

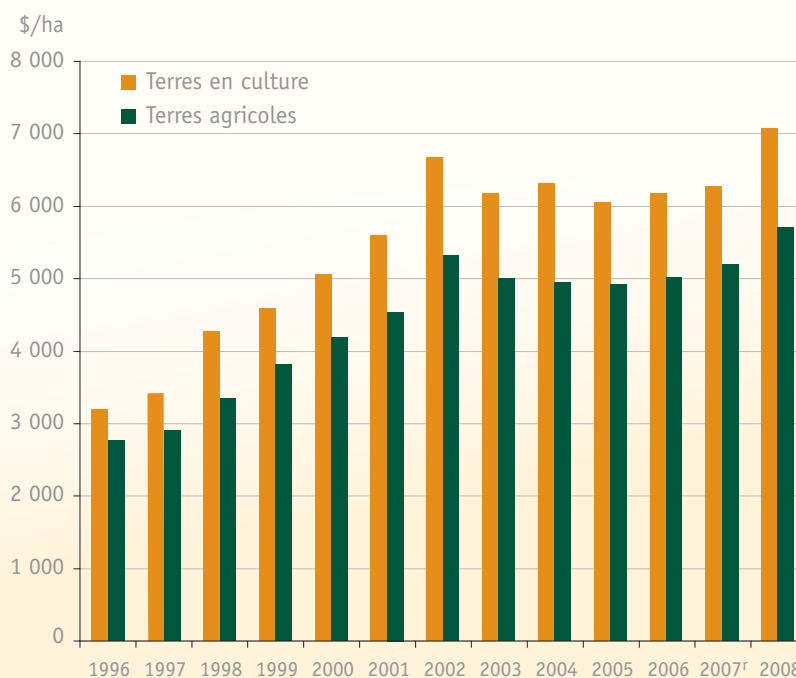
VALEUR DES TERRES AGRICOLES DANS LES RÉGIONS DU QUÉBEC

Après être demeurée relativement stable au cours des dernières années, la valeur moyenne des terres transigées au Québec s'est accrue de façon significative en 2008. La hausse a atteint 9,7% dans le cas des terres agricoles et 12,8% dans celui des terres en culture.

La valeur moyenne des **terres en culture** transigées a plus que doublé au cours des douze dernières années, passant de 3 186 \$ en 1996 à 7 081 \$ en 2008. Cette augmentation est survenue principalement dans la première moitié de la période, les transactions de terres en culture atteignant en moyenne 6 678 \$/ha en 2002. Par la suite, leur valeur moyenne a présenté, selon les années, un certain recul, suivi de faibles augmentations. Les transactions observées en 2008 indiquent un redressement par rapport aux variations plus modestes des dernières années, affichant une augmentation de 12,8%, pour atteindre un sommet historique de 7 081 \$/ha.

La valeur moyenne des **terres agricoles** a suivi une tendance semblable à celle des terres en culture depuis 1996. Après une croissance soutenue jusqu'en 2002, puis un repli et une relative stabilité, elles se vendent à des prix supérieurs depuis deux ans. Les terres agricoles se sont transigées en moyenne à 5 710 \$/ha en 2008, un seuil dépassant leur sommet de 2002.

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



r: Données révisées.

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

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

Le prix des céréales, qui s'est maintenu à un niveau très élevé jusqu'à l'automne dernier, s'inscrit parmi les facteurs ayant pu favoriser l'augmentation de la valeur des terres transigées en 2008. La demande nord-américaine de maïs pour la production de biocarburants, les perspectives de consommation outre-mer et les fluctuations du prix de l'énergie ont contribué à l'évolution du prix des céréales l'an dernier. L'évolution de la valeur des terres transigées au Québec est d'ailleurs comparable à la croissance observée à l'échelle canadienne en 2008. Pour leur part, les faibles taux d'intérêt en vigueur peuvent fournir un contexte propice aux investissements immobiliers agricoles. Par ailleurs, on notera que l'évolution de la valeur des terres a été plus favorable, en 2008, que pour la plupart des actifs financiers en général.

