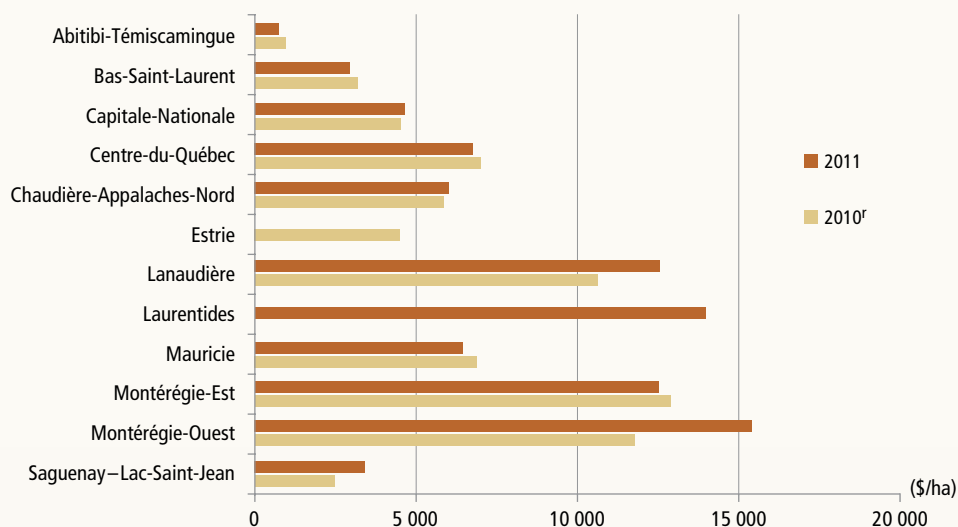


Les transactions des terres en culture (terres nues) compilées par les centres de services de La Financière agricole du Québec indiquent qu'en moyenne la valeur unitaire des terres en culture transigées en 2011 a augmenté de 16,1 %, comparativement à 2010. Cette situation s'explique principalement par les prix à l'hectare des transactions constatées dans trois régions : Montérégie, Lanaudière et Laurentides. Pour plusieurs régions, les terres en culture ont été transigées en 2011 à un prix unitaire relativement stable ou en deçà du prix d'achat régional moyen de l'année précédente.

La valeur unitaire des transactions de terres cultivées diffère d'une région à l'autre au Québec, mais aussi au sein d'une même région. Plusieurs facteurs influencent les conditions locales d'offre et de demande des superficies transigées. Le prix à l'hectare d'une terre peut résulter des caractéristiques spécifiques liées à la terre elle-même, telles que la qualité des sols, la morphologie du terrain, sa localisation, mais d'autres éléments peuvent être considérés dans l'établissement de la valeur d'un hectare de terre, comme l'usage de la terre, la disponibilité des terres sur un territoire donné et autres.

En 2011, les transactions de terres en culture dans les régions de la Montérégie, de Lanaudière et des Laurentides (partie sud) ont été conclues à des valeurs moyennes par hectare plus élevées qu'ailleurs au Québec; la valeur moyenne des terres en culture transigées dans ces régions en 2011 dépasse les 12 000 \$/ha. De plus, les variations annuelles observées dans les régions, par exemple en Abitibi-Témiscamingue et au Saguenay-Lac-Saint-Jean, peuvent notamment s'expliquer par les particularités des terres transigées d'une année à l'autre au sein d'une même région, comme le secteur et le type de culture.

Valeur régionale moyenne des terres en culture transigées au Québec en 2010 et 2011¹



1 : Minimum de huit transactions par région par année.

r : Données révisées à la suite de la réception de transactions additionnelles pour cette période.

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



TERRES EN CULTURE

Les **TERRES EN CULTURE** sont les superficies cultivables, transigées sans bâtiments. 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.

