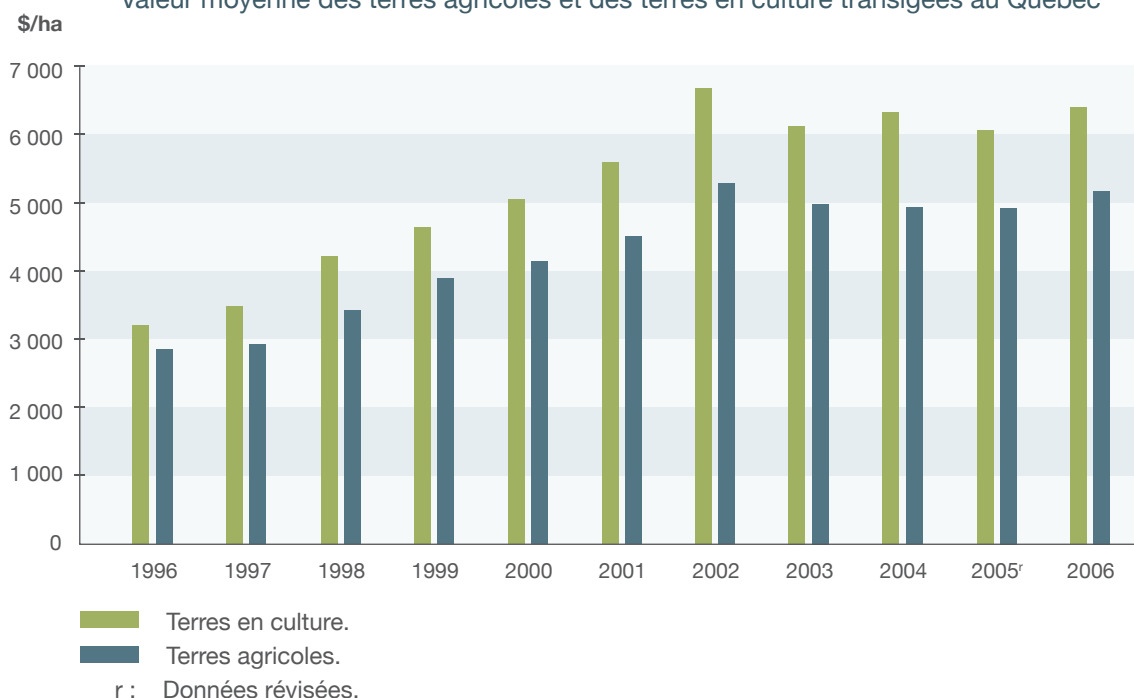


Valeur des terres agricoles dans les régions du Québec

Édition 2007



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



Source : La Financière agricole du Québec, compilation du Groupe AGÉCO.

La valeur moyenne des terres agricoles transigées en 2006 s'est accrue de 6 %. Elle demeure toutefois inférieure à son sommet de 2002.

Succédant à plus d'une décennie de croissance soutenue au cours des années 1990, la période de 2002 à 2006 se caractérise par une relative stabilité de la valeur des terres agricoles au Québec. Ce changement de tendance témoigne d'un contexte général moins propice à l'appréciation de la valeur des terres au cours des dernières années. Les fluctuations des revenus agricoles et la conjoncture de faible prix des céréales ont été peu favorables à une augmentation de la demande, et ce, malgré le maintien des taux d'intérêt à un niveau relativement faible.

En 2006, la valeur moyenne des **terres en culture** transigées au Québec s'est toutefois redressée pour s'approcher de son niveau record de 2002, atteignant un peu plus de 6 400 \$/ha. De la même manière, la valeur des **terres agricoles** transigées, soit l'ensemble des superficies consacrées à l'agriculture ayant fait l'objet d'une transaction, est remontée à 5 200 \$/ha, se situant légèrement en deçà du sommet atteint il y a 4 ans.



