

Bulletin Transac-TERRES

Édition 2019

La Financière agricole du Québec (FADQ) présente sa compilation¹ de transactions de terres en culture et de terres agricoles pour l'année 2018. La valeur moyenne pour les terres en culture est de 22 962 \$/ha comparativement à 21 265 \$/ha en 2017. Concernant les terres agricoles transigées, la valeur est de 16 928 \$/ha comparativement à 14 547 \$/ha en 2017.

En 2017, la valeur moyenne des terres en culture compilées par la FADQ avait atteint 21 265 \$/ha. La variation annuelle du prix des **terres en culture** en 2017 et 2018 était respectivement de -2,9 % et de 8,0 %, comparativement à 9,4 % en 2016. Cette situation s'explique entre autres par une augmentation marquée du prix des terres en culture de la Chaudière-Appalaches Nord, de la Mauricie et du Bas-Saint-Laurent. En effet, plusieurs transactions compilées en 2018 se situaient le long du fleuve. Elles se sont donc transigées à un prix plus élevé que les transactions compilées en 2017, qui étaient plus dispersées sur le territoire.

Concernant les **terres agricoles** transigées en 2018, elles ont atteint une valeur de 16 928 \$/ha comparativement à 14 547 \$/ha en 2017. Cela représente une différence de 2 381 \$/ha (+16,4 %). L'augmentation du prix des terres agricoles de la région de la Capitale-Nationale (56 %) s'explique par le fait que les terres compilées sont concentrées près de la zone urbaine. Les transactions compilées des régions du Bas-Saint-Laurent et de l'Estrie présentent une augmentation soutenue, avec des hausses respectives de 39 % et 40 %.

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.



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 (%)
2014	15 422	25,1	12 107	23,4
2015	20 009	29,7	14 376	18,7
2016	21 898	9,4	15 717	9,3
2017 ²	21 265	-2,9	14 547	-7,4
2018	22 962	8,0	16 928	16,4

DONNÉES RÉGIONALES

TERRES EN CULTURE

En 2018, les écarts les plus importants ont été observés dans les régions de la Chaudière-Appalaches Nord (+44 %), de la Mauricie (+15 %) et du Bas-Saint-Laurent (+13 %). À l'inverse, les prix recensés des régions de l'Abitibi-Témiscamingue (-28 %), du Centre-du-Québec (-4 %), de la Montérégie Ouest (-3 %) et du Saguenay-Lac-Saint-Jean (-2 %) ont vu la valeur des terres en culture diminuer.

TERRES AGRICOLES

La compilation des transactions de terres agricoles permet de constater des valeurs moyennes régionales variant de plus de 31 000 \$/ha à moins de 5 000 \$/ha. Les écarts annuels observés sont également très variables d'une région à l'autre. Bien que certaines régions ont connu des augmentations importantes comme la Capitale-Nationale et l'Estrie, les régions de l'Abitibi-Témiscamingue et des Laurentides ont connu une baisse respective de 46 % et 21 % entre 2017 et 2018.

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.

