

BAROMETRE DES NOTAIRES

S1 2018

TERRES AGRICOLES

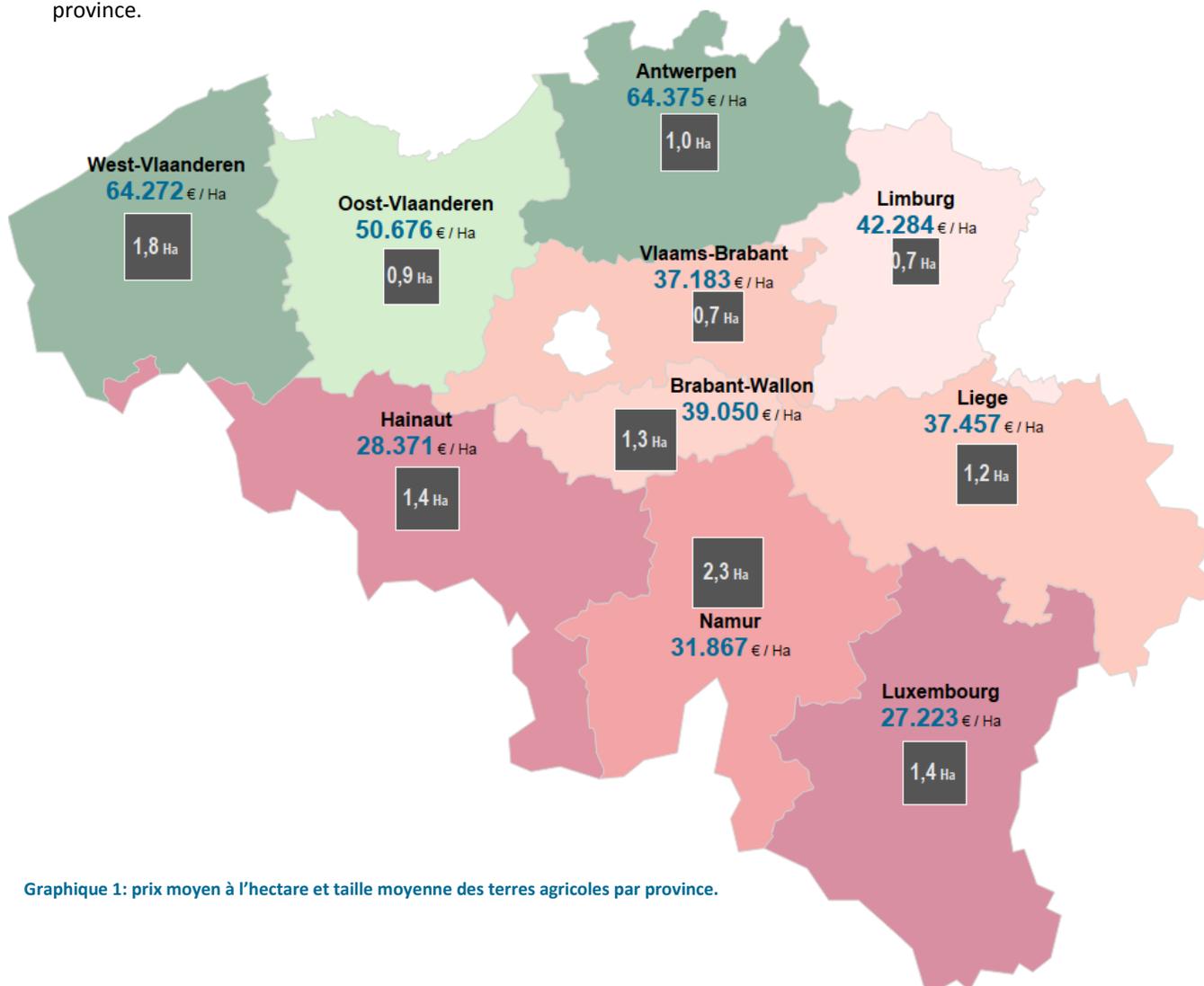
WWW.NOTAIRE.BE

Ce baromètre notarial se focalise sur le prix moyen des terres agricoles en Belgique. Par terre agricole, nous entendons des terres sur lesquelles poussent des cultures ou sur lesquelles des animaux sont gardés (principalement en zone agricole mais également dans d'autres zones en plan de secteur). Nous considérons une prairie comme terre agricole, mais une forêt ou un verger ne sont pas inclus dans cette analyse. Nous tenons compte aussi bien des terres agricoles libres d'occupation que celles sujettes à un bail à ferme.

TERRES AGRICOLES – PRIX MOYEN ET SUPERFICIE EN 2018

La carte ci-dessous donne un aperçu du prix moyen par province ainsi que la superficie moyenne traitée dans chaque province.

Le code couleur de la carte représente le prix moyen par hectare pour le 1er semestre de l'année 2018. Plus la couleur est rouge, plus le prix moyen à l'hectare est bas dans cette province. Plus la couleur évolue vers le vert, plus le prix moyen est élevé. Les carrés noirs sur la carte indiquent la taille moyenne des parcelles échangées dans la province.



Graphique 1: prix moyen à l'hectare et taille moyenne des terres agricoles par province.

La valeur d'une terre agricole est notamment fonction de sa localisation, de son environnement, de sa disposition et de la qualité du sol. De plus, la valeur dépend également du fait que la parcelle soit libre d'occupation ou sujette à un bail à ferme. Dans ce cas, elle dépend de la durée de ce dernier. Les prix sont parfois majorés lors de ventes de terres agricoles dont l'affectation future n'est plus destinée à la culture, ou en cas de superficies importantes. La combinaison de ces différents paramètres peut entraîner un écart important comparé à la moyenne.

