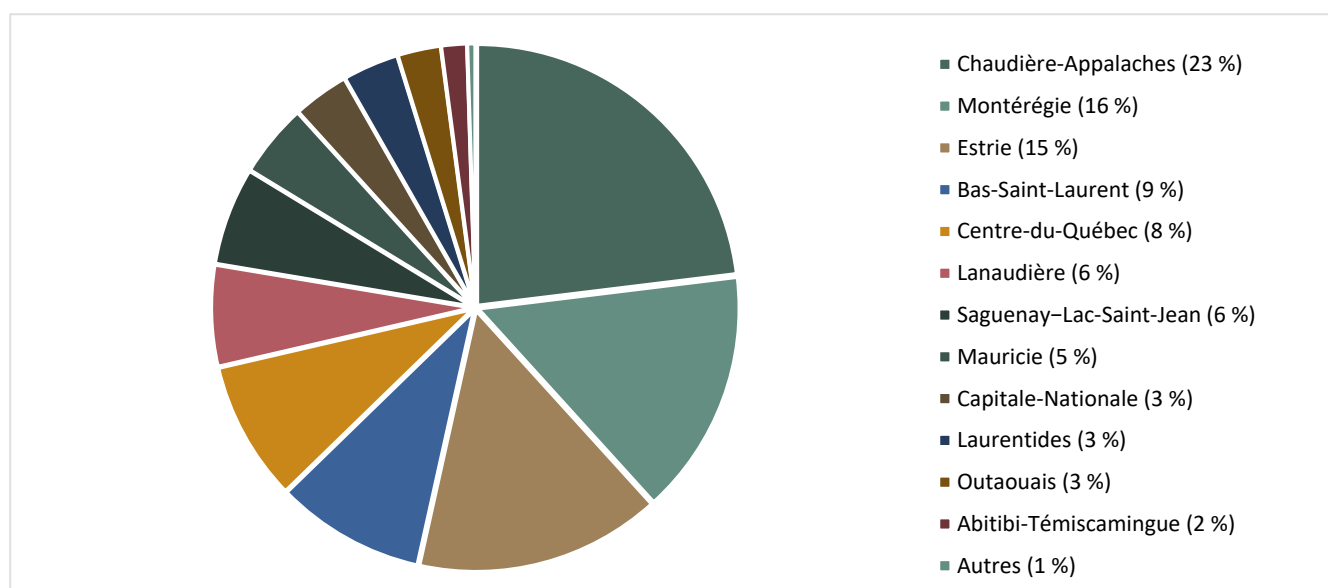
Introduction

La Financière agricole du Québec (FADQ) dévoile la deuxième édition du bulletin Transac-Terres 2023. Cette édition présente les valeurs moyennes des terres agricoles¹ transigées au Québec de 2019 à 2022.

En 2022, la valeur moyenne compilée des terres agricoles transigées au Québec était comparable à celle de 2021, soit 16 695 \$/ha, comparativement à 16 627 \$/ha l'année précédente. Sur les 1 006 transactions retenues en 2022, 71 % ont eu lieu en Chaudière-Appalaches, en Montérégie, en Estrie, au Bas-Saint-Laurent et au Centre-du-Québec. Ces régions représentent 66 % des superficies transigées dans notre échantillon.

À titre informatif, en 2022, la valeur moyenne estimée des terres en culture² était de 27 419 \$/ha à l'échelle provinciale, comparativement à 28 545 \$/ha en 2021.

Répartition régionale des transactions compilées en 2022



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
2022	16 695	0,4	1 006

¹ Les **terres agricoles** regroupent les terres en culture ainsi que toutes les autres superficies agricoles (les érablières, les boisés, etc.).

² Les **terres en culture** sont les superficies cultivables à l'exclusion des érablières et des boisés.

Données régionales

La compilation des transactions de terres agricoles permet de constater des valeurs régionales moyennes oscillant entre 1 100 \$/ha et 42 000 \$/ha. Les variations annuelles observées sont également différentes d'une région à l'autre. Certaines régions, comme le Bas-Saint-Laurent, la Mauricie, la Montérégie Ouest et l'Outaouais, ont connu des hausses importantes, alors que d'autres régions, comme l'Abitibi-Témiscamingue et l'Estrie, ont connu des baisses plus ou moins considérables de 2021 à 2022.

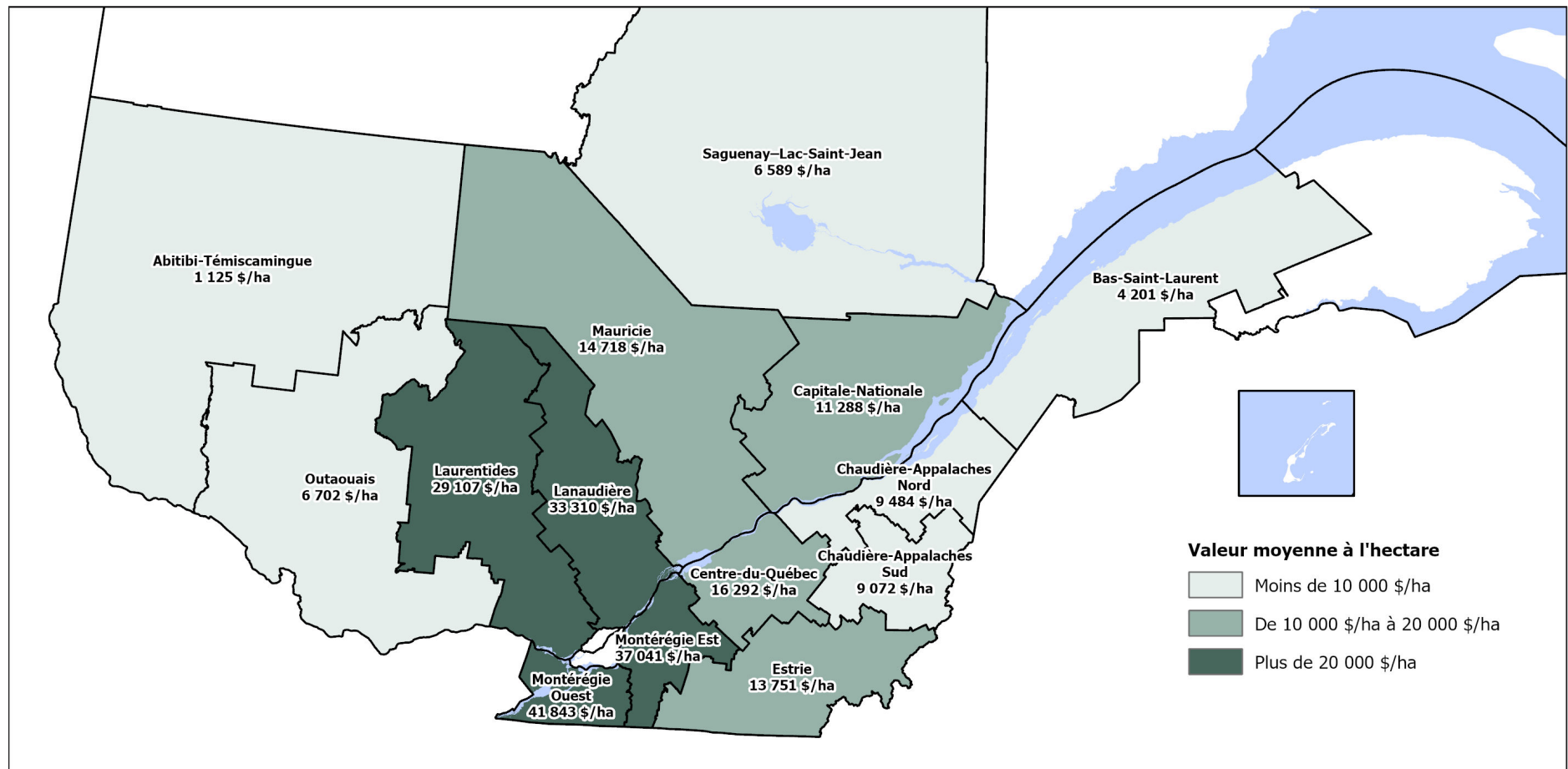
La valeur à l'hectare attribuée à une terre agricole transigée diffère d'une région à l'autre ainsi qu'au sein d'une même région. Plusieurs facteurs influencent la valeur de chaque transaction. Parmi ceux-ci, notons l'usage d'une terre, la proportion des terres en culture, l'étendue des superficies transigées, 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 2022 (\$/ha)	Moyenne 2021 (\$/ha)	Variation 2021-2022 (%)	Intervalle de variation (min – max, \$/ha)	Écart type 2022 (\$/ha)
Abitibi-Témiscamingue	1 125	2 022	(44)	570 – 2 500	537
Bas-Saint-Laurent	4 201	3 113	35	850 – 15 800	3 482
Capitale-Nationale	11 288	11 496	(2)	2 660 – 28 700	6 598
Centre-du-Québec	16 292	14 960	9	2 470 – 37 900	9 358
Chaudière-Appalaches Nord	9 484	9 985	(5)	1 490 – 28 500	6 805
Chaudière-Appalaches Sud	9 072	9 340	(3)	2 310 – 27 400	5 944
Estrie	13 751	15 186	(9)	2 320 – 69 300	12 806
Lanaudière	33 310	29 604	13	2 500 – 62 300	14 695
Laurentides	29 107	27 304	7	1 660 – 71 100	17 250
Mauricie	14 718	11 486	28	1 020 – 40 400	11 504
Montérégie Est	37 041	34 606	7	3 400 – 71 900	16 300
Montérégie Ouest	41 843	32 260	30	9 100 – 73 800	14 763
Outaouais	6 702	5 365	25	1 390 – 22 700	5 703
Saguenay-Lac-Saint-Jean	6 589	5 416	22	1 090 – 20 200	4 891
Ensemble du Québec	16 695	16 627	0,4	570 – 73 800	s. o.

