

# VALEUR DES TERRES AGRICOLES DANS LES RÉGIONS DU QUÉBEC

ÉDITION 2008



La Financière  
agricole  
Québec 

Toujours là quand ça compte

Ce document est aussi disponible sur nos sites Internet :  
[www.fadq.qc.ca](http://www.fadq.qc.ca) et [www.groupeageco.ca](http://www.groupeageco.ca)

**La Financière agricole du Québec**  
1400, boul. de la Rive-Sud, Saint-Romuald (Québec) G6W 8K7

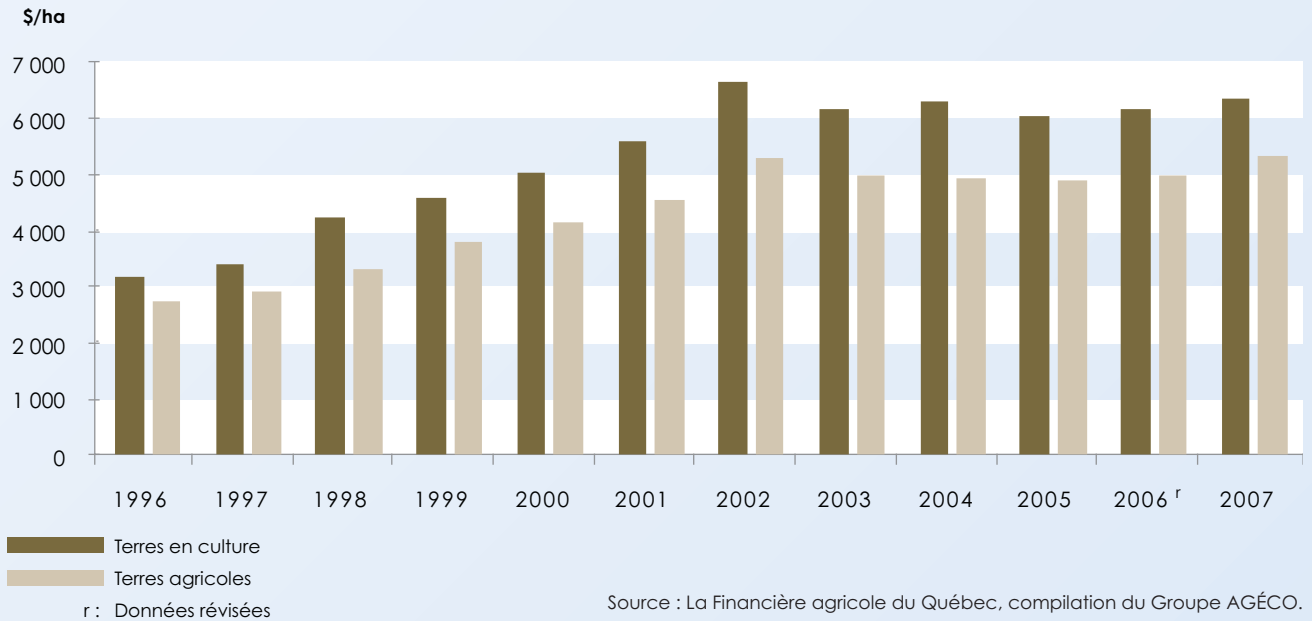
GRUPE  
**AGÉCO**

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 [ageco@groupeageco.ca](mailto:ageco@groupeageco.ca)

LA VALEUR MOYENNE DES TERRES AGRICOLES TRANSIGÉES EN 2007 S'EST ACCRUE DE 7,1 %, REJOIGNANT AINSI SON SOMMET HISTORIQUE DE 2002. LES TERRES EN CULTURE AFFICHENT POUR LEUR PART UNE AUGMENTATION DE 2,9 %.

Valeur moyenne des terres agricoles et des terres en culture transigées au Québec<sup>r</sup>



Depuis les années 1990, la valeur des **terres en culture** avait connu une croissance continue, et ce, jusqu'en 2002 où elle avait atteint près de 6 700 \$/ha. Après un léger recul entre 2002 et 2005, la valeur moyenne des **terres en culture** a repris son ascension à compter de 2006, pour atteindre plus de 6 350 \$/ha en 2007. Le prix élevé des céréales, favorisant la demande pour les terres, contribue à cette pression à la hausse.