On constate que le prix moyen des terres agricoles varie énormément au sein même de chaque province. C'est en Flandre que le prix moyen des terres agricoles au 1^{er} semestre 2018 est le plus élevé. On paie entre 37.000 EUR/hectare en Brabant-Flamand et 64.000 EUR/hectare dans la province d'Anvers et de Flandre Occidentale.

En Wallonie, le prix moyen par hectare est nettement plus bas. Le prix moyen varie entre 27.000 EUR/hectare (province du Luxembourg) et 39.000 EUR/hectare (Brabant-Wallon).

Le prix moyen dans une province varie fortement d'un arrondissement à l'autre en fonction de sa localisation. Cette analyse se limite au niveau provincial. Prochainement, une analyse au niveau des arrondissements sera effectuée.

Les parcelles sont en moyenne plus grandes en Wallonie qu'en Flandre. Une parcelle est en moyenne supérieure à 1 hectare. La taille moyenne des lots vendus est plus grande dans la province de Namur (2,3 hectares). Les terres agricoles en Flandre sont plus petites à l'exception de la Flandre occidentale. C'est dans le Brabant flamand et au Limbourg que la taille moyenne est la plus petite (0,7 hectare). Les terres agricoles vendues dans la première moitié de 2018 ont une superficie moyenne de 1,8 hectare en Flandre Occidentale.

EVOLUTION PRIX MOYENS – ANALYSE NATIONALE



Le prix moyen en Belgique d'une parcelle de terre agricole négociée pendant le premier semestre 2018 s'élève à presque 45.000 EUR/hectare. Par rapport à 2017, ce prix est +5,0% plus élevé. De même que pour les années antérieures, le prix à évolué positivement. Cette évolution est visible sur le graphe ci-contre.