Valeur régionale moyenne des terres agricoles transigées au Québec en 2022



Source : La Financière agricole du Québec

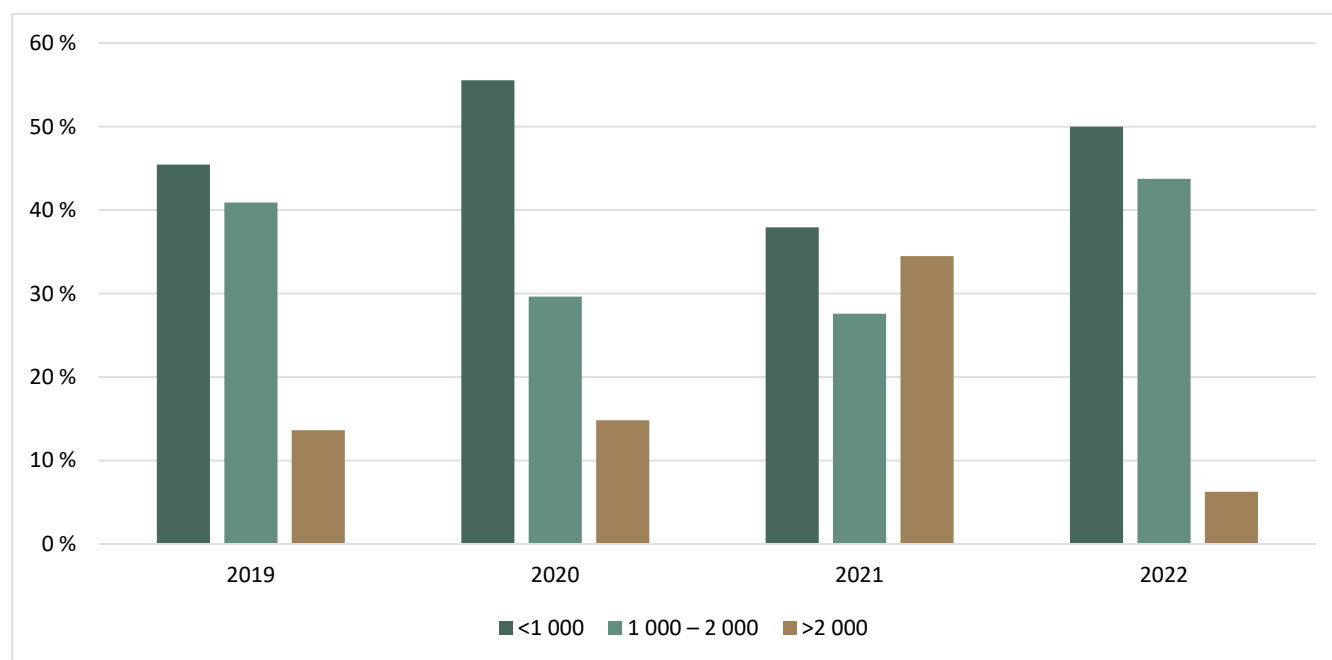
Note : Cliquez sur le nom de chaque région pour plus de détails.

Abitibi-Témiscamingue

Tableau – Évolution de la valeur des terres agricoles transigées de 2019 à 2022

	2019	2020	2021	2022
Moyenne (\$/ha)	1 574	1 345	2 022	1 125
Min – Max (\$/ha)	500 – 7 800	530 – 5 000	520 – 6 000	570 – 2 500

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



Principaux constats pour 2022 :

- La proportion des terres agricoles transigées à un montant supérieur à 2 000 \$/ha était de 6 %, alors qu'elle était de 34 % en 2021;
- La moitié (50 %) des terres agricoles se sont transigées à un montant inférieur à 1 000 \$/ha, alors que cette proportion était de 38 % en 2021;
- Ces constats expliquent que la valeur moyenne des terres agricoles a diminué de 44 % pour se situer à 1 125 \$/ha en 2022.

À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées dans cette région était de 1 618 \$/ha³ en 2022 alors qu'elle était de 4 700 \$/ha⁴ en 2021.

³ Mise en garde : ces valeurs sont issues de calculs regroupant moins de 10 transactions.

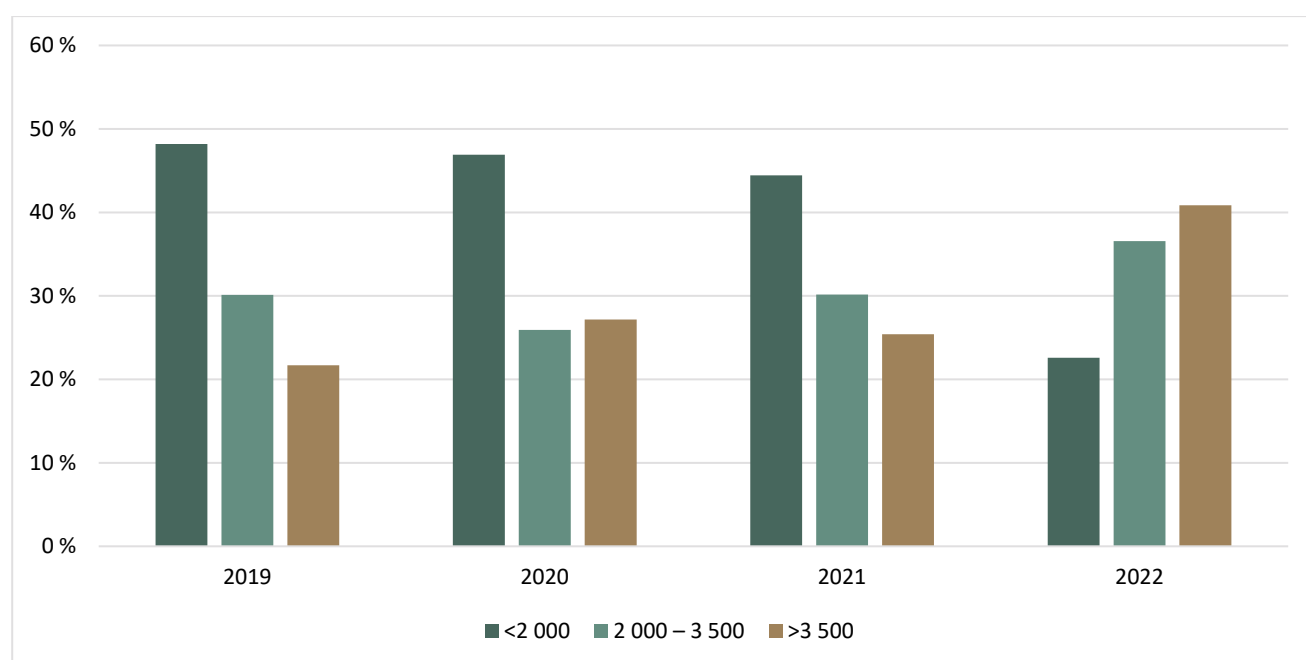
⁴ Valeur modifiée à la suite d'améliorations apportées dans le croisement entre les données du Registre foncier et celles de notre clientèle en assurance récolte.

