



Enquête 2022 sur le prix de location des terres agricoles au Québec

Manon Lepage, agr. MAPAQ, Direction régionale Chaudière-Appalaches

Isabelle Tessier, agr. MAPAQ, Direction régionale Capitale-Nationale

23 mai 2024

Votre
gouvernement 

Québec 



Contexte

- L'actif « terre agricole » est de moins en moins accessible;
- Seulement entre 2021 et 2022, le prix des terres agricoles a augmenté de 11 % au Québec (FAC, 2022) (de 4 000 \$/ha à 49 000 \$/ha, selon les régions);
- **Les avantages de la location :**
 - Coût de location généralement plus faible que les paiements en capital et en intérêts à assumer lors d'un achat (plus de liquidités disponibles pour des investissements productifs);
 - Possibilité de cultiver une terre dont la superficie correspond aux besoins réels et à la capacité de payer.
- **Les limites de la location :**
 - Insécurité foncière.



Objectif

- Brosser un portrait de l'ensemble du Québec en ce qui a trait à la location des terres agricoles (prix et type d'entente);
- Divers rapports sur le prix de location des terres agricoles ont été produits :
 - **Estrie** (MAPAQ, 2007 et 2015);
 - **Bas-Saint-Laurent** (MAPAQ, 2009 et 2021);
 - **Chaudière-Appalaches** (MAPAQ, 2015);
 - **Zones d'unités thermiques maïs** (CRAAQ, 2021, 2023).



Méthodologie

- Questionnaire LimeSurvey;
- Du 20 juin 2022 au 22 juillet 2022;
- Exploitants agricoles déclarant louer des terres dans leur dossier au MAPAQ (11 088 adresses courriel);
- Taux de réponse: 10,6 %
 - Terres cultivables : 860 répondants
 - Érablières : 94 répondants



Méthodologie (suite)

- Exclues des calculs :
 - Ententes liées;
 - Données aberrantes.
- Pour chaque valeur calculée, la taille de l'échantillon (n) est indiquée :
 - Calculs faits lorsque le nombre de déclarations était de 4 ou plus;
 - Le nombre de déclarations obtenues (n) par question **varie** (chaque répondant pouvait fournir l'information sur un maximum de 3 ententes de location différentes et aucune question n'était obligatoire).

NOTE IMPORTANTE

Dans cette étude, la valeur calculée à partir d'un échantillon de petite taille (ex. : n = 89) est moins robuste que celle obtenue à partir d'un échantillon plus grand (ex. : n = 804).

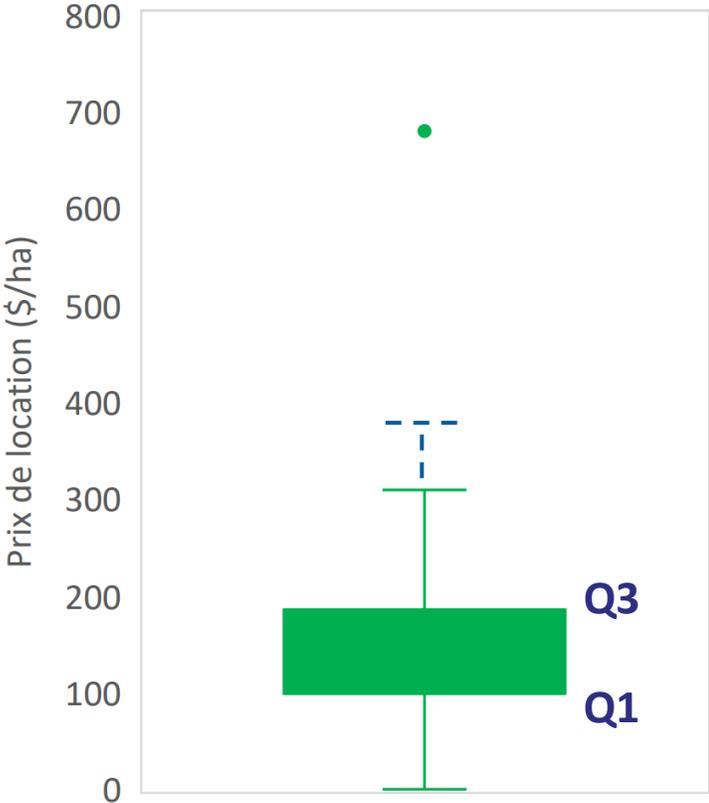


Données jugées aberrantes

A. Prix moyen par région

Paramètres	Valeur
1 ^{er} quartile (Q1) ⁸⁷	99
3 ^e quartile (Q3) ⁸⁸	185
Écart interquartile (EI) (Q3 - Q1)	86
Moustache supérieure (Q3 + [1,5 x EI])	314
Moustache supérieure x 1,25	394
Valeur aberrante haute	> 394
Moustache inférieure (Q1 - [1,5 x EI])	S. 0.
Moustache inférieure x 0,75	S. 0.
Valeur aberrante basse	S. 0.

B. Distribution des prix



Structure

- Terres cultivables



- Québec : profil des répondants et prix de location
- Régions : profil des répondants et prix de location
- Regard sur les effets de la location

- Érablières



- Québec : profil des répondants et prix de location

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	8
Méthodologie	10
Résultats	13
Terres cultivables	13
Profil des répondants à l'échelle du Québec	14
Prix de location au Québec	17
Prix de location par région	27
Abitibi-Témiscamingue	29
Bas-Saint-Laurent	33
Capitale-Nationale	37
Centre-du-Québec	41
Chaudière-Appalaches	45
Côte-nord	50
Estrie	53
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	58
Lanaudière	62
Laurentides	66
Mauricie	70
Montérégie	74
Montréal-Laval	79
Outaouais	83
Saguenay-Lac-Saint-Jean	87
Regard sur les effets potentiels de la location	91
Érablières	94
Profil des répondants à l'échelle du Québec	95
Prix de location au Québec	97
Conclusion	102
Références	104
Annexes	106



Terres cultivables – Québec



- Profil des répondants :

- 59 % des répondants ont comme activité principale la **production laitière** ou de **grandes cultures**;
- 71 % des répondants **louent entre 6 et 50 ha**;
- 85 % des répondants sont **à la fois locataires et propriétaires** :
 - En maraîchage diversifié, 88 % sont locataires uniquement.

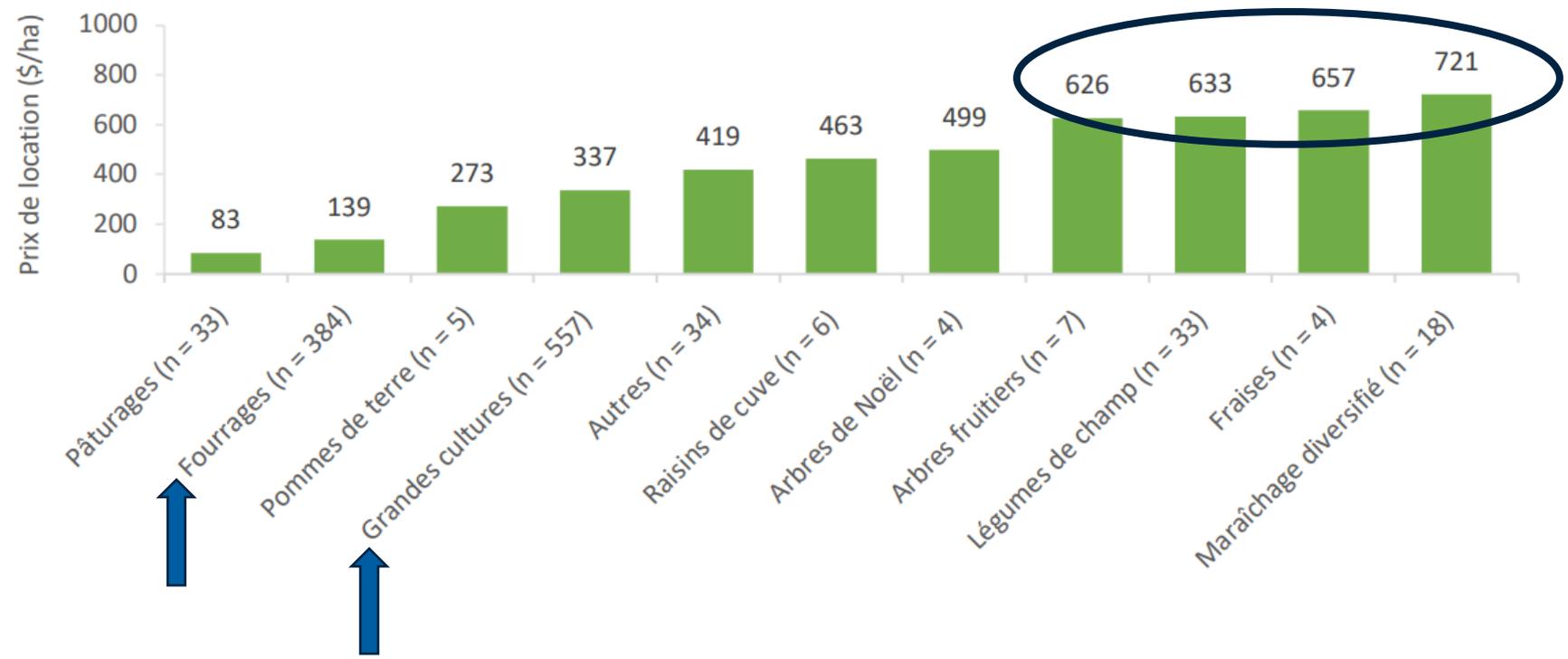
- Prix de location :