**La Financière
agricole**
Québec



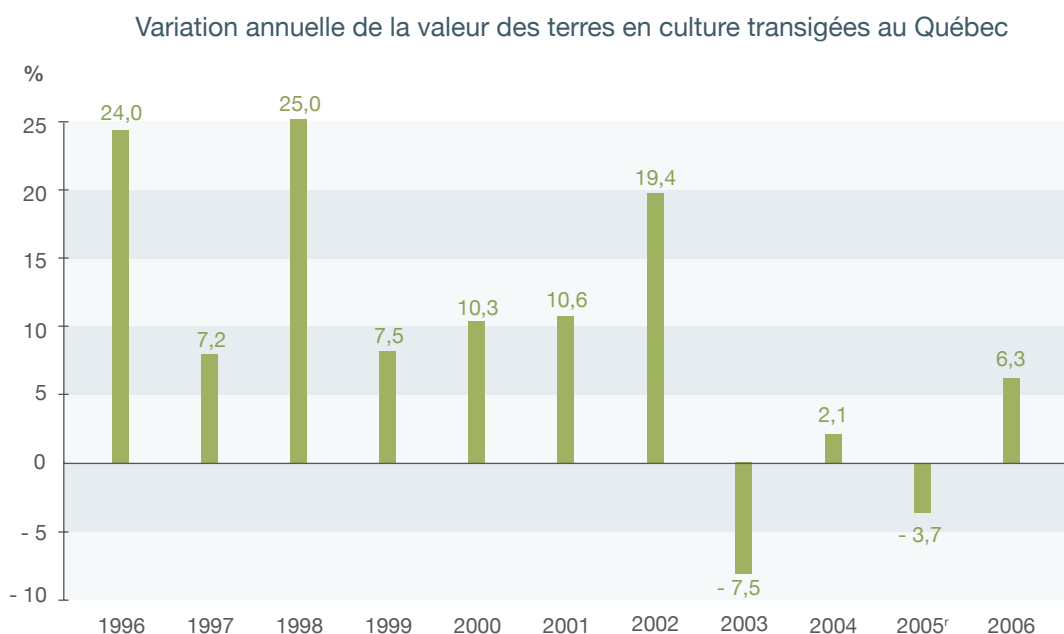
Toujours là quand ça compte

G R O U P E
AGÉCO

La valeur des terres en culture transigées porte sur des transactions de terres en culture sans bâtiments, excluant les superficies en pâturage, les boisés, les vergers et les érablières.

La valeur des terres agricoles transigées porte sur des transactions de terres agricoles avec ou sans bâtiments, incluant les superficies en culture, en pâturage, les boisés, les vergers et les érablières. Pour les transactions de terres comportant des bâtiments, seule la valeur attribuable aux superficies est retenue, la valeur des bâtiments étant retranchée de la valeur totale de la transaction.

La figure suivante illustre le renversement dans le rythme de croissance de la valeur des terres en culture transigées au Québec à partir de 2003.



r : Données révisées.

Source : La Financière agricole du Québec, compilation du Groupe AGÉCO.

En 2006, la variation annuelle de la valeur des terres en culture transigées au Québec a légèrement dépassé les 6 %. Elle demeure inférieure aux variations qui avaient cours jusqu'au début des années 2000.

Au Québec, la valeur des **terres en culture** a presque doublé au cours de la dernière décennie. L'indice (1990 = 100) est ainsi passé de 193 à 363 entre 1997 et 2006, ce qui représente un taux de croissance annualisé de 7,3 %. Sur la même période, l'indice pour la valeur des **terres agricoles transigées** est passé de 179 à 322, ce qui correspond à un taux de croissance annuel de 6,7 %. La dernière décennie a donc vu la valeur des terres agricoles progresser presque au même rythme que celles des terres en culture.



