

Importance macro- et microéconomique du capital foncier en agriculture

par

Philippe BURNY¹

1. Aspects macroéconomiques

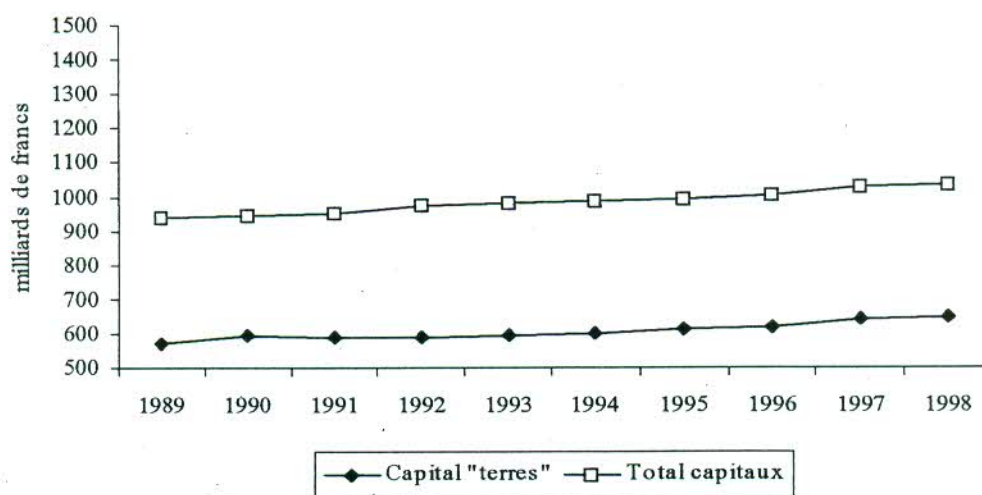
1.1. Valeur du capital "terres" mis en œuvre par l'agriculture belge

La valeur du capital "terres" mobilisé pour la production agricole en Belgique est considérable. En francs courants, cette valeur dépassait 570 milliards de francs en 1989. Elle dépasse les 600 milliards à partir de 1995 et a enregistré une hausse significative en 1997. En 1998, la valeur des terres utilisées par les activités agricoles dépasse les 645 milliards de francs (figure 1).

Le total des capitaux mis en œuvre par l'agriculture belge a sensiblement augmenté durant la décennie 1989-1998, passant de 939 à 1031 milliards de francs.

Il ressort des chiffres susmentionnés que la terre représente, de loin, la part la plus importante du total des capitaux engagés en agriculture. Cette part, en effet, dépasse les 60% tout au long de la décennie 1989-1998. Pour cette dernière année, elle atteint même un maximum avec 62.6%.

Figure 1. Evolution du capital "terres" et du total des capitaux mis en œuvre par l'agriculture belge, de 1989 à 1998 (milliards de francs)



Source des données de base: Evolution de l'économie agricole et horticole en 1998(99) - Ministère des Classes moyennes et de l'Agriculture.

¹ Collaborateur scientifique du FNRS - Unité d'économie générale, Faculté universitaire des Sciences agronomiques de Gembloux

1.2. Evolution du marché foncier

1.2.1. Superficies et sommes concernées

En 1998, les superficies de terres de culture et prairies échangées en Belgique ont atteint 22.633 ha. La somme totale consacrée à l'achat de ces superficies agricoles a approché 11 milliards de francs. En moyenne, le prix des terres de culture et prairies, au niveau national, a atteint 484.000 francs l'hectare. Par rapport à la SAU, La superficie vendue représente 1.6%.

En Région wallonne, 11.637 ha ont été échangés en 1998, ce qui correspond à 1.5% de la SAU. La somme concernée a dépassé les 3.8 milliards de francs (soit 35% du total belge). Le prix moyen des terres de culture et prairies s'est élevé à 330.000 francs l'hectare, contre 646.000 en Flandre, soit le double.

En province de Namur, 3.025 ha de terres de culture et prairies ont été vendus en 1998, ce qui représente 1.85% de la SAU. Le prix de vente moyen s'est élevé à 300.000 francs l'hectare. Au total, la valeur des terres vendues atteint 909 millions.

Les chiffres susmentionnés concernent le total des ventes publiques et des ventes de gré à gré pour l'ensemble de trois catégories de biens fonciers: les "terres de culture", les "prairies" et les "terres de culture et prairies".

