

Louer plutôt qu'acheter



Domaine thématique

: Performance socio-économique.

Priorité : Comment améliorer la rentabilité des exploitations agricoles ?

Besoin : Comment gérer l'augmentation des crédits ?

Solution EU Number : PRO-08.

Contenu de la solution :

La location, le leasing ou encore le crédit-bail sur les terres, les infrastructures et les équipements réduisent les coûts d'investissement initiaux et limitent l'endettement à long terme des exploitations équinées. Elles renforcent également leur flexibilité, permettant aux exploitants de s'adapter plus facilement aux conditions économiques et à l'évolution des modèles de production.



Pourquoi mettre en œuvre cette solution?

L'objectif de cette solution est de réduire les investissements en temps et en ressources financières pour les équidés dont la valeur ajoutée future risque d'être limitée en identifiant leur potentiel à un stade précoce. Ces équidés sont alors vendus jeunes ou réorientés vers un autre segment de marché (comme par exemple l'enseignement) avant que des coûts plus importants ne soient engagés par l'exploitation.

Description de la solution

Que ce soit de terres, d'infrastructures (pâturages, carrières, piste de galop, écuries, etc.) ou d'équipements (tracteur, camion, mini-pelle, etc.), la location est une alternative flexible à l'achat, en particulier dans les contextes où l'accès au capital est limité et/ou les risques d'investissement sont élevés.

La location est avant tout un moyen de réduire son endettement. Cette approche favorise la stabilité financière en limitant ce dernier et en conservant des capitaux disponibles pour les activités essentielles telles que le soin et le bien-être des équidés, la formation du personnel et le développement commercial de l'exploitation. Les loyers sont traités comme des charges d'exploitation, ce qui peut simplifier la comptabilité et améliorer la gestion de la trésorerie par rapport à l'achat d'actifs.

La location permet également aux exploitations équinées de tester et d'ajuster leurs modèles de production ou de services (comme la pension, l'élevage, l'entraînement ou l'équithérapie) avant de réaliser des investissements irréversibles. Elle permet une expansion progressive des activités, une adaptation saisonnière et même une possibilité de délocalisation si les conditions du marché ou la disponibilité des terrains changent. De plus, la location peut faciliter la mise en place plus rapide d'une exploitation, car les contrats de location impliquent généralement moins de procédures administratives que l'achat de foncier ou d'infrastructures. Dans certains cas, les exploitations peuvent louer uniquement des éléments d'infrastructure ou des équipements spécifiques, ce qui leur permet de compléter les installations existantes sans surinvestissement.

Louer plutôt qu'acheter

Il existe plusieurs types de contrats de location :

- Location financière: Que ce soit une location foncière, immobilière, d'infrastructures ou d'équipements, le contrat a une durée déterminée entre les deux parties et permet à l'exploitant de ne pas devenir propriétaire du bien.
- Location longue durée (LLD) : Dans le cadre d'une LLD, le loyer inclut les frais d'entretien, de réparation et d'assistance. Cette location ne comporte pas d'option d'achat à la fin de la durée de celle-ci.
- Crédit-bail : C'est un contrat de location fixé pour une durée déterminée et assorti d'une promesse de vente à l'échéance. Il s'adresse plutôt aux professionnels. Le bien est financé à 100%, TVA comprise, sans apport initial ou emprunt bancaire et ne rentre pas dans le taux d'endettement de l'exploitation.
- Location avec option d'achat (LOA) : C'est un contrat de location qui offre au locataire la possibilité de devenir propriétaire du bien loué à la fin de la période de location, moyennant le paiement d'une valeur résiduelle prédéfinie. Pendant la durée du contrat, le locataire utilise le bien en échange de mensualités fixes. Ce contrat s'adresse plutôt aux particuliers.