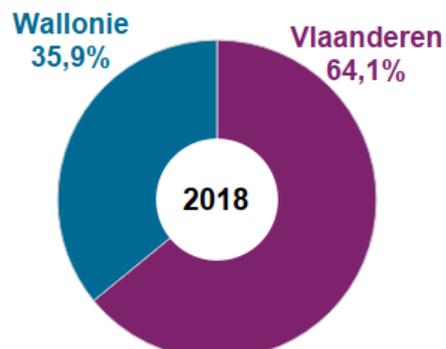
L'évolution sur 5 ans figure dans la partie inférieure du graphique (ligne et pourcentage). Par rapport à 2013, on paie presque 10.000 € de plus à l'hectare. Cela représente une croissance de 26,6% sur 5 ans. Après inflation (8% sur la même période), le prix à l'hectare a augmenté de 18%.

Graphique 2: Evolution annuelle des prix moyens par hectare de terre agricole.

Par comparaison, le rendement après inflation s'élève pour les six premiers mois de l'année 2018 à 2% pour une maison et à 1% pour un appartement (voir le baromètre notarial deuxième trimestre 2018).

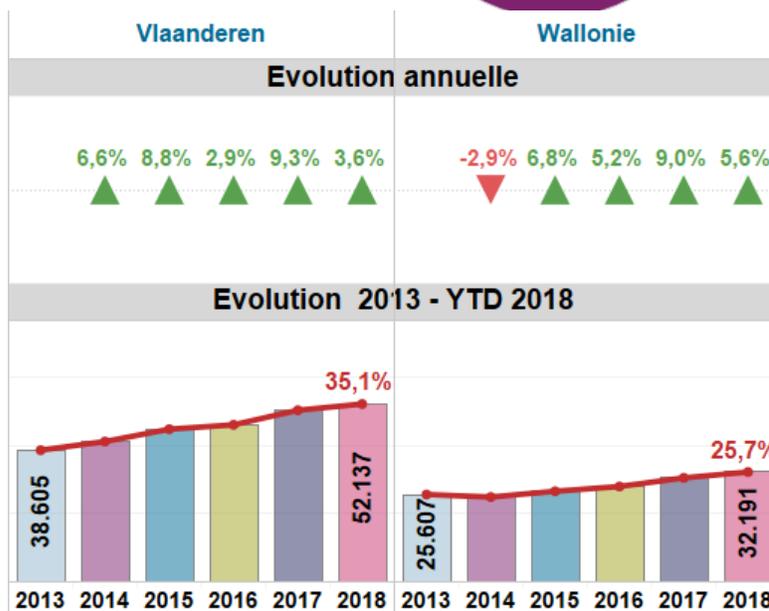
EVOLUTION DES PRIX MOYENS – ANALYSE REGIONALE

La majorité des transactions sur les terres agricoles se produisent en Flandre. Au premier semestre 2018, 64,1 % des transactions ont été réalisées en Flandres. En raison de la quantité limitée de terres agricoles dans la région de Bruxelles-capitale, nous n’en avons pas tenu compte dans cette l’analyse.



Graphique 3: Répartition du nombre de transactions en Flandre et en Wallonie.

Tel que mentionné sur la carte à la première page de ce baromètre, le prix moyen à l’hectare de terres agricoles en Wallonie est moins cher qu’en Flandre. Le graphique 4 indique ce prix moyen dans les deux régions, ainsi que leur évolution annuelle et sur 5 ans (respectivement dans la partie supérieure et inférieure du graphique).



Graphique 4: Evolution annuelle du prix moyen d’un hectare de terre agricole en Flandre et en Wallonie

Dans les 6 premiers mois de 2018, le prix d’une parcelle agricole en Flandre s’élève à 52 137 EUR/ha en moyenne. C’est 60 % plus cher qu’en Wallonie. En moyenne, le prix est 20 000 euros moins cher par hectare en région wallonne. Au cours des années, cet écart de prix entre les régions augmente. En 2013, les terres agricoles en Flandre étaient en moyenne 50 % plus chères.

Par rapport à 2017, le prix moyen à l’hectare augmente dans les deux régions. La Flandre a une croissance de + 3,6 % et la Wallonie, une augmentation de + 5,6 %. Les deux régions confirment cette forte croissance de + 9 % qu’elles ont enregistré un an plus tôt.

