



Organisation des Nations Unies  
pour l'alimentation et l'agriculture

# Coûts de production agricoles : Coûts de la terre

Formation sur les statistiques de coût  
de production agricole

# 1 – Le foncier: un actif très particulier

---

- **La durée de vie des terres agricoles est presque infinie** ( $\neq$  au capital et aux intrants variables): elles peuvent maintenir leurs caractéristiques physiques à travers le temps
- **La terre ne peut pas être amortie**: de ce fait, le foncier n'est pas qualifié comme un bien de capital à strictement parler.
- **En pratique, la qualité de la terre varie à travers le temps** (+ ou -) en fonction de différents facteurs tels que :
  - La nature et l'intensité de l'usage pour les cultures, le pâturage, etc.
  - Changement des conditions climatiques et de l'environnement (physique et non-physique)
- Une parcelle de terrain a **une position géographique fixe**
- **L'utilisation du sol et sa couverture varient à travers le temps**: possibilité de conversion d'une terre agricole en une terre non agricole, par exemple.

## 2 – Pourquoi estimer les coûts de la terre?

---

- **La terre est un facteur de production essentiel pour les activités culturelles:** comme tout facteur de production, sa valeur doit être estimée pour la mesure de la rentabilité.
- Un ensemble de coûts est **lié à la propriété et à l'utilisation des terres.**
- Pour le propriétaire de la terre, **la valeur de la vente ou de la location de ses terres** peut représenter une part importante de ses revenus.
- **Pour l'agriculteur qui loue le terrain,** les coûts de location représentent généralement une part importante du total de ses coûts de production.
- La valeur de la terre est également utilisée **à des fins fiscales.**
- **La valeur de la terre affecte et est affectée par plusieurs facteurs,** parmi lesquels figurent les prix, les marges agricoles nettes, etc. -> La mesure adéquate de la valeur et des coûts liés à la terre est donc un élément clé pour les politiques agricoles.

# 3 – Types de régimes fonciers

---

- **Les terres en propriété** incluent:
  - Terres appartenant à l'agriculteur
  - Terres appartenant à un groupe de personnes, dans le cas des terres communales
  - Terrain en concession, où une autorité donne à une personne ou à un groupe de personnes le droit d'y mener des activités agricoles pendant une période prédéfinie et souvent de longue durée.
- **La location de terres agricoles** signifie que:
  - L'agriculteur paie un loyer monétaire en échange de l'utilisation de la terre et/ou
  - L'agriculteur donne au propriétaire foncier une part de sa récolte dans le paiement à des fins d'utilisation de la terre et/ou
  - L'agriculteur fournit des biens ou des services au propriétaire des terres en échange de l'utilisation de la terre: main-d'œuvre pour la récolte des parcelles du propriétaire foncier, machines, etc.
- **Le type de régime foncier est souvent non formalisé par un titre de propriété ou un contrat de location => un défi pour la mesure**

# 4 – Valeur de la terre: définition et déterminants

---

- Valeur des terres = **valeur de marché** des ressources en terres utilisées pour la production agricole (y compris l'élevage), quel que soit le type de régime foncier
- L'infrastructure (tels que les logements ou les entrepôts) n'est pas toujours directement liée aux ressources foncières et doit être évaluée séparément
- **La valeur de la terre dépend d'une multitude de facteurs, liés à:**
  - Sa productivité supposée, telle que: l'acidité du sol, la topographie (pente, etc.), l'orientation.
  - Les infrastructures qui améliorent la qualité de la terre, tels que les drains, remblais ou qui permettent un accès à l'eau (puits, etc.)
  - Sa localisation: distance aux principaux marchés, la proximité des routes ou des centres urbains, l'existence de conflits dans la zone
  - Le statut de la terre: privé, communautaire, étatique, religieux
  - Les réglementations foncières: la structure de la propriété foncière et les droits fiscaux

