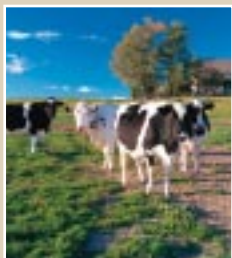
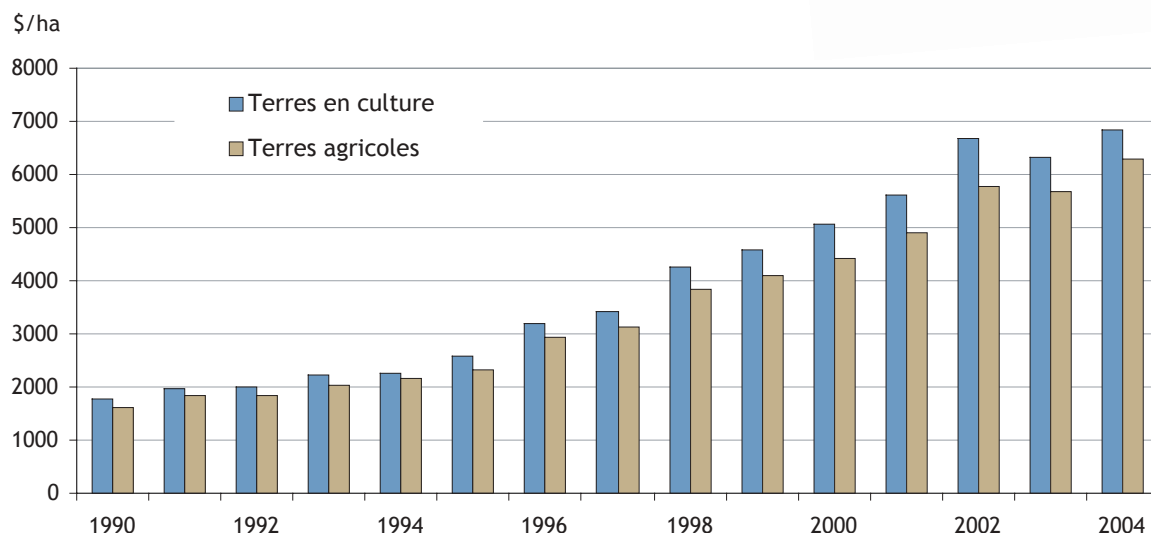


# VALEUR DES TERRES AGRICOLES DANS LES RÉGIONS DU QUÉBEC<sup>1</sup>



## Évolution de la valeur des terres agricoles<sup>2</sup> et des terres en culture<sup>3</sup> transigées au Québec, 1990-2004



### Notes :

- 1- Les données présentées dans cette publication portent sur des transactions de terres agricoles compilées par les centres de service de La Financière agricole du Québec puis traitées et analysées par le Groupe AGÉCO. Les transactions compilées concernent des ventes de terres sans bâtiments, réalisées dans des conditions normales, à la juste valeur marchande.
- 2- La valeur des terres agricoles transigées porte sur les transactions de terres agricoles sans bâtiments, incluant les terres en culture, les pâturages, les boisés, les vergers et les érablières.
- 3- La valeur des terres en culture transigées porte sur les transactions de terres en culture sans bâtiments, excluant les pâturages, les boisés, les vergers et les érablières.

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

Au cours de la période de 1990-2004, la valeur des terres agricoles et des terres en culture transigées au Québec a été multipliée par près de 4. La valeur moyenne des terres agricoles transigées a bondi de près de 290 %, passant de 1620 \$/ha à 6306 \$/ha. L'augmentation de la valeur moyenne des terres en culture transigées a aussi été marquée par une augmentation de 287 % en quinze ans (de 1771 \$/ha à 6849 \$/ha).

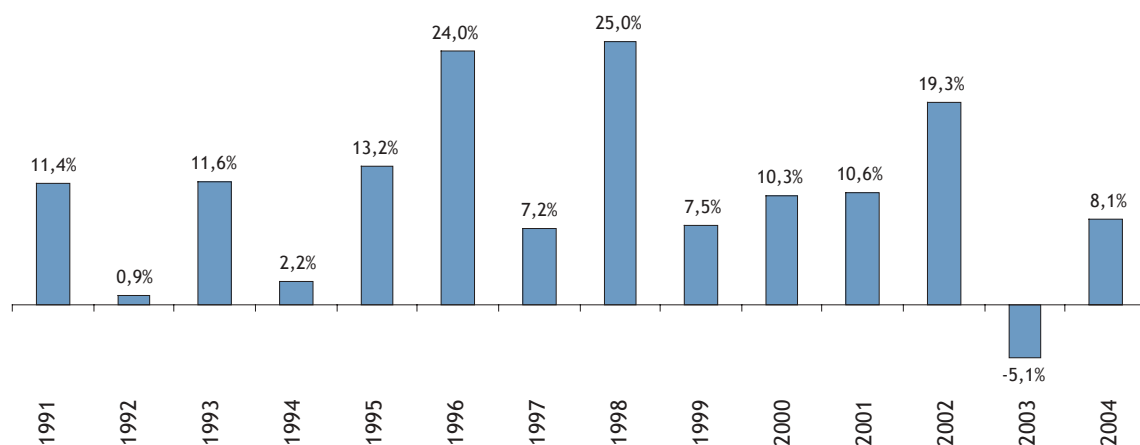
*La valeur des terres agricoles a été multipliée par près de 4 depuis le début des années 1990.*

