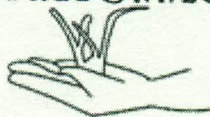


Le foncier en agriculture

Eléments de réflexion



UNION DES
AGRICULTRICES
WALLONNES



La problématique foncière en Wallonie :

Situation et Perspectives

Ir. Terrones Gavira François, Unité d'Economie et de Développement rural, Gembloux Agro-Bio Tech-ULg
Prof. Burny Philippe, CRA W.-Cellule Economie, Unité Stratégies Phytotechniques
Prof. Lebailly Philippe, Unité d'Economie et de Développement rural, Gembloux Agro-Bio Tech-ULg

Introduction

Le capital foncier est une composante importante du patrimoine de l'exploitation agricole. Il influence directement les décisions qui sont prises à long terme au sein de l'exploitation agricole, c'est-à-dire la politique d'investissement, mais également les éléments relatifs au cycle d'exploitation et à la trésorerie. La problématique du foncier est donc une des questions centrales du financement des exploitations agricoles en Wallonie en général et de la reprise des activités en particulier.

Dans le présent article, les données utilisées pour estimer les capitaux nécessaires à la réalisation des activités agricoles proviennent du réseau comptable organisé et géré par la Direction de l'Analyse Economique Agricole (DAEA) et du réseau comptable du Centre d'Economie Agricole (CEA).

Importance du capital foncier en Wallonie

Les capitaux mobilisés pour l'activité agricole sont nombreux, variés mais surtout importants. La reprise de la terre, les investissements en matériel, les acquisitions et transferts de droits à produire et de droits à paiement, nécessitent et nécessiteront dans le futur des moyens financiers de plus en plus importants. D'après le rapport de la DAEA, le capital mis en œuvre dans une exploitation moyenne agricole wallonne à caractère professionnel (1,45 unités de travail, 65 ha, 22 vaches laitières, 30 vaches allaitantes, 68 autres bovins, 30 porcs et 434 volailles), atteint en moyenne 1.140.200 € en 2009. Les parts respectives des capitaux engagés dans le capital total de l'exploitation par l'exploitant et les bailleurs ont très peu évolué depuis une trentaine d'années. En effet, en 1979/1980, la part des capitaux engagés respectivement par l'exploitant et les bailleurs étaient de 46 % et 54 % pour passer en 2009 à 48 % et 52 %. La légère différence entre ces deux données peut s'expliquer partiellement par l'évolution du faire-valoir direct (27 % en 1979 ; 31 % en 2009) ainsi que par l'augmentation importante en valeur absolue de la part du capital mis en œuvre par l'exploitation. Le

faire-valoir indirect, c'est-à-dire la location de terre, reste le mode d'exploitation principal en Wallonie avec 69 % des superficies agricoles concernées.

En 2009, le capital moyen mis en œuvre par l'exploitant s'élevait à 546.100 €. Ce dernier se subdivise en deux grandes rubriques : le capital foncier (311.500 €) et le capital d'exploitation (234.600 €). Le capital foncier se subdivise en deux catégories : les terres et les améliorations foncières et « autres » (bâtiments, quotas de production, etc.). Sur l'ensemble des capitaux investis, la catégorie qui représente l'une des plus grandes parts du capital engagé par l'exploitant est le facteur « les terres et les améliorations foncières » qui s'élève, en moyenne, en 2009, à 187.800 €, soit 16,5 % du total. Le facteur « autres » (bâtiments, quotas, etc.) s'élève en moyenne, quant à lui, à 123.700 €, soit 10,8 % du total. Le capital moyen mis en œuvre par les bailleurs s'élevait, quant à lui, à 594.100 € en 2009. Les capitaux engagés par les bailleurs sont constitués essentiellement de terres et de bâtiments loués à l'exploitant. Le **Figure 1** reprend la nature et les montants moyens des capitaux nécessaires à la réalisation des activités agricoles en 2009.

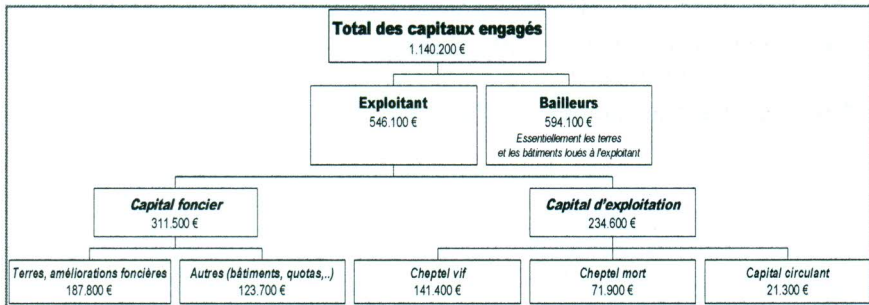


Figure 1. Nature et montant moyen des capitaux mis en œuvre dans une exploitation agricole à caractère professionnel en 2009 (source des données de base : DAEA¹)

Sur une trentaine d'années, la somme des capitaux engagés par l'exploitant et les bailleurs en moyenne par exploitation est passée de 288.000 € en 1979/1980 à 1.140.200 € en 2009 (**Figure 2**). L'accroissement relatif entre ces deux valeurs nominales (à prix courants) est donc élevé (les capitaux engagés ont été multipliés par quatre). En termes réels, c'est-à-dire en supprimant l'effet de l'inflation, cela équivaut à une augmentation de plus ou moins 64 %.

