



LU POUR VOUS

# Investir dans la terre ?

3<sup>e</sup> partie



La politique agricole commune, en abrégé PAC, joue depuis plusieurs décennies un rôle essentiel dans l'économie du secteur agricole et exerce une influence considérable sur la rentabilité des activités agricoles et, partant, sur la rentabilité d'un investissement dans les terres agricoles. Les objectifs initiaux de la PAC, entrée en vigueur en 1962, consistaient à assurer la sécurité d'approvisionnement des principales denrées agricoles dans la Communauté européenne, et à garantir une certaine stabilité du revenu des agriculteurs et des prix pour les consommateurs.

La **PAC** a été **victime de son succès**: les liens mis en place entre les volumes de production et les subventions ont poussé les agriculteurs à produire toujours davantage. La Communauté européenne a été confrontée à des excédents agricoles, prenant parfois des proportions spectaculaires, par exemple pour les produits laitiers ou le vin de consommation courante. Cette envolée de la production s'est accompagnée d'un dérapage budgétaire: à l'époque de sa plus grande expansion, la PAC représentait plus de 70% du budget communautaire.

Ce **double déséquilibre** - surproduction et

coût grandissant - a conduit, à partir des années 1980, à des réformes, d'autant plus que l'Europe avait commencé son élargissement. Certains nouveaux États membres, notamment le Royaume-Uni, jugeaient le coût de la PAC exorbitant. Par ailleurs, l'entrée dans l'Union européenne de l'Espagne a encore compliqué la situation, en aggravant la surproduction. Enfin, la France, principale puissance agricole de l'Union européenne et longtemps championne de la PAC traditionnelle, n'exerçait plus une influence aussi grande dans une Union européenne élargie.

Les réformes devenues inévitables ont été introduites progressivement, entraînant des bouleversements profonds dans le secteur agricole belge. Notons cependant que, même réformée, la PAC représente en Wallonie encore une grande partie du revenu pour l'agriculteur: 56% en 2011, mais 92% en 2009, une année de mauvaise récolte!

Les **réformes de la PAC** ont cherché à privilégier non plus la production, mais une agriculture extensive, plus respectueuse de l'environnement. La dernière réforme, applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, se caractérise par un budget en baisse et un nouveau mode de répartition des aides. Les

agriculteurs ont accès à plusieurs dispositifs obligatoires dont le plus significatif pour notre analyse du rendement agricole est le paiement vert, lié en théorie à une réduction de la production. Les instances communautaires ont prévu une nouvelle révision de la PAC à partir de 2021. Compte tenu des difficultés actuelles du projet européen, de la montée du populisme et du nationalisme dans divers pays de l'Union, et des difficultés économiques et budgétaires persistantes, l'UE ne devrait pas voir augmenter les budgets communautaires. Dans ces conditions, tout porte également à penser que les subventions agricoles devraient continuer à se réduire... avec un impact, difficilement quantifiable à ce stade, sur les perspectives offertes par le foncier agricole à l'investisseur.

Mais, à l'heure actuelle, le revenu de l'agriculteur reste tributaire de la PAC au moins autant que du prix international de la culture qu'il produit - le secteur laitier, où l'Union européenne a mis fin au système des quotas qui protégeaient en partie les producteurs européens de la concurrence internationale, fait à cet égard figure d'exception, en tout cas pour l'instant...






**BAUDOIN Adrien** sprl

**Abattage - Elagage**

**Architecture paysagère**

**Entretien et aménagement des parcs et jardins**

**Réalisation de clôtures**

Rue de la forêt 5  
5340 Sorée (Gesves)  
0476/463802  
baudoin.adrien@hotmail.com  
www.abattage-elagage-baudoin.be

La PAC a, au fil des décennies, permis à un certain nombre d'agriculteurs de s'enrichir plus ou moins considérablement. Or, quand un agriculteur engrange des bénéfices, il investit presque systématiquement dans l'achat de nouvelles terres, ou de machines et bâtiments qui le conduiront in fine à devoir étendre son exploitation et donc à devoir acheter de nouvelles terres agricoles. Nous avons déjà relevé plus haut ce mouvement de concentration que l'on observe dans l'agriculture belge.