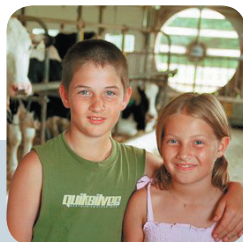
Valeur moyenne des terres en culture et des terres agricoles transigées au Québec

	Terres en culture		Terres agricoles	
	Valeur (\$/ha)	Indice (1990 = 100)	Valeur (\$/ha)	Indice (1990 = 100)
1990	1 771 \$	100	1 620 \$	100
1996	3 186 \$	180	2 770 \$	171
1997	3 416 \$	193	2 905 \$	179
1998	4 268 \$	241	3 339 \$	206
1999	4 589 \$	259	3 810 \$	235
2000	5 061 \$	286	4 184 \$	258
2001	5 600 \$	316	4 544 \$	280
2002	6 678 \$	377	5 327 \$	329
2003	6 180 \$	349	5 002 \$	309
2004	6 312 \$	356	4 946 \$	305
2005 ^r	6 052 \$	343	4 924 \$	303
2006	6 435 \$	363	5 217 \$	322

r : Données révisées.

Source : La Financière agricole du Québec, compilation du Groupe AGÉCO.

Il est encore trop tôt pour dire si le redressement affiché en 2006 constitue le début d'une tendance à la hausse ou une variation ponctuelle. À cet égard, l'évolution de la demande pour le maïs destiné à la production nord-américaine de biocarburants sera à surveiller. En effet, elle pourrait devenir un facteur favorable à l'appréciation des terres au cours des prochaines années.



Regard sur le monde¹ ...

La valeur des terres agricoles transigées au Québec est plus élevée que la valeur moyenne des terres et bâtiments agricoles à l'échelle canadienne. Cette valeur atteignait 2 344 \$/ha en 2005. C'est en Ontario et en Colombie-Britannique qu'on observe les valeurs les plus élevées, soit 8 440 \$/ha et 5 918 \$/ha. Les provinces de l'Atlantique affichent des valeurs moyennes entre 2 860 \$/ha et 4 650 \$/ha. Ce sont les provinces des Prairies qui affichent les valeurs les plus faibles, soit 872 \$/ha en Saskatchewan, 1 395 \$/ha au Manitoba et 2 079 \$/ha en Alberta.

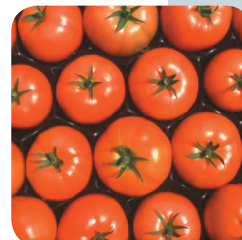
Les États-Unis présentent une superficie agricole 100 fois plus importante que celle du Québec, et la valeur de la production y est 50 fois plus élevée. La valeur des terres démontre d'importants écarts d'une région à l'autre. Néanmoins, les terres agricoles présentent, en moyenne à l'échelle nationale, certaines similitudes avec celles du Québec. En 2006, la valeur des terres et bâtiments agricoles était de 1900 \$US l'acre aux États-Unis, soit l'équivalent de 5 320 \$CAN/ha. Après avoir connu un recul au milieu des années 80, leur valeur en dollars américains a presque triplé depuis. Quant à la valeur des terres en culture en particulier, elle était de 2 390 \$US l'acre en 2006, soit l'équivalent de 6 700 \$CAN/ha.

En France, les terres agricoles avaient une valeur moyenne de 4 750 €/ha en 2005, soit l'équivalent de 7 165 \$CAN/ha. En vertu du caractère particulier de certaines productions, notamment les vignobles d'appellation d'origine contrôlée, le prix des terres peut atteindre plus de 100 000 €/ha dans certaines zones.

Dans un pays en émergence comme le Brésil, le prix des terres agricoles peut être sujet à des conditions qui sont observées moins fréquemment dans les pays industrialisés. Jusqu'au début des années 90, le prix des terres a augmenté, notamment au gré d'un taux d'inflation annuel pouvant atteindre les 1 000 % et à cause de leur statut de valeur de refuge auprès des investisseurs. Lorsque la situation financière du pays est devenue plus stable et que les terres ont perdu de leur intérêt pour les spéculateurs, elles ont connu une dévaluation. Au cours des dernières années, le développement de la production de soya et de la production de canne à sucre destinée à la fabrication de biocarburants a favorisé l'appréciation des terres au Brésil. En 2005, la valeur moyenne des terres agricoles y atteignait près de 1 300 \$US/ha ou 1 500 \$CAN/ha. Dans les régions propices à la culture du soya et de la canne à sucre, certaines terres peuvent atteindre 10 000 \$US/ha ou plus.

