

Bulletin Transac- **TERRES**

Édition 2015

La compilation de La Financière agricole du Québec (FADQ) sur des transactions de terres agricoles¹ indique pour 2014 une valeur moyenne par hectare de 12 113 \$.

En 2013, le prix moyen des terres agricoles transigées avait atteint 9 809 \$/ha, une différence de 2 304 \$/ha par rapport à 2014. La valeur moyenne des terres en cultures transigées est passée de 12 332 \$/ha en 2013 à 15 657 \$/ha en 2014, ce qui représente un écart de 3 325 \$/ha (+27,0 %).

Valeur moyenne des terres en culture et des terres agricoles transigées au Québec

Année	Terres en culture		Terres agricoles	
	Valeur \$/ha	Écart %	Valeur \$/ha	Écart %
2010	7 531	0,8	6 313	7,8
2011	8 846	17,5	7 946	25,9
2012	11 659	31,8	9 031	13,7
2013*	12 332	5,8	9 809	8,6
2014	15 657	27,0	12 113	23,5

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

Source : La Financière agricole du Québec.

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

La variation de la valeur moyenne s'explique notamment par un plus grand nombre de transactions de terres agricoles enregistrées dans les régions de la Montérégie, de Lanaudière et des Laurentides où les valeurs moyennes à l'hectare sont généralement plus élevées. En 2014, une hausse du nombre de transactions de terres agricoles consacrées aux cultures maraîchères, qui se transigent à des valeurs supérieures, a également été enregistrées.

De plus, dans la plupart des régions, les terres agricoles ont été transigées en moyenne à des valeurs plus élevées en 2014 qu'en 2013, en particulier les terres consacrées aux cultures maraîchères et celles utilisées pour les grandes cultures. En ce qui a trait aux érablières, les transactions compilées en 2014 indiquent une valeur moyenne similaire à 2013.

DONNÉES RÉGIONALES

La valeur à l'hectare attribuée à une terre agricole diffère d'une région à l'autre au Québec, ainsi qu'au sein d'une même région. On observe d'ailleurs, pour les transactions de terres agricoles en 2014, une hausse de la variabilité de la valeur unitaire moyenne.

➤ TERRES EN CULTURE

En 2014, dans les régions de la Montérégie, de Lanaudière et des Laurentides, la valeur moyenne des terres en culture transigées a dépassé 20 000 \$/ha. Par rapport à 2013, les écarts les plus importants ont été observés dans les régions des Laurentides (+34 %), de Lanaudière (+36 %) et de l'Abitibi-Témiscamingue

(+43 %). Pour cette dernière, l'augmentation s'explique notamment par une plus grande proportion de transactions réalisées au Témiscamingue en 2014 où la valeur moyenne à l'hectare est plus élevée. Par ailleurs, dans la région de la Chaudière-Appalaches, une diminution de la valeur moyenne à l'hectare a été constatée en 2014 et ce, autant dans la partie nord (-7 %) que la partie sud (-4 %). Finalement, la valeur moyenne des terres en culture transigées en Montérégie (partie ouest) en 2014 est similaire à celle observée de 2013.

➤ TERRES AGRICOLES

En 2014, la valeur moyenne des terres agricoles, compilée par la FADQ, a dépassé 10 000 \$/ha. Toutefois, les variations annuelles observées diffèrent d'une région à l'autre. Les écarts les plus élevés ont été observés dans les régions de la Capitale-Nationale (+28 %), du Saguenay-Lac-Saint-Jean (+32 %) et des Laurentides (+34 %). La hausse observée dans les Laurentides s'explique principalement par

la hausse du nombre de transactions compilée dans la partie sud de la région où la valeur moyenne à l'hectare est généralement supérieure. À l'inverse, la région de Chaudière-Appalaches a connu une baisse de la valeur moyenne, et ce, autant pour la partie nord (-4 %) et que la partie sud (-13 %). Par ailleurs, la valeur moyenne des terres agricoles transigées dans les régions du Centre-du-Québec (-2 %) et de l'Outaouais (0 %) est demeurée à un niveau comparable à celui observé en 2013.

