



Caractéristiques du capital foncier des exploitations agricoles dans le Sud de la Belgique

F. Terrones Gavira^a, P. Burny^b et P. Lebailly^a

^aGembloux Agro Bio Tech, Université de Liège, Passage des Déportés, 2, 5030 Gembloux, Belgique

^bCentre wallon de Recherches agronomiques, Rue du Bordia, 4, 5030 Gembloux, Belgique

fterrones@ulg.ac.be

Résumé

En Wallonie, région située au Sud de la Belgique, les capitaux mobilisés pour l'activité agricole sont nombreux, variés mais surtout importants. Parmi les capitaux engagés, le capital foncier est l'une des composantes importantes du patrimoine de l'exploitation agricole. Ce dernier influence directement les décisions qui sont prises à long terme en son sein à savoir, sa politique d'investissement mais également les éléments relatifs à son cycle d'exploitation et à sa trésorerie. La problématique foncière ne doit donc pas être analysée de manière cloisonnée mais doit rester intégrée à la question centrale du financement des exploitations agricoles de manière générale et de la reprise des activités en particulier. Le présent article a pour but de caractériser le capital foncier en Wallonie. Après un descriptif succinct de l'agriculture wallonne, l'importance des capitaux mobilisés pour l'activité agricole en Wallonie par les principaux acteurs du monde agricole est décrite par le biais d'une approche micro-économique basée sur les données du réseau comptable organisé et géré par la Direction de l'Analyse Economique Agricole (DAEA). La deuxième partie, quant à elle, discute de la capitalisation des aides issues de la politique agricole commune (PAC) actuelle mais également future dans le foncier en Wallonie. L'approche est de type théorique et utilise les données de la littérature mais également celles du Système Intégré de Gestion et de Contrôle (SIGEC) de la Direction générale de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement (DGARNE) du Service public de Wallonie (SPW), qui a en charge l'octroi des aides à l'agriculture. Enfin, la dernière partie du présent document décrit les difficultés propres aux jeunes agriculteurs et aux nouveaux entrants pour accéder au foncier en Wallonie.

1. Introduction

L'agriculture en Wallonie, région située au Sud de la Belgique, comme tous les autres secteurs de l'économie a subi au cours de ces dernières années de profonds changements. Cette dernière, ainsi que l'ensemble des agricultures européennes, a été en grande partie façonnée par les réformes successives de la politique agricole commune (PAC) (Lebailly, 2005). En 2010, la contribution du secteur « Agriculture, sylviculture et pêche » est estimée à près de 1 % du produit intérieur brut régional (DAEA, 2014). En y ajoutant l'agroalimentaire, cette proportion atteint 2,8 % (DAEA, 2014). Sur le plan de l'emploi, 23 226 personnes ont exercé une activité dans le secteur agricole et horticole wallon (DAEA, 2014). L'agriculture représente donc près de 1,7 % des emplois wallons (temps plein et temps partiel compris). Toutefois, même si la part de l'agriculture dans l'économie est faible en Wallonie, c'est tout le contraire sur le plan territorial. En effet, la surface agricole utile (SAU) de la Wallonie est estimée à 714 954 hectares en 2012 soit près de 43 % de l'espace wallon (DAEA, 2014 ; Lebailly, 2005). En outre, la densité de la population wallonne mais également celle des régions adjacentes (la Flandre et Bruxelles), font de la problématique du foncier agricole non pas une question uniquement du domaine agricole mais également de la gestion de territoire dans son ensemble en Wallonie.

2. Précision méthodologique

Actuellement, en raison du respect de la vie privée, un des éléments majeurs de la composante du coût du foncier n'est plus publié en Belgique depuis 2007 : le prix moyen des terres agricoles. D'après les dernières données disponibles à la Direction générale Statistique et Information économique (DGSIE), ce dernier a plus que doublé au cours des dix dernières années pour atteindre 27.190 € par hectare en 2006. De plus, il n'existe pas de bilan macro-économique régionalisé permettant d'évaluer le capital investi dans le secteur agricole wallon. Aussi, doit-on se limiter à une approche micro-économique basée sur les données du réseau comptable organisé et géré par la Direction de l'Analyse Economique Agricole (DAEA). En ce qui concerne les calculs liés à l'impact des aides agricoles, tant pour la description de la situation actuelle que future, les données utilisées se basent sur les données 2012 du Système Intégré de Gestion et de Contrôle (SIGEC) de la Direction générale de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement (DGARNE) du Service public de Wallonie (SPW), qui a en charge l'octroi des aides à l'agriculture et les données du réseau comptable de la DAEA. Le code postal du siège d'exploitation de chaque producteur ainsi que le pourcentage des superficies agricoles que chaque commune présente par région agricole sont utilisés pour obtenir les résultats par région agricole. Cette méthode constitue une certaine approximation mais est inévitable vu l'état actuel des données utilisées. Les données concernant la densité de la population en Belgique ou en Wallonie, quant à elles, ont été fournies par la DGSIE.

3. Importance du capital foncier en Wallonie

Les capitaux mobilisés pour l'activité agricole en Wallonie sont importants : en 2011, les capitaux nécessaires pour démarrer une activité agricole à caractère professionnel sont estimés, en moyenne, à 1 146 700 € (DAEA, 2013). Deux acteurs du monde agricole engagent ces capitaux, d'une part, les bailleurs et, d'autre part, l'exploitant. Les parts des capitaux engagés dans le capital total de l'exploitation par les exploitants et les bailleurs ont très peu évoluées depuis une trentaine d'années et s'élèvent respectivement à 46 % et 54 % (DAEA, 2013). Parmi les capitaux engagés, le capital foncier est l'une des composantes importantes du patrimoine de l'exploitation agricole. En effet, il constitue, pour le bailleur, près de la totalité de son apport au capital total (soit près de 615 000 € en 2011) et pour l'exploitant près de 57 % du capital engagé par ce dernier (soit près de 303 900 € en 2011) (DAEA, 2013). Le capital foncier se subdivise en deux catégories : « les terres et les améliorations foncières » et « autres » (bâtimens, quotas, etc.). Pour l'exploitant agricole, la catégorie « les terres et les améliorations foncières » représente l'une des plus grandes part du capital engagé et s'élèvent, en moyenne à 196 700 €, soit 37 % du total engagé par ce dernier (DAEA, 2013). Le montant moyen engagé dans les terres et les améliorations foncières varie fortement selon l'orientation technico-économique de l'exploitant (Tableau 1). Les types d'exploitations agricoles dont la part mais également le montant nominal consacré aux terres

agricoles et aux améliorations foncières sont les plus importants sont les exploitations de type « Cultures agricoles et polyculture » (59 % du total engagé par exploitant), « Cultures et lait » (40 % du total engagé par exploitant) et « Cultures et viandes » (227 700 € en 2011 soit 38 %) (DAEA, 2013).