Les analyses présentées lors de l'assemblée générale de la Confédération internationale du crédit agricole, tenue à Québec l'automne dernier, ont fait ressortir certains constats. La valeur des terres agricoles répond généralement à des facteurs fondamentaux, comme les perspectives de revenus agricoles, le prix des denrées, les taux d'intérêt, l'inflation et l'importance des superficies propices à l'agriculture. D'un pays à l'autre, il existe toutefois des caractéristiques ou des normes spécifiques qui peuvent également avoir des effets particuliers, par exemple, au chapitre de la protection du territoire agricole et de l'environnement, de la proximité des zones à forte densité urbaine ou du traitement fiscal relié au transfert d'actif.

¹ Les informations hors Québec citées dans cette section ont été présentées lors de l'assemblée générale de la Confédération internationale du crédit agricole, tenue à Québec l'automne dernier. À l'échelle canadienne, les données publiées par Statistique Canada sur la valeur à l'acre des terres et bâtiments agricoles constituent les statistiques officielles qui s'approchent le plus d'une valeur des terres agricoles en dollars par unité de superficie. À des fins de comparaison, elles ont été converties en \$/ha. En 2005, Statistique Canada évaluait la valeur des terres et bâtiments agricoles au Québec à 5 049 \$/ha.



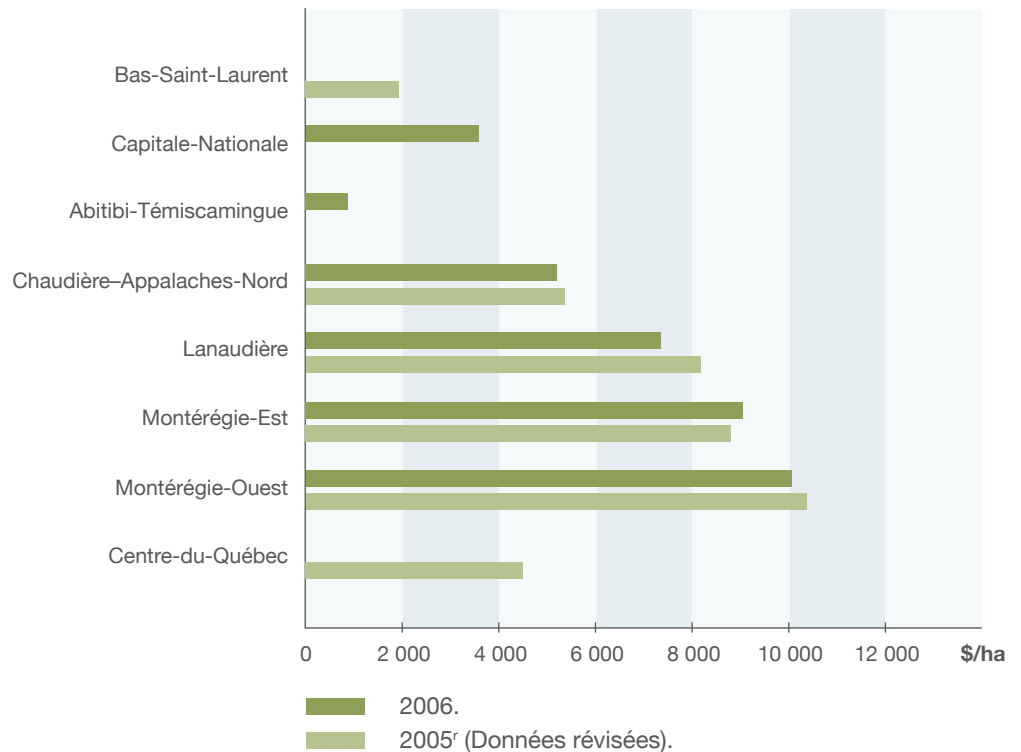
Données régionales

Terres en culture

La valeur des terres présente d'importantes disparités interrégionales. Un ensemble de facteurs explique ces différences. Parmi les principaux, mentionnons la localisation, incluant la distance des marchés et le climat, les caractéristiques des sols, le type de culture qu'il est possible d'y pratiquer et les conditions locales d'offre et de demande de terres. Au Québec, c'est en Montérégie-Ouest que l'on trouve les terres en culture ayant la valeur la plus élevée, soit environ 10 000\$/ha en moyenne pour les terres transigées en 2006. C'est en Abitibi-Témiscamingue que se situent les terres en culture les moins chères parmi les régions documentées, avec une valeur moyenne des transactions pour 2006 avoisinant les 1 000\$/hectare.



Valeur moyenne des terres en culture transigées dans certaines régions du Québec¹



