

Monde

Le foncier devient une charge variable chez nos concurrents

Croissance démographique et économique mondiale, hausse des besoins énergétiques et de la consommation de viande font de l'agriculture un secteur de plus en plus stratégique. Si le nombre d'agriculteurs ne cesse de diminuer, de nouveaux intervenants en quête de profits rapides cherchent à s'approprier la production. Ce qui, dans beaucoup de pays, modifie considérablement les modes de gestion du foncier et les coûts de la terre.



Du nord au sud de la planète, la part de faire valoir direct du foncier diminue : les producteurs louent de plus en plus leurs terres. Ils les exploitent donc en payant un fermage ou via différentes formes de métayages. Parallèlement, les baux sont de plus courte durée et la variation annuelle des coûts de fermage s'accélère. Voilà ce que montrent les données issues de l'observatoire international d'ARVALIS-Institut du végétal. Pourquoi ? Le marché des matières premières agricoles devenant de plus en plus attractif, certains secteurs de la production agricole se financiarisent et s'industrialisent. Ce

En Argentine, l'intérêt économique grandissant des cultures de soja et de maïs pèse sur les coûts de fermage.

qui change le mode de gestion du foncier et fait évoluer les formes d'exploitation. Les zones les plus attractives sont de plus en plus valorisées, les contrats gagnent en complexité et peuvent faire intervenir des intermédiaires.

Forte progression du coût du foncier en Amérique du Sud

En Argentine, l'intérêt économique grandissant des cultures de soja et de maïs et la recherche continue de compétitivité ont favorisé le développement de nouvelles formes d'exploitations : ce sont les « *pools de siembra* », qui ont émergé il y a une douzaine d'années. Ces entre-

prises qui exploitent des milliers d'hectares répartis sur l'ensemble du territoire sont financées bien souvent par des fonds d'investissements. Elles privilégient les locations annuelles ou inférieures à trois ans et contribuent à l'augmentation du coût du foncier argentin. Résultat, au nord de la Province de Buenos-Aires (Pergamino), le prix de la terre varie de 7 500 €/ha à 11 500 €/ha et progresse d'environ 14 % chaque année depuis 10 ans. Il faut dire que la zone est propice à la production de maïs et de soja, en culture principale ou en double culture avec le blé... Des atouts qui pèsent dans le coût du fermage, de l'ordre de 290 €/ha. Lié au prix du soja, il varie beaucoup d'une année à l'autre : il a ainsi augmenté de 55 % entre 2007 et 2008 avant de redescendre à son niveau de 2007 en 2010.

Compte tenu de sa proximité avec les zones de consommation et les ports maïs aussi du large choix de cultures possibles, le Parana est l'un des États du Brésil où la terre coûte le plus cher, de l'ordre de 6 500 €/ha. Ici aussi, la logique économique prévaut et les prix ont augmenté de 30 % en 5 ans. Dans les régions plus nouvellement exploitées comme le Mato-Grosso, le prix est plus faible (4 000 €/ha) car l'état veut encourager le développement de l'agriculture. Le fermage est basé sur un nombre de sacs de 60 kg de soja, ce qui le rend variable et fonction du marché. Il équivaut à environ 10 sacs dans le Mato Grosso (85 €/ha en 2010), contre plus du double dans

le Parana (180 €/ha en 2010). Au Brésil, comme en Argentine, les baux sont de courte durée, ce qui permet de les renégocier en fonction du marché.

Mer Noire : des fermages payés principalement en nature

Dans les pays de la Mer Noire, l'interventionnisme de l'état limite la spéculation. En Ukraine, l'achat de terre va par exemple rester impossible jusqu'en janvier 2012, en raison d'un moratoire. La réforme agraire engagée dès 1991 a permis la suppression du monopole d'état sur l'utilisation de la terre et la réorganisation des fermes collectives. Les ukrainiens ayant travaillé dans les anciens kolkhozes ont reçu chacun une « païe »

(lot de 2 à 4 ha) en propriété. Selon le comité foncier ukrainien, il existe aujourd'hui 4,5 millions de contrats, et au moins autant de petits propriétaires. Au fil des années, la durée des baux augmente. En 2000, 40 % étaient inférieurs à 3 ans contre 10 % seulement actuellement. 30 % dépassent désormais 6 ans, contre 11 % il y a 10 ans.