**Se pose alors le problème de la succession.** L'augmentation de la valeur des terres rend la succession plus onéreuse pour le repreneur. Il arrive souvent qu'aucun héritier n'ait les moyens de reprendre l'exploitation agricole familiale en rachetant leur part aux autres héritiers. Ceux-ci chercheront souvent à profiter du produit de la vente de leur part. Il n'est pas interdit d'imaginer que la progression rapide du prix des terres agricoles connaisse une sorte d'éclatement de la « bulle », si un nombre élevé de terres se trouvent alors proposés à la vente sur le marché. L'âge moyen élevé des agriculteurs indique que le problème pourrait se poser à relativement court terme.

Dès lors, **quelles conclusions tirer quant à l'intérêt d'un investissement dans des terres foncières agricoles en Belgique/en Wallonie pour un investisseur non agriculteur?**

Comme nous l'avons vu, la perspective de la réalisation d'une plus-value à la revente représente un élément de choix plus important que la perspective de percevoir un revenu régulier généré par l'exploitation des terres. Cette perspective de plus-value suppose une augmentation à long terme de la valeur des terrains agricoles.

Peut-on tabler sur une telle augmentation? Les facteurs propices à une bonne tenue des prix fonciers agricoles sont la permanence de la demande, le caractère de valeur refuge, le souci de diversification, une fiscalité avantageuse. Un certain nombre d'inconvénients doivent également être pris en considération: caractère illiquide, perturbations extérieures, prix élevé, risque d'une suroffre liée à la problématique de la succession et du partage de terres dont la valeur a augmenté.

Tout bien pesé, ces différents éléments conduisent plutôt à penser que la dynamique de hausse des prix des terrains agricoles que l'on a connue en Belgique est appelée à s'essouffler plutôt qu'à se poursuivre. Les agriculteurs ont bénéficié de revenus plus élevés grâce à la PAC et, pour certains, de la hausse du prix de certaines productions, notamment les céréales, ce qui leur a permis d'acquérir de nouvelles terres. Mais cette élévation du prix des terres va rendre la transmission de l'entreprise

agricole plus difficile et peut entraîner, à terme, une augmentation de l'offre et donc une baisse des prix...

Faut-il pour autant conclure que l'investissement foncier agricole constitue une fausse bonne idée et qu'il convient de le déconseiller dans tous les cas? Nous ne le pensons pas. Notre objectif a plutôt été de préciser les enjeux et les perspectives d'un tel investissement, au-delà du scénario « rose » privilégié par certains médias de manière hâtive.

Même s'il n'est pas sans difficulté, un tel investissement peut se justifier également s'il correspond à des préférences personnelles, à un véritable attrait pour le monde agricole, pour le travail de la terre, et plus globalement pour la nature. Le « verdissement » de la politique agricole commune, encore trop limité pour certains, renforce ce lien entre agriculture et défense de l'environnement. Dans ce contexte, un investisseur peut trouver l'occasion à la fois de diversifier ses placements et de participer, même indirectement, à une activité qui lui tient à cœur.

Edouard Nève de Mévergnies

**Le livre est disponible sur**  
<http://www.amazon.fr/dp/1517720184/ref>

**agri'gest®** La Gestion de votre patrimoine agricole en toute quiétude

- Optimisez** les revenus de vos terres
- Disposez** de vos terres quand vous le souhaitez
- Préservez** la valeur de votre patrimoine
- Gestion** quotidienne\* & administrative

L'esprit tranquille,  
La **sécurité** assurée !

\*Gestion de l'assolement, suivi des cultures, travaux, semis, traitements, récoltes, ...  
GIQF

Discutons-en  
0498 79 90 62  
info@agri'gest.be

www.agri'gest.be