Dans la suite, on distinguera les ventes publiques et les ventes de gré à gré d'une part et les terres de culture et les prairies d'autre part.

1.2.1. Evolution des prix lors des ventes de gré à gré

1.2.2.1. Les terres de culture

En 1998, 1.590 ha de terres de culture, en 837 parcelles, ont été échangées en gré à gré dans la province de Namur, pour une somme de plus de 541 millions de francs. Le prix moyen dépasse 340.000 francs par ha.

L'évolution des prix des terres de culture vendues de gré à gré dans la province de Namur au cours de ces dernières années apparaît au tableau 1.

Tableau 1 : Ventes de gré à gré : prix moyens des terres de culture (francs/ha)

	1980	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Namur	367.237	301.225	362.342	332.421	311.700	330.383	307.686	323.319	340.524
	100	82	99	91	85	90	84	88	93
Belgique	512.565	472.985	485.714	480.130	477.049	488.407	477.653	491.950	500.729
	100	92	95	94	93	95	93	96	98
N/R (%)	72	64	75	69	65	68	64	66	68

Source des données de base : INS – Statistiques financières

On constate que le prix moyen n'indique pas de tendance. Il est tantôt à la hausse, tantôt à la baisse. Au cours de ces dernières années, le prix est sensiblement inférieur à ce qui avait été enregistré en 1980, bien que l'écart se soit réduit en 1997 et 1998.

L'évolution est semblable au niveau du Royaume. Cependant, les prix y sont, en moyenne, nettement plus élevés que dans la province de Namur. Le rapport des prix entre la province de Namur et le Royaume était de 72% en 1980. En 1998, il atteint 68%, après deux hausses consécutives (le prix a augmenté plus rapidement en province de Namur qu'en Belgique dans son ensemble).

1.2.2.2. Les prairies

En 1998, 762 ha de prairies, en 479 parcelles, ont été vendues en province de Namur, pour plus de 193 millions de francs. La moyenne s'élève à 254.000 francs par hectare.

Le prix atteint en 1998 est le même que celui enregistré en 1980. Le prix des prairies s'est d'ailleurs révélé très stable au cours des dernières années (tableau 2).

Tableau 2 : Ventes de gré à gré : prix moyens des prairies (francs/ha)

	1980	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Namur	253.913	248.449	226.976	260.004	260.612	262.511	255.073	256.890	253.665
	100	98	89	102	103	103	100	101	100
Belgique	435.114	382.258	393.771	383.515	390.264	387.992	392.659	419.827	425.237
	100	88	90	88	90	89	90	96	98
N/R (%)	58	65	58	68	67	68	65	61	60

Source des données de base : INS – Statistiques financières

Sur le plan national, le prix des prairies est nettement plus élevé et atteint 425.000 francs/ha en 1998, soit 2% de moins qu'en 1980. On a enregistré, néanmoins, une hausse sensible en 1996 et 1997.

Le rapport entre le prix des prairies dans la province de Namur et au niveau national est relativement faible. Il s'élève à 58% en 1980 et 60% en 1998. Les trois dernières années voient une régression de ce pourcentage, le prix des prairies ayant sensiblement augmenté au niveau de la Belgique, ce qui n'est pas le cas en province de Namur.

1.2.3. Evolution des prix lors des ventes publiques

1.2.3.1. Les terres de culture

En 1998, 58 parcelles de terres de culture, couvrant une superficie de 46 ha, ont été échangées en province de Namur. La somme concernée approche les 13 millions, soit 272.000 francs par ha.

En 1980, le prix moyen (tableau 3) était de 258.000 francs. Il a fluctué assez fortement au cours du temps, les superficies concernées étant faibles. Au cours des années 1997 et 1998, néanmoins, le prix des terres apparaît nettement plus élevé que durant la première partie de la décennie 90.

Tableau 3 : Ventes publiques : prix moyens des terres de cultures (francs/ha)

	1980	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Namur	257.725	214.058	191.207	202.894	173.157	251.469	218.867	300.221	272.343
	100	83	74	79	67	98	85	116	106
Royaume	501.063	527.373	494.765	521.440	527.103	595.070	559.238	643.990	660.297
	100	105	99	104	105	119	112	129	132
N/R (%)	51	41	39	39	33	42	39	47	41

Source des données de base : INS – Statistiques financières

Au niveau du Royaume, le prix moyen est nettement plus élevé, avec plus de 660.000 francs/ha en 1998, soit 100.000 francs de plus qu'en 1996 et 160.000 francs de plus qu'en 1980.