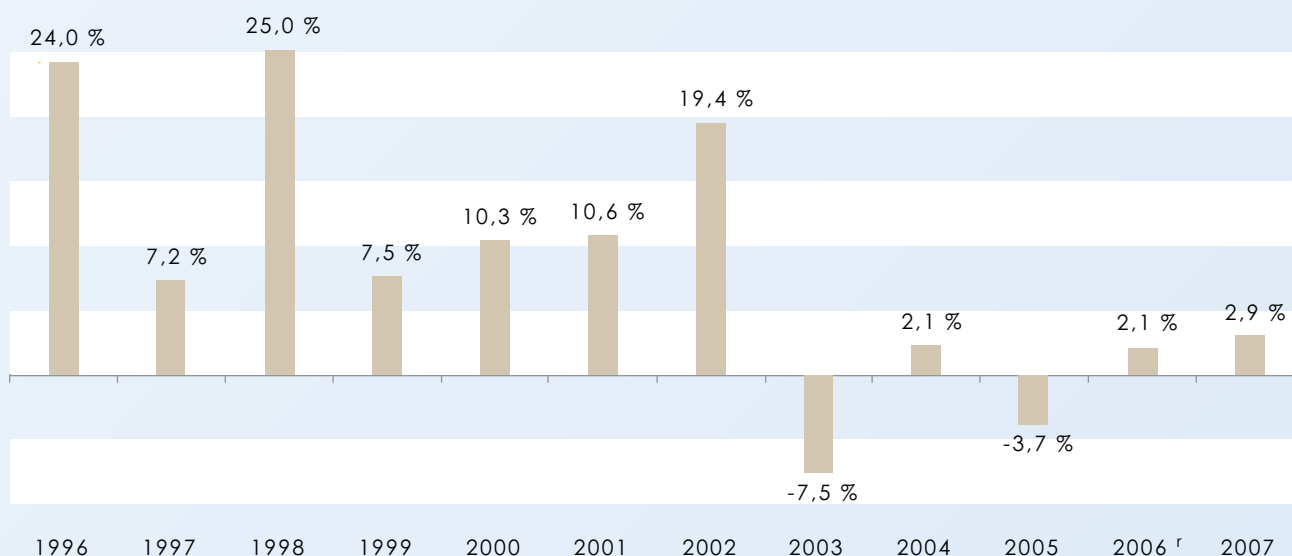
La valeur des **terres agricoles**, soit l'ensemble des superficies consacrées à l'agriculture ayant fait l'objet d'une transaction, a quant à elle rejoint son sommet historique de 2002, avec une valeur de près de 5 400 \$/ha.

**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 érabières.

**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 érabières. 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 bien le renversement de la tendance dans le rythme de croissance de la valeur des terres transigées au Québec à partir de 2003.

### Variation annuelle de la valeur des terres en culture transigées au Québec



r : Données révisées.

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

L'année 2007 affiche un rythme de croissance de la valeur des **terres en culture** de près de 3 %. Bien que cette variation reste inférieure à celles observées entre 1996 et 2002, elle dépasse les variations des quatre dernières années. Ce mouvement à la hausse s'observe également à l'échelle canadienne, particulièrement dans les provinces de l'Ouest. Cette situation est attribuable en grande partie à l'augmentation du prix des céréales.

Au Québec, la valeur des **terres en culture** a doublé depuis 1996. Elle a affiché une croissance annualisée de 6,5 % de 1996 à 2007, soit un taux légèrement supérieur à celui de la valeur des terres agricoles, qui a été de 6,2 % durant cette période.



## 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	6 052 \$	343	4 924 \$	303
2006 <sup>r</sup>	6 176 \$	349	5 017 \$	310
2007	6 355 \$	359	5 371 \$	332

r : Données révisées.

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

Le redressement amorcé en 2006 s'est poursuivi en 2007, ce qui semble confirmer la reprise d'une tendance haussière dans la valeur des terres. La demande en maïs, céréales et oléagineux provenant du secteur nord-américain des biocarburants constitue sans doute un facteur favorable à l'appréciation de la valeur des terres.