Bas-Saint-Laurent

Tableau – Évolution de la valeur des terres agricoles transigées de 2019 à 2022

	2019	2020	2021	2022
Moyenne (\$/ha)	2 709	3 280	3 113	4 201
Min – Max (\$/ha)	630 – 8 400	510 – 14 800	780 – 14 300	850 – 15 800

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



Principaux constats pour 2022 :

- Près du quart (23 %) des terres agricoles se sont transigées à un prix inférieur à 2 000 \$/ha , alors qu'en 2021, ces transactions représentaient 44 % du total;
- Parallèlement, 41 % des transactions ont été conclues à un prix supérieur à 3 500 \$/ha, alors qu'elles représentaient 25 % des transactions en 2021;
- Ces deux facteurs sont à l'origine de la croissance de 35 % de la valeur à l'hectare des terres agricoles, celle-ci étant de 4 201 \$/ha en 2022.

À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées dans cette région était de 6 600 \$/ha en 2022, alors qu'elle était de 4 250 \$/ha⁵ en 2021.

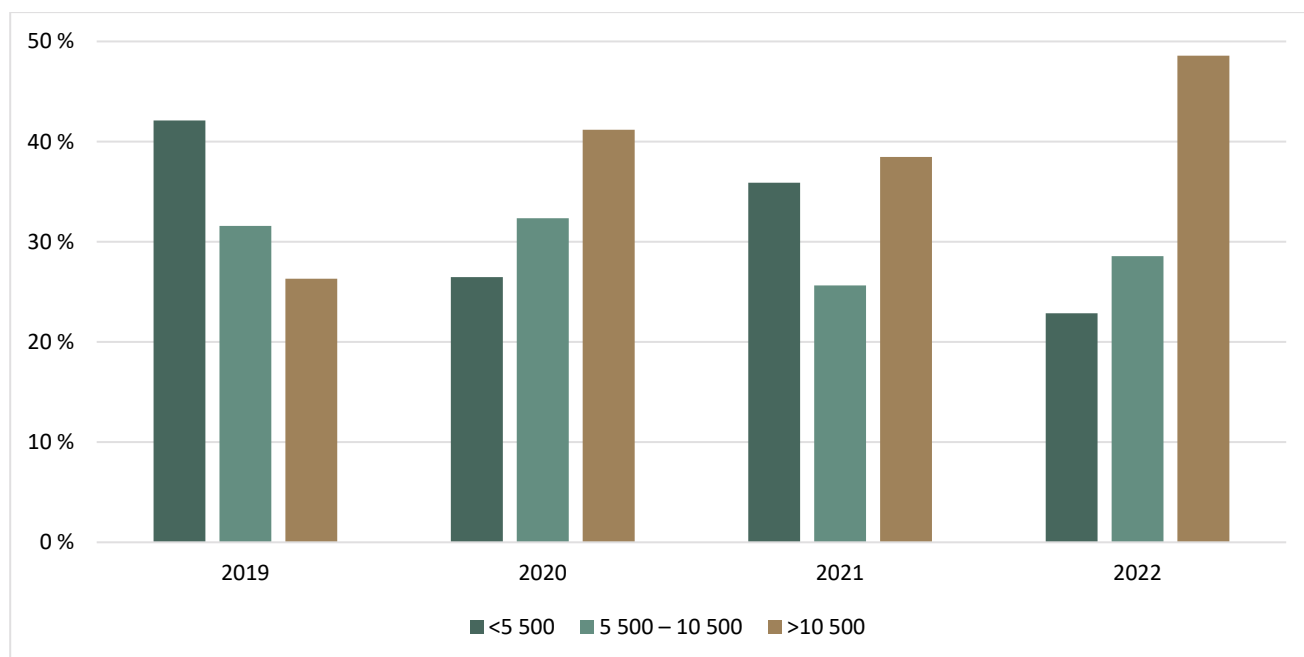
⁵ Valeur modifiée à la suite d'améliorations apportées dans le croisement entre les données du Registre foncier et celles de notre clientèle en assurance récolte.

Capitale-Nationale

Tableau – Évolution de la valeur des terres agricoles transigées de 2019 à 2022

	2019	2020	2021	2022
Moyenne (\$/ha)	8 549	10 168	11 496	11 288
Min – Max (\$/ha)	1 290 – 26 400	1 130 – 33 500	1 400 – 50 600	2 660 – 28 700

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



Principaux constats pour 2022 :

- Bien que les terres agricoles qui se sont transigées à un prix supérieur à 10 500 \$/ha étaient plus nombreuses en 2022, leur valeur moyenne était inférieure de 24 % à celle de 2021. Celle-ci était de 16 536 \$/ha en 2022, comparativement à 21 700 \$/ha en 2021;
- Cet élément explique en partie la réduction de 2 % de la valeur moyenne des terres agricoles, qui était de 11 288 \$/ha en 2022.

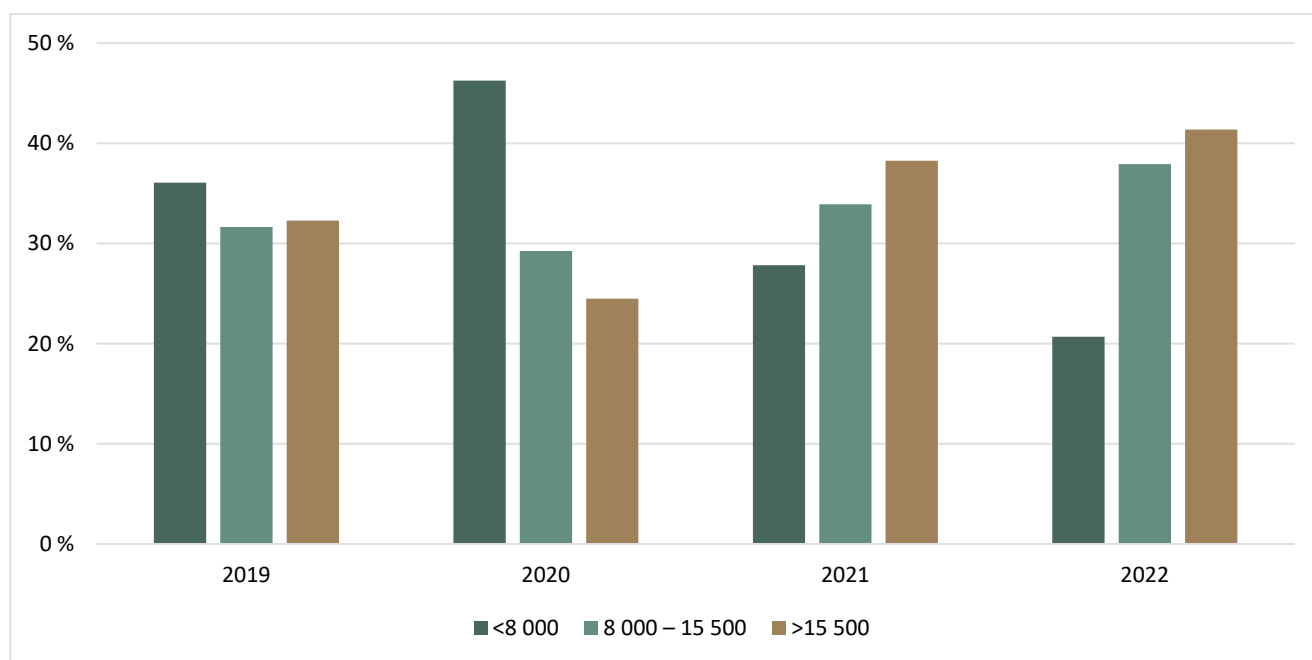
À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées dans cette région était de 16 189 \$/ha en 2022, comparativement à 14 495 \$/ha en 2021.

Centre-du-Québec

Tableau – Évolution de la valeur des terres agricoles transigées de 2019 à 2022

	2019	2020	2021	2022
Moyenne (\$/ha)	13 979	12 005	14 960	16 292
Min – Max (\$/ha)	1 970 – 55 500	1 680 – 60 900	2 640 – 68 600	2 470 – 37 900

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



Principaux constats pour 2022 :

- Quarante et un pour cent (41 %) des terres agricoles ont été transigées à un prix supérieur à 15 500 \$/ha, comparativement à 38 % en 2021;
- Parallèlement, 21 % des terres agricoles ont été transigées à un prix inférieur à 8 000 \$/ha, comparativement à 28 % en 2021;
- La combinaison de ces deux observations explique notamment la progression de 9 % de la valeur moyenne des terres agricoles, qui était de 16 292 \$/ha en 2022.