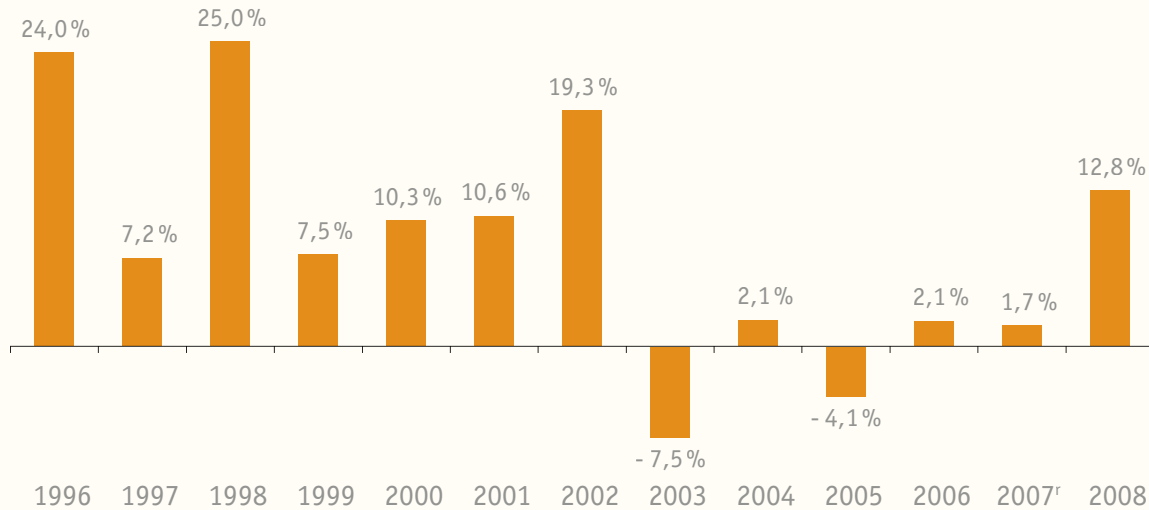
	Terres en culture		Terres agricoles	
	Valeur (\$/ha)	Indice (1990=100)	Valeur (\$/ha)	Indice (1990=100)
1990	1 771 \$	100	1 620 \$	100
1996	3 186 \$	180	2 770 \$	171
1997	3 416 \$	193	2 905 \$	179
1998	4 268 \$	241	3 339 \$	206
1999	4 589 \$	259	3 810 \$	235
2000	5 061 \$	286	4 184 \$	258
2001	5 600 \$	316	4 544 \$	281
2002	6 678 \$	377	5 327 \$	329
2003	6 180 \$	349	5 002 \$	309
2004	6 312 \$	356	4 946 \$	305
2005	6 052 \$	342	4 924 \$	304
2006	6 176 \$	349	5 017 \$	310
2007 ^r	6 280 \$	355	5 203 \$	321
2008	7 081 \$	400	5 710 \$	353

r : Données révisées.

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

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

Comme l'illustre la figure suivante, la croissance de la valeur des terres en culture transigées en 2008 s'apparente davantage aux augmentations annuelles importantes ayant été observées jusqu'en 2002 qu'aux variations survenues au cours des années plus récentes. Depuis 1996, la valeur moyenne des terres transigées affiche une croissance annualisée de 6,9% dans le cas des terres en culture et de 6,2% dans celui des terres agricoles.

