



OBSERVATOIRE DU FONCIER AGRICOLE WALLON

RAPPORT 2021

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]

Quelques repères chiffrés pour l'année 2020

Notifications à l'Observatoire du Foncier agricole	Tous biens immobiliers agricoles confondus	Biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole
VENTES		
Volume	3 675	1 547
Superficie totale	6 759 ha	3 267 ha
Prix moyen global	63 064 €/ha	30 521 €/ha
Prix moyen des terres arables	44 199 €/ha	35 330 €/ha
Prix moyen des prairies permanentes	38 057 €/ha	21 086 €/ha
Différentiel entre le prix moyen des biens totalement libres d'occupation et le prix moyen des biens totalement sous bail à ferme	51%	29%
Acquéreurs agriculteurs (à titre principal ou complémentaire)	29%	48 %
DONATIONS EN PLEINE PROPRIÉTÉ		
Volume	381	/
Superficie totale	1 460 ha	/
ÉCHANGES		
Volume	74	/
Superficie totale	206 ha	/
APPORTS À UNE PERSONNE MORALE		
Volume	7	/
Superficie totale	53 ha	/
BAUX À FERME		
Volume	176	/
Superficie totale	2 405 ha	/

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.

@ sur le site internet <https://agriculture.wallonie.be/observatoire-du-foncier-agricole> vous trouverez la version électronique téléchargeable du rapport 2021 de l'Observatoire du Foncier agricole

AVANT-PROPOS

L'agriculture peut être considérée comme la première activité wallonne par les superficies qu'elle gère. Outre sa vocation nourricière essentielle, l'agriculture façonne nos paysages et fournit d'innombrables services écosystémiques. Elle constitue donc un des socles forts de la société wallonne. A ce titre, il est crucial que ce secteur puisse se développer sainement.

La ressource sol, facteur de production (à l'instar du capital et de la main d'œuvre), est cependant finie, et fait l'objet de convoitises croissantes pour des usages souvent concurrents. Le foncier agricole étant en proie à des pressions multiples, la problématique de l'accès au foncier est devenue bien réelle. Il s'agit d'une question difficile à appréhender tant elle présente de nombreuses facettes et nécessite une approche multidisciplinaire.

En considération de ces éléments, connaître les valeurs du foncier agricole et leurs évolutions, selon différents paramètres, est un enjeu hautement stratégique. Cela permet de mieux appréhender la diversité des situations rencontrées à travers le territoire régional.

Le Gouvernement wallon l'a bien compris. C'est pour nourrir les réflexions que le rapport de l'Observatoire du Foncier agricole wallon est rédigé annuellement. Il permet de surveiller la réalité régionale en matière de foncier agricole et fournit ainsi une base fiable à la prise de décisions.

La robustesse de ce rapport passe par la multiplicité et la sophistication des indicateurs. C'est ainsi que, pour cette édition 2021, le rapport de l'Observatoire du Foncier agricole wallon s'étoffe considérablement. Outre les données relatives aux ventes, celles des donations en pleine propriété, des échanges, des apports à une personne morale et des baux à ferme sont dorénavant analysées et présentées.

Cette année à nouveau, ce travail n'aurait pu être possible sans la collaboration efficace des études notariales et des Comités d'acquisition, à qui nous adressons nos vifs remerciements.

Vous avez donc devant les yeux la quatrième édition du rapport de l'Observatoire du Foncier agricole wallon. Je vous en souhaite une agréable et éclairante lecture.

Bénédicte HEINDRICHS
Directrice générale

Juillet 2021

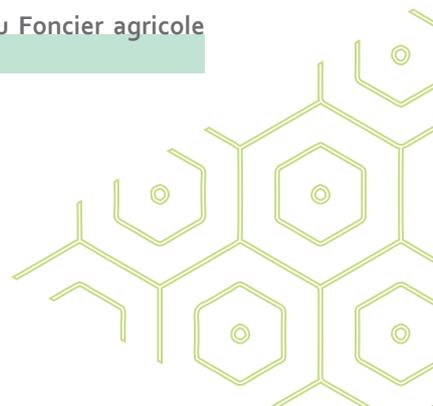


TABLE DES MATIÈRES

Quelques repères chiffrés pour l'année 2020.....	1
Avant-propos.....	2
Introduction.....	5
Traitement des données et méthodologie.....	7
PARTIE A : Les opérations foncières.....	10
Chapitre 1 : LES VENTES.....	11
A.1.0 Les données générales relatives aux ventes.....	12
A.1.1 Les ventes selon l'affectation au plan de secteur.....	15
A.1.2 Les ventes selon la région agricole.....	19
A.1.3 Les ventes selon la province ou l'arrondissement.....	25
A.1.4 Les ventes selon la superficie.....	31
A.1.5 Les ventes selon l'utilisation du sol - SIGeC.....	35
A.1.6 Les ventes selon l'occupation - bail à ferme.....	43
A.1.7 Les ventes selon les vendeurs.....	47
A.1.8 Les ventes selon les acquéreurs.....	57
Chapitre 2 : LES DONATIONS EN PLEINE PROPRIÉTÉ.....	69
A.2.0 Les données générales relatives aux donations en pleine propriété.....	70
A.2.1 Les donations en pleine propriété selon l'affectation au plan de secteur.....	71
A.2.2 Les donations en pleine propriété selon la région agricole.....	73
A.2.3 Les donations en pleine propriété selon la province ou l'arrondissement.....	75
A.2.4 Les donations en pleine propriété selon la superficie.....	77
A.2.5 Les donations en pleine propriété selon l'utilisation du sol - SIGeC.....	79
A.2.6 Les donations en pleine propriété selon l'occupation - bail à ferme.....	81
A.2.7 Les donations en pleine propriété selon les donateurs.....	83



A.2.8 Les donations en pleine propriété selon les donataires.....	85
Chapitre 3 : LES ÉCHANGES.....	89
A.3.0 Les données générales relatives aux échanges.....	90
A.3.1 Les échanges selon l'affectation au plan de secteur.....	91
A.3.2 Les échanges selon la région agricole.....	93
A.3.3 Les échanges selon la province.....	95
A.3.4 Les échanges selon la superficie.....	96
A.3.5 Les échanges selon l'utilisation du sol - SIGeC.....	97
A.3.6 Les échanges selon l'occupation - bail à ferme.....	98
A.3.7 Les échanges selon les parties.....	99
Chapitre 4 : LES APPORTS A UNE PERSONNE MORALE.....	105
A.4.0 Données générales relatives aux apports à une personne morale.....	106
PARTIE B : Les baux à ferme.....	107
B.0 Les données générales relatives aux baux à ferme.....	109
B.1 Les baux à ferme selon le type de contrat de bail.....	111
B.2 Les baux à ferme selon la région agricole.....	113
B.3 Les baux à ferme selon la province.....	115
B.4 Les baux à ferme selon l'affectation au plan de secteur.....	117
B.5 Les baux à ferme selon la superficie.....	119
B.6 Les baux à ferme selon les bailleurs.....	129
B.7 Les baux à ferme selon les preneurs.....	121
Références légales.....	127

INTRODUCTION

Cadre légal et objectifs

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'Administration* [Direction de l'Aménagement foncier rural – SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement], *un Observatoire du Foncier agricole, qui a pour mission de répertorier et d'analyser les opérations en ce compris les baux à ferme portant sur des biens immobiliers agricoles, telles que définies par le Gouvernement, sur l'entière du territoire régional* ».

L'Observatoire du Foncier agricole a donc deux objectifs principaux :

- Un objectif de « connaissance » : acquérir les données relatives aux différentes opérations foncières et aux baux à ferme (prix pratiqués, superficies concernées, 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 avait décidé de faire entrer en vigueur au 1^{er} janvier 2017 les dispositions relatives à l'Observatoire du Foncier agricole. Le contenu du rapport a depuis évolué en plusieurs étapes. Cette quatrième édition du rapport est sans doute celle qui a connu la refonte la plus significative, car la mission de l'Observatoire du Foncier agricole a été considérablement étendue .

Substance

Concrètement, depuis sa création et jusqu'à l'entrée en vigueur (le 1^{er} janvier 2020) du nouvel arrêté¹, l'Observatoire du Foncier agricole recevait les notifications de toutes les ventes de biens immobiliers agricoles² wallons. Ces notifications contenaient les informations suivantes :

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

¹Arrêté du Gouvernement wallon du 14 mars 2019, modifié par l'arrêté du 20 juin 2019, déterminant la liste des données complémentaires à notifier par les officiers instrumentant et les modalités de notification à l'Observatoire du Foncier agricole conformément aux articles D.54 et D.357 du Code wallon de l'Agriculture.

²Soit 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

Dorénavant, en plus des **ventes**, l'Observatoire du Foncier agricole traite et présente les données relatives aux opérations foncières suivantes :

- Les **acquisitions** (ces dernières sont traitées avec les ventes) ;
- Les **donations en pleine propriété** ;
- Les **échanges** ;
- Les **apports à une personne morale**.

En outre, les données relatives aux **baux à ferme** sont également traitées par l'Observatoire du Foncier agricole depuis l'année 2020.

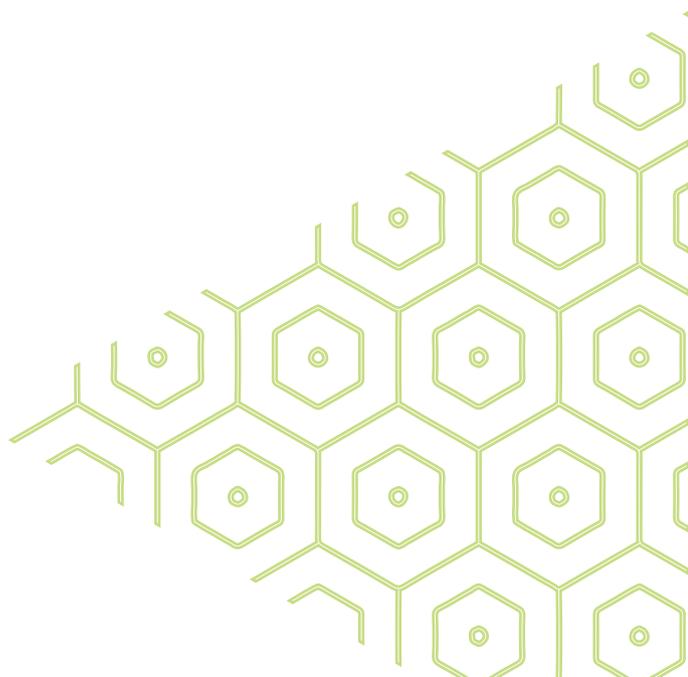
Sur la base de l'ensemble de ces informations, l'Observatoire du Foncier agricole publie chaque année un rapport sur la situation du foncier agricole wallon. Ce rapport regroupe un ensemble d'indicateurs relatifs aux opérations foncières (prix seulement pour les ventes, superficies, types de biens, localisation, parties prenantes) et aux baux à ferme. Tous les indicateurs sont présentés sous forme de fiches indépendantes.

Les ventes étant le seul type d'opération à être associé à une valeur monétaire (le prix de vente), chaque indicateur y relatif fait l'objet d'un focus. Dans la mesure où le caractère bâti ou non bâti et l'affectation au plan de secteur influencent fortement le prix moyen à l'hectare, ce focus concerne spécifiquement les biens ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie et entièrement situés en zone agricole au plan de secteur.

De 2017 à 2019, seules les études notariales étaient chargées des notifications à l'Administration. Depuis 2020, elles sont accompagnées dans leur mission par

les Comités d'acquisitions . Les notifications se font de manière électronique. Les notaires passent par le biais du portail « E-notariat » de la Fédération Royale du Notariat belge [FRNB], tandis que les Comités d'acquisitions utilisent un formulaire en ligne qui leur est propre. Dans le cas particulier des baux à ferme, les bailleurs sont également susceptibles de notifier à l'Observatoire du Foncier agricole.

Dans un objectif de lisibilité, la structure générale du rapport 2021 est remaniée pour mieux intégrer les nouveaux éléments. La première partie est consacrée aux différentes opérations foncières, soit les ventes, les donations en pleine propriété, les échanges et les apports à une personne morale. La seconde partie est consacrée aux baux à ferme.



TRAITEMENT DES DONNÉES ET MÉTHODOLOGIE

Étendue du rapport

- Le rapport de l'Observatoire du Foncier agricole porte sur :
 - Les opérations foncières relatives aux biens immobiliers agricoles, à savoir : les ventes, les acquisitions, les donations en pleine propriété, les échanges et les apports à une personne morale ;
 - Les baux à ferme.
- Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués de parcelles cadastrales bâties et non bâties situées totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou de parcelles cadastrales bâties et non bâties déclarées totalement ou partiellement au SIGeC.

Traitement des données

- Les acquisitions notifiées par les Comités d'acquisition sont assimilées aux ventes.
- Le contrôle des données notifiées conduit à supprimer les notifications incomplètes, présentant des erreurs d'encodage, ne concernant pas des biens immobiliers agricoles, concernant des parcelles situées en dehors du territoire de la Wallonie ou encore les notifications comportant des références cadastrales incohérentes.

- En 2020, 5 569 ventes ont été notifiées par les officiers instrumentant à l'Observatoire du Foncier agricole. Après traitements, 66,0 % des ventes et acquisitions notifiées au cours de l'année ont été conservées et analysées, ce qui représente un volume de 3 675 ventes.
- En 2020, 543 donations en pleine propriété ont été notifiées par les officiers instrumentant à l'Observatoire du Foncier agricole. Après traitements, 70,2 % des donations notifiées au cours de l'année ont été conservées et analysées, ce qui représente un volume de 381 donations.
- En 2020, 136 échanges ont été notifiés par les officiers instrumentant à l'Observatoire du Foncier agricole. Après traitements, 54,4 % des échanges notifiés au cours de l'année ont été conservés et analysés, ce qui représente un volume de 74 échanges.
- En 2020, 7 apports en personne morale ont été notifiés par les officiers instrumentant à l'Observatoire du Foncier agricole. Après traitements, 100,0 % des apports notifiés au cours de l'année ont été conservés et analysés, ce qui représente un volume de 7 apports.
- En 2020, 188 baux à ferme ont été notifiés par les officiers instrumentant à l'Observatoire du foncier agricole. Après traitements, 93,6 % des baux à ferme notifiés au cours de l'année ont été conservés et analysés, ce qui représente un volume de 176 baux à ferme.

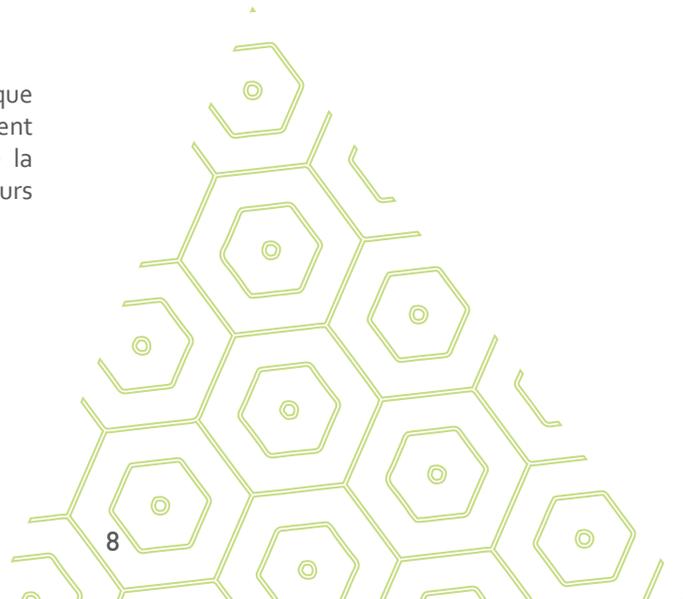
Focus et évolution

- Dans le chapitre des ventes, pour chaque indicateur, un focus est proposé sur les transactions de biens ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie (en abrégé « biens non bâtis ») et entièrement situés en zone agricole au plan de secteur³. Cette démarche se justifie dans la mesure où le caractère bâti d'un bien immobilier et l'affectation au plan de secteur sont deux paramètres qui influencent considérablement le prix moyen à l'hectare (voir par ailleurs les indicateurs correspondants).
- Chaque focus est assorti d'une comparaison temporelle des données de l'année avec celles issues des précédentes éditions du rapport (évolution 2017-2020).

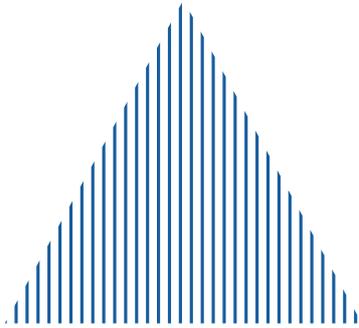
Remarques générales

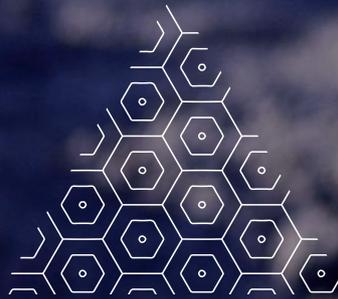
- Le formatage des données implique l'utilisation de valeurs arrondies qui peuvent induire des discordances minimales entre la somme des valeurs individuelles et les valeurs globales.

- Lorsque le nombre de données pour une catégorie (exemple : nombre de ventes dans un arrondissement ou dans une région agricole) est inférieur à 5, les données de cette catégorie sont regroupées avec celles d'une autre catégorie afin d'empêcher toute identification.
- Les indicateurs relatifs aux ventes selon l'utilisation du sol (SIGeC), les types de vendeurs et les types d'acquéreurs (indicateurs A.1.5, A.1.7 et A.1.8.) ont par définition des échantillons dont les tailles sont différentes 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.



³Au vocable «entièrement situé en zone agricole» correspondent les biens dont minimum 97 % de la superficie est inscrite en zone agricole au plan de secteur.





**PARTIE A :
LES OPÉRATIONS
FONCIÈRES**



Chapitre 1
LES VENTES

A.1.0 LES DONNÉES GÉNÉRALES RELATIVES AUX VENTES

Définition

Les données générales relatives aux ventes de biens immobiliers agricoles permettent de cadrer le contexte de l'année analysée. Elles présentent trois composantes principales :

- le « volume » correspond au **nombre de ventes** de biens immobiliers agricoles¹ notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année ;
- la « superficie », en hectare, des ventes de biens immobiliers agricoles notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole. Sont analysées la **superficie totale des ventes** et la **superficie moyenne des ventes** ;
- les « montants » des ventes de biens immobiliers agricoles notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année. Outre le **montant total des ventes**, sont également analysés le **montant moyen des ventes**, ainsi que le **montant moyen des ventes ramené à la surface** (hectare).

L'ensemble de ces données est décliné selon le caractère bâti ou non bâti de la vente, car ce paramètre a une influence considérable sur la valeur des biens immobiliers.

Mots-clés : foncier, opération, vente, volume, superficie, montant

Chiffres de l'année 2020

Le volume des données analysées correspond à 3 675 ventes. Ces ventes concernent 11 805 parcelles cadastrales, soit une moyenne de 3,2 parcelles cadastrales par vente.

Les ventes notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole en 2020 représentent une superficie totale de 6 759 ha. La superficie moyenne d'une vente notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole est de 1,84 ha.

Le montant total des ventes notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole en 2020 est de 426 257 173 €, soit un montant moyen de 115 988 € par vente et un montant moyen par hectare de 63 064 €.

Fig. A.1.0.1 : ventes de biens immobiliers agricoles selon le caractère bâti ou non bâti (2020)

Ventes		Toutes ventes confondues	Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie	Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)
Volumen		3 675	2 936	739
Superficie	totale (ha)	6 759	5 211	1 548
	moyenne (ha)	1,84	1,77	2,10
Montant total (€)		426 257 173	227 686 423	198 570 750
Valeur moyenne	par vente (€)	115 988	77 550	268 702
	par hectare (€/ha)	63 064	43 695	128 247

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

A.1.0. FOCUS

Les données générales relatives aux ventes de biens non bâtis situés entièrement en zone agricole

Définition

Les données générales relatives aux ventes de biens immobiliers agricoles¹ non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur permettent de cadrer le contexte de l'année analysée. Elles présentent trois composantes principales :

- le «volume» correspond au **nombre de ventes** de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année ;
- la «superficie», en hectare, des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année. Sont analysées la **superficie totale des ventes** et la **superficie moyenne des ventes** ;
- les «montants» des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année. Outre le **montant total des ventes**, sont également analysés le **montant moyen des ventes**, ainsi que le **montant moyen des ventes ramené à la surface** (hectare).

Mots-clés : foncier, opération, vente, volume, superficie, montant, zone agricole

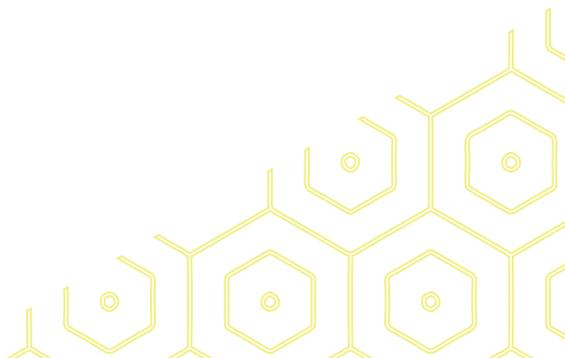
Chiffres de l'année 2020

Pour l'année 2020, 1 547 ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie sont comptabilisées. Ces ventes représentent 42,1 % du nombre total des ventes analysées dans le cadre de ce rapport. Ces ventes concernent 5189 parcelles cadastrales, soit une moyenne de 3,4 parcelles cadastrales par vente.

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 3 267 ha (soit 48,3 % 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 2,11 ha.

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



Evolution 2017 - 2020

► Fig. A.1.0.F.1 : évolution des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole (2017-2020)

Ventes		2017	2018	2019	2020	Evolution 2017-2020	
						Tendance	%
Volume*		1 299	1 382	1 414	1 547	-	-
Superficie	totale* (ha)	3 090	3 596	3 501	3 267	-	-
	moyenne (ha)	2,4	2,6	2,48	2,11	▼	-12,1 %
Montant total* (€)		84 055 665	93 505 764	100 432 784	99 702 340	-	-
Valeur moyenne	par vente (€)	64 758	67 660	71 027	64 449	►	-0,5 %
	par hectare (€/ha)	27 202	26 002	28 687	30 521	▲	+12,2 %

* A partir de 2020, en plus des notaires, les Comités d'acquisition ont également notifié les ventes de biens immobiliers agricoles. Il n'est donc pas possible de comparer les chiffres pour ces indicateurs.

Entre 2017 et 2020, le prix de vente moyen à l'hectare de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole a augmenté de 12,2 % passant de 27 202 €/ha à 30 521 €/ha.

A.1.1 LES VENTES SELON L'AFFECTATION AU PLAN DE SECTEUR

Définition

Cet indicateur présente le volume, la superficie totale et le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles¹ dont la vente a été notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, selon l'affectation au plan de secteur.

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

- la catégorie «Totalelement 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 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 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.

Ces données sont déclinées selon le caractère bâti ou non bâti des biens.

Mots-clés : foncier, opération, ventes, prix, plan de secteur

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 3 675 ventes notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

Ces ventes représentent une superficie totale de 6 759 ha. En moyenne, la superficie d'une vente notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole est de 1,84 ha.

Le montant total des ventes notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole en 2020 est de 426 257 173 €, soit une valeur moyenne de 115 988 € par vente et une valeur moyenne de 63 064 € par hectare.

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.



Chiffres de l'année 2020

Fig. A.1.1.1 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon l'affectation au plan de secteur (2020)

Plan de secteur		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)
Principalement en zone agricole	Totalement en zone agricole (100%)	1 934	3 995	42 460	1 692	3 572	31 554	242	424	134 437
	Majoritairement en zone agricole (50 – 100 %)	856	1 378	89 145	598	888	52 179	258	490	156 204
Principalement hors zone agricole	Majoritairement en zone non urbanisable (hors zone agricole)	164	886	31 604	138	359	19 165	26	526	40 101
	Majoritairement en zone urbanisable	721	500	211 498	508	391	157 792	213	109	404 610
Wallonie		3 675	6 759	63 064	2 936	5 211	43 695	739	1 548	128 247

La superficie totale des ventes de biens immobiliers agricoles situés totalement en zone agricole au plan de secteur (3 995 ha) représente 59 % de la superficie totale des ventes (6 759 ha).

La superficie des ventes de biens immobiliers agricoles concernant des parcelles affectées majoritairement en zone urbanisable (500 ha) représente 7,4 % de la superficie totale des ventes (6 759 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 urbanisable (211 498 €) est 5 fois supérieur au prix moyen à l'hectare des ventes de biens immobiliers agricoles totalement situés en zone agricole (42 460 €). Ce phénomène est constaté selon la même proportion dans le cadre de ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis.

A.1.1. FOCUS

Les ventes de biens non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur

Définition

Cet indicateur présente le volume, la superficie totale et le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles¹ non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur dont la vente a été notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année.

Mots-clés : foncier, opération, ventes, prix, plan de secteur, zone agricole

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 1 547 ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie sont comptabilisées. Ces ventes représentent 42,1 % du nombre total des ventes analysées dans le cadre de ce rapport.

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 3 267 ha (soit 48,3 % de la

superficie totale des ventes notifiées). La superficie moyenne de ces ventes est de 2,11 ha.

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 99 702 340 €. Le montant moyen de ces ventes est de 64 449 €, et la valeur moyenne à l'hectare des biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 30 521 €.

Chiffres de l'année 2020

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 30 521 €.