- 85 % des ententes concernent la production de **grandes cultures** ou de **fourrages**.

Terres cultivables – Québec



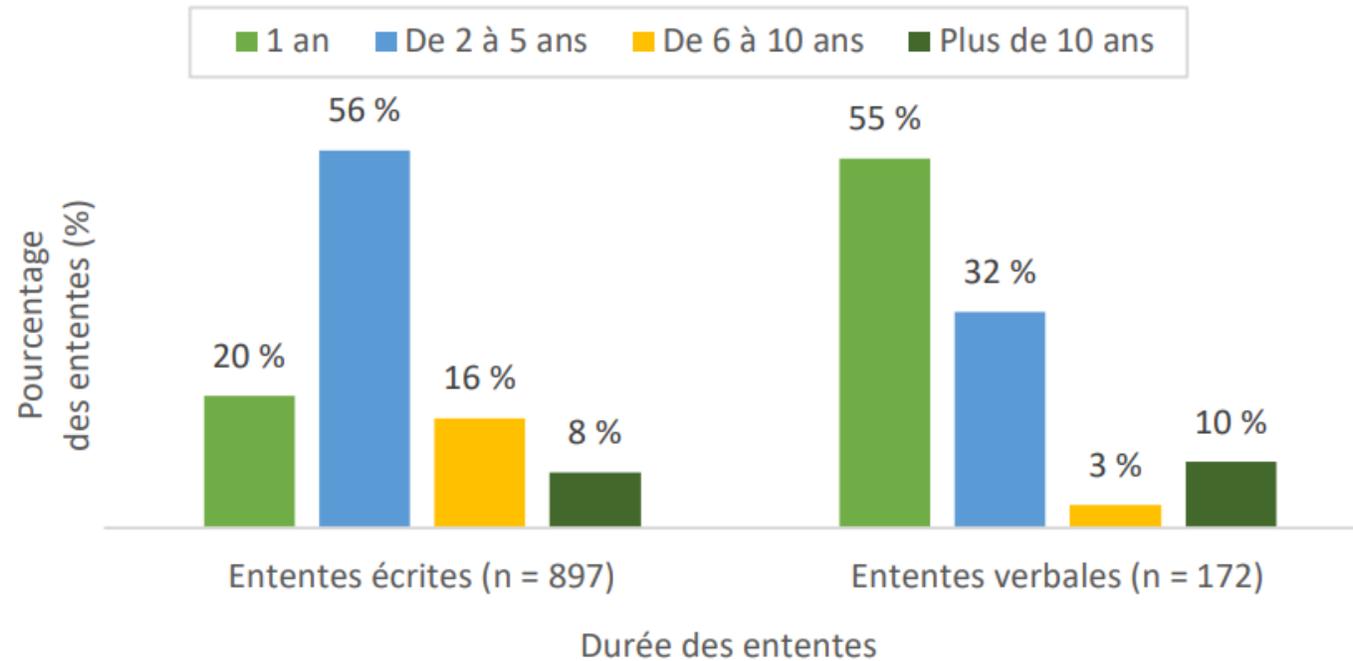
B. Prix moyen selon la culture produite



Terres cultivables – Québec



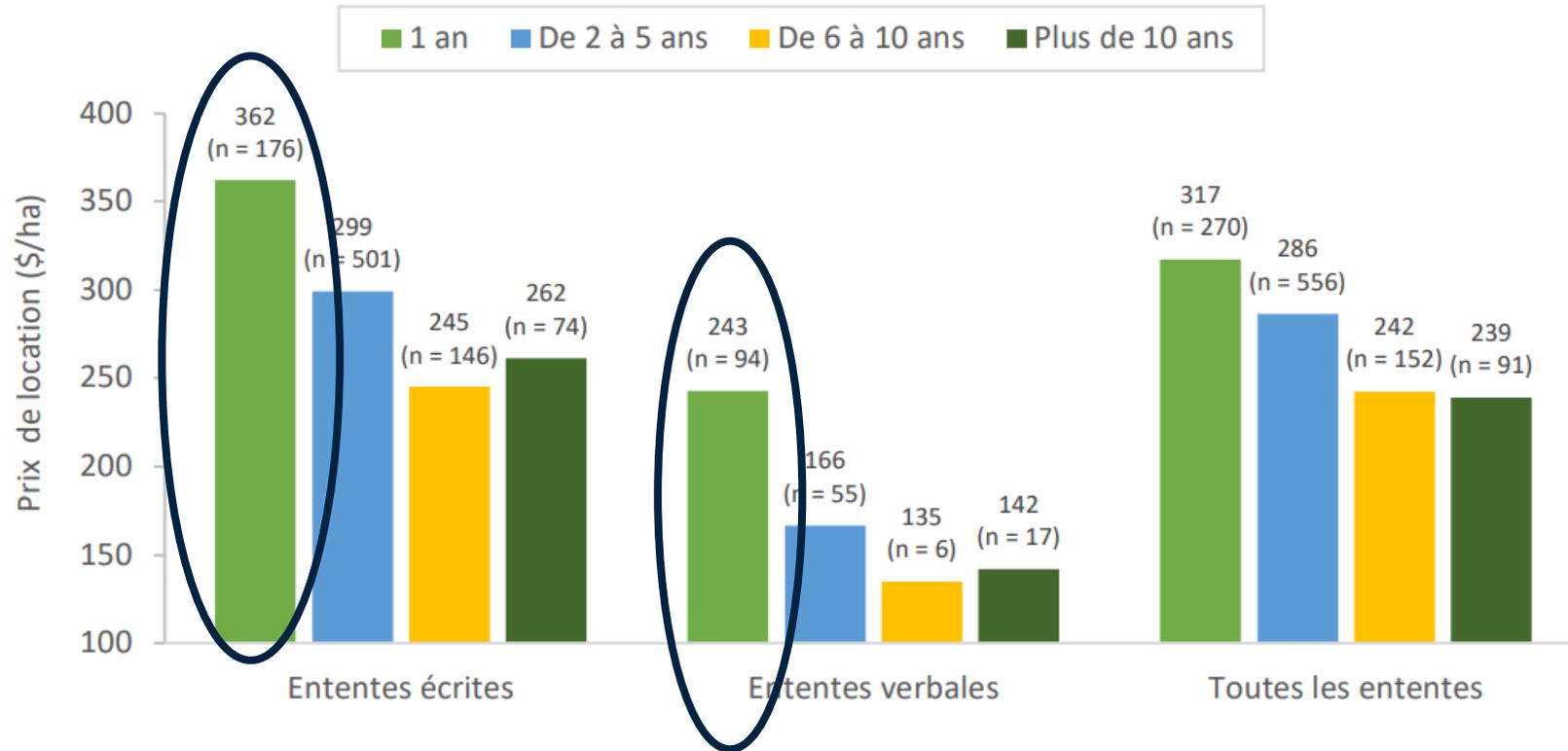
D. Répartition des ententes selon leur durée



