



**OBSERVATOIRE DU FONCIER
AGRICOLE WALLON**

Rapport 2020

Quelques repères chiffrés pour l'année 2019



Notifications à l'Observatoire du foncier agricole	Toutes ventes confondues de biens immobiliers agricoles ¹	Ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole
Volumes	3 652 ventes	1 414 ventes
Superficies	6 847 ha	3 501 ha
Montants	516 493 219 €	100 432 784 €
Prix moyen global	75 434 €/ha	28 687 €/ha
Prix moyen des biens totalement libres d'occupation²	100 237 €/ha	28 687 €/ha
Prix moyen des biens totalement sous bail à ferme²	28 655 €/ha	23 590 €/ha
Différenciel entre le prix moyen des biens totalement libres d'occupation et prix moyen des biens totalement sous bail à ferme	36%	27%
Prix moyen des terres arables²	36 694 €/ha	32 639 €/ha
Prix moyen des prairies permanentes²	28 024 €/ha	15 540 €/ha
Acquéreurs en personne physique	90 %	90 %

¹ Soit les parcelles cadastrales bâties et non bâties situées totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et les parcelles cadastrales bâties et non bâties déclarées totalement ou partiellement au SIGeC

² La taille de l'échantillon pour ces indicateurs est différente de la taille de l'échantillon global (voir indicateurs 3-2 et 3-1). Il en résulte que les prix moyens à l'hectare ne doivent pas être comparés au prix moyen global.

@ sur le site internet <https://agriculture.wallonie.be/observatoire-du-foncier-agricole>
 vous trouverez la version électronique téléchargeable du rapport 2020 de l'Observatoire du foncier agricole

Source : Observatoire du foncier agricole

AVANT-PROPOS

Depuis trois ans déjà, l'Observatoire du foncier agricole wallon collecte les données relatives aux ventes de biens immobiliers agricoles. Ce travail s'inscrit sur le long terme. Il nous permet d'affiner notre connaissance du foncier agricole wallon. S'il est encore trop tôt pour établir une véritable prospective, il n'en demeure pas moins que ce troisième rapport est une avancée supplémentaire vers une analyse tendancielle de l'évolution des différents indicateurs relatifs entre autres aux prix et aux caractéristiques des biens mais aussi aux statuts des vendeurs et des acquéreurs.

Dans ce cadre, cette année encore, nous avons pu compter sur la collaboration efficace des études notariales. Qu'elles en soient remerciées.

Le Gouvernement wallon a bien compris l'importance du foncier agricole en Wallonie. Après l'adoption en 2014 du Code wallon de l'Agriculture et la mise en place d'outils en matière de politique foncière, le Gouvernement a élargi en 2019 le champ d'activités de l'Observatoire du foncier agricole. En effet, l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 a accru les compétences de l'Observatoire. Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2020, outre les ventes, d'autres opérations immobilières sont notifiées à l'Observatoire. Il s'agit des acquisitions, échanges, donations et apports à une personne morale. Dorénavant en plus des notaires, les comités d'acquisitions notifient également à l'observatoire du foncier agricole. De plus, les baux à ferme écrits conclus après le 1^{er} janvier 2020 sont maintenant concernés par l'obligation de notification à l'Observatoire du foncier agricole. Toutes ces données viendront enrichir les rapports annuels à partir de 2021 et permettront d'affiner notre vision du marché foncier agricole en Wallonie. Je m'en réjouis.

Je suis certaine que vous trouverez dans ce rapport les informations nécessaires à une meilleure compréhension du marché foncier wallon ; je vous en souhaite, d'ores et déjà, une belle lecture.

Bénédicte HEINDRICH
Directrice générale

Septembre 2020



TABLE DES MATIÈRES

Équipe de réalisation.....	1
Quelques repères chiffrés.....	1
Avant-propos.....	2
Contexte.....	4
Introduction.....	5
Traitement des données et méthodologie.....	6
Partie 1 : Les ventes.....	9
1-1 Volumes.....	10
1-2 Superficies.....	11
1-3 Montants.....	13
Partie 2 : Les prix.....	17
2-1 Suivant l'affectation au plan de secteur	17
2-2 Suivant la région agricole.....	19
2-3 Suivant la province et l'arrondissement	21
Partie 3 : Les types de biens.....	27
3-1 Suivant l'occupation du bien (bail à ferme).....	27
3-2 Suivant l'utilisation du sol (SIGeC).....	31
3-3 Suivant la nature cadastrale.....	35
Partie 4 : Les vendeurs.....	41
Partie 5 : Les acquéreurs.....	45
Partie 6 : Evolutions des indicateurs 2018-2019.....	53
Acronymes.....	58
Références légales.....	59

CONTEXTE

Le Code wallon de l'Agriculture [CWA] stipule en son article D.357 que « *Dans le but de servir la politique foncière agricole conformément aux objectifs prévus à l'article D.1^{er}* (notamment conserver les surfaces affectées à l'agriculture et contribuer à la baisse de la pression et de la spéculation foncière), *il est créé, au sein de l'Administration¹, un observatoire du foncier agricole, qui a pour mission de répertorier et d'analyser les ventes de biens immobiliers agricoles sur l'entièreté du territoire régional* ».

L'Observatoire foncier a donc deux objectifs principaux :

→ un objectif de « connaissance » : acquérir les données en matière de volumes des transactions, prix pratiqués, identités des acteurs, utilisation des sols, occupation du territoire ... ;

→ un objectif « d'aide à la décision » : permettre, à la lumière des données collectées, d'orienter l'intervention publique en matière de politique foncière.

Pour ce faire, le Gouvernement wallon a adopté le 7 juillet 2016 un arrêté permettant l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2017 des dispositions relatives à l'observatoire du foncier agricole.

Concrètement, lorsqu'un notaire a connaissance d'une vente de parcelles agricoles ou de bâtiments agricoles, il la notifie à l'Observatoire du foncier agricole. Cette notification se fait de manière électronique par le biais du portail « E-notariat » de la Fédération Royale du Notariat belge [FRNB] et contient les informations suivantes²:

- l'identification de l'étude notariale expéditrice ;
- l'identité du vendeur ;
- l'identité de l'acquéreur ;
- le détail de la vente ;
- l'identification de chaque parcelle.

Sur base de ces informations, l'Observatoire du foncier agricole établit chaque année un rapport sur la situation foncière³. Le contenu des rapports 2020 a été arrêté par décision du Gouvernement wallon en date du 16 juillet 2020

Les rapports de l'Observatoire du foncier agricole portent donc sur les données de ventes de biens immobiliers agricoles réalisées par les notaires et notifiées à l'Observatoire du foncier agricole au cours d'une année.

Ils regroupent un ensemble d'indicateurs relatifs aux ventes, aux prix, aux types de biens vendus, aux vendeurs et aux acquéreurs. Ces indicateurs sont présentés sous forme de fiches indépendantes.

Afin de faciliter la lecture des rapports, il a été choisi d'assimiler les biens immobiliers agricoles aux parcelles cadastrales bâties et non bâties situées totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et aux parcelles cadastrales bâties et non bâties déclarées totalement ou partiellement au SIGeC⁴.

Enfin, un focus est proposé pour chaque indicateur sur les ventes de biens ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie (en abrégé « biens non bâtis ») entièrement situés en zone agricole⁵, dans la mesure où le caractère bâti/non bâti et la localisation au plan de secteur influencent fortement le prix moyen à l'hectare.

¹On entend par l'Administration la Direction de l'Aménagement foncier rural – SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement.

²Art. D.54 du CWA & art. 4 de l'AGW du 7 juillet 2016

³Art. D.357 du CWA

⁴Le Système intégré de Gestion et de Contrôle [SIGeC] permet, entre autre, de gérer et contrôler les paiements aux agriculteurs dans le cadre de la Politique agricole commune (Art.D.20 à D.24 du CWA)

⁵Au vocable « entièrement situé en zone agricole » correspondent les biens dont minimum 97% de la superficie est située en zone agricole au plan de secteur

INTRODUCTION

Le premier rapport de l'Observatoire foncier publié en 2018 a notamment permis de mettre en avant divers facteurs impactant directement ou indirectement le prix des biens immobiliers agricoles (soit les parcelles cadastrales bâties et non bâties situées totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et les parcelles cadastrales bâties et non bâties déclarées totalement ou partiellement au SIGeC). Si incontestablement et sans surprise, les caractères « bâti/non bâti » et « bâtissable/non bâtissable » constituent les facteurs les plus déterminants, d'autres facteurs influencent également significativement le prix des biens immobiliers agricoles :

- L'affectation au plan de secteur ;
- La région agricole ;
- L'occupation du bien ;
- La personnalité juridique de l'acheteur ;
- La qualité d'agriculteur (ou non) de l'acheteur.

Concrètement, le rapport 2020 de l'Observatoire du foncier agricole wallon présente les ventes de biens immobiliers agricoles notifiées à l'Observatoire du foncier agricole wallon par les notaires au cours de l'année 2019.

Dans un objectif de lisibilité, la structure générale du rapport 2020 correspond à celle des années précédentes. C'est pourquoi les données collectées sont regroupées sous forme de fiches indépendantes correspondants aux différents facteurs qui influencent le prix des biens immobiliers agricoles.