¹ DAEA, 2011. Rapport : Evolution de l'économie agricole et horticole de la Wallonie 2010-2011, http://agriculture.wallonie.be/apps/spip_wolwin/IMG/pdf/rapport2009.pdf (31/04/2011).

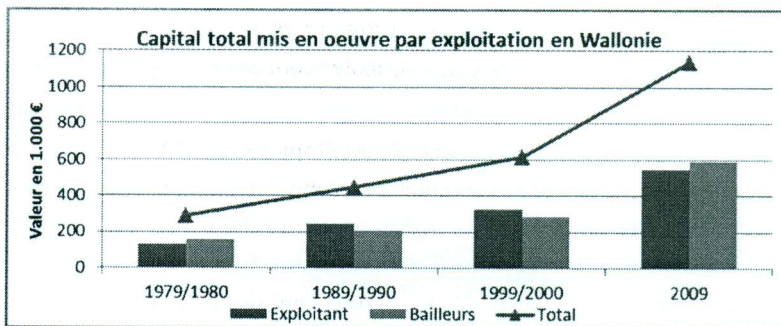


Figure 2. Capital total mis en oeuvre par exploitation en Wallonie au cours des exercices 1979/1980, 1989/1990, 1999/2000 et 2009 (source des données de base : CEA et DAEA)

Toujours en moyenne par exploitation, et en termes courants, le capital foncier a été multiplié, en trente ans, par cinq, passant de 63.000 € en 1979 à 312.000 € en 2009 (Figure 3). En termes constants, le capital foncier a été multiplié par deux sur la période considérée.

A partir des années nonante, la part du capital foncier dans le capital total de l'exploitant augmente de plus en plus par rapport au capital d'exploitation, passant en valeur relative de 47 % en 1979/1980 à 57 % en 2009 (Figure 4). Or, durant la décennie précédente, la situation était inversée. L'augmentation du capital foncier entre 1979/1980 et 1999/2000 s'explique principalement par la prise en compte au sein de ce poste de la valeur des quotas de production laitière et betteravière ainsi que celle des quotas « primables » (vaches allaitantes) achetés ou repris, instaurés en compensation des modifications de la Politique Agricole Commune (PAC) depuis 1993 (aides compensatoires)

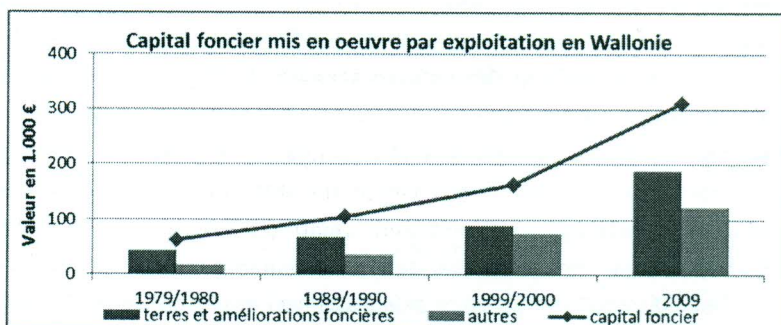


Figure 3. Capital foncier mis en oeuvre par exploitation en Wallonie au cours des exercices 1979/1980, 1989/1990, 1999/2000 et 2009 (source des données de base : CEA et DAEA)

L'augmentation du capital foncier entre 1999/2000 et 2009 est principalement due à l'augmentation de la variable « terres et améliorations foncières ». L'augmentation de cette variable est à mettre en relation avec la capitalisation du soutien agricole dans le prix de la terre qui engendre des effets pervers pour les jeunes agriculteurs désirant s'installer ou pour tout agriculteur désirant agrandir son exploitation. En effet, pour activer tous leurs droits au paiement unique (DPU), les agriculteurs doivent disposer du même nombre d'hectares admissibles (pour activer un droit il faut un hectare admissible).

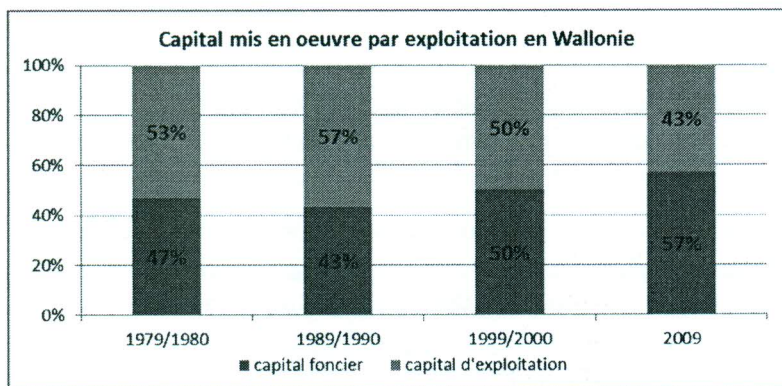


Figure 4. Répartition du capital foncier mis en œuvre par exploitation en Wallonie au cours des exercices 1979/1980, 1989/1990, 1999/2000 et 2009 (source des données de base : CEA et DAEA)

