Wallonie service public SPW

EDIWALL

OBSERVATOIRE DU FONCIER AGRICOLE WALLON

RAPPORT 2022

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 2021

NOTIFICATIONS À L'OBSERVATOIRE DU FONCIER AGRICOLE	TOUTES OPÉRATIONS IMPLIQUANT AU MOINS UN BIEN IMMOBILIER AGRICOLE[1]	BIENS IMMOBILIERS AGRICOLES NON BÂTIS SITUÉS ENTIÈREMENT EN ZONE AGRICOLE
VENTES		
Volume	5 659	2 007
Superficie totale	7 099 ha	3 802 ha
Prix moyen global	115 300 €/ha	34 945 €/ha
Prix moyen des terres arables	67 687 €/ha	44 041 €/ha
Prix moyen des prairies permanentes	65 949 €/ha	22 572 €/ha
Différentiel entre le prix moyen des biens totalement libres d'occupation et le prix moyen des biens totalement sous bail à ferme	73 %	16 %
Acquéreurs agriculteurs (à titre principal ou complémentaire)	19 %	39 %
DONATIONS EN PLEINE PROPRIÉTÉ		
Volume	553	/
Superficie totale	1 367 ha	/
ÉCHANGES		
Volume	29	/
Superficie totale	47 ha	/
APPORTS À UNE PERSONNE MORALE		
Volume	5	/
Superficie totale	44 ha	/
BAUX À FERME		
Volume	289	/
Superficie totale	4 173 ha	/

@ sur le site internet **https://agriculture.wallonie.be/observatoire-du-foncier-agricole** vous trouverez la version numérique téléchargeable du rapport 2022 de l'Observatoire du foncier agricole

1 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

AVANT-PROPOS

L'actualité nous ramène quotidiennement aux nombreux défis auxquels la Wallonie fait face, et beaucoup sont clairement identifiés dans l'espace rural. Le mitage des paysages, la perte de la biodiversité, l'érosion qualitative et quantitative des sols, l'artificialisation menaçante, la concentration des terres, la pression des marchés sur la productivité des agriculteurs, les questions d'autonomie alimentaires, etc. Les préoccupations sont multiples et croissantes. Or, toutes ces problématiques gravitent autour d'un élément central : le sol, et par extension l'environnement et le territoire.

Le foncier agricole est donc une ressource particulièrement stratégique, qui est constamment sous tension. C'est dans ce cadre que l'Observatoire du Foncier agricole wallon [OFA] a pour mission de recenser les opérations qui concernent les biens immobiliers agricoles, et d'en restituer les chiffres-clés. Ces chiffres doivent servir de base fiable pour orienter les politiques régionales liées à la terre.

L'Administration poursuit ainsi le travail mis en place depuis quelques années sous l'impulsion du Gouvernement wallon, et délivre ici la cinquième édition du rapport de l'OFA. Cette édition est aussi la deuxième depuis l'élargissement du spectre de données analysées (depuis 2020, outre les données relatives aux ventes, l'Observatoire collecte également les données relatives aux donations, aux échanges, aux apports en personne morale, ainsi qu'aux baux à ferme). Cette année encore, la quantité de données traitées a progressé, démontrant d'une part que l'OFA s'est bien ancré dans les pratiques, et améliorant d'autre part la robustesse des indicateurs proposés.

L'OFA se dote également de nouveaux outils pour remplir ses prérogatives. Un système informatique inédit de collecte, traitement et compilation des données a été créé avec les ressources internes de l'Administration (collaboration entre le SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement et le SPW Digital). Nous nous félicitons de la bonne conduite de ce projet, démontrant la complémentarité des talents du SPW. Ce projet a par ailleurs été mené avec la précieuse collaboration de la Fédération Royale du Notariat belge et des Comités d'acquisition, partenaires essentiels de l'OFA. Nous tenons à les remercier pour ce travail continu à nos côtés.

C'est donc avec fierté que nous publions le rapport 2022 de l'Observatoire du foncier agricole. Je vous en souhaite une enrichissante lecture.