TRAITEMENT DES DONNÉES ET MÉTHODOLOGIE

1. Un contrôle des données notifiées à l'Observatoire du foncier agricole a conduit à supprimer les notifications incomplètes, présentant des erreurs d'encodage, ne comportant aucune parcelle cadastrale située en zone agricole au plan de secteur ou déclarée au SIGeC ou encore les notifications comportant des références cadastrales incohérentes
2. Le formatage des données implique l'utilisation de valeurs arrondies qui peuvent induire des discordances minimales entre la somme des valeurs individuelles et la valeur globale.
3. Lorsque le nombre de données pour une catégorie (exemple : nombre de vente dans un arrondissement ou dans une région agricole) est inférieur à 5, les données de cette catégorie ont été regroupées avec celles d'une autre catégorie afin d'empêcher toute identification.
4. La taille des échantillons des indicateurs relatifs à l'affectation au plan de secteur, à la région agricole et aux types de vendeurs et d'acquéreurs (indicateurs 3-1, 3-2, 4 et 5) est différente de la taille des autres échantillons du rapport. Il en résulte que les prix moyens à l'hectare de ces indicateurs ne peuvent pas être comparés au prix moyen global.
5. La comparaison des indicateurs 2017, 2018 et 2019 à l'échelle de la Région wallonne ne met pas en évidence des valeurs non cohérentes. Néanmoins, un tel constat ne peut être fait à l'échelle de tous les sous-échantillons. En effet, certaines ventes « hors normes » ou « exceptionnelles » sont susceptibles d'impacter significativement le prix moyen à l'hectare de sous échantillons présentant un effectif de petite taille.







Partie 1 LES VENTES

1-1 VOLUMES

L'indicateur « volumes » correspond au nombre de ventes de biens immobiliers agricoles¹ notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année.

Mots-clés : foncier, ventes, volumes

Remarque méthodologique

En 2019, 4 812 ventes ont été notifiées par les notaires à l'Observatoire du foncier agricole.

Certaines notifications ne sont pas exploitables :

- absence de parcelle cadastrale située en zone agricole au plan de secteur ou déclarée au SIGeC,
- références cadastrales incohérentes,
- notifications incomplètes,
- encodages erronés,
- ...

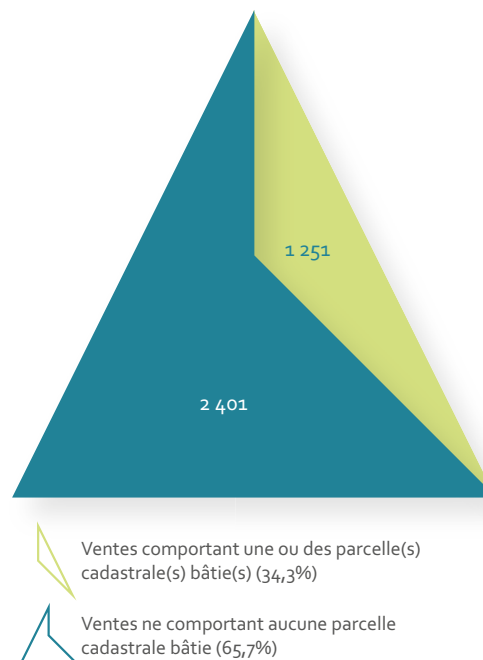
Ces notifications n'ont donc pas été prises en compte.

En définitive, 76% des ventes notifiées en 2019 par les notaires à l'Observatoire du foncier agricole ont été conservées et analysées.

Chiffres de l'année

3 652 ventes sont analysées dans le cadre du présent rapport. Ces ventes ont concerné 12 322 parcelles cadastrales, soit une moyenne de 3,4 parcelles cadastrales par vente.

Fig. 1-1.1 : répartition du volume des ventes de biens immobiliers agricoles selon le caractère bâti ou non bâti (2019)



¹Soit les parcelles cadastrales bâties et non bâties situées totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et les parcelles cadastrales bâties et non bâties déclarées totalement ou partiellement au SIGeC.

Focus sur les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole

En 2019, 1 414 ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie ont été notifiées, soit 39% du nombre total des ventes notifiées. Ces ventes ont concerné 5 385 parcelles cadastrales, soit une moyenne de 3,8 parcelles cadastrales par vente.

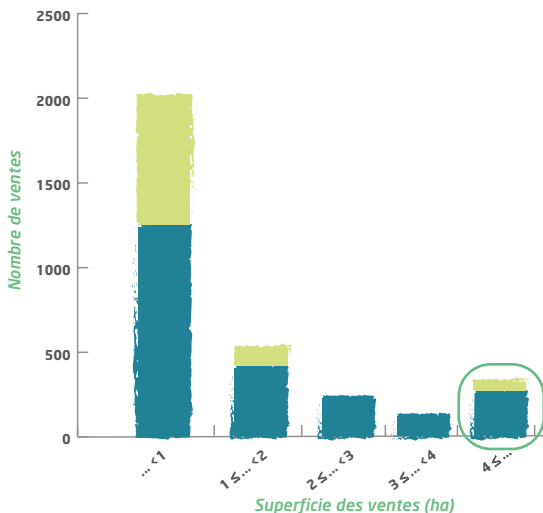
1-2 SUPERFICIES

L'indicateur « superficies » regroupe :

- la *superficie totale* en hectare des ventes de biens immobiliers agricoles¹ notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année ;
- la *superficie moyenne* en hectare des ventes de biens immobiliers agricoles notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année.

Mots-clés : foncier, ventes, superficies

Fig. 1-2.1 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles selon leur superficie (2019)



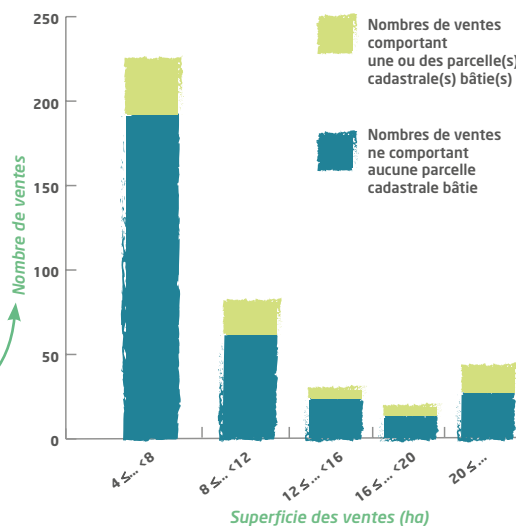
En moyenne, 66% des notifications concernent des ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie. Ce pourcentage est de 57% lorsque la superficie de la vente est inférieure à 1 ha et de 84% lorsque la superficie de la vente est supérieure à 1 ha.

Chiffres de l'année

Les ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole en 2019 représentent une superficie totale de 6 847 ha. En moyenne, la superficie d'une vente notifiée à l'Observatoire du foncier agricole est de 1,87 ha.

A titre indicatif et sur base de ces chiffres, si l'on considère une superficie agricole utile [SAU] de 735 206 ha en Wallonie², le taux annuel de mutations suite à des ventes est de 0,93%.

Fig. 1-2.2 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles dont la superficie est supérieure à 4 hectares (2019)



En 2019, 399 ventes ont porté sur des superficies de plus de 4 ha. 80% d'entre elles ne comprennent aucune parcelle cadastrale bâtie.

¹ Soit les parcelles cadastrales bâties et non bâties situées totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et les parcelles cadastrales bâties et non bâties déclarées totalement ou partiellement au SIGeC.

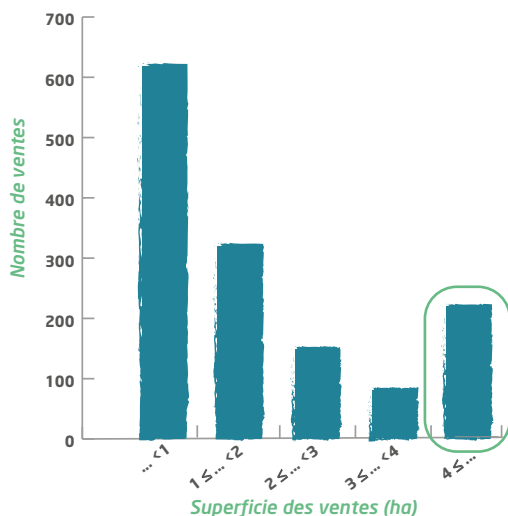
² Source SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement- Département de l'Etude du Milieu naturel et agricole- Direction de l'Analyse économique agricole : Evolution de l'économie agricole et horticole de la Wallonie 2020 chiffre de 2018.

Focus sur les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole

La superficie totale des ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 3 501 ha (soit 51% de la superficie totale des ventes notifiées).

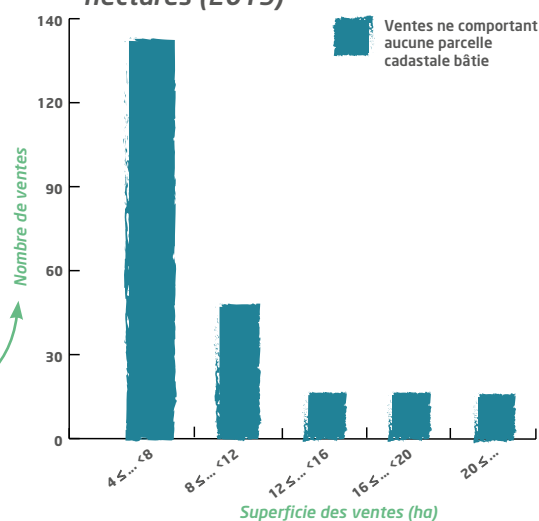
La superficie moyenne des ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 2,48 ha.

Fig. 1-2.3 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon leur superficie (2019)



En 2019, près de 45% des ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur ont porté sur des superficies de moins de

Fig. 1-2.4 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole dont la superficie est supérieure à 4 hectares (2019)



1 ha (642 ventes). 14,8% des ventes ont concerné des superficies supérieures à 4 ha (209 ventes).

1-3 MONTANTS

À l'indicateur « montants » sont associés :

- le *montant total* des ventes de biens immobiliers agricoles¹ notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année ;
- la *valeur moyenne* des ventes de biens immobiliers agricoles notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année ;
- la *valeur moyenne à l'hectare* des ventes de biens immobiliers agricoles notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année.