Tableau 1. Capitaux engagés par exploitant selon les orientations technico-économiques en Wallonie en 2011. Source des données de base : DGAARNE 2011

		Cultures agricoles et polyculture	Bovins laitiers	Bovins à viande	Bovins mixtes	Cultures et lait	Cultures et viande	Wallonie
Part engagée par l'exploitant	€	449 809	484 466	464 785	707 685	681 870	562 674	532 069
Capital foncier	€	318 558	286 492	218 816	368 312	397 758	302 772	303 876
	% du total	71 %	59 %	47 %	52 %	58 %	54 %	57 %
– Terres, améliorations foncières	€	265 237	137 059	148 540	227 564	261 384	227 749	197 232
	% du total	59 %	28 %	32 %	32 %	38 %	40 %	37 %
– Autres (bâtiments, quotas,..)	€	53 321	149 433	70 277	140 748	136 374	75 023	106 643
	% du total	12 %	31 %	15 %	20 %	20 %	13 %	20 %

Plusieurs éléments peuvent expliquer les capitaux importants investis par ces types d'exploitations dans le foncier. Tel que le mentionnent Feichtinger et al. (2011), les variables déterminant le prix des terres agricoles, et donc du capital "terres" peuvent être regroupées en deux catégories.

La première catégorie est constituée d'éléments liés à l'activité même de l'exploitation agricole. Ces derniers sont, d'une part, les variables générant une rente agricole comme, par exemple, les rendements (Ramanitrera et al., 2001) ou la qualité du sol (Kilian, 2010, cité par Feichtinger et al. (2011)) et, d'autre part, la capitalisation dans le foncier des aides agricoles issues de la PAC (Ciaian et al., 2012). En Wallonie, les terres des régions de cultures sont de très bonne qualité et permettent d'obtenir des rendements en céréales importants. A titre d'exemple, le rendement en froment d'hiver atteint en moyenne 88,6 quintaux par hectare en régions de cultures (DAEA, 2013). Ce constat explique donc en partie la part importante du capital foncier engagé par l'exploitant produisant des céréales se situant principalement en zone de cultures. En effet, ce dernier engage dans le capital « Terres et améliorations foncières » près de deux fois plus de capitaux qu'un exploitant spécialisé en bovins laitiers ou bovins à viande situé presque entièrement en zones herbagères. En outre, il est important de signaler qu'en Wallonie, près de 70 % des terres agricoles sont en faire-valoir indirect. Une grande part des terres agricoles n'est donc pas la propriété des exploitants agricoles mais bien de propriétaires terriens (DAEA, 2014). Le fermage est la principale forme de faire-valoir indirect (DAEA, 2014). Cette dernière est régie par une loi sur le bail à ferme dès 1929 (Ramanitrera et al. (2001). D'après Ramanitrera et al. (2001), le bail à ferme belge permet aux agriculteurs « *d'agrandir leur exploitation tout en limitant les coûts et avec un minimum de sécurité* ». En effet, « *La somme demandée par le bailleur au locataire pour l'usage des terres agricoles ne peut être supérieure au montant que la loi du bail à ferme (Loi du 4 novembre 1969, articles 17 à 23), ainsi que la loi sur la limitation des fermages ne l'y autorisent* » (DAEA, 2013). De plus, la loi du bail à ferme octroie un droit de préemption au locataire lors de la mise en vente des terres agricoles par le propriétaire. « *Ce droit de préemption est donc une faculté que détient le locataire d'acquérir la terre agricole, de préférence à toute autre personne* » (Ramanitrera et al., 2001). La rigidité du statut du fermage en Belgique, a garanti à l'exploitant un droit quasi perpétuel d'exploiter la terre en location et donc explique les investissements importants que ce dernier effectue sur ces terres (Ramanitrera et al., 2001). Toutefois, cette inflexibilité du fermage, a généralisé, le phénomène de pas-de-porte ou pot-de-vin (communément appelé « chapeau » en Wallonie) (Ramanitrera et al., 2001). Ce paiement, non légal, effectué entre le nouvel exploitant et son prédécesseur, est très répandu en Wallonie notamment dans les régions de cultures où l'agriculture est plus rentable (Ramanitrera et al., 2001).

La seconde catégorie, quant à elle, est composée d'éléments extérieurs à l'agriculture que Feichtinger et al. (2011) regroupent en trois catégories, « *les variables décrivant le marché, les facteurs macroéconomiques et les indicateurs de la pression urbaine sur l'agriculture* ». Parmi ces composantes, l'importante densité de la population wallonne (208 hab/km² en 2010) mais également celle des régions adjacentes (la Flandre (462 hab/km²) et Bruxelles (6 751 hab/km²)) joue un rôle considérable dans le prix du foncier agricole. En effet, lors de modifications des plans de secteurs, des mutations peuvent s'opérer dans l'affectation des sols. L'utilisation alternative du sol agricole (création de parcs industriels, de réseaux routiers ou ferroviaires ou de logements) peut créer, dans le cas d'agriculteurs propriétaires, une réelle opportunité de plus-value financière. Cependant, en Wallonie, comme expliqué précédemment, près de 70 % des terres agricoles sont en faire-valoir indirect. Une grande part des terres agricoles n'est donc pas la propriété des exploitants agricoles mais bien de propriétaires terriens (DAEA, 2014). Ce sont donc ces derniers qui enregistrent la plus grande plus-value lors de ces changements de secteur. La terre agricole, en plus de présenter un caractère « d'opportunité » de plus-value financière pour les propriétaires, semble présenter, depuis la crise financière de 2008, un caractère « valeur-refuge » pour ces derniers. Ce phénomène a plus que probablement augmenté la valeur vénale des terres agricoles au cours de ces dernières années en Wallonie. En plus des éléments extérieurs à l'agriculture cités précédemment, les demandes motivées par des raisons psychologiques (comportement lié davantage à des éléments affectifs) plutôt que financières ou économiques accentue la surévaluation de la terre agricole (Ramanitrera et al., 2001).