En Flandre et en Wallonie, les acheteurs payent plus par hectare en moyenne année après année. Seule la Wallonie a connu une baisse du prix moyen des terres agricoles en 2014 (-3%).

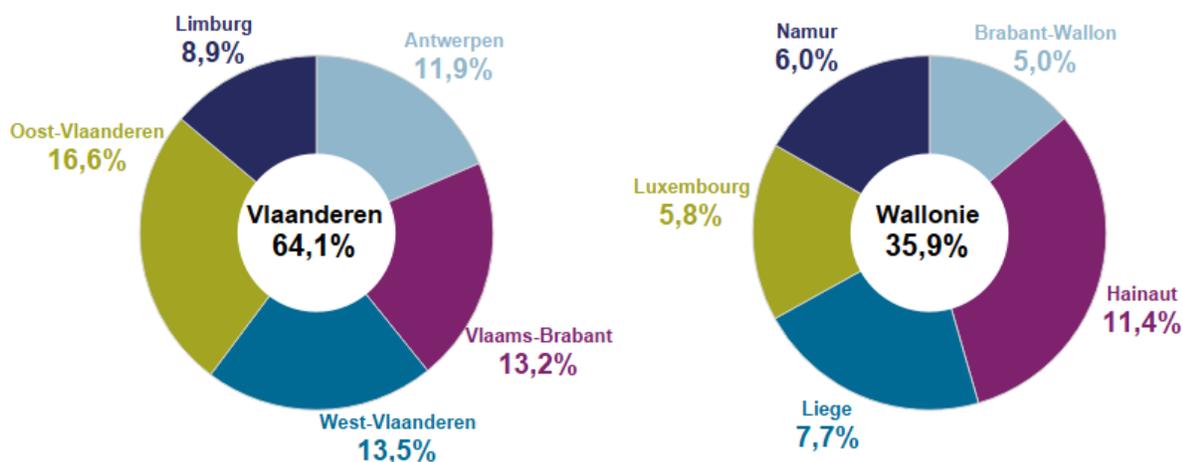
Sur une période de 5 ans, un hectare de terres agricoles en Flandre coûte en moyenne 35% de plus. La Wallonie enregistre une croissance de + 25% par rapport à 2013. Compte tenu de l’inflation de 8% sur cette période, le rendement net reste élevé dans les deux régions.

EVOLUTION PRIX MOYEN – ANALYSE PROVINCIALE

Avant d'examiner les évolutions du prix moyen par hectare au niveau provincial, il est intéressant de zoomer sur le ratio du nombre de parcelles vendues par province. Ce ratio est illustré au graphique 5.

La Flandre représentait 64,1% de toutes les terres agricoles vendues au 1^{er} semestre 2018. La province la plus active en nombre de transactions est la Flandre orientale (16,6%). La Flandre occidentale et le Brabant flamand suivent avec une part de marché de 13%. C'est dans la province du Limbourg qu'il y a eu le moins de transactions de terres agricoles en Flandre au cours des six premiers mois de 2018 (8,9%).

En Wallonie, la province du Hainaut est la seule province wallonne qui enregistre plus de 10% de l'ensemble des transactions en Belgique. Le Hainaut représente presque un tiers de toutes les transactions en Wallonie. Les provinces du Brabant Wallon, du Luxembourg et de Namur ont la part la plus faible dans les transactions sur les terres agricoles (5 à 6%).



Graphique 5: Proportion du nombre de terres agricoles vendues dans chaque province.

Le nombre de terres agricoles vendues est donc très différent d'une province à l'autre et c'est aussi le cas pour le prix moyen. La carte générale de la première page montre déjà que les provinces d'Anvers et de Flandre occidentale ont en moyenne les terres agricoles les plus chères et que les parcelles les moins chères en moyenne sont situées dans les provinces du Luxembourg et du Hainaut.

