

Le prix des terres agricoles n'augmente plus lors des 6 premiers mois de 2019

Embargo dimanche 28 juillet – 11h

Le prix moyen d'un hectare de terre agricole a fortement augmenté ces 5 dernières années en Belgique. Pourtant, lors du premier semestre 2019, il ressort des chiffres de la Fédération du notariat la fin de l'augmentation des prix par rapport à 2018. Il est encore trop tôt pour dire si c'est passer ou s'il s'agit d'un changement de tendance.

Pour la deuxième année consécutive, la Fédération du notariat (Fednot) profite de la Foire agricole de Libramont pour sortir son baromètre des terres agricoles.

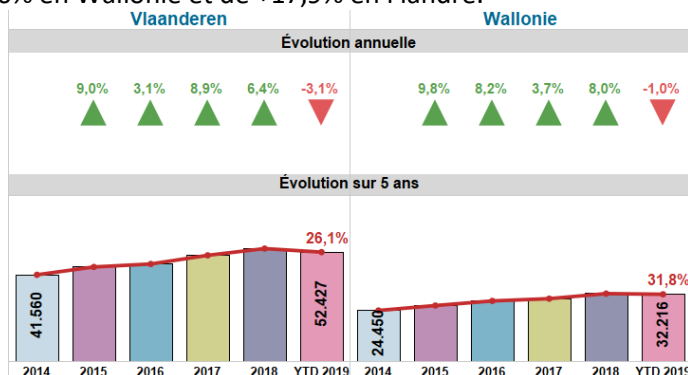
Des prix qui n'augmentent plus

Au premier semestre 2019, le prix moyen d'une terre agricole en Belgique est de 44.696 euros par hectare. Comparé à 2018, il s'agit d'une baisse de 3,9%. Depuis 2014, les prix des terres agricoles ont connu une forte augmentation, +22,9%. En 5 ans, il faut donc déboursier en moyenne 8.000 euros en plus pour un hectare de terre agricole en Belgique. Si l'on tient compte de l'inflation sur cette période (8,2%), cela représente une augmentation de la valeur réelle de 14,7%.

Cette baisse constatée durant le premier semestre 2019 est donc notable. Toutefois, comme il ne s'agit que des chiffres pour les six premiers mois de l'année, il est encore trop tôt pour dire s'il s'agit d'un véritable changement de tendance. « *Le constat d'un ralentissement voire d'une stabilisation des prix doit être analysé avec prudence car basé sur un nombre de transaction encore réduit. Ce qui semble se dessiner de manière plus marquée est la reprise de vente de parcelle plus réduite quant à leur taille (1ha voir moins)* », constate le notaire Denis Grégoire.

Ces observations se vérifient aussi bien en Wallonie qu'en Flandre. Du côté wallon, le prix moyen d'un hectare durant les 6 premiers mois de 2019 était inférieur de -1% au prix en 2018. En Flandre, la baisse est encore plus importante, -3,1%.

Si on regarde l'évolution sur 5 ans, le prix d'un hectare a augmenté en moyenne de +31,8% en Wallonie. En Flandre, l'évolution est de +26,1%. Compte tenu de l'inflation (8,2%), cela représente une hausse de la valeur réelle de +23,6% en Wallonie et de +17,9% en Flandre.

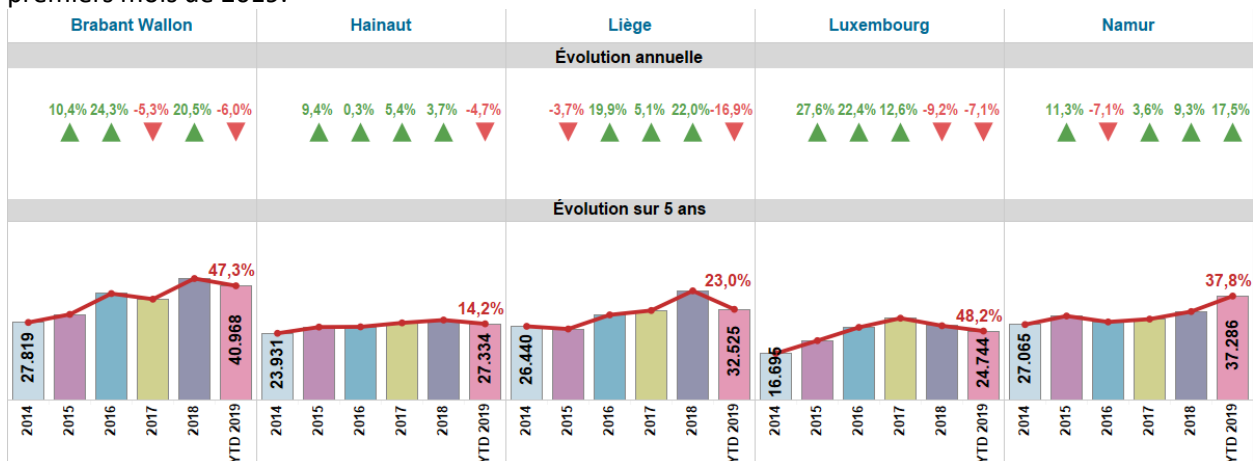


A Namur, les prix continuent de monter

Le prix moyen d'un hectare en Wallonie lors des six premiers mois de 2019 est de 32.216 euros. Un chiffre qui cache de grandes disparités provinciales, puisque le prix moyen varie entre 24.744 euros dans la province de Luxembourg et 40.968 euros dans le Brabant wallon.