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

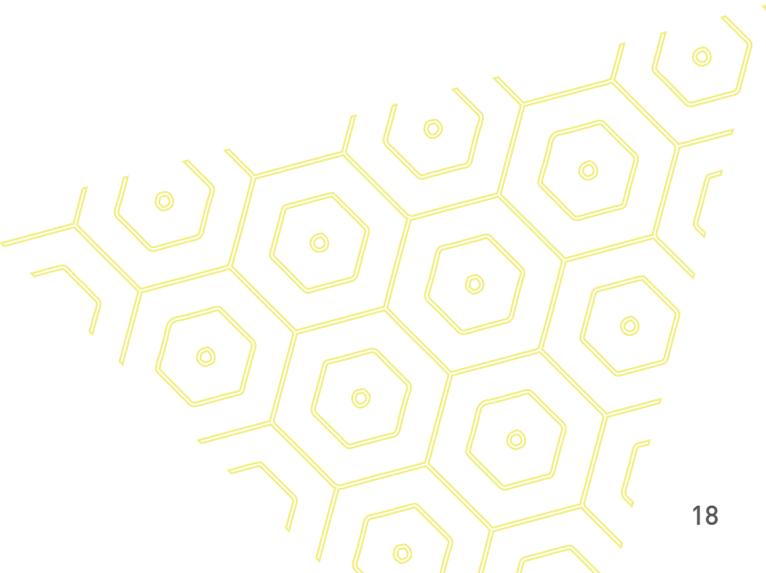


Evolution 2017 - 2020

▶ Fig. A.1.1.F.1 : évolution du prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles entièrement situés en zone agricole au plan de secteur (2017-2020)

	Prix moyen (€/ha)				Evolution 2017-2020	
	2017	2018	2019	2020	Tendance	%
Wallonie	27 202	26 002	28 687	30 521	▲	+12,2 %

Entre 2017 et 2020, le prix de vente moyen à l'hectare de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole a augmenté de 12,2 % passant de 27 202 €/ha à 30 521 €/ha.



A.1.2 LES VENTES SELON LA RÉGION AGRICOLE

Définition

Cet indicateur présente le volume, la superficie totale et le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles¹ dont la vente a été notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, selon la région agricole.

Ces données sont déclinées selon le caractère bâti ou non bâti des biens.

Mots-clés : foncier, opération, vente, prix, région agricole

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 3 675 ventes notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

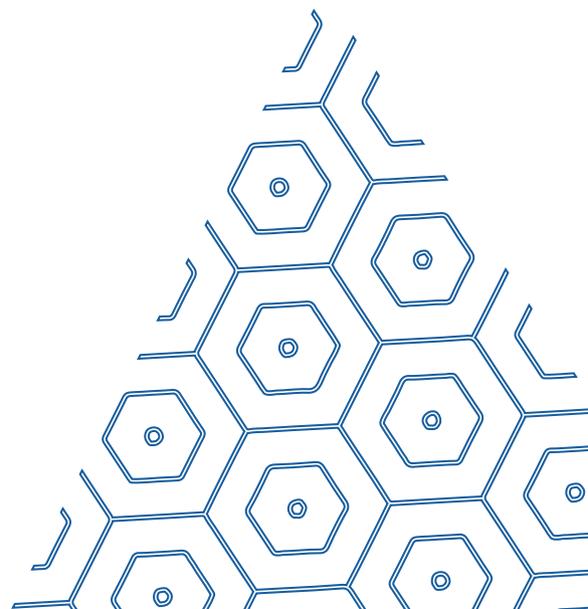
Ces ventes représentent une superficie totale de 6 759 ha. En moyenne, la superficie d'une vente notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole est de 1,84 ha.

Le montant total des ventes notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole en 2020 est de 426 257 173 €, soit une valeur moyenne de 115 988 € par vente et une valeur moyenne de 63 064 € par hectare.

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.

Chiffres de l'année 2020

Le prix de vente moyen à l'hectare d'un bien est impacté à la hausse lorsque les ventes comportent une ou des parcelle(s) bâtie(s). A l'échelle de la Wallonie, un facteur 2,9 sépare le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie (43 695 €) du prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles comportant une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) (128 247 €). En 2020, cette tendance se marque tout particulièrement pour les régions agricoles Haute Ardenne (facteur 9,5) et Limoneuse (facteur 5,7).



► Fig. A.1.2.1 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon la région agricole (2020)

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	526	1 010	41 438	446	778	29 118	80	232	82 653
Condroz	531	1 456	58 283	397	951	45 358	134	505	82 636
Fagne	75	120	57 043	53	86	31 696	22	34	121 024
Famenne	326	784	40 617	252	534	27 890	74	250	67 813
Haute Ardenne	219	254	33 365	204	236	20 869	15	18	199 087
Herbagère	299	454	79 632	244	358	54 025	55	96	175 221
Jurassique	189	400	38 607	154	293	28 174	35	107	67 249
Limoneuse	1 273	1 916	84 760	1 001	1 694	55 058	272	222	311 934
Sablo-limoneuse et Campine hennuyère*	237	364	105 291	185	279	65 991	52	85	234 704
Wallonie	3 675	6 759	63 064	2 936	5 211	43 695	739	1 548	128 247

* 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.

A.1.2. FOCUS

Les ventes de biens non bâtis situés entièrement en zone agricole selon la région agricole

Définition

Cet indicateur présente le volume, la superficie totale et le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles¹ non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur dont la vente a été notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, selon la région agricole.

Mots-clés : foncier, opération, vente, prix, région agricole, zone agricole

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 1 547 ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie sont comptabilisées. Ces ventes représentent 42,1 % du nombre total des ventes analysées dans le cadre de ce rapport.

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 3 267 ha (soit 48,3 % de la superficie totale des ventes notifiées). La superficie moyenne de ces ventes est de 2,11 ha.

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 99 702 340 €. Le montant moyen de ces ventes est de 64 449 €, et la valeur

moyenne à l'hectare des biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 30 521 €.

Chiffres de l'année 2020

La région agricole assemblée Sablo-limoneuse & Campine hennuyère et la région agricole Limoneuse ont les prix de vente moyens à l'hectare de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole les plus élevés (respectivement 42 971 €/ha et 39 007 €/ha). Ils sont supérieurs respectivement de 40,8 % et 27,8 % au prix de vente moyen en Wallonie (30 521 €/ha).

Les régions agricoles Haute Ardenne et Jurassique ont les prix moyens à l'hectare le plus bas (respectivement 11 295 €/ha et 17 922 €/ha). Ils sont inférieurs respectivement de 63,0 % et 41,3 % au prix de vente moyen en Wallonie (30 521 €/ha).

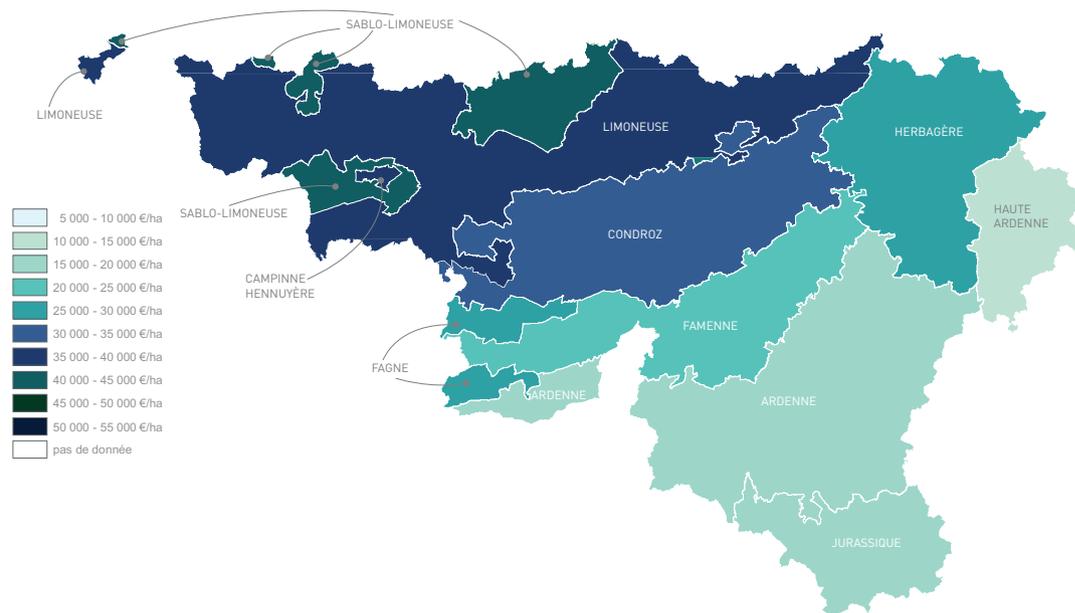
¹ Soit les parcelles cadastrales bâties et non bâties situées totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et les parcelles cadastrales bâties et non bâties déclarées totalement ou partiellement au SIGeC



Fig. A.1.2.F.1 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole selon la région agricole (2020)

Région agricole	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Ardenne	210	470	19 340
Condroz	157	446	31 796
Fagne	32	58	28 042
Famenne	98	285	20 898
Haute Ardenne	118	144	11 295
Herbagère	119	175	29 734
Jurassique	92	219	17 922
Limoneuse	616	1 282	39 007
Sablo-limoneuse & Campine hennuyère*	105	189	42 971
Wallonie	1 574	3 267	30 521

Fig. A.1.2.F.2 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole selon la région agricole (2020)



Evolution 2017 - 2020

Fig. A.1.2.F.3 : évolution des prix de vente moyens des biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole selon la région agricole (2017-2020)

Région agricole	Prix moyen (€/ha)				Evolution 2017-2020	
	2017	2018	2019	2020	Tendance	%
Ardenne	15 430	13 937	14 731	19 340	▲	+25,3 %
Condroz	28 752	24 731	34 438	31 796	▲	+10,6 %
Fagne	16 245	36 291	24 345	28 042	▲	+72,6 %
Famennne	11 116	16 308	14 940	20 898	▲	+88,0 %
Haute Ardenne	10 381	9 772	12 574	11 295	▲	+8,8 %
Herbagère	25 983	23 883	23 566	29 734	▲	+14,4 %
Jurassique	10 309	13 572	12 943	17 922	▲	+73,9 %
Limoneuse	35 923	34 596	37 248	39 007	▲	+8,6 %
Sablo-limoneuse et Campine hennuyère*	36 598	30 728	45 881	42 971	▲	+7,4 %
Wallonie	27 202	26 002	28 687	30 521	▲	+12,2 %

* 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.

Tout comme le prix moyen à l'hectare à l'échelle de la Wallonie qui est passé de 27 202 € à 30 521 € (soit une augmentation de 12,2 %), les prix moyens par région agricole ont progressé partout entre 2017 et 2020. C'est particulièrement vrai pour les régions agricoles Famennne, Jurassique et Fagne avec une augmentation de respectivement 88,0 %, 73,9 % et 72,6 %.



A.1.3 LES VENTES SELON LA PROVINCE OU L'ARRONDISSEMENT

Définition

Cet indicateur présente le volume, la superficie totale et le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles¹ dont la vente a été notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, selon la province ou l'arrondissement.

Ces données sont déclinées selon le caractère bâti ou non bâti des biens.

Mots-clés : foncier, opération, vente, prix, province, arrondissement

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 3 675 ventes notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

Ces ventes représentent une superficie totale de 6 759 ha. En moyenne, la superficie d'une vente notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole est de 1,84 ha.

Le montant total des ventes notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole en 2020 est de 426 257 173 €, soit une valeur moyenne de 115 988 € par vente et une valeur moyenne de 63 064 € par hectare.

Chiffres de l'année 2020

► Fig. A.1.3.1 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon la province (2020)

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 ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Brabant wallon	268	488	108 086	221	360	75 483	47	128	199 907
Hainaut	1 075	1 584	74 203	839	1 368	44 944	236	216	259 204
Liège	863	1 560	65 761	708	1 137	51 106	155	422	105 246
Luxembourg	718	1 603	40 189	598	1 166	28 476	120	437	71 482
Namur	751	1 524	58 363	570	1 179	40 441	181	345	119 528
Wallonie	3 675	6 759	63 064	2 936	5 211	43 695	739	1 548	128 247

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. A.1.3.2 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon l'arrondissement (2020)

Arrondissement	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)
Arlon	73	114	53 861	61	94	34 546	12	20	143 295
Ath	303	381	89 776	238	341	54 945	65	40	385 645
Bastogne	159	376	42 556	136	259	31 886	23	116	66 375
Charleroi	80	144	64 690	66	136	51 576	14	8	282 108
Dinant	299	614	51 369	233	406	34 677	66	208	83 993
Huy	142	553	54 228	90	265	44 293	52	287	63 411
La Louvière	31	39	70 279	21	36	31 222	10	3	536 324
Liège	140	189	105 185	118	161	93 672	22	28	171 638
Marche-en-Famenne	178	363	48 124	145	298	28 946	33	65	135 333
Mons	156	276	42 198	136	263	30 652	20	15	237 856
Namur	254	524	75 624	185	471	51 034	69	53	293 792
Neufchâteau	187	455	32 724	160	311	25 723	27	144	47 812
Nivelles	268	488	108 086	221	360	75 483	47	128	199 907
Philippeville	198	387	46 066	152	302	31 671	46	85	97 449
Soignies	90	163	84 610	70	147	44 325	20	15	471 881
Thuin	153	314	54 572	114	230	36 693	39	84	103 479
Tournai-Mouscron	262	265	108 313	194	215	53 927	68	50	339 880
Verviers	408	581	57 638	359	495	37 099	49	86	176 101
Virton	121	295	33 640	96	204	24 870	25	90	53 488
Waremme	173	237	81 079	141	216	59 799	32	21	297 354
Wallonie	3 675	6 759	63 064	2 936	5 211	43 695	739	1 548	128 247

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 Wallonie, le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles comportant une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) (128 247€) est 2,9 fois supérieur au prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie (43 695€).

Ce phénomène est particulièrement marqué en Province de Hainaut où le facteur atteint 5,8 (prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) de 259 204€ et prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie de 44 944 €). Les ratios les plus importants sont rencontrés dans les arrondissements de La Louvière et Soignies (facteurs respectivement de 17,2 et 10,2).

A.1.3. FOCUS

Les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la province ou l'arrondissement

Définition

Cet indicateur présente le volume, la superficie totale et le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles¹ non bâtis entièrement situés en zone agricole au plan de secteur dont la vente a été notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, selon la province ou l'arrondissement.

Mots-clés : foncier, opération, vente, prix, province, arrondissement, zone agricole

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 1 547 ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie sont comptabilisées. Ces ventes représentent 42,1 % du nombre total des ventes analysées dans le cadre de ce rapport

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 3 267 ha (soit 48,3 % de la superficie totale des ventes notifiées). La superficie moyenne de ces ventes est de 2,11 ha.

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 99 702 340 €. Le montant moyen de ces ventes est de 64 449 €, et la valeur

moyenne à l'hectare des biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 30 521 €.

Chiffres de l'année 2020

Fig. A.1.3.F.1 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la province (2020)

Province	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Brabant wallon	131	258	51 782
Hainaut	511	1 037	33 512
Liège	379	668	29 858
Luxembourg	307	737	19 549
Namur	219	566	30 414
Wallonie	1 547	3 267	30 521

En Wallonie, c'est en Brabant wallon que le prix moyen à l'hectare est le plus élevé (51 782 €/ha). Ce prix moyen est 1,7 fois supérieur au prix moyen à l'hectare régional (30 521 €/ha).

Dans la province de Luxembourg, le prix moyen à l'hectare (19 549 €/ha) est inférieur de 36 % au prix moyen à l'hectare en Wallonie (30 521 €/ha).

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.

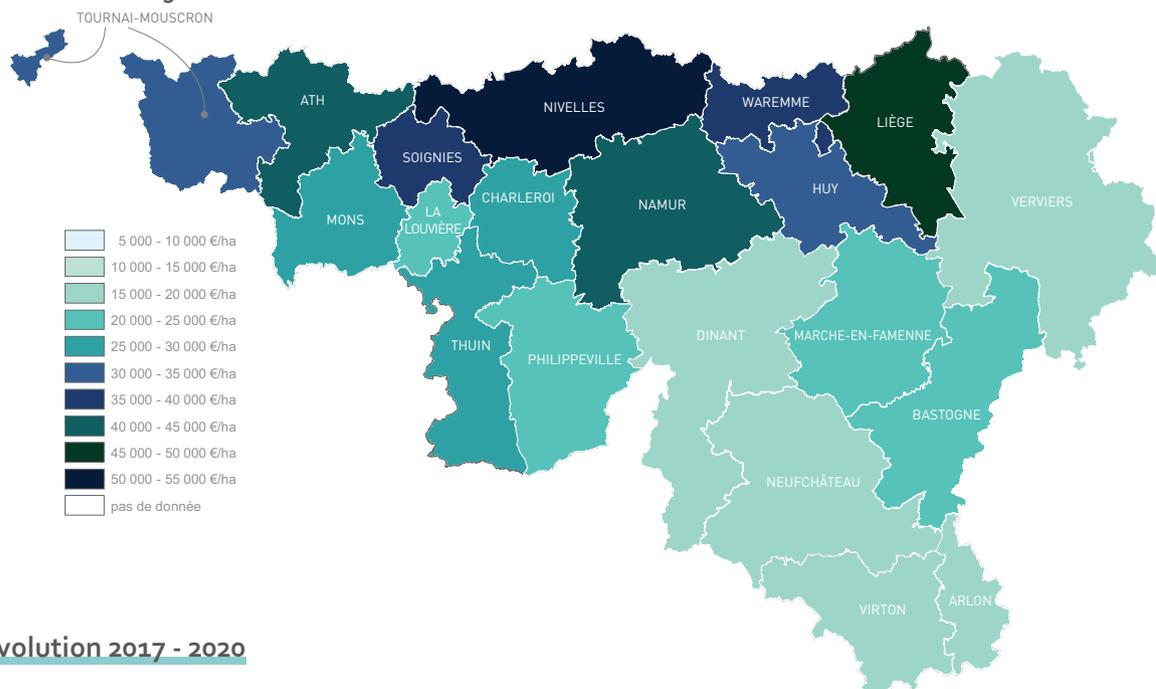
Fig. A.1.3.F.2 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon l'arrondissement (2020)

Arrondissement	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Arlon	32	50	18 650
Ath	142	249	43 783
Bastogne	70	193	22 831
Charleroi	36	114	27 757
Dinant	79	163	18 133
Huy	30	140	33 806
La Louvière	13	26	23 724
Liège	52	64	49 010
Marche-en-Famenne	58	122	21 343
Mons	90	212	28 082
Namur	77	235	43 043
Neufchâteau	84	199	17 234
Nivelles	131	258	51 782
Philippeville	63	168	24 658
Soignies	52	133	36 155
Thuin	69	156	29 985
Tournai-Mouscron	109	147	31 473
Verviers	202	293	19 787
Virton	63	173	17 553
Waremme	95	171	36 788
Wallonie	1 547	3 267	30 521

Les arrondissements de Nivelles et Liège présentent les prix moyens à l'hectare les plus élevés de Wallonie (respectivement 51 782 €/ha et 49 010 €/ha). Ces prix moyens sont 1,7 et 1,6 fois supérieurs au prix moyen à l'hectare régional (30 521 €/ha).

Dans l'arrondissement de Neufchâteau, le prix moyen à l'hectare (17 234 €/ha) est inférieur de 44 % au prix moyen à l'hectare régional (30 521 €/ha).

Fig. A.1.3.F.3 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon l'arrondissement (2020)



Evolution 2017 - 2020

Fig. A.1.3.F.4 : évolution des prix de vente moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la province (2017-2020)

Province	Prix moyen (€/ha)				Evolution 2017-2020	
	2017	2018	2019	2020	Tendance	%
Brabant wallon	47 078	35 391	48 733	51 782	▲	+10,0 %
Hainaut	30 005	27 589	24 491	33 512	▲	+11,7 %
Liège	28 479	29 190	30 529	29 858	▶	+4,8 %
Luxembourg	13 232	14 339	14 790	19 549	▲	+47,7 %
Namur	23 816	26 345	31 528	30 414	▲	+27,7 %
Wallonie	27 202	26 002	28 687	30 521	▲	+12,2 %

Une augmentation généralisée des prix de vente moyens par province des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole est

constatée. C'est en province de Luxembourg que cette augmentation est la plus marquée (+47,7 %).

Fig. A.1.3.F.5 : évolution des prix de vente moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon l'arrondissement (2017-2020)

Arrondissement	Prix moyen (€/ha)				Evolution 2017-2020	
	2017	2018	2019	2020	Tendance	%
Arlon	12 370	14 941	21 821	18 650	▲	+50,8 %
Ath	36 522	23 233	20 709	43 783	▲	+19,9 %
Bastogne	16 470	14 818	16 005	22 831	▲	+38,6 %
Charleroi	27 562	50 863	25 259	27 757	▶	+0,7 %
Dinant	15 068	17 881	28 817	18 133	▲	+20,3 %
Huy	29 187	27 957	35 132	33 806	▲	+15,8 %
La Louvière*	33 187	16 477	25 977	23 724	▼	-28,5 %
Liège	31 542	39 125	33 927	49 010	▲	+55,4 %
Marche-en-Famenne	12 847	16 013	18 376	21 343	▲	+66,1 %
Mons	13 646	19 224	19 797	28 082	▲	+105,8 %
Namur	37 875	43 266	43 241	43 043	▲	+13,6 %
Neufchâteau	14 148	13 728	13 396	17 234	▲	+21,8 %
Nivelles	47 078	35 391	48 733	51 782	▲	+10,0 %
Philippeville	20 586	18 067	19 532	24 658	▲	+19,8 %
Soignies*	36 529	37 821	33 018	36 155	▶	-1,0 %
Thuin*	21 243	28 665	21 058	29 985	▲	+41,2 %
Tournai-Mouscron*	36 781	27 056	28 226	31 473	▲	+16,3 %
Verviers	17 409	20 136	17 887	19 787	▲	+13,7 %
Virton	9 397	13 311	11 571	17 553	▲	+86,8 %
Waremmes	46 919	36 648	49 705	36 788	▼	-21,6 %
Wallonie	27 202	26 002	28 687	30 521	▲	+12,2 %

* Le Décret du 25 janvier 2018 a créé les arrondissements de La Louvière (par scission des arrondissements de Thuin et Soignies) et de Tournai-Mouscron (par regroupement des arrondissements de Tournai et Mouscron). Afin de permettre le calcul des tendances pour ces quatre arrondissements, ceux-ci ont été recomposés « artificiellement » pour les années 2017 et 2018.

Au cours des quatre dernières années, tous les arrondissements ont vu leur prix de vente moyen à l'hectare augmenter à l'exception des arrondissements de La Louvière et Waremmes dont les prix de vente moyens ont diminué (respectivement -28,5 % et -21,6 %) et des arrondissements de

Charleroi et Soignies dont les prix de vente moyens sont restés stables (respectivement +0,7 % et -1,0 %). Cette augmentation généralisée est particulièrement marquée dans les arrondissements de Mons (+105,8 %) et Virton (+86,8 %).

A.1.4 LES VENTES SELON LA SUPERFICIE

Définition

Cet indicateur présente le volume, la superficie totale et le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles¹ dont la vente a été notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, selon la superficie.

Ces données sont déclinées selon le caractère bâti ou non bâti des biens.

Mots-clés : foncier, opération, vente, superficie, prix

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 3 675 ventes notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

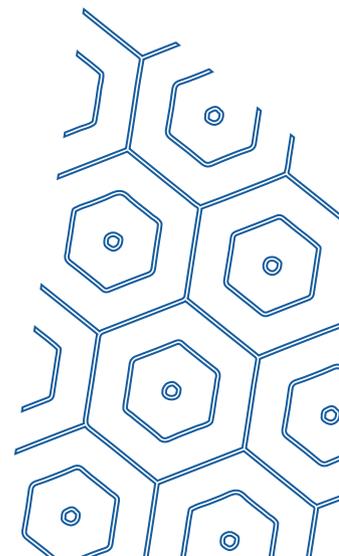
Ces ventes représentent une superficie totale de 6 759 ha. En moyenne, la superficie d'une vente notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole est de 1,84 ha.

Le montant total des ventes notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole en 2020 est de 426 257 173 €, soit une valeur moyenne de 115 988 € par vente et une valeur moyenne de 63 064 € par hectare.

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.

Chiffres de l'année 2020

La superficie totale de la vente influence fortement le prix moyen à l'hectare. Toutes ventes confondues, il y a un facteur 7 entre le prix moyen des biens dont la superficie est inférieure à 1 ha (200 872 €/ha) et le prix moyen des biens dont la superficie est supérieure à 20 ha (29 101 €/ha). Ce facteur est encore plus important au sein des ventes comportant une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) puisqu'il s'élève à 17 (environ) entre les ventes dont la superficie est inférieure à 1 ha (551 136 €/ha) et les ventes dont la superficie est supérieure à 20 ha (32 035 €/ha). Pour l'année 2020, les données montrent une certaine relation entre l'augmentation de la superficie et la diminution du prix à l'hectare moyen.