Le coût du fermage est difficile à estimer car plus de 70 % des baux sont rémunérés en nature : une païe de 4 ha vaut par exemple 1,5 t de céréales, 0,1 t de tournesol auxquelles s'ajoutent des services agricoles. Là encore, ce coût est variable d'une année à l'autre puisqu'il est lié au prix des matières premières. Dans ce pays où la variation annuelle des rendements est importante, l'impact du fermage sur la marge des exploitations est direct. Les don-

Dans les pays de la Mer Noire, plus de 70 % des baux sont rémunérés en nature.



1 Les « farms management companies » se développent

Leurs mots clés sont rentabilité et flexibilité. Leur principale activité consiste à cultiver des terres appartenant à des propriétaires ne souhaitant pas s'en charger eux-mêmes. Elles leur proposent des contrats en adéquation avec le niveau de risque qu'ils souhaitent prendre et les associent donc plus ou moins dans les prises de décision. Bien souvent elles vendent aussi du conseil auprès d'autres exploitants, proposent des stratégies de vente des produits et font de la recherche agronomique, parfois même au profit d'organismes publics. Ainsi, la société « *The Co-operative farm* » qui exploite environ 125 000 ha au Royaume-Uni travaille avec le DEFRA (ministère de l'Agriculture et de l'Environnement britannique). Certaines ont leur propre département recherche et développement. Elles peuvent soit cultiver elles-mêmes les terres qui leur sont confiées soit les proposer à des agriculteurs performants. Dans un contexte de coût du foncier élevé, leur fonctionnement leur permet d'optimiser leurs marges en diluant les charges de mécanisation et de main-d'œuvre sur un grand nombre d'hectares et de bénéficier d'un pouvoir de négociation pour les achats d'intrants.

nées de l'observatoire international ARVALIS-Institut du végétal donnent des coûts de 25 à 35 €/ha selon la région pour 2010.

En Russie, dans les Terres Noires Centrales (région de Voronej), le fermage est proche de celui observé en Ukraine (25 €/ha). Par contre, dans le Sud (région de Krasnodar), le potentiel et la richesse de la région amènent à des coûts trois fois plus élevés (65 à 100 €/ha). Là encore le fermage est souvent payé en nature : 1 à 2 t de blé meunier selon les années, 40 litres d'huile et 50 kg de sucre pour 1 païe de 4 ha.

Un risque mieux réparti avec le « share rent » aux Etats-Unis

Dans l'état de l'Illinois, au cœur de la corn belt, le foncier est détenu pour environ 25 % des surfaces par des propriétaires terriens qui l'exploitent, le reste appartenant à des héritiers non exploitants ou à des fonds d'investissement. Les deux dernières catégories ont la possibilité de confier la gestion de leur terre à des « *Farms Management Companies* » (encadré 1) mais ils perdent alors leur statut d'exploitant agricole. Charge à ces sociétés de trouver des farmers à qui louer les terres. Dans une recherche de flexibilité et de rentabilité maximum, il s'agit souvent de contrats de courte durée, sur 1 à 3 ans. Plusieurs moda-

En Australie, les faibles potentiels associés aux très grandes surfaces attirent peu d'investisseurs hors du monde agricole et la part de faire valoir direct reste très élevée.



2 L'Australie et la France : deux exceptions

Le foncier ne devient pas une charge variable partout. Deux extrêmes font un peu exception : l'Australie et la France. En Australie, la part de faire valoir direct reste très élevée, parce que les faibles potentiels associés aux très grandes surfaces attirent peu d'investisseurs hors du monde agricole. En France, la part des fermages est importante mais les baux sont de plus longue durée et le système est plus encadré qu'ailleurs.