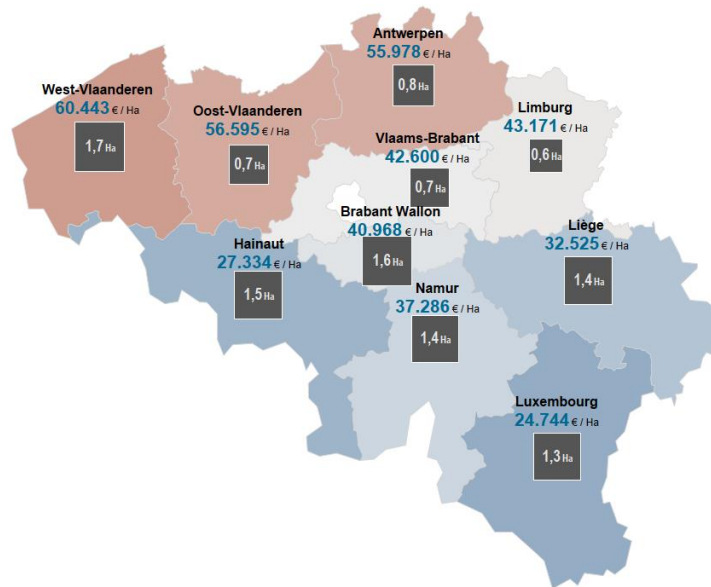
Toutes les provinces wallonnes connaissent une baisse du prix moyen au premier semestre 2019, sauf celle de Namur. Le prix moyen augmente même de 17,5% pour atteindre 37.286 euros. Cela représente un coût supplémentaire moyen de 5.500 euros par hectare. Cette augmentation peut être expliquée par la vente de plusieurs parcelles agricoles à plus de 60.000 euros l'hectare. La taille moyenne des parcelles dans la province de Namur a aussi fortement chuté passant de 2,3 hectares pour le premier semestre 2018 à 1,4 hectare pour le premier semestre 2019.

De son côté, la province de Luxembourg connaît une baisse du prix moyen pour la deuxième année consécutive. Bien qu'elle reste la province la moins chère du pays (24.744 euros par hectare), c'est celle qui connaît la hausse la plus élevée depuis 2014, +48,2%, malgré des baisses en 2018 et pour les six premiers mois de 2019.



Des parcelles plus petites

Les parcelles vendues sont de plus en plus petites, aussi bien en Wallonie qu'en Flandre. En Wallonie, la superficie a diminué de près d'un cinquième sur les 5 dernières années passant de 1,7 hectares en 2014 à 1,4 hectare au premier semestre 2019. En Flandre, la superficie moyenne est passée de 1,2 hectare en 2014 à 0,9 hectare pour les six premiers mois de 2019. Si les parcelles sont plus petites en Flandre, la province de Flandre occidentale fait figure d'exception. Il s'agit de la province où les terres agricoles sont en moyenne les plus grandes (1,7 hectares) et les plus chères (60.443 euros par hectare) de tout le pays.



Précisions méthodologiques

Quand Fednot parle de terres agricoles, il s'agit de terres sur lesquelles des cultures sont cultivées ou sur lesquelles des animaux sont détenus.

La valeur d'une terre agricole dépend de sa localisation, de son environnement, de sa disposition ou encore de la qualité de son sol. Au sein d'une même province, le prix peut parfois fortement varier. La valeur est également fortement influencée si la parcelle est libre d'occupation ou déjà louée. Dans ce baromètre nous ne faisons pas de distinction entre les deux. Selon l'Observatoire du foncier agricole wallon, dans son rapport 2018, les terres agricoles libres d'occupation coûtent environ 23% plus chères que les terres déjà louées.

Vous trouverez plus de détails dans le baromètre des terres agricoles sur www.notaire.be et dans le document ci-joint.

À propos du notariat en Belgique

Chaque année, 2,5 millions de clients franchissent la porte d'une étude notariale lors de moments-clés de leur vie. Ils y reçoivent des conseils indépendants sur mesure qui leur permettent de réaliser en toute confiance des projets tels que cohabiter, vendre une habitation, créer une société ou planifier une succession. Rendez-vous sur le site www.notaire.be pour plus d'informations sur les moments clés de votre vie, des vidéos, des FAQ et des modules de calcul.

À propos de Fednot

Le réseau de 1.150 études réunit 1.550 notaires et 8.000 collaborateurs. Ensemble, ils traitent plus de 900.000 dossiers par an. Fednot soutient les études en matière d'avis juridiques, de management, de solutions informatiques, de formations et d'information vers le grand public. www.Fednot.be

Info presse : Tom Jenné

Communication externe FR Fednot / Notaire.be / Biddit.be

02 801 15 36 – 0472 76 10 61

tom.jenne@fednot.be

www.notaire.be