4. Les aides du premier pilier de la PAC et leurs influences sur le foncier

4.1 La PAC actuelle et le foncier agricole

Tel que le mentionnent Feichtinger et al. (2011), une des composantes importantes de la rente foncière est l'aide directe aux agriculteurs dans le cadre du premier pilier de la PAC. La Belgique étant un Etat fédéral, les régions ont un pouvoir de décision dans une série de matières qui leur sont propres. Les aides issues de la PAC font partie des matières que les régions (c'est-à-dire la Wallonie et la Flandre) gèrent de manière autonome. En Wallonie, la part de ces aides dans le revenu familial est relativement importante. A titre d'exemple, en 2011 et 2010, deux bonnes années agricoles, la part moyenne des aides du premier pilier dans le revenu agricole en Wallonie était respectivement de 56 % et 57 %. A contrario, lors des années catastrophiques de 2008 et 2009, la part moyenne de ces aides dans le revenu agricole wallon était respectivement de 90 % et 92 %. Les modalités d'obtention et d'application de ces aides ont donc une grande importance pour les agriculteurs. La dernière grande réforme de la PAC en juin 2003 introduit un nouveau système d'aide découplée de la production : le droit au paiement unique (DPU) (Règlement (CE) n°73/2009). Afin de déterminer la valeur du DPU de chaque agriculteur, les Etats membres (EM) pouvaient utiliser différentes méthodes de calcul. La Wallonie a, pour sa part, opté pour le modèle historique qui tient compte, pour chaque agriculteur, des surfaces déclarées et des primes perçues dudit agriculteur sur la période de référence 2000-2002 (Delannoy et al., 2010). De plus, la Wallonie décida de consacrer 20 % de son budget du premier pilier au maintien de la prime à la vache allaitante couplée à 100 % comme le permettait la réglementation européenne (Delannoy et al., 2010). Le découplage des aides a été d'application dès le 1^{er} janvier 2005 pour l'ensemble des secteurs à l'exception des secteurs du lait ainsi que celui du sucre (Delannoy et al., 2010). Les producteurs de lait ont connu une augmentation de leur DPU existants en 2006 (Delannoy et al., 2010). Tandis que les producteurs de betteraves sucrières et de chicorée à inuline ont reçu progressivement de nouveaux DPU de 2006 à 2009 parallèlement à la baisse des prix institutionnels (Delannoy et al., 2010). Les DPU sont fortement liés aux surfaces agricoles et donc peuvent être capitalisés dans le foncier (Ciaian et al., 2012). En effet, pour bénéficier du montant de l'aide d'un DPU, il faut obligatoirement l'activer sur un hectare. L'utilisation du modèle historique pour le calcul du montant des DPU et la réforme du secteur sucrier ont engendré sur le territoire wallon une concentration des DPU élevés en zone de cultures (Figure 1). En 2012, les montants moyens des DPU par hectare sont nettement plus élevés dans les régions de cultures (425 €/ha) que dans les régions d'élevage bovin. Au sein des régions d'élevage, ces montants sont plus élevés pour les régions laitières (298 €/ha) que pour les régions viandeuses (230 €/ha). A l'inverse, les montants moyens par hectare pour

la prime à la vache allaitante sont bien sûr nettement les plus élevés dans les régions agricoles spécialisées en viande bovine où le montant moyen de la prime à la vache allaitante est de 172 €/ha. L'analyse de la distribution de la somme des montants moyens d'aide (DPU et prime à la vache allaitante) par hectare de SAU montre que cette dernière est favorable aux régions de cultures (488 €/ha) plutôt qu'aux régions d'élevages (436 €/ha), malgré une aide spécifique à l'élevage de bovins à viande.

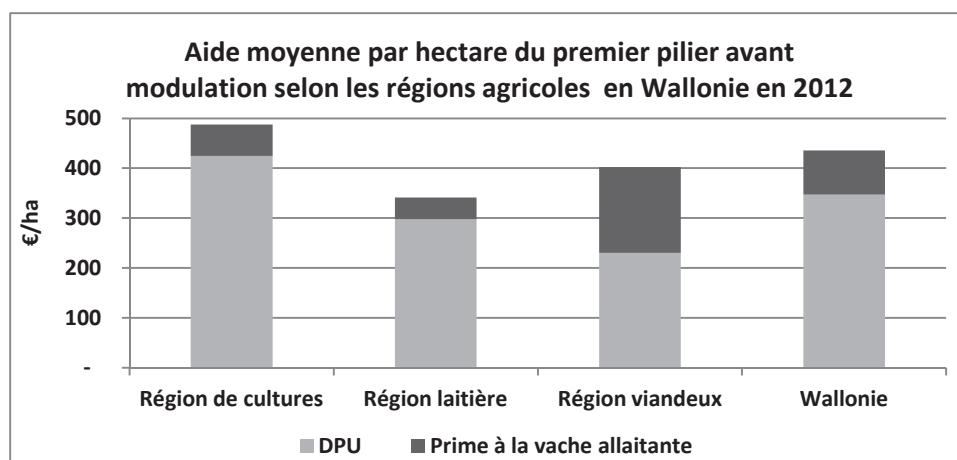


Figure 1. Aide moyenne par hectare du premier pilier avant modulation selon les régions agricoles en Wallonie en 2012. Source des données de base : SIGEC 2012

Les montants moyens des DPU à l'hectare par région agricole cachent des disparités encore plus importantes au sein de chacune des régions agricoles (Figure 2). En effet, en 2012, si les montants par région agricole des DPU varient de 230 €/ha à 425 €/ha, 30 % des exploitations wallonnes possèdent des DPU inférieurs à 200 €/ha. De plus, parmi ces dernières, près de 9 % ne détiennent pas de DPU. A l'inverse, 12 % des exploitations bénéficient de montants DPU excédant 500 €/ha.