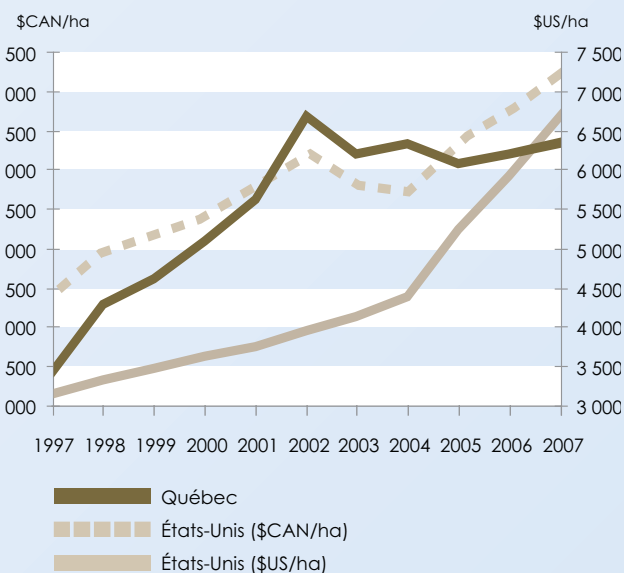
### Terres en culture et régions d'Amérique<sup>1</sup>

Affichant une croissance de 86 % de 1997 à 2007, la valeur des terres en culture transigées au Québec a connu une évolution s'inscrivant dans la tendance observée à l'échelle nord-américaine. Aux États-Unis, la valeur des terres en culture a doublé entre 1997 et 2007, passant de 3 138 \$US/ha à 6 672 \$US/ha.

Cela dit, les cycles de croissance au cours de ces dix dernières années n'ont pas nécessairement coïncidé. Durant cette période, la hausse de la valeur des terres en culture transigées au Québec a été essentiellement observée de 1997 jusqu'au début des années 2000. À l'opposé, les deux tiers de l'appréciation américaine au cours des dix dernières années est survenue depuis 2004. Lorsqu'elle est exprimée en dollars canadiens, la valeur des terres en culture aux États-Unis s'est par ailleurs appréciée un peu moins rapidement, soit une hausse de 65 % depuis 1997.

Dans la majorité des régions agricoles américaines, les terres en culture se sont appréciées de 80 à 110 % depuis 1997. Dans les États du Sud-Est et ceux des Grand-Lacs, la croissance a atteint respectivement 220 % et 160 %, soit deux fois plus qu'au Québec.

### Valeur des terres en culture



Sources : La Financière agricole et le Groupe AGÉCO; Département américain de l'agriculture, National Agricultural Statistical Service, *Land Values and Cash Rents, 2007 Summary*

<sup>1</sup> À l'échelle canadienne, il n'y a pas de source officielle de données sur la valeur des terres en culture, en tant que composante des terres agricoles. En fait, 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. Les données américaines citées dans cette section sont tirées des bulletins annuels du National Agricultural Statistical Service, une agence du Département américain de l'agriculture. Diffusées en dollars/acre, elles ont été converties en dollars/ha à des fins de comparaison.

## Terres en culture et régions d'Amérique (suite)

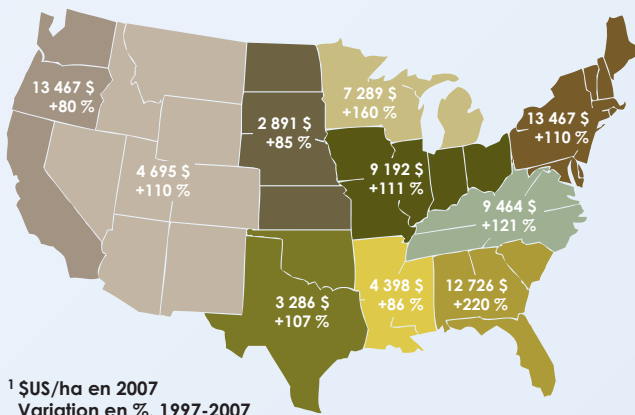
C'est dans les régions du Nord-Est et du Pacifique que la valeur des terres en culture est la plus élevée, avec une valeur moyenne de 13 460 \$US l'hectare pour ces deux régions. La région du Sud-Est suit de près, avec une valeur moyenne de près de 13 000 \$US l'hectare en 2007, soit le triple de la valeur enregistrée il y a dix ans.