Le rapport des prix entre la province de Namur et le Royaume est faible. Il était de 51% en 1980, mais se situe encore nettement en dessous durant la décennie 90. En 1989, on, atteint 41% seulement.

1.2.3.2. Les prairies

En 1998, 41 parcelles de prairies, couvrant près de 45 ha, ont été échangées en vente publique dans la province de Namur. Le coût total dépasse les 10 millions de francs, si bien que le prix que le prix moyen s'élève à 238.000 francs par hectare.

Le prix des prairies en vente publique est le même en 1998 qu'en 1980. Il a cependant enregistré une tendance à la hausse durant ces dernières années (tableau 4). Au niveau national également, on observe une hausse sensible depuis 1993, le prix passant de 400.000 à 580.000 francs, contre 450.000 en 1980.

Tableau 4 : Ventes publiques : prix moyens des prairies (francs/ha)

	1980	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Namur	239.285	224.002	179.241	238.347	164.925	200.851	207.219	261.711	238.313
	100	94	75	100	69	84	87	109	100
Royaume	450.893	488.183	402.178	402.314	442.333	445.638	497.309	517.899	581.991
	100	108	89	89	98	99	110	115	129
N/R (%)	53	46	45	59	37	45	42	51	41

Source des données de base : INS – Statistiques financières

Le rapport entre les prix pratiqués en province de Namur et la moyenne nationale est faible. Il était de 53% en 1980 et n'atteint que 41% en 1998.

1.2.4. Echanges de terres de culture et prairies en province de Namur en 1988

La province de Namur est très hétérogène sur le plan agricole, tant en ce qui concerne les productions pratiquées que la qualité des sols cultivés. La province est traversée par cinq régions agricoles très différentes: la région limoneuse, le Condroz, la Famenne, la région herbagère des Fagnes et l'Ardenne. C'est pourquoi le prix des terres varie nettement d'un endroit à l'autre.

Pour l'ensemble des ventes de gré à gré et des ventes publiques concernant les terres de culture et prairies, 3.025 ha ont été vendus en 1998. Sur ce total, 1.050 ha ont été échangés dans l'arrondissement de Dinant, 1.442 ha dans l'arrondissement de Namur et 532 ha dans l'arrondissement de Philippeville.

Le prix de vente moyen est sensiblement différent d'un arrondissement à l'autre. Il est de 341.000 francs/ha pour Namur, 270.000 francs/ha pour Philippeville et 260.000 francs/ha pour Dinant.

A l'intérieur des arrondissements même, des différences nettes sont observées (tableau 5).

Tableau 5 : Ventes publiques et de gré à gré en 1998

Terres de cultures et prairies

	Nbre Lots	Superficie (en ha)	Valeur (x 1000 BEF)	Prix moyen (francs)
Province de Namur	1436	3025 (1,85 %)	908633	300375
Arrdt. Dinant	561	1050,46	272863	259756
Anhée	34	75,34	22690	301168
Beauraing	46	64,28	18100	281581
Bièvre	40	48,68	11876	243961
Ciney	32	65,97	28687	434849
Dinant	20	58,46	12948	221485
Gedinne	90	59,48	11936	200672
Hamoir	23	50,57	14157	279949
Hastière	11	12,06	2629	217993
Havelange	29	90,25	21542	238693
Houyet	45	121,54	32359	266242
Onhaye	26	149,33	37746	252769
Rochefort	61	128,82	21807	169283
Somme-Leuze	41	58,84	14241	242029
Vresse/Semois	39	20,28	4692	231361
Yvoir	24	46,54	17454	375032
Arrdt. Namur	542	1442,46	492311	341300
Andenne	38	71,94	21284	295858
Assesse	32	100,23	33347	332705
Eghezée	59	252,51	100866	399453
Fernelmont	34	61,45	27163	442034
Floreffe	12	10,22	3616	353816
Fosses	30	69,41	15153	218311
Gembloux	22	98,53	45493	461717
Gesves	36	91,62	25302	276162
Jemeppe	18	3,83	3044	794778
La Bruyère	24	53,88	26034	483185
Mettet	45	59,54	20187	339049
Namur	67	195,39	59780	305952
Ohey	53	255,12	73365	287571
Profondeville	24	86,51	24119	278800
Sambreville	22	11,79	5917	501866
Sombrefe	26	20,51	7640	372501
Arrdt. Philippeville	333	531,69	143459	269817
Cerfontaine	26	105,75	27721	262137
Couvin	63	81,46	22011	270206
Doische	32	66,09	10355	156680
Florennes	33	56,58	14864	262708
Philippeville	66	116,46	27852	239155
Viroinval	43	22,92	6814	297295
Walcourt	70	82,42	33843	410616