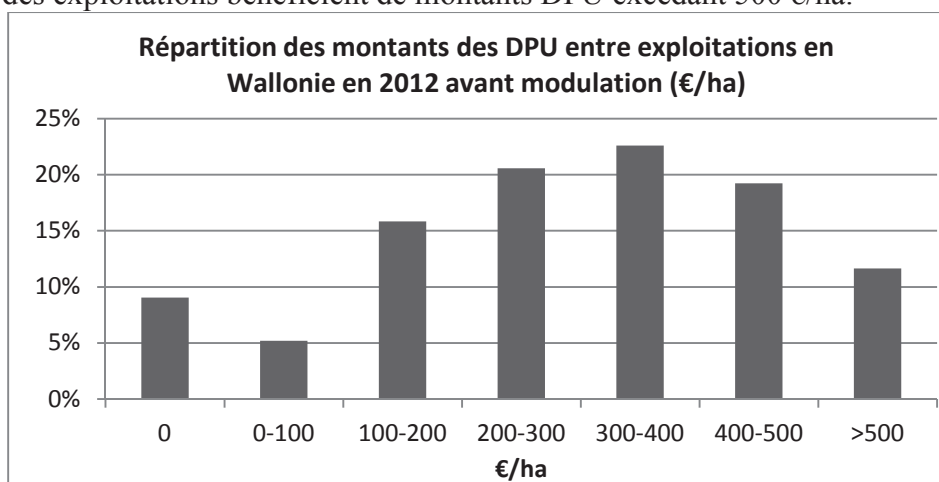


Figure 2. Répartition des montants des DPU avant modulation entre exploitations en Wallonie en 2012. Source des données de base : SIGEC 2012

La Wallonie, en utilisant un modèle historique, a, sans doute, permis une plus faible capitalisation des DPU dans le foncier que dans d'autres EM. Enfin, d'après les *études théoriques de « Ciaian et al. (2006 et 2008), Courleux et al. (2008) et Kilian et al. (2008) »* cités par Ciaian et al. (2012), « la capitalisation des DPU dans le prix des terres agricoles dépend du rapport entre le nombre de DPU et la SAU ». D'après ces auteurs, plus ce rapport est proche de 1, c'est-à-dire que le nombre de DPU octroyés aux agriculteurs est proche du nombre d'hectares agricoles disponibles, plus la capitalisation des DPU dans le prix de la terre est grande. En 2012, en Wallonie, le nombre de DPU et la SAU totale sont respectivement de 675 143 droits et 714 954 hectares. Comme les DPU wallons ne peuvent être utilisés que sur des terres wallonnes, le rapport entre le nombre de DPU et la SAU totale en Wallonie est de 0,94 en 2012. Ce rapport est relativement élevé par rapport à celui d'autres EM ayant également choisi le modèle historique tels que le Portugal (0,64 en 2010), l'Italie (0,66 en 2010) ou la France (0,88 en 2010) (Ciaian et al., 2012). Par conséquent, la capitalisation des DPU dans le prix des terres agricoles devrait théoriquement

être supérieure en Wallonie à celle observée dans les autres EM de l'union européenne (UE) ayant également choisi le modèle historique. De plus, d'après Ciaian et al., 2012, la mise en place du modèle historique pour le calcul de la valeur des DPU permettrait une plus faible capitalisation des DPU que dans le cas d'un modèle régional. En effet, « *la plus petite valeur des montants des DPU déterminera le niveau de capitalisation* » (Ciaian et al., 2012), ce qui, dans le cadre d'un modèle régional, est aisé car l'ensemble des DPU ont la même valeur. Or, dans le cas du système historique wallon, il est très difficile pour un propriétaire terrien d'estimer le montant le plus faible.

4.2 La nouvelle PAC et le foncier agricole

Dès le 1^{er} janvier 2015, la nouvelle réforme de la PAC sera d'application, cette dernière propose que tous les agriculteurs de l'UE aient accès à trois dispositifs obligatoires : le paiement de base, le paiement vert et le paiement jeune agriculteur. Les EM disposent de différentes options pour la mise en œuvre de ces dispositifs. Pour le paiement de base, qui est le dérivé des DPU, deux mécanismes de convergence sont possibles, soit une convergence totale (tous les droits ont la même valeur en 2019) soit une convergence partielle c'est-à-dire un rapprochement de la valeur des droits par rapport à la moyenne. Le montant du paiement « vert », quant à lui, peut soit être identique sur tous les hectares éligibles au paiement de base (paiement vert forfaitaire) soit être variable d'une exploitation à une autre car fonction de la valeur du paiement de base de chaque exploitation (paiement vert variable). « *Le nombre de droits au paiement de base (et donc le nombre de droits paiements verts) attribués par agriculteur en 2015 est égal au nombre d'hectares admissibles que l'agriculteur déclare dans sa demande d'aide pour 2015. Toutefois, les EM peuvent décider que le nombre de droits au paiement à attribuer est égal soit au nombre d'hectares admissibles déclarés en 2013 par l'agriculteur soit au nombre d'hectares admissibles en 2015, le nombre le plus faible étant retenu* » (article 24 du Règlement (UE) n°1307/2013). De plus, des paiements facultatifs sont également mis à disposition des EM telles que les surprimes aux premiers hectares également appelé paiement redistributif, le soutien couplé et le soutien dans les zones à contraintes naturelles. Tous ces paiements (obligatoires et facultatifs) seront soumis à la conditionnalité et aux critères d'éligibilité d'agriculteur actif. Le plafonnement serait obligatoire et appliqué sur toutes les aides octroyées aux agriculteurs. Les EM réduisent le montant des paiements directs à octroyer à un agriculteur pour une année civile donnée d'au moins 5 % pour la partie du montant supérieure à 150.000 €. De plus, un paiement simplifié pour les petites exploitations agricoles devrait être mis en place. Les agriculteurs voulant participer à ce régime le feraient sur base volontaire et renonceraient donc au dispositif « conventionnel ». La Figure 3 schématise la nouvelle conception des paiements directs.