Dans les pages suivantes, nous examinons les évolutions de ces prix moyens par province par rapport à l'année dernière et par rapport à il y a 5 ans.

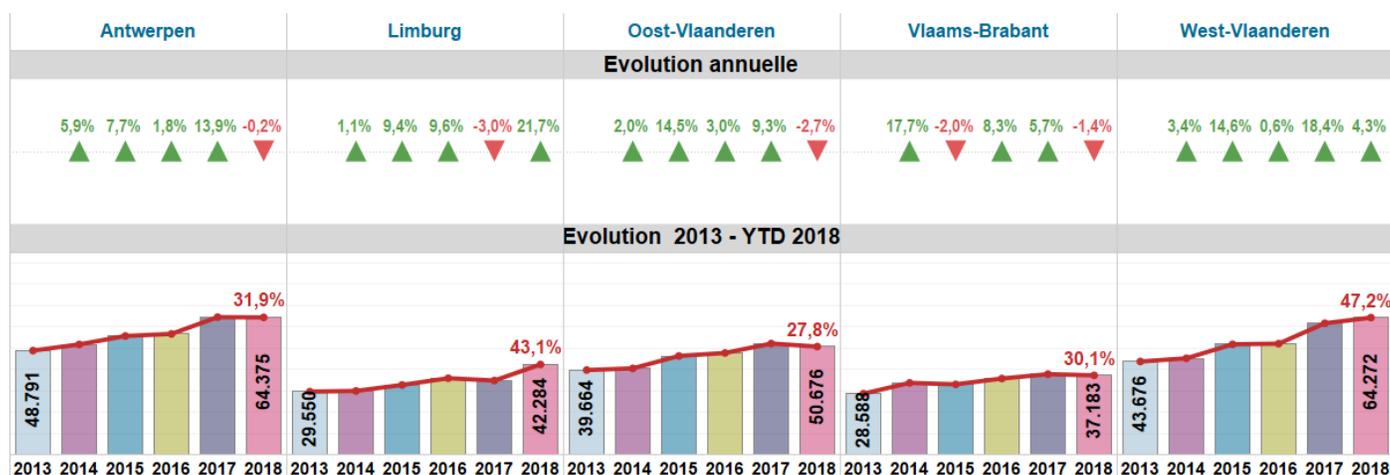
Les terres agricoles à Anvers et en Flandre occidentale en 2018 sont en moyenne 43% plus chères que la moyenne nationale et 23% plus chères que la moyenne en Flandre.

Par rapport à 2017, la province du Limbourg a enregistré une croissance très forte (+ 21,7%). Cette hausse des prix est le résultat de quelques transactions à un prix fortement plus élevé qui poussent la moyenne à la hausse.

Les prix moyens par hectare ont également augmenté dans la province de Flandre occidentale (+ 4,3%). La Flandre occidentale a enregistré une hausse de prix de +18% en 2017 et 2018 semble confirmer cette croissance. De plus, c'est la seule province de Belgique où les prix n'ont cessé d'augmenter depuis 2013. Sur une période de 5 ans, la valeur des terres agricoles a augmenté d'environ 20 000 EUR / hectare. Avec une croissance de 47,2% depuis 2013, les prix y ont progressé le plus fortement dans le pays (avant déduction de l'inflation).

Le prix moyen à l'hectare en Flandre orientale et en Brabant flamand a diminué durant le 1^{er} semestre 2018 par rapport à 2017 (-2,7% et -1,4%).

Sur une période de 5 ans, toutes les provinces flamandes ont connu une forte croissance du prix moyen à l'hectare au niveau national (voir graphique 2, + 18% après inflation). En tenant compte de l'inflation de 8% au cours de cette période, la valeur dans les provinces a augmenté d'un peu plus de 20% pour atteindre un peu moins de 40%.