Le taux de croissance de la valeur moyenne des terres s'est nettement accéléré à partir de 1995 et a connu un rythme d'augmentation soutenu jusqu'en 2002. Les besoins en superficie pour l'épandage résultant de l'augmentation de la production porcine et de l'évolution des réglementations environnementales ont favorisé une forte demande. La disponibilité de liquidités issues de la vente de quotas ainsi que la performance plus modeste des placements alternatifs figurent parmi les autres facteurs qui ont pu contribuer à cette évolution.





## Variation annuelle (%) de la valeur des terres en culture transigées au Québec, 1990-2004



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

Après une augmentation soutenue, la valeur des terres transigées a connu, en 2003, une première diminution en dix ans. La crise du revenu agricole et l'augmentation du niveau d'endettement moyen des exploitations agricoles semblent avoir eu pour effet de limiter la capacité d'emprunt et d'investissement des entreprises. Le moratoire

dans la production porcine a probablement contribué à limiter la demande de terres agricoles. L'année 2004 a donné lieu à une reprise de la croissance de la valeur des terres transigées, qui a augmenté de 11 % pour les terres agricoles et de 8 % pour les terres en culture, et qui a coïncidé avec le redressement du revenu agricole net.

## Valeur des terres agricoles et des terres en culture transigées au Québec, 1990-2004

|      | Terres agricoles  |                      | Terres en culture |                      |
|------|-------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
|      | Valeur<br>(\$/ha) | Indice<br>(1990=100) | Valeur<br>(\$/ha) | Indice<br>(1990=100) |
| 1990 | 1 620 \$          | 100                  | 1 771 \$          | 100                  |
| 1991 | 1 850 \$          | 114                  | 1 973 \$          | 111                  |
| 1992 | 1 826 \$          | 113                  | 1 990 \$          | 112                  |
| 1993 | 2 038 \$          | 126                  | 2 221 \$          | 125                  |
| 1994 | 2 176 \$          | 134                  | 2 270 \$          | 128                  |
| 1995 | 2 308 \$          | 143                  | 2 569 \$          | 145                  |
| 1996 | 2 943 \$          | 182                  | 3 186 \$          | 180                  |
| 1997 | 3 121 \$          | 193                  | 3 416 \$          | 193                  |
| 1998 | 3 846 \$          | 237                  | 4 268 \$          | 241                  |
| 1999 | 4 091 \$          | 253                  | 4 589 \$          | 259                  |
| 2000 | 4 427 \$          | 273                  | 5 061 \$          | 286                  |
| 2001 | 4 907 \$          | 303                  | 5 600 \$          | 316                  |
| 2002 | 5 759 \$          | 356                  | 6 678 \$          | 377                  |
| 2003 | 5 683 \$          | 351                  | 6 338 \$          | 358                  |
| 2004 | 6 306 \$          | 389                  | 6 849 \$          | 387                  |

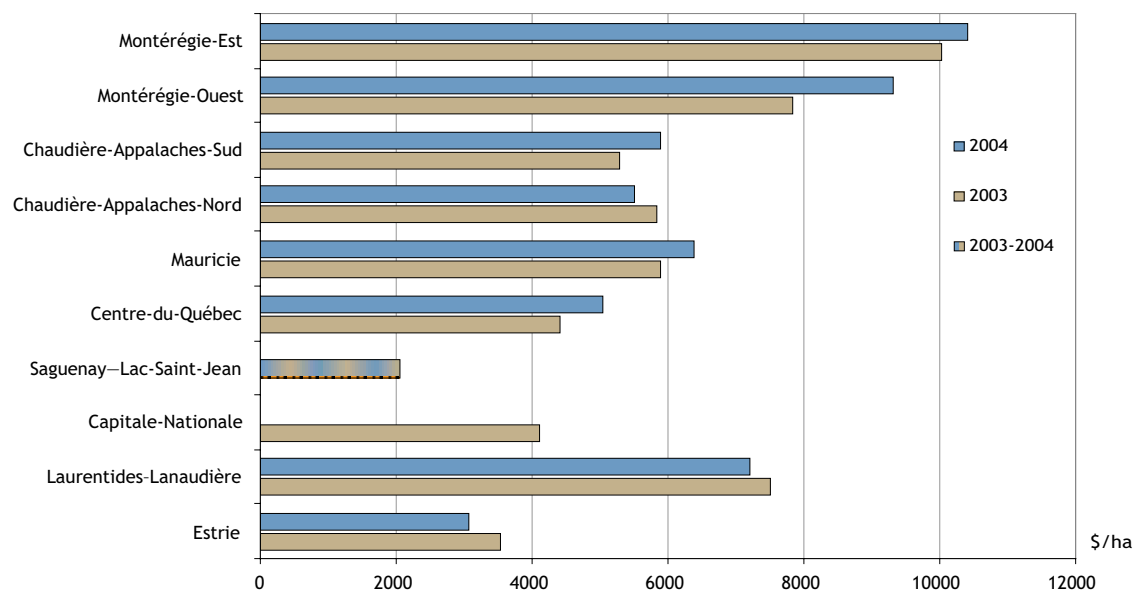
Source : La Financière agricole du Québec, compilation du Groupe AGÉCO.



