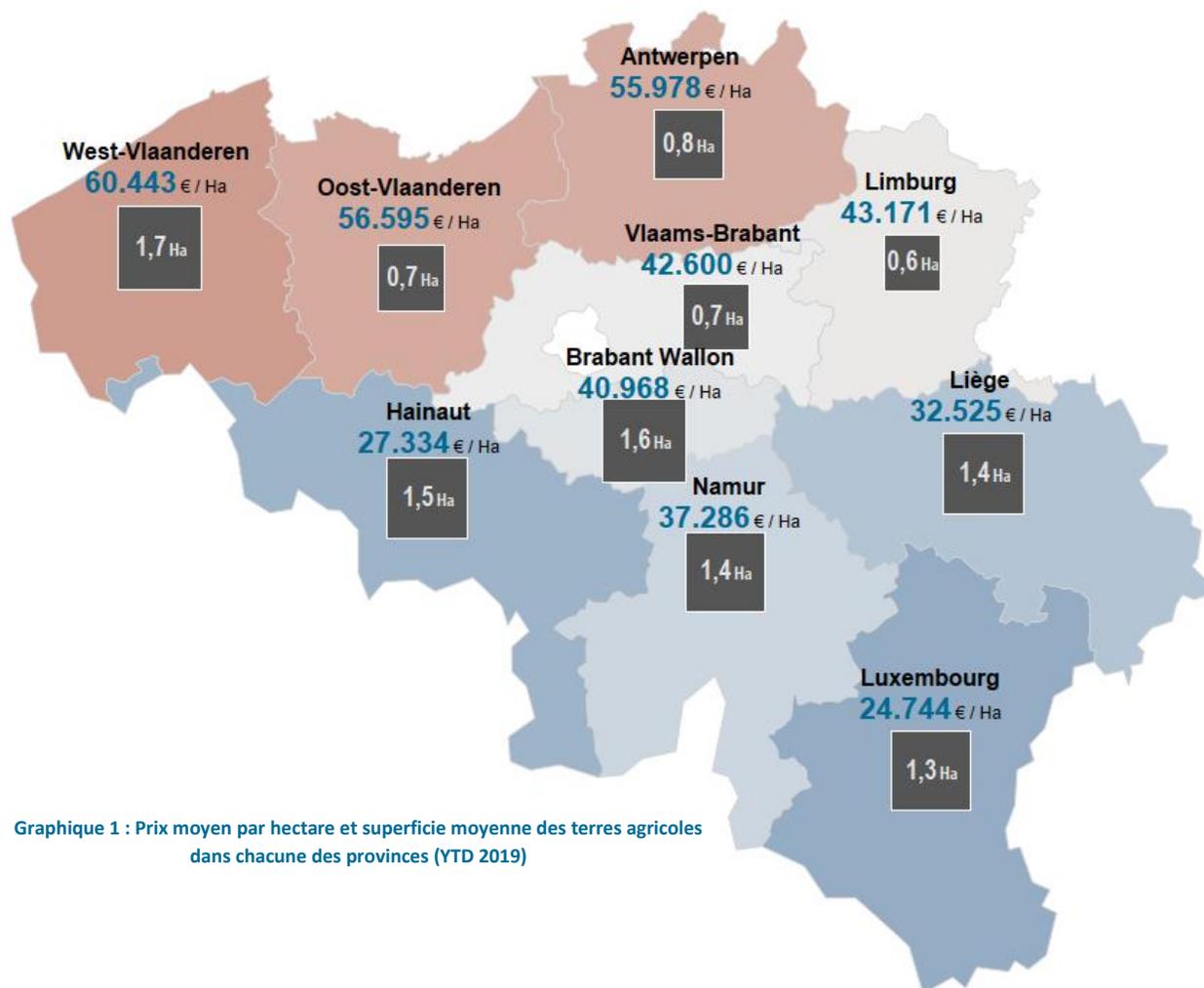


Ce baromètre notarial zoome sur les prix moyens des terres agricoles en Belgique. L'expression "terres agricoles" désigne les terres sur lesquelles des cultures sont cultivées ou sur lesquelles des animaux sont détenus. Par exemple, nous considérons qu'une prairie est une terre agricole, mais qu'une forêt ou un verger ne sont pas inclus dans cette analyse. Nous considérons à la fois les terres agricoles libres et louées.

#### TERRES AGRICOLES - PRIX MOYENS ET SUPERFICIE

La carte ci-dessous montre le prix moyen et la superficie moyenne des parcelles agricoles dans chacune des provinces.