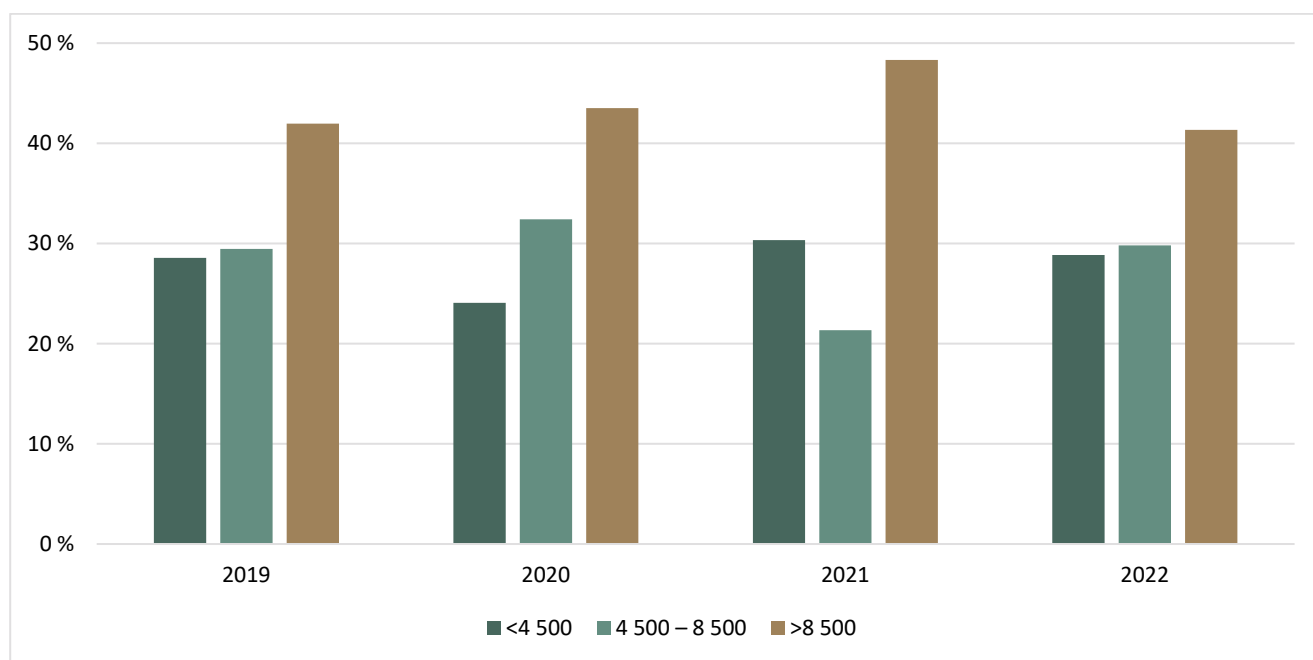
À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées dans cette région était de 25 728 \$/ha en 2022, comparativement à 22 469 \$/ha en 2021.

Chaudière-Appalaches Nord

Tableau – Évolution de la valeur des terres agricoles transigées de 2019 à 2022

	2019	2020	2021	2022
Moyenne (\$/ha)	8 096	8 906	9 985	9 484
Min – Max (\$/ha)	1 580 – 23 400	1 820 – 28 400	1 760 – 38 300	1 490 – 28 500

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



Principaux constats pour 2022 :

- Les transactions réalisées à plus de 8 500 \$/ha ont diminué, passant de 48 % en 2021 à 41 % en 2022;
- La valeur maximale était de 28 500 \$/ha en 2022, comparativement à 38 300 \$/ha en 2021;
- La combinaison de ces deux éléments explique en partie la baisse de 5 % de la valeur moyenne des terres agricoles, qui a atteint 9 484 \$/ha en 2022.

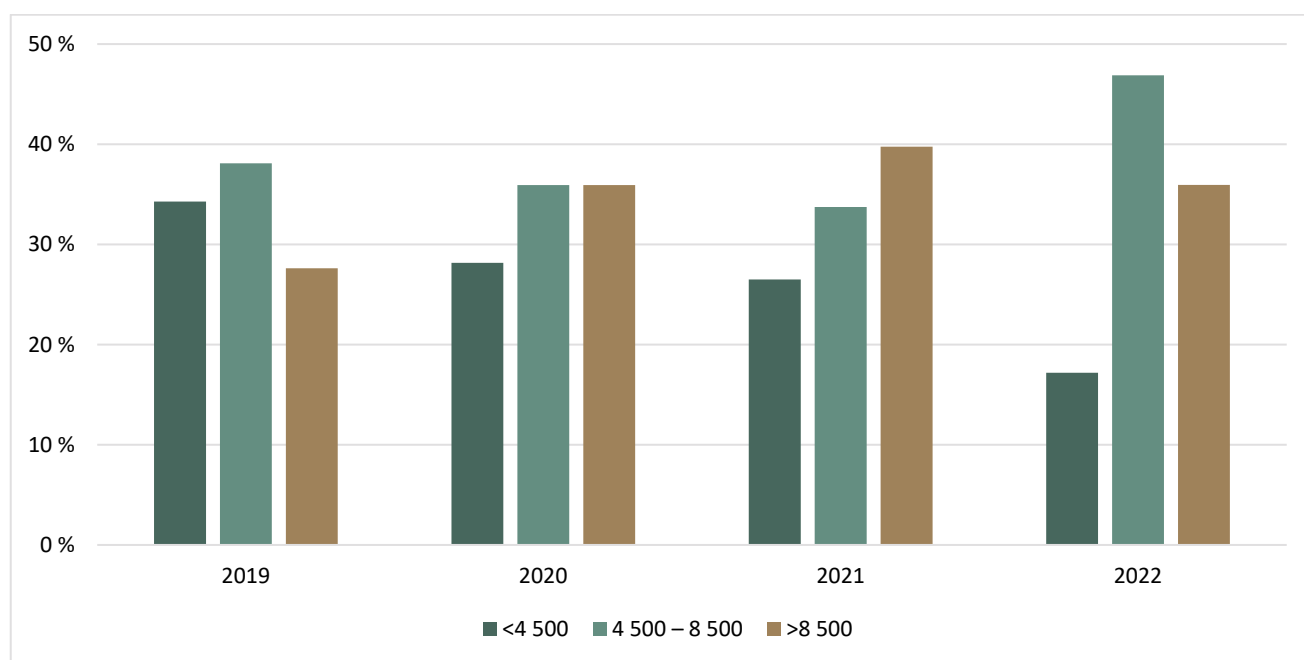
À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées en Chaudière-Appalaches était de 14 480 \$/ha en 2022, comparativement à 14 181 \$/ha en 2021.

Chaudière-Appalaches Sud

Tableau – Évolution de la valeur des terres agricoles transigées de 2019 à 2022

	2019	2020	2021	2022
Moyenne (\$/ha)	7 262	8 145	9 340	9 072
Min – Max (\$/ha)	1 960 – 23 800	2 280 – 30 200	2 000 – 38 800	2 310 – 27 400

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



Principaux constats pour 2022 :

