



SAVOIR FAC / ARGENT ET FINANCE

Louer une terre agricole : comment calculer combien vous pouvez payer tout en demeurant rentable

3,5 min de lecture



La location d'une terre agricole est une stratégie utilisée couramment par les agriculteurs intéressés par la croissance. Alors que la [valeur des terres agricoles](#) continue de grimper à l'échelle du pays, la location d'une terre peut souvent être une solution plus abordable qu'un achat lorsqu'on souhaite prendre de l'expansion. Mais comment déterminer le taux de location que vous avez les moyens de payer?

Darren Bond — spécialiste en gestion agricole, Agriculture et Développement des ressources (ARD), Manitoba — affirme que c'est une question fréquente.

Le taux de location est largement tributaire de la productivité de la terre et de la concurrence.

« C'est une question que se posent bien des producteurs, car il n'existe pas de liste transparente d'inscriptions sur le marché comme c'est le cas pour les ventes de terres, explique M. Bond. Le taux de location est largement tributaire de la productivité de la terre et de la concurrence, et les producteurs et les propriétaires-bailleurs de terres agricoles sont réticents à les dévoiler. »

Les outils de gestion comme la ressource [RentPlan du ministère ARD du Manitoba](#)

[<https://www.gov.mb.ca/agriculture/farm-management/production-economics/pubs/calculator-rentplan.xls>](https://www.gov.mb.ca/agriculture/farm-management/production-economics/pubs/calculator-rentplan.xls) (en anglais seulement) procurent aux agriculteurs un modèle pour calculer leurs coûts de production afin de déterminer une juste valeur locative. En termes simples, cette méthode de calcul basée sur les coûts de construction consiste à soustraire du revenu brut tous les coûts et les profits prévus pour déterminer le taux de location le plus élevé que l'on peut se permettre.

Tâchez de connaître vos coûts

Pour ce qui est des [coûts de production](#), M. Bond recommande aux agriculteurs de séparer leurs coûts réels en trois catégories aux fins du calcul :

1. Coûts d'exploitation (y compris le coût des semences, des produits de fertilisation, des pesticides, du carburant, de l'assurance, du séchage, de l'entreposage, de la main-d'œuvre embauchée et des intérêts)
2. Coûts fixes (y compris les coûts liés à la machinerie)
3. Main-d'œuvre fournie par le propriétaire et frais de subsistance de ce dernier

La différence entre le revenu brut et ces coûts est le taux maximal que l'on peut payer pour la location de la terre afin d'atteindre le seuil de rentabilité.

« Il est aussi important de prendre en considération vos attentes en matière de profit dans votre calcul, souligne M. Bond. L'agriculture comporte ses risques, et nous ne pouvons pas nous permettre d'exploiter une terre qui ne générerait pas de profits. »

Il suggère d'établir une fourchette des profits souhaités, et de soustraire la valeur la plus élevée et la valeur la plus basse du taux de location maximal de la terre pour atteindre le seuil de rentabilité. C'est un moyen simple de calculer le montant de location maximal que vous pouvez vous permettre de payer, et de mesurer la rentabilité de la terre louée, résume-t-il.

Bobby Singbeil, directeur principal des relations d'affaires de FAC, recommande aux agriculteurs d'analyser également leur infrastructure globale lorsqu'ils évaluent de nouveaux contrats de location.

« Avez-vous suffisamment d'équipements pour exploiter la nouvelle superficie? Avez-vous assez de main-d'œuvre pour la charge de travail additionnelle qu'elle représente? », sont des questions qu'il faut se poser.

M. Singbeil souligne par ailleurs que les détails d'un bail foncier peuvent aussi avoir une incidence sur l'analyse des coûts. Par exemple, dans des parties du sud-ouest de la Saskatchewan, certains taux de location incluent l'accès à des

silos ou même la disponibilité d'une main-d'œuvre saisonnière à temps partiel, pour les cas où le propriétaire-bailleur de la terre est un agriculteur à la retraite.

« Quand il est question de terres louées, la logistique revêt toute son importance, fait valoir M. Singbeil. Il faut calculer ses coûts, mais en général, si la terre est à deux pas de chez vous, il est probablement moins cher de louer celle-ci que celle d'une ferme située plus loin, et ce, même si le coût par acre est plus élevé. »

Faites participer votre équipe de gestion

Effectuer des recherches et une analyse de coûts est essentiel pour prendre des décisions de gestion judicieuses et éviter de se retrouver dans une position insoutenable lorsque vous louez une terre.

Les [conseillers en affaires agricoles](#), notamment votre prêteur, votre comptable ou un avocat, de même qu'un agronome ou un spécialiste des sols de la localité peuvent aussi vous soutenir afin d'évaluer la faisabilité de votre expansion tout en atténuant le risque.

En conclusion

La location d'une terre peut être une option viable pour l'agriculture, alors que les valeurs des terres continuent de grimper un peu partout au pays. Les experts recommandent aux agriculteurs de connaître leurs coûts et d'analyser l'infrastructure globale de leur entreprise agricole lorsqu'ils considèrent de nouveaux contrats de location.

Article par : Rebecca Hannam

COÛT DE PRODUCTION

GESTION DU RISQUE

VALEUR DES TERRES AGRICOLES

À suivre

Tous les agriculteurs canadiens s'endettent – comment gérez-vous votre endettement?



L'endettement est une réalité liée aux pratiques commerciales en agriculture, c'est la façon de gérer cette réalité qui diffère pour chaque exploitation.