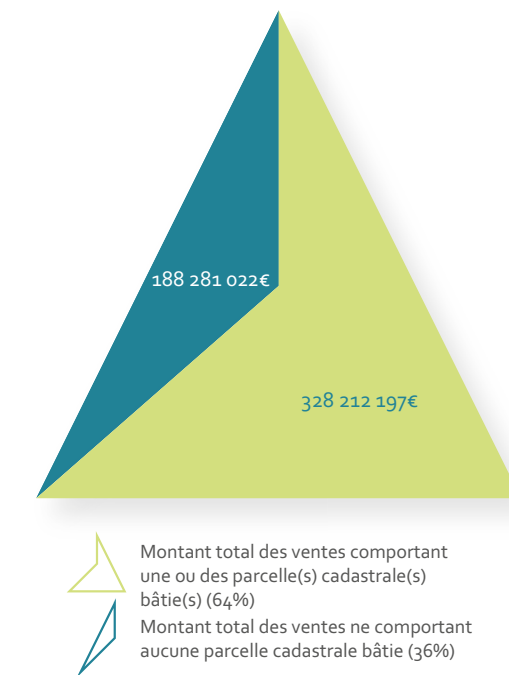
¹Soit les parcelles cadastrales bâties et non bâties situées totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et les parcelles cadastrales bâties et non bâties déclarées totalement ou partiellement au SIGeC.

Mots-clés : foncier, ventes, montants

Chiffres de l'année

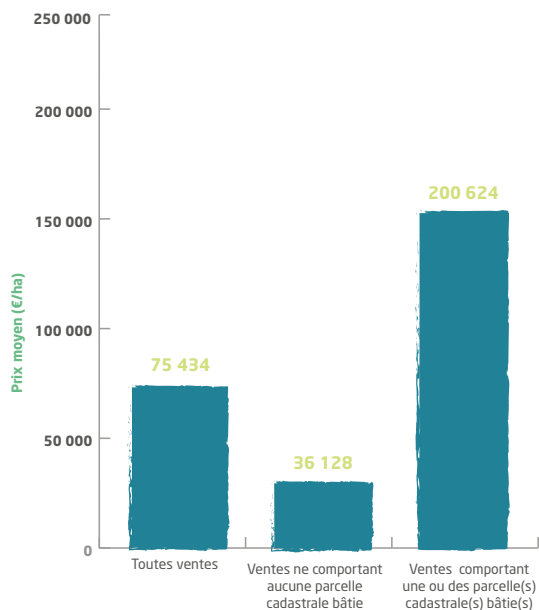
Le montant total des ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole en 2019 est de 516 493 219€, soit une valeur moyenne de 141 427€ par vente et une valeur moyenne de 75 434€ par hectare.

Fig. 1-3.1 : répartition du montant total des ventes de biens immobiliers agricoles selon leur caractère bâti ou non bâti (2019)



Alors que le nombre de ventes incluant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) (1 251 ventes) est nettement inférieur au nombre de ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie (2 401 ventes), le montant total des ventes incluant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) (188 281 022 €) est plus élevé que le montant total des ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie (328 212 197 €). Ceci s'explique par l'impact du bâti sur le prix des biens immobiliers agricoles.

Fig. 1-3.2 : montant moyen à l'hectare des ventes de biens immobiliers agricoles selon leur caractère bâti ou non bâti (2019)



Focus sur les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole

Le montant total des ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 100 432 784 €.

La valeur moyenne des ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 71 027 €.

La valeur moyenne à l'hectare des ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 28 687 €.







Partie 2 LES PRIX

2-1 SUIVANT L'AFFECTATION AU PLAN DE SECTEUR

Cet indicateur présente l'influence de l'affectation au plan de secteur sur le prix moyen des biens immobiliers agricoles¹ dont la vente a été notifiée à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année.

Mots-clés : foncier, prix, plan de secteur

Chiffres de l'année

Pour l'analyse des données, les zones au plan de secteur sont rassemblées comme suit :

- la catégorie « Totalement en zone agricole » regroupe les ventes dont plus de 95% de la superficie est située en zone agricole ;
- la catégorie « Majoritairement en zone agricole » regroupe les ventes dont la superficie en zone agricole est comprise entre 50 et 95% ;
- la catégorie « Majoritairement en zone non urbanisée ou non urbanisable » regroupe les ventes dont plus de 50% de la superficie est située en zone forestière, zone d'espaces verts, zone naturelle ou zone de parc (hors zone agricole) ;
- la catégorie « Majoritairement en zone urbanisée ou urbanisable » regroupe les ventes dont plus de 50% de la superficie est située en zone d'habitat, zone d'habitat à caractère rural, zone d'aménagement communal concerté, zone d'activité économique, zone d'extraction, zone de loisir ou zone d'équipements communautaires.

Fig. 2-1.1 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles selon leur affectation au plan de secteur (2019)

	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Totalement en zone agricole	1 802	4 112	45 556	1 414	3 501	28 687	388	611	142 260
Majoritairement en zone agricole	835	1 875	76 636	506	1 266	35 249	329	609	162 611
Majoritairement en zone non urbanisée ou non urbanisable (hors zone agricole)	128	545	32 739	95	276	12 478	33	269	53 554
Majoritairement en zone urbanisée ou urbanisable	887	315	530 363	386	168	235 679	501	147	868 201
Région wallonne	3 652	6 847	75 434	2 401	5 211	36 128	1 251	1 636	200 624

La superficie totale des ventes de biens immobiliers agricoles situés totalement en zone agricole au plan de secteur (4 112 ha) représente 60% de la superficie totale des ventes notifiées (6 847 ha).

La superficie des ventes de biens immobiliers agricoles concernant des parcelles affectées majoritairement en zone urbanisée ou urbanisable (315 ha) représente 4,6 % de la superficie totale des ventes notifiées (6 847 ha).

Le prix moyen à l'hectare est fortement influencé par l'affectation au plan de secteur. Le prix moyen à l'hectare des ventes de biens immobiliers majoritairement situés en zone urbanisée ou

urbanisable (530 363 €) est 11,6 fois supérieur au prix moyen à l'hectare des ventes de biens immobiliers agricoles totalement situés en zone agricole (45 556 €). Ce phénomène se constate également dans le cadre de ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis dans une proportion toutefois moindre (facteur 8,2).

Focus sur les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole

Le prix de vente moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur est de 28 687 €.

¹Soit les parcelles cadastrales bâties et non bâties situées totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et les parcelles cadastrales bâties et non bâties déclarées totalement ou partiellement au SIGeC.

¹Soit les parcelles cadastrales bâties et non bâties situées totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et les parcelles cadastrales bâties et non bâties déclarées totalement ou partiellement au SIGeC.

2-2 SUIVANT LA RÉGION AGRICOLE

Cet indicateur représente le *prix moyen à l'hectare par région agricole des biens immobiliers agricoles*¹ dont la vente a été notifiée à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année.

Mots-clés : foncier, prix, région agricole

Chiffres de l'année

Le prix de vente moyen à l'hectare d'un bien est fortement impacté à la hausse lorsque les ventes comportent une ou des parcelle(s) bâtie(s). A l'échelle de la Région wallonne, un facteur 5,6 sépare le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie (36 128 €) du prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) (200 624 €). En 2019, ce phénomène se marque tout particulièrement pour les régions agricoles Fagne (facteur 9,4) et Limoneuse (facteur 8,9).

Fig. 2-2.1 : prix de vente moyen par région agricole des biens immobiliers agricoles (2019)

Région agricole	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Ardenne	412	1014	39 883	309	790	21 684	103	224	103 937
Condroz	546	1474	70 615	326	1 021	38 222	220	453	143 696
Fagne	83	150	59 743	55	128	26 915	28	22	254 171
Famenne	272	684	38 316	186	511	17 648	86	173	99 223
Haute Ardenne	198	245	38 723	170	208	23 517	28	37	123 997
Herbagère	346	749	69 354	225	493	36 107	121	256	133 608
Jurassique	155	332	51 893	109	257	22 147	46	75	154 212
Limoneuse	1 401	1 826	109 799	881	1 533	48 506	520	293	430 191
Sablo-limoneuse et Campine hennuyère*	239	373	154 464	140	270	62 600	99	103	394 311
Région wallonne	3 652	6 847	75 434	2 401	5 211	36 128	1 251	1 636	200 624

* Le nombre de ventes en Campine hennuyère étant inférieur à 5, les données de la Campine hennuyère ont été regroupées avec celles de la région Sablo-Limoneuse afin d'empêcher toute identification.

Focus sur les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole

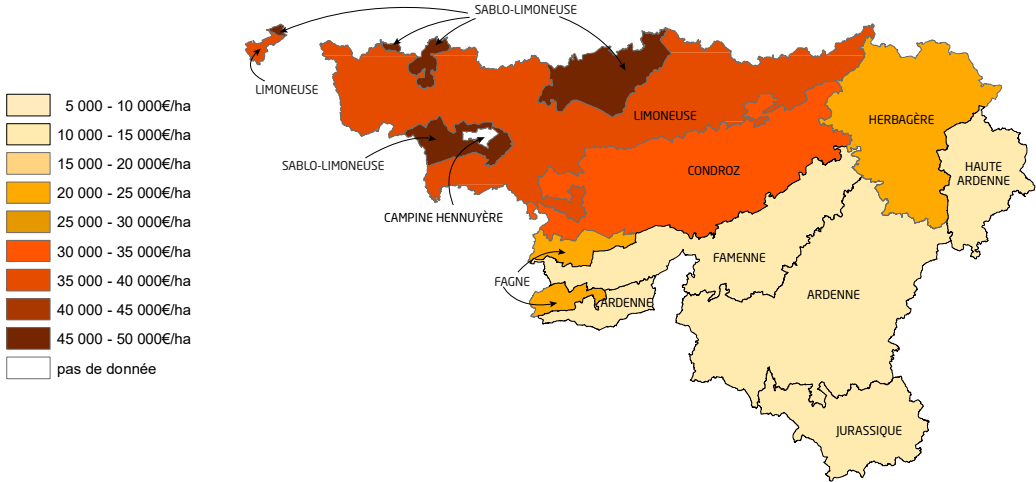


Fig. 2-2.2 : prix de vente moyen par région agricole des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole (2019)

Région agricole	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Ardenne	154	463	14 731
Campine hennuyère	-	-	-
Condroz	174	688	34 438
Fagne	35	87	24 345
Famenne	97	306	14 940
Haute Ardenne	109	148	12 574
Herbagère	116	270	23 566
Jurassique	65	175	12 943
Limoneuse	575	1 143	37 248
Sablo-limoneuse	89	222	45 881
Région Wallonne	1 414	3 501	28 687

Les régions agricoles Sabloneuse et Limoneuse ont les prix de vente moyens à l’hectare les plus élevés (respectivement 45 881 €/ha et 37 248 €/ha). Ils sont respectivement supérieurs de 60% et 30% au prix moyen en Région wallonne (28 647€/ha).