Dans l'Illinois, du fait d'une recherche de flexibilité et de rentabilité maximum, les baux sont souvent de courte durée (1 à 3 ans).

lités de locations sont possibles : le « *cash rent* » (fermage) ou le « *share rent* » (métayage). Le « *share rent* » offre une meilleure répartition des risques et bénéfices entre propriétaires et producteurs. Par exemple, pour un « *share rent 50-50* », le propriétaire apporte la terre et paie la moitié des intrants tandis que l'agriculteur apporte son travail, son matériel et paie l'autre moitié des intrants. Les produits sont partagés à part égale. Selon le niveau de risque accepté par le propriétaire, le contrat peut devenir du « *70-30* », voire du « *80-20* » (risque plus important pour l'exploitant), ou du fermage classique. Ces formes de métayage rendent le poids du foncier dans le coût de production très variable d'une année à l'autre. Le coût moyen du fermage, quant à lui, était en 2010 de 310 €/ha, résultat d'une augmentation de 30 % en 5 ans qui s'accélère depuis 2007. Dans l'Illinois, le coût moyen d'un hectare est supérieur à 9 000 €. Il a

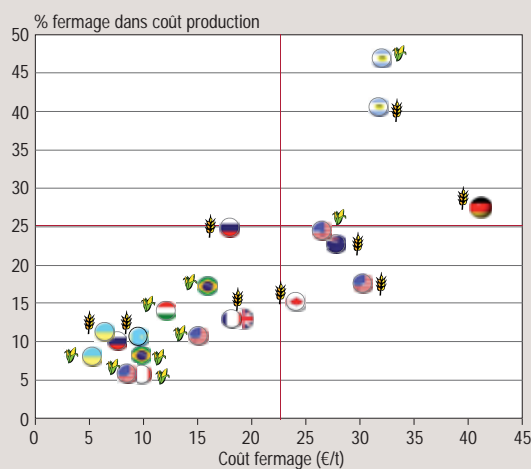




été multiplié par deux en 10 ans. Rappelons toutefois que dans cette zone, les rendements du maïs atteignent 11 t/ha sans irrigation. Dans le Nord de l'Etat la proximité de Chicago tire les prix vers le haut.

Les pratiques de faire valoir indirect sont similaires dans le Kansas. Mais les prix sont inférieurs à ceux de l'Illinois car ils dépendent de la possibilité ou non d'irriguer. Un hectare irrigué vaut environ 3 000 € contre 2 000 € pour un ha non irrigable. La location coûte 80 €/ha en non irrigué contre 180 €/ha en irrigué. Mais attention : si ces chiffres paraissent faibles, le fermage en non irrigué ramené à la tonne de blé coûte 30 €/t, contre moins de 20 €/t en France (figure 1).

Un poids du fermage dans le coût de production très hétérogène



Source : observatoire international ARVALIS-Institut du végétal

Figure 1 : Coût et poids du fermage dans le coût de production (moyenne 2008-2010)

Ramené à la tonne produite, le coût du fermage représente plus de 30 € par tonne de maïs en Argentine (soit 45 % du coût de production) et plus de 25 €/t dans l'Illinois (25 % du coût de production). Pour les autres compétiteurs, il se situe entre 5 et 15 €/t. En blé, les résultats entre pays sont plus hétérogènes. Le fermage équivaut à 40 €/t en Allemagne (Saxe Anhalt), 25 à 30 €/t au Canada, en Argentine et au Kansas tandis qu'il est inférieur à 10 €/t dans les pays de la Mer Noire (sauf Sud Russie). Mais attention ces chiffres prennent en compte un rendement moyen. Or, chez tous nos concurrents, le rendement du blé est beaucoup plus variable qu'en France, ce qui entraîne des fluctuations importantes. Au Kansas, le fermage peut ainsi varier de plus de 10 €/t selon le niveau de rendement, contre 4 €/t de variation en France (toutes choses égales par ailleurs).