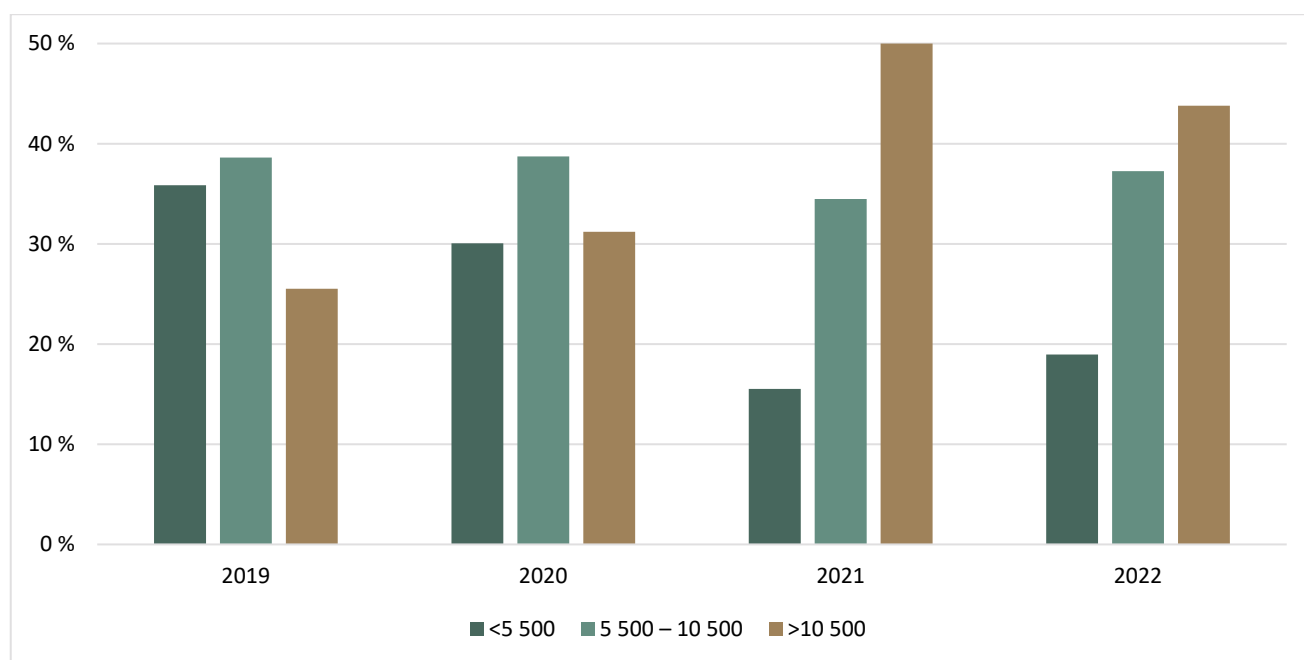
- La proportion des terres agricoles transigées à un montant supérieur à 8 500 \$/ha était de 36 %, alors qu'elle était de 40 % en 2021;
- La valeur maximale était de 27 400 \$/ha, comparativement à 38 800 \$/ha en 2021;
- Ces constats expliquent en partie que la valeur moyenne des terres agricoles a diminué de 3 %, pour s'établir à 9 072 \$/ha en 2022.

À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées en Chaudière-Appalaches était de 14 480 \$/ha en 2022, comparativement à 14 181 \$/ha en 2021.

Tableau – Évolution de la valeur des terres agricoles transigées de 2019 à 2022

	2019	2020	2021	2022
Moyenne (\$/ha)	9 071	10 842	15 186	13 751
Min – Max (\$/ha)	1 120 – 35 300	2 080 – 58 800	2 470 – 65 600	2 320 – 69 300

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



Principaux constats pour 2022 :

- Près de la moitié (44 %) des terres agricoles se sont transigées à un prix supérieur à 10 500 \$/ha, alors qu'en 2021, ces transactions représentaient 50 % de l'ensemble;
- Inversement, les transactions conclues à un prix inférieur à 5 500 \$/ha ont représenté 19 % de l'ensemble comparativement à 15 % en 2021;
- Ces deux observations expliquent la réduction de 9 % de la valeur moyenne des terres agricoles, qui a atteint 13 751 \$/ha en 2022.

À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées dans cette région était de 22 922 \$/ha en 2022, comparativement à 30 918 \$/ha⁶ en 2021.

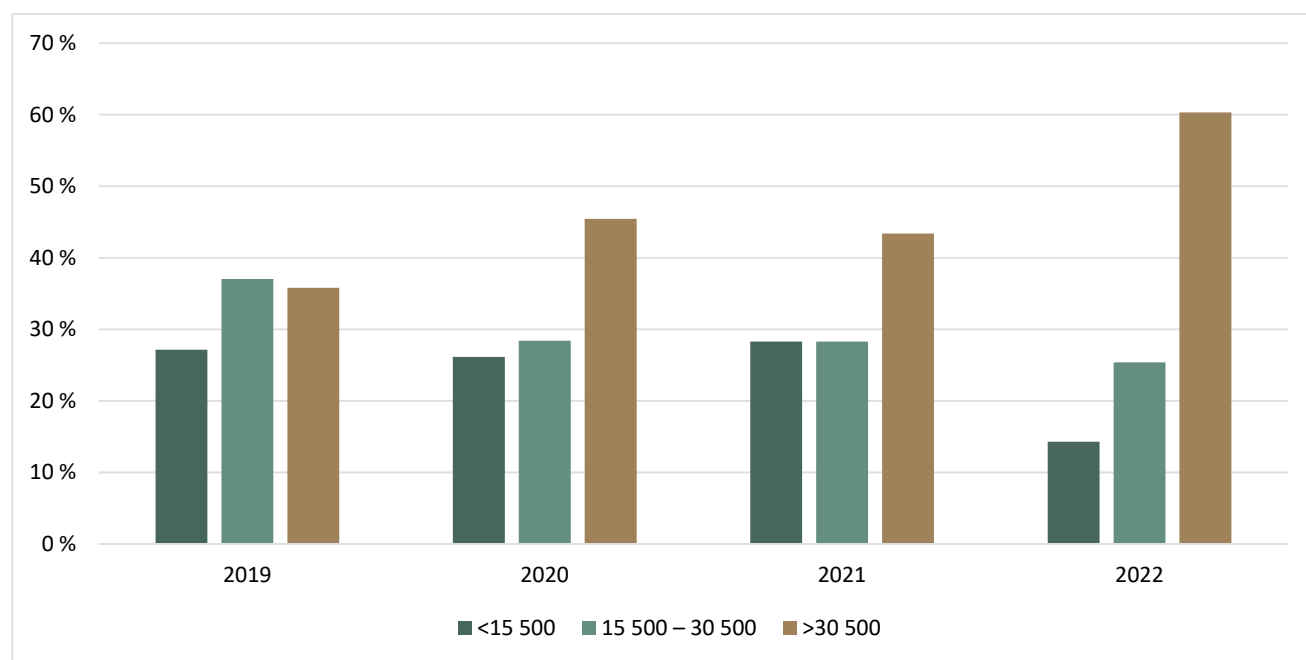
⁶ Valeur modifiée à la suite d'améliorations apportées dans le croisement entre les données du Registre foncier et celles de notre clientèle en assurance récolte.

Lanaudière

Tableau – Évolution de la valeur des terres agricoles transigées de 2019 à 2022

	2019	2020	2021	2022
Moyenne (\$/ha)	24 620	28 100	29 604	33 310
Min – Max (\$/ha)	500 – 51 900	2 880 – 69 100	4 500 – 71 900	2 500 – 62 300

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



Principaux constats pour 2022 :

- Les transactions réalisées à plus de 30 500 \$/ha ont progressé, passant de 43 % à 60 %;
- Les terres agricoles transigées à moins de 15 500 \$/ha représentaient 14 % de l’ensemble comparativement à 28 % en 2021;
- Ces deux éléments expliquent en partie la progression de 13 % du prix moyen des terres agricoles, qui a atteint 33 310 \$/ha en 2022.

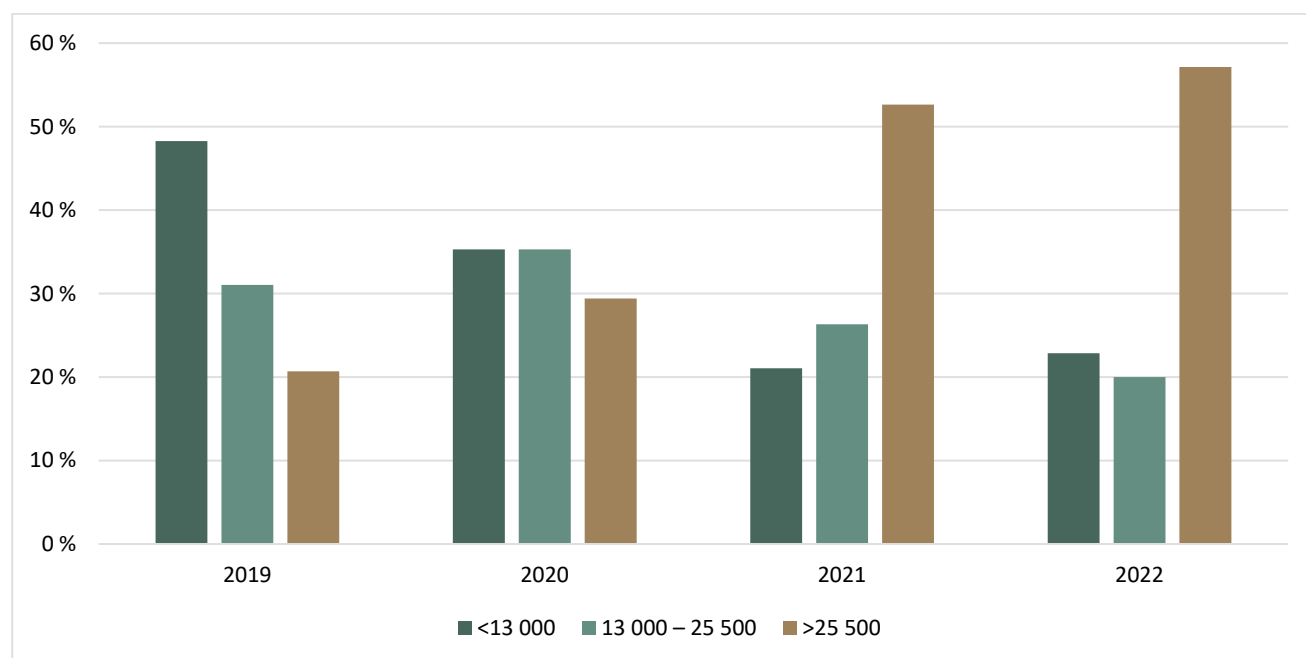
À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées dans cette région était de 41 230 \$/ha en 2022, comparativement à 48 145 \$/ha en 2021.

