Mais qui donc pousse les prix des

Il y a quelques années, les investisseurs extérieurs au marché étaient montrés du doigt. Aujourd'hui, les observateurs penchent pour les agriculteurs.

Le prix des terres de culture a véritablement explosé au cours de l'année dernière. De plus de 14 % en moyenne en Wallonie.

EN CINQ ANS, ENTRE 2017 et 2021, le prix d'achat d'un hectare de terre strictement agricole en Wallonie a augmenté de 28,4 % à 34 945 euros [1]. La hausse moyenne annuelle de 6,5 % cache néanmoins un récent pic. En effet, si, entre 2017 et 2020, les valeurs ont augmenté de 12,2 %, sur la seule année 2021, elles ont bondi de 14,5 % ! Un "bond" aux allures de spéculation.

Contre toute attente, la hausse est encore plus marquée pour les biens qui sont loués dans le cadre d'un bail à ferme : + 7,5 % par an en moyenne depuis 2017, mais + 29 % en 2021 ! Ceci alors que les biens, libres de bail, alignent respectivement des hausses de 5,3 % par an et de 10,1 % l'an dernier.

Un triple impact

Ces chiffres, tirés du dernier Observatoire du foncier agricole wallon paru cet été 2022, montrent dans la foulée que l'impact du bail à ferme est moindre qu'avant. En 2017, ce bail hypercontraignant pour un propriétaire lui faisait perdre, en quelque sorte, près d'un quart de la valeur (22,9 %) en cas de vente. Et près de 30 % (28,6 % exactement) en 2020. Par contre, en 2021, ce fil à la patte, dont les propriétaires ont un mal fou à se défaire, ne coûte plus que 16,4 % du prix : pas même un sixième.

Face à ce constat, trois réflexions sortent du lot. La première est que le Covid a aussi impacté ce segment immobilier à la hausse. La deuxième est que, somme toute, le nouveau bail à ferme, entré en vigueur le 1er janvier 2020, semble rassurer les candidats acquéreurs. La troisième est que ceux qui font monter les prix ne sont pas ceux que l'on pense ; autrement dit, ce ne sont pas des investisseurs en quête de diversification, puisqu'ils privilégient des terres libres de bail (78,4 % des ventes en 2021), mais davantage des agriculteurs, sachant que seuls ceux-ci peuvent reprendre des terres louées à un tiers, en quelque sorte, licencier leur locataire agriculteur, dans le but de les exploiter eux-mêmes (20,6 % des ventes).

Trois réflexions qui ne suscitent pas un identique emballement auprès des professionnels de la propriété rurale. Les deux premières sont en effet rejetées tant par NTF, l'association des propriétaires ruraux de Wallonie, que par Renaud Grégoire, porte-parole de la Fédération des notaires, et Yves Lange, patron du Comptoir Foncier.

Tous trois jugent en effet que la verdure, pour laquelle le Covid a suscité un engouement, peut se décliner en jardin ou en forêt, mais pas en terre de culture. Et, surtout, que la réforme du bail à ferme n'a pas apporté au marché locatif l'ouverture qu'elle aurait pu.

Une valeur refuge aussi pour les agriculteurs

Par contre, sur la troisième réflexion, ils sont davantage d'accord : ceux qui font le marché des terres agricoles, et donc le font monter, ce sont surtout les agriculteurs.

> *"Pour les agriculteurs, ces terres sont un outil de travail, une manière de s'agrandir et... un placement sur le long terme."*
>
> **YVES LANGE**
> Directeur de l'agence Comptoir Foncier

"Le foncier agricole est une valeur refuge, convient Yves Lange. P*our des non-agriculteurs, mais aussi, et on l'oublie parfois, pour des agriculteurs. Pour eux, ces terres sont un outil de travail, une manière de s'agrandir et... un placement sur le long terme."* Ils sont, dès lors, tout à fait à même de proposer ce qu'on appelle une valeur de convenance. *"Qu'ils soient plus petits ou très grands, voisins ou éloignés,* poursuit-il. *La concurrence entre candidats acquéreurs ne se focalise pas seulement entre agriculteurs et non-agriculteurs, mais entre agriculteurs."*

"Les agriculteurs qui achètent une terre sous bail ont un levier que les candidats propriétaires non-agriculteurs n'ont pas, précise la porte-parole de NTF, *notamment parce qu'ils peuvent mettre fin au bail pour exploitation agricole personnelle. Si une terre louée est mise en vente, l'agriculteur locataire a donc plus à s'inquiéter de son sort face à un candidat acheteur agriculteur.*