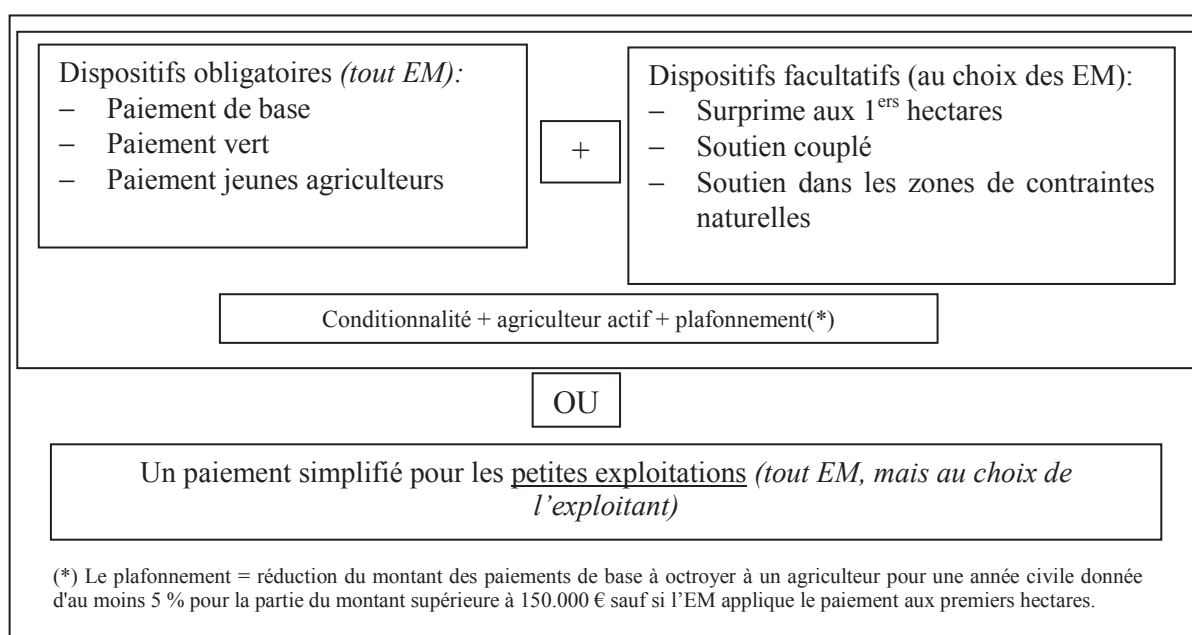


Figure 3. Nouvelle conception des paiements directs. Source : Règlement (UE) n° 1307/2013

Comme expliqué précédemment, la Belgique étant un Etat fédéral, les modalités d'application de cette nouvelle PAC sont régionalisées. A l'heure actuelle, ces nouvelles dispositions de mise en œuvre de la réforme de la PAC en Wallonie sont discutées au gouvernement wallon. Toutefois, la ligne de conduite des représentants de la Wallonie est de prévoir une convergence interne des aides agricoles la plus modérée possible. Afin d'atteindre cet objectif, la Wallonie utilisera le mécanisme de convergence des droits au paiement de base et appliquera un paiement vert fonction dudit paiement de base pour chaque agriculteur. De plus, la Wallonie désire conserver son niveau d'aide couplée actuel soit 21,3 % du budget du premier pilier. Afin de soutenir les éleveurs de bovins des races à viande, 18 % de ce budget serait consacré à une prime à la vache allaitante basée sur le nombre d'animaux détenus et abrogeant dès lors l'ancien système des quotas à la vache allaitante. En outre, la Wallonie désire consacrer respectivement 3,1 % et 0,2 % de son budget « Paiements directs » à une prime aux surfaces fourragères et herbagères sur les 50 premiers hectares au maximum et à une prime à la brebis. De plus, afin d'attirer et soutenir les nouveaux jeunes agriculteurs, dont les revenus sont inférieurs au reste de la profession, la Wallonie utilisera le montant maximum autorisé par la Commission à l'aide spécifique aux jeunes agriculteurs (soit 2 % du budget PAC). Enfin, la Wallonie a prévu d'utiliser 20 % de son budget au paiement redistributif sur les 50 premiers hectares. Ce nouveau modèle wallon de l'aide issue du premier pilier de la PAC va progressivement engendrer une répartition de l'aide plus équitable entre régions agricoles (Figure 4). Le montant moyen d'aide du premier pilier passera de 410 € par hectare en 2012 à 359 € par hectare en 2019 (soit une perte de 12 %). Les régions de cultures subissent une perte importante de leur aide (près de 18 %) tandis que les régions d'élevage de bovins à viande subissent une perte inférieure à la moyenne régionale (- 3 %). A contrario, les régions laitières bénéficient, quant à elles, d'une augmentation des aides du premier pilier grâce à cette réforme.