Dans la région du Nord-Est, la valeur moyenne des terres en culture est plus élevée dans les petits États à proximité des grandes agglomérations urbaines que dans les plus grands États. En effet, elle atteint 29 000 \$US/ha au New Jersey et près de 24 500 \$US/ha au Delaware, comparativement à 4 740 \$US/ha en moyenne dans l'État de New York. Parmi les autres États affichant les valeurs les plus élevées, notons l'Arizona (26 700 \$US/ha), la Californie (24 200 \$US/ha) et la Floride (23 400 \$US/ha).

Par ailleurs, la valeur moyenne des terres en culture se situe entre 6 000 \$US et 11 000 \$US l'hectare dans les États formant le « Corn Belt », soit l'Illinois, l'Indiana, l'Iowa, le Missouri et l'Ohio. Compte tenu de la parité entre les devises canadienne et américaine, il s'agit d'un intervalle comparable à la fourchette de prix à l'intérieur de laquelle se transigent les terres en Montérégie au Québec.

Accompagnant le développement de la production américaine d'éthanol à base de maïs, la valeur des terres en culture dans les États du « Corn Belt » s'est accrue de plus de 50 % depuis 2004. Le prix des terres est fortement lié au prix du maïs dans cette région, qui représente la moitié de la récolte américaine de cette production.

### Valeur des terres en culture aux États-Unis en 2007<sup>1</sup>

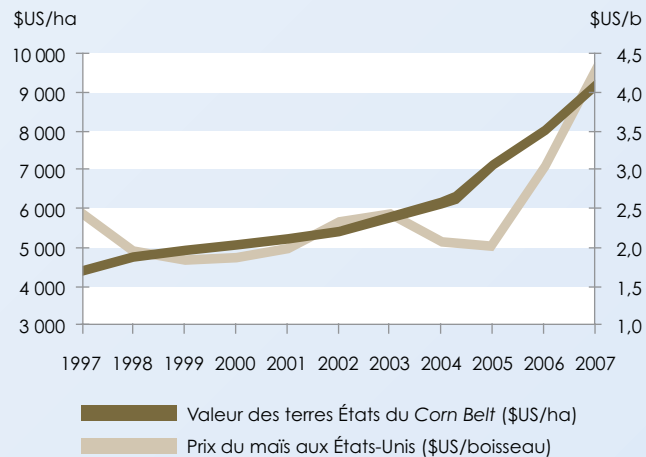


<sup>1</sup> \$US/ha en 2007  
Variation en %, 1997-2007

- Pacifique
- Grands-Lacs
- Nord-Est
- Montagne
- Corn Belt
- Nord-Est
- Plaines du Nord
- Appalaches
- Plaines du Sud
- États du Delta

Source : Département américain de l'agriculture, National Agricultural Statistical Service, *Land Values and Cash Rents*, éditions 2000 à 2007.

### Prix américain du maïs et des terres du « Corn Belt »



Source : Département américain de l'agriculture, National Agricultural Statistical Service.

Note : Prix préliminaire pour la récolte de 2007.