► Fig. A.1.4.1 : prix de vente des biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon la superficie (2020)

Superficie	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)
inférieure à 1 ha	2 290	892	200 872	1 748	702	105 700	542	191	551 136
comprise entre 1 ha et 5 ha	1 123	2 483	53 783	973	2 153	37 423	150	330	160 545
comprise entre 5 ha et 10 ha	168	1 162	33 881	144	993	29 602	24	169	58 957
comprise entre 10 ha et 20 ha	58	802	40 896	49	668	38 113	9	134	54 736
comprise entre 20 ha et 50 ha & supérieure à 50 ha*	36	1 419	29 101	22	695	26 044	14	724	32 035
Wallonie	3 675	6 759	63 064	2 936	5 211	43 695	739	1 548	128 247

* Le nombre de ventes dont la superficie totale est supérieure à 50 ha étant inférieur à 5 selon le caractère bâti ou non bâti, les données de cette catégorie sont regroupées avec celle de la catégorie de ventes dont la superficie est comprise entre 20 ha et 50 ha. Cette catégorie est donc composée des ventes dont la superficie est supérieure à 20 ha.

A.1.4. FOCUS

Les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la superficie

Définition

Cet indicateur présente le volume, la superficie totale et le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles¹ non bâtis entièrement situés en zone agricole au plan de secteur dont la vente a été notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, selon la superficie.

Mots-clés : foncier, opération, vente, superficie, prix, zone agricole

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 1 547 ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie sont comptabilisées. Ces ventes représentent 42,1 % du nombre total des ventes analysées dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale des ventes de biens immobiliers agricoles entièrement situés en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 3 267 ha (soit 48,3 % de la superficie totale des ventes notifiées). La superficie moyenne de ces ventes est de 2,11 ha.

Le montant total des ventes de biens immobiliers agricoles entièrement situés en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 99 702 340 €. Le montant moyen de ces ventes est de 64 449 €, et la valeur moyenne à l'hectare des biens immobiliers agricoles entièrement situés en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 30 521 €.

Chiffres de l'année 2020

Fig. A.1.4.F.1 : prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la superficie (2020)

Superficie	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
inférieure à 1 ha	790	352	34 286
comprise entre 1 ha et 5 ha	615	1 365	28 212
comprise entre 5 ha et 10 ha	95	653	29 740
comprise entre 10 ha et 20 ha	33	462	33 414
comprise entre 20 ha et 50 ha & supérieure à 50 ha*	14	434	32 822
Wallonie	1 547	3 267	30 521

* Le nombre de ventes dont la superficie totale est supérieure à 50 ha étant inférieur à 5, les données de cette catégorie sont regroupées avec celles de la catégorie de ventes dont la superficie est comprise entre 20 ha et 50 ha. Cette catégorie est donc composée des ventes dont la superficie est supérieure à 20 ha.

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

Dans le cas des ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole, l'influence de la superficie totale de la vente sur le prix moyen à l'hectare est beaucoup moins évidente que pour l'ensemble des ventes. En effet, l'écart à la moyenne régionale varie de + 12,3 % pour les ventes dont la superficie

est inférieure à 1 ha (34 286 €/ha) à - 7,6 % pour les ventes dont la superficie est comprise entre 1 et 5 ha (28 212 €/ha). De plus, les données ne montrent pas une relation claire entre l'augmentation de la superficie et la diminution du prix à l'hectare moyen.

Evolution 2017 - 2020

Fig. A.1.4.F.2 : évolution des prix de vente moyens à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la superficie (2017-2020)

Superficie	Prix moyen (€/ha)				Evolution 2017-2020	
	2017	2018	2019	2020	Tendance	%
inférieure à 1 ha	26 001	25 741	24 472	34 286	▲	+31,9 %
comprise entre 1 ha et 5 ha	23 260	24 876	25 326	28 212	▲	+21,3 %
comprise entre 5 ha et 10 ha	23 950	27 264	29 210	29 740	▲	+24,2 %
comprise entre 10 ha et 20 ha	26 310	29 258	27 147	33 414	▲	+27,0 %
comprise entre 20 ha et 50 ha & supérieure à 50 ha*	42 211	23 560	38 762	32 822	▼	-22,2 %
Wallonie	27 205	26 002	28 687	30 521	▲	+12,2 %

Les prix des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis en zone agricole au plan de secteur dont la superficie est inférieure à 20 ha semblent avoir augmenté de façon relativement homogène (de + 21,3 % à + 31,9 %) entre 2017 et 2020.

Cependant, le prix des biens dont la superficie est supérieure à 20 ha a connu une baisse conséquente (-22,2 %) entre pour la même période. Cette particularité semble s'expliquer par la valeur particulièrement élevée du prix à l'hectare moyen de l'année de référence 2017 (42 211 €/ha), qui lui-

même s'explique par le fait qu'il s'agit pour cette année-là essentiellement de ventes situées dans la région agricole Sablo-limoneuse, où les prix sont en général relativement élevés. Pour les autres années, les ventes de cette catégorie de superficies sont moins concentrées spatialement. Ceci montre qu'au-delà d'une certaine surface de vente, le prix à l'hectare moyen est assez peu fiable vu le petit nombre de ventes de ce genre de biens (il peut donc facilement fluctuer d'une année à l'autre, selon les autres caractéristiques des ventes).

A.1.5 LES VENTES SELON L'UTILISATION DU SOL - SIGEC

Définition

Cet indicateur présente le volume, la superficie totale et le prix moyen à l'hectare des 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 au cours d'une année, selon l'utilisation du sol.

Deux catégories d'utilisation du sol ont été retenues : les terres arables (en ce compris les prairies temporaires) et les prairies permanentes. Les ventes dont les parcelles sont totalement ou partiellement plantées de cultures permanentes (vergers basses tiges ou de sapins de Noël) ne sont pas reprises dans les chiffres présentés. Les ventes qui comprennent à la fois des terres arables et des prairies permanentes ne sont pas prises en compte par cet indicateur.

Complémentairement, cet indicateur est décliné selon les régions agricoles.

Il est à noter que la définition de cet indicateur conduit à un nombre de ventes inférieur au nombre total de ventes analysées dans le rapport. Par conséquent, les prix moyens à l'hectare liés à cet indicateur ne peuvent pas être comparés aux prix moyens globaux.

Mots-clés : foncier, opération, vente, prix, SIGeC

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 3675 ventes notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

Ces ventes représentent une superficie totale de 6 759 ha. En moyenne, la superficie d'une vente notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole est de 1,84 ha.

Le montant total des ventes notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole en 2020 est de 426 257 173 €, soit une valeur moyenne de 115 988 € par vente et une valeur moyenne de 63 064 € par hectare.

Chiffres de l'année 2020

Au total, 1489 notifications à l'Observatoire du Foncier agricole de ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis ont concerné des ventes dont la superficie est déclarée à plus de 95 % au SIGeC. A ces ventes correspondent une superficie totale de 3 067 ha et un prix moyen de 38 188 €/ha.

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

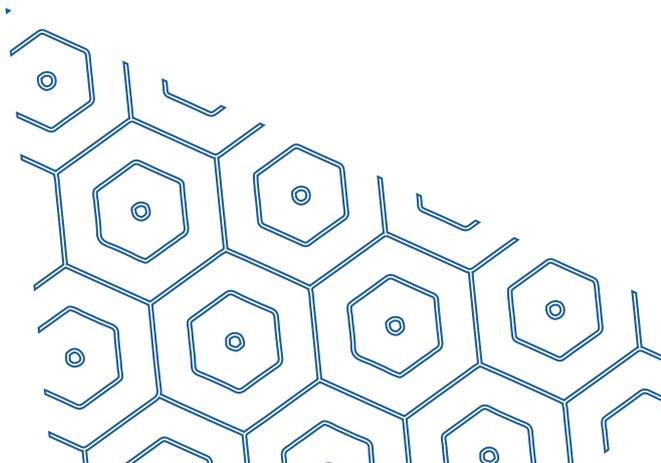


Fig. A.1.5.1 : prix de vente moyen par région agricole des biens immobiliers agricoles non bâtis selon l'utilisation du sol (SIGeC) et la région agricole (2020)

Région agricole	Toutes ventes confondues			Ventes de terres arables			Ventes de prairies permanentes		
	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	189	474	24 371	30	91	23 820	116	175	29 891
Condroz	173	468	41 546	85	238	47 938	59	57	61 052
Fagne	20	41	27 948	9	14	29 369	7	8	42 874
Famenne	99	257	27 307	23	53	21 848	63	115	28 063
Haute Ardenne	115	135	18 564	22 **	14 **	32 281**	108	126	19 311
Herbagère	116	183	45 968				82	135	50 353
Jurassique	75	168	19 049	18	37	21 847	44	80	20 816
Limoneuse	608	1 151	47 767	437	696	47 538	78	75	72 971
Sablo-limoneuse & Campine hennuyère*	94	189	46 806	55	99	53 806	19	8	126 760
Total	1 489	3 067	38 188	680	1 245	44 199	576	779	38 057

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

** Le nombre de ventes de terres arables en Haute Ardenne étant inférieur à 5, les ventes de terres arables de cette région agricole ont été regroupées avec celles de la région agricole Herbagère afin d'empêcher toute identification.

L'utilisation du sol est évidemment liée à la région agricole. Cela explique qu'une grande proportion du nombre de ventes de terres arables (64,3 %) est notifiée dans la seule région Limoneuse, ou encore que les régions agricoles Ardenne, Herbagère ou encore Haute Ardenne présentent bien davantage de ventes de prairies permanentes que de terres arables.

Certains prix moyens à l'hectare très élevés peuvent être liés en grande partie à l'affectation au plan de secteur (zones urbanisables) comme par exemple

dans le cas des prairies permanentes de la région composée Sablo-Limoneuse & Campine hennuyère (126 760 €/ha).

En 2020 en Wallonie, les terres arables se sont vendues à un prix moyen (44 199 €/ha) qui est 16,1 % supérieur au prix moyen auquel les prairies permanentes ont été vendues (38 057 €/ha).

A.1.5. FOCUS

Les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole selon l'utilisation du sol (SIGeC)

Définition

Cet indicateur présente le volume, la superficie totale et le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles¹ non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur 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 au cours d'une année, selon l'utilisation du sol.

Deux catégories d'utilisation du sol ont été retenues : les terres arables (en ce compris les prairies temporaires) et les prairies permanentes. Les ventes dont les parcelles sont totalement ou partiellement plantées de cultures permanentes (vergers basses tiges ou de sapins de Noël) ne sont pas reprises dans les chiffres présentés. Les ventes qui comprennent à la fois des terres arables et des prairies permanentes sont classées en tant que « Mixtes ».

Complémentaire, cet indicateur est décliné selon les régions agricoles.

Il est à noter que la définition de cet indicateur conduit à un nombre de ventes inférieur au nombre total de ventes analysées dans le rapport. Par conséquent, les prix moyens à l'hectare liés à cet indicateur ne peuvent pas être comparés aux prix moyens globaux.

Mots-clés : foncier, opération, vente, prix, SIGeC, zone agricole

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 1 547 ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie sont comptabilisées. Ces ventes représentent 42,1 % du nombre total des ventes analysées dans le cadre de ce rapport.

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 3 267 ha (soit 48,3 % de la superficie totale des ventes notifiées). La superficie moyenne de ces ventes est de 2,11 ha.

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 99 702 340 €. Le montant moyen de ces ventes est de 64 449 €, et la valeur moyenne à l'hectare des biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 30 521 €.

Chiffres de l'année 2020

Au total, 1 026 notifications à l'Observatoire du Foncier agricole de ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur ont concerné des ventes dont la superficie est déclarée à plus de 95 % au SIGeC. A ces ventes correspondent une superficie totale de 2 420 ha et un prix moyen de 30 133 €/ha.

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

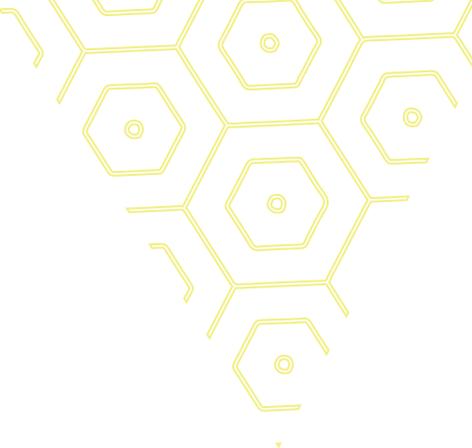


Fig. A.1.5.F.1 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon l'utilisation du sol (SIGeC) et la région agricole (2020)

Région agricole	Toutes ventes confondues			Ventes de terres arables			Ventes de prairies permanentes		
	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	117	366	18 565	18	84	18 987	66	126	21 796
Campine hennuyère	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Condroz	103	352	31 003	53	157	36 855	27	28	31 803
Fagne	17	34	29 466	9	14	29 369	5	6	45 834
Famenne	56	190	20 813	20	51	19 768	28	66	18 897
Haute Ardenne	86	112	12 169	15 *	7 *	25 573 *	79	102	12 487
Herbagère	70	112	26 053				47	85	25 905
Jurassique	62	149	14 830	16	37	15 822	35	65	14 878
Limoneuse	446	958	38 609	338	581	37 373	36	41	31 752
Sablo-limoneuse	69	148	45 948	47	94	52 409	12	6	29 404
Total	1 026	2 420	30 133	516	1 024	35 330	335	524	21 086

* Le nombre de ventes de terres arables en Haute Ardenne étant inférieur à 5, les ventes de terres arables de cette région agricole ont été regroupées avec celles de la région agricole Herbagère afin d'empêcher toute identification.

En 2020 en Wallonie, dans le cadre des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur, les terres arables se sont vendues à un prix moyen (35 330 €/ha) qui est 67,6 % supérieur au prix moyen auquel les prairies permanentes ont été vendues (21 086 €/ha).

Fig. A.1.5.F.2 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole et déclarés comme terres arables (SIGeC) selon la région agricole (2020)

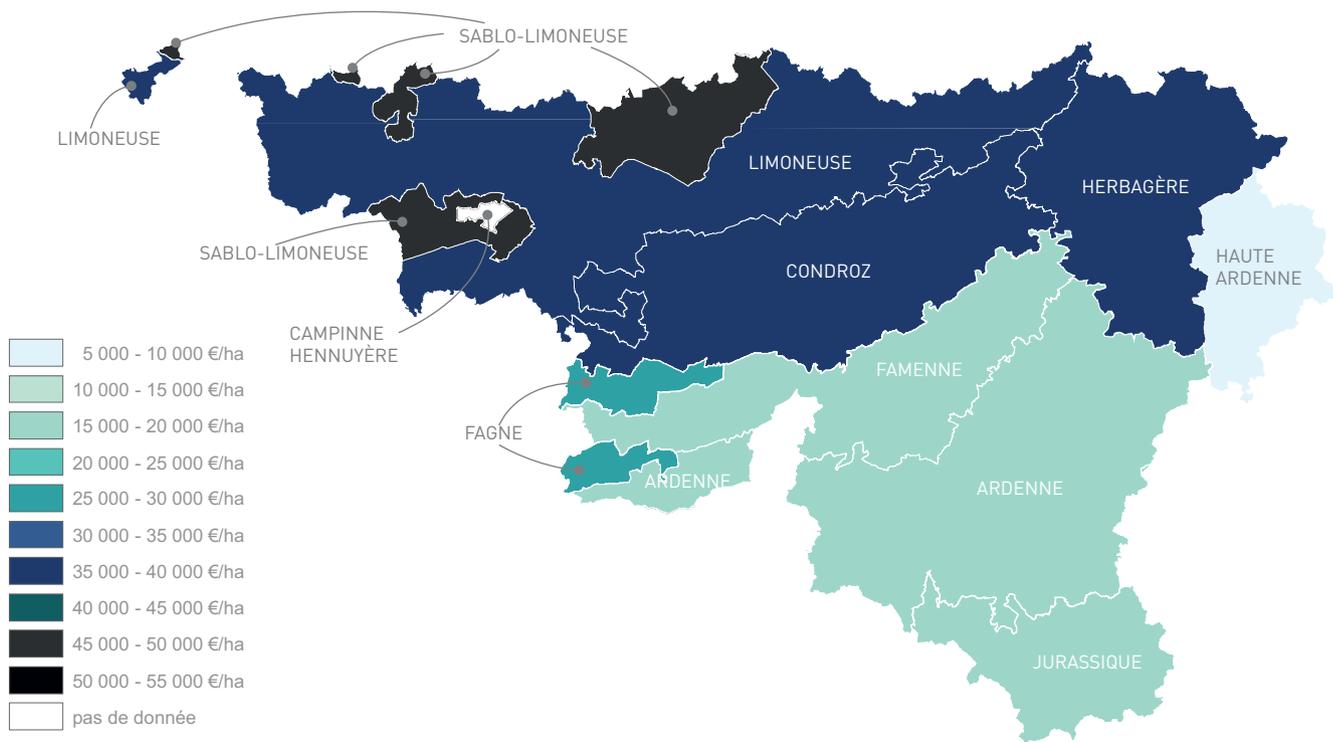
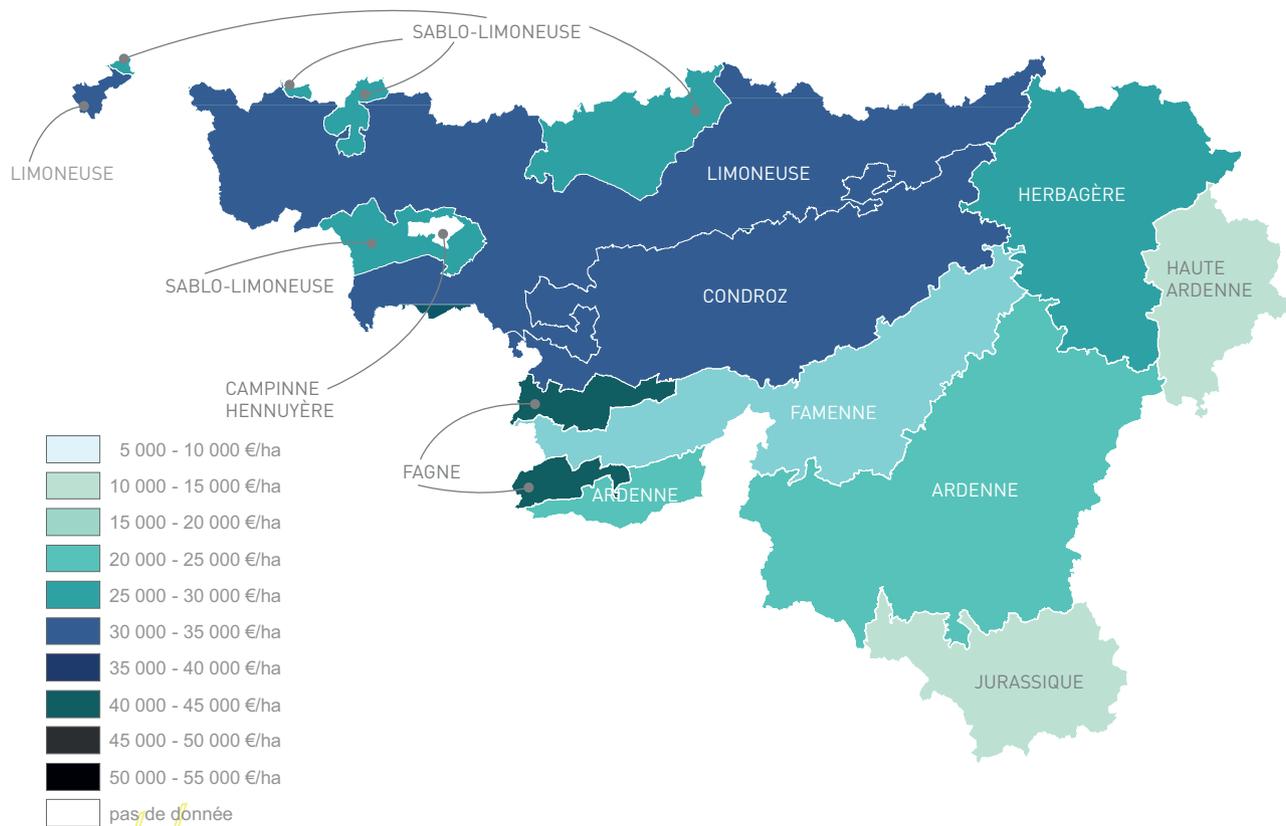


Fig. A.1.5.F.3 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole et déclarés comme prairies permanentes (SIGeC) selon la région agricole (2020)



Evolution 2017 - 2020

Le prix de vente moyen des terres arables a augmenté de manière moins importante que celui des prairies permanentes entre 2017 et 2020 (+3,4 % contre +13,7 %). Cette moyenne régionale masque cependant de grandes disparités entre les régions agricoles.

En effet, les prix de vente moyen des terres arables pour les régions agricoles Fagne et Famenne ont plus que doublés (respectivement +168,5 % et +105,5 %), alors que le prix moyen global n'augmente que de 3,4 %.

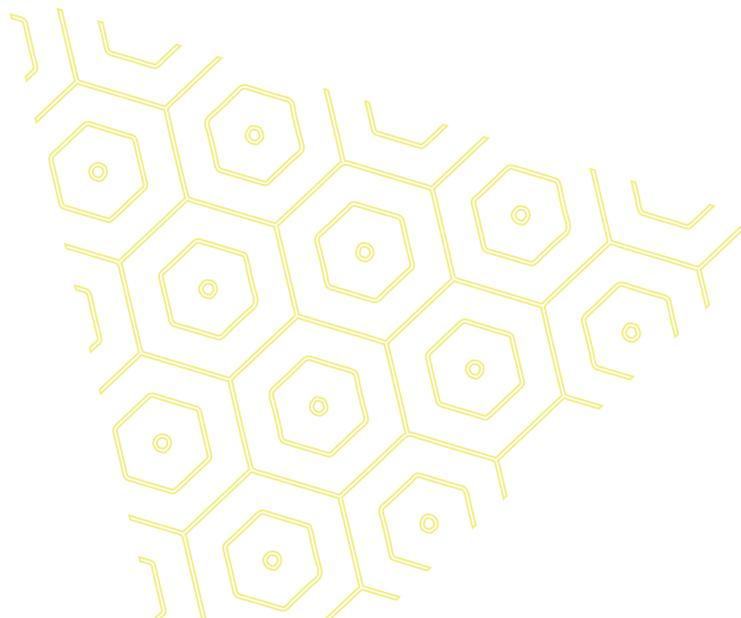
De même, le prix de vente moyen des prairies permanentes en région agricole de la Fagne a plus que triplé (+281,1 %) entre 2017 et 2020, alors que le prix moyen global a augmenté de 13,7 %.

A.1.5.F.4 : évolution des prix de vente moyens par région agricole des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole déclarés comme terres arables au SIGeC (2017-2020)

Terres arables	Prix moyen (€/ha)				Evolution 2017-2020	
	2017	2018	2019	2020	Tendance	%
Ardenne	15 778	16 278	17 452	18 987	▲	+20,3 %
Campine hennuyère	-	-	-	-	-	-
Condroz	27 925	31 457	29 566	36 855	▲	+32,0 %
Fagne	10 940	66 904	18 304	29 369	▲	+168,5 %
Famenne	9 620	20 282	16 889	19 768	▲	+105,5 %
Haute Ardenne	14 184	9 971	22 348	-	-	-
Herbagère	26 224	25 955	33 032	38 624	▲	+47,3 %
Jurassique	10 839	9 721	8 876	15 822	▲	+46,0 %
Limoneuse	37 445	34 697	37 354	37 373	▶	-0,2 %
Sablo-limoneuse	43 810	27 248	47 669	52 409	▲	+19,6 %
Total	34 257	31 025	32 639	35 406	▶	+3,4 %

Fig. A.1.5.F.5 : évolution des prix de vente moyens par région agricole des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole déclarés comme prairies permanentes au SIGeC (2017-2020)

Prairies permanentes	2017	2018	2019	2020	Tendance	%
Ardenne	13 754	13 176	12 305	21 796	▲	+58,5 %
Campine hennuyère	-	-	-	-	-	-
Condroz	23 158	22 144	23 323	31 803	▲	+37,3 %
Fagne	12 057	14 513	16 056	45 834	▲	+280,1 %
Famenne	10 348	12 927	12 323	18 897	▲	+82,6 %
Haute Ardenne	8 113	9 485	10 082	12 487	▲	+53,9 %
Herbagère	26 091	21 150	20 796	25 905	▶	-0,7 %
Jurassique	12 929	8 391	12 295	14 878	▲	+15,1 %
Limoneuse	35 342	37 573	25 000	31 752	▼	-10,2 %
Sablo-limoneuse	21 805	14 578	16 194	29 404	▲	+34,8 %
Total	18 540	18 041	15 540	21 086	▲	+13,7 %



A.1.6 LES VENTES SELON L'OCCUPATION - BAIL À FERME

Définition

Cet indicateur présente le volume, la superficie totale et le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles¹ dont la vente a été notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, selon l'occupation.

Ces données sont déclinées selon le caractère bâti ou non bâti des biens.

Mots-clés : foncier, opération, vente, prix, bail à ferme, occupation

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 3 675 ventes notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

Ces ventes représentent une superficie totale de 6 759 ha. En moyenne, la superficie d'une vente notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole est de 1,84 ha.

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.

Le montant total des ventes notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole en 2020 est de 426 257 173 €, soit une valeur moyenne de 115 988 € par vente et une valeur moyenne de 63 064 € par hectare.

Chiffres de l'année 2020

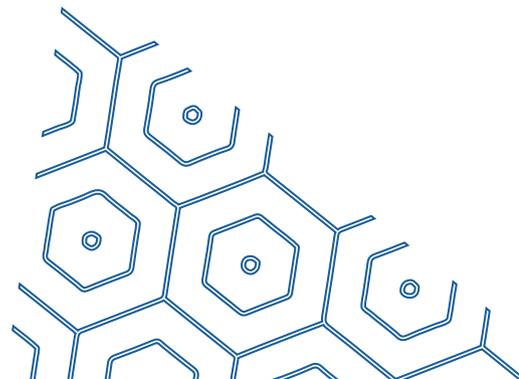
En 2020, 71,9 % des ventes de biens immobiliers agricoles ont concerné des biens totalement libres d'occupation (sans bail à ferme) et 26,9 % des biens totalement sous bail à ferme.