Graphique 6: Evolution annuelle du prix moyen à l'hectare de terres agricoles dans les provinces flamandes

En Wallonie, les prix moyens par hectare de terres agricoles sont inférieurs de 28% à la moyenne nationale. Avec un prix d'un peu plus de 27 000 € / hectare, le Luxembourg est la province la moins chère. Le prix de l'hectare est 40% inférieur à la moyenne belge et 15% inférieur à la moyenne en Wallonie.

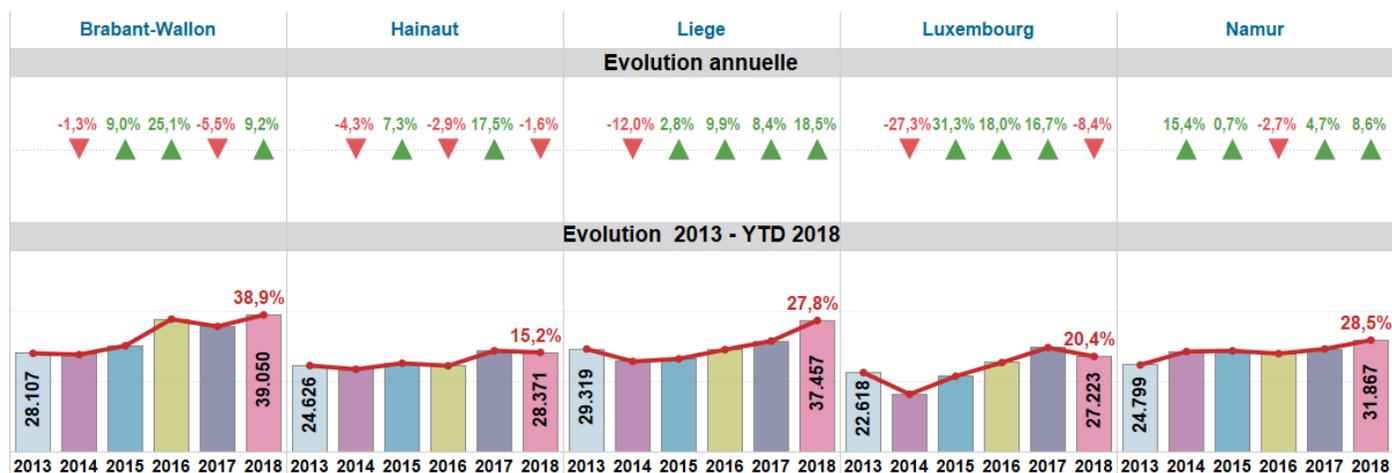
Par rapport à 2017, le prix moyen en 2018 a fortement baissé au Luxembourg. Avec une baisse de -8,4%, c'est la seule province du pays à enregistrer une telle baisse. La forte croissance des dernières années (de + 31% à + 17% sur les années 2015, 2016 et 2017) est ainsi réduite.

Le Hainaut a également vu le prix moyen des terres agricoles diminuer en 2018, après une hausse de + 17,5% en 2017.

À Liège, le prix moyen a augmenté de 18,5% par rapport à 2017. Avec un prix moyen de 37 500 € / hectare, c'est la deuxième province la plus chère de Wallonie.

Sur une période de 5 ans, le prix moyen des terres agricoles a augmenté le plus fortement en Brabant Wallon (+ 38,9%). Une parcelle de terrain vaut en moyenne par hectare 11 000 € de plus qu'en 2013. Compte tenu de l'inflation de 8% sur cette période, c'est la seule province wallonne qui a enregistré une croissance supérieure à 30%.

Dans le Hainaut et au Luxembourg, le prix a le moins augmenté depuis 2013 (+ 15,2% et + 20,4%). Les provinces les moins chères du pays augmentent leur retard par rapport aux autres provinces.



Graphique 7 : Evolution annuelle du prix moyen à l'hectare de terres agricoles dans les provinces wallonnes.

Ce baromètre et le Communiqué de presse sont disponibles sur notaire.be/actualites.