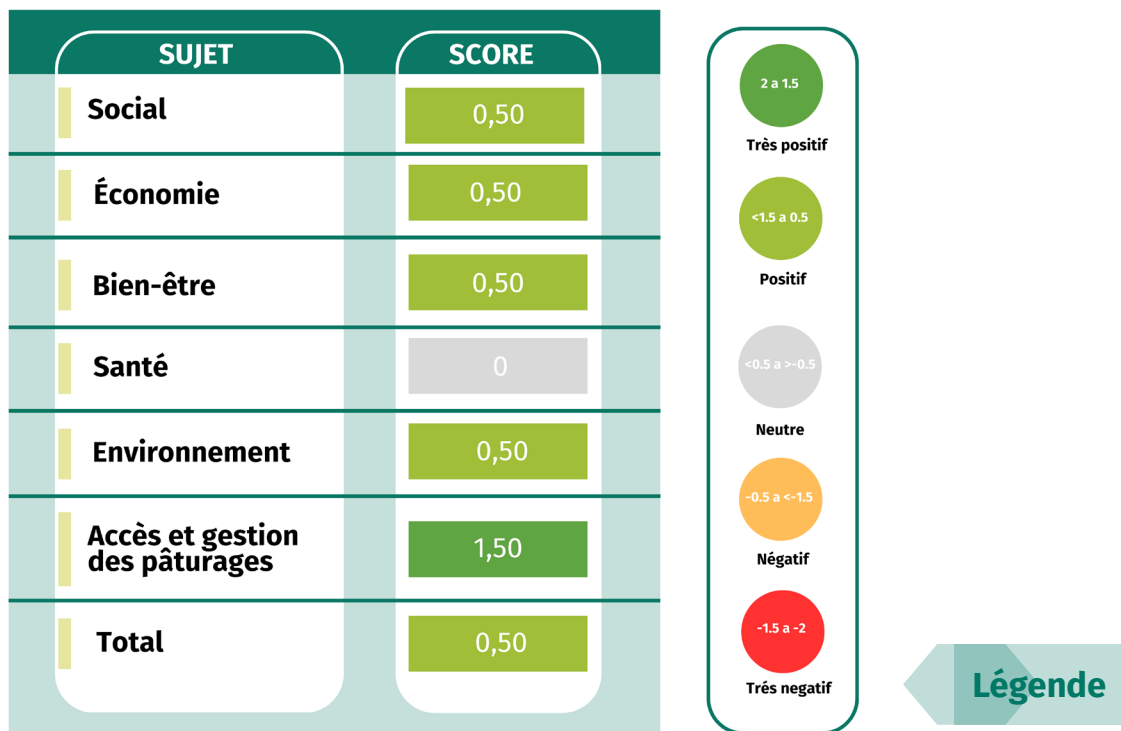
Il est obligatoire d'établir un contrat de location, peu importe le type de location dont il s'agit et l'objet de la location (foncier, infrastructure, matériel, etc.). Tout contrat de location recense les droits et les obligations du propriétaire et du locataire, regroupant toutes les informations nécessaires pour que la location se passe au mieux.

Étapes de mise en œuvre

1. Évaluer les besoins opérationnels de l'exploitation en matière de foncier, d'infrastructures et d'équipements.
2. Identifier les options de location disponibles auprès de propriétaires privés, de coopératives, de prestataires de services et/ou de vendeurs d'équipements ou de véhicules.
3. Examiner les contrats de location afin de s'assurer de leur conformité avec les réglementations nationales et européennes.
4. Comparer les coûts de location avec les options d'achat et de financement afin d'évaluer les avantages économiques de l'opération.
5. Intégrer les loyers dans le budget d'exploitation et sa planification financière.
6. Réévaluer régulièrement les contrats de location afin de s'adapter aux changements de l'exploitation, qu'ils soient sur le dimensionnement de l'activité, les revenus ou tout autre facteur.

Louer plutôt qu'acheter

Quel sera l'impact de cette solution sur les performances de votre exploitation ?



Socio-économie : Cette solution favorisera la performance sociale de l'exploitation, car la location d'infrastructures et d'équipements peuvent aider l'exploitation à s'intégrer dans les réseaux existants, à bénéficier de clientèles établies et à nouer des relations professionnelles avec des partenaires. Lorsque les contrats de location fonctionnent bien, ils renforcent l'image, la crédibilité et la fiabilité de l'exploitation, tout en facilitant l'accès à des outils modernes susceptibles d'améliorer les conditions de travail et de réduire la fatigue physique, malgré la nécessité d'une planification et d'une coordination minutieuses. Cette solution favorisera la performance économique de l'exploitation, car la location réduit considérablement le besoin d'investissements initiaux, diminuent le risque financier et améliorent la gestion de la trésorerie. L'accès à des équipements et à des infrastructures sans en être propriétaire permet aux exploitations de rester flexibles, de s'adapter plus facilement à l'évolution de leurs besoins et de réduire potentiellement les coûts de main-d'œuvre et d'entretien. Bien que cette approche n'augmente pas directement le capital de l'exploitation, elle renforce la rentabilité à court et moyen terme de l'exploitation, en particulier lorsqu'elle s'appuie sur des contrats clairs et durables.