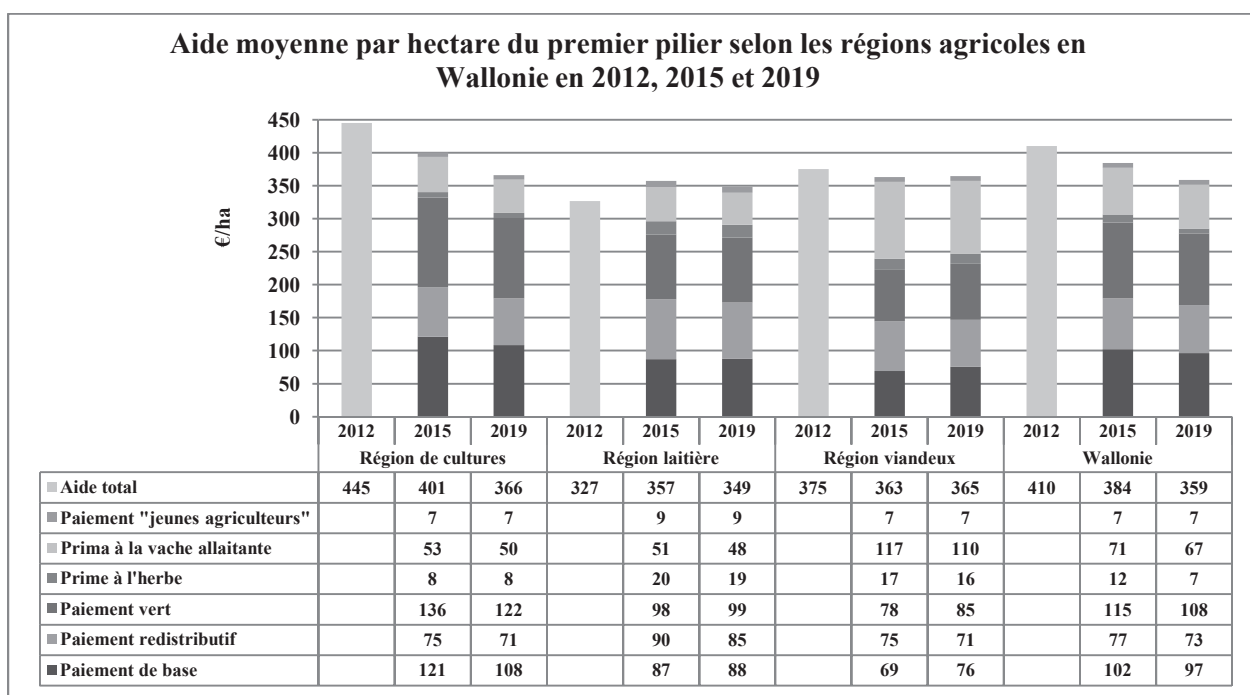


Figure 4. Aide moyenne par hectare du premier pilier selon les régions agricoles en Wallonie en 2012, 2015 et 2019. Source des données de base : SIGEC 2012

Toutefois, en Wallonie, certaines mesures d'aides de cette réforme risquent d'engendrer une plus grande capitalisation des aides agricoles dans le foncier. En effet, le paiement redistributif ainsi que le paiement jeune et la prime aux surfaces fourragères et herbagères risquent d'être facilement capitalisées par les propriétaires fonciers car ces dernières sont liées à un montant d'aide fixe et un nombre d'hectares définis. De plus, comme le paiement de base et le paiement vert sont des « dérivés » des DPU, il peut être émis comme hypothèse que les études théoriques de « Ciaian et al. (2006 et 2008), Courleux et al. (2008) et Kilian et al. (2008) » cités par Ciaian et al. (2012), sur la capitalisation des DPU dans le foncier sont également d'application. Dans ce cas, le risque de capitalisation de ces aides dans le prix de la terre est donc important car le nombre de droits du paiement de base et du paiement vert sera utilisé sur

l'ensemble de la surface potentiellement éligible des agriculteurs. L'utilisation par la Wallonie du mécanisme de convergence des droits au paiement de base, ainsi que l'application d'un paiement vert fonction dudit paiement de base pour chaque agriculteur permettront de ne pas régionaliser la totalité des aides du premier pilier. Toutefois, comme chaque droit au paiement de base doit valoir au moins 60 % de la moyenne régionale en 2019, il sera aisé pour un propriétaire terrien d'estimer le montant d'aide moyen minimum octroyé à l'exploitant agricole. Ce montant déterminera probablement le seuil minimum de capitalisation de ces aides. De plus, d'après Swinnen J. et al. (2013), les règles générales mises en place par la Commission pour bénéficier du paiement vert sont susceptibles de provoquer une perte de bénéfices pour l'agriculteur et donc de provoquer une diminution de la rente foncière. En effet, l'implantation ou le maintien de 5 % de surfaces d'intérêt écologique (SIE) en terres arables, l'obligation de diversification des cultures et le maintien des prairies permanentes risquent de provoquer une augmentation des coûts et une diminution des bénéfices et donc engendrer une diminution de la valeur des terres agricoles. Toutefois, certaines exploitations ne devront pas satisfaire à l'une ou l'autre des obligations du verdissement en raison de leurs caractéristiques propres. En effet, parmi les 13 921 exploitations wallonnes répertoriées, 7 727 (soit 55,5 % des exploitations) sont exemptes de l'obligation la plus contraignante qui est l'obligation « zones d'intérêt écologique ». Ces dernières ne devront pas veiller à ce qu'au moins 5 % de leurs terres arables admissibles soient constituées de SIE. En effet, ces 7 727 exploitations sont, soit des exploitations dont l'entièreté de la surface agricole est affectée à la production biologique, soit des exploitations où la superficie en terres arables est inférieure à 15 hectares, soit des exploitations où plus de 75 % de la surface agricole admissible est couverte de prairies et où la superficie de terres arables non couvertes par ces utilisations ne dépasse pas 30 hectares, soit où plus de 75 % des terres arables sont utilisées à la production d'herbe et d'autres plantes fourragères et/ou couvertes par des légumineuses et où la superficie arable non couverte par ces usages ne dépasse pas 30 hectares. Ces exploitations se situent principalement en zone d'élevage de bovins viandeux et laitiers (Sud de la Wallonie) et recouvrent une SAU de 280 091 hectares (soit 38 % de la SAU). Les 6 194 autres exploitations, quant à elles, devront respecter l'obligation des « zones d'intérêt écologique ». Ces exploitations recouvrent une SAU de 466 131 hectares (soit 62 % de la SAU). La surface totale en terres arables de ces exploitations est de 367 400 hectares soit la grande majorité des terres arables en Wallonie (82 %). En effet, la plupart des exploitations devant mettre en place les SIE ont leur siège d'exploitation en zone de cultures. La capitalisation ou la non-capitalisation des aides du premier pilier risque donc d'être différente selon que les terres se situent en zone de cultures ou en zone d'élevage. La Figure 5 présente la proportion d'exploitations au sein d'une même commune qui devront répondre à l'obligation « zones d'intérêt écologique » (c'est-à-dire le rapport entre le nombre d'exploitations qui devront répondre à l'obligation « zones d'intérêt écologique » et le nombre total d'exploitations dans la commune).