Laurentides

Tableau – Évolution de la valeur des terres agricoles transigées de 2019 à 2022

	2019	2020	2021	2022
Moyenne (\$/ha)	16 370	19 353	27 304	29 107
Min – Max (\$/ha)	1 840 – 55 000	1 360 – 72 500	2 260 – 56 000	1 660 – 71 100

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



Principaux constats pour 2022 :

- La proportion des transactions supérieures à 25 500 \$/ha était de 57 %, alors qu'elle était de 53 % en 2021;
- La valeur maximale était de 71 100 \$/ha, comparativement à 56 000 \$/ha en 2021;
- Ces deux éléments expliquent la croissance de 7 % du prix moyen des terres agricoles, qui a atteint 29 107 \$/ha en 2022.

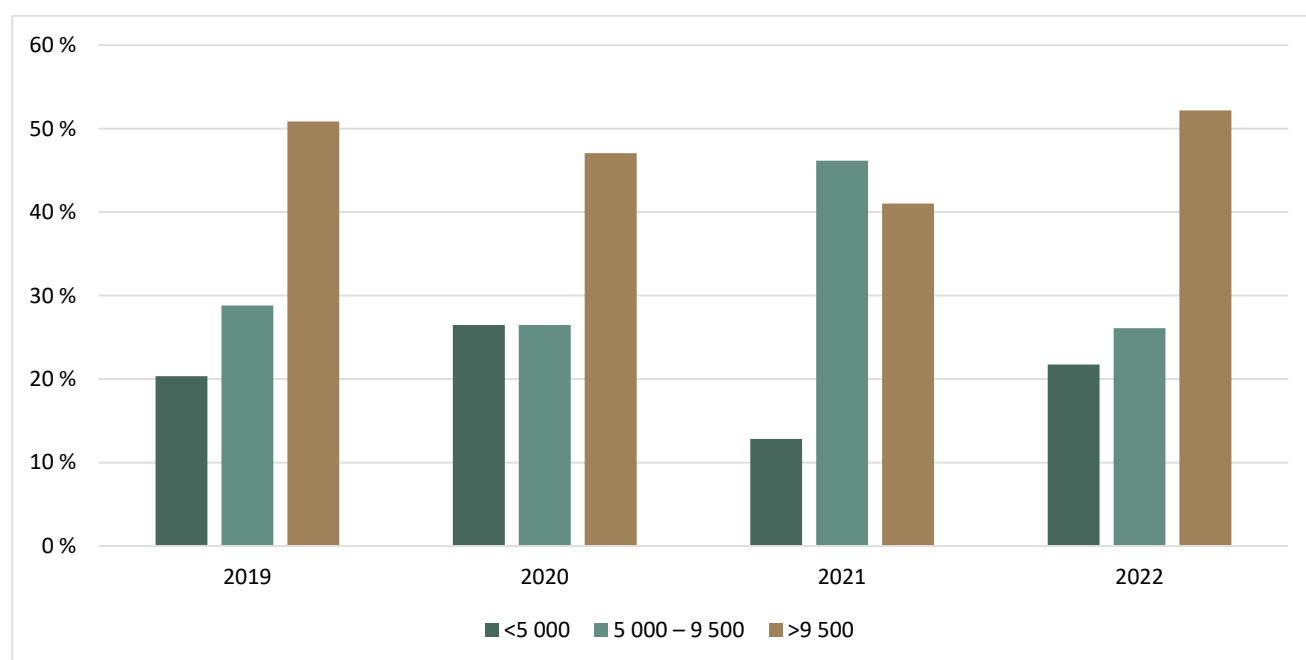
À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées dans cette région était de 41 209 \$/ha en 2022, comparativement à 42 133 \$/ha en 2021.

Mauricie

Tableau – Évolution de la valeur à l’hectare des terres agricoles transigées de 2019 à 2022

	2019	2020	2021	2022
Moyenne (\$/ha)	12 629	12 234	11 486	14 718
Min – Max (\$/ha)	2 330 – 57 000	1 090 – 68 600	2 160 – 31 400	1 020 – 40 400

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



Principaux constats pour 2022 :

- La proportion des terres agricoles transigées à plus de 9 500 \$/ha a été de 52 %, comparativement à 41 % en 2021;
- La valeur maximale était de 40 400 \$/ha en 2022, comparativement à 31 400 \$/ha en 2021;
- Ces deux éléments ont engendré une bonification de 28 % du prix moyen des terres agricoles, qui était de 14 718 \$ en 2022.

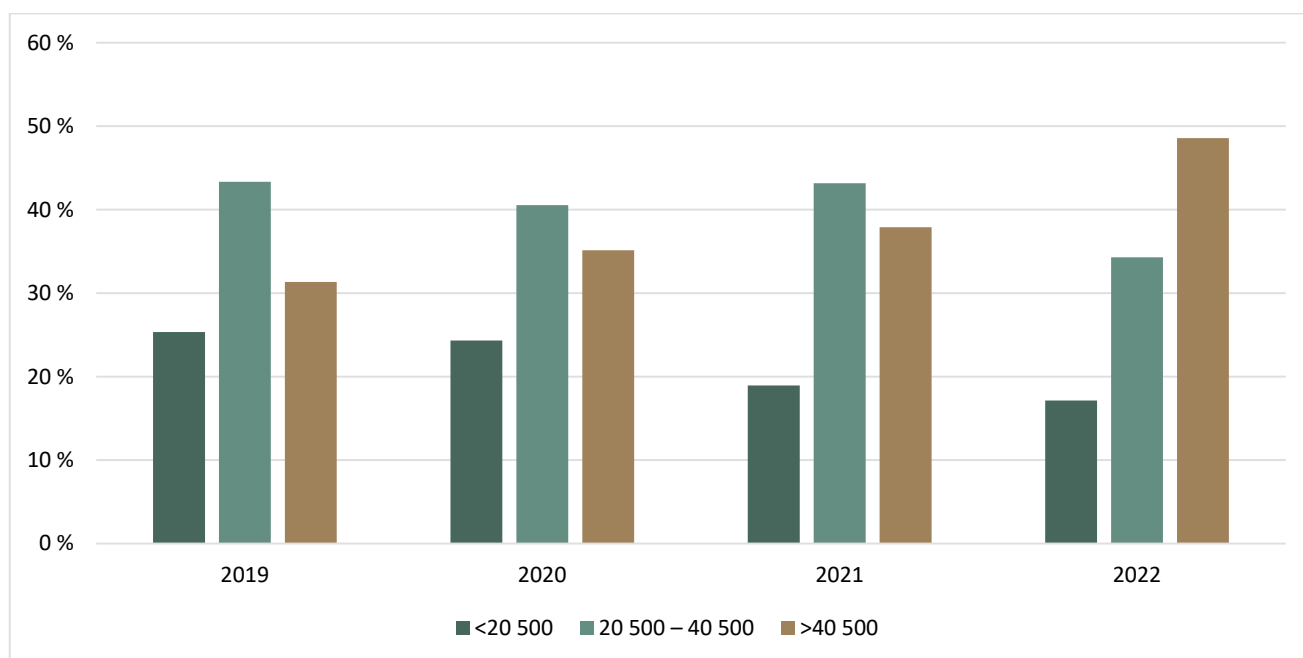
À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées dans cette région était de 26 143 \$/ha en 2022, comparativement à 19 173 \$/ha en 2021.

