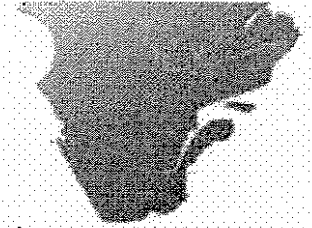
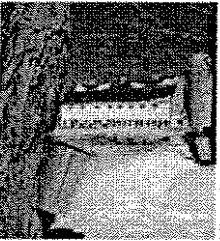
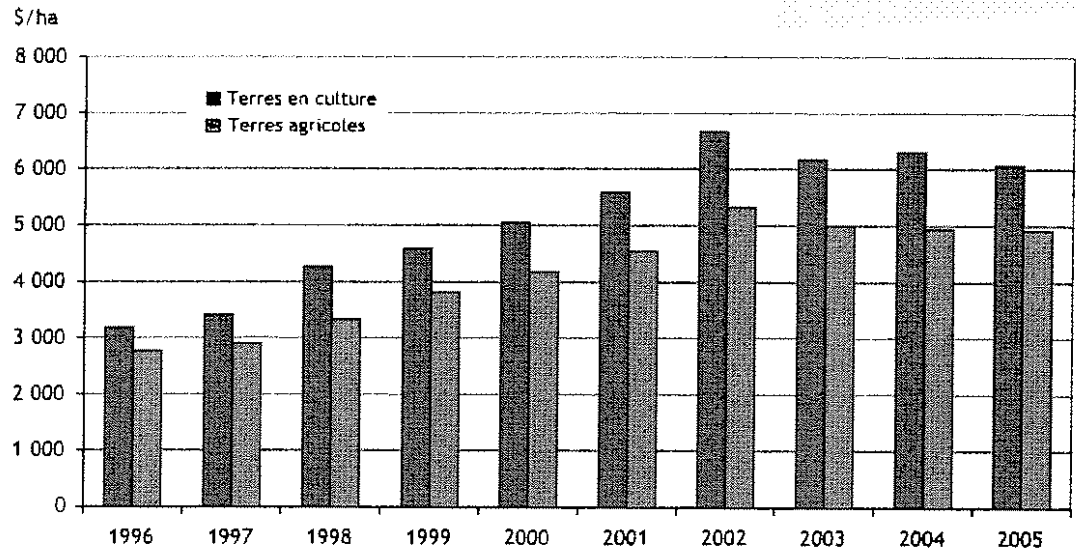


Edition 2006

VALEUR DES TERRES AGRICOLES DANS LES RÉGIONS DU QUÉBEC



Valeur moyenne des terres agricoles et des terres en culture transigées au Québec¹



¹ : Données révisées (cf. section méthodologie).
Source : La Financière agricole du Québec, compilation du Groupe AGÉCO.

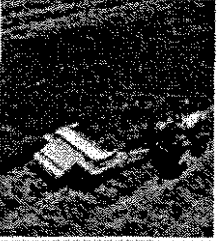
Au cours des trois dernières années, soit de 2003 à 2005 inclusivement, la valeur moyenne des **terres en culture** transigées s'est située légèrement au-dessus de 6 000 \$/ha, alors qu'elle avait atteint près de 6 700 \$/ha en 2002. La pression à la hausse sur la valeur des terres semble donc s'atténuer.

La valeur des **terres agricoles** transigées, soit l'ensemble des superficies consacrées à l'agriculture ayant fait l'objet d'une transaction, suit la même tendance que celle des terres en culture. Après un sommet d'un peu plus de 5 300 \$/ha en 2002, la valeur des terres agricoles transigées a légèrement reculé, pour demeurer autour de 5 000 \$/ha depuis 2003.

Après une longue période de croissance ininterrompue et un sommet historique atteint en 2002, la valeur moyenne des terres en culture transigées au Québec connaît une période de stabilité.

La Financière
agricole
Québec 

GRUPE
AGÉCO



MÉTHODOLOGIE

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 AGECO. Les transactions compilées concernent des ventes de terres agricoles, réalisées dans des conditions normales, à leur juste valeur marchande.

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.