Les ventes de biens immobiliers agricoles totalement libres d'occupation représentent 67,8 % de la superficie totale des ventes. Les ventes de biens immobiliers agricoles totalement sous bail à ferme représentent 28,9 % de la superficie totale des ventes.

► Fig. A.1.6.1 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon l'occupation (2020)

Occupation du bien	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 libres d'occupation	2 642	4 581	74 448	1 960	3 285	48 677	682	1 296	139 758
partiellement sous bail à ferme	45	226	63 264	27	125	38 630	18	100	94 017
totalement sous bail à ferme	988	1 953	36 335	949	1 801	34 961	39	152	52 635
Wallonie	3 675	6 759	63 064	2 936	5 211	43 695	739	1 548	128 247

Les ventes de biens immobiliers agricoles partiellement sous bail à ferme sont peu nombreuses : 1,2 % du nombre de ventes et 3,3 % de la superficie totale des ventes.



A.1.6. FOCUS

Les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole selon l'occupation

Définition

Cet indicateur présente le volume, la superficie totale et le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles¹ non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et dont la vente a été notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, selon l'occupation.

Mots-clés : foncier, opération, vente, prix, bail à ferme, occupation, zone agricole

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 1 547 ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie sont comptabilisées. Ces ventes représentent 42,1 % du nombre total des ventes analysées dans le cadre de ce rapport.

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 3 267 ha (soit 48,3 % de la superficie totale des ventes notifiées). La superficie moyenne de ces ventes est de 2,11 ha.

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 99 702 340 €. Le montant moyen de ces ventes est de 64 449 €, et la valeur moyenne à l'hectare des biens immobiliers agricoles

situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 30 521 €.

Chiffres de l'année 2020

Fig. A.1.6.F.1 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon l'occupation du bien (2020)

Occupation du bien	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
totale ment libres d'occupation	904	1 946	34 274
partiellement sous bail à ferme	12	75	33 454
totale ment sous bail à ferme	631	1 246	24 481
Wallonie	1 547	3 267	30 521

En 2020 en Wallonie, dans le cadre des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur, les biens totalement sous bail à ferme se sont vendus à un prix moyen (24 481 €/ha) qui est 28,5 % inférieur au prix moyen auquel les biens libres d'occupation ont été vendus (34 274 €/ha).

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



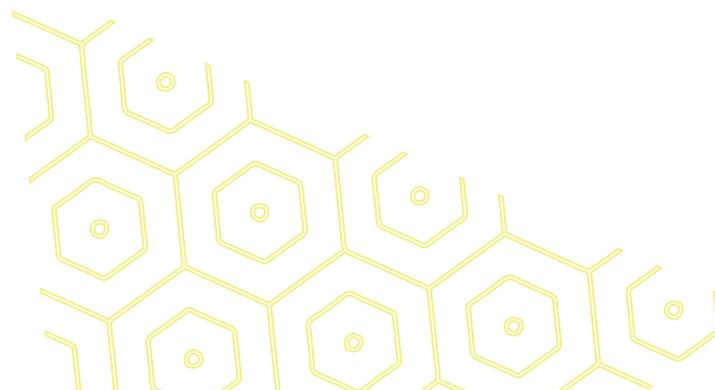
Evolution 2017 - 2020

► Fig. A.1.6.F.2 : évolution des prix de vente moyens des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon l'occupation du bien (2017-2020)

Occupation du bien	Prix moyen (€/ha)				Evolution 2017-2020	
	2017	2018	2019	2020	Tendance	%
totalment libres d'occupation	30 660	28 317	32 254	34 274	▲	+11,8 %
totalment sous bail à ferme	23 633	23 172	23 590	24 480	▶	+3,6 %
Différence entre le prix moyen de vente des biens totalment libres d'occupation et le prix moyen de vente des biens totalment sous bail à ferme	22,9%	18,2%	26,9%	28,6%	▲	+24,7 %

La tendance pour les prix moyens des biens totalment libres d'occupation est globalement à la hausse (+11,8 %) entre 2017 et 2020, même si le minimum de cette période est comptabilisé en 2018. L'évolution du prix moyen à l'hectare est également à la hausse (+3,6 %) pour les biens totalment sous bail à ferme, même si le phénomène est plus léger. Le minimum de la période 2017-2020 est également constaté en 2018.

Il en résulte que la différence absolue de prix moyen à l'hectare entre les biens totalment libres d'occupation et les biens totalment sous bail à ferme ne cesse de croître. La différence de prix entre les deux types de biens a cru d'environ un quart (+24,7 %) entre 2017 et 2020.



A.1.7 LES VENTES SELON LES VENDEURS

Définition

Cet indicateur présente le volume, la superficie totale et le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles¹ dont la vente a été notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, selon les vendeurs. Ces vendeurs peuvent se distinguer selon plusieurs caractéristiques :

- La qualité de personne physique ou la qualité de personne morale ;
- Le statut d'agriculteur à titre principal, le statut d'agriculteur à titre complémentaire, ou le statut de non agriculteur.

Ces données sont déclinées selon le caractère bâti ou non bâti des biens.

Mots-clés : foncier, opération, vente, vendeur, personne physique, personne morale, statut agriculteur

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 3675 ventes notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

Ces ventes représentent une superficie totale de 6759 ha. En moyenne, la superficie d'une vente notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole est de 1,84 ha.

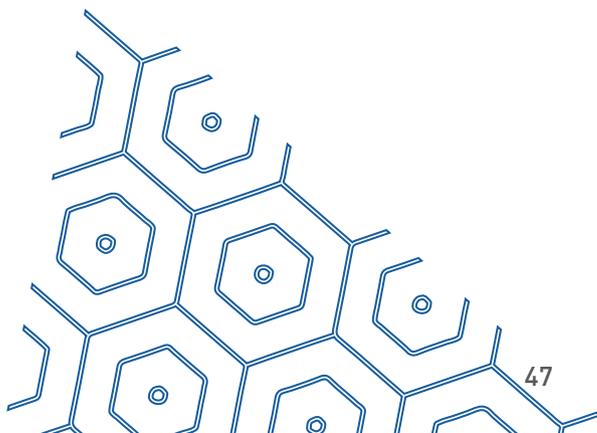
Le montant total des ventes notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole en 2020 est de 426 257 173 €, soit une valeur moyenne de 115 988 € par vente et une valeur moyenne de 63 064 € par hectare.

Chiffres de l'année 2020

Un bien immobilier peut être détenu par un ou plusieurs propriétaire(s).

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 2020, lors de ventes impliquant plusieurs propriétaires, à 167 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 dans les analyses ci-après.



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. A.1.7.1 : prix de ventes des biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon la qualité de personne physique ou de personne morale des vendeurs (2020)

Qualité des vendeurs	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	3 197	5 677	62 569	2 548	4 446	42 506	649	1 231	135 059
Personnes morales	311	659	72 620	249	438	56 665	62	221	104 324
Total	3 508	6 336	63 614	2 797	4 885	43 777	711	1 451	130 387

Dans 91,1 % des ventes, les vendeurs sont des personnes physiques.

Toutes ventes confondues, le prix de vente moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles détenus par des personnes physiques (62 569 €/ha) est inférieur de 13,8 % au prix de vente moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles détenus par des personnes morales (72 620 €/ha).

Pour l'année 2020, ce rapport est inversé pour les biens immobiliers agricoles comportant une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s), avec un prix plus élevé pour les biens vendus par des personnes physiques (135 059 €/ha) que pour ceux vendus par des personnes morales (104 324 €/ha).

Fig. A.1.7.2 : prix de ventes des biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon le statut d'agriculteur ou non des vendeurs (2020)

Statut d'agriculteur des vendeurs	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou plusieurs 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)
à titre principal	181	601	42 620	179 *	565 *	39 394 *	21 *	74 *	62 586 *
à titre complémentaire	19	38	33 442						
Non agriculteurs	3 308	5 697	66 031	2 618	4 319	44 350	690	1 377	134 017
Total	3 508	6 336	63 614	2 797	4 885	43 777	711	1 451	130 387

* Le nombre de ventes dont les vendeurs sont des agriculteurs à titre complémentaire étant inférieur à 5 selon le caractère bâti ou non bâti, les ventes de cette catégorie ont été regroupées avec celles de la catégorie des vendeurs se déclarant agriculteurs à titre principal afin d'empêcher toute identification.

En 2020, 5,7 % des biens immobiliers agricoles qui ont été vendus ont été cédés par des agriculteurs (à titre principal et à titre complémentaire). De manière générale, les vendeurs qui ne sont pas agriculteurs ont vendu leurs biens agricoles nettement plus chers que les vendeurs qui se déclarent agriculteurs, à titre principal ou à titre complémentaire.

Cette différence est davantage marquée si le bien agricole comprend une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s).

Parmi les vendeurs qui se déclarent agriculteurs, ceux qui le sont à titre complémentaire cèdent leurs biens à un prix moyen plus faible que ceux qui sont agriculteurs à titre principal.



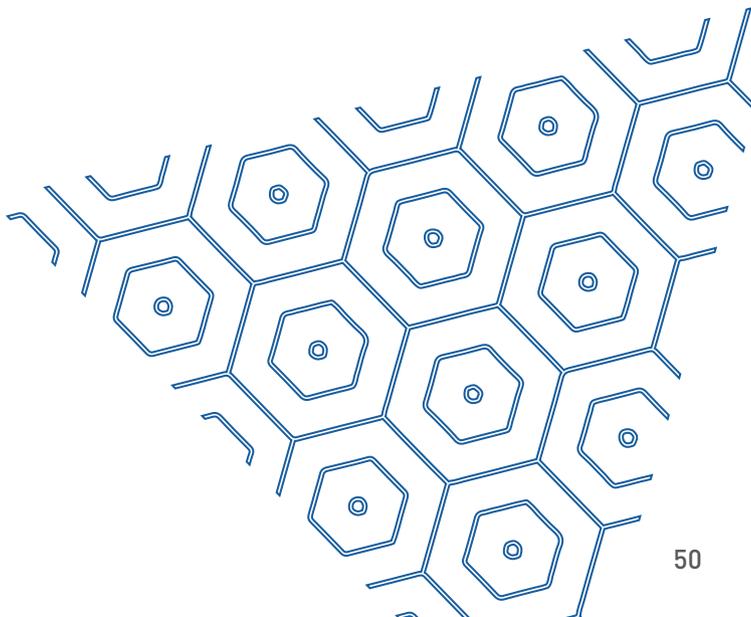
Fig. A.1.7.3 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon la qualité de personne physique ou de personne morale et le statut d'agriculteur ou non des vendeurs (2020)

Qualité des vendeurs	Toutes ventes confondues				Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie				Ventes comportant une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)			
	Agriculteurs		Non agriculteurs	Total	Agriculteurs		Non agriculteurs	Total	Agriculteurs		Non agriculteurs	Total
	À titre principal	À titre complémentaire			À titre principal	À titre complémentaire			À titre principal	À titre complémentaire		
Personnes physiques	181	19	2 997	3 197	179		2 369	2 548	21		628	649
Personnes morales	0	0	311	311	0		249	249	0		62	62
Total	181	19	3 308	3 508	179		2 618	2 797	21		690	711

* Le nombre de ventes dont les vendeurs sont des agriculteurs à titre complémentaire étant inférieur à 5 selon le caractère bâti ou non bâti, les ventes de cette catégorie ont été regroupées avec celles de la catégorie des vendeurs se déclarant agriculteurs à titre principal afin d'empêcher toute identification.

La grande majorité des ventes (85,4 %) implique des vendeurs qui sont des personnes physiques et qui se déclarent non agriculteurs. La totalité

des personnes morales qui ont vendu des biens immobiliers agricoles en 2020 se déclarent comme non agriculteurs.



A.1.7. FOCUS

Les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole selon les vendeurs

Définition

Cet indicateur présente le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles¹ non bâtis entièrement situés en zone agricole au plan de secteur et dont la vente a été notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole par les notaires et les comités d'acquisition au cours d'une année, selon les vendeurs. Ces vendeurs peuvent se distinguer selon plusieurs caractéristiques :

- La qualité de personne physique ou la qualité de personne morale ;
- Le statut d'agriculteur à titre principal, le statut d'agriculteur à titre complémentaire, ou le statut de non agriculteur.

Mots-clés : foncier, opération, vente, vendeur, personne physique, personne morale, statut agriculteur, zone agricole

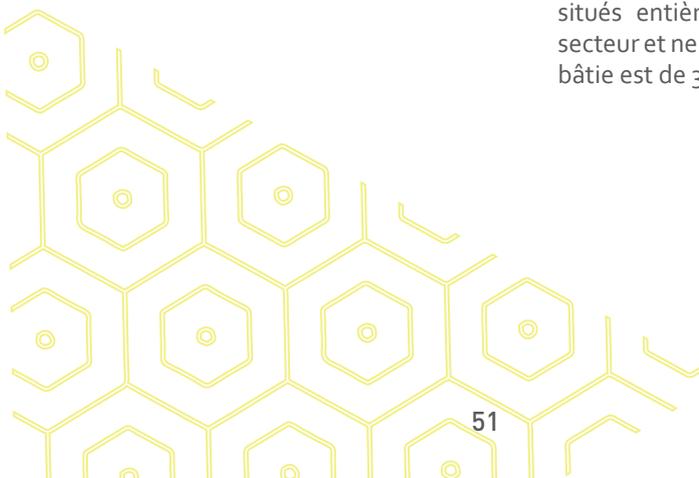
Contexte 2020

Pour l'année 2020, 1 547 ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie sont comptabilisées. Ces ventes représentent 42,1 % du nombre total des ventes analysées dans le cadre de ce rapport.

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 3 267 ha (soit 48,3 % de la superficie totale des ventes notifiées). La superficie moyenne de ces ventes est de 2,11 ha.

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 99 702 340 €. Le montant moyen de ces ventes est de 64 449 €, et la valeur moyenne à l'hectare des biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 30 521 €.

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.



Chiffres de l'année 2020

► Fig. A.1.7.F.1 : prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la qualité de personne physique ou de personne morale des vendeurs (2020)

Qualité des vendeurs	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Personnes physiques	1 372	2 737	30 019
Personnes morales	102	261	28 328
Total	1 474	2 999	29 872

Le prix moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole vendus par des personnes morales (28 328 €/ha) est inférieur de

5,6 % au prix moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole vendus par des personnes physiques (30 019 €/ha).

► Fig. A.1.7.F.2 : prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon le statut d'agriculteur ou non des vendeurs (2020)

Statut d'agriculteur des vendeurs	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
à titre principal	106	412	40 380
à titre complémentaire	8	13	35 686
Non agriculteurs	1 360	2 573	28 159
Total	1 474	2 999	29 872

En 2020, 7,7 % des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole impliquent des vendeurs agriculteurs (à titre principal et complémentaire).

Les ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole dont les vendeurs sont agriculteurs à titre principal se font à un prix moyen qui est 43,4 % plus élevé de que celles dont les vendeurs sont non agriculteurs.

Fig. A.1.7.F.3 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la qualité de personne physique ou de personne morale et le statut d'agriculteur ou non des vendeurs (2020)

Qualité des vendeurs	Agriculteurs		Non agriculteurs	Total
	À titre principal	À titre complémentaire		
Personnes physiques	106	8	1 258	1 372
Personnes morales	-	-	102	102
Total	106	8	1 360	1 474

Les personnes physiques qui sont non agriculteurs représentent la grande majorité (85,3 %) des vendeurs de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole.

Evolution 2017 - 2020

Fig. A.1.7.F.4 : évolution des superficies des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la qualité de personne physique ou de personne morale des vendeurs (2017-2020)

Qualité des vendeurs	Superficies (ha)				Evolution 2017-2020	
	2017	2018	2019	2020	Tendance	%
Personnes physiques	2 887	3 058	2 961	2 737	▼	-5,2 %
Personnes morales	140	152	149	261	▲	+86,7 %

Depuis l'année 2017, les ventes par des personnes morales de biens immobiliers agricoles non bâtis en zone agricole au plan de secteur concernent des superficies de plus en plus importantes (+86,7%). Cependant la superficie totale acquise par des personnes morales en 2018 et 2019 est similaire à celle de 2017, avec une importante augmentation relative pour l'année 2020.

Concernant l'achat biens non bâtis en zone agricole au plan de secteur par des personnes physiques, la superficie concernée est en légère diminution entre 2017 et 2020 (-5,2 %), le maximum de cette période étant en 2018.

Fig. A.1.7.F.5 : évolution des superficies des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon le statut d'agriculteur ou non des vendeurs (2017-2020)

Statut d'agriculteur des vendeurs	Superficies (ha)				Evolution 2017-2020	
	2017	2018	2019	2020	Tendance	%
à titre principal	340	461	372	412	▲	+21,1 %
à titre complémentaire	60	32	21	13	▼	-78 %
Non agriculteurs	2 423	2 717	2 690	2 573	▲	+6,2 %

Les superficies des biens non bâtis entièrement situés en zone agricole au plan de secteur vendus par des agriculteurs à titre principal ont augmenté de 21,1 % entre 2017 et 2020. La tendance n'est toutefois pas très claire, avec le maximum de la période enregistré en 2018. Il en va de même pour le même type de biens mais dont les vendeurs ne sont

pas agriculteurs. Dans l'ensemble, cette dernière catégorie de vendeurs représente chaque année la grande majorité des ventes, en termes de superficie. En effet, les agriculteurs à titre complémentaire ont vendu de moins en moins d'hectare entre 2017 et 2020, et en valeur absolue ils restent marginaux au sein des vendeurs.

Fig. A.1.7.F.6 : évolution des prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la qualité de personne physique ou de personne morale des vendeurs (2017-2020)

Qualité des vendeurs	Prix moyens (€/ha)				Evolution 2017-2020	
	2017	2018	2019	2020	Tendance	%
Personnes physiques	27 315	24 782	27 596	30 019	▲	+9,9 %
Personnes morales	28 897	31 362	33 847	28 328	▶	-2,0 %

Globalement, le prix de vente moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole au plan de secteur est en augmentation entre 2017 et 2020. Sur cette période, ce prix de vente a augmenté pour les vendeurs qui ont la qualité de personnes physiques (+9,9 %) alors qu'il a stagné voire légèrement diminué pour les vendeurs qui ont la qualité de personne morale (-2,0%).

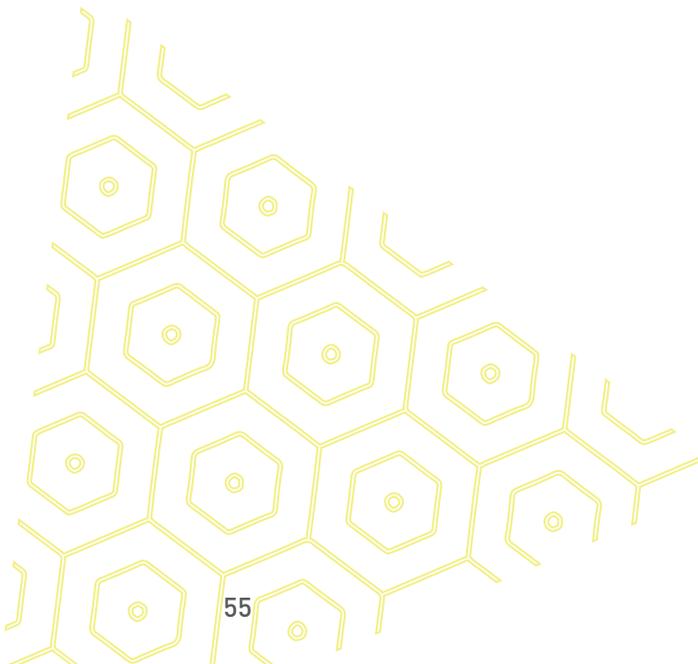


Fig. A.1.7.F.7 : évolution des prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon le statut d'agriculteur ou non des vendeurs (2017-2020)

Statut d'agriculteur des vendeurs	Prix moyens (€/ha)				Evolution 2017-2020	
	2017	2018	2019	2020	Tendance	%
à titre principal	27 349	28 894	32 199	40 380	▲	+47,6 %
à titre complémentaire	34 074	27 232	48 037	35 686	▶	+4,7 %
Non agriculteurs	25 703	24 423	27 026	28 159	▲	+9,6 %

Globalement, le prix de ventes des biens non bâtis entièrement situés en zone agricole ont augmenté pour chaque catégorie de vendeurs entre 2017 et 2020. Cette augmentation est beaucoup plus nette pour les vendeurs se déclarant agriculteurs à titre principal, car le prix qu'ils ont tiré de leurs biens a augmenté de 47,6 % entre 2017 et 2020. L'augmentation est beaucoup moindre (+4,7 %)

pour les vendeurs se déclarant agriculteurs à titre complémentaire. En ce qui concerne les vendeurs qui ne sont pas agriculteurs (ceux qui vendent de loin le plus de biens non bâtis entièrement en zone agricole), leur prix de vente a augmenté de 9,6 % entre 2017 et 2020. Le minimum se situe toutefois en 2018.





A.1.8 LES VENTES SELON LES ACQUÉREURS

Définition

Cet indicateur présente le volume, la superficie totale et le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles¹ dont la vente a été notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, selon les acquéreurs. Ces acquéreurs peuvent se distinguer selon plusieurs caractéristiques :

- La qualité de personne physique ou la qualité de personne morale ;
- Le statut d'agriculteur à titre principal, le statut d'agriculteur à titre complémentaire, ou le statut de non agriculteur.

Ces données sont déclinées selon le caractère bâti ou non bâti des biens.

Mots-clés : foncier, opération, vente, acquéreur, personne physique, personne morale, statut agriculteur, repreneur

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 3675 ventes notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

Ces ventes représentent une superficie totale de 6759 ha. En moyenne, la superficie d'une vente notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole est de 1,84 ha.

Le montant total des ventes notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole en 2020 est de 426 257 173 €, soit une valeur moyenne de 115 988 € par vente et une valeur moyenne de 63 064 € par hectare.

Chiffres de l'année 2020

Un bien immobilier peut être acheté par un ou plusieurs acquéreur(s).

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 2020, lors de ventes impliquant plusieurs acquéreurs, à 275 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.

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.

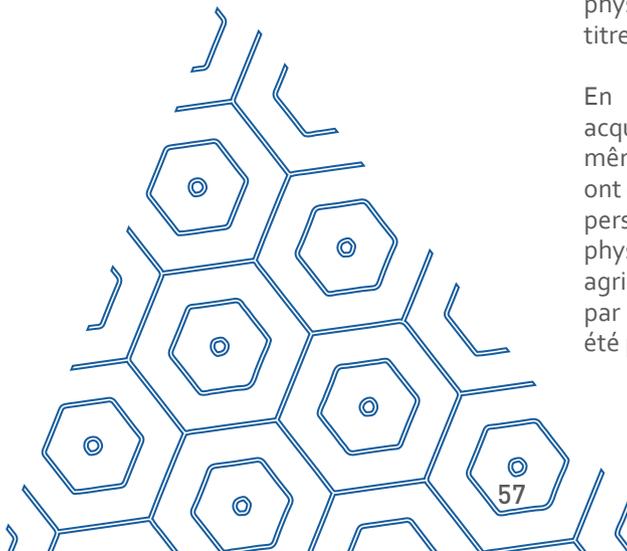


Fig. A.1.8.1 : prix de ventes des biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon la qualité personne physique ou de personne morale des acquéreurs (2020)

Qualité des acquéreurs	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	2 909	4 696	66 511	2 271	3 767	41 727	638	929	167 017
Personnes morales	491	1 437	62 705	409	893	60 028	82	545	67 091
Total	3 400	6 133	65 619	2 680	4 660	45 233	720	1 474	130 078

Le prix moyen par hectare payé par les personnes morales (62 705 €/ha) est inférieur de 5,7 % à celui payé par les personnes physiques (66 511 €/ha).

Fig. A.1.8.2 : prix des ventes des biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon le statut d'agriculteur ou non des acquéreurs (2020)

Statut d'agriculteur des acquéreurs	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)
à titre principal	896	2 077	29 505	851	1 902	28 295	45	176	42 607
à titre complémentaire	73	149	39 996	68	115	38 000	5	34	46 666
Non agriculteurs	2 431	3 907	85 800	1 761	2 643	57 735	670	1 264	144 496
Total	3 400	6 133	65 619	2 680	4 660	45 233	720	1 474	130 078

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 des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s).

Fig. A.1.8.3 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon la qualité personne physique ou de personne morale et le statut d'agriculteur ou non des acquéreurs (2020)

Qualité des acquéreurs	Toutes ventes confondues				Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie				Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)			
	Agriculteurs		Non agriculteurs	Total	Agriculteurs		Non agriculteurs	Total	Agriculteurs		Non agriculteurs	Total
	À titre principal	À titre complémentaire			À titre principal	À titre complémentaire			À titre principal	À titre complémentaire		
Personnes physiques	896	73	1 940	2 909	851	68	1 352	2 271	45	5	588	638
Personnes morales	0	0	491	491	0	0	409	409	0	0	82	82
Total	896	73	2 431	3 400	851	68	1 761	2 680	45	5	670	720

Dans 85,6 % des ventes, les acquéreurs sont des personnes physiques. Dans 28,5 % des ventes, les acquéreurs se déclarent agriculteurs, à titre principal ou complémentaire.