Montréal Est

Tableau – Évolution de la valeur des terres agricoles transigées de 2019 à 2022

	2019	2020	2021	2022
Moyenne (\$/ha)	32 237	32 591	34 606	37 401
Min – Max (\$/ha)	3 270 – 73 600	3 140 – 73 700	8 050 – 62 700	3 400 – 71 900

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



Principaux constats pour 2022 :

- Les transactions réalisées à plus de 40 500 \$/ha ont progressé, passant de 38 % à 48 %;
- Parallèlement, les transactions conclues à un prix inférieur à 20 500 \$/ha ont représenté 17 % de l'ensemble, comparativement à 19 % en 2021;
- La combinaison de ces deux observations explique notamment la croissance de 7 % du prix moyen des terres agricoles, qui a atteint 37 401 \$/ha en 2022.

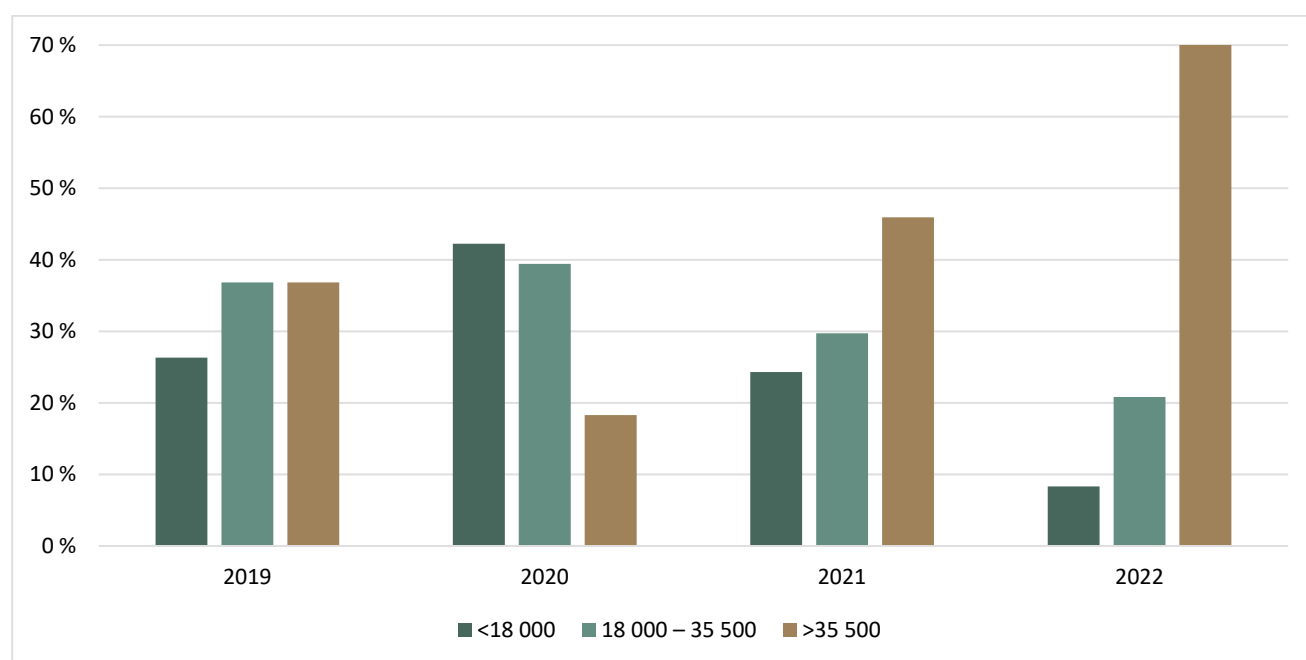
À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées en Montréal était de 45 635 \$/ha en 2022, comparativement à 41 824 \$/ha en 2021.

Montréal Ouest

Tableau – Évolution de la valeur des terres agricoles transigées de 2019 à 2022

	2019	2020	2021	2022
Moyenne (\$/ha)	29 060	23 449	32 260	41 843
Min – Max (\$/ha)	4 070 – 63 800	4 890 – 65 300	3 840 – 73 000	9 100 – 73 800

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



Principaux constats pour 2022 :

- Soixante-dix pour cent (70 %) des terres agricoles se sont transigées à un prix supérieur à 35 500 \$/ha, alors qu'en 2021, ces transactions représentaient 46 % de l'ensemble;
- Inversement, les transactions conclues à un prix inférieur à 18 000 \$/ha ont représenté 8 % de l'ensemble, comparativement à 24 % en 2021;
- Ces deux observations expliquent notamment la hausse de 30 % du prix moyen des terres agricoles, qui a atteint 41 843 \$/ha en 2022.

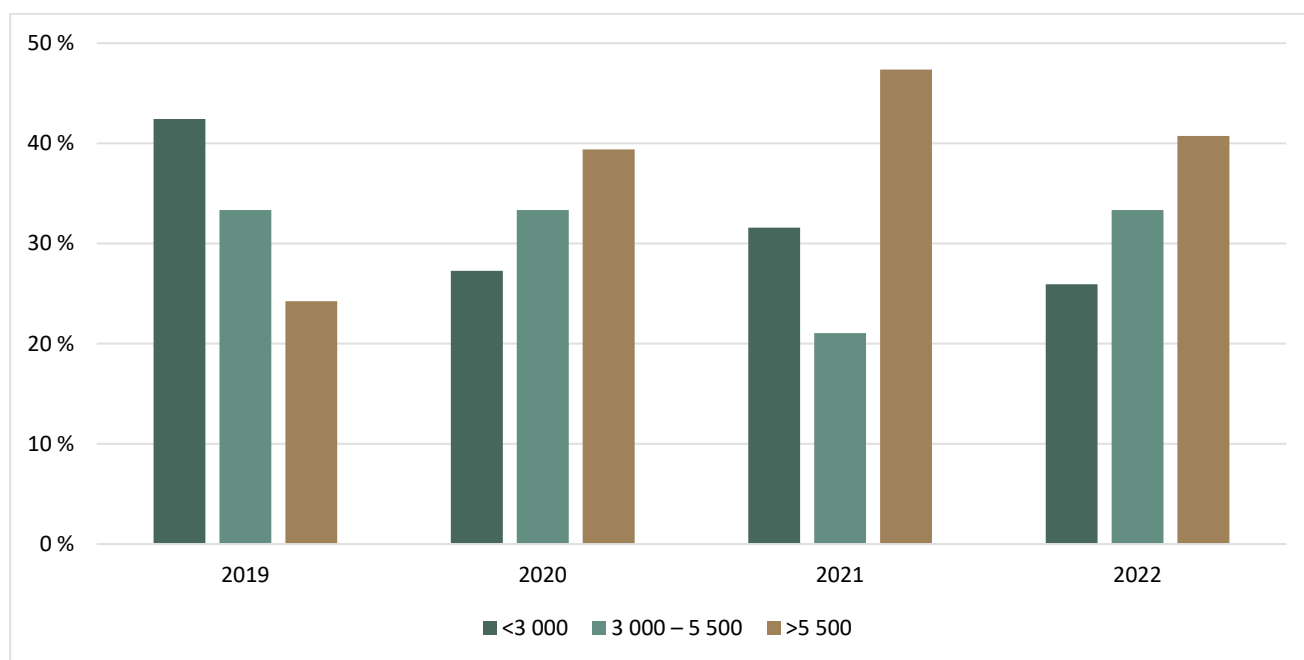
À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées en Montréal était de 45 635 \$/ha en 2022, comparativement à 41 824 \$/ha en 2021.

Outaouais

Tableau – Évolution de la valeur à l’hectare des terres agricoles transigées de 2019 à 2022

	2019	2020	2021	2022
Moyenne (\$/ha)	3 944	5 457	5 365	6 702
Min – Max (\$/ha)	950 – 12 900	640 – 18 700	810 – 18 600	1 390 – 22 700

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



Principaux constats pour 2022 :

- La proportion des terres agricoles transigées à un prix situé entre 3 000 \$/ha et 5 500 \$/ha a été de 33 %, comparativement à 21 % en 2021;
- Les transactions réalisées à un prix inférieur à 3 000 \$/ha ont représenté 26 % de l’ensemble, comparativement à 31 % en 2021;
- Ces deux constats permettent d’expliquer en partie l’augmentation de 25 % de la valeur moyenne des terres agricoles, qui était de 6 702 \$/ha en 2022.

À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées dans cette région était de 7 243 \$/ha en 2022, comparativement à 9 392 \$/ha⁷ en 2021.