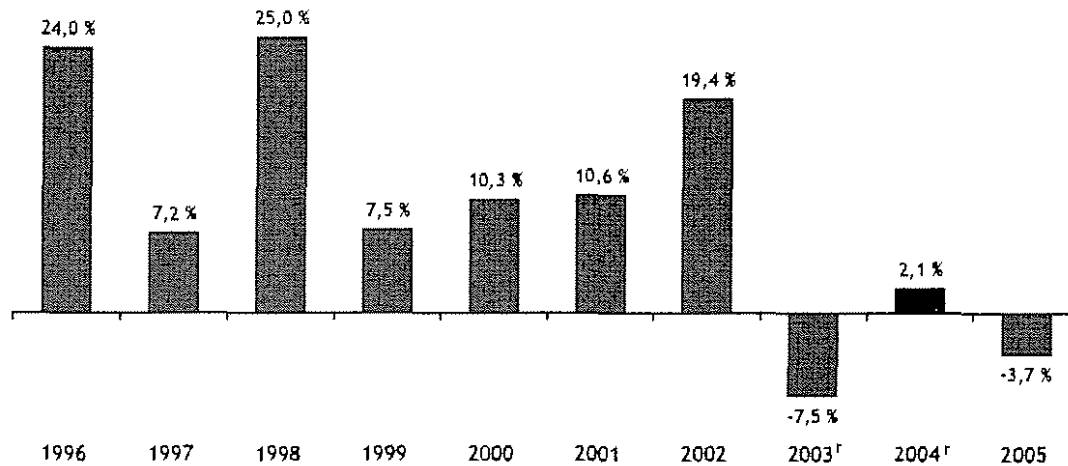
La valeur des terres agricoles transigées porte sur des transactions de terres agricoles avec ou sans bâtiments, incluant les superficies en culture, en pâturage, les boisés, les vergers et les érabières. Pour les transactions de terres comportant des bâtiments, seule la valeur attribuable aux superficies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

Dans l'édition 2006 de la publication sur la *Valeur des terres agricoles dans les régions du Québec*, les critères retenus pour déterminer les caractéristiques des transactions de terres agricoles incluses dans les compilations statistiques sur la **valeur des terres agricoles** ont été modifiés par rapport à l'année précédente. Alors que les superficies agricoles visées par l'édition 2005 étaient exclusivement des superficies agricoles transigées lors de transactions n'impliquant que des fonds de terre, les superficies agricoles visées par l'édition 2006 comprennent également celles ayant fait l'objet de transactions incluant d'autres éléments d'actif, après déduction de la valeur de ces derniers. Les données de l'édition 2005 ont été révisées pour la publication de 2006. Ainsi, les données des deux éditions ne sont pas comparables.

Pour sa part, la définition de la **valeur des terres en culture** demeure inchangée et porte exclusivement sur des ventes de terres sans bâtiments. Les données des années 2003 et 2004 ont toutefois été révisées afin d'inclure les informations supplémentaires devenues disponibles depuis la dernière publication.

Les données présentées dans cette publication portent sur un ensemble de transactions comportant des valeurs très différentes, selon les caractéristiques des superficies transigées (localisation, type de sol, usage). Elles 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.

Variation annuelle de la valeur des terres en culture transigées au Québec¹



^r : Données révisées.

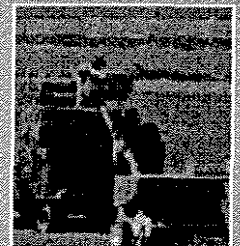
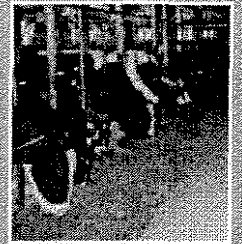
Source : La Financière agricole du Québec, compilation du Groupe AGÉCO.

La figure précédente illustre, de manière évidente, le renversement de tendance dans le rythme de croissance de la valeur des terres transigées au Québec depuis 2003. Un ralentissement semblable avait été observé pour l'ensemble du Canada à partir de 1998.

Depuis 2002, on assiste toutefois à un léger redressement de la croissance dans la plupart des provinces. Ainsi, selon les données publiées à l'échelle canadienne¹, la Colombie-Britannique et l'Alberta ont affiché les plus forts taux d'augmentation de la valeur des terres au cours des deux dernières années.