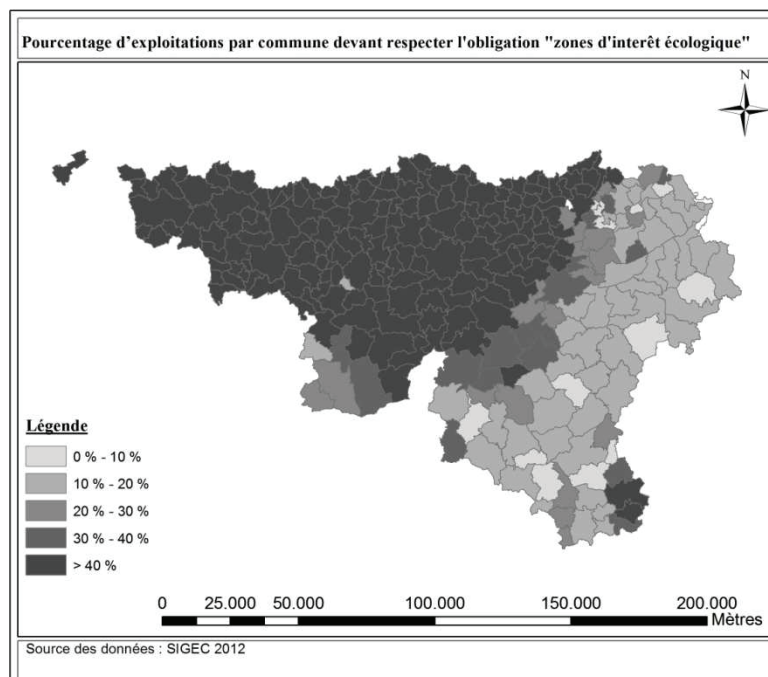


Figure 5. Pourcentage d'exploitations devant répondre à l'obligation « zones d'intérêt écologique » par commune. Source des données de base : SIGEC (2012).

En conclusion, cette nouvelle réforme de la PAC risque, par conséquent, d'engendrer en Wallonie une plus grande capitalisation des aides agricoles dans le foncier et donc risque de renforcer la tendance à l'augmentation de la valeur vénale des terres agricoles. En effet, les différentes mesures d'aides, à l'exception des primes à la vache allaitante, sont liées aux nombres d'hectares détenus par les agriculteurs. Toutefois, la manière dont les agriculteurs perçoivent la « stabilité » de ces différentes aides (s'ils estiment qu'elles sont temporaires ou pas) déterminera également le niveau de capitalisation de ces dernières dans le foncier (OCDE, 2008).

5. Le foncier et la reprise d'exploitations par les jeunes agriculteurs ou nouveaux arrivants

D'après une étude exploratoire de Terrones et al. (2013), l'accès à la terre agricole est perçu par les jeunes agriculteurs européens comme l'un des principaux défis auxquels ces derniers doivent faire face pour entrer dans la profession. En effet, les capitaux engagés dans le capital foncier par les agriculteurs en Wallonie sont importants. Comme expliqué précédemment, de nombreux facteurs présents en Wallonie engendrent une augmentation du capital foncier. De plus, le phénomène du « chapeau » est plus désavantageux pour les jeunes agriculteurs ou nouveaux arrivants que pour les autres agriculteurs. En effet, ces derniers ont une capacité limitée d'apport financier personnel en liquide (Ramanitrera et al., 2001). Le prix élevé des terres ainsi que le phénomène du « chapeau » plaident donc en faveur de l'instauration d'une banque foncière en Wallonie (Ramanitrera et al., 2001). L'idée de créer une banque foncière en Wallonie n'est pas nouvelle. En effet, en mars 1966, le sénateur Cooreman présentait une proposition de loi suggérant la création d'une société foncière au niveau national à l'instar des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) en France (Ramanitrera et al., 2001). D'autres propositions de loi en la matière, mais au niveau régional, virent le jour fin des années quatre-vingt-dix (proposition de loi « Verberckmoes »). Mais l'ensemble de ces propositions de loi n'ont jamais abouti. Toutefois, un projet de décret établissant l'installation d'un Code de l'agriculture en Wallonie a été adopté par le Gouvernement wallon le 23 janvier 2014. D'après, l'interview du ministre wallon de l'Agriculture, Carlo Di Antonio, par Marie-France Vienne pour le journal « PleinChamp » du 19 décembre 2013, ce Code wallon de l'agriculture prévoit la création d'une banque foncière qui organisera une gestion centralisée des biens immobiliers agricoles dont la Wallonie a la propriété mais également ceux d'autres propriétaires publics ou privés qui lui en ont confié la gestion. Cette banque foncière mettra à disposition d'agriculteurs ces biens immobiliers agricoles sous forme de contrats relativement souples

permettant de déroger au bail à ferme. Toutefois, afin de rentrer en vigueur, le Code wallon de l'agriculture doit maintenant être voté au Parlement wallon pour ensuite être traduit et publié au moniteur belge.