Source des données de base : INS – Statistiques financières

1.3. Le fermage

Le coût de location de la terre varie, tout comme son prix de vente, en fonction de la qualité du sol, des productions que l'on peut pratiquer et de la rentabilité de l'agriculture.

En 1998, le fermage moyen des terres de culture dans la province de Namur atteint 5.133 francs par hectare. Au niveau belge, le fermage s'élève à 7.085 francs. Le rapport entre le fermage observé en province de Namur et le fermage national moyen a tendance à baisser. Il était de 80% en 1980 et de 72% en 1998. En effet, la hausse du fermage a été plus forte pour le Royaume (61% entre 1980 et 1998) que pour la province de Namur (45%)

Au sein de la province de Namur, le fermage des terres de culture varie du simple au double en fonction de la région agricole. En 1998, le fermage atteint 8000 francs/ha en région limoneuse, 5.736 francs dans le Condroz, 5.216 dans les Fagnes, 4.142 francs en Ardenne et 4.039 francs en Famenne. Par rapport à 1980, la hausse a été de 54% en région limoneuse, contre 34% seulement en Famenne.

Concernant les prairies permanentes, le fermage moyen en province de Namur s'élève à 5.041 francs/ha en 1998. Au niveau belge, le fermage moyen des prairies permanentes est de 6.649 francs.

Le rapport entre les prix observés dans la province de Namur et ceux enregistrés au niveau national a tendance à baisser. Il était de 87% en 1980, contre 76% en 1998. En effet, la hausse entre 1980 et 1998 a atteint 59% au niveau national, contre 38% au niveau provincial.

Comme pour les terres de culture, le fermage des prairies permanentes varie fortement d'une région agricole à l'autre. Il est de loin le plus élevé en région limoneuse, avec 7.588 francs par hectare.

A l'opposé, il est le plus faible en Famenne, avec 3.799 francs. Il est assez faible en Ardenne (4.305 francs) et de niveau intermédiaire dans la région herbagère (5.107 francs) et dans le Condroz (5.500 francs).

La hausse du fermage des prairies permanentes a été variable selon les régions agricoles. Entre 1980 et 1998, elle n'a été que de 19% en Famenne, contre 46% en région limoneuse.

En règle générale, on constate que le fermage des terres de culture est légèrement supérieur à celui des prairies permanentes.

2. Aspects microéconomiques

2.1. Valeur du capital "terres" engagé par l'exploitant

2.1.1. Par région agricole

Le montant du capital "terres et améliorations foncières" engagé par l'exploitant varie sensiblement d'une région agricole à l'autre. Il est le plus élevé en Campine, avec 4,7 millions de francs au cours de l'exercice 1997-1998. A l'opposé, il est le plus faible en Haute Ardenne, avec 2,2 millions de francs.

La moyenne nationale est proche de 3,7 millions de francs. Pour la Wallonie, la valeur du capital "terres et améliorations foncières" engagé par l'exploitant est, en moyenne, de 3,5 millions de francs.

Parmi les régions agricoles que l'on trouve dans la province de Namur, on observe des différences sensibles. Pour la région limoneuse, qui s'étend loin au-delà des frontières de la province, la valeur des terres dont l'exploitant est propriétaire atteint, en moyenne, 4,4 millions de francs. Elle est nettement plus faible dans les autres régions agricoles. Elle est de l'ordre de 3 millions de francs dans le Condroz ainsi que dans l'ensemble "Fagne + Famenne". Elle est la plus faible dans la zone "Ardenne + région jurassique", avec 2,6 millions.