Terres cultivables – Québec



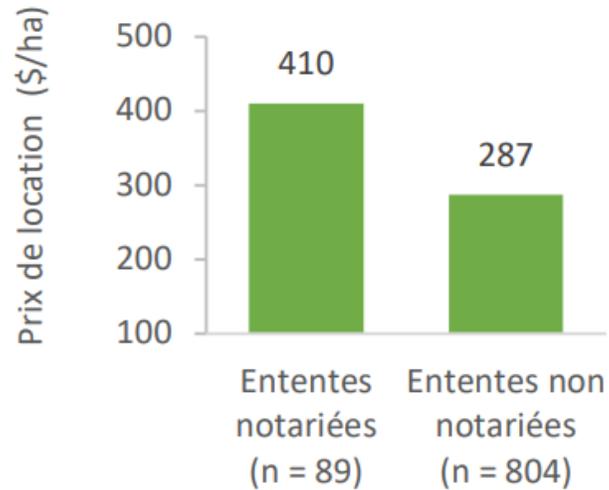
C. Prix moyen selon la nature et la durée de l'entente



Terres cultivables – Québec

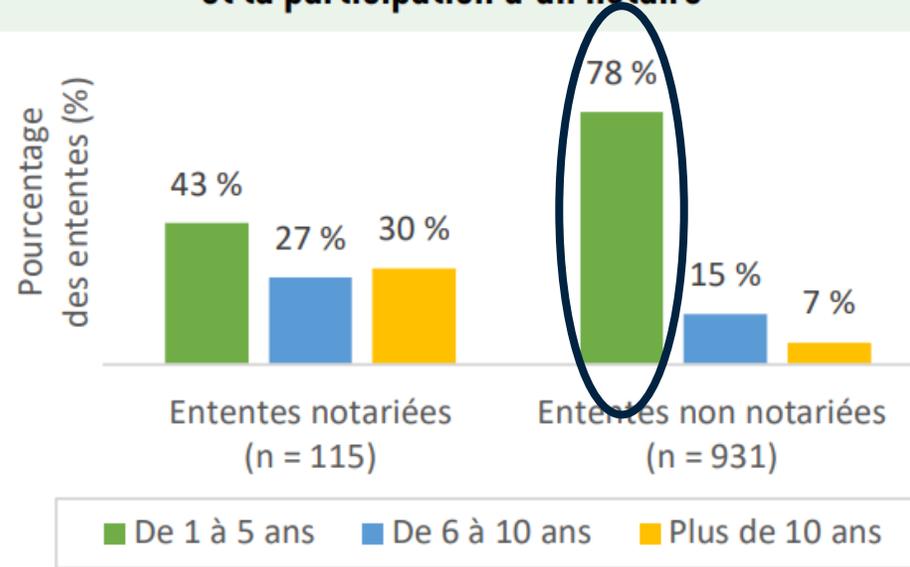


A. Prix moyen selon la participation d'un notaire



+30%

B. Répartition des ententes selon leur durée et la participation d'un notaire¹⁴



Terres cultivables – Québec



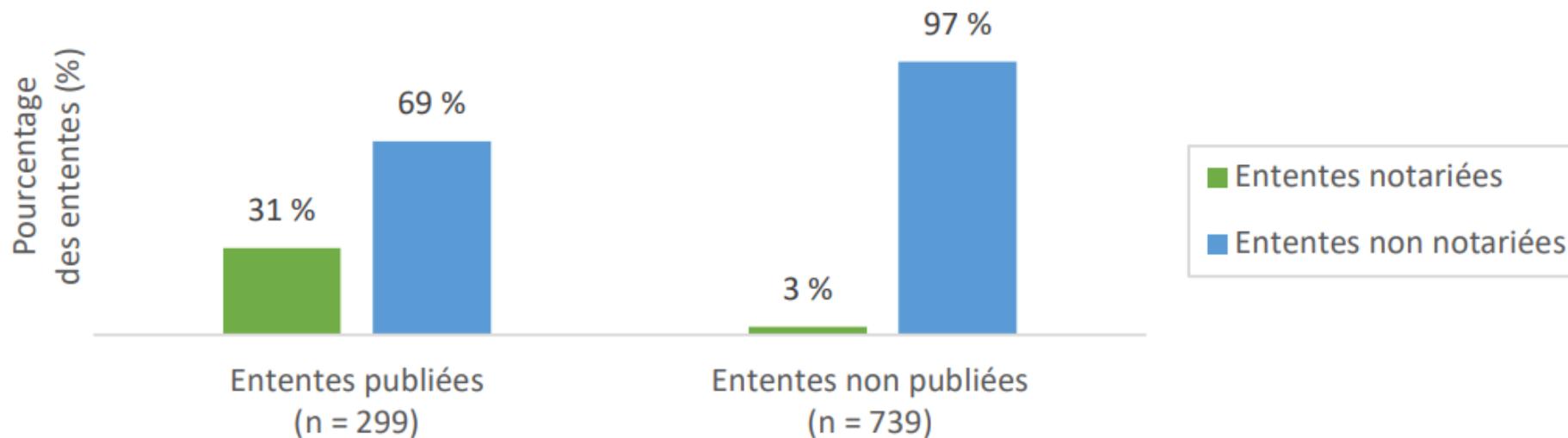
SAVIEZ-VOUS QUE...

La publication permet de protéger le locataire dans le cas de la vente de la terre louée. Si l'entente a été publiée au registre foncier, le futur acquéreur est tenu de respecter l'entente de location¹⁶.

Terres cultivables – Québec



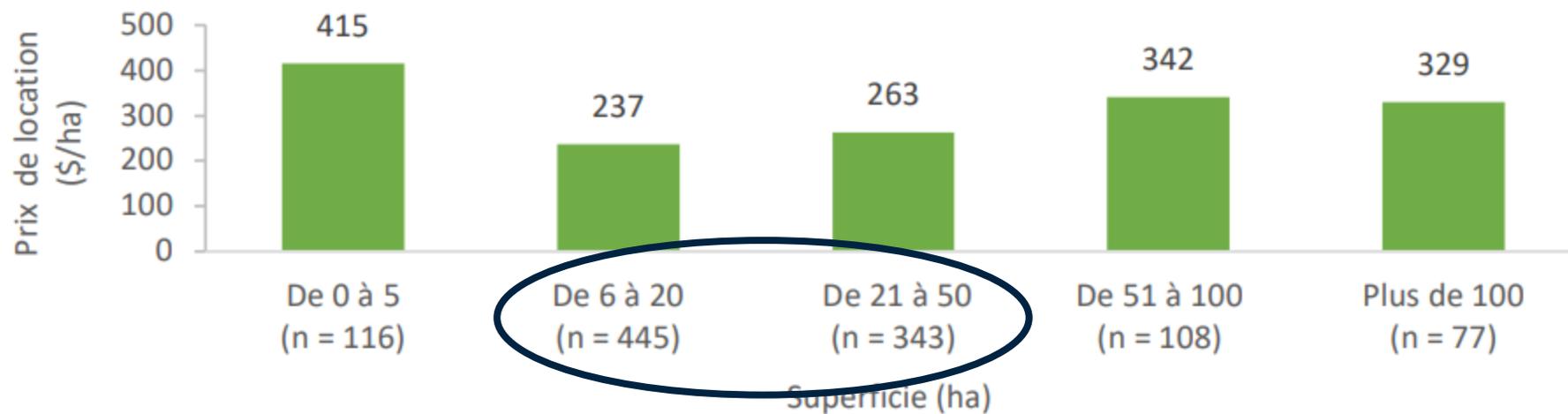
C. Répartition des ententes selon leur publication et la participation d'un notaire



Terres cultivables – Québec



A. Prix moyen selon la superficie louée



Terres cultivables – Régions



- Profil des répondants
- Prix de location

Tableau 1. Prix de location des terres cultivables par région²⁰

Région	Prix moyen (\$/ha)	Nombre de prix (n)	Valeur marchande ²¹ (\$/ha)	Prix en pourcentage de la valeur marchande (%)
Abitibi-Témiscamingue	2 54	36	3 707	1,5
Bas-Saint-Laurent	3 70	84	10 873	0,6
Capitale-Nationale	193	43 (4%)	ND	ND
Centre-du-Québec	324	151	29 158	1,1
Chaudière-Appalaches	176	218 (20%)	17 050	1,0
Côte-Nord	108	6	ND	ND
Estrie	238	122	16 309	1,5
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	1 42	13	10 873	1,3
Lanaudière	3 436	43 3	45 220	1,0
Laurentides	332	37	45 220	0,7
Mauricie	235	61	24 216	1,0
Montérégie	3 574	177 2	48 680	1,2
Montréal-Laval	3 914	11 1	ND	ND
Outaouais	201	37	11 120	1,8
Saguenay-Lac-Saint-Jean	159	42	12 108	1,3
Non précisée	314	12		
Le Québec	282	1 093		