Et Yves Lange d'insister. *"Il fut un temps où les investisseurs extérieurs au marché pesaient sur les prix. Mais, aujourd'hui, force est de constater que ceux qui font le marché viennent du monde agricole. Plus encore dans le chef de gros agriculteurs qui ont une taille quasiment industrielle."* Ce qui se voit en Hesbaye, bien sûr, mais peut-être surtout dans le Condroz ou en province de Hainaut, où il y a une offre plus abondante, quand bien même est-elle loin d'être pléthorique. *"Il suffit de deux amateurs pour faire bouger un prix."* sourit Yves Lange. D'ailleurs, le "faire offre à partir de", qui semble être moins usité qu'il y a quelques mois sur le marché immobilier résidentiel, *"a toujours cours sur le marché du*

© S.A. IPM 2022. Toute représentation ou reproduction, même partielle, de la présente publication, sous quelque forme que ce soit, est interdite sans autorisation préalable et écrite de l'éditeur ou de ses ayants droit.

terres de culture à la hausse ?

JEAN LUC FLEMAL

Quand les chiffres disent le contraire des témoins

SUR LE TERRAIN, dans le cadre des transactions, les notaires comme les courtiers notent que la majorité des acquéreurs des terres de culture sont des agriculteurs. Ils estiment leur part à près de 80 %.

La Direction de l'aménagement foncier rural, auteur de l'Observatoire, a une tout autre lecture des chiffres puisque selon elle, la part des acquéreurs agriculteurs s'élève à seulement 19 % de toutes les opérations impliquant au moins un bien immobilier agricole. Même dans le cas de terres strictement agricoles, c'est-à-dire des biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone rurale, leur part reste minoritaire, à seulement 39 %.

L'explication tient entre autres au fait que ne sont repris comme agriculteurs que ceux qui achètent en personnes physiques. Les personnes morales, quand bien même sont-elles liées à l'agriculture, ne sont pas comptabilisées comme agriculteurs. Et c'est pareil pour les agriculteurs qui achèteraient un bien à plusieurs. Pour simplifier, ils sont considérés comme société.

Il n'empêche, force est de constater que, toutes catégories confondues, les acquéreurs non liés à l'agriculture, privés ou sociétés, ont opéré dans 72,8 % des transactions. Avec néanmoins une préférence pour les biens bâtis (83 % des surfaces) que les biens non-bâtis (46 %). Interpellant.

C.M.

"Les agriculteurs qui achètent une terre sous bail ont un levier que les candidats propriétaires non-agriculteurs n'ont pas, notamment parce qu'ils peuvent mettre fin au bail pour exploitation agricole personnelle."

PORTE-PAROLE DE NTF

foncier rural." "Et donne parfois lieu à des ventes atypiques, hors cadre, médiatisées", entend-on du côté de NTF qui s'en méfie.

Une prise de conscience

"Ce qui a changé, indique, pour sa part, Me Renaud Grégoire, *c'est que le marché, autrefois fermé, s'est ouvert. Les exploitants ont désormais intégré le fait que les terres sont rares, les offres maigres, les prix élevés et que s'ils veulent acheter, ils doivent s'aligner. Et c'est précisément parce que des acheteurs étrangers au marché ayant des disponibilités financières s'y sont intéressés que ceux qui en font partie ont été obligés d'intégrer la hausse."* Et ils l'acceptent d'autant plus facilement qu'ils s'en inquiètent. *"À force de voir les prix augmenter,* poursuit-il, *les agriculteurs se disent qu'ils sont obligés d'acheter à ce prix, aussi élevé soit-il, au risque de devoir payer encore plus cher dans les années à venir."*

Charlotte Mikolajczak

→ *(1) Par "terres strictement agricoles", nous entendons des biens immobiliers agricoles situés entièrement en zones agricoles au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie, soit 35,5 % des ventes de 2021 et 53,6 % de la surface vendue. En sont exclues, les ventes de terres agricoles situées en zones urbanisables (zones d'habitation, même à caractère rural, zones d'activités économiques, zones de loisirs...), de même que les ventes comportant ne fût-ce qu'une parcelle cadastrale bâtie, les unes et les autres étant sujettes à des prix différents du fait de la présence d'un bien bâti, voire à davantage de spéculations.*

Epinglé

Sous la loupe du bail à ferme

Un sujet clé. Il ne serait pas volé de dire que cela fait des décennies que le milieu agricole, tant les agriculteurs locataires que les propriétaires bailleurs, évoque la problématique du bail à ferme. Sa récente réforme a exigé nombre de discussions. Le résultat, en vigueur depuis début 2020, est loin de faire l'unanimité. L'analyse des données qu'en fait la Direction de l'aménagement foncier rural n'en est que plus intéressante. Pour l'édition parue en juillet 2022, basée sur les données 2021, elle s'est penchée sur 289 baux à ferme.