Valeur régionale moyenne des terres en culture transigées au Québec en 2010 et 2011¹

	2011		2010 ^r	Variation
	Moyenne (\$/ha)	Écart-type ² (\$/ha)	Moyenne (\$/ha)	2010-2011 %
Abitibi-Témiscamingue	740	471	957	- 23
Bas-Saint-Laurent	2 957	1 798	3 201	- 8
Capitale-Nationale	4 616	2 349	4 524	2
Centre-du-Québec	6 745	2 199	6 994	- 4
Chaudière-Appalaches-Nord	6 028	2 195	5 830	3
Estrie	–	–	4 487	–
Lanaudière	12 565	4 026	10 631	18
Laurentides	13 957	5 101	–	–
Mauricie	6 440	943	6 898	- 7
Montérégie-Est	12 540	4 061	12 842	- 2
Montérégie-Ouest	15 376	5 677	11 761	31
Saguenay–Lac-Saint-Jean	3 435	1 561	2 508	37
Le Québec	8 885	5 746	7 656	16

1: Minimum de huit transactions par région par année.

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.

r: Données révisées à la suite de la réception de transactions additionnelles pour cette période.

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

COUP D'ŒIL SUR LE PRIX DES TERRES EN CULTURE CHEZ NOS VOISINS DU SUD

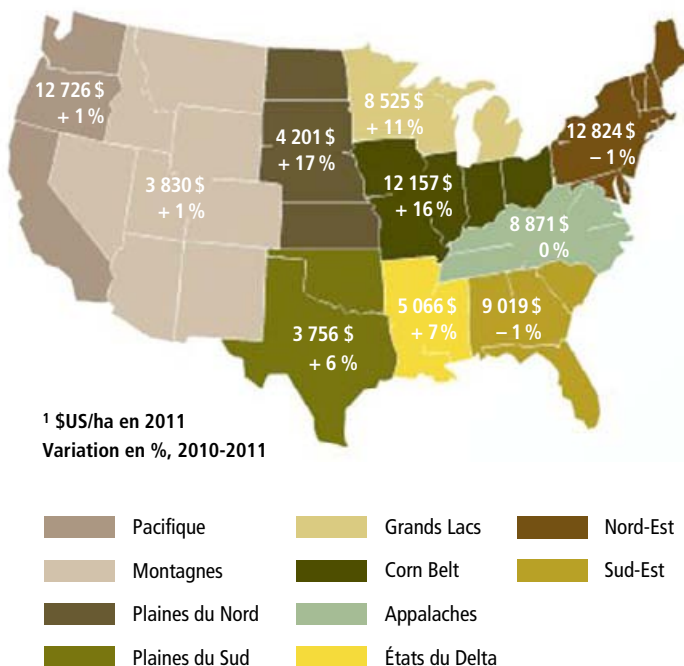
Aux États-Unis, la valeur moyenne des terres en culture a aussi augmenté en 2011, soit de 9 % par rapport à 2010, et atteignait près de 7 500 \$US/ha. Cette tendance à la hausse est observée depuis plusieurs années. La conjoncture des prix et des revenus agricoles à la hausse jumelés à de faibles taux d'intérêt peuvent expliquer la forte demande pour des terres agricoles dans un contexte où l'offre est limitée. Toutefois, cette valeur moyenne masque des réalités bien différentes entre les régions agricoles américaines, de même qu'à l'intérieur de celles-ci.

Dans les régions du Nord-Est et du Pacifique, où l'importance des zones urbaines exerce une pression à la hausse sur le marché immobilier, la valeur moyenne des terres en culture est supérieure à celle des États-Unis et avoisinait les 12 800 \$US/ha en 2011. Par contre, elle a peu changé par rapport à 2010 et demeure en deçà du sommet atteint en 2008. En effet, l'éclatement de la bulle immobilière résidentielle et la faible reprise économique ont un effet marquant aux États-Unis.

C'est le cas du New Jersey, où la valeur moyenne des terres en culture a chuté de 18 % en trois ans pour se situer à 31 600 \$US/ha en 2011. En Californie, la valeur moyenne a aussi reculé, soit de 7 % durant la même période, pour se chiffrer à 22 800 \$US/ha en 2011.