Bénédicte HEINDRICHS

Directrice générale

Juillet 2022

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION 4

TRAITEMENT DES DONNÉES & MÉTHODOLOGIE. 6

PARTIE A : LES OPÉRATIONS FONCIÈRES

Chapitre 1 : LES VENTES

A.1.0 Les données générales relatives aux ventes 10

A.1.0.FOCUS Les données générales relatives aux ventes de biens non bâtis situés entièrement en zone agricole 18

A.1.1 Les ventes selon l'affectation au plan de secteur 14

A.1.1.FOCUS Les ventes de biens non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur . . . . . .

A.1.2 Les ventes selon la région agricole et la région agricole provinciale 20

A.1.2.FOCUS Les ventes de biens non bâtis situés entièrement en zone agricole selon la région agricole et la région agricole provinciale 22

A.1.3 Les ventes selon la province et l'arrondissement 28

A.1.3.FOCUS Les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la province et l'arrondissement 30

A.1.4 Les ventes selon la superficie 36

A.1.4.FOCUS Les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la superficie 38

A.1.5.FOCUS Les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole selon l'utilisation du sol - SIGeC 40

A.1.6 Les ventes selon l'occupation - bail à ferme. 46

A.1.6.FOCUS Les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole selon l'occupation - bail à ferme. 48

A.1.7 Les ventes selon les vendeurs 52

A.1.7.FOCUS Les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole selon les vendeurs 54

A.1.8 Les ventes selon les acquéreurs 58

A.1.8.FOCUS Les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole selon les acquéreurs 62

Chapitre 2 : LES DONATIONS EN PLEINE PROPRIÉTÉ

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 72
A.2.2 Les donations en pleine propriété selon la région agricole 74
A.2.3 Les donations en pleine propriété selon la province et l'arrondissement 76
A.2.4 Les donations en pleine propriété selon la superficie 78
A.2.5 Les donations en pleine propriété selon l'occupation - bail à ferme 80
A.2.6 Les donations en pleine propriété selon les donateurs 82
A.2.7 Les donations en pleine propriété selon les donataires 84

Chapitre 3 : LES ÉCHANGES

A.3.0 Les données générales relatives aux échanges 89

Chapitre 4 : LES APPORTS À UNE PERSONNE MORALE

A.4.0 Les données générales relatives aux apports à une personne morale 93

PARTIE B : LES BAUX À FERME

B.0 Les données générales relatives aux baux à ferme 97
B.1 Les baux à ferme selon le type de contrat de bail 98
B.2 Les baux à ferme selon la région agricole 100
B.3 Les baux à ferme selon la province 101
B.4 Les baux à ferme selon l'affectation au plan de secteur 102
B.5 Les baux à ferme selon la superficie 104
B.6 Les baux à ferme selon les bailleurs 106
B.7 Les baux à ferme selon les preneurs 108

RÉFÉRENCES LÉGALES 110
CONTACT 110

INTRODUCTION

CADRE LÉGAL & 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.1er* [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'entièreté 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, affectation 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 1er janvier 2017 les dispositions relatives à l'Observatoire du foncier agricole. Le contenu du rapport a depuis évolué en plusieurs étapes. Cette cinquième édition s'inscrit dans la continuité du travail accompli précédemment.

SUBSTANCE

Concrètement, depuis sa création, l'Observatoire du foncier agricole reçoit les notifications de toutes les **ventes** wallonnes comprenant au moins un bien immobilier agricole[1]. Ces notifications contiennent les informations suivantes[2] :

- 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.

1 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

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

Depuis l'entrée en vigueur (le 1er janvier 2020) d'un nouvel arrêté[1], 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 en 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, 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'acquisition[2]. Les notifications se font de manière électronique. Les notaires passent par le biais du portail « E-notariat » de la Fédération Royale du Notariat belge [Fednot], tandis que les Comités d'acquisition utilisent un formulaire en ligne qui leur est propre. Dans le cas particulier des baux à ferme, les bailleurs et les preneurs sont également susceptibles de notifier à l'Observatoire du foncier agricole.