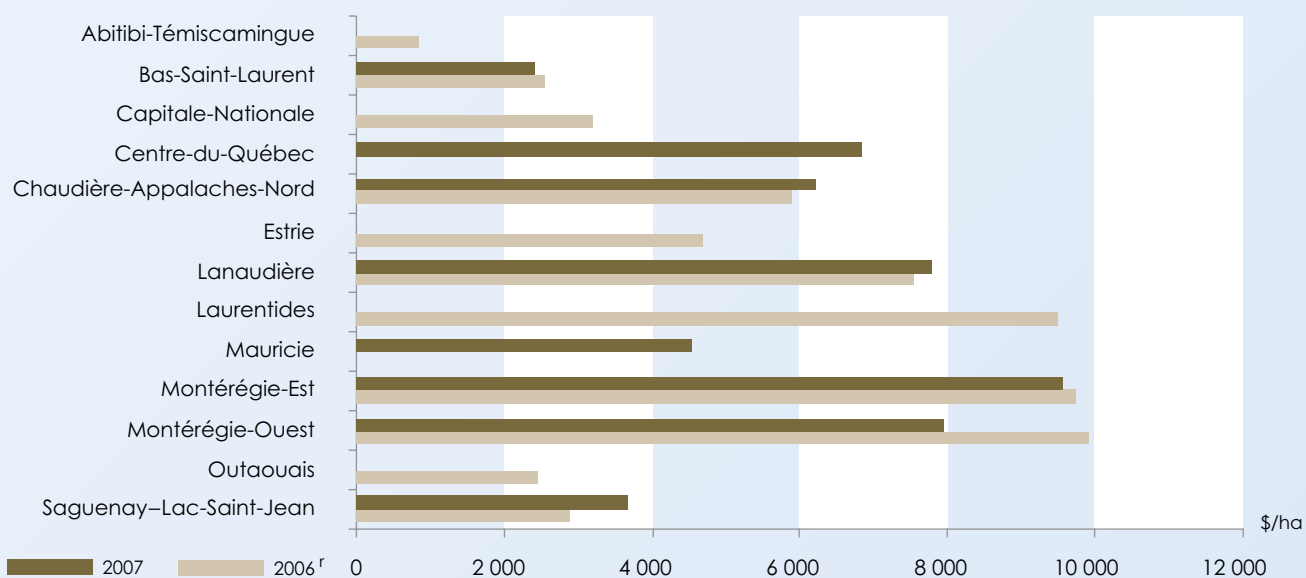


## Terres en culture

La valeur des **terres en culture** présente d'importantes différences d'une région à l'autre. La distance des marchés, le climat, les caractéristiques des sols et les types de cultures qu'il est possible d'y pratiquer sont parmi les principaux facteurs qui expliquent les différences dans les conditions locales d'offre et de demande.

En 2007 au Québec, c'est en Montérégie-Est que les terres en culture se sont transigées au prix le plus élevé, soit à plus de 9 600 \$/ha en moyenne. Par opposition, parmi les données disponibles, c'est au Bas-Saint-Laurent où l'on a observé la valeur moyenne la plus faible pour les terres en culture transigées en 2007, soit 2 400 \$/ha. En 2006, l'Abitibi-Témiscamingue présentait la valeur moyenne des terres en culture la plus faible parmi les données disponibles.

### Valeur moyenne des terres en culture transigées dans certaines régions du Québec<sup>1</sup>



r : Données révisées.

<sup>1</sup> Minimum de huit transactions par région.

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

À l'intérieur d'une même région, l'inventaire très diversifié des superficies transigées explique les écarts importants des valeurs à l'hectare d'une transaction à l'autre. Les caractéristiques des terrains et des sols, ainsi que leur localisation, ont aussi une influence sur la valeur des terres à l'intérieur d'une même région. Les valeurs moyennes doivent donc être interprétées avec prudence et utilisées comme des indicateurs de la

valeur des terres transigées, et non comme des valeurs de référence des terres dans chaque région. C'est le cas notamment de la Montérégie-Est, où un écart-type élevé suggère une grande disparité dans le prix des terres. Aussi, le nombre de transactions répertoriées dans chaque région n'est pas nécessairement suffisant pour annuler les effets liés à ces différences.



## Valeur moyenne des terres en culture transigées dans certaines régions du Québec<sup>1</sup>

	2006 <sup>r</sup>	2007	
	Moyenne (\$/ha)	Moyenne (\$/ha)	Écart-type <sup>2</sup> (\$/ha)
Abitibi-Témiscamingue	854	-	-
Bas-Saint-Laurent	2 537	2 419	1 473
Capitale-Nationale	3 218	-	-
Centre-du-Québec	-	6 860	2 113
Chaudière-Appalaches-Nord	5 899	6 247	3 540
Estrie	4 718	-	-
Lanaudière	7 538	7 814	2 390
Laurentides	9 519	-	-
Mauricie	-	4 548	1 876
Montérégie-Est	9 757	9 584	3 102
Montérégie-Ouest	9 927	7 974	2 916
Outaouais	2 466	-	-
Saguenay—Lac-Saint-Jean	2 905	3 695	2 843
Le Québec	6 176	6 355	3 586

r : Données révisées.

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

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.

## Terres agricoles

Les terres agricoles présentent un éventail de valeurs encore plus grand 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 exprime également les différences de valeur 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.