L'Ontario témoigne également d'un raffermissement de la croissance de la valeur des terres depuis 2002, de même que, dans une moindre mesure, le Manitoba. Cette croissance a été plus faible en Saskatchewan et dans les provinces de l'Atlantique.

Globalement, depuis le début de la décennie, la valeur des terres agricoles au Canada a affiché un taux de croissance annuelle moyen équivalent à celui des terres agricoles transigées au Québec.



1. Rapport *Valeur des terres agricoles* (Financement agricole Canada).

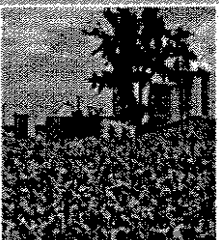


Valeur moyenne des terres en culture et des terres agricoles transigées au Québec

	Terres en culture		Terres agricoles ¹	
	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	6 076 \$	343	4 916 \$	303

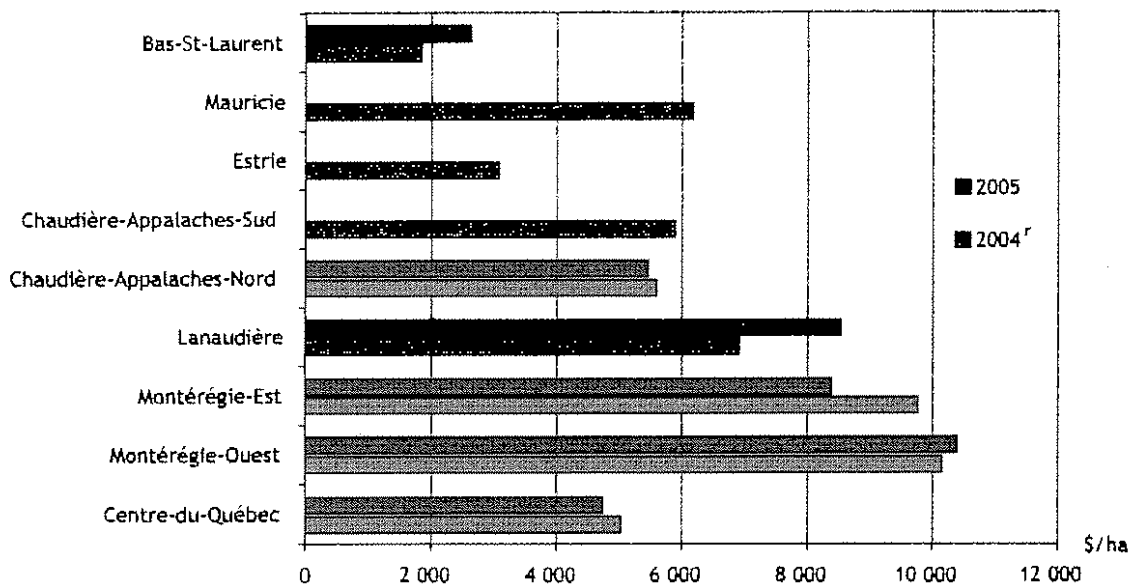
¹ : Données révisées (cf. section Méthodologie).
Source : Le Financier agricole du Québec, compilation du Groupe AGÉCO.

Sur base d'indice, la valeur des **terres en culture** est passée de 100 à 343 de 1990 à 2005, ce qui signifie qu'elle a plus que triplé au cours des quinze dernières années. Cela représente un taux de croissance annualisé de 9 %. Pour la valeur des **terres agricoles** transigées, l'indice est passé de 100 à 303 entre 1990 et 2005, ce qui correspond à un taux de croissance annualisé de 8 %. Au cours de cette période, la valeur des terres en culture a donc progressé plus rapidement que celle de l'ensemble des superficies consacrées à l'agriculture ayant fait l'objet d'une transaction.



DONNÉES RÉGIONALES – TERRES EN CULTURE

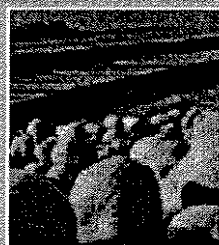
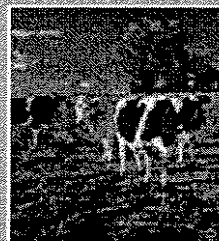
Valeur moyenne des terres en culture transigées dans certaines régions du Québec⁽¹⁾



(1) : Minimum de huit transactions par région pour publication.
r : Données révisées.
Source : La Financière agricole du Québec, compilation du Groupe AGECO.