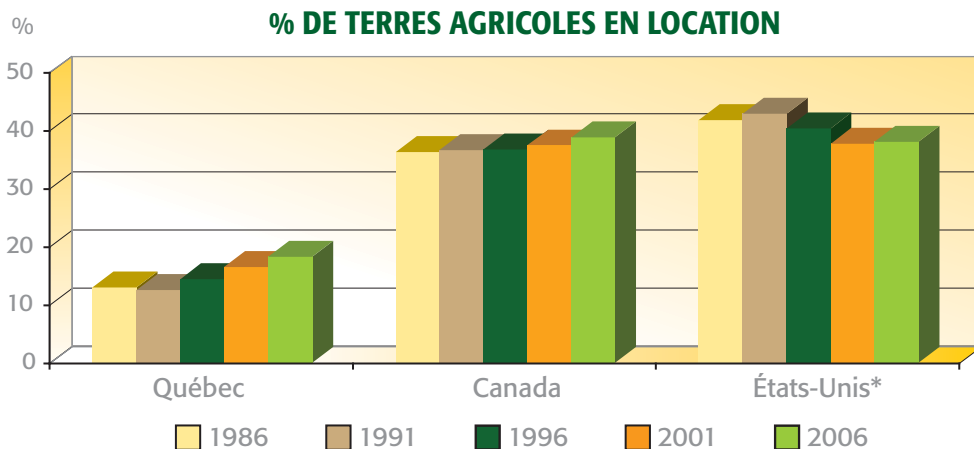


r : Données révisées. Source : La Financière agricole du Québec, compilation du Groupe AGÉCO.

La location de terres

Le recours à la location de terres s'est accru au Québec au cours des dernières années. Au dernier recensement de l'agriculture (2006), la location regroupait 18% des superficies agricoles au Québec,

comparativement à 13% il y a une vingtaine d'années. Bien qu'en progression au Québec, la location est deux fois moins répandue qu'à l'échelle canadienne et américaine.



* : 1987, 1992, 1997, 2002 et 2007.

Sources : Statistique Canada, recensements de l'agriculture. Département américain de l'agriculture (USDA), recensements de l'agriculture.

La location de terres

Au cours des dernières années, le loyer des terres en culture a augmenté moins rapidement que leur valeur marchande. C'est du moins le cas aux États-Unis, où se trouvent les seules données disponibles à l'échelle nord-américaine en regard des loyers. En fait, la valeur marchande des terres agricoles s'y est accrue trois fois plus rapidement que les loyers au cours des dix dernières années.

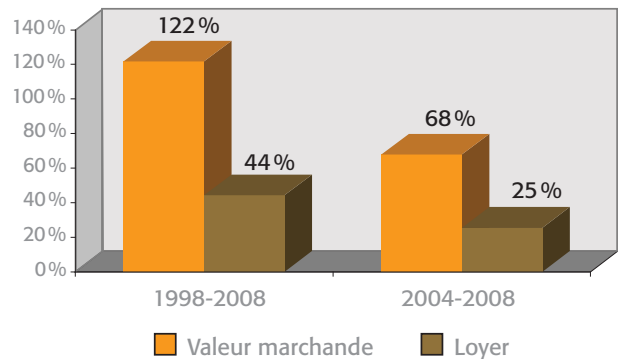
Ainsi, la valeur moyenne des terres américaines en culture correspondait à 7 339 \$US/ha en 2008, alors que les loyers atteignaient en moyenne 237 \$US/ha. Dans les États du Corn Belt¹, la valeur des terres en culture s'élevait à 10 526 \$US/ha en 2008, et les loyers, à 346 \$US/ha. En proportion du prix des terres, les loyers agricoles sont passés de 5,2 % à 3,3 % entre 1998 et 2008 dans les États du Corn Belt et de 5,0 % à 3,2 % durant cette période à l'échelle des États-Unis.

Cette évolution pourrait laisser croire notamment que la valeur marchande des terres agricoles a davantage réagi au redressement du prix des céréales ces dernières années, tandis que les loyers auraient également tenu compte de l'effet modérateur des coûts des fertilisants et de l'énergie pour les producteurs. La croissance des loyers peut aussi être retardée lorsqu'ils sont fixés pour quelques années. Les taux d'intérêt à la baisse, les perspectives de demande à long terme des céréales et, plus récemment, l'attrait des investisseurs pour les éléments d'actif qui les protègent contre l'inflation ont pu également contribuer à cette croissance plus rapide de la valeur marchande des terres. À noter que les plus récentes données aux États-Unis correspondent à la valeur des terres et des loyers au 1^{er} janvier 2008, soit avant que la crise financière de l'automne dernier se traduise en récession mondiale.