La région agricole Haute Ardenne et Jurassique ont le prix de vente moyen à l’hectare le plus bas (respectivement 12 574 €/ha et 12 943/ha). Ils sont inférieurs respectivement de 56% et 55% au prix de vente moyen en Région wallonne (28 647 €/ha).



¹Soit les parcelles cadastrales bâties et non bâties situées totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et les parcelles cadastrales bâties et non bâties déclarées totalement ou partiellement au SIGeC.

2-3 SUIVANT LA PROVINCE ET L'ARRONDISSEMENT

Cet indicateur présente le prix moyen à l'hectare par province et par arrondissement des biens immobiliers agricoles¹ dont la vente a été notifiée à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année.

Mots-clés : foncier, prix, province, arrondissement

Chiffres de l'année

Le prix de vente moyen à l'hectare d'un bien peut être fortement impacté à la hausse lorsque les ventes comportent une ou des parcelle(s) cadastrales bâtie(s). A l'échelle de la Région wallonne, le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) (200 624 €) est 5,6 fois supérieur au prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie (36 128 €). Ce phénomène est particulièrement marqué en Province du Hainaut où le facteur atteint 12,1 (prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) de 406 408 € et prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie de 33 511 €).

 **Fig. 2-3.1 : prix de vente moyen par province des biens immobiliers agricoles (2019)**

Province	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de vente	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Brabant wallon	339	633	119 678	230	501	58 535	109	132	351 550
Hainaut	1 123	1 469	96 900	672	1 219	33 511	451	250	406 408
Liège	393	1 647	73 035	629	1 231	41 862	264	416	165 228
Luxembourg	606	1 419	44 473	447	1 090	22 643	159	329	116 822
Namur	691	1 680	68 498	423	1 171	35 805	268	509	143 673
Région wallonne	3 652	6 847	75 434	2 401	5 211	36 128	1 251	1 636	200 624



Fig. 2-3.2 : prix de vente moyen par arrondissement des biens immobiliers agricoles non bâtis (2019)

Arrondissement	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Arlon	29	30	46 381
Ath	133	151	38 352
Bastogne	118	342	23 110
Charleroi	76	172	33 369
Dinant	167	502	28 334
Huy	86	303	38 752
Liège	106	189	46 698
Marche-en-Famenne	102	246	22 707
Mons	79	110	33 334
Namur	161	406	53 377
Neufchâteau	117	234	23 203
Nivelles	230	501	58 535
Philippeville	95	263	22 923
Soignies	119	175	42 995
Thuin	129	409	25 743
Tournai et Mouscron*	136	201	37 621
Verviers	312	550	30 512
Virton	81	238	18 314
Waremme	125	188	75 226
Région wallonne	2 401	5 211	36 128

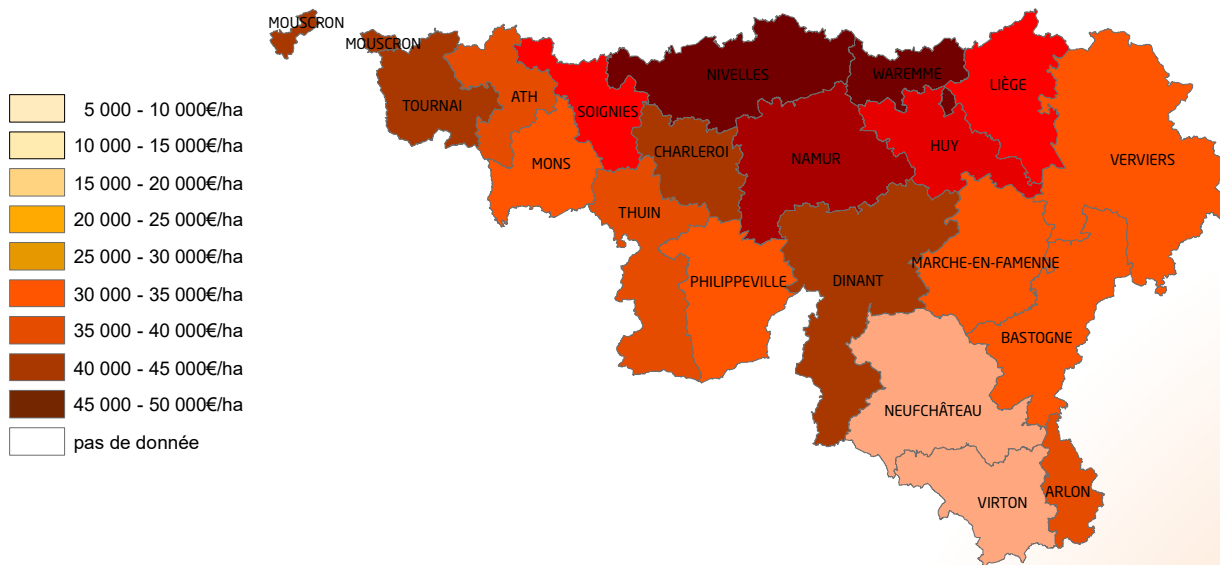
* Le nombre de ventes dans l'arrondissement de Mouscron étant inférieur à 5, les données de l'arrondissement de Mouscron ont été regroupées avec celles de l'arrondissement de Tournai afin d'empêcher toute identification.

Focus sur les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole

 **Fig. 2-3.3: prix de vente moyen par arrondissement des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole (2019)**

Arrondissement	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Arlon	18	18	21 821
Ath	87	97	20 709
Bastogne	62	239	16 005
Charleroi	42	118	25 259
Dinant	88	268	28 817
Huy	43	240	35 132
Liège	54	111	33 927
Marche-en-Famenne	34	89	18 376
Mons	53	95	19 797
Namur	84	268	43 241
Neufchâteau	59	140	13 396
Nivelles	175	445	48 733
Philippeville	60	201	19 532
Thuin	87	255	21 590
Soignies	73	114	32 372
Tournai et Mouscron*	88	151	28 226
Verviers	186	338	17 887
Virton	48	168	11 571
Waremme	73	146	49 705
Région wallonne	1 414	3 501	28 687

* Le nombre de ventes dans l'arrondissement de Mouscron étant inférieur à 5, les données de l'arrondissement de Mouscron ont été regroupées avec celles de l'arrondissement de Tournai afin d'empêcher toute identification.



Les arrondissements de Waremme et Nivelles présentent les prix moyens à l'hectare les plus élevés de la Région wallonne (respectivement 49 705 €/ha et 48 733 €/ha). Ces prix moyens sont 1,7 fois supérieurs au prix moyen à l'hectare en Région wallonne (28 687 €/ha).

Dans l'arrondissement de Virton, le prix moyen à l'hectare (11 571€/ha) est inférieur de 61% au prix moyen à l'hectare en Région wallonne (28 687€/ha).







Partie 3 LES TYPES DE BIENS

3-1 SUIVANT L'OCCUPATION DU BIEN (BAIL À FERME)

Cet indicateur analyse les biens immobiliers agricoles¹ selon qu'ils soient sous bail à ferme ou libres d'occupation et dont la vente a été notifiée à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année.

Mots-clés : foncier, types de biens, occupation, bail à ferme

Chiffres de l'année

De la figure 3-1.1, il ressort que 75% des ventes de biens immobiliers agricoles ont concerné des biens totalement libres d'occupation (sans bail à ferme).

En moyenne, les ventes de biens immobiliers agricoles totalement sous bail à ferme concernent des superficies de 35% supérieures aux ventes de biens immobiliers agricoles totalement libre d'occupation.

Les ventes de biens immobiliers agricoles partiellement sous bail à ferme étant peu nombreuses (1,6% des ventes ou 4,6% de la superficie totale des ventes), elles ne sont pas prises en compte dans les chiffres présentés aux figures 3-1.2 et 3-1.3.

¹Soit les parcelles cadastrales bâties et non bâties situées totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et les parcelles cadastrales bâties et non bâties déclarées totalement ou partiellement au SIGeC.

Fig. 3-1.1 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles selon l'occupation du bien (2019)

	toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucunes parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Biens totalement libres d'occupation	2 557	4 463	100 237	1 567	3 077	42 694	1 188	1 386	227 939
Biens partiellement sous bail à ferme	60	314	31 262	45	259	21 672	15	55	76 214
Biens totalement sous bail à ferme	837	2 071	28 655	789	1 876	27 355	48	194	41 202
Région wallonne	3 652	6 847	75 434	2 401	5 211	36 128	1 251	1 636	200 624

Fig. 3-1.2 : prix de vente moyen par région agricole des biens immobiliers agricoles non bâtis selon l'occupation du bien (2019)

Région agricole	Biens totalement libres d'occupation			Biens totalement sous bail à ferme		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Ardenne	213	481	25 109	88	233	17 101
Condroz	235	534	49 552	85	409	25 130
Fagne	32	54	42 912	22	73	15 093
Famenne	124	308	20 243	56	163	14 353
Haute Ardenne	88	101	30 403	82	107	17 026
Herbagère	184	395	38 704	37	87	26 606
Jurassique	83	217	21 174	20	22	23 645
Limoneuse	506	758	61 376	365	752	36 047
Sablo-limoneuse et Campine hennuyère*	102	227	64 734	34	30	36 047
Région wallonne	1 567	3 077	42 694	789	1 876	27 355

* Le nombre de ventes en Campine hennuyère étant inférieur à 5, les données de la Campine hennuyère ont été regroupées avec celles de la région Sablo-Limoneuse afin d'empêcher toute identification.