Les terres en culture ont des valeurs différentes selon les régions agricoles. Cette valeur varie notamment en fonction de la localisation, du type de sol, des caractéristiques du terrain et des conditions de l'offre et de la demande. Dans une même région, l'inventaire des superficies peut être très diversifié, d'où des écarts importants dans la valeur à l'hectare des différentes superficies transigées. Les valeurs présentées dans le tableau ci-dessus englobent donc, pour chaque région, des écarts de valeurs plus ou moins importants selon l'uniformité des caractéristiques des terres transigées. La moyenne doit par conséquent être interprétée avec prudence, non pas comme une indication de la valeur d'une terre en particulier, mais comme un ordre de grandeur de la valeur des terres qui ont été transigées dans la région durant la période.

De la même manière, la valeur moyenne pour une année donnée est influencée par les caractéristiques particulières des superficies transigées au cours de cette année. Les comparaisons interannuelles doivent donc être faites avec prudence, puisque les variations d'une année à l'autre peuvent résulter d'une différence dans les caractéristiques des superficies transigées. Le nombre de transactions répertoriées dans chaque région n'est pas toujours suffisant pour annuler les effets reliés à cette différence.





Valeur moyenne des terres en culture transigées dans certaines régions du Québec⁽¹⁾

	2004	2005	
	Moyenne (\$/ha)	Moyenne (\$/ha)	Écart-type ⁽²⁾ (\$/ha)
Bas-Saint-Laurent	1 836	2 622	2 099
Mauricie	6 173	ND	-
Estrie	3 071	ND	-
Chaudière-Appalaches-Sud	5 886	ND	-
Chaudière-Appalaches-Nord	5 594	5 457	1 732
Lanaudière	6 904	8 526	1 850
Montréal-Est	9 760	8 384	2 014
Montréal-Ouest	10 153	10 394	7 694
Centre-du-Québec	5 029	4 739	1 923
Le Québec	6 312	6 076	4 600

(1) : Minimum de huit transactions par région pour publication.

(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.

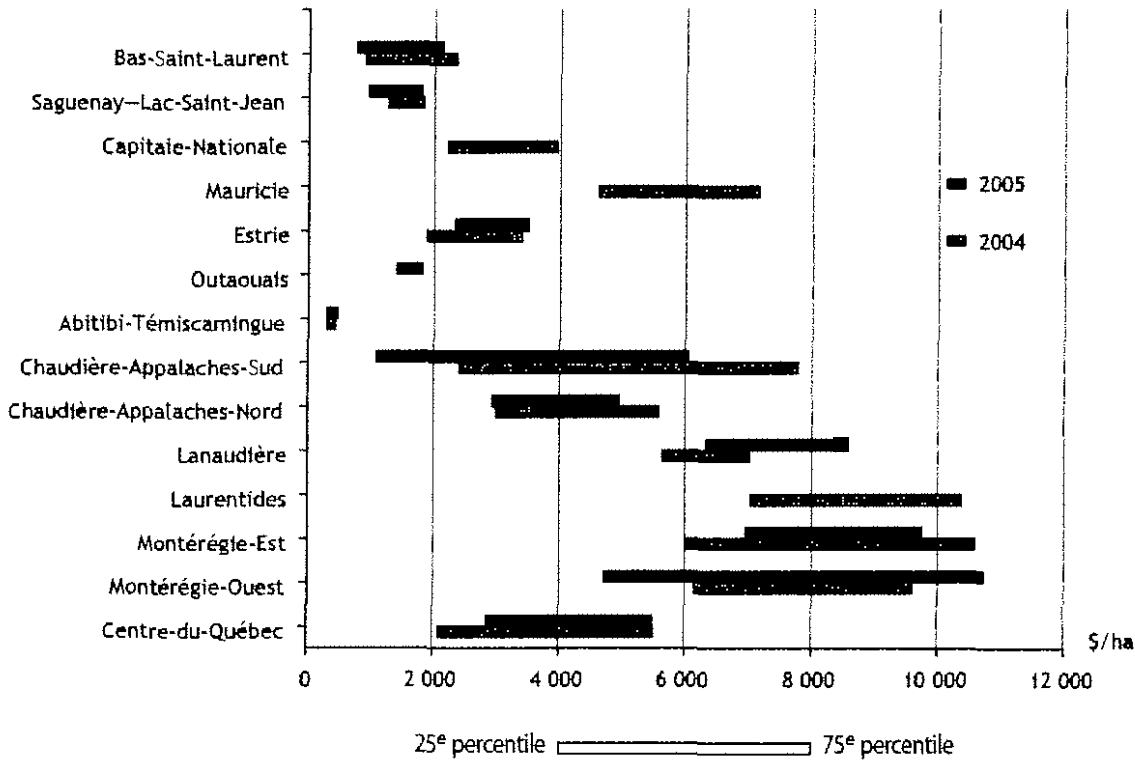
ND : Donnée non disponible.