Dans un objectif de lisibilité, la structure générale du rapport 2022 respecte celle de l'édition précédente. La première partie est consacrée aux différentes opérations foncières, soit les ventes, les donations en pleine propriété, les échanges et les apports en personne morale. Au sein des ventes, l'indicateur des ventes par région agricole est remplacé par les ventes selon la région agricole provinciale (ce nouveau découpage apporte une information plus précise). La seconde partie du rapport est consacrée aux baux à ferme.

3 Arrêté 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.

4 Les notaires et Comités d'acquisition sont désignés comme les « officiers instrumentant »

TRAITEMENT DES DONNÉES & 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 en personne morale ;
  - les baux à ferme.
- Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.
- Dès qu'une opération foncière inclus au moins un bien immobilier agricole, celle-ci doit faire l'objet d'une notification à l'Observatoire du foncier agricole.

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, doubles, 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. Par ailleurs, dans le cas particulier des baux à ferme, les notifications à l'OFA de résiliation de bail ne sont pas prises en compte dans les statistiques.
- Au cours de l'année 2021, 8 300 notifications d'opérations immobilières ont été envoyées à l'Observatoire du foncier agricole. Après traitements, 75,3 % de ces notifications ont été conservées et analysées, ce qui représente un volume de 6 246 opérations immobilières. Ces opérations se répartissent comme suit :
  - 5 659 ventes et acquisitions ;
  - 553 donations en pleine propriété ;
  - 29 échanges ;
  - 5 apports en personne morale.
- Au cours de l'année 2021, 317 notifications de baux à ferme ont été envoyées à l'observatoire du foncier agricole. Après traitements, 91,2 % de ces notifications ont été conservées et analysées, ce qui représente un volume de 289 baux à ferme.

FOCUS & INDICATEUR D'ÉVOLUTION

- Dans le chapitre des ventes (qui inclut les acquisitions), 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 secteur[1]. Cette démarche se justifie dans la mesure où le caractère bâti d'un bien immobilier et son affectation au plan de secteur sont les deux paramètres qui influencent le plus le prix moyen à l'hectare (voir par ailleurs les indicateurs correspondant). Ainsi, en s'affranchissant de ces biais, la population de biens analysés est plus uniforme. Cela permet donc de se rapprocher des valeurs de surfaces et de prix qui sont réellement induites par les variations de l'indicateur proposé.
- Chaque focus est assorti d'une comparaison temporelle des données de l'année avec celles issues des précédentes éditions du rapport (évolution 2017-2021). Une évolution annuelle moyenne est calculée (moyenne géométrique des coefficients multiplicateurs entre années).

REMARQUES GÉNÉRALES

- Le formatage des données implique l'utilisation de valeurs arrondies qui peuvent induire des discordances minimes antre la somme des valeurs individuelles et les valeurs globales.
- Dans le chapitre des ventes, lorsque le nombre de données pour une catégorie (exemple : nombre de ventes 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.
- L'indicateur A.1.5 relatif aux ventes selon l'utilisation du sol (SIGeC), est uniquement proposé sous le prisme du « focus ». Cet indicateur implique en effet de limiter la population de ventes étudiées selon certains critères (voir définition). L'application de ces filtres perd son sens en dehors du focus. Notons par ailleurs que pour cet indicateur, l'échantillon des ventes étudiées est différent de celui des autres focus. Il en résulte que les prix moyens à l'hectare de cet indicateur ne peuvent pas être comparés aux autres prix moyens à l'hectare du rapport.
- Les indicateurs par critères géographiques (régions agricoles, provinces, arrondissements), assignent chaque opération foncière à l'entité dans laquelle elle s'inscrit majoritairement.