Le bien-être et la santé : Cette solution n'aura pas d'incidence directe sur les performances sanitaires de l'exploitation, car elle ne contribue pas en soi à la prévention des risques de maladie ni à l'amélioration de la santé des équidés en général. Toutefois, si elle s'avère économiquement efficace, elle peut permettre aux propriétaires d'investir dans des mesures de biosécurité et des soins vétérinaires, réduisant ainsi la douleur, la mortalité et la surutilisation de médicaments.

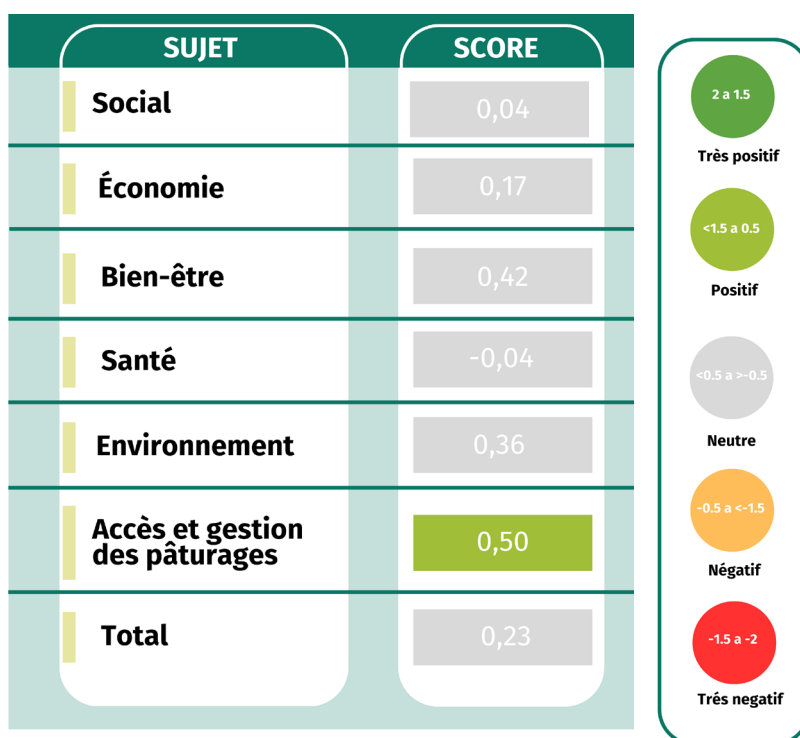
Louer plutôt qu'acheter

Cette solution peut favoriser le bien-être des équidés si l'exploitation loue des terres supplémentaires pour le pâturage. Dans le cadre de cette option, l'exploitant peut garantir le respect des 3F en offrant aux équidés davantage d'opportunités de pâturage en groupe, ce qui répond à leurs besoins physiologiques. En conséquence, cette solution peut être considérée comme bénéfique, car elle contribue à un état émotionnel positif des animaux.



Durabilité environnementale : Cette solution favorisera la performance environnementale de l'exploitation, car elle offre la possibilité d'accéder à des machines et des outils adaptés qui aident à s'adapter au changement climatique et à en atténuer les effets, à enrayer la perte de biodiversité et à améliorer la gestion de l'eau. Les exploitations équine peuvent par exemple louer des prairies et pâturages semi-naturels pour faire pâturer les équidés, ce qui peut favoriser les biotopes locaux ou la diversité génétique des équidés indigènes. Un exploitant peut également louer de façon ponctuelle des machines qu'il utilise rarement dans son exploitation et, par exemple, recourir au semis direct plutôt qu'au labour. Cette solution contribuera à améliorer l'accès aux terres ou la gestion des pâturages, car la mise à disposition d'équipements adaptés et de parcelles de terrain peut considérablement améliorer la gestion des pâturages.

Quel sera l'impact de cette solution sur la résilience de votre exploitation ?