Par ailleurs, la capacité de payer un loyer par le locataire peut se mesurer par l'excédent des revenus à l'hectare sur les coûts variables d'exploitation, la rémunération du travail et, en principe, les coûts fixes en machinerie, incluant les intérêts et l'amortissement. Dans les faits, elle pourra varier d'un

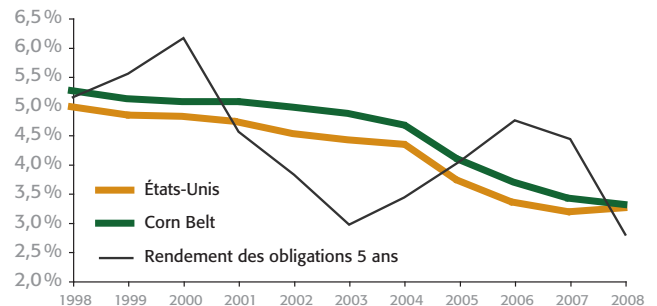
exploitant à l'autre, selon qu'il s'agit de la location d'hectares supplémentaires pouvant être exploités avec la machinerie disponible ou d'une exploitation entièrement en location. Pour sa part, le propriétaire pourra rechercher un loyer fournissant un rendement au moins comparable à un investissement alternatif à faible risque, par exemple sur des obligations à terme.

CROISSANCE DU PRIX DES TERRES EN CULTURES AUX ÉTATS-UNIS



Source : Département américain de l'agriculture (USDA), Land Values and Cash Rents, diverses années.

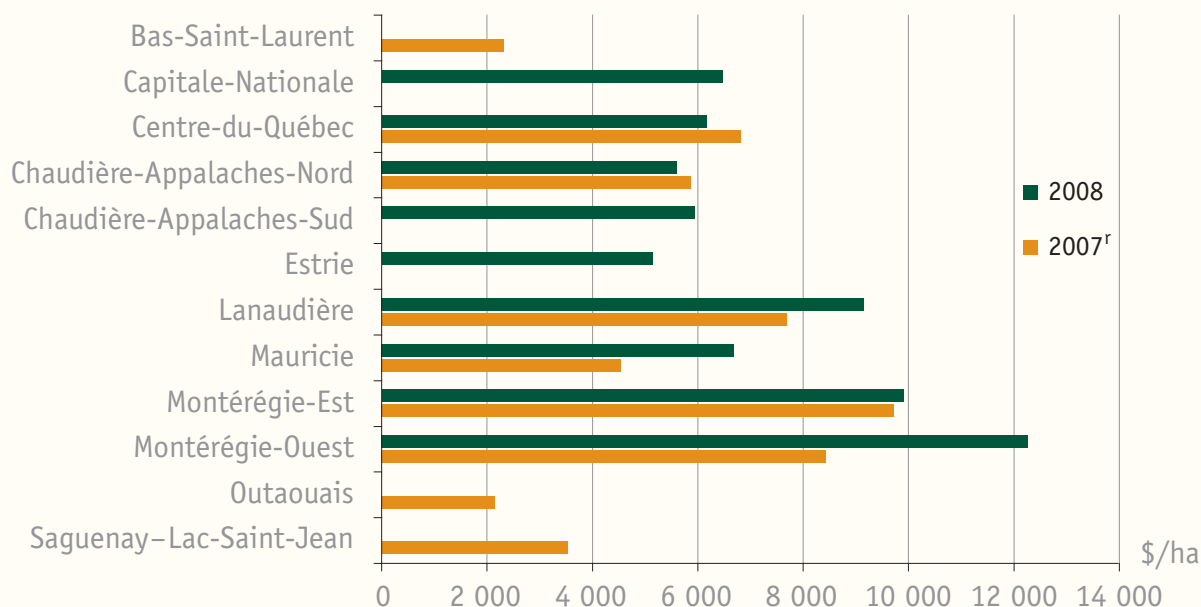
COÛTS DE LOCATION EN PROPORTION DE LA VALEUR DES TERRES EN CULTURE



Sources : Département américain de l'agriculture (USDA), Land Values and Cash Rents, diverses années. Réserve fédérale américaine [www.federalreserve.gov].

¹ Illinois, Indiana, Iowa, Missouri et Ohio.

Valeur régionale moyenne des terres en culture transigées au Québec¹



1: Minimum de huit transactions par région.

r: Données révisées.