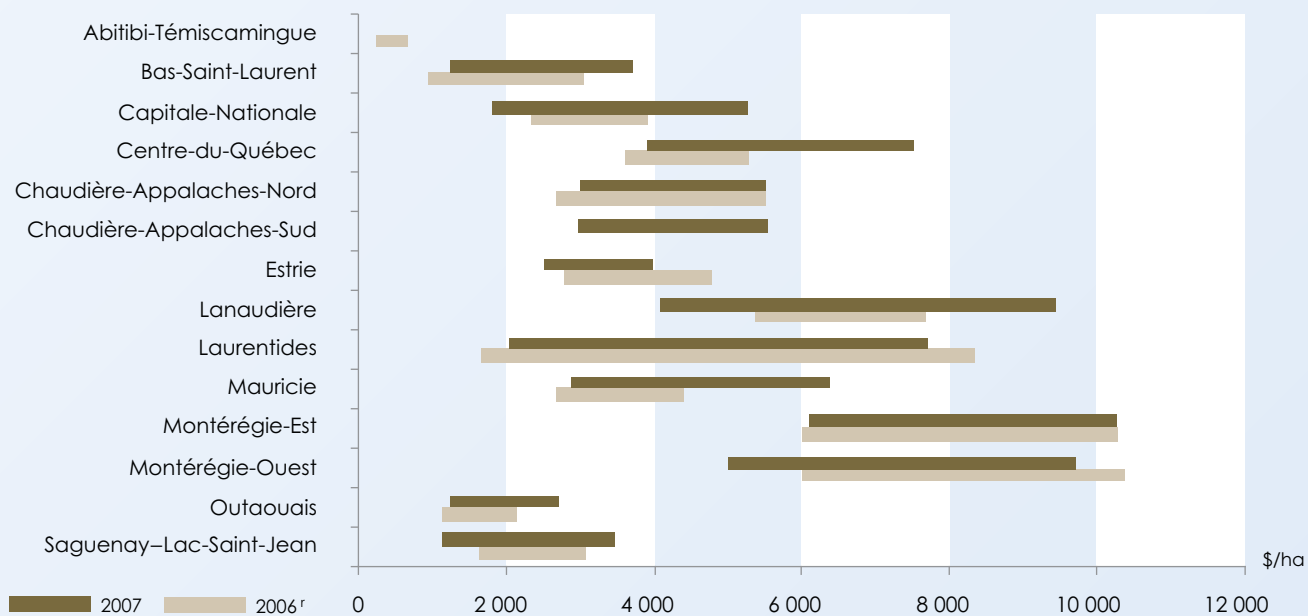
Il indique un ordre de grandeur de la valeur des superficies agricoles transigées dans une région donnée. Plus l'intervalle présenté est grand, plus les valeurs des terres agricoles transigées dans la région sont dispersées, ce qui laisse présumer une plus grande variabilité dans les caractéristiques des superficies considérées.

Par rapport à 2006, cette variabilité apparaît généralement plus élevée parmi les transactions observées en 2007. La dispersion des valeurs à l'hectare s'est particulièrement accrue dans les régions de la Mauricie, de Lanaudière et du Centre-du-Québec.



## Valeur des terres agricoles transigées dans les régions du Québec<sup>1</sup>

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.



r : Données révisées.

1 Minimum de huit transactions par région.

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

## Valeur des terres agricoles transigées dans certaines régions du Québec<sup>1</sup>

Les bornes de valeurs moyennes à l'hectare indiquées 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.

	2006 <sup>r</sup>		2007	
	Borne moyenne inférieure (\$/ha)	Borne moyenne supérieure (\$/ha)	Borne moyenne inférieure (\$/ha)	Borne moyenne supérieure (\$/ha)
Abitibi-Témiscamingue	260	666	n. d.	n. d.
Bas-Saint-Laurent	938	3 056	1 250	3 704
Capitale-Nationale	2 353	3 922	1 800	5 263
Centre-du-Québec	3 571	5 245	3 866	7 475
Chaudière-Appalaches-Nord	2 689	5 500	3 027	5 500
Chaudière-Appalaches-Sud	n. d.	n. d.	2 979	5 537
Estrie	2 778	4 790	2 500	3 972
Lanaudière	5 388	7 679	4 038	9 444
Laurentides	1 690	8 350	2 034	7 717
Mauricie	2 686	4 412	2 876	6 369
Montérégie-Est	6 000	10 294	6 125	10 294
Montérégie-Ouest	6 019	10 396	5 000	9 706
Outaouais	1 142	2 143	1 254	2 718
Saguenay-Lac-Saint-Jean	1 657	3 078	1 132	3 487

r : Données révisées.

1 Minimum de huit transactions par région.

n.d. : Données non disponibles.

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

**Note :** 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.