Louer plutôt qu'acheter



Socio-économie : Cette solution n'aura pas d'impact sur la performance sociale de l'exploitation face aux défis externes évalués, car les contrats de location affectent principalement la flexibilité opérationnelle plutôt que les relations sociales ou le rayonnement. Si la location peut parfois nécessiter des adaptations (par exemple, changer d'installations, déplacer des chevaux ou coordonner le partage d'équipements), ces effets sont spécifiques au contexte et ne renforcent ni n'affaiblissent systématiquement l'image sociale de l'exploitation, ses liens au niveau local ou la qualité de vie au travail face à des défis externes tels que les pandémies, les changements de réglementation en matière de bien-être animal ou la gestion de potentielles épizooties. Cette solution n'aura pas d'impact sur les performances économiques de l'exploitation face aux défis externes évalués, car les avantages et les inconvénients financiers ont tendance à s'équilibrer dans différents scénarios. La location offre une flexibilité en période d'inflation ou de crise en évitant l'endettement à long terme et en permettant d'ajuster ou de résilier les contrats, mais les prix de location peuvent fluctuer et la disponibilité des équipements ou des infrastructures peut être incertaine lors de certains challenges. De même, si la location peut réduire les coûts de réparation et faciliter l'adaptation aux contraintes réglementaires ou climatiques, les risques liés à l'utilisation partagée, à la mobilité des chevaux ou à l'accès limité à des installations adaptées peuvent contrebalancer ces avantages, ce qui se traduit par un effet global neutre sur la résilience économique.



Santé et bien-être : Cette solution n'aura pas d'impact direct sur les performances sanitaires de l'exploitation, car elle ne réduit pas intrinsèquement la douleur, la mortalité ou le besoin de médicaments lorsque l'exploitation est exposée à diverses pressions externes. Selon la nature du défi, elle peut néanmoins contribuer à préserver l'état de santé des animaux si l'exploitation est en mesure de réinvestir les bénéfices générés par la location d'équipements, d'installations ou de terres dans des mesures de biosécurité et des soins vétérinaires. De même, cette solution n'améliorera pas directement les performances de l'exploitation en matière de bien-être, car elle n'améliore pas automatiquement les conditions d'hébergement des équidés ou leur état émotionnel lorsque l'exploitation est confrontée à des pressions externes. Cependant, elle peut contribuer à maintenir un statut de bien-être positif si, malgré ces défis, l'exploitation peut utiliser des terres louées pour le pâturage, garantissant ainsi des conditions de détention appropriées et répondant aux besoins essentiels des équidés.



Durabilité environnementale : Cette solution n'aura pas d'impact sur les performances environnementales de l'exploitation confrontée aux défis externes évalués, car les effets dépendent du type de location. Cette solution favorisera l'accès aux terres ou la gestion des pâturages lors que l'exploitation est confrontée aux défis externes évalués, car la location offre une flexibilité importante. Par exemple, lorsque les exploitants louent déjà des prairies au moment où ils sont confrontés à ces défis, ils pourraient être en mesure de trouver d'autres zones à louer, ou des machines pour augmenter la productivité dans les zones restantes.

Louer plutôt qu'acheter

Comment cette solution peut-elle aider votre exploitation à faire face à des défis externes spécifiques et à être plus résiliente ?

DÉFIS	SCORE
Inflation	0,21
Pandémie	0,25
Normes élevées en matière de bien-être	0,21
Maladies infectieuses graves	0,25
Événement météorologique extrême	0,25
Perte/accès limité aux prairies	0,17

2 à 1.5
Très positif

<1.5 à 0.5
Positif

<0.5 à >-0.5
Neutre

-0.5 à <-1.5
Négatif

-1.5 à -2
Très négatif



Défis socio-économiques : Défi social : Cette solution n'aura pas d'impact sur la performance globale de l'exploitation face aux pandémies, car la location de matériel et d'infrastructures concerne principalement des aspects techniques et contractuels du fonctionnement de l'exploitation. Dans un contexte de pandémie, les activités peuvent s'arrêter ou ralentir, et les contrats de location peuvent aussi être suspendus ou résiliés. Cette solution n'améliore ni n'aggrave de manière significative les interactions sociales, la communication avec les parties prenantes et les conditions de travail. Défi économique : Cette solution n'aura pas d'impact sur la performance globale de l'exploitation face à l'inflation, car la flexibilité accrue obtenue en évitant la propriété et les emprunts est contrebalancée par la variabilité du tarif des loyers et les augmentations potentielles des coûts. Si la location peut aider à éviter l'endettement à long terme dans un contexte inflationniste, la hausse des loyers et l'incertitude quant à la disponibilité font que les effets financiers positifs et négatifs ont tendance à se compenser, ce qui se traduit par un impact neutre sur la résilience économique de l'exploitation.