Le code couleur est fonction du prix moyen à l'hectare des terres agricoles pour les transactions enregistrées les 6 premiers mois de l'année (ci-après dénommé "YTD 2019"). Plus la couleur est bleue, plus le prix moyen à l'hectare est bas dans cette province. Plus la couleur évolue vers le brun/rouge, plus le prix moyen d'un hectare de terre agricole est élevé. Les carrés noirs sur la carte indiquent la taille moyenne d'une parcelle agricole.



La valeur des terres agricoles est déterminée, entre autres, par l'emplacement, l'environnement, la structure du sol et la qualité des terres. De plus, il est également important de savoir si le terrain est libre ou loué. Le prix d'un terrain loué dépend des conditions de location. Dans le cadre de ce baromètre, nous ne faisons pas de distinction et considérons donc toutes les terres agricoles, qu'elles soient louées ou non. Selon une analyse publiée par l'Observatoire du foncier agricole wallon dans son rapport 2018, le complément de prix payé pour les terres agricoles non louées est d'environ 23%.

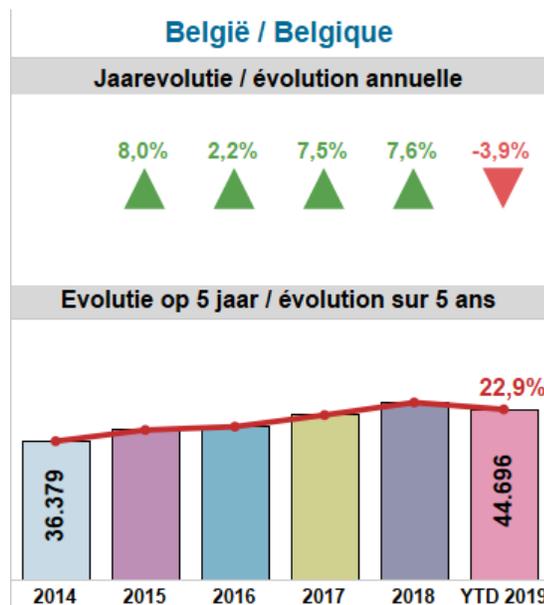
Nous constatons que le prix moyen des terres agricoles varie beaucoup selon la région ou la province dans lesquelles elles sont situées. Ce sont les terres agricoles en Flandre qui coûtent le plus cher, entre 42.600 EUR/hectare en Brabant flamand et 60.500 EUR/hectare en Flandre occidentale.

En Wallonie, le prix moyen à l'hectare est nettement inférieur. Le prix moyen des terres agricoles varie de 24.744 EUR par hectare en province du Luxembourg à 41.000 EUR par hectare en province du Brabant wallon. Même à l'intérieur d'une province, le prix des terres agricoles peut parfois fluctuer considérablement. Toutefois, cette analyse se limite au niveau provincial.

Les parcelles agricoles les plus grandes en superficie sont localisées en Wallonie. En moyenne, une parcelle a une superficie supérieure à 1,3 hectare. Les parcelles sont les plus petites et les moins chères dans la province de Luxembourg. Dans la province du Brabant wallon, nous constatons exactement le contraire. Les parcelles y sont les plus grandes et les plus chères de la région.

En Flandre, les terres agricoles sont plus petites. A l'exception de la Flandre occidentale, la superficie moyenne est inférieure à 1 hectare. Cette dernière affiche la superficie moyenne et le prix moyen les plus élevés du pays.

## ÉVOLUTION DES PRIX MOYENS - ANALYSE NATIONALE



Au premier semestre 2019, le coût moyen d'une parcelle agricole en Belgique était de 44.696 EUR/hectare.

Par rapport à 2018, le prix est en baisse de -3,9%. Après une croissance continue ces dernières années, le prix d'un hectare de terres agricoles a baissé pour la première fois. Cette évolution annuelle est représentée dans la partie supérieure du graphique à droite (flèches et pourcentages).