1 Au 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

Cet indicateur présente les ventes comprenant au moins un bien immobilier agricole[1] qui ont été notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires ou les Comités d'acquisition au cours d'une année. Les données générales relatives aux ventes permettent de cadrer le contexte de l'année analysée. Elles présentent trois composantes principales :

- le « volume », qui correspond au **nombre de ventes** ;
- la « superficie », en hectare. Sont présentées la **superficie totale des ventes** et la **superficie moyenne des ventes** ;
- le « montant » des ventes. Outre le **montant total des ventes**, sont également présentés le **prix moyen des ventes**, ainsi que le **prix moyen des ventes par hectare**.

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

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

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

Le volume des données analysées correspond à 5 659 ventes.

Les ventes de 2021 analysées par l'Observatoire du foncier agricole représentent une superficie totale de 7 099 ha. La superficie moyenne d'une vente notifiée à l'Observatoire du foncier agricole est de 1,25 ha.

Ensemble, toutes les ventes de 2021 analysées par l'Observatoire du foncier agricole atteignent un montant total de 818 525 151 €, ce qui donne un prix moyen de 144 641 € par vente et un prix moyen par hectare de 115 300 €.

À titre indicatif et sur la base de ces chiffres, en considérant une superficie agricole utilisée de 739 361 ha en Wallonie[2] en 2020, le taux annuel de mutation dû aux ventes est de 0,96 %.

Le prix de vente moyen à l'hectare d'un bien est nettement impacté à la hausse lorsque les ventes comportent une ou des parcelle(s) bâtie(s). À l'échelle de la Wallonie, un facteur 6 sépare le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie (58 431 €) du prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles comportant une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) (350 321 €).

1 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

2 Source : *SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement - Département de l'Étude du Milieu naturel et Agricole - Direction de l'Analyse économique agricole : Chiffres-clés de l'Agriculture wallonne.*

Fig. A.1.0.1 : ventes de biens immobiliers agricoles selon le caractère bâti ou non bâti (2021)

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

LES DONNÉES GÉNÉRALES RELATIVES AUX VENTES DE BIENS NON BÂTIS SITUÉS ENTIÈREMENT EN ZONE AGRICOLE

DÉFINITION

Cet indicateur présente les ventes comprenant uniquement des biens immobiliers agricoles[1] non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur qui ont été notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires ou les Comités d'acquisition au cours d'une année. Les données générales relatives au « focus » des ventes permettent de cadrer le contexte de l'année analysée. Elles présentent trois composantes principales :

- le « volume », qui correspond au **nombre de ventes** ;
- la « superficie », en hectare. Sont présentées la **superficie totale des ventes** et la **superficie moyenne des ventes** ;
- le « montant » des ventes. Outre le **montant total des ventes**, sont également présentés le **prix moyen des ventes**, ainsi que le **prix moyen des ventes par hectare**.

En complément, le « focus » sur les données générales relatives aux ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole permet d'une part de comparer les données de l'année avec elles des années précédentes, et d'autre part de quantifier l'évolution temporelle de ces données depuis 2017 (première année de collecte de données par l'OFA).

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

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

Pour l'année 2021, 2 007 ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie sont comptabilisées. Elles représentent 35,5 % 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 3 802 ha (soit 53,6 % de la superficie totale des ventes de 2021 analysées). La superficie moyenne des ventes de ce type de biens s'élève à 1,89 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 132 869 433 €, ce qui donne un prix moyen par vente de 66 203 €. Le prix moyen 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 34 945 €.

1 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

ÉVOLUTION 2017 - 2021

Fig. A.1.0.F.1 : évolution des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole (2017-2021)

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

** 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 2021, le prix de vente moyen à l'hectare de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole a augmenté de 28,4 % passant de 27 205 €/ha à 34 945 €/ha, ce qui représente une hausse moyenne annuelle de 6,5 %. Par ailleurs, comme le prix moyen de chaque vente reste plutôt stable (+ 0,6 % par an), la superficie moyenne des opérations décroît, passant de 2,40 ha en 2017 à 1,89 ha en 2021 (-5,5 % par an).