Défis en matière de bien-être et de santé : Défi sanitaire : Cette solution pourrait ne pas favoriser la performance globale de l'exploitation dans les domaines socio-économique, sanitaire, du bien-être et environnemental en cas d'épizootie. Toutefois, la possibilité de recourir à des bâtiments ou à des terrains loués pourrait faciliter l'isolement temporaires des animaux malades jusqu'à ce que la situation épidémique s'améliore. Défi en matière de bien-être : Cette solution n'améliorera pas non plus de manière significative les performances globales d'une exploitation confrontée à une législation plus stricte en matière de normes de bien-être. Néanmoins, des bâtiments ou des pâturages loués peuvent favoriser des conditions de logement

Louer plutôt qu'acheter



pourrait toutefois ne pas être suffisant pour compenser les défis dans d'autres domaines (socio-économiques ou environnementaux) susceptibles de se poser lorsque des normes de bien-être plus élevées deviendront obligatoires.

Défis en matière de durabilité environnementale : Défi environnemental : Cette solution n'aura pas d'impact sur la performance globale de l'exploitation lorsqu'elle est confrontée à des températures anormalement élevées ou basses, à la sécheresse, à des pluies excessives, à des tempêtes et/ou des inondations, où les effets restent plutôt neutres. Elle peut toutefois offrir une certaine flexibilité opérationnelle. Il est essentiel de définir les modalités d'assurance et la réparation de dommages potentiels dans le contrat de location. Il faut également prendre en compte que le matériel pourrait ne pas être disponible à la location s'il a été endommagé par un événement météorologique extrême. Défi lié à l'accès aux terres et à leur gestion : Cette solution n'aura pas d'impact sur la performance globale de l'exploitation lorsqu'elle est confrontée à des situations impliquant la perte ou un accès limité aux terres agricoles, car ses effets sont largement neutres. De plus, des changements réglementaires pourraient entraîner la perte de terres louées.

Louer plutôt qu'acheter

Analyse coûts-bénéfice

Coût

Performance socio-économique :

- Temps et efforts nécessaires pour identifier les options de location appropriées et contacter les fournisseurs d'équipement ou les propriétaires d'infrastructures.
- Effort de planification supplémentaire pour coordonner la disponibilité du matériel, parfois influencé par des facteurs imprévisibles tels que la météo ou la charge de travail saisonnière en cas de location ponctuelle.
- Augmentation potentielle des coûts de transport et de déplacement lorsque l'infrastructure louée est située en dehors de l'exploitation.
- Risques financiers liés aux dépôts de garantie, aux cautions ou aux engagements de location à long terme.
- Loyers récurrents, susceptibles d'augmenter avec le temps.
- Les paiements des loyers ne sont ni capitalisés ni amortis, ce qui peut limiter l'accumulation d'actifs à long terme.
- Risque de dépendance vis-à-vis de fournisseurs externes si les conditions de location changent ou si les activités cessent.

Santé et bien-être des chevaux :

- Aucun impact négatif direct sur la santé et le bien-être des équidés n'a été identifié lorsque les contrats de location sont bien gérés.



Bénéfices

- Accès à une gamme plus large d'équipements et d'infrastructures sans investissement initial.
 - Meilleure adaptation des équipements et des installations aux besoins de l'exploitation.
 - Préservation de la trésorerie et réduction de l'endettement.
 - Flexibilité accrue, permettant aux exploitations de tester de nouvelles activités ou de nouveaux modèles économiques.
 - Meilleure visibilité et image professionnelle de l'exploitation grâce à l'accès à des infrastructures adaptées.
 - Possibilité de développer des services supplémentaires (par exemple, des services de transport, la production de fourrage à l'aide de machines louées).
 - Dans le cas de la location de longue durée disponibilité totale du matériel sur l'exploitation, ce qui améliore l'efficacité opérationnelle et les relations économiques avec les fournisseurs.
-
- Le gain de temps résultant de l'utilisation de machines ou d'infrastructures louées, difficiles à acquérir, permet aux exploitants de consacrer davantage de temps à la surveillance et aux soins des équidés.