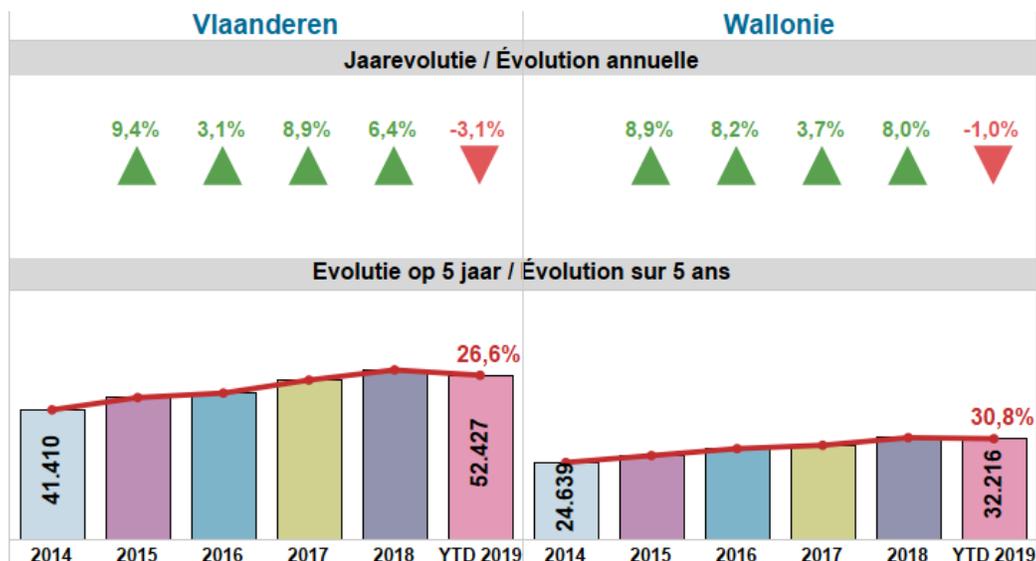
L'évolution sur 5 ans est indiquée dans la partie inférieure du graphique (ligne et pourcentage). Par rapport à 2014, il faut donc payer 8.000 EUR supplémentaires par hectare pour une parcelle agricole en Belgique. Une croissance de +22,9% sur 5 ans. Après inflation (8,2% sur la même période), la valeur nominale d'un hectare de terres agricoles augmente d'environ 14,7%.

Graphique 2 : Evolution annuelle du prix moyen d'un hectare de terres agricoles en Belgique

## ÉVOLUTION DES PRIX MOYENS - ANALYSE RÉGIONALE

Comme indiqué sur la carte de la première page de ce baromètre, le prix moyen par hectare de terres agricoles en Wallonie est moins cher qu'en Flandre. Compte tenu de la rareté de ce type de biens en Région de Bruxelles-Capitale, cette région n'est pas incluse dans cette analyse.

Le graphique 3 illustre ce prix moyen dans les deux régions, ainsi que leur évolution annuelle (dans les parties supérieure et inférieure du graphique respectivement).



Graphique 3 : Evolution annuelle du prix moyen d'un hectare de terres agricoles en Flandre et en Wallonie

Au 1er semestre 2019, une parcelle de terre agricole en Flandre coûte 52.427 EUR/hectare. Cette moyenne est supérieure d'environ 17% (soit près de 8.000 EUR) à la moyenne nationale (44.696 EUR par hectare).

En Wallonie, la moyenne est inférieure à la moyenne nationale de 28%, soit 12.500 EUR. En 2018, une moyenne de 32.216 EUR/hectare y a été payée.

Par rapport à la même période l'année dernière, le prix moyen des terres agricoles est en diminution dans les deux régions. La Flandre a enregistré la plus forte baisse. Le prix des terres agricoles a diminué de -3,1%, soit environ -2.000 EUR par hectare.

En Wallonie, la baisse s'élève à -1,0% sur le semestre. L'année 2019 n'étant pas terminée, il est encore trop tôt pour parler d'un changement de tendance.

Sur une période de 5 ans, l'évolution des prix jusqu'à juin 2019 a été la plus forte en Wallonie. Le prix d'un terrain agricole passe de 24.500 EUR par hectare en 2014 à 32.000 EUR, soit une croissance de 31,8%. En tenant compte de l'inflation (8,2%), la croissance nominale est de 23,6%. La Flandre a une évolution nominale de 17,9%.

Tant en Flandre qu'en Wallonie, nous constatons que les transactions ont enregistré des superficies plus petites des parcelles agricoles. En Flandre, la taille d'une parcelle est passée, en 5 ans, de 1,2 hectare à 0,9 hectare au premier semestre 2019. En Wallonie, la superficie est passée de 1,7 ha à 1,4 ha.

## ÉVOLUTION DES PRIX MOYENS - ANALYSE PROVINCIALE

Dans les pages qui suivent, nous examinons l'évolution des prix moyens par province. Nous faisons également une comparaison avec l'année précédente et par rapport à il y a 5 ans.