Tableau 19. Taux de réponse à l'échelle du Québec et par région

Région	Nombre d'entreprises agricoles sollicitées	Nombre d'entreprises agricoles participantes	Taux de réponse (%)
Abitibi-Témiscamingue	335	29	8,7
Bas-Saint-Laurent	947	58	6,1
Capitale-Nationale	470	44	9,4
Centre-du-Québec	1 064	109	10,2
Chaudière-Appalaches	1 803	163	9,0
Côte-Nord	33	5	15,2
Estrie	908	85	9,4
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	141	12	8,5
Lanaudière	675	42	6,2
Laurentides	605	32	5,3
Laval	72	5	6,9
Mauricie	425	42	9,9
Montréal	2 750	144	5,2
Montréal	34	6	17,6
Nord-du-Québec	4	0	0
Outaouais	452	26	5,8
Saguenay-Lac-Saint-Jean	370	36	9,7
Non précisée	-	338	-
Le Québec	11 088	1 176	10,6

CAPITALE-NATIONALE

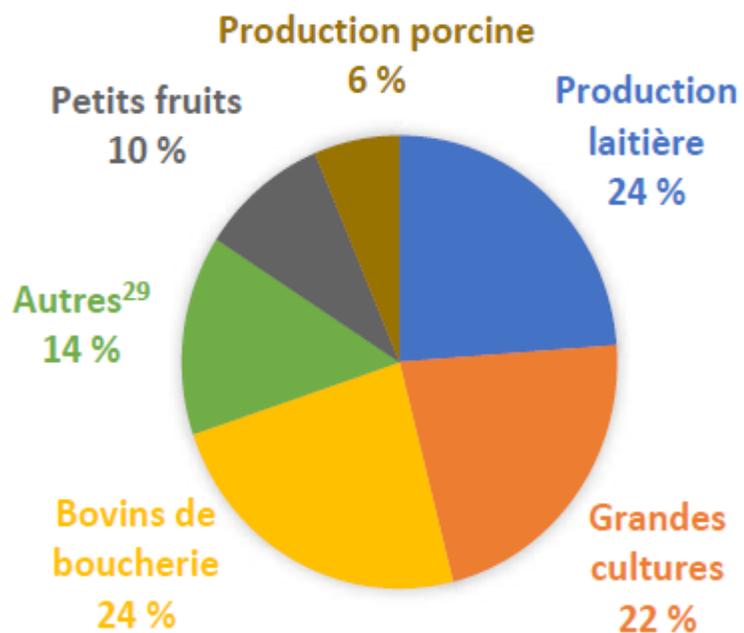


CHAUDIÈRE-APPALACHES



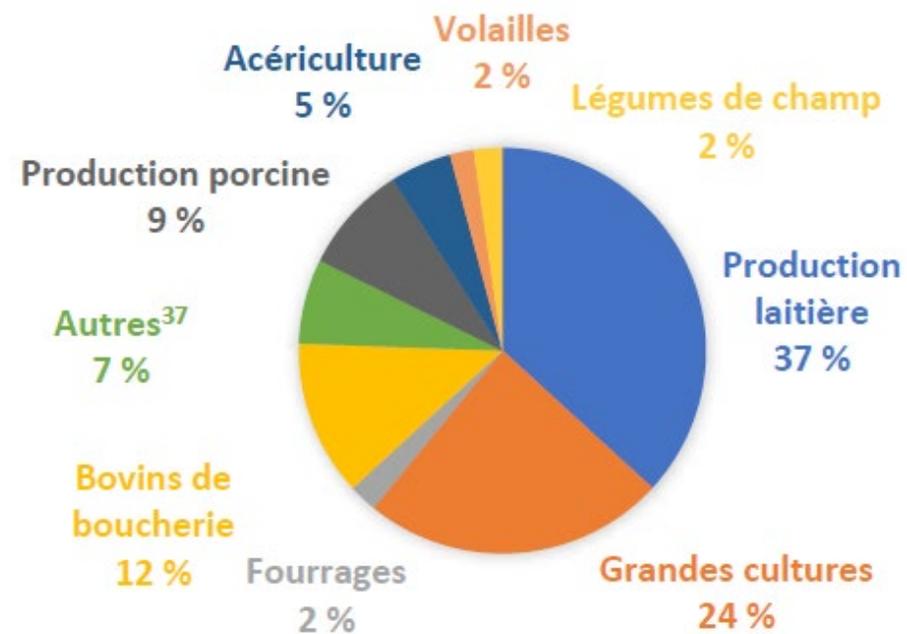
Capitale-Nationale

Activité principale (n = 63)



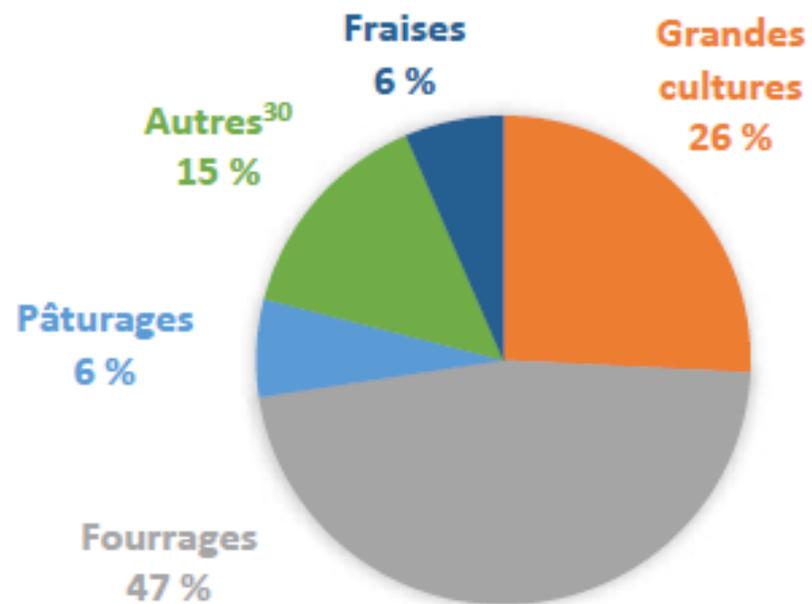
Chaudière-Appalaches

Activité principale (n = 264)



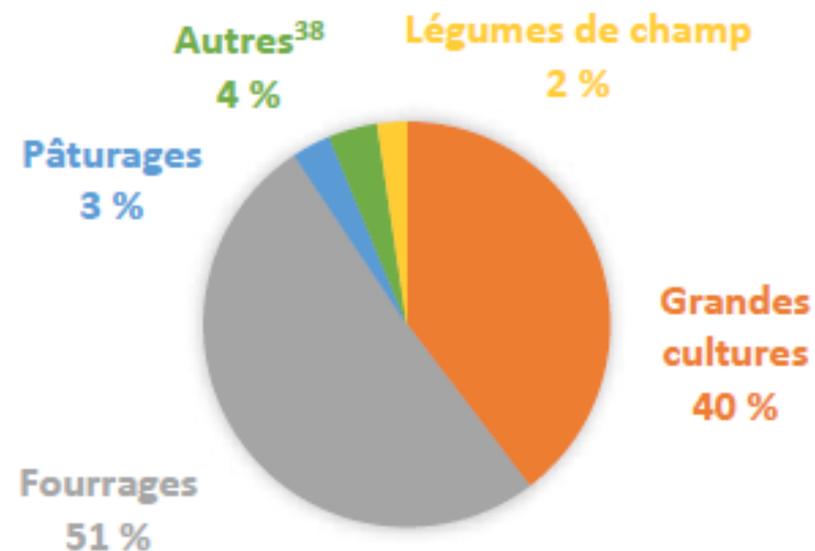
Capitale-Nationale

Culture produite sur la terre louée (n = 62)