## Les principaux facteurs économiques qui ont une influence sur la valeur des terres agricoles

- Les taux d'intérêt
- La valeur de revente anticipée de la terre
- Le niveau de risque perçu par les acheteurs
- Les prix et les rendements anticipés des cultures
- Le rendement et le risque des investissements alternatifs
- La proximité et la pression des zones urbaines
- Les prix anticipés des intrants

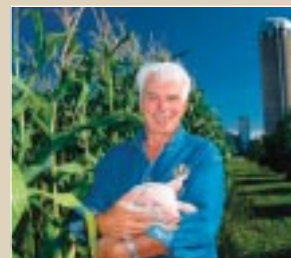
## Valeur moyenne des terres en culture transigées dans les régions du Québec, 2003-2004



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

L'augmentation de la valeur des terres transigées entre 2003 et 2004 observée à l'échelle du Québec cache des évolutions différentes selon les régions. En effet, la valeur moyenne des terres en cultures transigées dans les régions de l'Estrie, de Laurentides-Lanaudière et de Chaudière-Appalaches-Nord a diminué entre 2003 et 2004. Dans toutes les autres régions pour lesquelles des données étaient disponibles, la valeur des terres transigées a augmenté. La plus forte augmentation a été enregistrée dans la région de la Montérégie-Ouest. En 2004, c'est au

Saguenay—Lac-Saint-Jean que les terres agricoles se sont transigées à la plus faible valeur (2 064 \$/ha, moyenne en 2003-2004). À l'opposé, les terres agricoles de la région de la Montérégie-Est se sont transigées en moyenne à plus de 10 414 \$/ha, ce qui en fait la région où leur valeur est la plus élevée.





# Valeur moyenne des terres agricoles et des terres en culture transigées dans certaines régions du Québec<sup>1</sup>, 2003-2004

|                                      | Terres agricoles (\$/ha) |                   |           | Terres en culture (\$/ha) |                   |           |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------|-----------|---------------------------|-------------------|-----------|
|                                      | 2003                     | 2004              | % de var. | 2003                      | 2004              | % de var. |
| Montréal-Est                         | 9 343                    | 9 561             | 2,3%      | 10 018                    | 10 414            | 3,9%      |
| Montréal-Ouest                       | 7 079                    | 9 364             | 32,3%     | 7 822                     | 9 307             | 19,0%     |
| Chaudière-Appalaches-Sud             | 4 859                    | 4 959             | 2,1%      | 5 282                     | 5 886             | 11,5%     |
| Chaudière-Appalaches-Nord            | 4 965                    | 4 315             | -13,1%    | 5 837                     | 5 511             | -5,6%     |
| Mauricie                             | 5 023                    | 6 107             | 21,6%     | 5 899                     | 6 370             | 8,0%      |
| Centre-du-Québec                     | 3 593                    | 4 114             | 14,5%     | 4 415                     | 5 029             | 13,9%     |
| Saguenay—Lac-Saint-Jean <sup>2</sup> | 1 775                    | -                 | -         | 2 064                     | -                 | -         |
| Capitale-Nationale                   | 3 451                    | n.d. <sup>3</sup> | -         | 4 097                     | n.d. <sup>3</sup> | -         |
| Laurentides—Lanaudière               | 7 011                    | 6 776             | -3,4%     | 7 515                     | 7 215             | -4,0%     |
| Estrie                               | 3 353                    | 2 671             | -20,4%    | 3 533                     | 3 071             | -13,1%    |
| Le Québec <sup>4</sup>               | 5 683                    | 6 306             | 11,0%     | 6 338                     | 6 849             | 8,1%      |

1- Une donnée doit porter sur un nombre minimal de cinq transactions pour être publiée.

2- Valeur moyenne des transactions des années 2003 et 2004.

3- Donnée non disponible.

4- Moyenne arithmétique des valeurs moyennes régionales.

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

Ce document est aussi disponible sur nos sites Internet :

[www.fadq.qc.ca](http://www.fadq.qc.ca)

[www.groupeageco.ca](http://www.groupeageco.ca)

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

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, boul. Jean-Talon Nord, bureau 307,  
Sainte-Foy (Québec) G1N 4N6  
Tél. : (418) 527-4681  
Courriel : [ageco@groupeageco.ca](mailto:ageco@groupeageco.ca)

**La Financière  
agricole  
Québec**



**GROUPE  
AGÉCO**