# 5 – Le foncier agricole: charges, investissement et capital

---

- **Les dépenses liées aux terres agricoles comprennent:**
  - Coût de l'entretien régulier de la terre: tels que le nettoyage, le défrichage ou l'aménagement de remblais et talus
  - Les coûts liés à l'utilisation de la terre: comme les taxes ou droits d'accès à l'eau.
- **Les investissements sont des dépenses qui visent à:**
  - Augmenter les ressources agricoles: l'octroi de nouvelles terres agricoles
  - Améliorer la qualité des ressources en terres: la construction de systèmes de drainage, routes, création de terrasses, travaux de terrassement
- **Le capital foncier:** c'est la valeur du stock de terres agricoles résultant de du flux d'investissements effectués sur et pour la terre

## 6 – Coûts de la terre: définition

---

- **Les coûts de la terre incluent:**

- Les dépenses liées aux terres agricoles
- Les coûts liés à l'utilisation de la terre à des fins de production agricole:
  - Prix de location si la terre est louée
  - Un coût imputé si la terre est en propriété

- **Les coûts de la terre excluent:**

- Les investissements fonciers
- Les frais associés à l'infrastructure agricole qui ne sont pas directement liés aux ressources foncières (logement, installations de stockage, etc.)
- Les frais associés à l'exploitation agricole mais pas aux terres cultivables, comme l'entretien et la réparation des entrepôts, des silos, etc.

# 7 – La valeur locative de la terre (1/2)

---

## Approche recommandée

- **Utiliser le prix payé effectivement par l'agriculteur, tel que le stipule le contrat de location.**
- **Si le loyer correspond à une part de la récolte, le coût est estimé en valorisant la quantité au prix producteur.**
- **La prix de location est la meilleure mesure du coût d'opportunité. Il comprend :**
  - Le coût d'utilisation de la terre, y incluant les taxes, licences et autres dépenses associées à la valeur/qualité de la terre.
  - Le coût d'entretien de la terre.
  - La valeur implicite du foncier, qui se reflète dans les rendement qu'il génère.

# 7 – La valeur locative de la terre (2/2)

---

## Approche alternative

- **Si le prix de location n'est pas connu** (contrat informel, pas de réponse du répondant)
  - Le coût devrait être imputé en utilisant les taux de marché standards dans la localité
  - Compte tenu de la variabilité spatiale des prix de location de la terres, il est nécessaire de choisir des taux spécifiques à la localité
- **Si le marché de location des terres agricoles est limité ou inexistant, le prix de marché ne peut pas être utilisé.** Les alternatives possibles sont les suivantes:
  - Utiliser des taux officiels, lorsque ceux-ci existent (prix plafonds ou planchers, etc.)
  - Imputer un coût de location sur la base des paramètres d'une équation hédonique
  - Estimer un coût d'opportunité en fonction de la valeur du terrain

# 8 – Imputation des coûts pour la terre en propriété (1/4)

---

**Approche recommandée** (d'une manière théorique):

- **Déterminée les coûts d'opportunité (CO)** pour l'agriculteur associés à la possession de sa terre : Le flux de revenus qui seraient générés dans le cas où l'agriculteur aurait investi l'équivalent de la valeur de sa terre dans un autre actif.

- Le coût d'opportunité est estimé de la manière suivante :

- Etape 1: déterminer **la valeur de marché de la terre**
- Etape 2: **déterminer la recette annuelle qui proviendrait d'un investissement alternatif** (souvent, les taux à long-terme sont choisis)
- Etape 3: **CO = la valeur de marché de la terre x recette annuelle**

- **Limites de l'approche:** Valeur de la terre? Investissement alternatif?