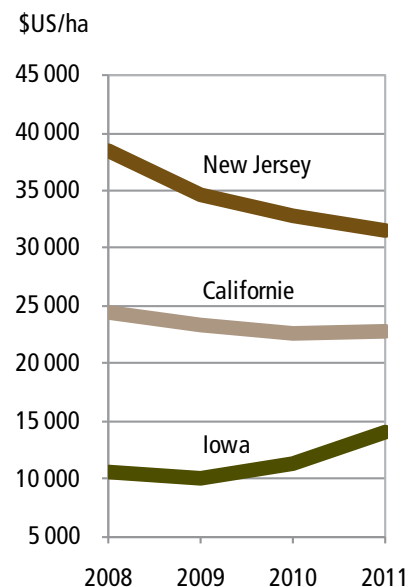
Ailleurs, le portrait est tout autre. Les régions des Plaines du Nord, des Grands Lacs et du Corn Belt, bien qu'elles affichent des valeurs moyennes variant du simple au triple, ont connu une progression de la valeur des terres en culture en 2011, respectivement de 17, 11 et 16 %. Dans ces trois régions, représentant ensemble près de 90 % de la production américaine de maïs, les prix des grains ont un impact important sur la valeur des terres en culture. D'ailleurs, le prix du maïs a bondi de 20 % en 2011 aux États-Unis. Situé au cœur de ces régions, l'Iowa a connu depuis 2008 une hausse de 33 % de la valeur moyenne des terres en culture pour atteindre un peu plus de 14 000 \$US/ha en 2011, et ce, en dépit du contexte économique défavorable chez nos voisins du Sud.

Valeur moyenne des terres en culture aux États-Unis, 2011¹



Source: USDA

Valeur moyenne des terres en culture au New Jersey, en Californie et en Iowa, 2008-2011



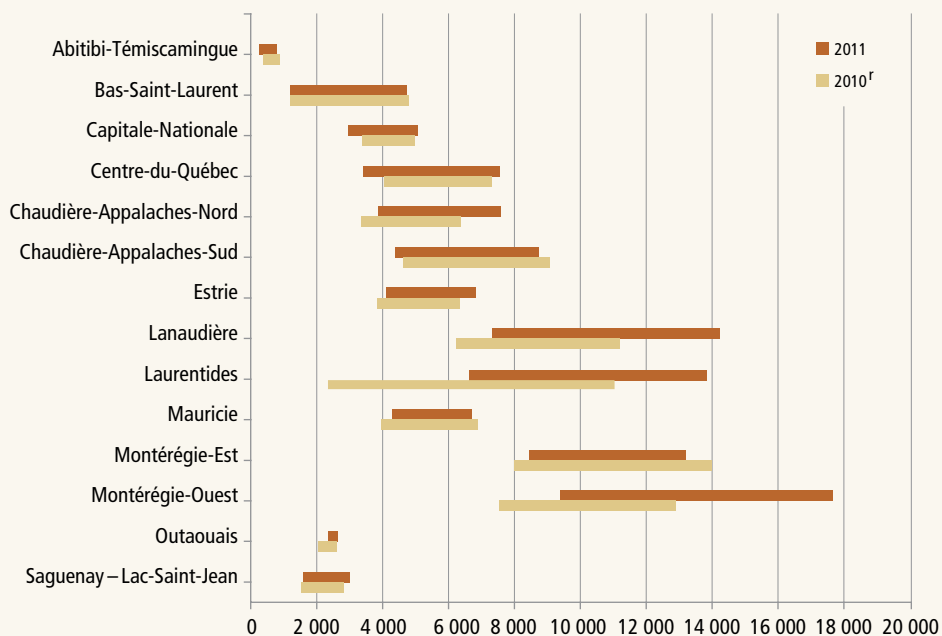
Source: USDA

TERRES AGRICOLES – DONNÉES RÉGIONALES

Dans la plupart des régions, les terres agricoles ont été transigées en moyenne à des valeurs plus élevées en 2011 qu'en 2010, en particulier les érablières et les terres achetées par les producteurs de grandes cultures et de cultures maraîchères.

Les bâtonnets correspondent à l'intervalle des valeurs à l'hectare des transactions enregistrées 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.

Valeur des terres agricoles transigées dans les régions du Québec¹



1 : Minimum de huit transactions par région par année.

r : Données révisées à la suite de la réception de transactions additionnelles pour cette période.

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

L'étendue des valeurs à l'hectare recensées dans les transactions de terres en 2010 et 2011 est présentée à la figure précédente. Un intervalle de faible amplitude témoigne d'une certaine homogénéité dans les caractéristiques physiques et économiques des superficies transigées dans cette région, alors qu'une large étendue illustre une plus grande variabilité de ces paramètres. La proportion des transactions de terres nues et de fermes complètes observée dans chaque région peut également influencer la valeur moyenne régionale d'une année à une autre. Dans tous les cas, seule la valeur attribuable aux superficies est retenue.