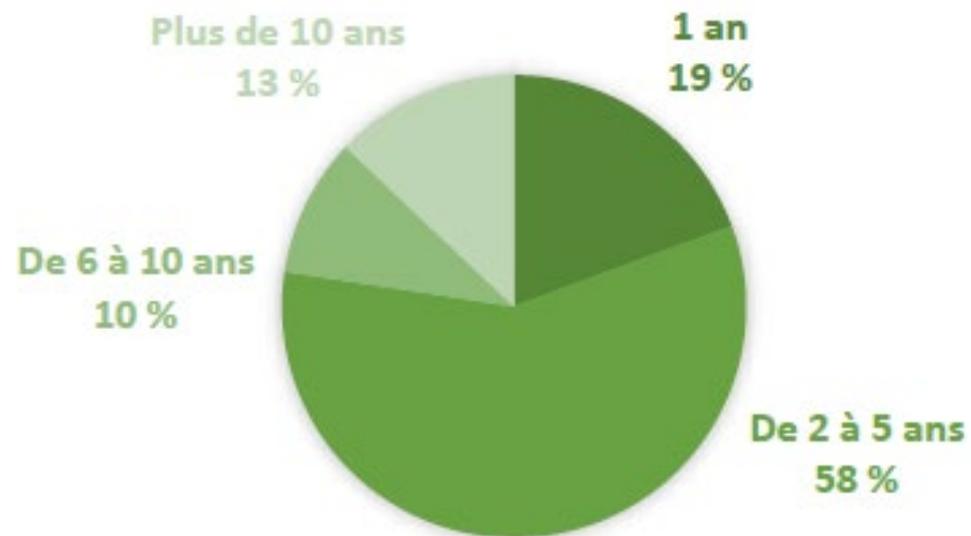
Chaudière-Appalaches

Culture produite sur la terre louée (n = 257)



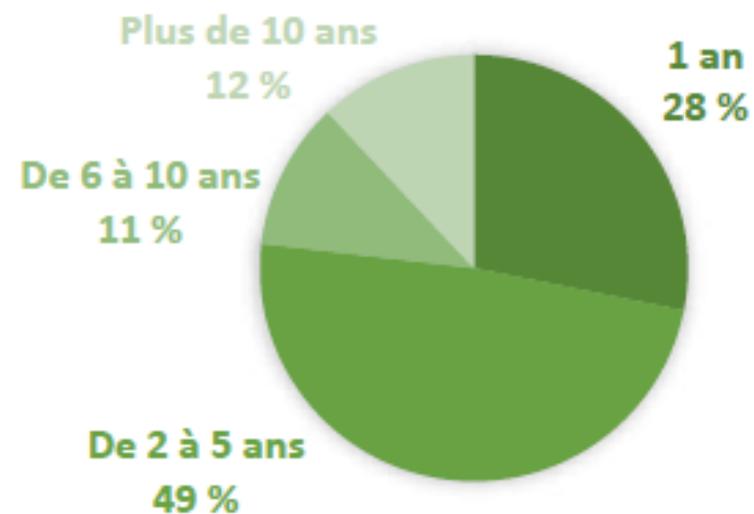
Capitale-Nationale

Durée des ententes (n = 62)



Chaudière-Appalaches

Durée des ententes (n = 259)



Capitale-Nationale

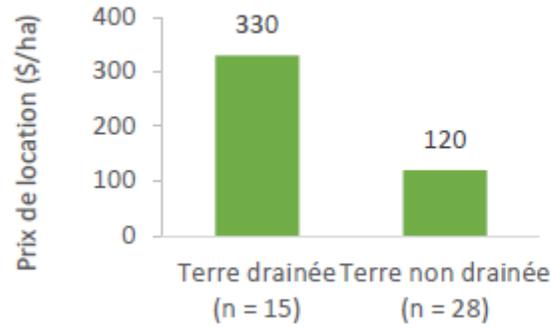
MRC	Prix moyen (\$/ha)	Nombre de prix (n)	Cultures produites sur les terres louées
Agglomération de Québec	ND	1	ND
Charlevoix	80	7	Fourrages, grandes cultures, raisins de cuve
Charlevoix-Est	107	5	Fourrages
L'Île-d'Orléans	502	5	Fourrages, fraises
Portneuf	188	23	Fleurs, fourrages, grandes cultures, pâturages, pommes de terre
La Côte-de-Beaupré	ND	1	ND
La Jacques-Cartier	ND	1	ND
La région	193	43	

Chaudière-Appalaches

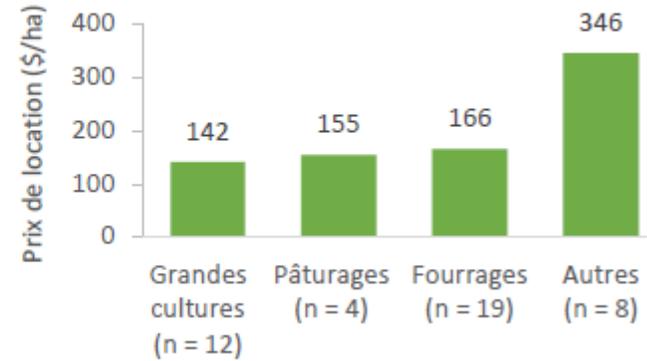
MRC	Prix moyen (\$/ha)	Nombre de prix (n)	Cultures produites sur les terres louées
Beauce-Sartigan	125	20	Fourrages, grandes cultures
Bellechasse	252	50	Fourrages, grandes cultures, légumes de champ
L'Islet	77	14	
La Nouvelle-Beauce	153	31	Autres, fourrages, grandes cultures, pâturages
Les Appalaches	158	15	Autres, fourrages, pâturages
Les Etchemins	83	18	Fourrages, grandes cultures, pâturages
Lévis	341	16	Fourrages, grandes cultures, pépinières ornementales
Lotbinière	204	23	Cultures bio-industrielles, fourrages, grandes cultures, légumes de champ, maraîchage diversifié
Montmagny	124	13	Autres, fourrages, grandes cultures
Beauce-Centre (anciennement Robert-Cliche)	111	17	Fourrages, grandes cultures
Non précisée	ND	1	ND
La région	176	218	