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 ventes comprenant au moins un bien immobilier agricole[1] qui ont été notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires ou les Comités d'acquisition au cours d'une année, déclinés selon l'affectation au plan de secteur.

Pour l'analyse des données, ces ventes sont rassemblées en différentes catégories et sous-catégories liées aux affectations du plan de secteur :

- La catégorie « Principalement en zone agricole » regroupe :
  - la sous-catégorie « Totalement en zone agricole », qui regroupe les ventes dont plus de 95 % de la superficie est située en zone agricole ;
  - la sous-catégorie « Majoritairement en zone agricole », qui regroupe les ventes dont la superficie en zone agricole est comprise entre 50 et 95 % ;
- La catégorie « Principalement hors zone agricole » regroupe :
  - la sous-catégorie « Majoritairement en zone non urbanisable » (hors zone agricole), qui 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 ;
  - la sous-catégorie « Majoritairement en zone urbanisable », qui 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 (mixte, industrielle, dépendance d'extraction, etc.), zone de loisirs ou zone d'équipements communautaires ;
  - la sous-catégorie « Sans affectation majoritaire », qui regroupe les ventes dont la répartition au plan de secteur ne correspond à aucune des autres sous-catégories (elles se répartissent, par exemple, pour un tiers en zone agricole, un tiers en zone d'habitat, et un tiers en zone forestière).

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

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

1 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 5 659 ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

Ces ventes représentent une superficie totale de 7 099 ha. En moyenne, la superficie d'une vente notifiée à l'Observatoire du foncier agricole est de 1,25 ha.

Le montant total des ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole en 2021 est de 818 525 151 €, ce qui donne un prix moyen par vente de 144 641 € et un prix moyen par hectare de 115 300 €.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

Fig. A.1.1.1 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon l'affectation au plan de secteur (2021)

Plan de secteur		Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant pas de 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 (>95 %)	2 651	4 618	61 987	2 103	4 016	34 435	548	602	245 661
	Majoritairement en zone agricole (50 - 95 %)	1 040	1 366	130 156	643	971	59 678	397	394	303 802
Principalement hors zone agricole	Majoritairement en zone non urbanisable (hors zone agricole)	175	502	47 742	144	319	20 654	31	183	95 067
	Majoritairement en zone urbanisable	1 775	592	549 969	1 069	401	324 742	706	191	1 022 203
	Sans affectation majoritaire	18	22	238 708	8	9	117 983	10	13	325 301
Wallonie		5 659	7 099	115 300	3 967	5 716	58 431	1 692	1 383	350 321

La superficie totale des ventes de biens immobiliers agricoles situés totalement en zone agricole au plan de secteur (4 618 ha) représente 65 % de la superficie totale des ventes (7 099 ha).

La superficie des ventes de biens immobiliers agricoles concernant des parcelles affectées majoritairement en zone urbanisable (592 ha) représente 8,3 % de la superficie totale des ventes (7 099 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 (549 969 €) est presque 9 fois supérieur au prix moyen à l'hectare des ventes de biens immobiliers agricoles totalement situés en zone agricole (61 987 €). Ce ratio est moindre lorsqu'il s'agit des ventes comprenant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) (facteur 4,2).

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 ventes comprenant uniquement des biens immobiliers agricoles[1] non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur qui ont été notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires ou les Comités d'acquisition au cours d'une année.

Par définition, les ventes concernées par le « focus » relèvent uniquement de la sous-catégorie « Totalement en zone agricole » de l'indicateur A.1.1 « Les ventes selon l'affectation au plan de secteur ».

NB : dans la mesure où le seuil d'appartenance à la population du focus (>97 % de superficie en zone agricole, cf. la partie « Traitement des données & méthodologie » du rapport) est plus contraignant que la limite de la sous-catégorie « Totalement en zone agricole » (>95 % de superficie en zone agricole) de l'indicateur relatif aux ventes selon l'affectation au plan de secteur, il est normal de trouver dans le focus une population de ventes sans parcelle bâtie légèrement inférieure (2 007 ventes dans le focus contre 2 103 ventes dans l'indicateur A.1.1).