Source : La Francière agricole du Québec, compilation du Groupe AGECO.



DONNÉES RÉGIONALES – TERRES AGRICOLES

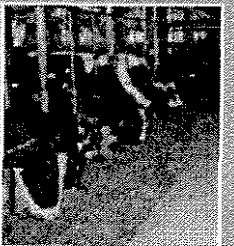
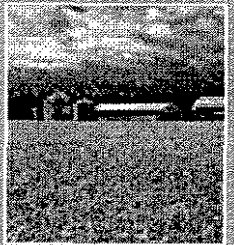
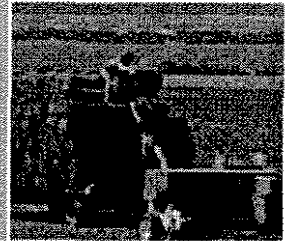
Valeur des terres agricoles transigées dans les régions du Québec⁽¹⁾



(1) : Minimum de huit transactions par région pour publication.
 r : Données révisées (cf. section Méthodologie).
 Source : La Financière agricole du Québec, compilation du Groupe AGRÉCO.

Les terres agricoles présentent un éventail de valeurs encore plus dispersé que les terres en culture, puisqu'elles comprennent, en plus des superficies en culture, tous les 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 reflète également les différences de valeur entre les types de superficies.

Présenter un intervalle de valeurs permet de tenir compte de la diversité du prix des terres transigées dans une région. L'intervalle présenté dans le graphique 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, laissant présumer une plus grande hétérogénéité dans les caractéristiques des superficies considérées.





Valeur des terres agricoles transigées dans les régions du Québec^{(1) (2) r}

	2004		2005	
	25 ^e percentile (\$/ha)	75 ^e percentile (\$/ha)	25 ^e percentile (\$/ha)	75 ^e percentile (\$/ha)
Bas-Saint-Laurent	891	2 333	750	2 113
Saguenay— Lac-Saint-Jean	1 264	1 818	944	1 788
Capitale-Nationale	2 205	3 939	ND	ND
Mauricie	4 600	7 143	ND	ND
Estrie	1 875	3 390	2 324	3 488
Outaouais	ND	ND	1 395	1 800
Abitibi-Témiscamingue	298	417	287	450
Chaudière- Appalaches-Sud	2 404	7 778	1 077	6 035
Chaudière- Appalaches-Nord	2 987	5 563	2 931	4 938
Lanaudière	5 625	7 000	6 333	8 571
Laurentides	7 033	10 370	ND	ND
Montérégie-Est	6 000	10 588	6 955	9 750
Montérégie-Ouest	6 143	9 588	4 706	10 719
Centre-du-Québec	2 093	5 500	2 857	5 482

(1) : Les valeurs à l'hectare indiquées correspondent à l'intervalle de valeurs à l'hectare des transactions enregistrées dans une région, desquelles on a exclu 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.

(2) : Minimum de huit transactions par région pour publication.

r : Tableau révisé (cf. section *Methodologie*).

ND : Donnée non disponible

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

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

La Financière
agricole
Québec

GROUPE
AGÉCO