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

La valeur unitaire des **terres cultivées** montre d'importantes disparités d'une région à l'autre au Québec. Celles-ci peuvent s'expliquer, entre autres, par l'éloignement des marchés et les conditions climatiques et géologiques qui déterminent les types de cultures possibles. De tels facteurs influencent les conditions locales d'offre et de demande des terres.

En 2008, c'est dans la région de la Montérégie que les terres en culture se sont transigées aux valeurs moyennes les plus élevées, soit 12 263\$/ha et 9 905\$/ha respectivement en Montérégie-Ouest et

en Montérégie-Est. Les transactions observées dans la région de Lanaudière montrent également une valeur élevée par hectare de terre en culture, soit de 9 155\$/ha.

Pour une même région, d'importants écarts sont observés dans le prix des terres transigées. Ces divergences entre les valeurs à l'hectare peuvent résulter des caractéristiques spécifiques liées à la terre elle-même, telles que la qualité des sols, la morphologie du terrain ou encore, sa localisation. D'autres éléments peuvent aussi influencer la valeur d'un hectare, comme la disponibilité des terres sur un

territoire donné. 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 de chaque région. De grandes variations dans le prix des terres se traduisent par un écart-type important, comme c'est le cas dans la Capitale-Nationale. À l'inverse, l'écart-type plus faible dans la région du Centre-du-Québec suggère de moins grands écarts entre les valeurs des terres en culture transigées.





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

	2007 ^r Moyenne (\$/ha)	2008	
		Moyenne (\$/ha)	Écart-type ² (\$/ha)
Bas-Saint-Laurent	2 321	–	–
Capitale-Nationale	–	6 468	3 216
Centre-du-Québec	6 824	6 165	1 936
Chaudière-Appalaches-Nord	5 875	5 610	2 619
Chaudière-Appalaches-Sud	–	5 947	2 585
Estrie	–	5 140	2 278
Lanaudière	7 680	9 155	2 280
Mauricie	4 548	6 686	2 499
Montérégie-Est	9 724	9 905	3 264
Montérégie-Ouest	8 431	12 263	2 711
Outaouais	2 153	–	–
Saguenay – Lac-Saint-Jean	3 528	–	–
Le Québec	6 280	7 081	3 649

1: Minimum de huit transactions par région.

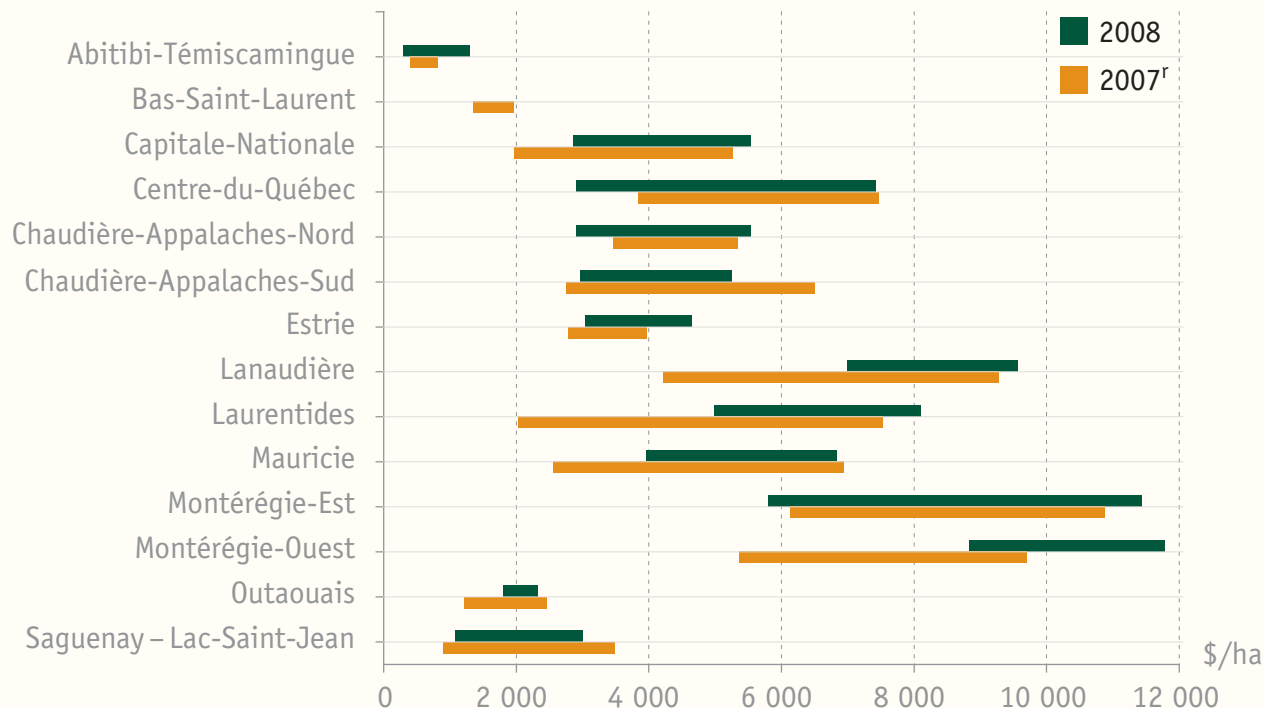
2: L'écart-type est un indicateur de la dispersion des données autour de la moyenne. Un écart-type élevé signifie que les transactions répertoriées dans cette région comportent des valeurs à l'hectare qui s'éloignent beaucoup de la moyenne.