Des hectares à prix très variables

Canada (Saskatchewan)

Rdt blé (t/ha)	2,7
Prix achat (€/ha)	1 000
Coût fermage (€/ha)	65
Coût production (€/t)	157

Royaume-Uni (East Anglia)

Rdt blé (t/ha)	8,7
Prix achat (€/ha)	-
Coût fermage (€/ha)	180
Coût production (€/t)	138

Russie (Sud - région Krasnodar)

Rdt blé (t/ha)	5,5
Prix achat (€/ha)	-
Coût fermage (€/ha)	80
Coût production (€/t)	72

États-Unis (Kansas non irrigué)

Rdt blé (t/ha)	2,7
Prix achat (€/ha)	2 000
Coût fermage (€/ha)	81
Coût production (€/t)	172

États-Unis (Illinois)

Rdt maïs (t/ha)	12
Prix achat (€/ha)	9 100
Coût fermage (€/ha)	315
Coût production (€/t)	110

Argentine (Sud Bueno-Aires)

Rdt blé (t/ha)	4,8
Prix achat (€/ha)	6 100
Coût fermage (€/ha)	188
Coût production (€/t)	79

Argentine (Nord Bueno-Aires)

Rdt maïs (t/ha)	9
Prix achat (€/ha)	9 500
Coût fermage (€/ha)	290
Coût production (€/t)	70

Hongrie (Debrecen)

Rdt maïs (t/ha)	9
Prix achat (€/ha)	2 000
Coût fermage (€/ha)	109
Coût production (€/t)	89

Brésil (Parana)

Rdt maïs (t/ha)	9
Prix achat (€/ha)	6 500
Coût fermage (€/ha)	177
Coût production (€/t)	91

Ukraine (Dnipropetrovsk)

Rdt blé (t/ha)	4,0
Prix achat (€/ha)	-
Coût fermage (€/ha)	25
Coût production (€/t)	59

Australie (western Australia)

Rdt blé (t/ha)	2,5
Prix achat (€/ha)	1 400
Coût fermage (€/ha)	69
Coût production (€/t)	122

Coûts de production complets en €/t (moyenne 2008-2010). Données exploitations performantes observatoire international ARVALIS-Institut du végétal, taux de change moyen 2010.

Le « *contract farming system* » britannique

Par rapport aux autres zones de production, le Royaume Uni semble ne pas suivre la même évolution puisque environ 50 % des surfaces cultivées sont en propriété. Cependant, ce chiffre ne prend pas en compte des formes particulières de gestion de l'exploitation agricole comme le *contract farming system* qui représente plus de 15 % des surfaces. Il s'agit ici d'un accord entre un propriétaire et un « *contractor* ». Le premier fait cultiver ses terres et le second optimise ses facteurs de production (matériel et main-d'œuvre) sans avoir à acheter des terres ou à payer un loyer. Le propriétaire conserve son statut d'exploitant agricole et dispose d'un compte d'exploitation lui permettant de financer les charges variables et

de recevoir les produits (vente + aides). En début de campagne, propriétaire et contractor perçoivent chacun une rémunération appelée « *first charge* ». Pour l'un, elle compense la mise à disposition des terres. Pour l'autre, elle est liée à l'apport de matériel, de main d'œuvre ainsi qu'au management. Les bénéfices sont ensuite partagés selon le montant de l'indemnité versé à chacun et le degré de risque encouru par chaque partie. Les contractors sont le plus souvent des agriculteurs performants ou des « *farms management companies* ». Un fermage classique coûte environ 180 €/ha.

Des questions à long terme

La diminution du faire valoir direct dans les zones dites attractives peut être considérée comme un atout : le coût du foncier devient

une charge variable. Mais cela peut aussi devenir une faiblesse lorsque l'exploitant classique se retrouve confronté à une diminution de la durée de sa location, ou lorsque le coût est indexé sur le prix des matières premières. L'intérêt du partage des risques financiers entre le producteur et le propriétaire est cependant réel s'il s'inscrit dans la durée.

Ces évolutions du mode de gestion des terres posent en tout cas des questions : auront-elles des conséquences sur la fertilité des sols dans certaines zones où la financiarisation est importante ? quelle sera l'incidence de l'augmentation de la précarité des locations sur les investissements en moyens de production comme le matériel voire le stockage ? ■

Crystal L'Herbier
ARVALIS-Institut du végétal
c.lherbier@arvalisinstitutduvegetal.fr