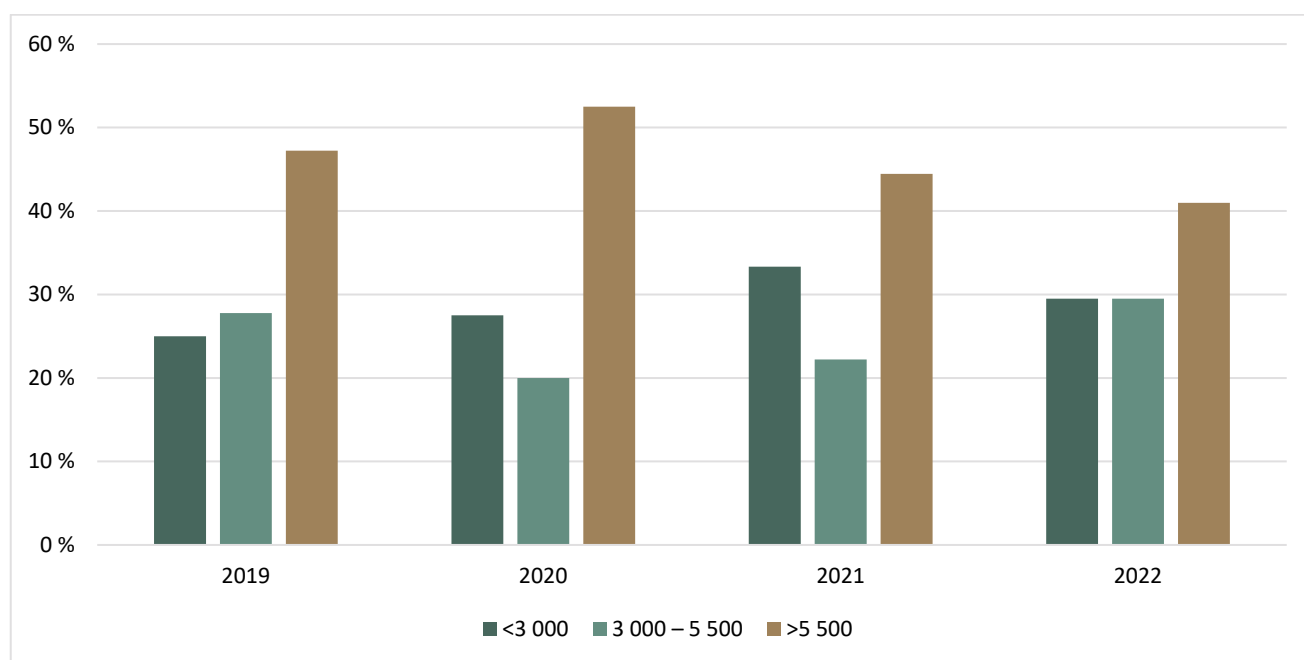
⁷ Valeur modifiée à la suite d’améliorations apportées dans le croisement entre les données du Registre foncier et celles de notre clientèle en assurance récolte.

Saguenay–Lac-Saint-Jean

Tableau – Évolution de la valeur des terres agricoles transigées de 2019 à 2022

	2019	2020	2021	2022
Moyenne (\$/ha)	5 687	6 432	5 416	6 589
Min – Max (\$/ha)	720 – 13 400	970 – 15 600	820 – 13 500	1 090 – 20 200

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



Principaux constats pour 2022 :

- Trente pour cent (30 %) des terres agricoles ont été transigées à un prix situé entre 3 000 \$/ha et 5 500 \$/ha, comparativement à 22 % en 2021;
- Inversement, 29 % des terres ont été transigées à un prix inférieur à 3 000 \$/ha, comparativement à 33 % en 2021;
- La combinaison de ces deux observations explique notamment la hausse de 22 % de la valeur moyenne des terres agricoles, qui était de 6 589 \$/ha en 2022.

À titre informatif, la valeur moyenne estimée des terres en culture transigées dans cette région était de 9 862 \$/ha en 2022, comparativement à 9 748 \$/ha en 2021.

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 2022**. 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 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 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 et estimées 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, notre clientèle ne déclarait qu'une proportion des superficies transigées.

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

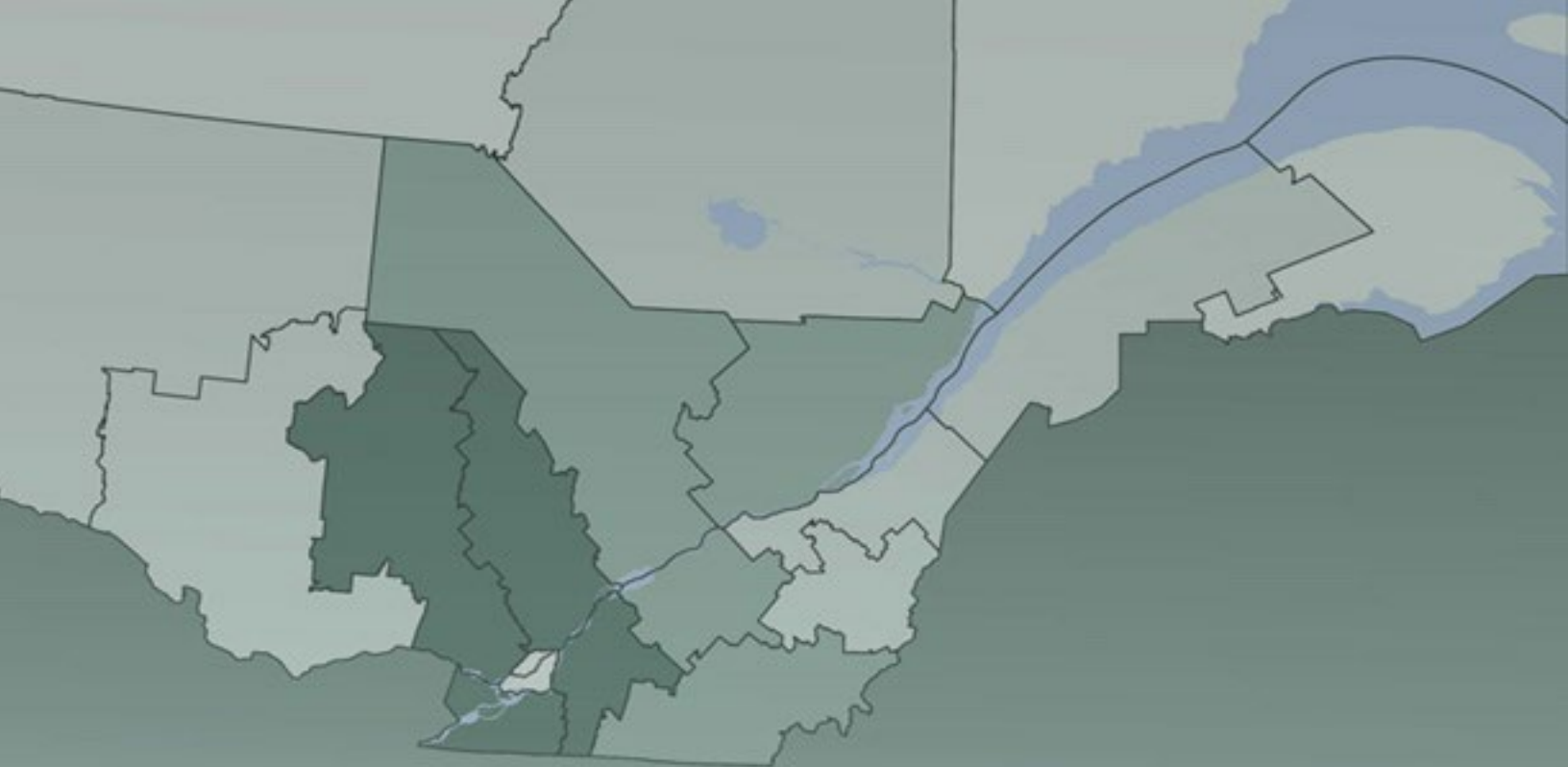
Les données régionales sont présentées sur la base des régions administratives du Québec, à l'exception des régions de la Chaudière-Appalaches et de la Montérégie, qui sont divisées en sous-régions.

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

Chaudière-Appalaches Sud : les MRC de La Nouvelle-Beauce, de Beauce-Centre, des Etchemins, de Beauce-Sartigan et des Appalaches.

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

Montérégie Ouest : les MRC de Roussillon, des Jardins-de-Napierville, du Haut-Saint-Laurent, de Beauharnois-Salaberry et de Vaudreuil-Soulanges.



Suivez-nous!



1 800 749-3646 | fadq.qc.ca

*La Financière
agricole*

Québec 