En Région wallonne, le prix moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis totalement libres d'occupation (42 694 €/ha) est supérieur de 35% au

prix moyen des biens immobiliers agricoles bâtis totalement sous bail à ferme (27 355 €/ha).

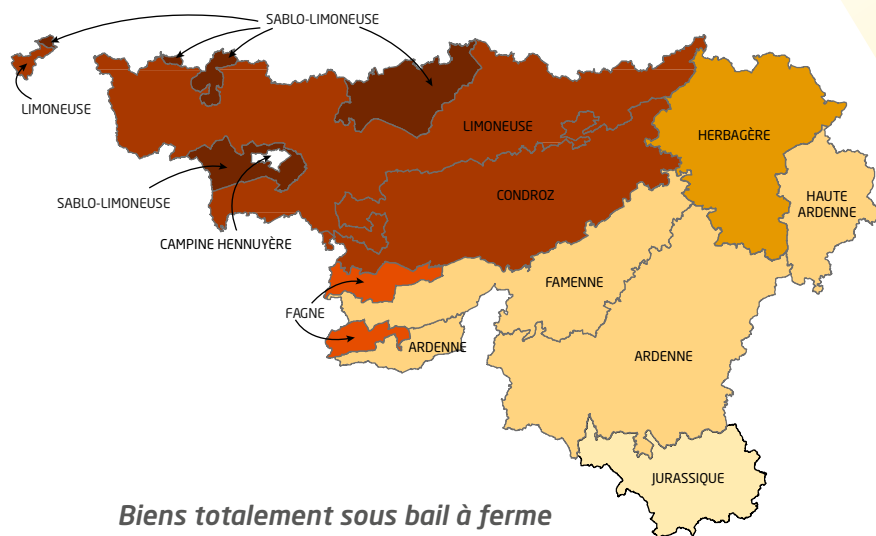
Focus sur les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole



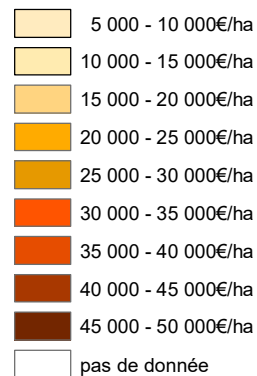
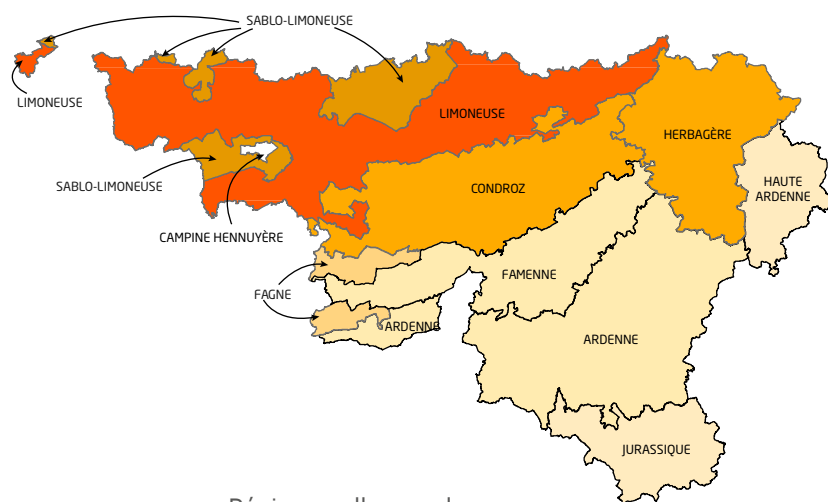
Fig. 3-1.3 : prix de vente moyen par région agricole des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon l'occupation du bien (2019)

Région agricole	Biens totalement libres d'occupation			Biens totalement sous bail à ferme			Différence de prix moyen entre les ventes de biens libres d'occupation et les ventes de biens sous bail à ferme (%)
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	
Ardenne	96	276	16 430	55	170	12 742	-22%
Campine hennuyère	-	-	-	-	-	-	-
Condroz	112	372	42 708	59	251	23 440	-45%
Fagne	18	33	38 421	17	54	15 579	-59%
Famenne	66	240	15 621	31	65	12 438	-20%
Haute Ardenne	49	69	16 066	60	79	9 514	-41%
Herbagère	88	199	24 719	27	68	21 038	-15%
Jurassique	45	142	11 725	16	18	8 006	-32%
Limoneuse	296	522	44 770	273	608	31 102	-30%
Sablo-limoneuse	65	189	49 770	22	23	25 063	-50%
Région wallonne	835	2 042	32 254	560	1 336	23 590	-27%

Biens totalement libres d'occupation



Biens totalement sous bail à ferme



En moyenne en 2019, en Région wallonne, le caractère totalement libre d'occupation/totalement sous bail à ferme affecte le prix de vente à l'hectare des biens non bâtis entièrement situés en zone agricole à concurrence de 27%.

¹Soit les parcelles cadastrales bâties et non bâties situées totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et les parcelles cadastrales bâties et non bâties déclarées totalement ou partiellement au SIGeC.

3-2 SUIVANT L'UTILISATION DU SOL (SIGEC)

Cet indicateur examine les biens immobiliers agricoles¹ non bâtis dont minimum 95% de la superficie totale a fait l'objet d'une déclaration au Système intégré de gestion et de contrôle [SIGeC] et dont la vente a été notifiée à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année.

Mots-clés : foncier, types de biens, SIGeC

 **Fig. 3-2.1: répartition des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis par province suivant la déclaration au SIGeC (2019)**

Chiffres de l'année

Au total, 1 187 ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis notifiées à l'Observatoire du foncier agricole ont concerné des ventes dont la superficie est déclarée à plus de 95% au SIGeC. A ces ventes, correspondent une superficie totale de 2 727 ha et un prix moyen de 33 948 €/ha.

Deux catégories d'utilisation du sol ont été retenues : les terres arables (en ce compris les prairies temporaires) et les prairies permanentes. Une vente dont les parcelles sont totalement ou partiellement plantées de cultures permanentes (vergers basses tiges ou de sapins de Noël) n'est pas reprise dans les chiffres présentés.

Province	Nombre de ventes		Superficie totale (ha)		Prix moyen (€/ha)	
	Terres arables	Prairies permanentes	Terres arables	Prairies permanentes	Terres arables	Prairies permanentes
Brabant wallon	115	13	363	14	53 463	66 006
Hainaut	273	90	627	174	27 750	30 585
Liège	132	190	278	291	55 517	28 460
Luxembourg	71	124	291	238	16 865	23 180
Namur	109	70	303	148	36 920	28 450
Région wallonne	700	487	1 862	865	36 694	28 024



Fig. 3-2.2: prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis par région agricole suivant la déclaration au SIGeC (2019)

Région agricole	Nombre de ventes		Superficie totale (ha)		Prix moyen (€/ha)	
	Terres arables	Prairies permanentes	Terres arables	Prairies permanentes	Terres arables	Prairies permanentes
Ardenne	51	78	195	147	17 533	18 382
Campine hennuyère	-	-	-	-	-	-
Condroz	87	50	322	84	33 489	53 309
Fagne	8	18	16	73	17 029	14 516
Famenne	29	56	74	149	19 932	15 905
Haute Ardenne	8	94	9	128	22 348	18 027
Herbagère	18	70	41	141	34 746	37 228
Jurassique	21	30	89	69	13 255	15 689
Limoneuse	427	77	923	65	43 440	60 718
Sablo-limoneuse	51	14	195	9	48 863	102 842
Région wallonne	700	487	1 862	865	36 694	28 024

Certains prix moyens à l’hectare très élevés s’expliquent en grande partie par l’influence de l’affectation au plan de secteur (zones urbanisables).

En moyenne en Région wallonne, le prix moyen des terres arables (36 694 €/ha) est de 31% supérieur au prix moyen des prairies permanentes (28 024 €/ha).