1: Minimum de huit transactions par région.

Source : La Financière agricole du Québec, compilation du Groupe AGÉCO.

La valeur des terres se caractérise aussi par des disparités intrarégionales. Dans une région donnée, les mêmes facteurs liés à la localisation et aux caractéristiques des terres occasionnent des écarts importants dans la valeur à l'hectare des différentes superficies transigées. En conséquence, les valeurs moyennes présentées pour chaque région cachent donc des écarts de valeurs plus ou moins importants selon l'uniformité des caractéristiques des terres qui y ont été transigées. Ces moyennes doivent par conséquent être interprétées avec prudence, non pas comme des valeurs de référence des terres de chaque région, mais comme un indicateur de la valeur des terres qui y ont été transigées au cours de la période. C'est le cas notamment de la Montérégie-Ouest, où un écart-type élevé suggère une grande dispersion des valeurs à l'hectare par rapport à leur valeur moyenne de 2006.

La valeur moyenne pour une année donnée est influencée par les caractéristiques particulières des superficies transigées au cours de la période. Par conséquent, les comparaisons d'une année à l'autre doivent aussi être faites avec précaution, car les variations annuelles peuvent découler d'une différence dans le profil des superficies transigées. Le nombre de transactions répertoriées dans chaque région n'est pas nécessairement suffisant pour annuler les effets reliés à cette différence.

Valeur moyenne des terres en culture transigées dans certaines régions du Québec¹

	2005 ^r	2006	
	Moyenne (\$/ha)	Moyenne (\$/ha)	Écart-type (\$/ha)
Bas-Saint-Laurent	1 919	-	-
Capitale-Nationale	-	3 517	907
Abitibi-Témiscamingue	-	929	574
Chaudière-Appalaches-Nord	5 456	5 278	2 071
Lanaudière	8 137	7 378	1 654
Montérégie-Est	8 678	9 031	3 152
Montérégie-Ouest	10 318	10 040	5 858
Centre-du-Québec	4 542	-	-
Le Québec	6 052	6 435	4 196

r : Données révisées.

1: Minimum de huit transactions par région.

2: L'écart-type est un indicateur de la dispersion des données autour de la moyenne. Un écart-type élevé signifie que les transactions répertoriées dans cette région comportent des valeurs à l'hectare qui s'éloignent beaucoup de la moyenne.

Source : La Financière agricole du Québec, compilation du Groupe AGÉCO.