TERRES AGRICOLES – DONNÉES RÉGIONALES *(suite)*

Les bornes de valeurs moyennes à l'hectare indiquées correspondent à l'intervalle de valeurs à l'hectare des transactions enregistrées par La Financière agricole dans chaque région, desquelles ont été exclues le quart des transactions comportant les valeurs à l'hectare les plus élevées (borne supérieure) et le quart des transactions comportant les valeurs à l'hectare les plus faibles (borne inférieure).

Valeur des terres agricoles transigées dans les régions du Québec¹

	2011		2010 ^r	
	Inférieure	Supérieure	Inférieure	Supérieure
Abitibi-Témiscamingue	264	774	331	876
Bas-Saint-Laurent	1 176	4 755	1 191	4 811
Capitale-Nationale	2 941	5 034	3 366	4 964
Centre-du-Québec	3 412	7 543	4 020	7 303
Chaudière-Appalaches-Nord	3 862	7 579	3 333	6 335
Chaudière-Appalaches-Sud	4 350	8 709	4 594	9 068
Estrie	4 098	6 800	3 840	6 345
Lanaudière	7 297	14 197	6 222	11 189
Laurentides	6 617	13 824	2 340	11 037
Mauricie	4 279	6 693	3 937	6 871
Montérégie-Est	8 434	13 193	7 998	13 976
Montérégie-Ouest	9 370	17 670	7 519	12 895
Outaouais	2 329	2 646	2 016	2 591
Saguenay–Lac-Saint-Jean	1 555	3 019	1 514	2 832

1 : Minimum de huit transactions par région par année.

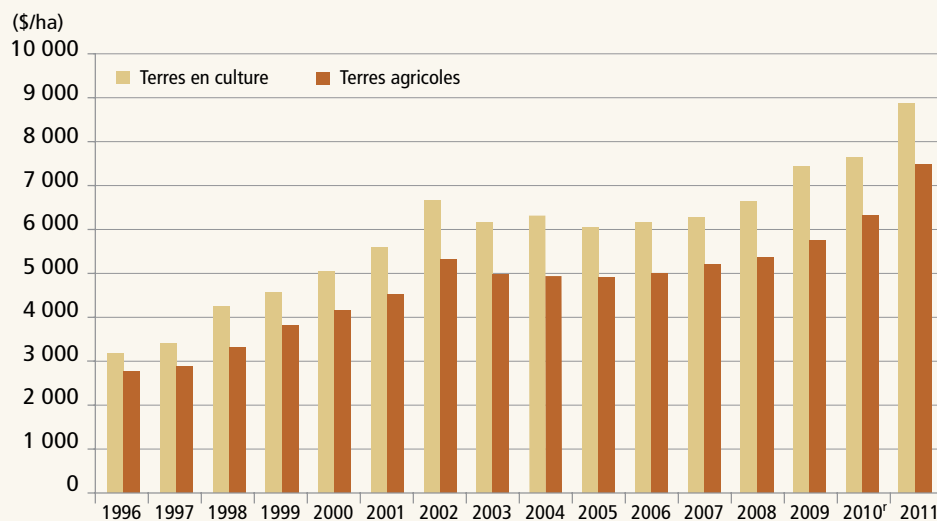
r : Données révisées à la suite de la réception de transactions additionnelles pour cette période.

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

TERRES AGRICOLES ET TERRES EN CULTURE TRANSIGÉES AU QUÉBEC

La valeur moyenne des terres agricoles a suivi la même tendance que celle des terres en culture au cours des 16 dernières années : augmentation annuelle importante jusqu'en 2002, puis période de relative stabilité des valeurs unitaires de transactions, suivie d'une reprise de la croissance au cours des dernières années. Depuis 2007, l'analyse de la valeur unitaire des terres transigées révèle un taux de croissance annuelle de 9,1 % (terres en culture) et de 9,5 % (terres agricoles).

Évolution de la valeur moyenne des terres agricoles et des terres en culture transigées au Québec



r : Données révisées à la suite de la réception de transactions additionnelles pour cette période.