Capitale-Nationale

Prix moyen selon le drainage

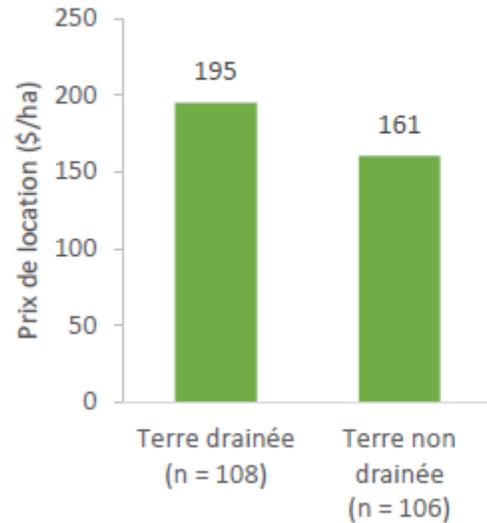


Prix moyen selon la culture produite³¹

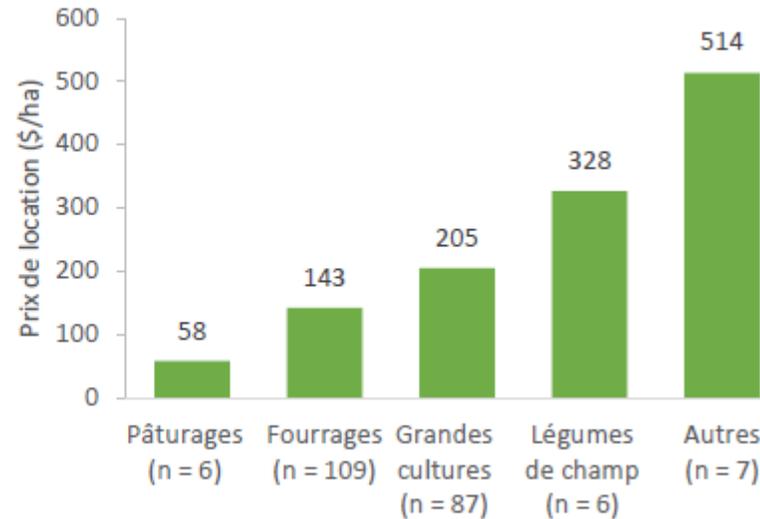


Chaudière-Appalaches

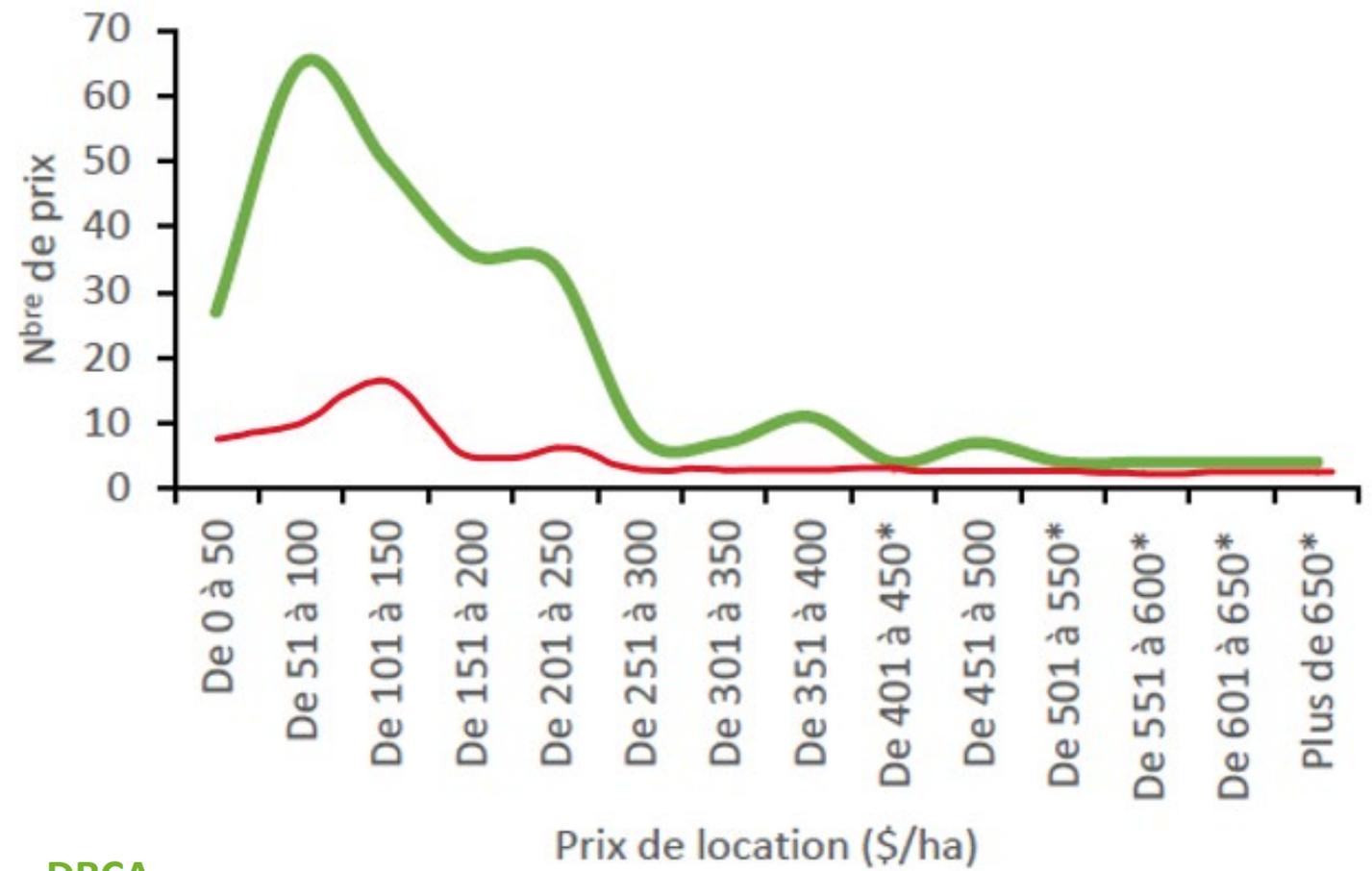
Prix moyen selon le drainage



Prix moyen selon la culture produite³⁹



Prix de location



DRCA

DRCN



REGARD SUR LES EFFETS POTENTIELS DE LA LOCATION

Cette section jette un bref éclairage sur l'effet de la location d'une terre sur sa productivité et sur la volonté des producteurs agricoles d'y réaliser des améliorations foncières.

Terres cultivables – Effets de la location



- 61 % des répondants qui sont à la fois propriétaires et locataires indiquent que les terres qu'ils louent sont aussi productives que celles qu'ils possèdent.
- Parmi les répondants, 61 % ont fait ou se disent prêts à faire des améliorations sur la terre louée.
- **Facteurs favorisant les améliorations sur la terre louée :**
 - Longue durée des ententes;
 - Ententes notariées;
 - Cultures pratiquées.
- **Facteurs ayant peu ou pas d'impact sur les améliorations sur la terre louée :**
 - Superficie louée.

L'insécurité foncière de la location a des impacts réels, puisque « les locataires qui ne savent pas combien de temps ils géreront les terres sont moins enclins à donner la priorité à la santé des sols et de l'environnement ».



Érablières – Québec



- Profil des répondants
 - 59 % des répondants ont comme activité principale l'**acériculture**;
 - 74 % des répondants **louent moins 4 999 entailles**.
- Prix de location

Les érablières retenues pour l'enquête sont en territoire privé. Le prix de location des érablières en territoire public étant établi par le Règlement sur les permis d'intervention (RLRQ, chapitre A-18.1, r. 8.1) de la Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier, il est déjà connu.

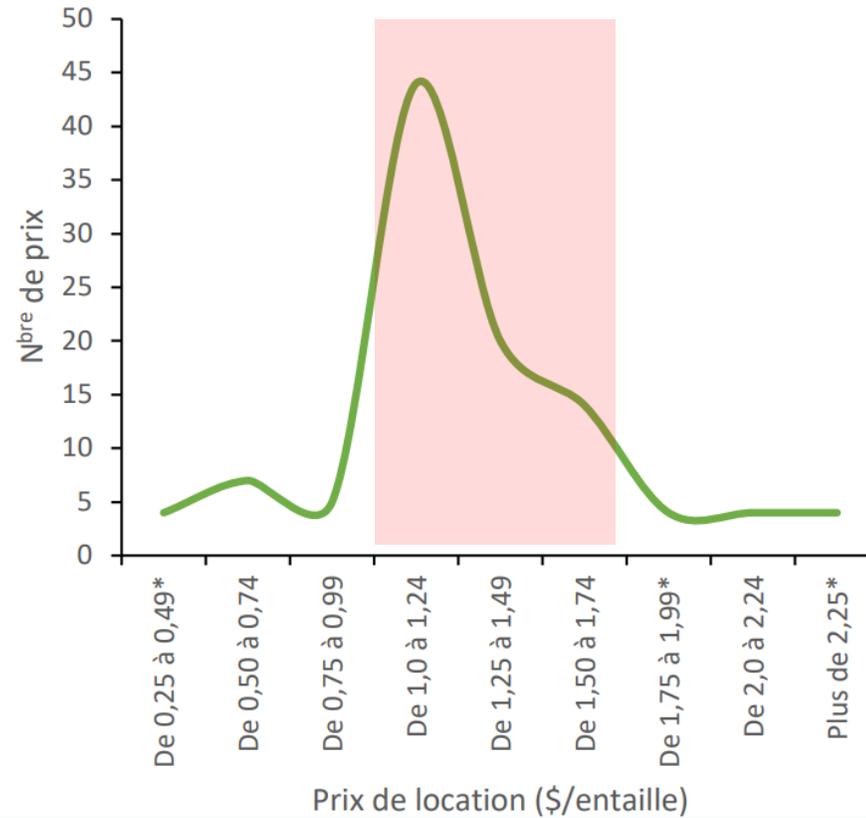
Érablières – Québec



A. Prix moyen par région

Région	Prix moyen (\$/entaille)	Nombre de prix (n)
B.-St-L.	0,9	11
Cap.-N.	ND	3
C.-Qc	1,0	9
Ch.-App.	1,3	35
Estrie	1,3	14
Laur.	ND	3
Mgie	1,3	5
Out.	ND	1
Non précisée	ND	1
Le Québec	1,2	82