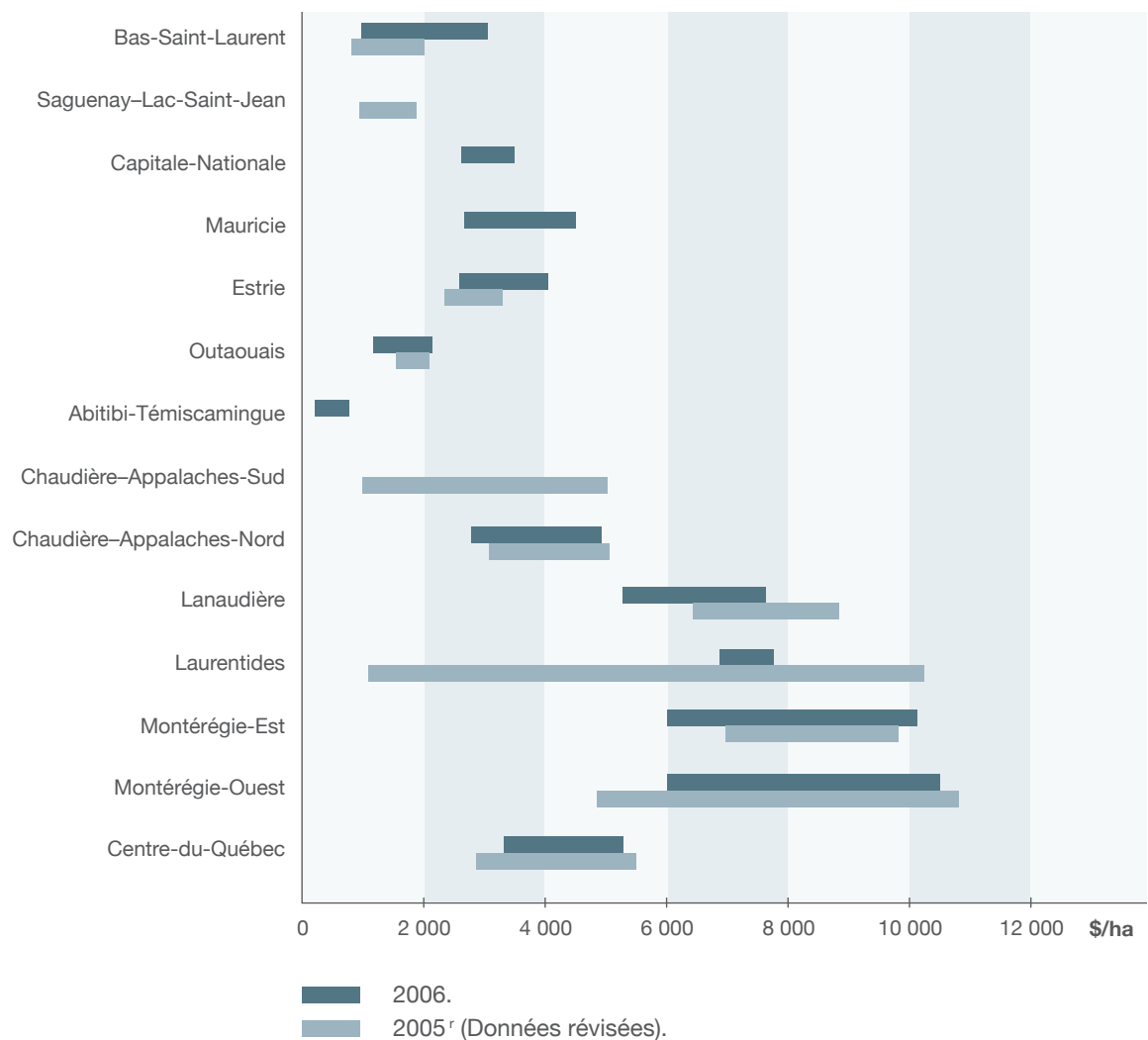


Terres agricoles

Les **terres agricoles** présentent un éventail de valeurs encore plus dispersées que les terres en culture, puisqu'elles comprennent, outre ces dernières, les autres types de superficies destinées à l'agriculture, incluant les pâturages, les boisés, les érablières et les vergers. Ainsi, en plus de refléter les différences dans les caractéristiques des terres en culture, la valeur des terres agricoles indique également les différences de valeurs entre les types de superficies.

Un intervalle de valeurs permet de tenir compte de la diversité du prix des terres transigées dans une région. L'intervalle présenté dans la figure suivante exclut le quart des transactions dont les valeurs à l'hectare sont les plus faibles et le quart dont les valeurs sont les plus élevées. Cet intervalle représente donc 50 % des transactions ayant une valeur à l'hectare intermédiaire. Il indique un ordre de grandeur de la valeur des superficies agricoles transigées dans une région donnée. Plus cette fourchette de prix est grande, plus les valeurs des terres agricoles transigées dans la région sont dispersées, ce qui laisse présumer une plus grande hétérogénéité dans les caractéristiques des superficies considérées. Par rapport à 2005, cette hétérogénéité apparaît généralement plus faible en 2006. Les valeurs sont notamment beaucoup moins dispersées dans la région des Laurentides qu'ailleurs.

