

Présentation AAF 15/5/2024 Ph. Casier

Presque la moitié de la surface de la Belgique est utilisée par l'agriculture

La matière agricole est régionalisée

En Flandres, la pression sur la terre est forte car la région a une haute densité de population et une grande dynamique économique

Le prix des terres est très élevé et n'est pas soumis à régulation

2/3 sous le régime du bail à ferme soumis à de strictes contraintes contractuelles
et de prix maximal des baux

Le prix maximal des baux se situe dans le haut des comparaisons européennes: le bailleur a un rendement très marginal sur capital, le retour global provenant de la plus value latente

La valeur de production par entreprise est supérieure à la moyenne

La fiscalité pour les bailleurs leur est avantageuse hors droits de mutation à titre gratuit

Éléments relatifs à l'agriculture en VL et W

EU = PAC

BE: Régions compétentes, fédéral pour position unique avec éventuelle abstention

Tensions:

Marché international - Formation des prix - Accès à la terre (pour jeunes agriculteurs) et artificialisation

Rapport de forces politiques: « agriculture » = parti politique vs.
« nature » = partis politiques

Aménagement du territoire

Affectation de zones: industrie - habitat - récréation - « vert » = nature, bois, superpositions N2000, VEN

Ecart entre affectation et utilisation en zone agricole:

12% de l'agriculture en zones non agricoles

25 % de la zone agricole a une autre utilisation

Qualité de l'aménagement du territoire et utilisations non conformes
mais interprétation évolutive "sournoise" des prescriptions urbanistiques

L'artificialisation est une dynamique naturelle

Pressions sur la terre

Population: Densité (h/km²) VL 497, W 215, BE 381, NL 529, F 114

Economie: (PIB/h) VL 44k W 31k F 36k

Nature: Green deal, ambitions quantitatives...

Chevaux VL: nombre ca. 200.000 - n° 1 en densité - centres d'élevage et sport - élevage niveau 1: 2 stud books = 30 % chevaux aux jeux de Rio - prairies à chevaux 10% de la zone agricole - impact économique fort par unité de terrain

Utilisation spatiale: W 15 % et + 12 km²/an VL 34% (16 % en zone agricole)
+ 17km²/an

Objectif W ½ 2030 et 0 en 2050 en VL 11 km²/an 2025 et 0 en 2040

Données*

Terres agricoles/superficie totale (en %): VI 46, BE 45, NL, 48, F 50

Superficie par exploitation (en ha): VI 27, BE 37, NL 35, F 65

Evolution nombre entreprises 2010-20 (en %): VL -18, BE -16, NL -28, F -23

Chef exploitation de - 40 ans (en %): VL 12, BE 13, NL 9, FR 18

Terres arables/pâturages identique entre BE et FR mais plus de pâturage en NL

Cheptel par entreprise (en u): VL 202, BE 170, NL 200, FR 100

Valeur production d'une exploitation (k€): VL 255, BE 250, NL 550, FR 200:
élevage intensif et horticulture en NL

Part aide directe (en %): VL 15, BE 20, NL 6, FR 25

*<https://www.vlaanderen.be/publicaties/rapport-sur-lagriculture-2024>

Instruments juridiques

Droit de préférence pour nature et pour projets d'aménagement

Remembrements

Banque de terres

Pas de mécanisme de régulation de prix genre SAFER

Mais...

La valeur seuil de dépôt pour l'acidification est dépassée sur 19% de la surface totale de la nature; pour l'eutrophisation, 80 %. L'agriculture représente 40 % du total des dépôts acidifiants

Eaux de surface : 25 % des sites de mesure ne respectent pas la norme de qualité environnementale

➤ Pression (blocage?) sur tous les permis

Valeur des terres agricoles

moyenne en 2022 en ha et évolution depuis 2013

VL	66.000 € soit + 64 %
W	37.000 € + 23% en 5 ans
BE	53.000 € soit + 47%
NL	77.583 € soit + 44%
DK	18.000 € soit 0%
FR	6.130 € soit + 6%

VL croissance 4 à 5%/an

VL forêts et nature 30.000€/ha

Bail à ferme

2/3 terres louées

Bail à ferme contraignant pour le juge

Problème: trop de possibilités de contourner l'esprit - bail « éternel »

Révision 2023 en VL:

- Transparence: écrit avec état des lieux - accès à l'identification
- Périodes successives de 9 ans hors renom et cession privilégiée ou (2) bail de carrière ou (3) de longue durée
- Droit de préférence de l'exploitant - reprise pour exploitation propre
- Pas de clauses limitatives à la liberté de culture
- Agriculteur pensionné
- Bail emphytéotique - Observatoire

Wallonie: durée maximale 4 x 9 ans

Fermage

VL: Négociation trisannuelle sur le plafond du coefficient de fermage par région agricole sur la base de données économiques

W: indexation automatique du plafond basé sur l'index et le revenu agricole

Hausse de ca. 50 % si bail de longue durée et en W, en plus, coefficient de 20 % à 35 % selon la durée

Fermage 2021 (€)/hausse depuis 2013/rendement brut sur valeur moyenne

VL	410	35%	0,64%
BE	307	19%	0,58%
NL	836	22%	0,77%
DK	547	0%	3%
F	149	10 %	2,4%

Contrats saisonniers

Fiscalité

IR = 0 si bail longue durée notarié sinon, en moyenne, 13,5% du fermage *

Impôt sur le capital = précompte immobilier. En moyenne 13,5 % du fermage qui est 0,65 % de la valeur soit 0,8/1000 annuel de la valeur

Impôt plus value pour privé 0, TVA 0, prélèvements sociaux 0

Droit d'enregistrement à la transmission onéreuse: 10%

Droit de donation: si entreprise 0 - sinon 3% 150k, 9% 250k, 18% 450k, 27%

Droit succession: si entreprise 3 ou 7 % - sinon 3% 50k, 9% 250k, 27%

W: réduction droits succession et donation de 30/40% si bail LT

*Seulement imposition sur le revenu théorique dit « revenu cadastral » de 1975 (pas de péréquation) mais indexé, en réalité RC indexé = 30% du fermage

Pas d'écofiscalité

Presque la moitié de la surface de la Belgique est utilisée par l'agriculture

La matière agricole est régionalisée

En Flandres, la pression sur la terre est forte car la région a une haute densité de population et une grande dynamique économique

Le prix des terres est très élevé et n'est pas soumis à régulation

2/3 sous le régime du bail à ferme soumis à de strictes contraintes contractuelles et de prix maximal des baux

Le prix maximal des baux se situe dans le haut des comparaisons européennes: le bailleur a un rendement très marginal sur capital, le retour global provenant de la plus value latente

La valeur de production par entreprise est supérieure à la moyenne

La fiscalité pour les bailleurs leur est avantageuse hors droits de mutation à titre gratuit