En complément, le « focus » relatif aux ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur permet d'une part de comparer le prix moyen à l'hectare de l'année avec ceux des années précédentes, et d'autre part de quantifier l'évolution temporelle de ce prix depuis 2017 (première année de collecte de données par l'OFA).

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

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 2 007 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 35,5 % 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 3 802 ha (soit 53,6 % de la superficie totale des ventes notifiées). La superficie moyenne de ces ventes est de 1,89 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 132 869 433 €. Il en ressort que le prix moyen de ces ventes est de 66 203 €, et le prix moyen à l'hectare est de 34 945 €.

1 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

Le prix de vente moyen à l'hectare des biens immobiliers non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur est de 34 945 €.

ÉVOLUTION 2017 - 2021

Entre 2017 et 2021, le prix de vente moyen à l'hectare de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole a augmenté de 28,4 % passant de 27 205 €/ha à 34 945 €/ha, ce qui équivaut à une évolution annuelle moyenne de +6,5 %.

L'année 2021 semble être marquée par un « bond » au niveau du prix du foncier agricole, étant donné que la progression absolue était de +12,2 % entre 2017 et 2020, et qu'elle est passe à +14,5 % de 2020 à 2021.

Fig. A.1.1.F.1 : évolution du prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâtis et entièrement situés en zone agricole au plan de secteur (2017-2021)

	Prix moyen (€/ha)					Évolution annuelle moyenne 2017-2021	
	2017	2018	2019	2020	2021	Tendance	%
Wallonie	27 205	26 060	28 790	30 521	34 945	▲	+ 6,5 %

A.1.2 LES VENTES SELON LA RÉGION AGRICOLE ET LA RÉGION AGRICOLE PROVINCIALE

DÉFINITION

Cet indicateur présente le volume, la superficie totale et le prix moyen à l'hectare des ventes comprenant au moins un bien immobilier agricole[1] qui ont été notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires ou les Comités d'acquisition au cours d'une année, déclinés selon la région agricole et la région agricole provinciale.

La région agricole provinciale est un découpage géographique issu du croisement des régions agricoles avec les provinces wallonnes.

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

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

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 5 659 ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

Ces ventes représentent une superficie totale de 7 099 ha. En moyenne, la superficie d'une vente notifiée à l'Observatoire du foncier agricole est de 1,25 ha.

Le montant total des ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole en 2021 est de 818 525 151 €, ce qui donne un prix moyen par vente de 144 641 € et un prix moyen par hectare de 115 300 €.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

** Le nombre de ventes dans certaines « régions agricoles provinciales » étant inférieur à 5, certaines données ont été regroupées avec celles d'une entité voisine afin d'empêcher toute identification.*

*** 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. Au niveau provincial, elles contribuent logiquement aux chiffres de la Province de Hainaut.*

C'est en Région limoneuse que s'est concentrée la plus grande partie des ventes de l'année 2021. En effet, 2 188 opérations y sont enregistrées, ce qui représente 38,7 % du total des ventes (5 659). Parmi ces ventes, plus de la moitié sont situées en province de Hainaut. La région Limoneuse hennuyère représente donc à elle seule 22,7 % du total des ventes de l'année.

En 2021, les ventes bâties ont présenté un prix moyen à l'hectare plus de dix fois supérieur au prix moyen à l'hectare des ventes non bâties en Ardenne namuroise et hennuyère et en région Limoneuse namuroise (respectivement facteur de 11,5 et 10,9). A l'inverse, les zones présentant le plus faible écart relatif entre les prix de ventes bâties et non bâties sont l'Ardenne luxembourgeoise et la Famenne namuroise et hennuyère avec des ratios respectifs de 2,9 et 3,1.