Valeur des terres agricoles transigées dans les régions du Québec^{1,2}
Intervalle des prix moyens



1 : Minimum de huit transactions par région.

2 : Les bâtonnets correspondent à l'intervalle des prix à l'hectare des transactions dans une région, desquelles ont été exclues le quart des transactions comportant les valeurs à l'hectare les plus élevées et le quart des transactions comportant les valeurs à l'hectare les plus faibles.

Source : La Financière agricole du Québec, compilation du Groupe AGÉCO.

Valeur des terres agricoles transigées dans certaines régions du Québec^{1, 2}
Intervalle des prix moyens

	2005 ^r		2006	
	Borne moyenne inférieure (\$/ha)	Borne moyenne supérieure (\$/ha)	Borne moyenne inférieure (\$/ha)	Borne moyenne supérieure (\$/ha)
Bas-Saint-Laurent	727	2 053	929	3 056
Saguenay—Lac-Saint-Jean	944	1 788	ND	ND
Capitale-Nationale, 2006	ND	ND	2 600	3 583
Mauricie	ND	ND	2 686	4 412
Estrie	2 325	3 344	2 618	4 084
Outaouais	1 538	2 069	1 200	2 143
Abitibi-Témiscamingue	ND	ND	260	750
Chaudière—Appalaches-Sud	1 077	5 000	ND	ND
Chaudière—Appalaches-Nord	3 103	5 013	2 689	4 854
Lanaudière	6 333	8 571	5 260	7 679
Laurentides	1 054	10 286	6 786	7 727
Montréal-Est	6 905	9 756	6 000	10 165
Montréal-Ouest	4 706	10 719	6 019	10 452
Centre-du-Québec	2 857	5 500	3 333	5 245

r : Données révisées.

1 : Minimum de huit transactions par région.

2 : Les bornes de valeurs moyennes à l'hectare indiquées correspondent à l'intervalle des prix à l'hectare des transactions dans une région, desquelles ont été exclues le quart des transactions comportant les valeurs à l'hectare les plus élevées et le quart des transactions comportant les valeurs à l'hectare les plus faibles.

Source : La Financière agricole du Québec, compilation du Groupe AGÉCO.

Notes

Les données présentées dans cette publication portent sur des transactions de terres agricoles compilées par les centres de services de La Financière agricole du Québec, puis traitées et analysées par le Groupe AGÉCO. Les transactions compilées concernent des ventes de terres agricoles, réalisées dans des conditions normales, à leur juste valeur marchande.

Ces données portent sur un ensemble de transactions comportant des valeurs très différentes selon les caractéristiques des superficies transigées (localisation, type de sol, usage). Les données présentées fournissent une information sur l'ordre de grandeur et l'évolution 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.

Ce document est aussi disponible sur nos sites Internet :

www.fadq.qc.ca

www.groupeageco.ca

La Financière agricole du Québec

1400, boul. de la Rive-Sud
Saint-Romuald (Québec) G6W 8K7

**La Financière
agricole**

Québec

Toujours là quand ça compte

Le traitement et l'analyse des données ont été réalisés par le Groupe AGÉCO. Pour toute question ou commentaire ainsi que pour des requêtes de données historiques régionales ou des analyses détaillées, s'adresser au :

Groupe AGÉCO,

2014, rue Cyrille-Duquet, bureau 307,

Québec (Québec) G1N 4N6

Tél. : (418) 527-4681

Courriel : ageco@groupeageco.ca

G R O U P E
AGÉCO



Crédits photos : MAPAQ, Étienne Boucher, Éric Labonté, Marc Lajoie