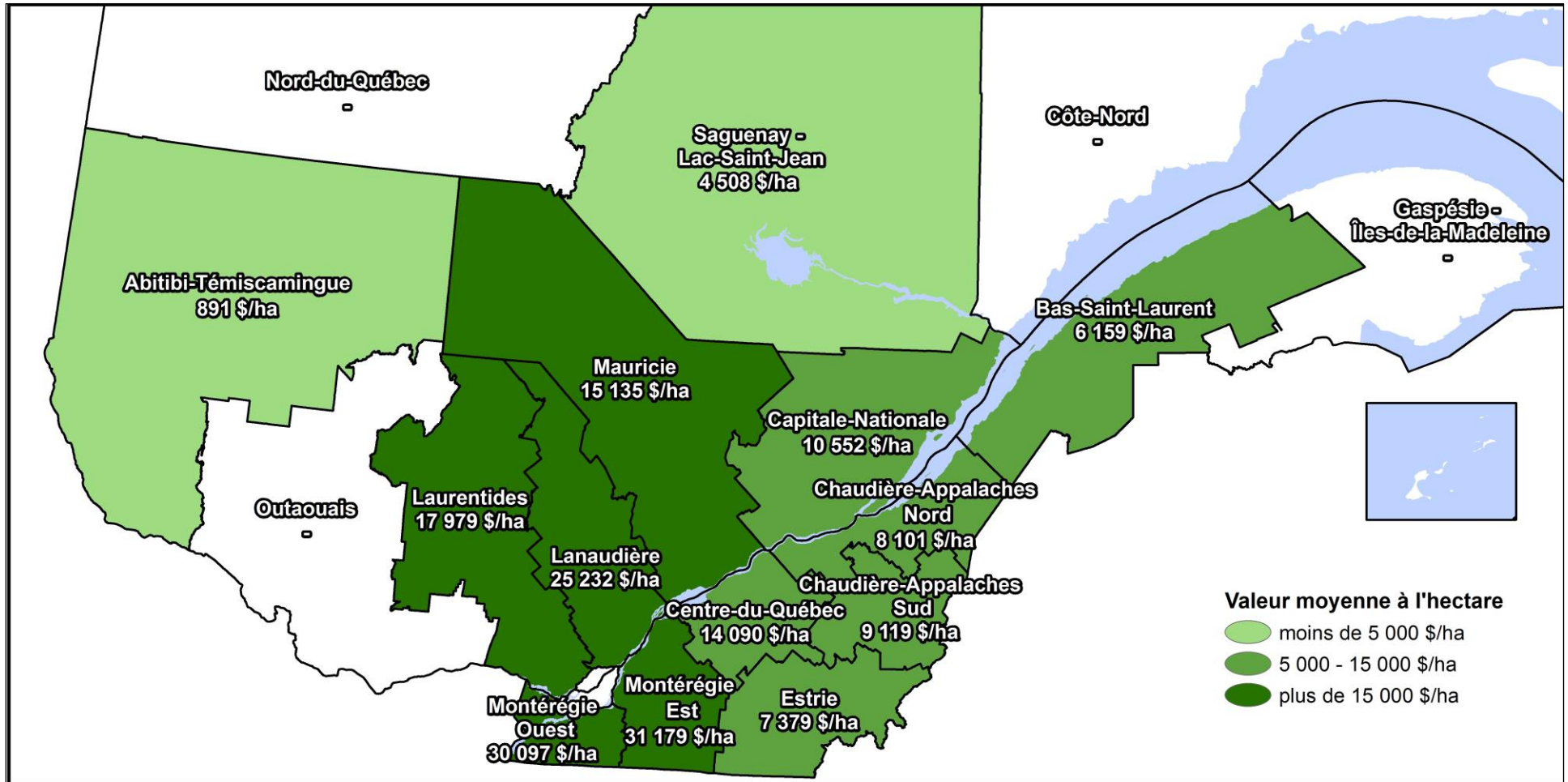
Les données présentées ne peuvent donc pas être utilisées pour déterminer la valeur d'une terre en particulier.

VALEUR MOYENNE DES TERRES EN CULTURE ET DES TERRES AGRICOLES COMPILÉES PAR LA FADQ PAR RÉGION ADMINISTRATIVE

Régions administratives	Terres en culture 2018 Moyenne \$/ha	Terres en culture 2018 Écart type \$/ha	Terres en culture 2017 ³ Moyenne \$/ha	Terres en culture Écart 2017-2018 %	Terres agricoles 2018 Moyenne \$/ha	Terres agricoles 2018 Écart type \$/ha	Terres agricoles 2017 Moyenne \$/ha	Terres agricoles Écart 2017-2018 %
Bas-Saint-Laurent	6 234	2 933	5 534	13	6 159	4 348	4 446	39
Saguenay–Lac-Saint-Jean	7 339	3 640	7 499	-2	4 508	3 324	5 275	-15
Capitale-Nationale	9 437	6 120	8 885	6	10 552	8 840	6 777	56
Mauricie	17 096	5 547	14 928	15	15 135	6 256	12 794	18
Estrie	-	-	-	-	7 379	4 088	5 265	40
Outaouais	-	-	-	-	-	-	4 584	-
Abitibi-Témiscamingue	1 792	774	2 478	-28	891	542	1 663	-46
Chaudière-Appalaches (Nord)	12 295	4 156	8 549	44	8 101	4 140	8 492	-5
Chaudière-Appalaches (Sud)	-	-	-	-	9 119	4 828	9 078	0
Lanaudière	29 778	8 936	29 822	0	25 232	8 573	24 664	2
Laurentides	25 089	7 923	-	-	17 979	9 222	22 746	-21
Montérégie (Est)	36 108	13 006	34 428	5	31 179	14 009	27 824	12
Montérégie (Ouest)	36 072	11 497	37 013	-3	30 097	12 952	28 066	7
Centre-du-Québec	18 351	9 123	19 140	-4	14 090	8 367	13 193	7
Le Québec	22 962	s. o.	21 265	8	16 928	s. o.	14 547	16

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 2018



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 FADQ**. 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 pas 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.

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 et MRC de Brome-Missisquoi, 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.

Direction de la recherche et de la planification Vice-présidence au financement

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

Suivez-nous