Dans le secteur agricole, à l'inverse d'autres secteurs, les coûts de production unitaires diminuent relativement peu lorsque la taille de l'exploitation augmente. Ce constat n'est bien sûr pas toujours partagé au niveau de l'exploitation. En effet, pour certaines exploitations de petites tailles, l'augmentation de la superficie (ou du cheptel) a permis de diminuer les coûts de production de manière sensible. L'efficacité optimale est souvent atteinte pour des tailles d'exploitation qui sont relativement faibles par rapport aux tailles maximales observées. En réalité, l'intérêt principal d'un accroissement de taille de l'exploitation pour l'agriculteur est l'augmentation globale de son revenu plutôt que la diminution nette des coûts unitaires. L'agrandissement de l'exploitation entraîne la plupart du temps, une diminution de la compétitivité pour les productions lorsque la main d'œuvre familiale ne parvient plus à assurer l'ensemble de la charge de travail.

Même si de nos jours, cette limite peut être cachée par la possibilité de recourir aux entrepreneurs de travaux agricoles. Il n'est pas aisé d'estimer la taille « efficace » des

exploitations. La référence la plus souvent utilisée en économie agricole, est le seuil de persévérance. Ce dernier correspond à « *la superficie d'exploitation (SAU) au-dessus de laquelle le nombre d'exploitations tend à augmenter et en-dessous de laquelle il tend à diminuer* ». L'évolution rapide de ce critère est l'expression de l'importance accordée par les agriculteurs au facteur superficie de l'exploitation.

En effet, en Wallonie, en 2009, le seuil de persévérance avoisine les 75 ha alors qu'au milieu des années 80, ce seuil se plaçait aux alentours de 30 ha.

Un autre élément important à tenir en compte est l'importante densité de la population belge. Lors de modifications des plans de secteurs, des mutations peuvent s'opérer dans l'affectation des sols. Cette dernière peut occasionner, dans le cas d'agriculteurs propriétaires, une réelle opportunité de plus-value financière. Mais, en Wallonie, où près de 70 % des terres agricoles sont en location, cela augmente la valeur de la location de terre. En outre, ce phénomène de pression foncière entraîne une surévaluation de la terre qui représente un frein très important pour les jeunes agriculteurs.

Dans ce contexte, la situation est encore plus exacerbée par la surévaluation de la terre suite à une demande plus fortement liée à des raisons psychologiques (comportement lié davantage à des éléments affectifs) que financières ou économiques. Les premiers touchés par cette situation sont les jeunes agriculteurs. En effet, vu la difficulté en agriculture d'obtenir des financements externes, la seule issue possible pour les jeunes agriculteurs est, après avoir utilisé les capitaux familiaux, de s'endetter. Or, le jeune agriculteur qui emprunte, ne peut emprunter pour acquérir le facteur de production terre que pour la valeur économique liée directement à sa marge nette à l'hectare car c'est cette dernière qui lui permettra de rembourser ses dettes. A cela s'ajoute pour les jeunes agriculteurs la problématique du « chapeau » (phénomène de pas-de-porte) résultant de la rigidité du statut du fermage en Belgique. Ce paiement, non légal, et très répandu, effectué entre le nouvel exploitant et son prédécesseur, est un véritable obstacle à l'entrée de tout jeune en agriculture par ses capacités limitées d'apport financier personnel en liquide.

Impact sur le foncier de la nouvelle réforme de la PAC

Actuellement, le processus de décision relatif à la mise en place de la PAC de l'après-2013, également nommée la PAC à l'horizon 2020, est en cours. Dans les propositions de réforme de la Commission, un élément majeur concernant la problématique du capital foncier est discuté. En effet, la Commission propose, qu'à terme, pour 2020, que

le paiement de base soit une aide uniforme au niveau national ou régional liée à l'hectare potentiellement éligible. Chaque agriculteur recevra donc un nombre de droits identique au nombre d'hectares qu'il possède en surface potentiellement éligible et le montant de cette aide à l'hectare sera un montant régional identique pour l'ensemble des agriculteurs de cette région. Pour une région comme la Wallonie où la plus grande partie des terres sont en faire-valoir indirect, l'impact d'une « régionalisation » (augmentation du nombre de droits, valeur identique de ces derniers) aura, probablement, un impact négatif sur le coût du foncier. Un rapport de 2008 du Centre for European Policy Studies (CEPS) démontre que la capitalisation des DPU par les propriétaires de terres est plus importante dans les Etats membres appliquant un système partiellement régional que dans les Etats membres appliquant le système historique². En effet, si le nombre de droits est égal au nombre d'hectares potentiellement éligible, le propriétaire de la terre va facilement et automatiquement répercuter le montant du droit sur le prix de la terre.

² CEPS, 2008. Study on the Functioning of Land Markets in the EU Member States under the Influence of Measures Applied under the Common Agricultural Policy, Brussels.