La part des terres dans le total des capitaux engagés par l'exploitant varie nettement en fonction des régions agricoles. Le maximum est atteint en région limoneuse, avec 36%. En effet, cette région est orientée vers les grandes cultures et les terres de grande qualité y atteignent des prix élevés. A l'opposé, la part du capital terres est la plus faible en Haute Ardenne, avec 19%. En effet, cette région est surtout orientée vers la production laitière, et le cheptel vif engagé par l'exploitant y occupe donc une place plus importante.

Parmi les régions composant la province de Namur autres que la région limoneuse, la part du capital terres est relativement faible, vu l'importance des productions bovines. Elle est de 24% en Condroz, 22% dans la zone "Fagne + Famenne" et 20% seulement dans l'ensemble "Ardenne + Jura".

Au niveau national, la part du capital terres dans le total des capitaux engagés par l'exploitant est de 28%. Cette proportion est la même en Flandre et en Wallonie.

2.1.2. Par orientation technico-économiques (OTE)

Le montant du capital terres engagé par l'exploitant est le plus élevé dans l'orientation "Polyculture", avec près de 4,8 millions de francs, contre 4,7 pour l'OTE "Cultures et Porcs" et 4,6 pour l'OTE "Cultures agricoles".

A l'opposé, ce capital est le plus faible dans l'OTE "Bovins viande", avec 2,7 millions de francs, et "Bovins mixtes", avec 3,1 millions. Ces deux orientations sont bien représentées dans la province de Namur.

La situation est intermédiaire dans les exploitations pratiquant à la fois les spéculations végétales et bovines : 3,6 millions pour les exploitations laitières moyennement spécialisées et 3,7 millions dans l'OTE "Cultures et bovins non laitiers".

D'une manière générale, on constate que la valeur du capital terres engagé par l'exploitant est le plus faible dans les exploitations où la production de viande bovine est importante.

Le pourcentage du capital "terres et améliorations foncières" dans le total des capitaux engagés par l'exploitant varie fortement selon les orientations technico-économiques.

Le pourcentage de loin le plus élevé est observé dans les exploitations tournées vers les productions végétales : 48% dans l'OTE "Cultures agricoles" et 44% dans l'OTE "Polyculture". Au contraire, la part du capital terres est la plus modeste dans les exploitations tournées vers la production de viande bovine : 21% dans l'OTE "Bovins viande" et 23% dans l'OTE "Bovins mixtes". Cette part est un peu plus élevée dans les exploitations laitières : 25% pour les exploitations moyennement spécialisées et 29% dans les exploitations très spécialisées.

2.2. Valeur du capital "terres" engagé par l'exploitant pour 100 francs de production brute

2.2.1. Par région agricole

Pour obtenir une production d'une valeur de 100 francs, l'exploitant engage un capital terre d'une valeur située entre 50 francs en région sablonneuse et 83 francs en région limoneuse.

Pour les autres régions présentes sur le territoire de la province de Namur, les chiffres sont les suivants : 69 francs dans la zone "Fagne + Famenne", 68 francs dans la zone "Ardenne + Jura" et 57 francs seulement dans le Condroz.

Pour la Belgique, la valeur moyenne du capital terre engagé par l'exploitant s'élève à 66 francs pour 100 francs de production brute. Cette valeur est sensiblement plus élevée en Wallonie (74 francs) qu'en Flandre (62 francs).

2.2.2. Par orientation technico-économique

La valeur du capital terres engagé par l'exploitant et lui permettant d'obtenir une production d'une valeur de 100 francs varie fortement selon l'OTE. Elle est logiquement la plus faible lorsque l'on pratique l'élevage porcin hors sol : 45 francs pour l'OTE "Porcs-Bovins" et 54 francs pour l'OTE "Cultures et Porcs". A l'opposé, cette valeur est la plus élevée dans les exploitations tournées vers les productions végétales : 103 francs dans l'OTE "Cultures agricoles" et 95 francs dans l'OTE "Polyculture".

Parmi les OTE importantes dans la province de Namur, on observe les valeurs suivantes : 71 francs pour les exploitations tournées vers la production de viande bovine, 65 francs pour les exploitations "Bovins mixtes", 73 francs pour les exploitations laitières moyennement spécialisées et 79 francs pour les exploitations mixtes "Cultures et bovins non laitiers".

D'une manière générale, on peut dire que le facteur de production "terres" dont l'exploitant est le propriétaire représente une valeur élevée par rapport à celle de la production.