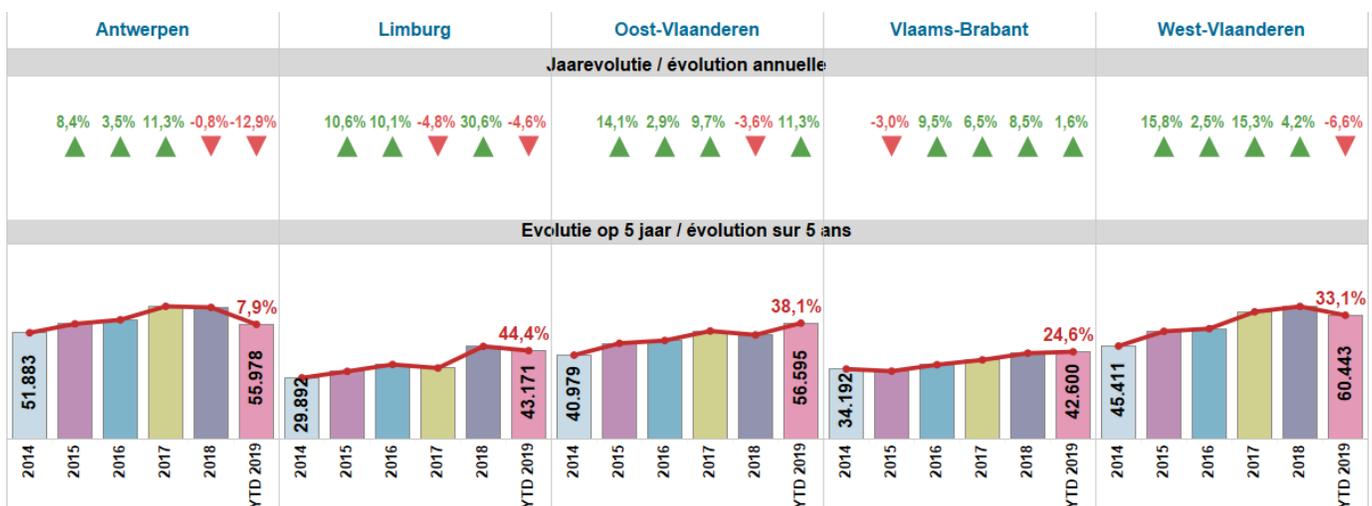
La carte en première page montre que la province de Flandre occidentale, avec un prix moyen de 60.443 EUR, possède les terres agricoles les plus chères. Les parcelles les moins chères se situent à l'autre extrémité du pays, dans la province de Luxembourg dans laquelle un hectare coûte en moyenne 24.744 EUR.

### FLANDRE

Le prix moyen des terres agricoles dans 3 des 5 provinces est supérieur à la moyenne nationale. En Flandre occidentale, un hectare coûte +35% plus cher, en Flandre orientale +27% et à Anvers +25%.

Au 1<sup>e</sup> semestre 2019, nous constatons des divergences importantes. Une baisse de -12,9% est enregistrée à Anvers, alors qu'en Flandre orientale nous observons une hausse de +11,3%.

Pour rappel, l'année 2019 n'est pas une année complète, elle ne contient que les 6 premiers mois. Nous ne pouvons donc pas tirer de conclusions trop hâtives par rapport aux années antérieures.



Graphique 4 : Evolution annuelle du prix moyen d'un hectare de terres agricoles dans les provinces flamandes

La province d'Anvers, affichant le prix le plus élevé en 2014, a connu la plus faible évolution de prix (7,9%) depuis 2014, ce qui ne compense pas l'inflation sur cette période. Aujourd'hui, la moyenne tombe en dessous du niveau de 2015. Toutefois, nous constatons que la baisse récente des prix est due à une baisse du nombre de transactions dans la fourchette de prix supérieure au cours du premier semestre 2019.

Le prix moyen des terrains agricoles en Flandre occidentale est devenu le plus élevé en Belgique (60.443 EUR).

C'est la province du Limbourg, dans laquelle le prix des terrains agricoles était le moins cher en 2014, qui a connu l'évolution la plus importante de son prix (+44,4%) depuis 2014. Après un premier semestre en 2019, le prix moyen y a diminué de -4,6%. Cette diminution doit être relativisée étant donné qu'il n'y a qu'un semestre. Malgré cette diminution, les terrains agricoles sont depuis 2018 plus chers qu'en province du Brabant flamand, classant cette dernière comme la province la moins chère de Flandre.

