

Le prix des terres agricoles en Belgique continue sa progression, surtout en Wallonie. © RENÉ BRENY.



Un marché petit, mais qui pousse

Même s'il ne concerne qu'un nombre très limité d'acheteurs, agriculteurs pour la plupart, le segment des terres agricoles séduit également des investisseurs désireux de diversifier leurs avoirs.

PAOLO LEONARDI

Un marché très limité et à très faible rendement (à peine 0,5 %) mais un marché qui est en bonne santé. Tel est défini, en quelques mots, le segment immobilier des terres agricoles qui bénéficie depuis plusieurs années auprès des notaires d'un baromètre qui lui est propre.

Une précision importante: on entend, par terre agricole, toute terre qui accueille des cultures ou des animaux. Le baromètre des notaires ne tient pas compte des bois et forêts, autre segment très particulier de l'immobilier qui se porte plutôt bien lui aussi.

Sorti pendant l'été, l'instrument d'analyse faisait apparaître un prix moyen d'une terre agricole en Belgique

en augmentation de 0,8 % en 2019 par rapport à 2018. Depuis plusieurs années, le prix moyen des terres agricoles ne fait d'ailleurs qu'augmenter dans notre pays puisque, entre 2015 et 2019, il affiche une hausse de... 28,7 % En tenant compte de l'inflation sur la même période (+7,7 %), soulignent les notaires, cela représente tout de même une hausse de la valeur réelle de 21 %.

Une autre donnée marquante ressort du baromètre: c'est surtout en Wallonie que le prix moyen a augmenté (+7,6 %) pour s'élever à 34.936 euros par hectare. Pour les nuls en maths, un hectare, c'est 10.000 m², ce qui donne donc 3,49 euros/m².

Un bail récemment réformé

Le bail à ferme est le cadre légal qui régit les terres agricoles. Sans entrer dans trop de détails (la matière est plutôt complexe...), on précisera qu'il datait de 1969 et qu'il n'avait subi qu'une seule modification (en 1988) jusqu'à l'année dernière. Une fois la compétence passée aux mains des Régions (en 2015), un important travail de refonte a été entrepris car les critiques devenaient nombreuses. Elles étaient liées au caractère quasi perpétuel des baux qui étaient par ailleurs dans leur grande majorité oraux et qui faisaient un peu trop la part belle aux locataires.

En Wallonie, deux nouveaux décrets sont ainsi apparus pour remettre un peu d'équilibre dans les procédures et placer le propriétaire sur l'échiquier. Le

premier est entré en vigueur le 1^{er} janvier de cette année. Il instaure notamment une fin automatique au bail à ferme et l'obligation de le notifier à l'Observatoire du foncier agricole. Le deuxième entrera en vigueur le 1^{er} janvier prochain et instaurera un abattement des droits de succession et de donation. « L'année 2020 sera particulière. Pour le moment, on se rend compte que les gens ont encore beaucoup de questions à propos du nouveau bail à ferme. Ils sont intéressés par les conséquences de la nouvelle législation mais nous n'observons pas encore d'impact clair sur le marché », expose à ce sujet Renaud Grégoire, le porte-parole des notaires.

Même son de cloche chez Yves Lange, l'administrateur du Comptoir foncier, une agence basée à Huy et spécialisée depuis près d'un siècle dans le marché des terres agricoles (mais aussi des forêts et des grands domaines comme les manoirs, les châteaux ou les fermes). « Il y a un nouveau cadre réglementaire mais il faudra encore du temps pour en analyser les effets », explique-t-il. « Avec l'ancien bail à ferme, les locataires pouvaient se permettre d'attendre. Aujourd'hui, on sent que ça discute beaucoup plus entre les parties. »

Sur le site du Comptoir foncier, il y en a pour tous les goûts et tous les portefeuilles. Un « très beau bloc de terres de cultures » de 39,5 hectares à Nalinnes est à vendre au prix de 1,3 million d'euros. Une prairie libre d'occupation de

Chiffres

La Wallonie dispose de quelque 716.000 ha de superficie agricole utile. 70 % de celle-ci sont loués. L'augmentation nationale du prix moyen de l'hectare d'une terre agricole varie fortement d'une Région à l'autre. Alors qu'en 2019, il est resté stable en Flandre, il a fortement augmenté en Wallonie (+7,6 %), mais là aussi avec des différences entre les provinces.

Ainsi, le prix a légèrement diminué en Brabant wallon (qui reste la province la plus chère avec un hectare à 42.986 €) et en province de Liège (38.417 €).

Les provinces du Hainaut, de Namur et du Luxembourg voient quant à elles leur prix augmenter: 30.526 € dans le Hainaut, 36.243 € dans le Namurois et 33.592 € dans le Luxembourg. PAL

2,2 ha à Feluy attend un preneur à 123.000 euros. « Plusieurs facteurs influencent le prix, surtout le fait qu'elles soient libres ou occupées. Les terres libres valent beaucoup plus cher que les occupées », explique Yves Lange.

Selon le spécialiste, le marché a connu un engouement au lendemain de la crise de 2008 quand beaucoup d'acheteurs ont voulu diversifier leur portefeuille immobilier. Parmi lesquels des investisseurs qui n'ont pas besoin d'un rendement immédiat et qui peuvent se permettre d'investir sur du très long terme. « En général, les terres agricoles qu'ils possèdent ne représentent qu'une petite partie de leurs avoirs », souligne Yves Lange. « Le rendement total de leurs terres est constitué des loyers et de la plus-value à la revente. »

Le patron du Comptoir foncier ne pense pas que le décret sur les droits de succession et de donation qui entrera en vigueur après le Nouvel An changera grand-chose au marché. « Ça favorisera un peu le placement, sans plus, car il y a une constante à laquelle on ne déroge pas: contrairement aux maisons et aux appartements, le terrain, ça ne se crée pas. Il faut faire avec ce qui existe. »

Quant aux jeunes qui veulent se lancer dans l'agriculture, bio ou autre, ils ne constituent pas une part réellement conséquente du gâteau des acheteurs. « Ceux qui se lancent reprennent pour la plupart des fermes dans le cadre familial. Autrement, les terres sont trop chères pour eux... », conclut Yves Lange.