B. Distribution des prix

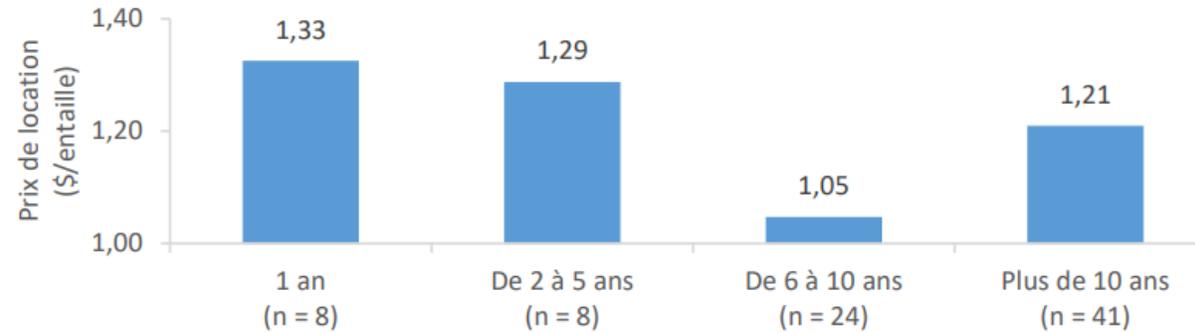


Érabières – Québec

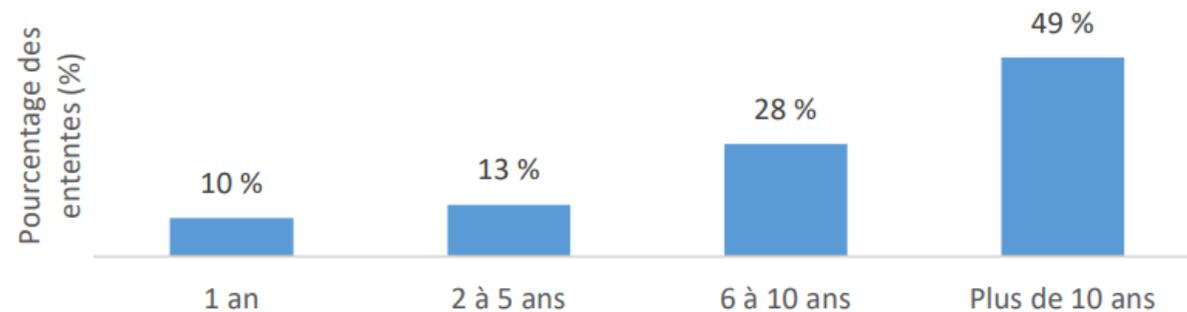


Durée de l'entente

C. Prix moyen selon la durée



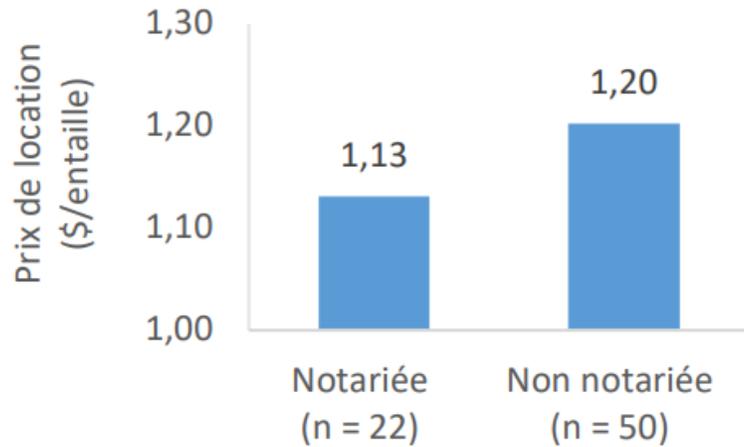
D. Répartition des ententes selon la durée (n=93)



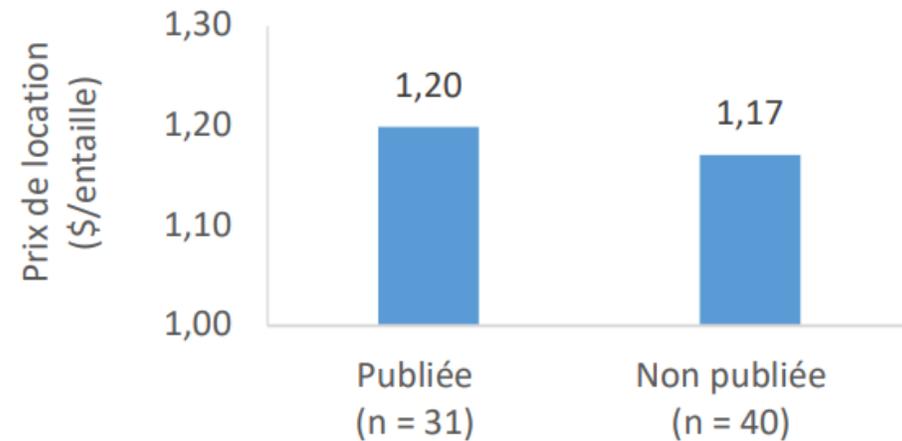
Érabières – Québec



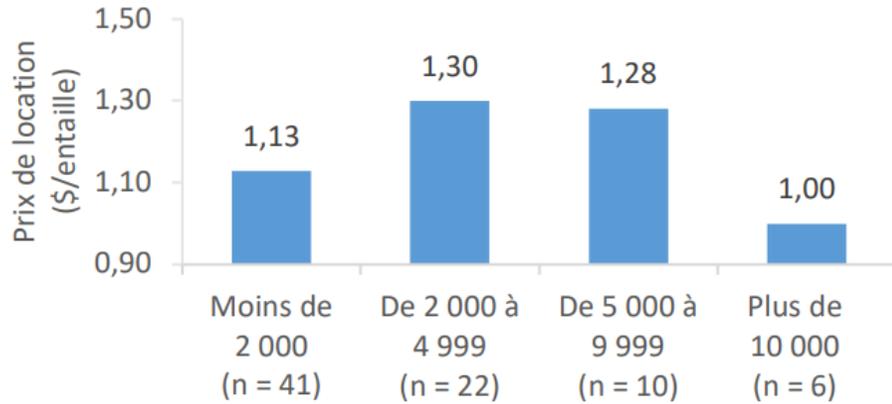
A. Prix moyen selon la participation d'un notaire



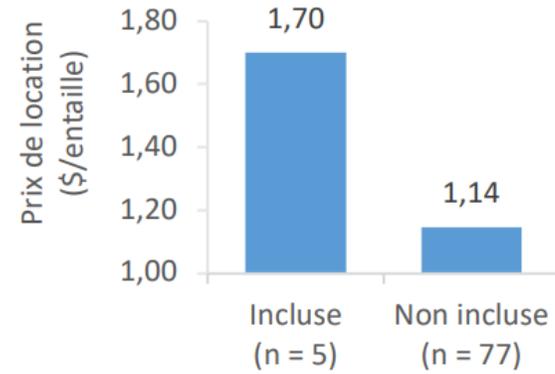
B. Prix moyen selon la publication au registre foncier



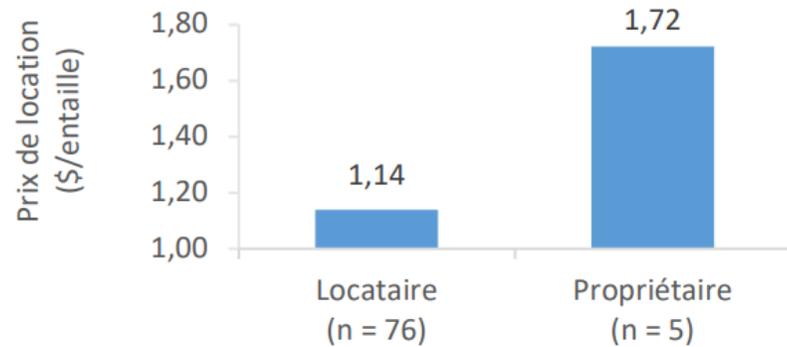
A. Prix moyen selon le nombre d'entailles louées



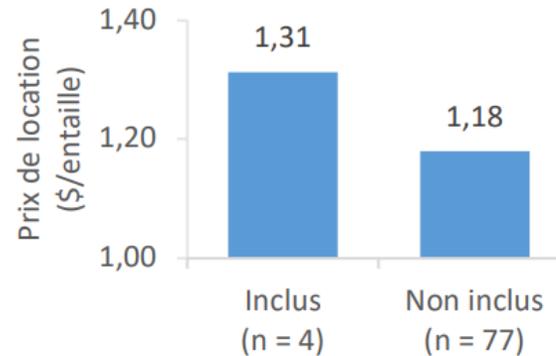
B. Prix moyen selon la tubulure



C. Prix moyen selon le responsable de l'entretien de la tubulure



D. Prix moyen selon la présence de bâtiments





CONCLUSION

Cette section présente la conclusion générale de l'enquête 2022 sur le prix de location des terres agricoles au Québec (terres cultivables et érablières).