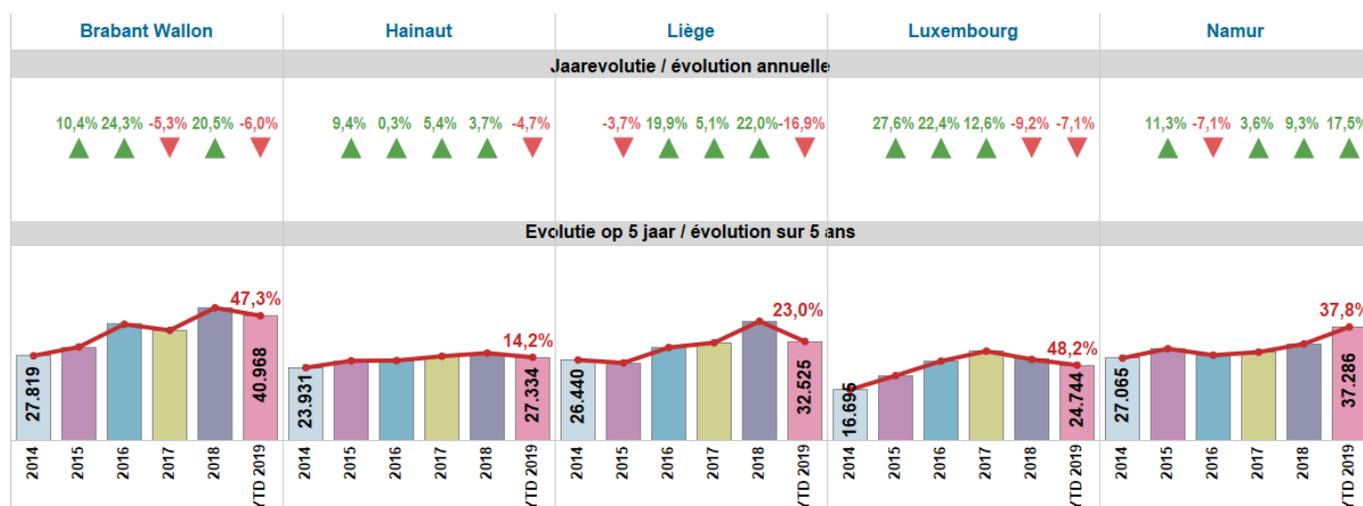
Le Brabant flamand est la seule province de Belgique à avoir connu une croissance continue au cours des 4 dernières années. La croissance la plus récente du Brabant flamand (+1,6%) affiche à nouveau un prix moyen supérieur à celui de sa province sœur wallonne (42.600 EUR/hectare en Brabant flamand contre 40.968 EUR/hectare en Brabant wallon).

A l'exception de la province d'Anvers, le prix moyen par hectare sur 5 ans augmente plus fortement dans toutes les provinces flamandes qu'au niveau national (voir graphique 2, +14,7% après inflation). Si l'on tient compte d'un taux d'inflation de 8,2 % au cours de cette période, le prix moyen dans les provinces a augmenté entre 16,4 % et 36,2 %.

## WALLONIE

En Wallonie, le prix moyen est de 32.216 EUR (voir graphique 3). Un hectare coûte -28% moins cher que la moyenne nationale (44.696 EUR). Chaque province wallonne a une moyenne inférieure à cette moyenne nationale. Les prix varient de 24.744 EUR/hectare en province de Luxembourg à 40.968 EUR/hectare en province du Brabant wallon.

Pour rappel, l'année 2019 n'est pas une année complète, elle ne contient que les 6 premiers mois. Nous ne pouvons donc pas tirer de conclusions trop hâtives par rapport aux années antérieures.



Graphique 5 : Evolution annuelle du prix moyen d'un hectare de terres agricoles dans les provinces wallonnes

Par rapport à l'année précédente et à l'exception de la province de Namur, le prix moyen est en baisse dans toutes les provinces wallonnes. Dans les provinces du Brabant wallon et de Liège, la baisse est due à une forte augmentation des prix de l'an dernier.

Le Luxembourg, province dans laquelle le prix moyen d'un hectare est le moins cher de Belgique, affiche la plus forte augmentation de prix sur 5 ans. Un hectare y est devenu presque 50% plus cher par rapport à 2014. Après inflation sur cette même période, cela correspond à une croissance de +40%.

La province de Namur est la seule province wallonne à afficher une évolution positive pour la 3ème année consécutive. Le prix moyen dans cette province a augmenté cette année de +17,5% par rapport à 2018, ce qui correspond à un prix supplémentaire de +5.500 EUR par hectare. Cette augmentation est due à la vente de certaines terres agricoles à des prix de 60.000 EUR et plus par hectare.

Alors que la province du Brabant wallon affiche les prix les plus élevés depuis 2014, l'évolution y a été la deuxième plus importante en Wallonie sur 5 ans. Seule la province de Luxembourg a connu une évolution plus forte. Sur une

période de 5 ans, les prix moyens par hectare ont augmenté de 3.000 EUR en province du Hainaut à 13.000 EUR en province du Brabant wallon. L'évolution après inflation est de +6% à +40%.