Plus grande superficie. On y apprend notamment que la superficie moyenne d'un bail à ferme notifié à l'Observatoire est de 14,4 hectares. La grande majorité des baux à ferme (88,2 %) ne comporte pas de parcelles cadastrales non bâties. Mais quand ils en incluent, la superficie moyenne est nettement supérieure (44,7 ha).

La réforme. Quelle réforme ? Sur les 289 baux à ferme analysés, un peu plus de la moitié sont des baux classiques et près d'un tiers sont des baux de longues durées. Le recours aux autres types de baux à ferme a donc été nettement moins fréquent en 2021 : 42 baux de carrière, 3 baux de fin de carrière et 4 baux de courte durée. Précisément ceux qui ont été imaginés dans la réforme du bail à ferme.

© S.A. IPM 2022. Toute représentation ou reproduction, même partielle, de la présente publication, sous quelque forme que ce soit, est interdite sans autorisation préalable et écrite de l'éditeur ou de ses ayants droit.

La brique vaut toujours plus que la terre

Le marché immobilier agricole est et reste un véritable marché de niche, très... immobile.

LA DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT foncier rural (Dafor) a publié cet été la cinquième édition de son Observatoire du foncier agricole wallon. Un travail qui recense les opérations de biens immobiliers agricoles (ventes/acquisitions, donations, échanges, apports en personnes morales) dans le but de *"servir de base fiable pour orienter les politiques régionales liées à la terre."*

Dans cet Observatoire, la Dafor analyse les ventes de l'entièreté du monde agricole. Et ce, qu'elles comportent ou non des parcelles bâties, et qu'elles soient situées, au plan de secteur, en zone agricoles ou dans d'autres zones (d'habitation, d'activités économiques, de loisirs...) susceptibles d'intéresser des non-agriculteurs et de faire l'objet d'une spéculation différente.

Afin de cerner au mieux l'évolution du foncier rural, la Dafor réalise néanmoins un focus sur les seules ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zones agricoles au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie (voir pages 4 et 5). Mais, ici, ce sont des ventes sur l'ensemble du marché agricole que nous tirons quelques enseignements.

LE MARCHÉ DU FONCIER RURAL WALLON EN 2021

PRINCIPAUX REPÈRES CHIFFRÉS

	Biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole	Toutes opérations impliquant au moins un bien immobilier agricole
Volume des ventes	**5 659**	**2 007**
Superficie totale	**7 099 ha**	**3 802 ha**
Prix moyen global	**115 300 €/ha**	**34 945 €/ha**
Prix moyen des terres arables	**67 687 €/ha**	**44 041 €/ha**
Prix moyen des prairies permanentes	**65 949 €/ha**	**22 572 €/ha**
Différentiel entre le prix moyen des biens totalement libres d'occupation et le prix moyen des biens totalement sous bail à ferme	**73 %**	**16 %**
Acquéreurs agriculteurs (à titre principal ou complémentaire)	**19 %**	**39 %**

VENTES DE BIENS IMMOBILIERS AGRICOLES SELON LE CARACTÈRE BÂTI OU NON BÂTI

		Toutes ventes confondues	Ventes ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie	Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)
Volumes des ventes		**5 659**	**3 967**	**1 692**
Superficie	totale (ha)	**7 099**	**5 716**	**1 383**
	moyenne (ha)	**1,25**	**1,44**	**0,82**
Montant total (€)		**818 525 151**	**333 987 999**	**484 537 152**
Prix moyen	par vente (€)	**144 641**	**84 192**	**286 369**
	par hectare (€/ha)	**115 300**	**58 431**	**350 321**

ÉVOLUTION DES VENTES DE BIENS IMMOBILIERS AGRICOLES NON BÂTIS SITUÉS ENTIÈREMENT EN ZONE AGRICOLE

évolution annuelle moyenne 2017-2021

		2017	2018	2019	2020	2021	%
Volumes des ventes		**1 299**	**1 382**	**1 414**	**1 547**	**2 007**	
Superficie	totale (ha)	**3 090**	**3 596**	**3 501**	**3 267**	**3 802**	
	moyenne par vente(ha)	**2,40**	**2,60**	**2,48**	**2,11**	**1,89**	**- 5,5 %**
Montant total (€)		**84 055 665**	**93 505 764**	**100 432 784**	**99 702 340**	**132 869 433**	
Prix moyen	par vente (€)	**64 708**	**67 660**	**71 027**	**64 449**	**66 203**	**+ 0,6 %**
	par hectare (€/ha)	**27 205**	**26 002**	**28 687**	**30 521**	**34 945**	**+ 6,5 %**

Source : Observatoire du foncier agricole wallon

1 Un véritable marché de niche. Le marché immobilier agricole est très étroit. En 2021, il a donné lieu à 5 659 ventes englobant, ensemble, 7 099 hectares. Par rapport aux quelque 740 000 hectares de la surface agricole totale de Wallonie, cela signifie que moins de 1 % (0,96 % très exactement) a changé de mains.