6. Conclusion

Le capital foncier est l'une des composantes importantes du patrimoine de l'exploitation agricole. Ce dernier influence directement les décisions qui sont prises à long terme en son sein à savoir, sa politique d'investissement mais également les éléments relatifs à son cycle d'exploitation et à sa trésorerie. La problématique foncière ne doit donc pas être analysée de manière cloisonnée mais doit rester intégrée à la question centrale du financement des exploitations agricoles de manière générale et de la reprise des activités en particulier. Les capitaux engagés dans le capital foncier par les agriculteurs en Wallonie sont importants. La régionalisation des compétences agricoles, l'augmentation de la densité de la population, les modifications des plans de secteurs, les modalités d'application des DPU, la rigidité du statut du fermage, la surévaluation comportementale des terres agricoles ainsi que la très bonne qualité de ces dernières et leur caractère « valeur refuge », sont des facteurs présents en Wallonie qui engendrent un phénomène de pression sur le foncier agricole. Cette dernière entraîne une surévaluation de la terre, ce qui est un frein à l'installation des jeunes en agriculture. Par conséquent, vu les problèmes de renouvellement des générations dans le monde agricole, les considérations émises ci-dessous plaident en faveur de la mise en place d'une banque foncière en Wallonie afin d'offrir l'opportunité à de jeunes agriculteurs mais également à de nouveaux entrants de se lancer en agriculture.

7. Bibliographie

- Ciaian P., Kancs D., Swinnen J. (2012). *Income distributional effects of decoupled payments: single payment scheme in the European Union*. Factor Markets Working Paper No. 29. Brussels, Centre for European Policy Studies.
- Ciaian P., Kancs D., Swinnen J. (2010). *EU land markets and the Common Agricultural Policy*. Brussels, Centre for European Policy Studies.
- Ciaian, P., Kancs D., Swinnen J. (2008), *Static and Dynamic Distributional Effects of Decoupled Payments: Single Farm Payments in the European Union*, LICOS Discussion Paper 207/2008, LICOS, Leuven.
- Ciaian, P. and J.F.M. Swinnen (2006), Land Market Imperfections and Agricultural Policy Impacts in the New EU Member States: A Partial Equilibrium Analysis. *American Journal of Agricultural Economics*, **88**(4):799–815.
- Courleux F., Guyomard H., Levert F., Piet L. (2008). *How the EU single farm payment should be modelled : lump-sum transfers, area payments or... what else?* Working Paper SMART – LERECO N°08-01. Rennes, INRA.
- DAEA (2013). *Rapport « Evolution de l'économie agricole et horticole de la Wallonie 2011-2012 »*. Disponible sur : http://agriculture.wallonie.be/apps/spip_wolwin/IMG/pdf/rapport2011.pdf, (06/02/2014).
- DAEA (2014). *Rapport « Evolution de l'économie agricole et horticole de la Wallonie 2012-2013 »*. Disponible sur : http://agriculture.wallonie.be/apps/spip_wolwin/IMG/pdf/rapport2011.pdf, (06/02/2014).
- Delannoy S., Duquesne B., Delille N., Lebaillly P. (2010). *Etude de la mise en œuvre des propositions législatives de la Commission européenne concernant le bilan de santé de la Politique Agricole Commune ainsi que de ses implications en Région wallonne*. Gembloux, Gembloux Agro-Bio Tech, ULg. Disponible sur : <http://hdl.handle.net/2268/71123>, (06/02/2014).
- Feichtinger P., Salhofer K. (2011). *The valuation of agricultural land and the influence of government payments*. Factor Markets Working Paper No. 10. Brussels, Centre for European Policy Studies.
- Kilian S. (2010). *Die Kapitalisierung von Direktzahlungen in landwirtschaftlichen Pacht- und Bodenpreisen - Theoretische und empirische Analyse der Fischler-Reform der Gemeinsamen Agrarpolitik*. Dissertation, Technische Universität München.
- Kilian S., Salhofer K. (2008). Single payments of the CAP : Where do the rents go ? *Agricultural Economics Review*, **9**(2): 96-106.
- Lebaillly P. (2005). Le modèle de consommation alimentaire en Wallonie. In Germain M., Potelle J., *La Wallonie à l'aube du XXIe siècle. Portrait d'un pays et de ses habitants*. Namur (Belgique), Institut Jules Destrée, p. 15-23.
- OCDE (2008). *Soutien à l'agriculture, valeur des actifs fonciers et ajustement sectoriel. Conséquences pour la réforme*. Paris, OCDE.
- Ramanitrera S., Fournier S., Chateau L., Lebaillly P. (2001). *Analyse des instruments de politique foncière en Région Wallonne*. Jambes, Ministère de la Région wallonne. CSWAA ; Gembloux, Faculté des Sciences Agronomiques de Gembloux. Unité d'Economie et Développement Rural.
- RÈGLEMENT (CE) n°73/2009 du Conseil du 19 janvier 2009 établissant des règles communes pour les régimes de soutien direct en faveur des agriculteurs dans le cadre de la politique agricole commune et établissant certains régimes de soutien en faveur des agriculteurs, modifiant les règlements (CE) n°1290/2005, (CE) n°247/2006 et (CE) n°378/2007, et abrogeant le règlement (CE) n°1782/2003, *J.O.* n° L 30, 31 janvier 2009, p. 16.
- Règlement (UE) n° 1307/2013 du Parlement européen et du Conseil du 17 décembre 2013 établissant les règles relatives aux paiements directs en faveur des agriculteurs au titre des régimes de soutien relevant de la politique agricole commune et abrogeant le règlement (CE) n° 637/2008 du Conseil et le règlement (CE) n° 73/2009 du Conseil, *J.O.* n° L 347, 20 décembre 2013, p. 608.
- Swinnen J. *et al.* (2013). *Possible effects on EU land markets of new cap direct payments*. Study n° IP/B/AGRI/IC/2012_66. Brussels, Policy Department B: Structural and Cohesion Policies (European Parliament), 96 p.
- Terrones Gavira F., Lebaillly P. (2013). Rapporteur's analysis of questionnaires circulated to young farmers across the EU and identification of general trends. Roundtable debate : "Enhancing Youth

employment in agriculture for more sustainable Europe". *Ceja Round Table*, Brussels, 27-28 February 2013, 32 p. Disponible sur : <http://www.futurefoodfarmers.eu/yaepius/#present>, (27/02/2014).