2.3. Valeur du capital "terres" engagé par l'exploitant par Unité de Travail (UT).

2.3.1. Par région agricole

Le capital "terres" engagé par l'exploitant et rapporté à l'UT atteint une valeur considérable : 2,4 millions, en moyenne, en Belgique. Cette valeur est un peu plus élevée en Flandre (2,5 millions) qu'en Wallonie (2,3 millions).

On observe des valeurs allant du simple au double en fonction des régions agricoles. Le minimum est enregistré en Haute Ardenne, où les exploitations sont de taille modeste, avec un peu moins de 1,5 million. A l'opposé, la valeur la plus élevée est observée en Campine, avec 3,1 millions.

Parmi les régions agricoles constituant la SAU namuroise, c'est dans le Condroz que le capital terres engagé par l'exploitant et ramené à l'UT est le plus important avec près de 2,9 millions. Il est le plus faible dans la zone "Ardenne + Jura", avec 1,6 million. Il atteint 1,9 million dans l'ensemble "Fagne + Famenne" et dépasse quelque peu les 2 millions dans le Condroz.

2.3.2. Par orientation technico-économique

C'est dans les exploitations où la production de viande bovine est importante que la valeur du capital terres engagé par l'exploitant par UT est la plus faible : 1,9 million dans l'OTE "Bovins mixtes" et 2,0 millions dans l'OTE "Bovins viande". A l'opposé, cette valeur est de loin la plus importante dans les exploitations pratiquant les grandes cultures : 3,8 millions dans l'OTE "cultures agricoles".

2.4. Valeur du capital "terres" engagé par l'exploitant par ha de SAU

2.4.1. Par région agricole

La valeur du capital "terres" engagé par l'exploitant rapportée à l'ha de SAU totale de l'exploitation dépend du prix de la terre ainsi que du pourcentage de SAU en faire-valoir direct.

Pour l'ensemble du pays, le montant du capital "terres" engagé par l'exploitant par ha de SAU est de 97 000 francs. Il existe une grande différence entre les deux grandes régions du pays, puisque l'on atteint 132 000 francs en Flandre, contre seulement 69000 en Wallonie.

Parmi les régions agricoles, c'est en Campine que l'on recense, de loin, la valeur la plus élevée : 178.000 francs. A l'opposé, c'est dans la zone "Ardenne + Jura" que la valeur est la plus faible, avec 49.000 francs.

La valeur du capital "terres" engagé par l'exploitant par ha de SAU totale est également faible dans le Condroz (50.000) et dans la zone "Fagne + Famenne" (53.000 francs). Par rapport au plan national, la région limoneuse se trouve à un niveau intermédiaire, avec 92.000 francs.

2.4.2. Par orientation technico-économique

Le montant du capital "terres" engagé par l'exploitant par ha de SAU est le plus modeste dans les exploitations où la production de viande bovine est relativement importante : 68.000 francs dans l'OTE "Bovins viande" et 73.000 francs dans l'OTE "Bovins mixtes".

A l'opposé, ce montant est le plus élevé dans les exploitations où l'on pratique la production porcine : 164.000 francs dans l'OTE "Porcs-Bovins" et 145.000 dans l'OTE "Cultures et Porcs".

Pour les exploitations laitières, on se trouve dans une situation intermédiaire, avec environ 100.000 francs.

3. Conclusions

Le capital "terres" a toujours joué un rôle essentiel en agriculture. Malgré les immenses progrès qui ont été réalisés dans les domaines de la construction, du machinisme, des intrants à la production ou encore de l'amélioration animale, le capital "terres" reste, à l'approche du 3^e millénaire, un facteur fondamental de l'économie rurale.

Globalement, la terre demeure un facteur rare, dont la valeur est élevée, tant au plan macroéconomique qu'au niveau microéconomique. Bien que le faire-valoir direct ne soit que de 30% en province de Namur comme en Wallonie, l'exploitant agricole consacre, encore aujourd'hui, une part importante de ses ressources à l'achat de terres.

Par ailleurs, la terre constitue encore une "valeur refuge" et fait aussi l'objet, comme dans le passé, de la spéculation financière.

Vu l'importance capitale de la terre, non seulement pour l'agriculture en particulier, mais pour la société en général, il est indispensable que les pouvoirs publics prennent les mesures nécessaires à une bonne gestion des ressources foncières dans l'intérêt général.