## 5 – Imputation des coûts pour la terre en propriété (2/4)

---

**Approche alternative** (recommandée d'un point de vue pratique):

- **Imputer un loyer fictif au propriétaire:** le prix de location qu'il aurait reçu s'il avait choisi de louer sa terre plutôt que de l'utiliser lui-même
- **Les loyers de la localité peuvent être utilisés pour les parcelles ayant des caractéristiques similaires,** dans le cas où un marché locatif existe
- Cette approche suppose implicitement que le coût pour le propriétaire de l'utilisation de sa terre est équivalent à ce qu'il aurait reçu à titre de paiement pour la location de la terre (coût d'opportunité / principe de rationalité)
- **Cette approche suppose également implicitement que le loyer imputé est une limite supérieure des recettes nettes fournies par la terre:** si les revenus nets liés à la propriété et l'utilisation des terres à des fins agricoles sont plus élevés que les revenus de location, le propriétaire est en meilleure posture s'il choisit la dernière option.

## 5 – Imputation des coûts pour la terre en propriété (3/4)

---

- Les tarifs de la location des terres agricoles peuvent être soumis à des réglementations locales ou nationales qui déterminent :
  - Taux plafond, et
  - Taux plancher (moins souvent le cas)
- L'utilisation de cette information administrative n'a de sens économiquement que si ces taux sont effectivement en œuvre pour une proportion significative d'agriculteurs
- **Les taux réglementaires peuvent être utilisés pour imputer les données manquantes, en cas d'absence d'autres informations auxiliaires.**
- Lorsque les estimations sont faites en utilisant des prix réglementés, le fait de présenter les résultats avec et sans ces estimations est une bonne pratique
- Des problèmes d'ordre pratique (quel taux choisir ?) et de confidentialité (l'agriculteur accepte-t-il de répondre) peuvent survenir lorsque les taux effectifs diffèrent des taux légaux, reflétant ainsi une infraction par rapport à la réglementation.

# 5 – Imputation des coûts pour la terre en propriété (4/4)

---

## Régressions hédoniques

- Elles sont utilisées pour fournir des estimations plus précises des valeurs et des loyers de la terre.
- **Méthode: déduire la valeur de la terre (ou valeur locative) à partir d'un certain nombre de caractéristiques** associées à la terre et corrélées avec son prix
  - Etape 1: Les paramètres (par exemple: effet du type de culture sur le prix de la terre) sont estimés ou calibrés sur la base d'un sous-échantillon d'exploitations et sont régulièrement mis à jour.
  - Etape 2: Les caractéristiques de la terre recueillies à travers l'enquête CdP sont ensuite combinées à ces paramètres pour estimer le prix / loyer
- **Limites de la méthode:**
  - **Existence d'une base de données détaillée permettant de corrélérer les prix/loyers aux caractéristiques de la terre.**
  - **L'estimation des paramètres nécessite un savoir-faire technique.**

## 6 – Présenter les coûts liés à la terre

---

- **Les coûts liés à la terre font l'objet d'une catégorie distincte** au sein du tableau récapitulatif des CdP.
- **Les coûts imputés pour les terres en propriété et ceux pour les terres en location sont généralement présentés séparément**
- **Plusieurs pays choisissent de présenter les indicateurs économiques avec et sans les coûts imputés du foncier, en raison :**
  - **De l'incertitude** importante qui pèse sur l'estimation
  - **Le manque de robustesse de ces estimations** (fortes variations selon la méthode utilisée)
  - Du fait qu'inclure les coûts imputés peut parfois conduire à présenter des **recettes fortement négatives**.

## 7 – Références

---

- **AAEA Task Force on Commodity Costs and Returns (2000).** *Commodity Costs and Returns Estimation Handbook*. United States Department of Agriculture: Ames, Iowa, USA.
- **Global Strategy to Improve Agricultural and Rural Statistics (2016),** Handbook on Agricultural Cost of Production Statistics, Handbook and Guidelines, pp.78-79. FAO: Rome.
- **Canada Statistics:** <http://www.statcan.gc.ca/pub/21-013-x/2011002/t002-eng.htm>