2 De très petites parcelles, en moyenne et en réalité. Compte tenu du nombre de ventes (hors donations et autres transferts) et du nombre d'hectares globalement vendus, une transaction couvre, en moyenne, 1,25 hectare. Il faut dire que la toute grande majorité des opérations dans le monde agricole (près de 75 %) implique moins de un hectare. Et ce ne sont pas les très rares ventes dont la superficie dépasse les vingt hectares qui vont changer les choses. En 2021, il n'y en a eu que vingt-quatre !

3 Une majorité de parcelles non bâties. Comme leur nom l'indique, la majorité des terres agricoles qui ont fait l'objet d'une vente ne comportent pas de biens bâtis. C'est le cas de sept ventes sur dix. Il n'empêche, trois sur dix englobent un élément bâti. Tout porte néanmoins à penser qu'il ne s'agit pas d'un château ou d'une ferme, mais plutôt d'une fermette, d'une maison rurale ou d'une grange. En effet, si la taille moyenne d'une vente couvre seulement 1,25 ha, quand il y a une parcelle bâtie dans le lot, la superficie descend à 82 ares.

4 Principalement des ventes de terres libres d'occupation. Pour des raisons commerciales et de prix, quasiment huit ventes sur dix concernent des terres libres d'occupation, c'est-à-dire : non liées à un bail à ferme. Seulement deux sur dix sont sous bail à ferme (représentant 31,4 % de la superficie vendues). Il faut dire que le différentiel de prix peut être élevé: quasiment de un à quatre (152 359 euros par hectare en moyenne pour des terres libres, contre 41 118 euros par hectare pour des terres occupées dans le cadre d'un bail à ferme). Un différentiel qui s'amenuise de un à deux s'il s'agit uniquement de parcelles non bâties (respectivement 72 454 et 38 018 euros l'hectare). Dans le cas de ventes de parcelles non bâties exclusivement inscrites en zones agricoles, le différentiel est alors franchement moindre (16,4 % seulement), sachant que ce type de terres concerne davantage des agriculteurs que des non-agriculteurs.

5 La brique vaut toujours plus que la terre. Quand bien même y a-t-il eu une forte poussée des valeurs ces dernières années, et plus encore en 2021, les prix de vente sont et restent bien plus élevés quand la parcelle ou une des parcelles du lot est bâtie: six fois plus cher en moyenne (de quelque 58 400 euros/ha non bâti à 350 300 euros/ha bâti). En province de Hainaut, le prix passe même d'un à plus de sept. Dans le Brabant wallon, il explose littéralement, gonflant d'un à neuf ! Parce que l'intérêt d'un nombre plus important d'amateurs porte sur la brique, mais également parce qu'en général les parcelles bâties sont plus petites, et donc plus chères en moyenne. L'écart de prix entre parcelles bâties et non bâties est, par contre, moins significatif dans la province de Namur (d'un à cinq seulement).

6 La région agricole la plus riche en ventes. Dans nombre de cas, les candidats à l'acquisition d'un bien agricole s'intéressent moins aux provinces qu'aux régions agricoles. À ce titre, c'est la région dite limoneuse qui a le plus de succès, accaparant quasiment quatre ventes sur dix réalisées en 2021. Il faut dire qu'elle est la plus vaste, s'étendant sur non moins de quatre provinces: Brabant wallon, Hainaut, Namur et Liège. Vient ensuite le Condroz qui réunit près de 15 % des ventes de l'an dernier.

7 La région la plus chère. La région limoneuse, qui accapare l'intérêt des acquéreurs est, certes, parmi les plus chères (près de 150 000 euros/ha en moyenne, et de l'ordre de 70 000 euros/ha non bâti). Mais les plus chères sont ses petites voisines, la région dite sablo-limoneuse et la Campine hennuyère, très comparables, et dont le prix moyen s'envole au-delà des 220 000 euros l'hectare en moyenne et à près de 100 000 euros (96 500, plus précisément) quand il n'est pas bâti. Les régions les moins chères sont la Haute Ardenne liégeoise et la Fagne, qu'elle s'étende sur le Hainaut ou le Namurois.

C.M.

© S.A. IPM 2022. Toute représentation ou reproduction, même partielle, de la présente publication, sous quelque forme que ce soit, est interdite sans autorisation préalable et écrite de l'éditeur ou de ses ayants droit.