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

Selon les transactions compilées par La Financière agricole, toutes régions confondues, la valeur unitaire moyenne des terres en culture transigée est passée de 7 656 \$ en 2010 à 8 885 \$/ha en 2011, une augmentation de 1 230 \$/ha (+ 16,1 %), et les terres agricoles ont été transigées en moyenne 1 153 \$ de plus par hectare en 2011 qu'en 2010 (+ 18,2 %). Mais sans tenir compte des régions où les prix unitaires des transactions de terres ont été les plus élevés en 2011 (la Montérégie, Lanaudière et les Laurentides), le prix unitaire de transaction des terres agricoles a plutôt diminué de 128 \$/ha (- 2,8 %) comparativement à 2010, et de 673 \$/ha (- 12,7 %) pour les terres en culture.

TERRES AGRICOLES ET TERRES EN CULTURE TRANSIGÉES AU QUÉBEC *(suite)*

Le tableau ci-contre présente les transactions moyennes de terres en culture et de terres agricoles observées par La Financière agricole depuis 1996.

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

Année	Terres en culture			Terres agricoles		
	Valeur \$/ha	Variation (%)	Indice 1990 = 100	Valeur \$/ha	Variation (%)	Indice 1990 = 100
1990	1 771		100	1 620		100
1996	3 186		180	2 770		171
1997	3 416	7,2	193	2 905	4,9	179
1998	4 268	25,0	241	3 339	14,9	206
1999	4 589	7,5	259	3 810	14,1	235
2000	5 061	10,3	286	4 184	9,8	258
2001	5 600	10,6	316	4 544	8,6	281
2002	6 678	19,3	377	5 327	17,2	329
2003	6 180	- 7,5	349	5 002	- 6,1	309
2004	6 312	2,1	356	4 946	- 1,1	305
2005	6 052	- 4,1	342	4 924	- 0,4	304
2006	6 176	2,1	349	5 017	1,9	310
2007	6 280	1,7	355	5 203	3,7	321
2008	6 667	6,2	376	5 372	3,2	332
2009	7 423	11,3	419	5 760	7,2	356
2010 ^r	7 656	3,1	432	6 337	10,0	391
2011	8 885	16,1	502	7 490	18,2	462

r: Données révisées à la suite de la réception de transactions additionnelles pour cette période.

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

L'ACQUISITION DE TERRES AGRICOLES : QUELQUES CONSIDÉRATIONS

Envisager l'acquisition d'une terre agricole mérite certaines considérations importantes. Comme toute décision d'investissement, l'acquisition d'une terre doit être réfléchiée et s'inscrire dans la stratégie globale de l'entreprise. Le gestionnaire doit être en mesure de répondre à plusieurs questions afin d'obtenir l'assurance de payer un prix raisonnable.

Voici quelques exemples de questions :

Pourquoi ?

Quel est le but de l'acquisition ? Accroître une production existante dans l'entreprise ? Diversifier les activités ? Diminuer la dépendance en matière d'achats d'intrants agricoles ?

Est-ce que l'acquisition d'une terre agricole permettrait à l'entreprise de maximiser l'utilisation de la machinerie et de la main-d'œuvre ? Celle-ci devra-t-elle plutôt procéder à l'acquisition de machinerie supplémentaire et à l'embauche de salariés additionnels ?

Où ?

Est-ce que la terre convoitée est située près de l'entreprise et facilement accessible ? Offre-t-elle déjà un bon potentiel de rendement ? Combien devrait-on investir pour la rendre plus productive ?

Comment ?

Est-ce que l'entreprise possède les liquidités suffisantes pour en faire l'acquisition ou devra-t-elle plutôt se tourner vers une institution financière ? Quel sera l'effet sur son taux d'endettement ? Est-ce qu'une hausse des taux d'intérêt pourrait fragiliser la santé financière de l'entreprise ?

Quand ?

Dans quelle phase de son cycle de vie se trouve l'entreprise : en démarrage, en expansion, en période de stabilité ? Prévoit-on intégrer une relève ou céder l'entreprise à moyen ou long terme ?

Et finalement...

La valeur d'une terre à acquérir varie d'une entreprise à l'autre et évolue dans le temps. La prudence est toujours de mise.

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.

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, offre, demande, autres). 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.

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

Tél. : 418 527-4681
ageco@groupeageco.ca

G R O U P E
AGÉCO

Ce document est aussi accessible sur nos sites Internet :

www.fadq.qc.ca
www.groupeageco.ca

**La Financière
agricole**

Québec