Louer plutôt qu'acheter

Coût

Durabilité environnementale :

- Risque de surexploitation des terres louées si les conditions de bail n'encouragent pas suffisamment l'entretien à long terme des sols et des prairies.



Coopération entre exploitations :

- Concurrence potentielle entre les exploitations agricoles pour l'accès à des équipements ou infrastructures partagés, notamment sur les locations ponctuelles.
- L'expansion des exploitations par le biais de la location peut réduire les incitations à la coopération si les exploitations deviennent plus autonomes.



Bénéfices

- L'accès à un équipement adapté et moderne peut améliorer les pratiques de gestion des prairies et des pâturages.
- Une meilleure gestion des prairies contribue à l'amélioration de la fertilité des sols, à la qualité de la végétation et au fonctionnement à long terme des écosystèmes.
- La réduction de la nécessité d'acheter des machines sous-utilisées peut limiter la consommation de ressources et le gaspillage de matériaux.
- Renforcement des relations professionnelles et des réseaux entre les exploitations agricoles, les fournisseurs d'équipements et les propriétaires fonciers.
- Potentiel de coopération informelle, d'échange de connaissances et de planification commune, même lorsque l'équipement est loué plutôt que détenu en copropriété.

Ressources complémentaires

Sites web

- En France :
 - Location d'un terrain agricole : tout savoir – eloi : <https://eloi.eu/comment-trouver-du-foncier-agricole-pour-sinstaller-en-france/>
 - Louer ou non sa future ferme ? 4 points pour faire avancer votre réflexion ! - FEVE: <https://www.feve.co/installation/ressources-installation/louer-sa-ferme>
 - Pourquoi louer du matériel d'entreprise plutôt que de l'acheter ? – Release Capital : <https://www.release-capital.fr/blog/pourquoi-faut-il-louer-son-materiel-dentreprise-plutot-que-de-acheter/>
 - Questions au gouvernement, réponse du 1er avril 2025, Crédits-bails sur le matériel agricole : <https://questions.assemblee-nationale.fr/q17/17-1805QE.htm>
 - Financement de matériel : emprunt ou crédit-bail ? – Action Agricole Picarde: <https://www.action-agricole-picarde.com/financement-de-materiel-emprunt-ou-credit-bail>

Louer plutôt qu'acheter

- En anglais :
 - « Prix et loyers des terres agricoles dans l'UE : des contrastes marqués » (Eurostat) <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20240126-2>
 - « Possibilités de financement pour les agriculteurs » (Commission européenne) https://commission.europa.eu/funding-tenders/how-apply/eligibility-who-can-get-funding/funding-opportunities-farmers_en
- En allemand :
 - « Possibilités de financement pour les agricultrices et les agriculteurs » (Commission européenne) https://commission.europa.eu/funding-tenders/how-apply/eligibility-who-can-get-funding/funding-opportunities-farmers_de
 - « Les loyers fonciers varient fortement au sein de l'UE » <https://www.topagrar.com/markt/news/so-stark-schwanken-die-pachtpreise-innerhalb-der-eu-b-20000014.html>
- Pour la Belgique :
 - STATBEL
 - EN « Prix de location des terres agricoles » <https://statbel.fgov.be/en/themes/agriculture-fishery/agricultural-land-renting-prices>
 - FR « Fermages dans l'agriculture » <https://statbel.fgov.be/fr/themes/agriculture-peche/fermages-dans-lagriculture>
 - NL « Pachten in de landbouw » <https://statbel.fgov.be/nl/themas/landbouw-visserij/pachten-de-landbouw>
 - DE « Pachtpreise » <https://statbel.fgov.be/de/themen/landwirtschaft-fischerei/pachtpreise>
- Pour la Finlande :
 - EN : <https://www.luke.fi/en/statistics/land-purchase-prices-and-agricultural-land-rents>
 - FI : <https://www.luke.fi/fi/tilastot/pellon-osto-ja-vuokrahinnat>
 - SE : <https://www.luke.fi/sv/statistik/inkops-och-arrendepriiser-pa-jordbruksmark>
 - Coûts de la main-d'œuvre et prix statistiques des travaux <https://www.doria.fi/handle/10024/193473> Doria