r: Données révisées.

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

Valeur des terres agricoles transigées dans les régions du Québec¹

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.



1: Minimum de huit transactions par région.

r: Données révisées.

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

La valeur des **terres agricoles** transigées présente un plus large spectre que celle des terres en culture. En effet, l'ensemble des terres agricoles transigées inclut non seulement les terres en culture, mais également toutes les autres superficies agricoles, dont les pâturages, les boisés, les vergers et les érablières.

Un intervalle de valeurs peut montrer la diversité du prix des terres

transigées dans une région. Il présente un ordre de grandeur de la valeur des superficies agricoles transigées dans une région donnée. Ainsi, plus l'intervalle est grand, plus les valeurs des terres agricoles transigées dans la région sont dispersées, ce qui peut laisser présumer une plus grande variabilité dans les caractéristiques des superficies vendues.

En comparaison avec l'année 2007, la variabilité des valeurs à l'hectare apparaît en général moins élevée en 2008. Les régions du sud-ouest québécois, telles que l'Outaouais, Lanaudière, les Laurentides et la Montérégie-Ouest, affichent une moins grande dispersion de la valeur des terres agricoles transigées en 2008, bien qu'elles aient pu l'être à des valeurs en général plus élevées qu'en 2007.





Crédits photos : MAPAQ

Valeur des terres agricoles transigées dans certaines régions du Québec¹

	2007 ^r		2008	
	Borne moyenne (\$/ha) Inférieure	Borne moyenne (\$/ha) Supérieure	Borne moyenne (\$/ha) Inférieure	Borne moyenne (\$/ha) Supérieure
Abitibi-Témiscamingue	403	809	300	1 302
Bas-Saint-Laurent	1 351	1 961	–	–
Capitale-Nationale	1 969	5 263	2 857	5 532
Centre-du-Québec	3 846	7 475	2 905	7 423
Chaudière-Appalaches-Nord	3 469	5 348	2 908	5 533
Chaudière-Appalaches-Sud	2 750	6 495	2 976	5 250
Estrie	2 500	3 972	3 033	4 643
Lanaudière	4 222	9 280	6 992	9 571
Laurentides	2 034	7 532	4 988	8 108
Mauricie	2 554	6 944	3 956	6 831
Montérégie-Est	6 125	10 877	5 794	11 429
Montérégie-Ouest	5 357	9 706	8 838	11 780
Outaouais	1 217	2 462	1 793	2 321
Saguenay – Lac-Saint-Jean	901	3 487	1 073	3 000

Les bornes de valeurs moyennes à l'hectare indiquées correspondent à l'intervalle de 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.

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

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

1: Minimum de huit transactions par région.

r: Données révisées.

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.

G R O U P E
AGÉCO

**La Financière
agricole**
Québec 

Toujours là quand ça compte