Fig. A.1.8.4 : prix de vente des biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon le secteur d'activité des acquéreurs ayant la qualité de personne morale (2020)

Secteur d'activité des acquéreurs		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
	liées à l'immobilier	113	529	91 073	77	176	87 255	36	353	92 971
	autres domaines	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.

Lorsque les acquéreurs sont des personnes morales de droit privé liées à l'agriculture, le prix moyen des ventes de biens immobiliers agricoles est toujours

inférieur à celui de tous les autres types d'acquéreurs en personne morale, quel que soit le type de ventes.



A.1.8 FOCUS LES VENTES DE BIENS NON BÂTIS ENTIÈREMENT SITUÉS EN ZONE AGRICOLE SELON LES ACQUÉREURS

Définition

Cet indicateur présente le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles¹ non bâtis entièrement situés en zone agricole au plan de secteur et dont la vente a été notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole par les notaires et les comités d'acquisition au cours d'une année, selon les acquéreurs. Ces acquéreurs peuvent se distinguer selon plusieurs caractéristiques :

- La qualité de personne physique ou la qualité de personne morale ;
- Le statut d'agriculteur à titre principal, le statut d'agriculteur à titre complémentaire, ou le statut de non agriculteur.

Mots-clés : foncier, opération, vente, acquéreur, personne physique, personne morale, statut agriculteur, repreneur, zone agricole

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.

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 1 547 ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie sont comptabilisées. Ces ventes représentent 42,1 % du nombre total des ventes analysées dans le cadre de ce rapport.

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 3 267 ha (soit 48,3 % de la superficie totale des ventes notifiées). La superficie moyenne de ces ventes est de 2,11 ha.

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 99 702 340 €. Le montant moyen de ces ventes est de 64 449 €, et la valeur moyenne à l'hectare des biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 30 521 €.

Chiffres de l'année 2020

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 2020, lors de ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole impliquant plusieurs acquéreurs, à 166 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.

Fig. A.1.8.F.1 : prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la qualité de personne physique ou de personne morale des acquéreurs (2020)

Qualité des acquéreurs	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Personnes physiques	1 200	2 403	28 714
Personnes morales	181	472	40 494
Total	1 381	2 875	30 648

Le prix moyen par hectare payé par les personnes morales pour des biens immobiliers non bâtis entièrement situés en zone agricole (40 494 €/ha)

est 41,0 % supérieur à celui payé par les personnes physiques (28 714 €/ha) pour ce type de biens.

Fig. A.1.8.F.2 : prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon le statut d'agriculteur ou non des acquéreurs (2020)

Statut d'agriculteur des acquéreurs	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
à titre principal	620	1 421	27 116
à titre complémentaire	45	93	38 260
Non agriculteurs	716	1 360	33 814
Total	1 381	2 875	30 648

En 2020, 48,2 % des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole impliquent des acquéreurs agriculteurs.

Les ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole dont les

acquéreurs sont agriculteurs à titre principal se font à un prix nettement moins élevé que celles dont les acquéreurs sont agriculteurs à titre complémentaire ou non agriculteurs.

Fig. A.1.8.F.3 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la qualité de personne physique ou de personne morale et le statut d'agriculteur ou non des acquéreurs (2020)

Qualité des acquéreurs	Agriculteurs		Non agriculteurs	Total
	À titre principal	À titre complémentaire		
Personnes physiques	620	45	535	1 200
Personnes morales	0	0	181	181
Total	620	45	716	1 381

Dans 86,9 % des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole, les acquéreurs sont des personnes physiques. Parmi celles-ci, 51,7 % se déclarent agriculteurs à titre principal, et 44,6 % se déclarent non agriculteurs.

Fig. A.1.8.F.4 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon le secteur d'activité des acquéreurs ayant la qualité de personne morale (2020)

Secteur d'activité des acquéreurs		Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Personnes morales de droit privé	liées à l'agriculture	67	144	29 562
	liées à l'immobilier	24	126	53 828
	autres domaines	41	115	40 085
Personnes morales de droit public*		49	87	39 850
Total		181	472	40 494

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'immobilier, le prix moyen

à l'hectare (53 828 €/ha) est supérieur de 82,1 % au prix moyen à l'hectare payé par un acquéreur lié à l'agriculture (29 562 €/ha).

Evolution 2017 - 2020

Fig. A.1.8.F.5 : évolution des superficies des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la qualité de personne physique ou de personne morale des acquéreurs (2017-2020)

Qualité des acquéreurs	Superficies (ha)				Evolution 2017-2020	
	2017	2018	2019	2020	Tendance	%
Personnes physiques	2 504	2 357	2 369	2 403	▶	-4,0 %
Personnes morales	419	476	526	472	▲	+12,7 %

Depuis l'année 2017, les acquisitions par des personnes morales de biens immobiliers agricoles non bâtis en zone agricole au plan de secteur concernent des superficies de plus en plus importantes (+12,7%). Cependant la superficie totale acquise par des personnes morales en 2020 est similaire à celle de 2018, avec un pic en 2019 (526 ha).

Concernant l'achat de terres agricoles non bâties en zone agricole au plan de secteur par des personnes physiques, la superficie concernée est relativement stable entre 2017 et 2020 (-4,0 %), le minimum de cette période étant en 2018.

Fig. A.1.8.F.6 : évolution des superficies des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon le statut d'agriculteur ou non des acquéreurs (2017-2020)

Statut d'agriculteur des acquéreurs	Superficies (ha)				Evolution 2017-2020	
	2017	2018	2019	2020	Tendance	%
à titre principal	1 634	1 639	1 562	1 421	▼	-13,0 %
à titre complémentaire	100	84	123	93	▼	-6,5 %
Non agriculteurs	1 189	1 110	1 211	1 360	▲	+14,4 %

Globalement, il apparaît que la quantité, en termes de superficies, de biens non bâtis inscrits en zone agricole au plan de secteur acquise par des non agriculteurs augmente depuis 2017 (+14,4 %).

A l'inverse, les acquéreurs se déclarant agriculteurs (à titre principal ou complémentaire) achètent de moins en moins d'hectares de biens non bâtis inscrits en zone agricole au plan de secteur entre 2017 et 2020 (-12,7 %).

Fig. A.1.8.F.7 : évolution des prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la qualité de personne physique ou de personne morale des acquéreurs (2017-2020)

Qualité des acquéreurs	Prix moyens (€/ha)				Evolution 2017-2020	
	2017	2018	2019	2020	Tendance	%
Personnes physiques	25 320	22 794	27 237	28 714	▲	+13,4 %
Personnes morales	36 611	38 194	37 868	40 494	▲	+10,6 %

Globalement, le prix de vente moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole au plan de secteur est en augmentation entre 2017 et 2020. Sur cette période,

ce prix de vente a augmenté relativement plus pour les acquéreurs qui ont la qualité de personnes physiques (+13,4 %) que pour ceux qui ont la qualité de personne morale (+10,6 %).

Fig. A.1.8.F.8 : évolution des prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon le statut d'agriculteur ou non des acquéreurs (2017-2020)

Statut d'agriculteur des acquéreurs	Prix moyens (€/ha)				Evolution 2017-2020	
	2017	2018	2019	2020	Tendance	%
à titre principal	25 914	23 505	25 861	27 116	▶	+4,6 %
à titre complémentaire	22 008	26 944	31 428	38 260	▲	+73,8 %
Non agriculteurs	28 763	28 037	33 206	33 814	▲	+17,6 %

Globalement, le prix de vente moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole au plan de secteur est en augmentation entre 2017 et 2020. Sur cette période, ce prix de vente a augmenté relativement plus pour les acquéreurs qui ne sont pas agriculteurs (+17,6 %) que pour ceux qui se déclarent agriculteurs à titre principal (+4,6 %).

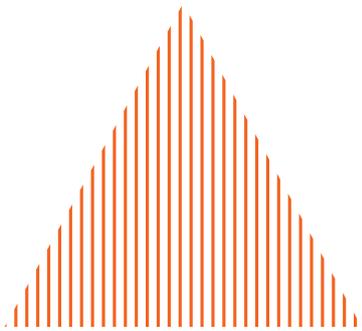
Cependant, les acquéreurs qui se déclarent agriculteurs à titre complémentaires ont connus une hausse bien plus importante du prix moyen à l'hectare de ces biens immobiliers agricoles (+73,8%). En 2017, ces acquéreurs payaient en moyenne le plus petit prix à l'hectare pour ces biens, tandis qu'en 2020 ils paient le prix le plus élevé.

Fig. A.1.8.F.9 : évolution des ventes des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la qualité personne physique et le statut d'agriculteurs du (des) acquéreur(s) (2017-2020)

					Evolution 2017-2020	
	2017	2018	2019	2020	Tendance	%
Acquéreurs en personne physique	90%	89%	90%	87%	▶	-3,3 %
Acquéreurs agriculteurs	55%	52%	53%	55%	▶	+0,0 %

Depuis 2017, lors des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole au plan de secteur, la proportion d'acquéreurs en personne physique connaît une

légère diminution (- 3,3 %). Pour la même période, la proportion d'acquéreurs de ces biens se déclarant agriculteurs est stable (+0,0 %), avec une proportion légèrement moindre pour les années 2018 et 2019.







Chapitre 2
**LES DONATIONS
EN PLEINE
PROPRIÉTÉ**

A.2.0 LES DONNÉES GÉNÉRALES RELATIVES AUX DONATIONS EN PLEINE PROPRIÉTÉ

Définition

Les données générales relatives aux donations en pleine propriété¹ de biens immobiliers agricoles² permettent de cadrer le contexte de l'année analysée. Elles présentent deux composantes principales :

- Le « volume » correspond au **nombre de donations** de biens immobiliers agricoles notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année ;
- La « superficie », en hectare, des donations de biens immobiliers agricoles notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année. Sont présentées la **superficie totale des donations** et la **superficie moyenne des donations**.

Ces données sont déclinées selon le caractère bâti ou non bâti des biens.

Mots-clés : foncier, opération, donation, volume, superficie

Chiffres de l'année 2020

Le volume des données analysées correspond à 381 donations. Ces donations concernent 2 590 parcelles cadastrales, soit une moyenne de 3,4 parcelles cadastrales par donation.

Les donations notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole en 2020 représentent une superficie totale de 1 460 ha. La superficie moyenne d'une donation notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole est de 3,8 ha.

► Fig. A.2.0.1 : répartition du volume des donations de biens immobiliers agricoles selon le caractère bâti ou non bâti (2020)

		Toutes donations confondues	Donations ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie	Donations comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)
Volume		381	273	108
Superficie	totale (ha)	1 460	1 030	430
	moyenne (ha)	3,8	3,8	4

¹ En abrégé « donations »

² 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.

A.2.1 LES DONATIONS EN PLEINE PROPRIÉTÉ SELON L'AFFECTATION AU PLAN DE SECTEUR

Définition

Cet indicateur présente le volume et les superficies, totale et moyenne, des biens immobiliers agricoles¹ dont la donation en pleine propriété² a été notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, selon leur affectation au plan de secteur.

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

- la catégorie «Totalemment en zone agricole» regroupe les donations dont plus de 95 % de la superficie est située en zone agricole ;
- la catégorie «Majoritairement en zone agricole» regroupe les donations dont la superficie en zone agricole est comprise entre 50 et 95 % ;
- la catégorie «Majoritairement en zone non urbanisable» regroupe les donations 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 urbanisable» regroupe les donations 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.

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 En abrégé « donations »

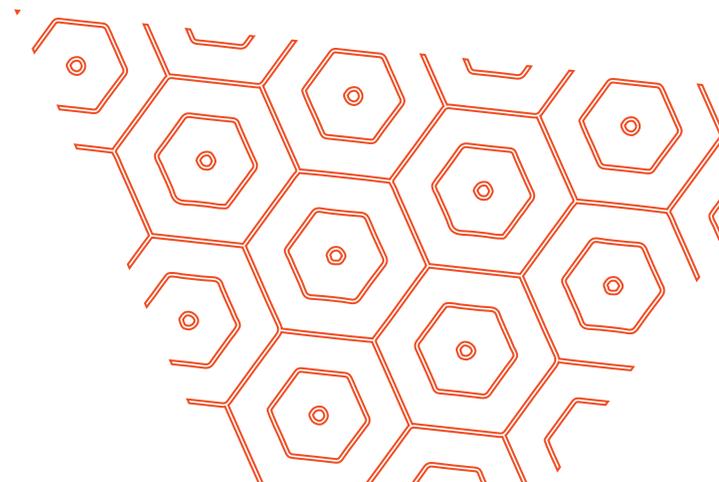
Ces données sont déclinées selon le caractère bâti ou non bâti des biens.

Mots-clés : foncier, opération, donation, plan de secteur

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 381 donations notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale de ces donations est de 1 460 ha, et la superficie moyenne par donation est de 3,8 ha.



Chiffres de l'année 2020

► Fig. A.2.1.1 : répartition des donations de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon l'affectation au plan de secteur (2020)

Plan de secteur		Toutes donations confondues		Donations ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie		Donations comportant une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)	
		Nombre de donations	Superficie totale (ha)	Nombre de donations	Superficie totale (ha)	Nombre de donations	Superficie totale (ha)
Principalement en zone agricole	Totalement en zone agricole (100%)	208	1 018	159	756	49	262
	Majoritairement en zone agricole (50 – 100 %)	84	298	54	167	30	131
Principalement hors zone agricole	Majoritairement en zone non urbanisable (hors zone agricole)	13	43	13	43	0	-
	Majoritairement en zone urbanisable	76	101	47	64	29	37
Wallonie		381	1 460	273	1 030	108	430

La superficie totale des donations de biens immobiliers agricoles situés totalement en zone agricole au plan de secteur (1 018 ha) représente 69,7 % de la superficie totale des donations notifiées (1 460 ha). En ajoutant les donations majoritairement en zone agricole (84), il apparaît que 292 donations (soit 76,7 % du total) ont plus de la moitié de leur superficie qui est inscrite en zone agricole au plan de secteur.

La superficie totale des donations de biens immobiliers agricoles dont les parcelles sont affectées majoritairement en zone urbanisable (101 ha) représente 6,9 % de la superficie totale des donations.

Aucune donation dont les parcelles sont majoritairement inscrites en zone non urbanisable (hors zone agricole) ne comporte de parcelle bâtie.

A.2.2 LES DONATIONS EN PLEINE PROPRIÉTÉ SELON LA RÉGION AGRICOLE

Définition

Cet indicateur présente le volume et les superficies, totale et moyenne, des biens immobiliers agricoles⁵ dont la donation en pleine propriété² a été notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, selon la région agricole.

Ces données sont déclinées selon le caractère bâti ou non bâti des biens.

Mots-clés : foncier, opération, donation, région agricole

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 381 donations notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale de ces donations est de 1 460 ha, et la superficie moyenne par donation est de 3,8 ha.

Chiffres de l'année 2020

Le plus grand nombre de donations est rencontré en région Limoneuse qui comptabilise 120 donations, soit 31,5 % du total des donations. En termes de superficie, cette région agricole comptabilise 454 ha de donations, soit 31,1 % du total des superficies en donation. C'est dans la région regroupée Famenne & Fagne que le plus petit nombre de donations (20) est enregistré, mise à part la Campine hennuyère pour laquelle aucune donation n'a été notifiée en 2020.

De manière générale, chaque région agricole compte plus de donations dont aucune parcelle cadastrale n'est bâtie que de donation ayant une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s). Le ratio entre ces volumes varie de 4,2 en Ardenne à 1,6 en région Herbagère, où l'on trouve donc relativement le plus de donations incluant au moins une parcelle cadastrale bâtie.

⁵ 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 En abrégé « donations »

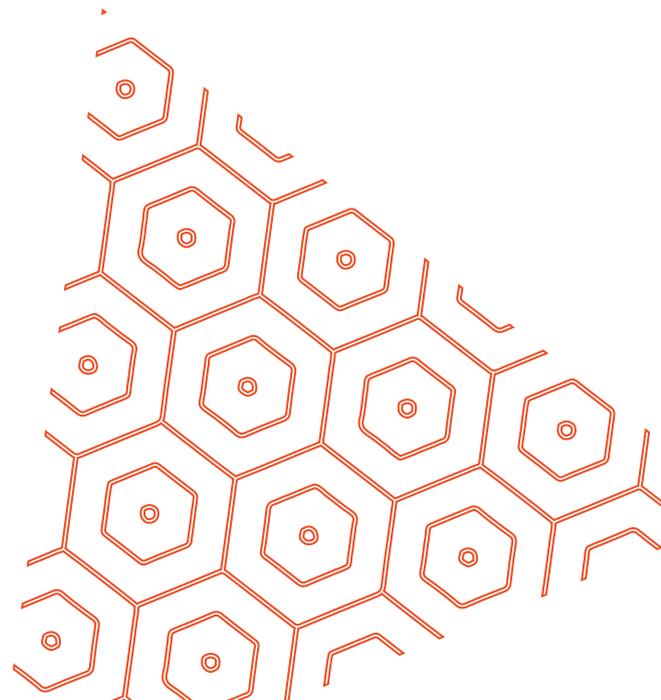




Fig. A.2.2.1 : répartition des donations de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon la région agricole (2020)

Région agricole	Toutes donations confondues		Donations ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie		Donations comportant une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)	
	Nombre de donations	Superficie totale (ha)	Nombre de donations	Superficie totale (ha)	Nombre de donations	Superficie totale (ha)
Ardenne	52	209	42	136	10	73
Campine hennuyère	0	-	0	-	0	-
Condroz	45	167	32	134	13	33
Famenne & Fagne*	20	72	15	65	5	7
Haute Ardenne	50	142	37	95	13	48
Herbagère	55	227	34	103	21	124
Jurassique	21	119	16	96	5	23
Limoneuse	120	454	97**	400**	41**	123**
Sablo-limoneuse	18	59				
Wallonie	381	1 460	273	1 030	108	430

* Le nombre de donations en Fagne étant inférieur à 5, les données de cette région agricole ont été regroupées avec celles de la Famenne, afin d'empêcher toute identification.

**Le nombre de donations en fonction du caractère bâti ou non bâti en région Sablo-limoneuse étant inférieur à 5, les données de cette région agricole ont été regroupées avec celles de la région Limoneuse pour le caractère bâti ou non bâti, afin d'empêcher toute identification.

A.2.3 LES DONATIONS EN PLEINE PROPRIÉTÉ SELON LA PROVINCE OU L'ARRONDISSEMENT

Définition

Cet indicateur présente le volume et les superficies, totale et moyenne, des biens immobiliers agricoles¹ dont la donation en pleine propriété² a été notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, selon la province ou l'arrondissement.

Les données relatives aux provinces sont déclinées selon le caractère bâti ou non bâti des biens.

Mots-clés : foncier, opération, donation, province, arrondissement

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 381 donations notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale de ces donations est de 1 460 ha, et la superficie moyenne par donation est de 3,8 ha.

Chiffres de l'année 2020

C'est en province de Liège que le plus grand nombre de donations (141) est enregistré en 2020. Les donations liégeoises concernent 492 ha, soit 33,7% de la superficie totale des donations de l'année (1 460 ha). Le Brabant wallon est la province comptabilisant le moins de donations (27). Les provinces de Hainaut (88) et de Luxembourg (81) comptent un nombre similaire de donations, pour des superficies également très proches (respectivement 358 ha et 359 ha).

► Fig. A.2.3.1 : répartition des donations de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon la province (2020)

Province	Toutes donations confondues		Donations ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie		Donations comportant une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)	
	Nombre de donations	Superficie totale (ha)	Nombre de donations	Superficie totale (ha)	Nombre de donations	Superficie totale (ha)
Brabant wallon	27	120	17	66	10	54
Hainaut	88	358	64	315	24	43
Liège	141	492	97	290	44	202
Luxembourg	81	359	64	260	17	99
Namur	44	130	31	99	13	32
Wallonie	381	1 460	273	1 030	108	430

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 En abrégé « donations »

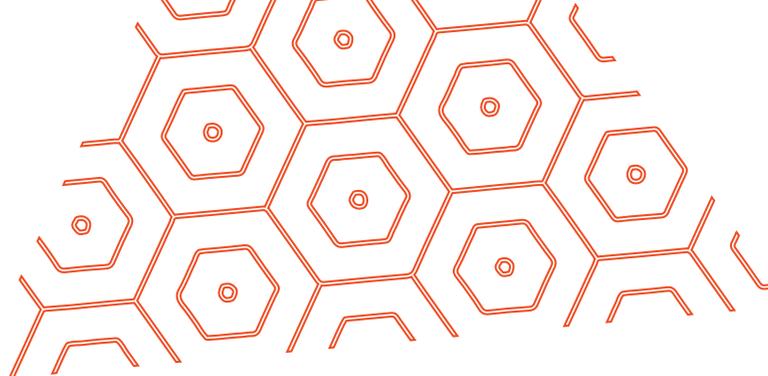


Fig. A.2.3.2 : répartition des donations de biens immobiliers agricoles selon l'arrondissement (2020)

Dans toutes les provinces, les donations ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie sont plus nombreuses et plus étendues que les donations comportant une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s). Le ratio entre les volumes de donations de biens non bâtis et de biens bâtis varie entre 3,8 en province de Luxembourg et 1,7 en Brabant wallon, où l'on trouve donc plus fréquemment des donations incluant au moins une parcelle cadastrale bâtie.

Le nombre de donations notifiées en 2020 est particulièrement élevé dans l'arrondissement de Verviers (84), alors que l'arrondissement regroupé de Mons & La Louvière n'en comptabilise que 7.

Les superficies des donations sont assez variables selon les arrondissements. Les donations concernent en moyenne des surfaces nettement plus étendues dans les arrondissements de Thuin (15,8 ha) et Arlon (10,3 ha) que dans les arrondissements de Tournai-Mouscron (1,2 ha), et Philippeville (1,7 ha).

Arrondissement	Nombre de donations	Superficie	
		totale (ha)	moyenne (ha)
Arlon	9	93	10,3
Ath	26	59	2,3
Bastogne	20	78	3,9
Charleroi	5	27	5,5
Dinant	15	51	3,4
Huy	11	33	3
Liège	23	117	5,1
Marche-en-Famenne	10	37	3,7
Mons & La Louvière*	7	53	7,6
Namur	21	66	3,2
Neufchâteau	30	124	4,1
Nivelles	27	120	4,5
Philippeville	8	14	1,7
Soignies	13	43	3,3
Thuin	9	142	15,8
Tournai-Mouscron	28	33	1,2
Verviers	84	253	3
Virton	12	26	2,2
Waremmes	23	90	3,9
Wallonie	381	1 460	3,8

* Le nombre de donations dans l'arrondissement de La Louvière étant inférieur à 5, les données de cet arrondissement ont été regroupées avec celles de l'arrondissement de Mons afin d'empêcher toute identification.

A.2.4 LES DONATIONS EN PLEINE PROPRIÉTÉ SELON LA SUPERFICIE

Définition

Cet indicateur présente la répartition des biens immobiliers agricoles¹ dont la donation en pleine propriété² a été notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, en fonction de la superficie.

Ces données sont déclinées selon le caractère bâti ou non bâti des biens.

Mots-clés : foncier, opération, donation, superficie

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 381 donations notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale de ces donations est de 1 460 ha, et la superficie moyenne par donation est de 3,8 ha.

Chiffres de l'année 2020

Les donations de moins de 1 ha de superficie comptent pour 43,0 % du nombre total de donations de l'année, mais comptent naturellement pour une proportion bien moindre en termes de superficie (4,4% de la superficie totale des donations). Seulement 12 donations ont une superficie supérieure à 20 ha, et c'est la seule catégorie pour laquelle il y a plus de donations bâties que de donations non bâties.

En 2020, 71,7 % des notifications concernent des donations ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie. Ce pourcentage est de 64,0 % lorsque la superficie de la donation est inférieure à 1 ha et de 41,7 % lorsque la superficie de la donation est supérieure à 20 ha. Les catégories qui comptent la plus grande proportion de donations non bâties sont les donations dont la superficie est comprise entre 1 et 5 ha, et celles dont la superficie est comprise entre 5 et 10 ha. Pour cette catégorie, la proportion de donations non bâties atteint 80 %.

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 En abrégé « donations »

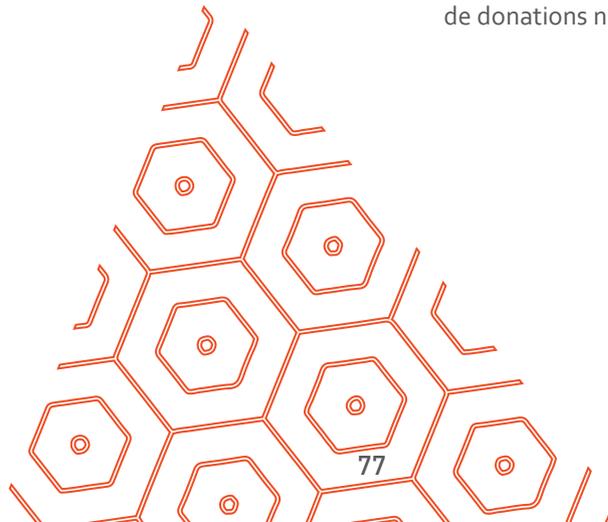




Fig. A.2.4.1 : répartition des donations de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon la superficie (2020)

Superficie	Toutes donations confondues		Donations ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie		Donations comportant une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)	
	Nombre de donations	Superficie totale (ha)	Nombre de donations	Superficie totale (ha)	Nombre de donations	Superficie totale (ha)
inférieure à 1 ha	164	64	105	44	59	20
comprise entre 1 ha et 5 ha	135	330	108	265	27	65
comprise entre 5 ha et 10 ha	45	318	36	246	9	73
comprise entre 10 ha et 20 ha	25	369	19	281	6	88
supérieure à 20 ha	12	378	5	194	7	183
Wallonie	381	1 460	273	1 030	108	430



A.2.5 LES DONATIONS EN PLEINE PROPRIÉTÉ SELON L'UTILISATION DU SOL - SIGEC

Définition

Cet indicateur présente la répartition des 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 donation en pleine propriété² a été notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, selon l'utilisation du sol.