Focus sur les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole

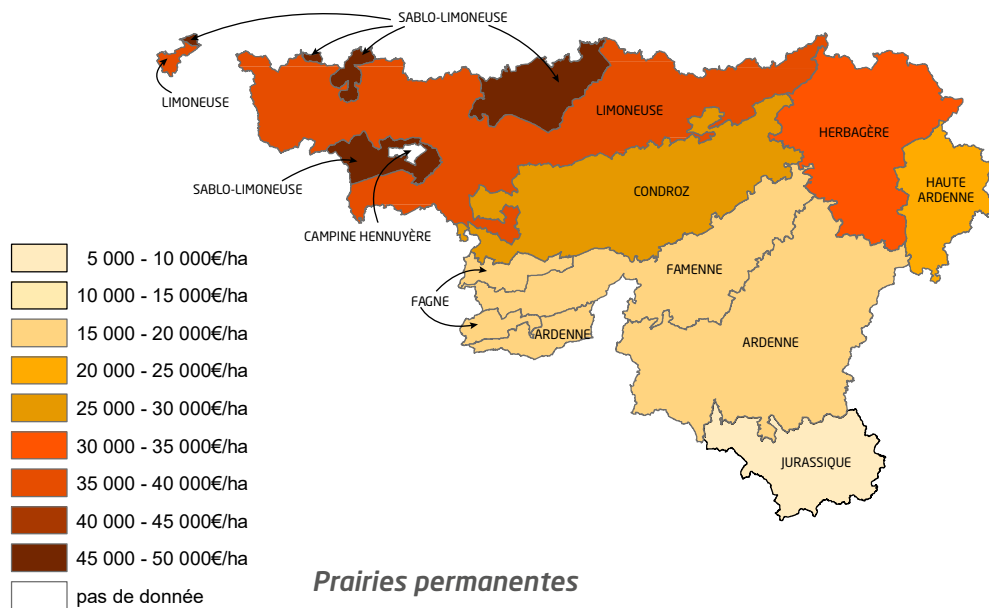


Fig. 3-2.3: prix de vente moyen par région agricole des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole suivant la déclaration au SIGeC (2019)

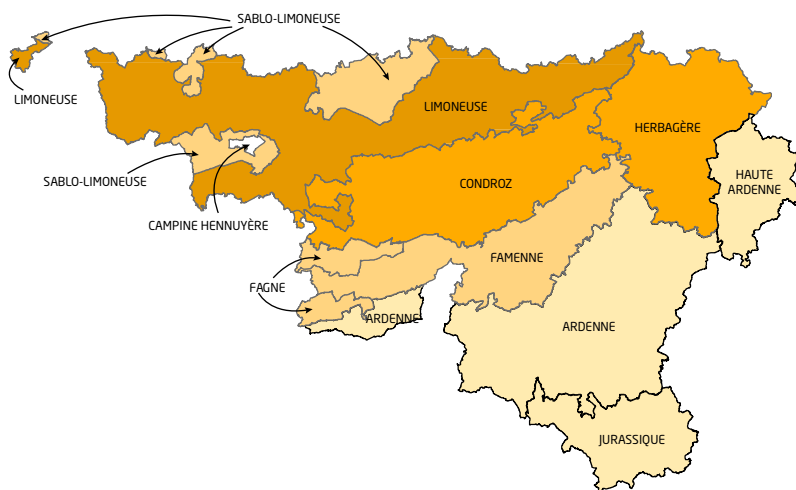
Région agricole	Nombre de ventes		Superficie totale (ha)		Prix moyen (€/ha)	
	Terres arables	Prairies permanentes	Terres arables	Prairies permanentes	Terres arables	Prairies permanentes
Ardenne	40	44	163	117	17 452	12 305
Campine hennuyère	-	-	-	-	-	-
Condroz	63	28	223	60	29 566	23 323
Fagne	7	12	11	45	18 304	16 056
Famenne	23	33	57	125	16 889	12 323
Haute Ardenne	8	72	9	103	22 348	10 082
Herbagère	15	49	40	108	33 032	20 796
Jurassique	16	21	79	52	8 876	12 295
Limoneuse	336	44	745	47	37 354	25 000
Sablo - limoneuse	42	6	177	5	47 669	16 194
Région wallonne	550	309	1 505	662	32 639	15 540

En Région wallonne, dans le cadre des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole au plan de secteur, le prix de vente moyen des terres arables (32 639€/ha) est 2,1 fois supérieur au prix de vente moyen des prairies permanentes (15 540€/ha).

Terres arables



Prairies permanentes



¹Soit les parcelles cadastrales bâties et non bâties situées totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et les parcelles cadastrales bâties et non bâties déclarées totalement ou partiellement au SIGeC.

²Source Administration Générale de la Documentation Patrimoniale [AGDP] : situation au 01.01.2020

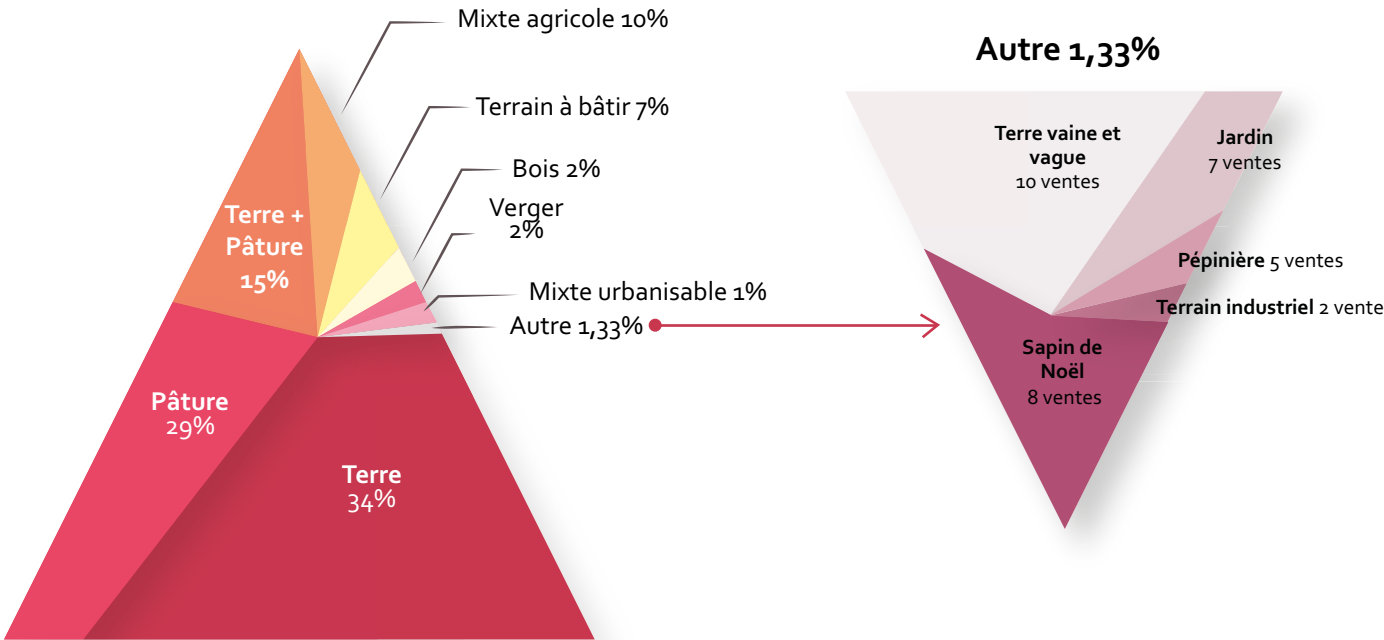
3-3 SUIVANT LA NATURE CADASTRALE

Cet indicateur détaille les biens immobiliers agricoles¹ en fonction de la nature mentionnée à la matrice cadastrale² et dont la vente a été notifiée à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année.

Mots-clés : foncier, types de biens, nature cadastrale



Fig. 3-3.1: répartition des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis selon la nature cadastrale (2019)

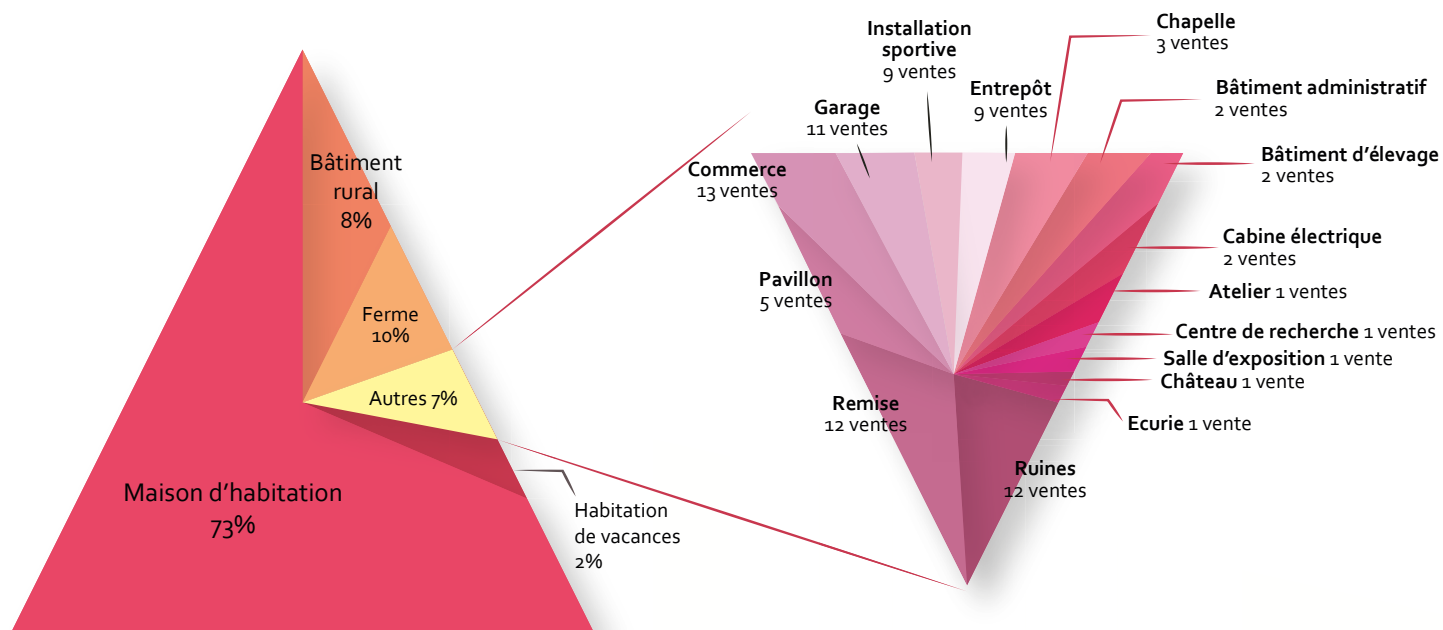


Chiffres de l'année

La majorité des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis notifiées en 2019 (88%) concerne des biens dont la nature est agricole (Terres 34%, Pâturages 29%, et Terres+Pâturages 15%). La catégorie « mixte agricole » (10%) regroupe les ventes non homogènes, c'est-à-dire comprenant des parcelles cadastrales de natures différentes, soit des terres, des pâturages, des bois, des vergers, des chemins, des patsarts, des mares, des marais, des étangs, des carrières et/ou encore des terrains de maraichers.