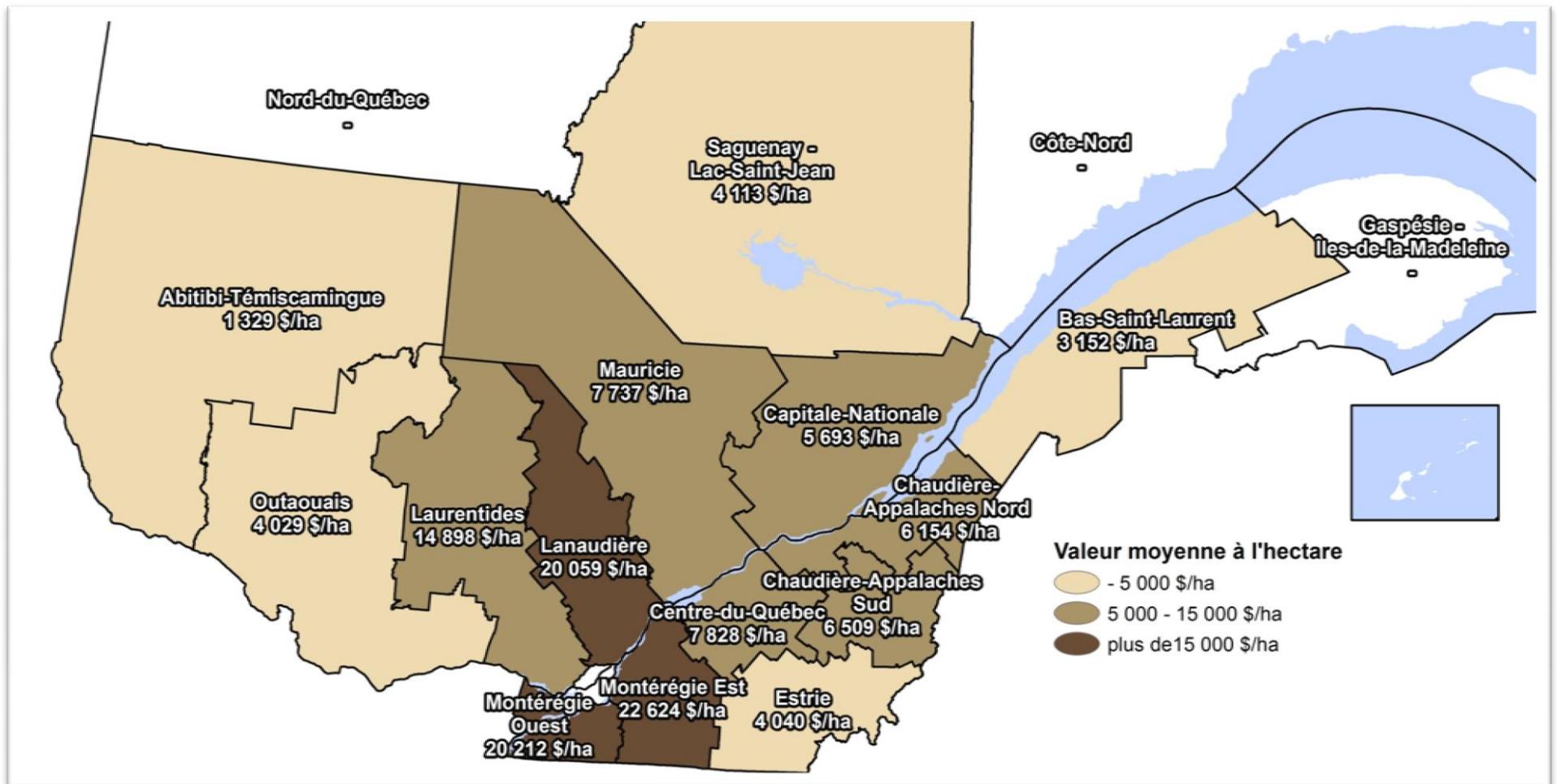
Plusieurs facteurs influencent, au niveau local, les conditions d'offre et de demande des terres agricoles. Parmi ces facteurs, on retrouve notamment l'usage d'une terre, sa localisation, les caractéristiques spécifiques du sol, son état général et son accessibilité. La disponibilité des terres sur un territoire donné et à un moment précis ainsi que la proximité des marchés et des autres terres que possède l'acheteur peuvent également avoir un impact sur la valeur accordée à une terre agricole.

Valeur régionale moyenne des terres en culture et des terres agricoles transigées au Québec

	Terres en culture				Terres agricoles			
	2014		2013*	Écart	2014		2013*	Écart
	Moyenne \$/ha	Écart type \$/ha	Moyenne \$/ha	2013-2014 %	Moyenne \$/ha	Écart type \$/ha	Moyenne \$/ha	2013-2014 %
Bas-Saint-Laurent	3 583	3 294	3 088	16	3 152	2 594	2 952	7
Saguenay-Lac-Saint-Jean	6 191	2 337	-	-	4 113	2 309	3 115	32
Capitale-Nationale	6 324	3 161	4 860	30	5 693	2 338	4 449	28
Mauricie	9 937	3 965	8 234	21	7 737	3 561	6 774	14
Estrie	-	-	-	-	4 040	2 356	3 522	15
Outaouais	6 049	3 320	5 099	19	4 029	2 282	4 028	0
Abitibi-Témiscamingue	2 155	1 177	1 505	43	1 329	1 026	1 179	13
Chaudière-Appalaches Nord	7 058	2 917	7 589	-7	6 154	2 877	6 437	-4
Chaudière-Appalaches Sud	5 599	2 865	5 819	-4	6 509	4 037	7 481	-13
Lanaudière	26 774	10 180	19 722	36	20 059	8 900	16 833	19
Laurentides	20 387	7 776	15 163	34	14 898	8 397	11 148	34
Montérégie Est	27 310	9 648	21 125	29	22 624	10 774	18 440	23
Montérégie Ouest	24 539	8 363	24 400	1	20 212	9 701	19 417	4
Centre-du-Québec	10 514	5 891	9 382	12	7 828	4 002	8 004	-2
Le Québec	15 657	11 723	12 332	27,0	12 113	10 363	9 809	23,5

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

Valeur régionale moyenne des terres agricoles transigées au Québec en 2014



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 des 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, autres). 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 au niveau régional.

➤ 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 subdivisées en sous-région.

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, Etchemins, Beauce-Sartigan et 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, Maskoutains, Rouville, Haut-Richelieu, La Vallée-du-Richelieu et Marguerite-D'Youville

La partie **ouest** de la Montérégie comprend les MRC suivantes : Roussillons, Jardins-de-Napierville, Haut-Saint-Laurent, Beauharnois-Salaberry et Vaudreuil-Soulanges.

Direction de la recherche et de la planification

Vice-présidence au financement

**La Financière
agricole**

Québec 

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