Conclusion



Caractéristiques de l'entente	Prix de location les plus élevés	Prix de location les plus bas
Activité principale de l'entreprise locataire	Production horticole	Production animale
Type d'entente	Écrite	Verbale
Culture produite sur la terre louée	Maraîchage	Fourrages Grandes cultures Pâturages
Superficie louée	De 0 à 5 ha	De 6 à 20 ha De 21 à 50 ha
Durée	1 an	Plus de 10 ans
Drainage	Terre drainée	Terre non drainée
Notaire	Entente notariée	Entente non notariée
Registre foncier	Entente publiée	Entente non publiée
Renouvellement	Automatique	Périodique
Région	Montréal Montérégie Lanaudière	Abitibi-Témiscamingue Bas-Saint-Laurent Côte-Nord

Conclusion

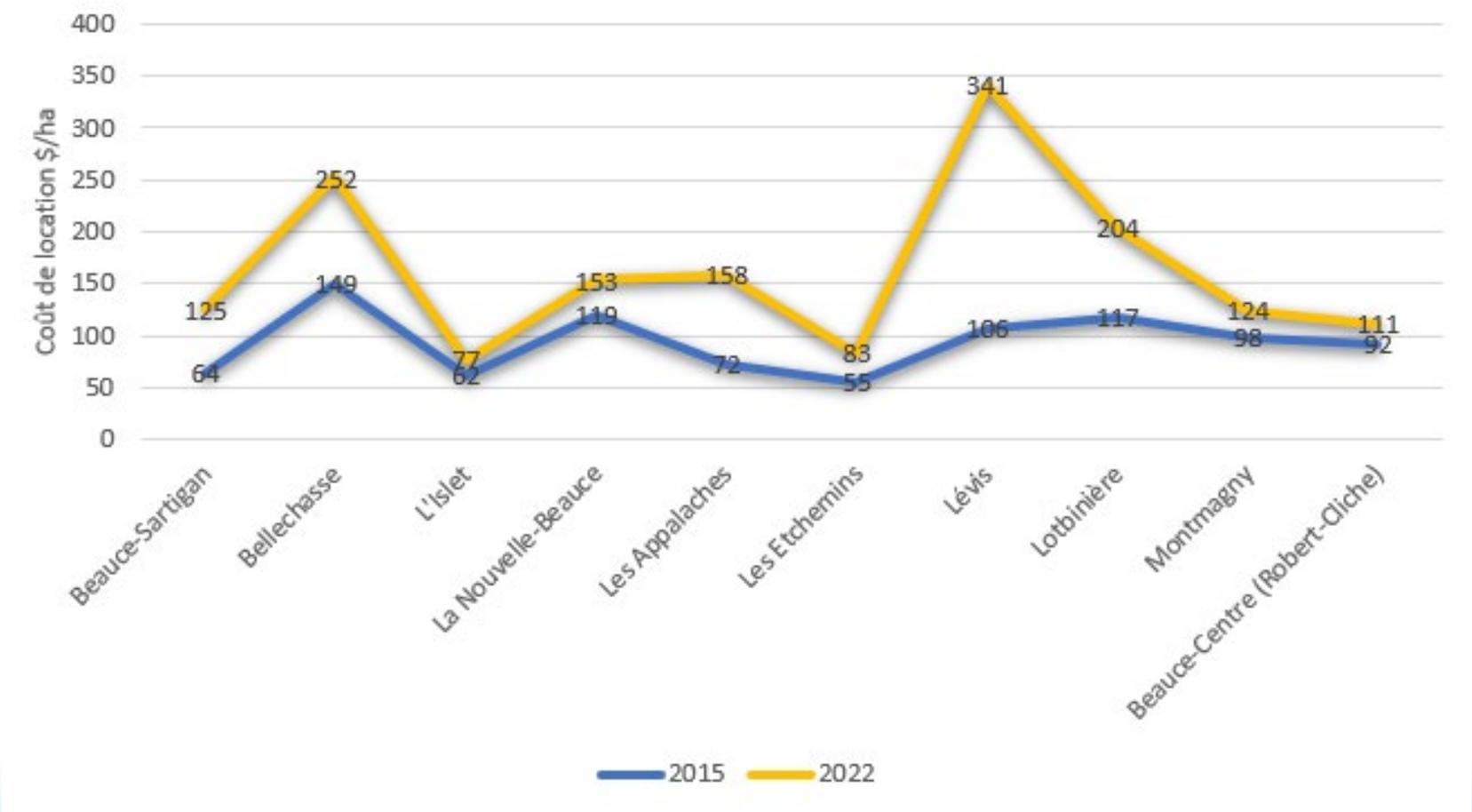


Caractéristiques de l'entente	Prix de location les plus élevés	Prix de location les plus bas
Type d'entente	Écrite	Verbale
Nombre d'entailles louées	De 2 000 à 4 999	Plus de 10 000
Tubulure	Incluse	Non incluse
Responsable de l'entretien de la tubulure	Propriétaire	Locataire
Bâtiments	Inclus	Non inclus
Durée	1 an	De 6 à 10 ans
Région	Montréal Estrie	Abitibi-Témiscamingue Centre-du-Québec

Clin d'œil à l'enquête de 2015

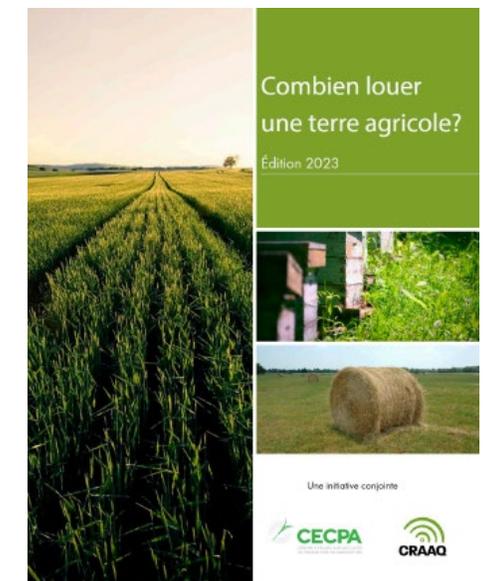
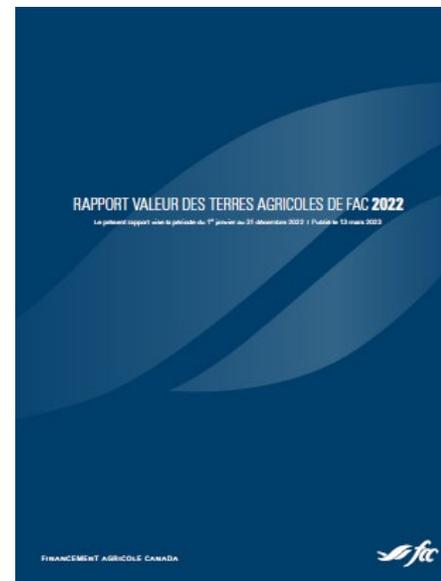


Coût de location DRCA 2015 et 2022



Bibliographie – Sources d’informations

- [Enquête 2022 sur les prix de location des terres agricoles au Québec \(gouv.qc.ca\)](https://gouv.qc.ca)
- [Rapport valeur des terres agricoles de FAC 2022 \(ctfassets.net\)](https://ctfassets.net)
- [Transac-TERRES, édition 2024 \(fadq.qc.ca\)](https://fadq.qc.ca)
- [Combien louer une terre agricole? Édition 2023 \(craaq.qc.ca\)](https://craaq.qc.ca)





Merci!
Avez-vous des questions?