La catégorie « mixte urbanisée » regroupe les ventes qui ont concerné à la fois des terrains à bâtir et les natures reprises dans la catégorie « mixte agricole ».

Fig. 3-3.2: répartition des ventes de biens immobiliers agricoles bâtis selon la nature cadastrale (2019)



Les maisons d'habitation représentent la majeure partie des ventes de biens immobiliers agricoles bâtis notifiées en 2019 (73%). Les constructions de natures agricoles (fermes et bâtiments ruraux) représentent 18% des notifications. Le solde du bâti est très diversifié.

 **Fig. 3-3.3: prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis selon la nature cadastrale (2019)**

<i>Nature cadastrale</i>	<i>Nombre de ventes</i>	<i>Superficie totale (ha)</i>	<i>Prix moyen (€/ha)</i>
Terre	821	1 353	42 526
Pâture	705	945	37 352
Mixte agricole	236	1 128	21 645
Terrain à bâtir	147	28	503 698
Terre + pâture	353	1 564	30 882
Bois	53	105	13 592
Mixte urbanisé	25	26	151 304
Verger	39	30	110 821
Autre	32	46	39 284
Toutes natures	2 401	5 211	36 128

 **Fig. 3-3.4: prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles bâtis selon la nature cadastrale (2019)**

<i>Nature cadastrale</i>	<i>Nombre de ventes</i>	<i>Superficie totale (ha)</i>	<i>Prix moyen (€/ha)</i>
Maison	910	599	408 908
Ferme	105	250	138 261
Bâtiment rural	120	622	50 180
Habitation de vacances	31	19	173 575
Autre	73	271	78 654
Toutes natures confondues	1 251	1 636	200 624

Le caractère bâti influence fortement le prix moyen à l'hectare. Ainsi, à l'échelle de la Région wallonne, le prix moyen à l'hectare toutes natures confondues des biens immobiliers agricoles bâtis (200 624 €/ha) est 5,6 fois supérieur à celui des biens immobiliers agricoles non bâtis (36 128 €/ha).

Focus sur les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole



Fig. 3-3.5: prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la nature cadastrale (2019)

Nature cadastrale	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Terre	631	1 150	36 012
Pâture	416	694	20 057
Mixte agricole	85	433	22 940
Terre + pâture	234	1 173	28 718
Bois	19	19	12 477
Verger	14	17	41 752
Autre	15	15	35 568
Toutes natures	1 414	3 501	28 687

Lorsque la vente comporte uniquement des parcelles mentionnées comme terre à la matrice cadastrale, le prix de vente moyen à l'hectare (36 012/ha) est 1,8 fois supérieur aux ventes dont les parcelles sont mentionnées comme pâture à la matrice cadastrale (20 057 €/ha).





Partie 4

LES VENDEURS

Les données portent sur :

- l'influence de la qualité de personne physique ou de personne morale des vendeurs sur le prix des ventes des biens immobiliers agricoles¹ notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année;
- le nombre de vendeurs qui se déclarent agriculteurs lors de ventes de biens immobiliers agricoles¹ notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année.

Mots-clés : foncier, vendeurs, personne physique, personne morale, statut agriculteur

Fig. 4.1 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles en fonction de la qualité de personne physique/personne morale des vendeurs (2019)

	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Personnes physiques	3 324	5 826	78 454	2 151	4 360	34 869	1 173	1 466	208 032
Personnes morales	197	462	71 112	136	339	45 836	61	123	140 986
Total	3 521	6 288	77 915	2 287	4 699	35 661	1 234	1 589	202 856

Dans 94% des ventes, les vendeurs sont des personnes physiques.

Toutes ventes confondues, le prix de vente moyen à l'hectare des biens immobilier agricoles détenus par

Chiffres de l'année

Un bien immobilier peut être détenu par un ou plusieurs propriétaires.

Chaque propriétaire d'un bien a la qualité de personne physique ou de personne morale et est agriculteur (à titre principal ou complémentaire) ou non.

En 2019, lors de ventes impliquant plusieurs propriétaires, à 131 reprises tous les propriétaires d'un même bien n'avaient pas la même qualité. Ces biens ont donc été vendus en même temps par une ou des personnes morales et par une ou des personnes physiques, ou en même temps par un ou des agriculteurs (à titre principal ou complémentaire) et par un ou des non agriculteurs. Ces ventes n'ont pas été prises en compte.

¹ Soit les parcelles cadastrales bâties et non bâties situées totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et les parcelles cadastrales bâties et non bâties déclarées totalement ou partiellement au SIGeC.

Fig. 4.2 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles en fonction de la qualité d'agriculteur ou non des vendeurs (2019)

Les agriculteurs (à titre principal et à titre complémentaire) représentent 6,0% des vendeurs de biens immobiliers agricoles.

	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Agriculteurs		Non agriculteurs	Agriculteurs		Non agriculteurs	Agriculteurs		Non agriculteurs
	À titre principal	À titre complémentaire		À titre principal	À titre complémentaire		À titre principal	À titre complémentaire	
Personnes physiques	183	22	3 119	156	18	1 977	27	4	1 142
Personnes morales	7	-	190	5	-	131	2	-	59
Total	190	22	3 309	161	18	2 108	29	4	1 201

Focus sur les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole

Fig. 4.3 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole en fonction de la qualité de personne physique/personne morale des vendeurs (2019)

	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Personnes physiques	1 284	2 961	27 596
Personnes morales	55	149	33 847
Total	1 339	3 110	27 897

La qualité du vendeur (personne physique ou morale) impacte le prix de vente moyen par hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole à concurrence de 22 %.

Fig. 4.4 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole en fonction de la qualité personne physique/personne morale et de la qualité d'agriculteur ou non des vendeurs (2019)

	Agriculteurs		Non agriculteurs
	À titre principal	À titre complémentaire	
Personnes physiques	113	12	1 159
Personnes morales	4	-	51
Total	117	12	1 210

Le prix moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole vendus par des personnes morales (33 847 €/ha) est supérieur de 18,4 % au prix moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole vendus par des personnes physiques (27 596 €/ha).





Partie 5

LES ACQUÉREURS

Cet indicateur renseigne sur :

- l'influence de la qualité de personne physique ou de personne morale des acquéreurs sur le prix des ventes des biens immobiliers agricoles¹ notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année;
- le nombre d'acquéreurs qui se déclarent agriculteurs lors de ventes de biens immobiliers agricoles¹ notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année.

Mots-clés : foncier, acquéreurs, personne physique, personne morale, statut agriculteur, repreneur

 **Fig. 5.1 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles en fonction de la qualité personne physique/personne morale des acquéreurs (2019)**

Chiffres de l'année

Un bien immobilier peut être acheté par un ou plusieurs acquéreurs.

Chaque acquéreur d'un bien a la qualité de personne physique ou de personne morale et est agriculteur (à titre principal ou complémentaire) ou non.

En 2019, lors de ventes impliquant plusieurs acquéreurs, à 309 reprises tous les acquéreurs d'un même bien n'avaient pas la même qualité. Les biens ont donc été acquis en même temps par une ou des personnes morales et par une ou des personnes physiques, ou en même temps par un ou des agriculteurs (à titre principal ou complémentaire) et par un ou des non agriculteurs. Ces ventes n'ont pas été prises en compte.

¹Soit les parcelles cadastrales bâties et non bâties situées totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et les parcelles cadastrales bâties et non bâties déclarées totalement ou partiellement au SIGeC.

	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Personnes physiques	2 995	4 501	87 115	1 865	3 471	36 072	1 130	1 031	259 029
Personnes morales	348	1 309	68 914	257	837	46 109	91	472	109 399
Total	3 343	5 810	83 015	2 122	4 308	38 022	1 221	1 502	212 055

Fig. 5.2 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles en fonction de la qualité personne physique/personne morale et de la qualité d'agriculteur ou non des acquéreurs (2019)

Dans 90% des ventes, les acquéreurs sont des personnes physiques. Le prix moyen par hectare payé par les personnes morales (68 914€/ha) est inférieur de 21% à celui payé par les personnes physiques (87 115€/ha). 28% des ventes concernent des acquéreurs agriculteurs

	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Agriculteurs		Non agriculteurs	Agriculteurs		Non agriculteurs	Agriculteurs		Non agriculteurs
	À titre principal	À titre complémentaire		À titre principal	À titre complémentaire		À titre principal	À titre complémentaire	
Personnes physiques	816	69	2 110	756	62	1 047	60	7	1 063
Personnes morales	48	7	293	42	5	210	6	2	83
Total	864	76	2 403	798	67	1 257	66	9	1 146

Fig. 5.3 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles en fonction de la qualité d'agriculteur ou non des acquéreurs (2019)

	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Agriculteurs à titre principal	864	2 355	28 525	798	2 101	25 531	66	254	53 270
Agriculteurs à titre complémentaire	76	270	37 616	67	155	30 245	9	115	47 511
Non agriculteurs	2 403	3 186	127 136	1 257	2 053	51 390	1 146	1 133	264 398
Total	3 343	5 810	83 015	2 122	4 308	38 022	1 221	1 502	212 055

Lorsque les acquéreurs sont « non agriculteurs », le prix moyen à l'hectare est toujours supérieur au prix moyen à l'hectare payé par des agriculteurs. Ce phénomène est d'autant plus marqué lorsque les

biens comportent une ou es parcelle(s) cadastrales(s) bâtie(s).