Idées pour animer un atelier sur la solution

- Demander à un loueur de matériel, un propriétaire foncier ou d'infrastructures, un conseiller agricole spécialisé dans l'économie et la gestion des exploitations équine ou un organisme de financement de parrainer l'atelier.
- Trouver une exploitation équine modèle qui utilise la location de terres, d'infrastructures ou de matériel où l'atelier pourra se dérouler.
- Réaliser les tâches requises et faites participer les participants à des exercices pratiques, tels que la comparaison de scénarios de location et d'achat, l'examen de contrats de location ou la planification d'activités agricoles à l'aide de matériel loué, afin qu'ils puissent se familiariser avec le système.

Structure proposée pour l'atelier sur « louer plutôt qu'acheter » dans les exploitations équines

1. Présentation de la solution

- Que signifie la location de terres, de matériels et d'infrastructures dans la filière équine ?
- Principales caractéristiques et composantes de la solution (par exemple, terrains loués, écuries, manèges et/ou carrières, engins agricoles, véhicules, etc.).
- Types d'options de location disponibles (location financière, LLD, LOA, crédit-bail).

2. Avantages de la solution pour les exploitations équines

- Réduction de l'investissement initial : besoins en capitaux réduits lors de la création ou de l'extension d'une exploitation équine.
- Flexibilité financière : préservation de la trésorerie et limitation de l'endettement.
- Adaptabilité : possibilité d'adapter les infrastructures et les équipements à l'évolution des besoins de l'exploitation.
- Gestion des risques : éviter les engagements financiers à long terme dans un contexte économique incertain.

3. Applications pratiques dans les exploitations équines

- Location de terres pour le pâturage, la production de fourrage ou une utilisation saisonnière.
- Louer des écuries, des manèges ou des carrières sans acheter de bâtiments.
- Location d'engins pour la production de fourrage, la gestion du fumier ou les tâches d'entretien.
- Location temporaire de véhicules de transport ou de machines spécialisées pour les pics d'activité.

4. Comment choisir l'approche la plus adaptée

- Évaluation des besoins opérationnels et stratégiques de l'exploitation.
- Évaluation de l'emplacement, de l'accessibilité et de la compatibilité avec les structures agricoles existantes.
- Examen des conditions contractuelles (durée, flexibilité, responsabilités, options de résiliation).
- Comparaison des coûts de location par rapport à l'achat et aux solutions de financement.

5. Démonstration pratique

- Présentation de contrats et d'accords de location réels.
- Démonstration en direct de la planification des activités agricoles à l'aide de matériel ou d'infrastructures loués.
- Exercice en groupe : conception d'une petite exploitation équestre à partir de d'infrastructures et de ressources louées.

6. Entretien et dépannage

- Coordination et planification des périodes de location et de la disponibilité du matériel.
- Responsabilités en matière d'entretien, d'assurance et de réparations.
- Gestion des dépendances vis-à-vis des prestataires externes et prévention des goulots d'étranglement opérationnels.

7. Études de cas et exemples concrets

- Exemples d'exploitations équine utilisant des terres, des infrastructures ou des machines en location.
- Discussion sur l'influence de la location sur l'organisation de l'exploitation, la flexibilité et les coûts.
- Leçons tirées et conseils pratiques d'exploitants agricoles utilisant des systèmes de location.

8. Analyse des coûts et retour sur investissement (ROI)

- Comparaison des coûts de location par rapport à l'achat sur le long terme.
- Comment calculer le ROI en fonction de la taille de l'exploitation, du niveau d'activité, du type et de la durée de la location.
- Implications économiques de la flexibilité et de la réduction du risque financier par rapport à la propriété d'actifs.

9. Séance de questions-réponses

- Discussion ouverte sur les expériences des participants en matière de location.
- Répondre aux préoccupations liées à la disponibilité, aux contrats et à la planification à long terme.

10. Conclusion et ressources

- Résumé des messages clés de l'atelier.
- Liste de ressources utiles.
- Informations sur les partenariats possibles, les options de location collective ou le soutien-conseil.