Deux catégories d'utilisation du sol sont retenues : les terres arables (en ce compris les prairies temporaires) et les prairies permanentes. Les donations dont les parcelles sont totalement ou partiellement plantées de cultures permanentes (vergers basses tiges ou de sapins de Noël) ne sont pas reprises dans les chiffres présentés. Les donations qui comprennent à la fois des terres arables et des prairies permanentes ne sont pas présentées.

Il est à noter que la définition de cet indicateur conduit à un nombre de donations inférieur au nombre total de donations analysées dans le rapport.

Mots-clés : foncier, opération, donation, SIGeC, terre arable, prairie permanente

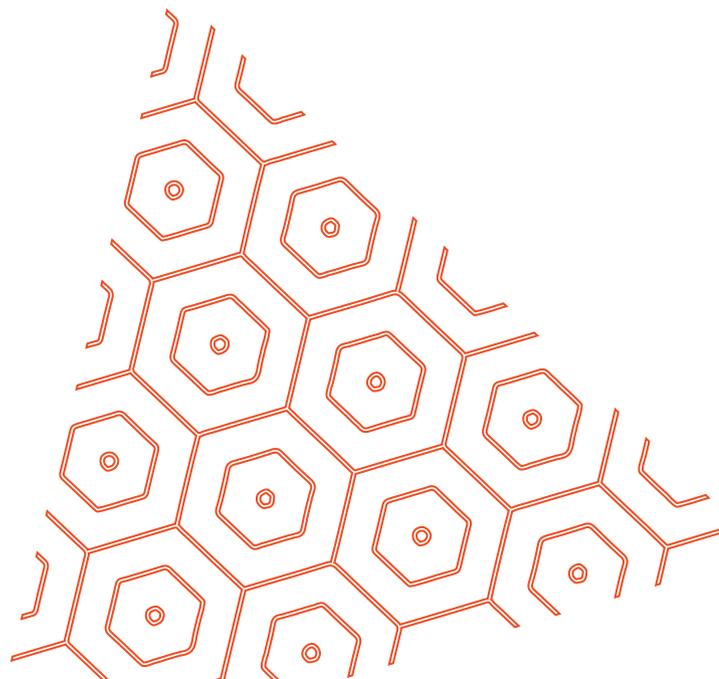
¹ Soit les parcelles cadastrales bâties et non bâties situées totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et les parcelles cadastrales bâties et non bâties déclarées totalement ou partiellement au SIGeC.

² En abrégé « donations »

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 381 donations notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale de ces donations est de 1 460 ha, et la superficie moyenne par donation est de 3,8 ha.



Chiffres de l'année 2020

Au total, 138 donations de biens immobiliers agricoles non bâtis notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole ont concerné des donations dont la superficie est déclarée à plus de 95 % au SIGeC. A ces donations correspondent une superficie totale de 643 ha.

► Fig. A.2.5.1 : répartition des donations de biens immobiliers agricoles non bâtis selon l'utilisation du sol - SIGeC (2020)

	Toutes donations confondues		Donations de terres arables		Donations de prairies permanentes	
	Nombre de donations	Superficie totale (ha)	Nombre de donations	Superficie totale (ha)	Nombre de donations	Superficie totale (ha)
Total	138	643	37	190	64	126

Près de la moitié (46,4 %) des donations non bâties dont 95 % a fait l'objet d'une déclaration au SIGeC concerne des prairies permanentes. Les cas de figures où les donations concernent des terres arables ou des utilisations du sol mixtes (à la fois des terres arables et des prairies permanentes) comptent 37 donations chacun (soit 26,8 % du total). Les cas de figures mixtes concernent une superficie de 328 ha, ce qui représente plus de la moitié (50,9 %) des terres concernées par cet indicateur. Cela peut

s'expliquer par le fait que plus une donation est étendue, plus il est probable qu'elle inclue à la fois des terres arables et des prairies permanentes. L'autre moitié des surfaces concernées par cet indicateur se répartit comme suit : 29,5 % pour les terres arables et 19,6 % pour les prairies permanentes. Il en ressort que ce sont les donations de prairies permanentes qui présentent les plus petites superficies moyennes (2,0 ha).

A.2.6 LES DONATIONS EN PLEINE PROPRIÉTÉ SELON L'OCCUPATION - BAIL À FERME

Définition

Cet indicateur présente le volume et les superficies, totale et moyenne, des biens immobiliers agricoles¹ dont la donation en pleine propriété² a été notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, selon le fait qu'ils soient sous bail à ferme ou libres d'occupation.

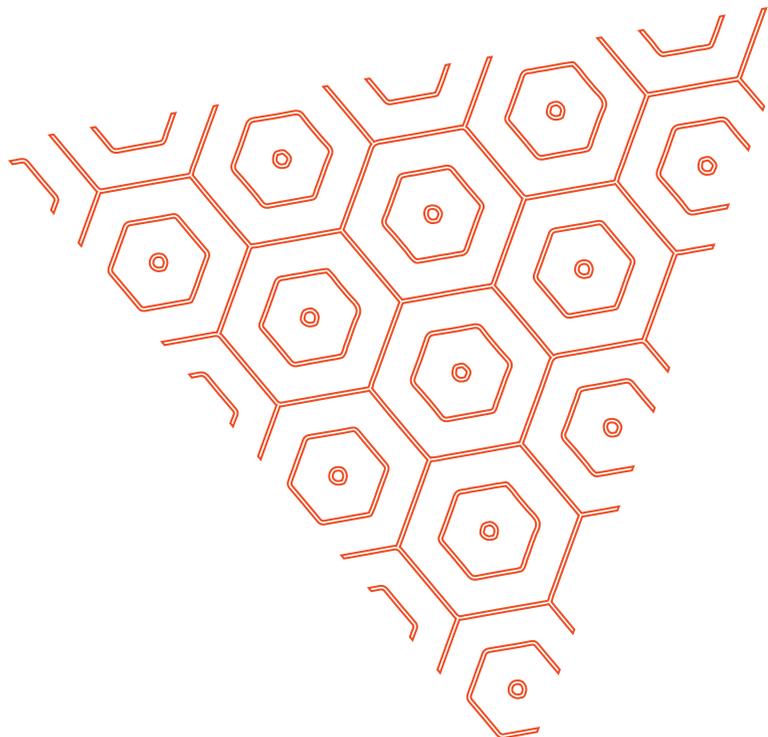
Ces données sont déclinées selon le caractère bâti ou non bâti des biens.

Mots-clés : foncier, opération, donation, occupation, bail à ferme

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 381 donations notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale de ces donations est de 1 460 ha et la superficie moyenne par donation est de 3,8 ha.



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 En abrégé « donations »

Chiffres de l'année 2020

► Fig. A.2.6.1 : répartition des donations de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon l'occupation du bien (2020)

Occupation du bien	Toutes donations confondues		Donations ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie		Donations comportant une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)	
	Nombre de donations	Superficie totale (ha)	Nombre de donations	Superficie totale (ha)	Nombre de donations	Superficie totale (ha)
Libre d'occupation	260	764	178	542	82	222
Totalement ou partiellement sous bail à ferme*	121	696	95	488	26	208
Wallonie	381	1 460	273	1 030	108	430

* Le nombre de donations partiellement sous bail à ferme pouvant être inférieur à 5 selon le caractère bâti ou non, les donations partiellement sous bail à ferme ont été regroupées avec les donations totalement sous bail à ferme afin d'éviter toute identification.

En 2020, 260 donations de biens immobiliers agricoles, soit 68,2 % du total, concernent des biens totalement libres d'occupation (sans bail à ferme). Malgré cela, la superficie totale des donations totalement libres d'occupation n'est que de 764 ha, soit 52,3 % de la superficie totale des donations. Cela implique que les donations de biens totalement ou partiellement sous bail à ferme concernent en moyenne de plus grandes superficies.

Au total, il n'y a que peu (26) de donations de biens totalement ou partiellement sous bail à ferme qui comporte au moins une parcelle cadastrale bâtie. Cette catégorie ne représente que 6,8 % du nombre total de donations, mais en termes de superficie, il s'agit de 14,2 % du total des superficies des donations de l'année.

A.2.7 LES DONATIONS EN PLEINE PROPRIÉTÉ SELON LES DONATEURS

Définition

Cet indicateur présente le volume et les superficies, totale et moyenne, des biens immobiliers agricoles¹ dont la donation en pleine propriété² a été notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, selon le statut des donateurs qui sont soit agriculteurs à titre principal, soit agriculteurs à titre complémentaire, soit non agriculteurs.

Un bien immobilier agricole peut être détenu par un ou plusieurs propriétaire(s). Chaque propriétaire d'un bien est agriculteur (à titre principal ou complémentaire) ou non. Lors de donations impliquant plusieurs donateurs, tous les propriétaires d'un même bien n'ont pas forcément le même statut. Ces biens sont donc donnés en même temps par un ou des agriculteur(s) (à titre principal ou complémentaire) et par un ou des non agriculteur(s). Ces donateurs sont donc classés comme « mixtes ».

Les donateurs sont toujours des personnes physiques. Par conséquent, la qualité de personne physique ou de personne morale des donateurs n'est pas analysée ci-après.

Ces données sont déclinées selon le caractère bâti ou non bâti des biens.

Mots-clés : foncier, opération, donation, donateur, statut agriculteur

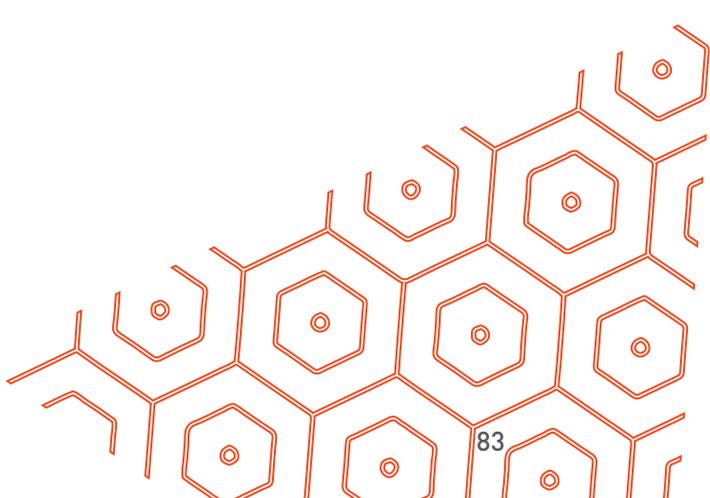
Contexte 2020

Pour l'année 2020, 381 donations notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale de ces donations est de 1 460 ha, et la superficie moyenne par donation est de 3,8 ha.

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 En abrégé « donations »



Chiffres de l'année 2020

Fig. A.2.7.1 : répartition des donations de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon la qualité d'agriculteur ou non des donateurs (2020)

Statut d'agriculteur du donateur	Toutes donations confondues			Donations ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Donations comportant une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Nombre de donations	Superficie totale (ha)	Superficie moyenne (ha)	Nombre de donations	Superficie totale (ha)	Superficie moyenne (ha)	Nombre de donations	Superficie totale (ha)	Superficie moyenne (ha)
À titre principal	56	453	8,1	38	326	8,6	18	128	7,1
À titre complémentaire & Mixte*	30	145	4,8	23	120	5,2	7	25	3,6
Non agriculteurs	295	861	2,9	212	584	2,8	83	277	3,3
Wallonie	381	1 460	3,8	273	1 030	3,8	108	430	4

*Le nombre de donations dont les donateurs sont « agriculteurs à titre complémentaire » pouvant être inférieur à 5 selon le caractère bâti ou non bâti, ces données sont regroupées avec celles des donations dont les donateurs sont « mixtes » (à la fois des agriculteurs à titre principal ou complémentaire ou des non agriculteurs), afin d'éviter toute identification.

La majorité des donations (295 soit 77,4 % du total) sont faites par des donateurs qui n'ont pas le statut d'agriculteur. En termes de superficies, ces donations concernent 861 ha soit 59,0 % du total. Il en ressort que les donations dont les donateurs ne sont pas agriculteurs ont tendance à être moins étendues que les autres donations.

Les agriculteurs à titre principal représentent quant à eux 14,7 % des donateurs de biens immobiliers agricoles. En moyenne, les donations qui sont effectuées par des agriculteurs à titre principal sont

plus étendues que les autres, et cela est constant malgré le caractère bâti ou non de la donation.

Les donations effectuées par des non agriculteurs sont en moyenne plus étendues si elles sont bâties que si elles ne le sont pas (3,3 ha contre 2,8 ha par donation). Cette tendance est inversée pour les autres types de donateurs (agriculteurs à titre principal et la catégorie regroupée des agriculteurs à titre complémentaire & mixtes).

A.2.8 LES DONATIONS EN PLEINE PROPRIÉTÉ SELON LES DONATAIRES

Définition

Cet indicateur présente le volume et les superficies, totale et moyenne, des biens immobiliers agricoles¹ dont la donation en pleine propriété² a été notifiée à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, selon le statut des donataires qui sont soit agriculteurs à titre principal, soit agriculteurs à titre complémentaire, soit non agriculteurs.

Un bien immobilier agricole peut être reçu par un ou plusieurs donataire(s). Chaque donataire d'un bien est agriculteur (à titre principal ou complémentaire) ou non. Lors de donations impliquant plusieurs donataires, tous les donataires d'un même bien n'ont pas forcément le même statut. Ces biens sont donc reçus en même temps par un ou des agriculteur(s) (à titre principal ou complémentaire) et par un ou des non agriculteur(s). Ces donataires sont donc classés comme « mixtes ».

Les donataires sont toujours des personnes physiques. Par conséquent, la qualité de personne physique ou de personne morale des donataires n'est pas analysée ci-après.

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 En abrégé « donations »

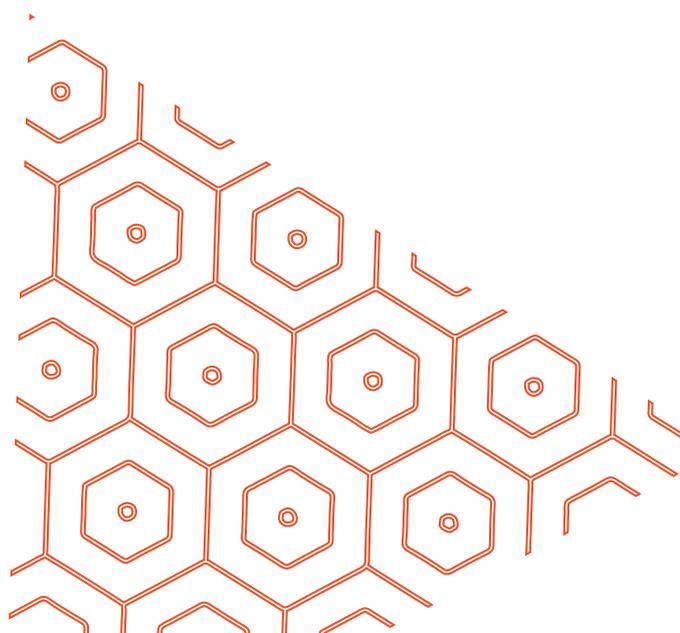
Ces données sont déclinées selon le caractère bâti ou non bâti des biens.

Mots-clés : foncier, opération, donation, donataire, statut agriculteur

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 381 donations notifiées à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale de ces donations est de 1 460 ha et la superficie moyenne par donation est de 3,8 ha.



Chiffres de l'année 2020

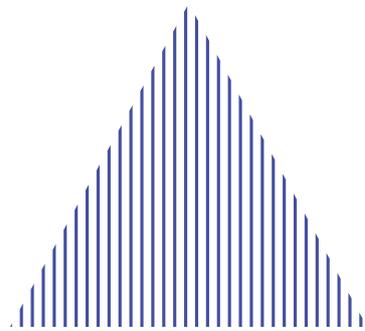
Fig. A.2.8.1 : répartition des donations de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon la qualité d'agriculteur ou non des donataires (2020)

Statut d'agriculteur du donataire	Toutes donations confondues			Donations ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Donations comportant une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Nombre de donations	Superficie totale (ha)	Superficie moyenne (ha)	Nombre de donations	Superficie totale (ha)	Superficie moyenne (ha)	Nombre de donations	Superficie totale (ha)	Superficie moyenne (ha)
À titre principal	63	378	6	42	203	4,8	21	175	8,3
À titre complémentaire ou Mixte*	40	267	6,7	32	187	5,8	8	80	10
Non agriculteur	278	815	2,9	199	639	3,2	79	176	2,2
Wallonie	381	1 460	3,8	273	1 030	3,8	108	430	4

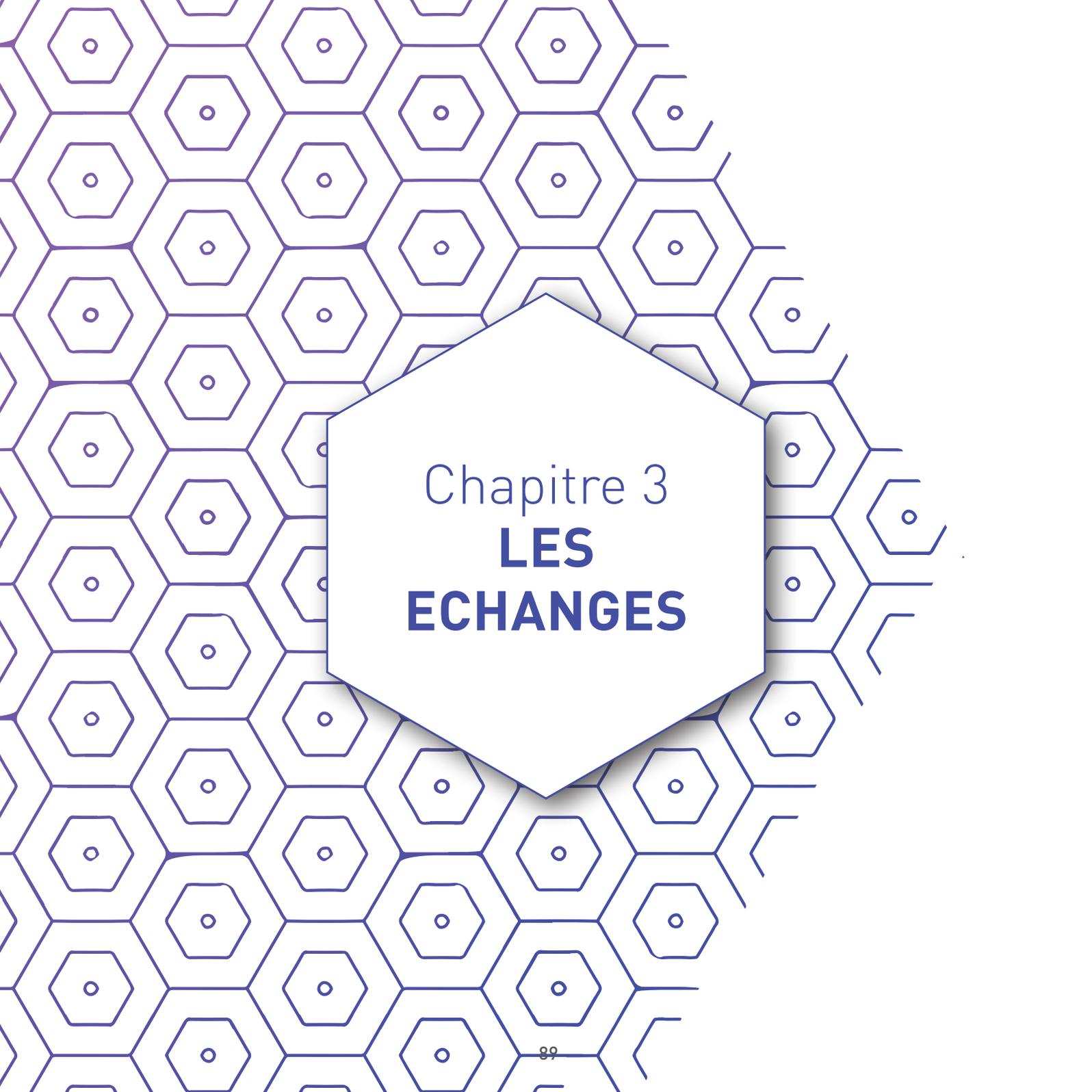
*Le nombre de donations dont les donataires sont « agriculteurs à titre complémentaire » pouvant être inférieur à 5 selon le caractère bâti ou non bâti, ces données sont regroupées avec celles des donations dont les donataires sont « mixtes » (à la fois des agriculteurs à titre principal ou complémentaire ou des non agriculteurs), afin d'éviter toute identification.

La majorité des donations (278 soit 73 % du total) sont reçues par des donataires qui n'ont pas le statut d'agriculteur. En termes de superficies, ces donations concernent 815 ha soit 55,8 % du total. Il en ressort que les donations dont les donataires ne sont pas agriculteurs ont tendance à être moins étendues que les donations dont les donataires sont agriculteurs, à titre principal ou complémentaire, ou sont un groupe mixte.

Les agriculteurs à titre principal représentent quant à eux 16,5 % des donataires de biens immobiliers agricoles. En moyenne, les donations qui sont reçues par des agriculteurs à titre principal sont plus étendues que la moyenne régionale, et cela est constant malgré le caractère bâti ou non de la donation.







Chapitre 3
**LES
ECHANGES**

A.3.0 LES DONNÉES GÉNÉRALES RELATIVES AUX ÉCHANGES

Définition

Les données générales relatives aux échanges de biens immobiliers agricoles¹ permettent de cadrer le contexte de l'année analysée. Elles présentent deux composantes principales :

- Le « volume » correspond au **nombre d'échanges** de biens immobiliers agricoles notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année ;
- La « superficie », en hectare, des échanges de biens immobiliers agricoles notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année. Sont présentées la **superficie totale des échanges** et la **superficie moyenne des échanges**.

Mots-clés : foncier, opération, échange, volume, superficie

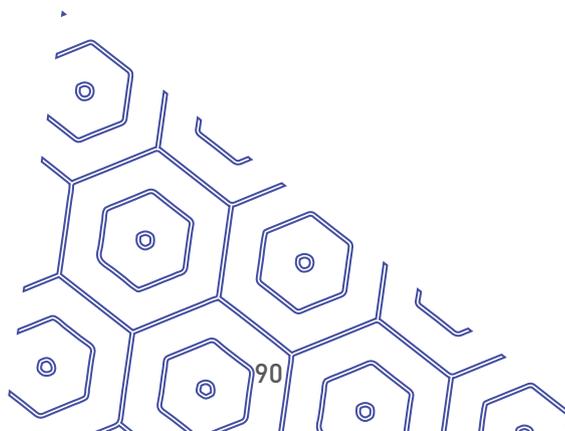
Chiffres de l'année 2020

Le volume des données analysées correspond à 74 échanges. Ces échanges concernent 271 parcelles cadastrales, soit une moyenne de 3,7 parcelles cadastrales par échange.

Le nombre d'échanges impliquant une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) étant inférieur à 5, dans ce chapitre, aucune distinction n'est faite entre les opérations relatives à des biens bâtis et les opérations relatives à des bien non bâtis, afin d'empêcher toute identification.

Les échanges notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole en 2020 représentent une superficie totale de 206 ha.

La superficie moyenne d'un échange notifié à l'Observatoire du Foncier agricole est de 2,8 ha.



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.

A.3.1 LES ÉCHANGES SELON L'AFFECTATION AU PLAN DE SECTEUR

Définition

Cet indicateur présente le volume et les superficies, totale et moyenne, des biens immobiliers agricoles¹ dont l'échange a été notifié à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, selon l'affectation au plan de secteur.

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

- la catégorie «Totalelement en zone agricole» regroupe les échanges dont plus de 95 % de la superficie est située en zone agricole ;
- la catégorie «Majoritairement en zone agricole» regroupe les échanges dont la superficie en zone agricole est comprise entre 50 et 95 % ;
- la catégorie «Majoritairement en zone non urbanisable» regroupe les échanges 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 urbanisable» regroupe les échanges 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.

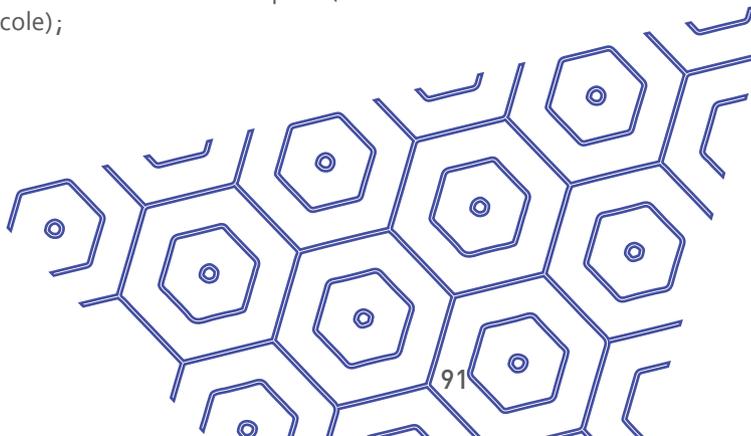
Mots-clés : foncier, opération, échange, plan de secteur

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 74 échanges notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysés dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale de ces échanges est de 206 ha, et la superficie moyenne par échange est de 2,8 ha.