Fig. 5.4 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles en fonction du secteur d'activité des acquéreurs ayant la qualité de personne morale (2019)

Secteur d'activité	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Personnes morales de droit privé liées à l'agriculture	71	242	37 576	64	225	27 940	7	17	165 286
Personnes morales de droit privé liées à l'immobilier	113	529	91 073	77	176	87 255	36	353	92 971
Autres personnes morales de droit privé	109	392	70 699	65	310	42 062	44	82	178 498
Personnes morales de droit public*	55	146	35 753	51	127	31 263	4	19	65 740
Total	348	1 309	68 914	257	837	46 109	91	472	109 399

* Cette catégorie regroupe les villes, communes et provinces, les intercommunales, les fabriques d'église, les fondations, les régies foncières et les sociétés publiques gestionnaires d'infrastructures ferroviaires, d'aéroports, d'eaux, de logements et de domaines forestiers.

Lors de ventes de biens immobiliers agricoles ne comportant aucune parcelle bâtie conclues avec des acquéreurs ayant la qualité de personnes morales de droit privé liées au secteur de l'immobilier, le prix moyen est nettement plus élevé que lors des ventes de biens immobiliers agricoles ne comportant aucune parcelle bâtie conclues avec les autres types d'acquéreur en personne morale.

Focus sur les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole



Fig. 5.5 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole en fonction de la qualité de personne physique/personne morale des acquéreurs (2019)

	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Personnes physiques	1 087	2 369	27 237
Personnes morales	122	526	37 868
Total	1 209	2 896	29 170

Le prix moyen par hectare payé par les personnes morales pour des biens immobiliers non bâtis entièrement situés en zone agricole (37 868 €/ha) est de 28% supérieur à celui payé par les personnes physiques (27 237 €/ha) pour ce type de biens.



Fig. 5.6 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole en fonction de la qualité personne physique/personne morale et de la qualité d'agriculteur ou non des acquéreurs (2019)

	Agriculteurs		Non agriculteurs
	À titre principal	À titre complémentaire	
Personnes physiques	580	45	462
Personnes morales	32	4	86
Total	612	49	548

Dans 90% des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole, les acquéreurs sont des personnes physiques.

53% des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole concernent des acquéreurs agriculteurs.

Fig. 5.7 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole en fonction de la qualité d'agriculteur ou non des acquéreurs (2019)

	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Agriculteurs à titre principal	612	1 562	25 861
Agriculteurs à titre complémentaire	49	123	31 428
Non agriculteurs	548	1 211	33 206
Total	1 209	2 896	29 170

La qualité de l'acquéreur (agriculteur à titre principal ou agriculteur à titre complémentaire ou non agriculteur) impacte significativement le prix moyen de vente à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole (différentiel de 22%).

Fig. 5.8 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole en fonction du secteur d'activité des acquéreurs ayant la qualité de personne morale (2019)

Secteur d'activité	Toutes ventes confondues		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Personnes morales de droit privé liées à l'agriculture	45	162	29 960
Personnes morales de droit privé liées à l'immobilier	24	110	49 634
Autres personnes morales de droit privé	27	201	40 447
Personnes morales de droit public	26	54	27 972
Total	122	526	37 868

Lors de ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole, lorsque le secteur d'activité de l'acquéreur ayant la qualité de personne morale est lié à l'agriculture, le prix moyen à l'hectare (29 960 €/ha) est supérieur de 40% au prix moyen à l'hectare en Région wallonne (29 170 €/ha).







Partie 6 ÉVOLUTIONS DES INDICA- TEURS

Si d'un point de vue purement statistique, au moins 7 années de collecte des données seront nécessaires avant de réaliser une véritable analyse tendancielle, il n'en demeure pas moins que la mise en parallèle des données des rapports 2018, 2019 et 2020 permet d'avoir une première indication quant à l'évolution des indicateurs sur une période de 3 ans.

Les données des rapports 2018, 2019 et 2020 de l'Observatoire du foncier agricole sont présentées ci-après dans un tableau synthétique.

Dans la mesure où l'analyse des différents indicateurs montre une grande hétérogénéité des prix de vente moyen lorsque l'on compare les ventes comportant une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s) bâties, la présentation des indicateurs relatifs aux ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole entre 2017 et 2019 est réalisée uniquement pour les ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole (soit sur la partie " Focus sur les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole " des différents indicateurs).

Dans le cadre des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole, les volumes, superficies et montants notifiés à l'Observatoire de foncier agricole ont tous progressés de 2017 à 2019, améliorant ainsi la qualité de l'échantillon de données.

De la figure 6.1, il ressort qu'entre 2017 et 2019 :

- le prix moyen global à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole est relativement stable (augmentation de 5%) ;
- Le prix moyen des terres arables* est stable (soit une diminution de 5%) ;
- Le prix moyen des prairies permanentes* a diminué de 16% ;
- Le prix moyen des biens totalement libres d'occupation* et des biens totalement sous bail à ferme* sont stables, avec respectivement une augmentation de 5% et une diminution de 1% ;
- Les acquéreurs de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole sont majoritairement des personnes physiques ayant la qualité d'agriculteur.

** La taille des échantillons des indicateurs relatifs à l'affectation au plan de secteur, à la région agricole et aux types de vendeurs et d'acquéreurs (indicateurs 3-1, 3-2, 4 et 5) est différente de la taille des autres échantillons du rapport. Il en résulte que les prix moyens à l'hectare de ces indicateurs ne peuvent pas être comparés au prix moyen global.*



Fig. 6.1 : évolution des indicateurs des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis et situés entièrement en zone agricoles entre 2017 et 2019

	Ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole				
	2017	2018	2019	Évolution	%
Volumes	1299 ventes	1382 ventes	1 414 ventes	▲	9%
Superficies	3090 ha	3596 ha	3 501 ha	▲	13%
Montants	84 055 665 €	93 505 764 €	100 432 784 €	▲	19%
Prix moyen global	27 202 €/ha	26 002 €/ha	28 687 €/ha	▶	5%
Prix moyen des terres arables*	34 257 €/ha	31 025 €/ha	32 639 €/ha	▶	-5%
Prix moyen des prairies permanentes*	18 540 €/ha	18 041 €/ha	15 540 €/ha	▼	-16%
Prix moyen des biens totalement libres d'occupation*	30 660 €/ha	28 317 €/ha	32 254 €/ha	▶	5%
Prix moyen des biens totalement sous bail à ferme*	23 633 €/ha	23 172 €/ha	23 590 €/ha	▶	-1%
Différenciel entre le prix moyen des biens totalement libres d'occupation et le prix moyen des biens totalement sous bail à ferme	23%	18%	27%	▶	4%
Acquéreurs en personne physique	90%	89%	90%	▶	0%
Acquéreurs agriculteurs	55%	52%	55%	▶	0%

* La taille des échantillons des indicateurs relatifs à l'affectation au plan de secteur, à la région agricole et aux types de vendeurs et d'acquéreurs (indicateurs 3-1, 3-2, 4 et 5) est différente de la taille des autres échantillons du rapport. Il en résulte que les prix moyens à l'hectare de ces indicateurs ne peuvent pas être comparés au prix moyen global.





ACRONYMES

AGDP :

Administration générale de la Documentation patrimoniale

CWA :

Code wallon de l'Agriculture

DAFoR :

Direction de l'Aménagement foncier rural

DDRCB :

Département du Développement, de la Ruralité, des Cours d'Eau et du Bien-être animal

SAU :

Superficie agricole utile

SPW :

Service public de Wallonie

SIGeC :

Système intégré de Gestion et de Contrôle

RÉFÉRENCES LÉGALES

Code wallon de l'Agriculture.

En ligne. <https://agriculture.wallonie.be/code-wallon-de-l-agriculture>

AGW du 14/03/2019 déterminant la liste des données complémentaires à notifier par les notaires et les modalités de notification électronique conformément à l'article D.357 du Code wallon de l'Agriculture modifié par l'AGW du 20/06/2019 (M.B. 08.11.2019 - entrée en vigueur 01.01.2020).

En ligne. <http://environnement.wallonie.be/legis/agriculture/code/codeo45.html>

Décision du Gouvernement wallon du 16/07/2020 portant sur le projet de contenu et sur les modalités de diffusion du deuxième rapport de l'Observatoire foncier agricole.

La reproduction et la diffusion de ce document ou de parties de celui-ci sont autorisées,
à condition de faire mention de la source sous la forme suivante :

Rapport de l'Observatoire du foncier agricole wallon 2020
Direction de l'Aménagement foncier rural
SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement - DDRCB - DAFoR

Le foncier agricole en Wallonie représente un enjeu majeur pour tous acteurs de monde rural.

Pour déterminer avec précision les facteurs influençant le prix des terres agricoles en vue d'une gestion saine de celles-ci, le Gouvernement wallon a mis en place au sein de la Direction de l'Aménagement foncier rural du Service public de Wallonie Agriculture, Ressources naturelles et Environnement, un Observatoire du foncier agricole qui a publié son premier rapport en 2018, lequel a confirmé l'importance de cette ressource limitée.

La structure du rapport de l'Observatoire du foncier agricole 2020 n'a pas changé par rapport à la première édition. Celui-ci propose des indicateurs sous forme de fiches indépendantes relatives aux volumes des ventes, types de biens vendus, prix, vendeurs et acquéreurs des biens immobiliers agricoles. Une analyse tendancielle des ventes notifiées par les notaires à l'Observatoire du foncier agricole au cours de la période 2017-2019 permet de se faire une première idée de l'évolution des prix de l'immobilier agricole.

Comme pour les années précédentes, la troisième édition de rapport de l'Observatoire du foncier agricole porte une attention toute particulière aux biens immobiliers agricoles ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie et qui sont soit situés entièrement en zone agricole au plan de secteur soit entièrement déclarés au SIGeC.



SPW AGRICULTURE, RESSOURCES NATURELLES
ET ENVIRONNEMENT

Département du Développement, de la Ruralité, des
Cours d'eau et du Bien-être animal
Direction de l'Aménagement foncier rural (DAFoR)
Avenue Prince de Liège, 7 – 5100 NAMUR (JAMBES)
www.wallonie.be