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.



Chiffres de l'année 2020

► Fig. A.3.1.1 : répartition des échanges de biens immobiliers agricoles selon l'affectation au plan de secteur (2020)

Plan de secteur	Nombre d'échanges	Superficie	
		totale (ha)	moyenne (ha)
Totalement en zone agricole	55	175	3,2
Majoritairement en zone agricole & majoritairement en zone non urbanisable (dont zone agricole) *	14	27	1,9
Majoritairement en zone urbanisable	5	4	0,8
Wallonie	74	206	2,8

* Le nombre d'échanges correspondant à la catégorie « Majoritairement en zone non urbanisable » étant inférieur à 5, les données de cette catégorie ont été regroupées avec celles de la catégorie « Majoritairement en zone agricole », afin d'empêcher toute identification.

La catégorie «Totalement en zone agricole» compte 55 échanges, ce qui représente près des trois quarts (74,3 %) du total des échanges. En termes de superficie, cette catégorie dépasse cette proportion, avec 175 ha soit 84,9 % des superficies échangées en 2020. Il en ressort que ces échanges sont en moyenne plus étendus (3,2 ha) que la moyenne des échanges de Wallonie (2,8 ha).

La catégorie «Majoritairement en zone urbanisable» compte 5 échanges, soit 6,8% du total des échanges. Ces échanges concernent au total 4 ha. La superficie moyenne de ces échanges est de 0,8 ha, soit moins du tiers de la moyenne régionale (2,8 ha par échange).

A.3.2 LES ÉCHANGES SELON LA RÉGION AGRICOLE

Définition

Cet indicateur présente le volume et les superficies, totale et moyenne, des biens immobiliers agricoles¹ dont l'échange a été notifié à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, selon la région agricole.

Mots-clés : foncier, opération, échange, région agricole

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 74 échanges notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysés dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale de ces échanges est de 206 ha, et la superficie moyenne par échange est de 2,8 ha.

Chiffres de l'année 2020



Fig. A.3.2.1 : répartition des échanges de biens immobiliers agricoles selon la région agricole (2020)

Région agricole	Nombre d'échanges	Superficie	
		totale (ha)	moyenne (ha)
Ardenne	7	12	1,8
Campine hennuyère	0	-	-
Condroz	11	23	2,1
Famenne & Fagne*	9	69	7,7
Haute Ardenne & Herbagère*	7	8	1,1
Jurassique	15	36	2,4
Limoneuse & Sablo-limoneuse*	25	57	2,3
Wallonie	74	206	2,8

* Le nombre d'échanges en régions agricoles Fagne, Herbagère et Sablo-limoneuse étant inférieur à 5, les données de ces régions agricoles ont été regroupées respectivement avec celles des régions agricoles Famenne, Haute Ardenne et Limoneuse, afin d'empêcher toute identification.

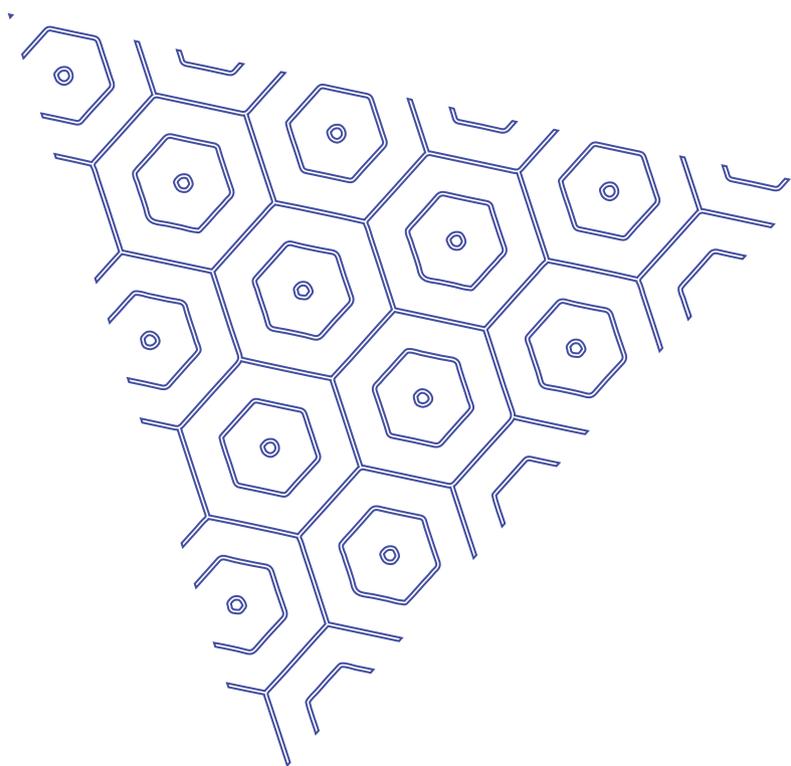
¹ Soit les parcelles cadastrales bâties et non bâties situées totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et les parcelles cadastrales bâties et non bâties déclarées totalement ou partiellement au SIGeC.

Le plus grand nombre d'échanges est comptabilisé dans la région composée des régions agricoles Limoneuse & Sablo-limoneuse, qui compte 25 échanges, soit 33,8 % du total. En termes de superficie, cette région composée comptabilise 57 ha de biens échangés.

La région regroupée Famenne & Fagne compte 9 échanges (soit 12,2 % du nombre total d'échanges) pour 69 ha. C'est dans cette région regroupée que les échanges sont en moyennes les plus étendus (7,7 ha).

Les échanges les moins étendus en moyenne sont notifiés dans la région agricole regroupée Haute Ardenne & Herbagère (1,1 ha).

Aucun échange n'a été notifié en Campine Hennuyère pour l'année 2020.



A.3.3 LES ÉCHANGES SELON LA PROVINCE

Définition

Cet indicateur présente le volume et les superficies, totale et moyenne, des biens immobiliers agricoles¹ dont l'échange a été notifié à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, selon la province.

Mots-clés : foncier, opération, échange, province

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 74 échanges notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysés dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale de ces échanges est de 206 ha et la superficie moyenne par échange est de 2,8 ha.

Chiffres de l'année 2020



Fig. A.3.3.1 : répartition des échanges de biens immobiliers agricoles selon la province (2020)

Province	Nombre d'échanges	Superficie	
		totale (ha)	moyenne (ha)
Brabant wallon	0	-	-
Hainaut	24	52	2,2
Liège	12	25	2,1
Luxembourg	22	50	2,3
Namur	16	79	4,9
Wallonie	74	206	2,8

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.

C'est en province de Hainaut que le plus grand nombre d'échanges (24) est enregistré en 2020. Les échanges hennuyers concernent 52 ha, soit 25,5% de la superficie totale des échanges de l'année (206 ha).

La province de Namur, qui compte relativement peu de notifications d'échanges (16), est celle qui comptabilise le plus grand nombre d'hectares

échangés (79 ha). C'est dans cette province qu'en moyenne les échanges sont les plus étendus (4,9 ha contre 2,8 ha pour la moyenne régionale).

Le Brabant wallon est la seule province qui ne comptabilise aucun échange pour l'année analysée.

A.3.4 LES ÉCHANGES SELON LA SUPERFICIE

Définition

Cet indicateur présente la répartition des biens immobiliers agricoles¹ dont l'échange a été notifié à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, selon la superficie.

Mots-clés : foncier, opération, échange, superficie

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 74 échanges notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysés dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale de ces échanges est de 206 ha, et la superficie moyenne par échange est de 2,8 ha.

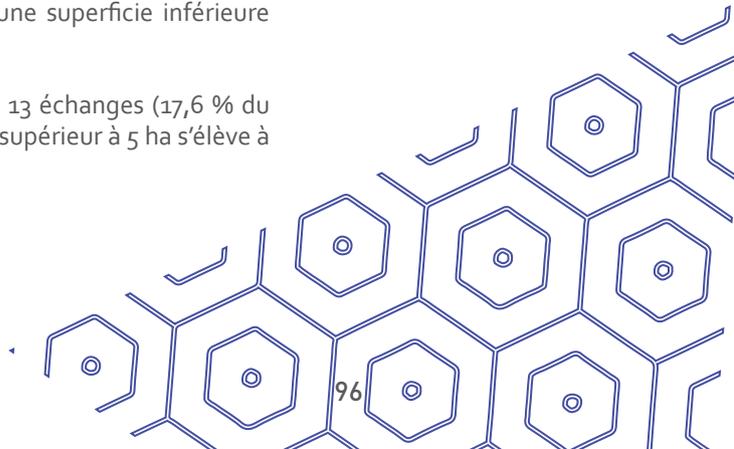
Chiffres de l'année 2020

► Fig. A.3.4.1 : répartition des échanges de biens immobiliers agricoles selon la superficie (2020)

Superficie (ha)	Nombre d'échanges	Superficie	
		totale (ha)	moyenne (ha)
inférieure à 1 ha	39	18	0,5
comprise entre 1 ha et 5 ha	22	60	2,7
supérieure à 5 ha	13	128	9,9
Wallonie	74	206	2,8

Plus de la moitié (52,7 %) des échanges de biens immobiliers agricoles ont une superficie inférieure à 1 ha.

La superficie moyenne des 13 échanges (17,6 % du total) dont la superficie est supérieur à 5 ha s'élève à 9,9 ha par échange.



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.

A.3.5 LES ÉCHANGES SELON L'UTILISATION DU SOL - SIGeC

Définition

Cet indicateur présente la répartition des 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 l'échange a été notifié à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, selon cette même déclaration au SIGeC.

Deux catégories d'utilisation du sol sont retenues : les terres arables (en ce compris les prairies temporaires) et les prairies permanentes. Les échanges dont les parcelles sont totalement ou partiellement plantées de cultures permanentes (vergers basses tiges ou de sapins de Noël) ne sont pas repris dans les chiffres présentés. Les échanges qui comprennent à la fois des terres arables et des prairies permanentes ne sont pas présentés.

Mots-clés : foncier, opération, échange, SIGeC

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 74 échanges notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysés dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale de ces échanges est de 206 ha, et la superficie moyenne par échange est de 2,8 ha.

Chiffres de l'année 2020

Au total, 42 échanges de biens immobiliers agricoles non bâtis notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole ont concerné des échanges dont la superficie est déclarée à plus de 95 % au SIGeC. A ces échanges correspondent une superficie totale de 139 ha.

Fig. A.3.5.1 : répartition des échanges de biens immobiliers agricoles selon l'utilisation du sol - SIGeC (2020)

	Toutes donations confondues			Terres arables			Prairies permanentes		
	Nombre de donations	Superficie		Nombre de donations	Superficie		Nombre de donations	Superficie	
		totale (ha)	moyenne (ha)		totale (ha)	moyenne (ha)		totale (ha)	moyenne (ha)
Total	42	139	3	18	69	3,9	20	36	1,8

Les échanges de biens immobiliers agricoles non bâtis dont la superficie est déclarée à plus de 95 % au SIGeC et notifiés en 2020 concernent à hauteur de 47,6 % des prairies permanentes. Une proportion un peu moindre (42,9 %) concerne les échanges de terres arables uniquement.

La superficie moyenne des échanges de terres arables vaut plus du double de la superficie moyenne des échanges de prairies permanentes.

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.

A.3.6 LES ÉCHANGES SELON L'OCCUPATION - BAIL À FERME

Définition

Cet indicateur présente le volume et les superficies, totale et moyenne, des biens immobiliers agricoles¹ dont l'échange a été notifié à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, selon le fait qu'ils soient sous bail à ferme ou libres d'occupation.

Mots-clés : foncier, opération, échange, occupation, bail à ferme

Chiffres de l'année 2020

Fig. A.3.6.1 : répartition des échanges de biens immobiliers agricoles selon l'occupation du bien (2020)

Occupation du bien	Nombre d'échanges	Superficie	
		totale (ha)	moyenne (ha)
Libre d'occupation	58	130	2,2
Totalement sous bail à ferme & partiellement sous bail à ferme*	16	76	4,7
Wallonie	74	206	2,8

* Le nombre d'échanges concernant des biens partiellement sous bail à ferme étant inférieur à 5, les données relatives aux échanges partiellement sous bail à ferme sont regroupées avec celles relatives aux échanges totalement sous bail à ferme afin d'empêcher toute identification.

En 2020, 58 échanges de biens immobiliers agricoles, soit 78,4 % du total des échanges, concernent des biens totalement libres d'occupation (sans bail à ferme). La superficie totale des échanges totalement libres d'occupation est de 130 ha, soit 63,3 % de la superficie totale des échanges de l'année.

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 74 échanges notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysés dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale de ces échanges est de 206 ha et la superficie moyenne par échange est de 2,8 ha.

Cela implique que les échanges de biens partiellement ou totalement sous bail à ferme concernent en moyenne de plus grandes superficies que les échanges de biens totalement libres d'occupation (4,7 ha contre 2,2 ha par échange).

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.

A.3.7 LES ÉCHANGES SELON LES PARTIES

Définition

Cet indicateur présente le volume et les superficies, totale et moyenne, des biens immobiliers agricoles¹ dont l'échange a été notifié à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, selon les parties qui échangent ces biens. Ces parties peuvent avoir plusieurs caractéristiques :

- La qualité de personne physique ou la qualité de personne morale ;
- Le statut d'agriculteur à titre principal, le statut d'agriculteur à titre complémentaire, ou le statut de non agriculteur.

Mots-clés : foncier, opération, échange, parties, personne physique, personne morale, statut agriculteur

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 74 échanges notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysés dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale de ces échanges est de 206 ha, et la superficie moyenne par échange est de 2,8 ha.

Chiffres de l'année 2020

Le nombre total de parties ayant effectué les 74 échanges de biens agricoles au cours de l'année 2020 s'élève à 237. Cela signifie que le nombre moyen de parties par échange s'élève à 3,2. En pratique, le nombre de parties par échange varie de 2 à 8. Les statuts de ces parties sont déclinés dans les figures ci-après.

► Fig. A.3.7.1 : les échanges de biens immobiliers agricoles selon la qualité de personne physique ou de personne morale des parties (2020)

Qualité des parties	Nombre d'échanges	Superficie	
		totale (ha)	moyenne (ha)
Personnes physiques	48	153	3,2
Personnes morales & Mixtes *	26	53	2
Wallonie	74	206	2,8

* Le nombre d'échanges dont les parties sont « mixtes » (dans lesquelles se trouvent des personnes physiques et des personnes morales) étant inférieur à 5, les données relatives à ces échanges sont regroupées avec celles relatives aux échanges conclus uniquement entre personnes morales, afin d'empêcher toute identification.

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.

Près des deux tiers (63,2 %) des échanges de l'année sont conclus entre des parties ayant toutes la qualité de personne physique. En moyenne, ces échanges concernent des surfaces plus importantes que les

échanges conclus entre des parties qui ont toutes la qualité de personne morale ou qui ont des qualités différentes (mixtes).

 **Fig. A.3.7.2 : les échanges de biens immobiliers agricoles selon le statut d'agriculteur ou non des parties (2020)**

Statut d'agriculteur des parties	Nombre d'échanges	Superficie	
		totale (ha)	moyenne (ha)
À titre principal	7	32	4,6
À titre complémentaire	0	-	-
Non agriculteurs	30	55	1,8
Mixtes	37	118	3,2
Wallonie	74	206	2,8

La catégorie « Mixtes » concerne des échanges conclus entre des parties qui n'ont pas le même statut (agriculteur à titre principal ou agriculteur à titre complémentaire ou non agriculteur). Cette catégorie regroupe la moitié (37) des échanges de l'année 2020.

Les échanges conclus entre non agriculteurs uniquement sont au nombre de 30, ce qui représente 40,5 % du total des échanges de l'année.

Seuls 7 échanges (9,5 % du total) ont été conclus entre des parties qui ont toutes les statuts d'agriculteur à titre principal.

Aucun échange n'a été conclu entre des parties qui ont toutes le statut d'agriculteur à titre complémentaire.

Les échanges conclus entre des parties qui ont toutes le statut d'agriculteur à titre principal présentent les plus grandes superficies moyennes (4,6 ha), et les échanges conclus uniquement entre non agriculteurs présentent les plus petites superficies moyennes (1,8 ha).

► Fig. A.3.7.3 : répartition des parties selon la qualité de personne physique ou de personne morale (2020)

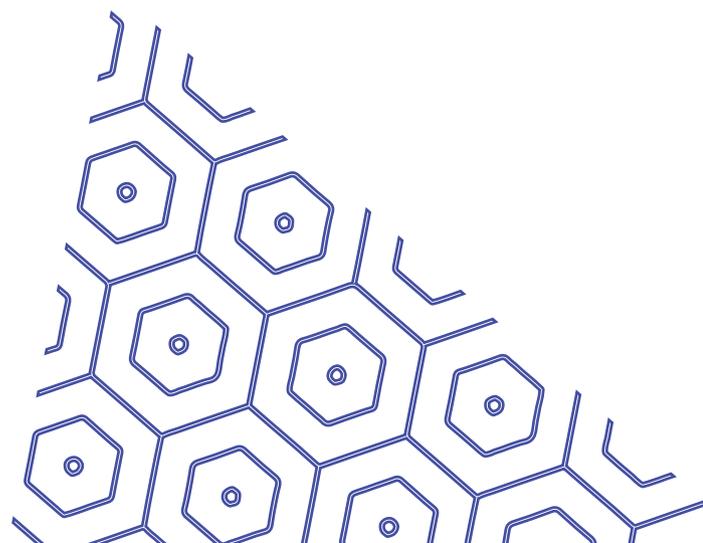
	Nombre de personnes physiques	Nombre de personnes morales	Total
Wallonie	206	31	237

Les parties de l'année analysée se répartissent comme suit : 206 personnes physiques (86,9 %) et 31 personnes morales (13,1 %).

► Fig. A.3.7.4 : répartition des parties selon le statut d'agriculteur ou non (2020)

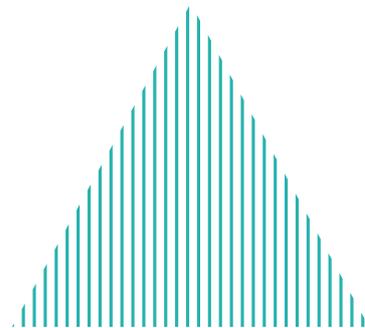
	Nombre d'agriculteurs		Nombre de non agriculteurs	Total
	A titre principal	A titre complémentaire		
Wallonie	63	8	166	237

Parmi les parties ayant participé à un échange de biens immobiliers agricoles au cours de l'année 2020, 71 parties se déclarent comme agriculteurs, dont 63 à titre principal. Le nombre de non agriculteurs ayant procédé à des échanges de biens immobiliers agricoles s'élève à 166, ce qui représente 70,0 % du nombre total de parties.











Chapitre 4
**LES APPORTS À
UNE PERSONNE
MORALE**

A.4.0 DONNÉES GÉNÉRALES RELATIVES AUX APPORTS À UNE PERSONNE MORALE

Définition

Les données générales relatives aux apports à une personne morale¹ de biens immobiliers agricoles permettent de cadrer le contexte de l'année analysée. Elles présentent deux composantes principales :

- Le « volume » correspond au **nombre d'apports** de biens immobiliers agricoles² notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année ;
- La « superficie », en hectare, des apports de biens immobiliers agricoles notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année. Sont présentées la superficie totale des apports et la **superficie moyenne des apports**.

Mots-clés : foncier, opération, apport à une personne morale, volume, superficie

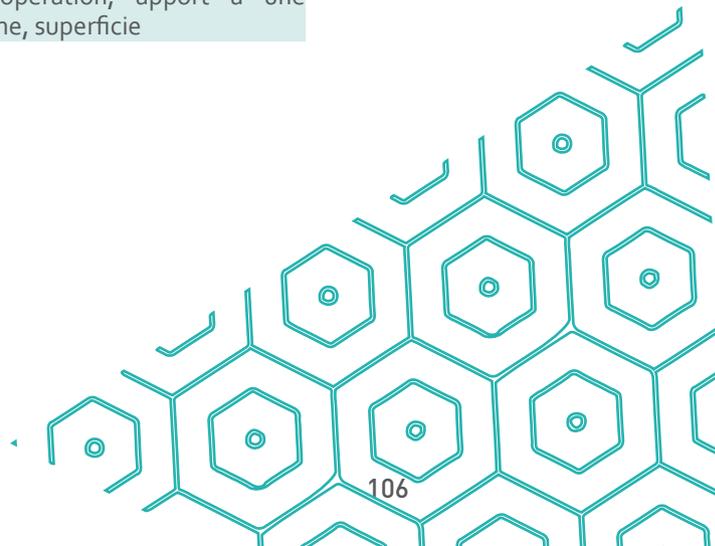
Chiffres de l'année 2020

Le volume des données analysées correspond à 7 apports de biens immobiliers agricoles. Ces apports concernent 32 parcelles cadastrales, soit une moyenne de 4,6 parcelles cadastrales par apport.

Les apports notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole en 2020 représentent une superficie totale de 53 ha.

La superficie moyenne d'un apport notifié à l'Observatoire du Foncier agricole est de 7,6 ha.

Le volume des apports à analyser (7 apports) étant très faible, il n'est pas possible de décliner ceux-ci sur base d'autres critères (affectation au plan de secteur, région agricole, province...) au risque de permettre leur identification.



¹ En abrégé « apports »

² 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.





**PARTIE B :
LES BAUX
À FERME**

B.0 LES DONNÉES GÉNÉRALES RELATIVES AUX BAUX À FERME

Définition

Les données relatives aux baux à ferme permettent de cadrer le contexte de l'année analysée. Elles présentent deux composantes principales :

- Le « volume » correspond au **nombre de baux à ferme** notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année ;
- La « superficie », en hectare, des baux à ferme notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année. Sont présentées la **superficie totale des baux à ferme** et la **superficie moyenne des baux à ferme**.

Mots-clés : foncier, bail à ferme, volume, superficie

Ces données sont déclinées selon le caractère bâti ou non bâti des biens.

Chiffres de l'année 2020

Le volume des données analysées correspond à 176 baux à ferme. Ces baux concernent 2 303 parcelles cadastrales, soit une moyenne de 13,1 parcelles cadastrales par contrat de bail à ferme.

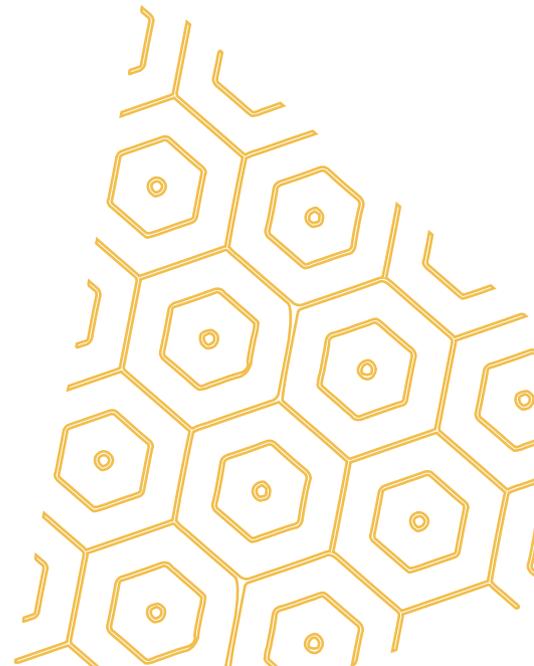




Fig. B.0.1 : répartition des baux à ferme selon le caractère bâti ou non bâti (2020)

Caractère bâti ou non bâti	Nombre de baux	Superficie	
		totale (ha)	moyenne (ha)
Baux à ferme ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie	150	1 489	9,9
Baux à ferme comportant une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)	26	916	35,2
Wallonie	176	2 405	13,7

La grande majorité des baux à ferme (85,2 %) ne comporte que des parcelles cadastrales non bâties.

La superficie totale des baux ferme notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole en 2020 est de 2 405 ha. La superficie moyenne d'un bail à ferme notifié à l'Observatoire du Foncier agricole est de 13,7 ha.

Les baux à ferme qui incluent des parcelles cadastrales bâties ont une superficie moyenne nettement supérieure (35,2 ha) à la superficie moyenne de ceux qui n'en incluent pas (9,9 ha).



B.1 LES BAUX À FERME SELON LE TYPE DE CONTRAT DE BAIL

Définition

Cet indicateur présente les baux à ferme notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année selon le type de contrat de bail à ferme conclu. Il existe cinq types de contrat de bail à ferme. Ils sont définis comme suit :

- Le bail à ferme « classique » est un contrat conclu pour une durée supérieure ou égale à 9 ans et inférieure à 27 ans. Cette première période peut être suivie de trois prolongations automatiques de 9 ans ;
- Le bail de longue durée est un contrat conclu devant un notaire pour une durée d'au moins 27 ans. Cette première période peut être suivie d'une seule prolongation automatique de 9 ans ;
- Le bail de carrière est un contrat conclu devant un notaire pour une période déterminée égale à la différence entre le moment où le preneur aura atteint l'âge légal de la pension et son âge à la date d'entrée en vigueur du contrat. Il est en tout état de cause de minimum 27 ans ;

- Le bail de fin de carrière est un contrat conclu pour une période déterminée égale à la différence entre le moment où le preneur aura atteint l'âge légal de la pension et son âge à la date d'entrée en vigueur du contrat ;
- Le bail de courte durée est un contrat conclu pour une durée inférieure ou égale à 5 ans.

Mots-clés : foncier, bail à ferme, bail classique, bail de longue durée, bail de carrière, bail de fin de carrière, bail de courte durée

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 176 baux à ferme notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysés dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale de ces baux est de 2 405 ha, et la superficie moyenne par bail est de 13,7 ha.

Chiffres de l'année 2020

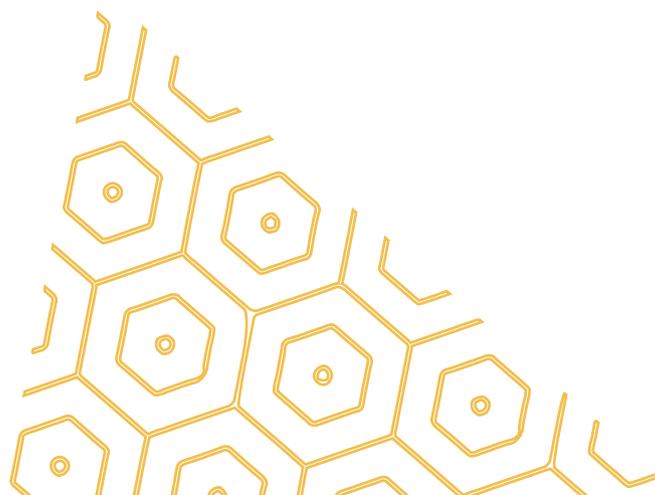
Fig. B.1.1 : répartition des baux à ferme selon le type de contrat de bail (2020)

Type de contrat de bail	Nombre de baux	Superficie	
		totale (ha)	moyenne (ha)
Bail classique	72	1 103	15,3
Bail de longue durée	66	570	8,6
Bail de carrière	34	636	18,7
Bail de fin de carrière	4	95	23,7
Bail de courte durée	0	-	-
Wallonie	176	2 405	13,7

En 2020, sur 176 baux à ferme analysés, la grande majorité sont soit des baux classiques (72), soit des baux de longues durées (66). Ensemble, ces deux types de baux représentent 78,4 % des baux à ferme analysés. Les autres types de baux à ferme ont donc été nettement moins utilisés en 2020 : 34 baux de carrière et 4 baux de fin de carrière. Aucun recours au bail à ferme de courte durée n'a été notifié pour l'année 2020.

En termes de superficie absolue, les baux à ferme classiques sont majoritaires car ils représentent à eux seuls 1 103 ha, soit près de la moitié (45,9 %) des superficies qui ont été analysées en 2020. Les baux de longue durée et de carrière concernent des superficies similaires (respectivement 23,7 % et 26,5 % du total).

Il apparaît en outre que les baux de carrière et de fin de carrière s'appliquent sur des superficies moyennes (respectivement 18,7 ha et 23,7 ha) bien supérieures à la superficie moyenne des baux notifiés en 2020 (13,7 ha).



B.2 LES BAUX À FERME SELON LA RÉGION AGRICOLE

Définition

Cet indicateur présente le volume et les superficies totale et moyenne des baux à ferme notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année selon la région agricole.

Mots-clés : foncier, bail à ferme, région agricole

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 176 baux à ferme notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysés dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale de ces baux est de 2 405 ha, et la superficie moyenne par bail est de 13,7 ha.

Chiffres de l'année 2020



Fig. B.2.1 : répartition des baux à ferme selon la région agricole (2020)

Région agricole	Nombre de baux	Superficie	
		totale (ha)	moyenne (ha)
Ardenne & Jurassique*	16	223	13,9
Campine hennuyère	0	-	-
Condroz	24	762	31,7
Famenne & Fagne*	11	250	22,8
Haute Ardenne	0	-	-
Herbagère	26	266	10,2
Limoneuse	89	860	9,7
Sablo-limoneuse	10	43	4,3
Wallonie	176	2 405	13,7

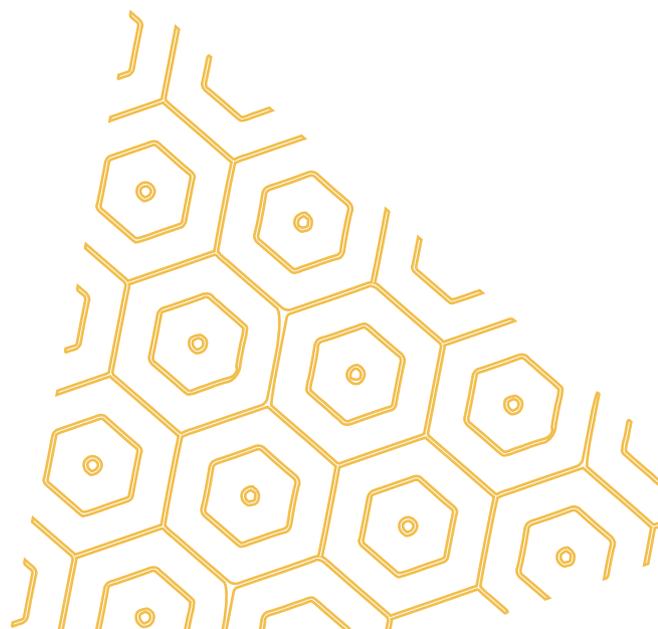
* Les nombres de baux à ferme dans les régions agricoles Jurassique et Fagne étant inférieurs à 5, les données de la région Jurassique ont été regroupées avec celles de l'Ardenne et celles de la Fagne ont été regroupées avec celles de la Famenne, afin d'empêcher toute identification.

Plus de la moitié (89) des baux à ferme notifiés en 2020 concernent des biens majoritairement localisés dans la région agricole Limoneuse. Les régions agricoles Condroz et Herbagère enregistrent respectivement 24 et 26 baux.

Aucun bail à ferme impliquant des biens situés majoritairement dans les régions agricoles Campine hennuyère et Haute Ardenne n'a été notifié.

Les régions agricoles Limoneuse (860 ha) et Condroz (762 ha) comptabilisent à elles deux les deux tiers (67,5 %) des superficies mises sous bail à ferme en Wallonie en 2020 (2 405 ha).

La superficie moyenne des baux à ferme contractés en 2020 est de 13,7 ha. Les superficies moyennes des baux contractés dans les régions agricoles Ardenne & Jurassique (ensemble), Herbagère, et Limoneuse (respectivement 13,9 ha, 10,2 ha et 9,7 ha) sont relativement proches de la superficie moyenne régionale. Les baux contractés dans la région agricole Condroz et dans la région assemblée Famenne & Fagne présentent les plus grandes superficies moyennes (respectivement 31,7 ha et 22,8 ha).



B.3 LES BAUX À FERME SELON LA PROVINCE

Définition

Cet indicateur présente le volume et les superficies totale et moyenne des baux à ferme notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année selon la province.

Mots-clés : foncier, bail à ferme, province

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 176 baux à ferme notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysés dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale de ces baux est de 2 405 ha, et la superficie moyenne par bail est de 13,7 ha.

Chiffres de l'année 2020

► Fig. B.3.1 : répartition des baux à ferme selon la province (2020)

Province	Nombre de baux	Superficie	
		totale (ha)	moyenne (ha)
Brabant wallon	24	142	5,9
Hainaut	71	560	7,9
Liège	42	767	18,3
Luxembourg	15	137	9,1
Namur	24	799	33,3
Wallonie	176	2 405	13,7

La province du Hainaut comptabilise de loin le plus grand nombre de baux à ferme (71) notifiés en 2020, devant la province de Liège (42).

Les provinces de Namur (799 ha) et de Liège (767 ha) comptabilisent chacune près d'un tiers (respectivement 33,2 % et 31,9 %) des superficies mises sous bail à ferme en Wallonie en 2020 (2 405 ha).

Il en ressort qu'en moyenne, les superficies des baux à ferme contractés dans les provinces de Luxembourg (9,1 ha), du Hainaut (7,9 ha) et du Brabant wallon (5,9 ha) ne dépassent pas 10 ha et sont donc nettement inférieures à la moyenne régionale (13,7 ha). C'est en province de Namur que la superficie moyenne des baux à ferme notifiés est la plus importante (33,3 ha).



B.4 LES BAUX À FERME SELON L'AFFECTATION AU PLAN DE SECTEUR

Définition

Cet indicateur présente le volume et les superficies totale et moyenne des baux à ferme notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année selon l'affectation au plan de secteur.

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

- la catégorie « Totalement en zone agricole » regroupe les baux à ferme dont 100 % de la superficie est située en zone agricole ;
- la catégorie « Majoritairement en zone agricole » regroupe les baux à ferme dont la superficie en zone agricole est supérieure ou égale à 50% et inférieure à 100 % ;
- la catégorie « Majoritairement en zone non urbanisable (hors zone agricole) » regroupe les baux à ferme dont plus de 50 % de la superficie est située en zone forestière, zone d'espaces verts, zone naturelle ou zone de parc ;
- la catégorie « Majoritairement en urbanisable » regroupe les baux à ferme 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.

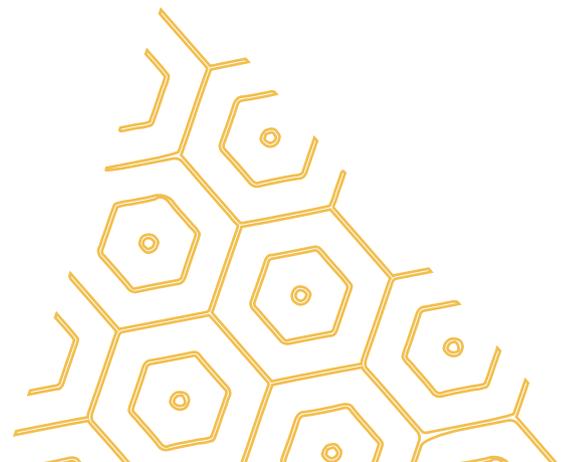
Remarque méthodologique : il est possible que des baux à ferme ne tombent dans aucune des catégories proposées (par exemple, si un bail à ferme a un tiers de sa surface en zone agricole, un tiers en zone urbanisable, et un autre tiers en zone non urbanisable). Ces baux ne sont pas comptabilisés dans cet indicateur.

Mots-clés : foncier, baux à ferme, plan de secteur, zone agricole, zone urbanisable, zone non urbanisable

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 176 baux à ferme notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysés dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale de ces baux est de 2 405 ha, et la superficie moyenne par bail est de 13,7 ha.



Chiffres de l'année 2020

Fig. B.4.1 : répartition des baux à ferme selon l'affectation au plan de secteur (2020)

Plan de secteur		Nombre de baux à ferme	Superficie		Proportion en zone non urbanisable		Proportion en zone urbanisable
			totale (ha)	moyenne (ha)	zone agricole	hors zone agricole	
Principalement en zone agricole	Totalement en zone agricole (100%)	71	282	4	100,0%	0,0%	0,0%
	Majoritairement en zone agricole (50 - 100 %)	92	2 053	22,3	93,9%	1,8%	4,3%
Principalement hors zone agricole	Majoritairement en zone non urbanisable (hors zone agricole)	5	31	6,3	2,7%	96,7%	0,6%
	Majoritairement en zone urbanisable	8	38	4,8	7,5%	0,2%	92,3%
Wallonie		176	2 405	13,7			

Nonante-deux baux à ferme ont plus de la moitié de leur surface inscrite en zone agricole au plan de secteur sans pour autant y être intégralement, et 71 autres sont entièrement inscrits en zone agricole au plan de secteur.

Cela signifie qu'en 2020, 163 baux à ferme (soit 92,6 % du total) ont plus de la moitié de leur surface inscrite en zone agricole au plan de secteur. Pour le reste, 5 baux à ferme sont majoritairement inscrits dans les zones non urbanisables (hors zone agricole), et 8 autres sont majoritairement inscrits dans les zones urbanisables. Ces deux dernières catégories concernent respectivement 31 ha et 38 ha (soit 1,3 % et 1,6 % du total de 2 405 ha).

En moyenne, les baux à ferme de la catégorie « majoritairement en zone agricole » sont nettement plus étendus que ceux des autres catégories. La superficie moyenne des baux à ferme dont les biens sont situés principalement en zone agricole (22,3 ha) est environ trois fois supérieure à la superficie moyenne des baux dont les biens sont situés principalement hors zone agricole (6,3 ha).

Il apparaît que 7,5 % de la superficie des baux à ferme qui sont majoritairement inscrits en zone urbanisable, relève de la zone agricole. A l'inverse, 4,3 % de la superficie des baux à ferme majoritairement en zone agricole est inscrite en zone urbanisable au plan de secteur.

B.5 LES BAUX À FERME SELON LA SUPERFICIE

Définition

Cet indicateur présente le volume et les superficies totale et moyenne des baux à ferme notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année selon la superficie.

Mots-clés : foncier, bail à ferme, superficie

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 176 baux à ferme notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysés dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale de ces baux est de 2 405 ha, et la superficie moyenne par bail est de 13,7 ha.

Chiffres de l'année 2020

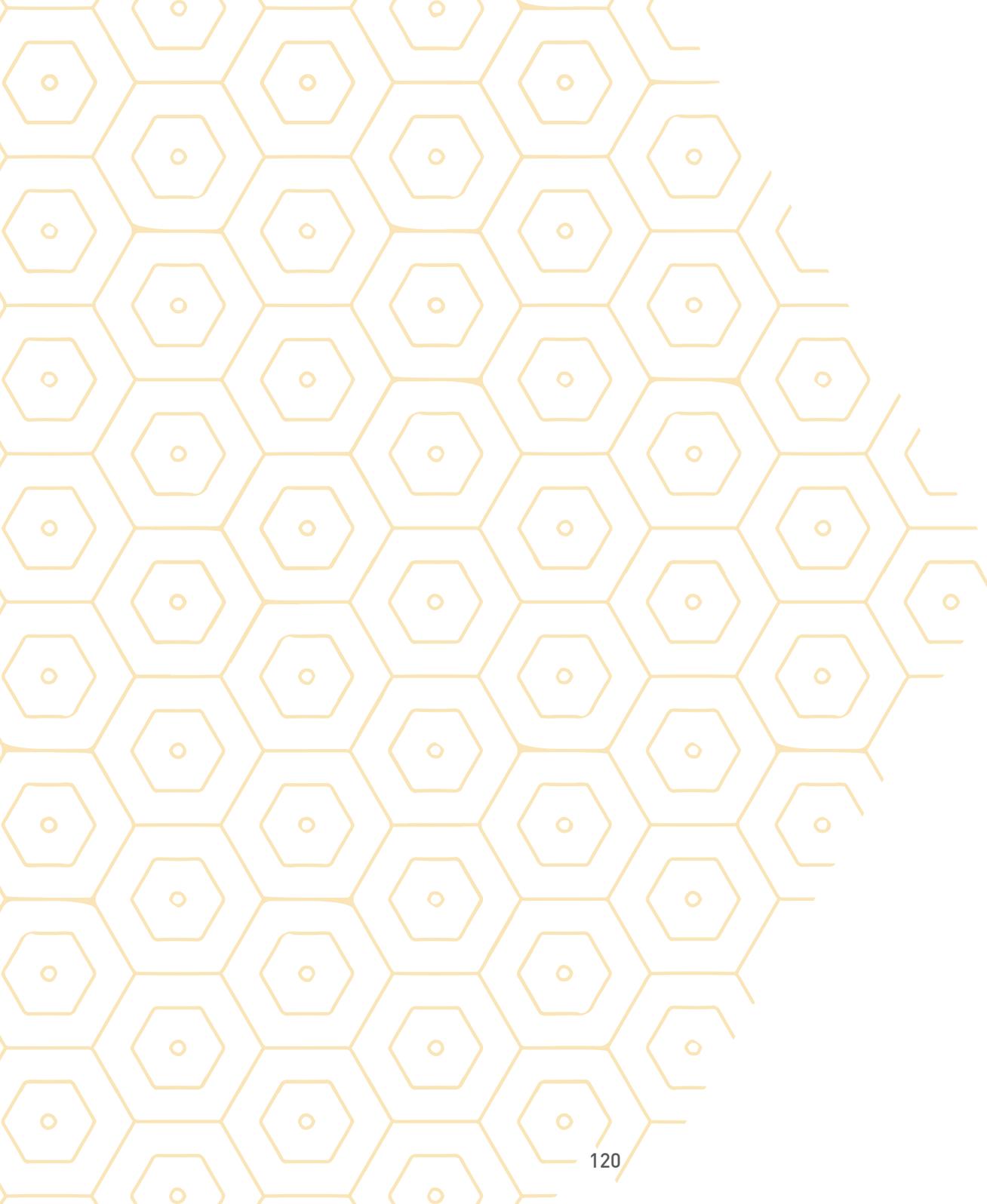


Fig. B.5.1 : répartition des baux à ferme selon la superficie (2020)

Superficie	Nombre de baux	Superficie	
		totale (ha)	moyenne (ha)
inférieure à 1 ha	27	14	0,5
comprise entre 1 ha et 5 ha	61	169	2,8
comprise entre 5 ha et 10 ha	26	192	7,4
comprise entre 10 ha et 20 ha	23	329	14,3
comprise entre 20 ha et 50 ha	26	769	29,6
supérieure à 50 ha	13	931	71,6
Wallonie	176	2 405	13,7

En 2020, la moitié des baux à ferme (88) qui ont été analysés concernent des biens dont la superficie totale est inférieure à 5 ha.

Parmi les baux à ferme analysés, 13 ont une superficie supérieure à 50 ha, et leur superficie moyenne s'élève à 71,6 ha.



B.6 LES BAUX À FERME SELON LES BAILLEURS

Définition

Les données portent sur le volume et les superficies totale et moyenne des baux à ferme notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, selon la qualité de personne physique ou morale des bailleurs.

Chaque bailleur a la qualité de personne physique ou de personne morale. Un bien immobilier peut être mis en location par un ou plusieurs bailleurs, qui peuvent donc être des bailleurs multiples.

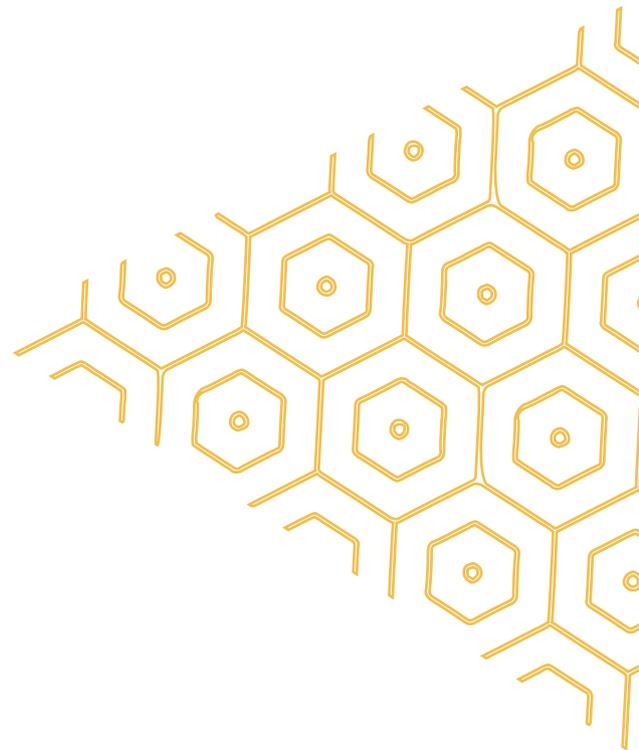
Lors de contrats de bail à ferme impliquant plusieurs bailleurs, il peut arriver que tous les bailleurs d'un même bien n'aient pas la même qualité. Ces biens sont donc mis en location en même temps par une ou plusieurs personne(s) physique(s) et par une ou plusieurs personne(s) morale(s). Ces contrats de bail sont donc considérés comme ayant des bailleurs « Mixtes ».

Mots-clés : foncier, bail à ferme, bailleur, personne physique, personne morale

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 176 baux à ferme notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysés dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale de ces baux est de 2 405 ha, et la superficie moyenne par bail est de 13,7 ha.



Chiffres de l'année 2020

► Fig. B.6.1 : répartition des baux à ferme selon le statut de personne physique ou de personne morale des bailleurs (2020)

Qualité des bailleurs	Nombre de baux	Superficie	
		totale (ha)	moyenne (ha)
Personne(s) physique(s)	131	2 049	15,6
Personne(s) morale(s)	36	189	5,2
Mixtes	9	166	18,5
Wallonie	176	2 405	13,7

Seuls 36 baux à ferme sont mis en location exclusivement par une ou plusieurs personne(s) morale(s) tandis que 131 baux sont mis en location exclusivement par une ou plusieurs personne(s) physique(s). Dans neuf cas, les baux à ferme sont mis en location par un groupe mixte de personne(s) physique(s) et de personne(s) morale(s).

Les baux à ferme mis en locations exclusivement par une ou plusieurs personne(s) physique(s) représentent une superficie totale de 2 049 ha, soit 85,2 % du total des surfaces sous bail à ferme notifiées en 2020. Le solde de la superficie est réparti de façon plus ou moins égale entre les baux

à ferme mis en location exclusivement par une ou plusieurs personne(s) morale(s) (189 ha), et ceux mis en locations par un groupe mixte de personne(s) physique(s) et de personne(s) morale(s) (166 ha).

En moyenne, les baux à ferme dont les bailleurs sont des personnes physiques ont des superficies trois fois plus grandes que ceux qui sont mis en locations par des personnes morales (15,6 ha contre 5,2 ha). Ce sont toutefois les baux à ferme dont les bailleurs sont un groupe mixte de personne(s) morale(s) et de personne(s) physique(s) qui enregistrent les plus grandes superficies moyennes (18,5 ha).

B.7 LES BAUX À FERME SELON LES PRENEURS

Définition

Les données portent sur le volume et les superficies totale et moyenne des baux à ferme notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole au cours d'une année, selon la qualité de personne physique ou morale des preneurs.

Le preneur d'un bail à ferme peut avoir la qualité de personne physique ou de personne morale. Un bail à ferme peut être conclu par un ou plusieurs preneurs, qui peuvent donc être des preneurs multiples.

Lors de contrats de bail à ferme impliquant plusieurs preneurs, dans un certain nombre de cas, tous les preneurs d'un même bien n'ont pas la même qualité. Ces biens sont donc loués en même temps par une ou plusieurs personne(s) physique(s) et par une ou plusieurs personne(s) morale(s). Ces contrats de bail sont donc considérés comme ayant des preneurs « Mixtes ».

Mots-clés : foncier, baux à ferme, preneur, personne physique, personne morale

Contexte 2020

Pour l'année 2020, 176 baux à ferme notifiés à l'Observatoire du Foncier agricole ont été analysés dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale de ces baux est de 2 405 ha, et la superficie moyenne par bail est de 13,7 ha.



Chiffres de l'année 2020

► Fig. B.7.1 : répartition des baux à ferme selon le statut de personne physique ou de personne morale des preneurs (2020)

Qualité des preneurs	Nombre de baux	Superficie	
		totale (ha)	moyenne (ha)
Personne(s) physique(s)	156	2 064	13,2
Personne(s) morale(s) & Mixtes*	20	340	17
Wallonie	176	2 405	13,7

* Le nombre des baux à ferme « mixtes » étant inférieur à 5, les données de ces baux sont regroupées avec celles des baux contractés par une ou plusieurs personne(s) morale(s), afin d'empêcher toute identification.

La grande majorité (88,6 %) des baux à ferme sont contractés par des preneurs exclusivement sous statut de personnes physiques. En termes de superficies, ces baux concernent 2 064 ha, soit 85,8% de la superficie totale (2 405 ha). Seulement 20 baux à ferme sont contractés par des preneurs étant exclusivement des personnes morales ou par des groupes mixtes de preneurs.

En moyenne, les baux à ferme contractés par des personnes morales ou des preneurs mixtes (17,0 ha) couvrent des plus grandes superficies que les baux contractés uniquement par des personnes physiques (13,2 ha).





RÉFÉRENCES LÉGALES

Code wallon de l'Agriculture.

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

Arrêté du Gouvernement wallon 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 (M.B. 19.04.2019 - entrée en vigueur le 01.01.2020) modifié par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 20/06/2019 (M.B. 08.11.2019 - entrée en vigueur 01.01.2020).

→ En ligne. <http://environnement.wallonie.be/legis/agriculture/code/code045.html>

Décision du Gouvernement wallon du 08/07/2021 portant sur le projet de contenu et sur les modalités de diffusion du quatrième rapport de l'Observatoire du Foncier agricole wallon.



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 2021
Direction de l'Aménagement foncier rural
SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement

Le foncier agricole représente un enjeu majeur pour tous les acteurs du monde rural.

Pour comprendre et quantifier les dynamiques associées au foncier agricole et dans l'optique d'une gestion durable de celui-ci, le Gouvernement wallon a mis en place un Observatoire du Foncier agricole au sein de la Direction de l'Aménagement foncier rural du Service public de Wallonie Agriculture, Ressources naturelles et Environnement.

La première partie du rapport de l'Observatoire du Foncier agricole est consacrée aux différentes opérations foncières, soit les ventes, les donations en pleine propriété, les échanges et les apports à une personne morale. La seconde partie est consacrée aux baux à ferme. Pour chacune de ces parties, le rapport propose des indicateurs sous forme de fiches indépendantes. Eu égard à l'impact du bâti et de l'affectation au plan de secteur sur le prix de vente moyen à l'hectare, un focus est proposé spécifiquement sur les biens ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie et qui sont entièrement situés en zone agricole au plan de secteur. Chaque focus est assorti d'une comparaison temporelle des données de l'année avec celles issues des précédentes éditions du rapport (évolution 2017-2020).



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 du Prince de Liège, 7 – 5100 NAMUR (JAMBES)
www.wallonie.be