1 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

Fig. A.1.2.1 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon la région agricole et la région agricole provinciale (2021)

Région agricole / Province	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant pas de 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	678	942	56 924	566	772	39 750	112	170	134 686
Luxembourg	573	828	55 943	484	667	40 609	89	161	119 466
Namur et Hainaut*	105	114	64 033	82	105	34 281	23	9	394 381
CONDROZ	797	1 183	118 080	509	968	57 692	288	215	389 691
Hainaut	122	185	95 620	80	155	42 450	42	29	376 404
Liège	193	263	139 721	130	208	71 227	63	55	401 582
Namur	482	735	115 985	299	604	56 941	183	131	387 730
FAGNE	108	202	51 338	79	181	27 361	29	21	253 458
Hainaut	74	123	61 893	49	106	29 807	25	16	269 779
Namur	34	79	34 928	30	74	23 846	4	5	199 639
FAMENNE	360	602	81 269	259	408	48 852	101	195	149 185
Luxembourg et Liège*	120	148	109 431	91	122	69 329	29	26	296 571
Namur et Hainaut*	240	454	72 105	168	286	40 131	72	168	126 361
HAUTE ARDENNE	270	243	57 231	242	211	33 935	28	33	207 819
Liège	270	243	57 231	242	211	33 935	28	33	207 819
HEBAGERE	558	808	103 189	393	628	52 656	165	180	279 257
Liège	532	780	104 505	372	606	53 727	160	174	281 405
Luxembourg	26	28	66 535	21	22	22 901	5	6	219 256
JURASSIQUE	249	283	68 000	203	226	32 771	46	58	205 908
Luxembourg	249	283	68 000	203	226	32 771	46	58	205 908
LIMONEUSE	2 188	2 394	146 759	1 427	1 962	71 383	761	432	489 397
Brabant wallon	315	296	195 768	212	255	91 654	103	41	844 528
Hainaut	1 286	1 411	138 294	789	1 086	59 303	497	324	402 684
Liège	425	481	137 838	314	430	81 604	111	51	610 758
Namur	162	206	155 147	112	191	90 014	50	15	980 894
SABLO-LIMONEUSE et CAMPINE HENNUYÈRE**	451	442	221 865	289	363	96 511	162	80	792 651
Brabant wallon	200	237	271 869	115	199	118 629	85	38	1 068 092
Hainaut	251	205	164 213	174	164	69 726	77	41	538 412
Wallonie	5 659	7 099	115 300	3 967	5 716	58 431	1 692	1 383	350 321

LES VENTES DE BIENS NON BÂTIS SITUÉS ENTIÈREMENT EN ZONE AGRICOLE SELON LA RÉGION AGRICOLE ET LA RÉGION AGRICOLE PROVINCIALE

DÉFINITION

Cet indicateur présente le volume, la superficie totale et le prix moyen à l'hectare des ventes comprenant uniquement des biens immobiliers agricoles[1] non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur qui ont été notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires ou les Comités d'acquisition au cours d'une année, déclinés selon la région agricole et la région agricole provinciale.

La région agricole provinciale est un découpage géographique issu du croisement des régions agricoles avec les provinces wallonnes.

En complément, le « focus » relatif aux ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole selon la région agricole et la région agricole provinciale permet d'une part de comparer les prix moyens à l'hectare de l'année avec ceux des années précédentes, et d'autre part de quantifier l'évolution temporelle de ces prix depuis 2017 (première année de collecte de données par l'OFA).

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

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 2 007 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 35,5 % 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 3 802 ha (soit 53,6 % de la superficie totale des ventes notifiées). La superficie moyenne de ces ventes est de 1,89 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 132 869 433 €. Il en ressort que le prix moyen de ces ventes est de 66 203 €, et le prix moyen à l'hectare est de 34 945 €.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

** Le nombre de ventes dans certaines « régions agricoles provinciales » étant inférieur à 5, certaines données ont été regroupées avec celles d'une entité voisine afin d'empêcher toute identification.*

*** 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. Au niveau provincial, elles contribuent logiquement aux chiffres de la Province de Hainaut.*

1 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée 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 et la région agricole provinciale (2021)

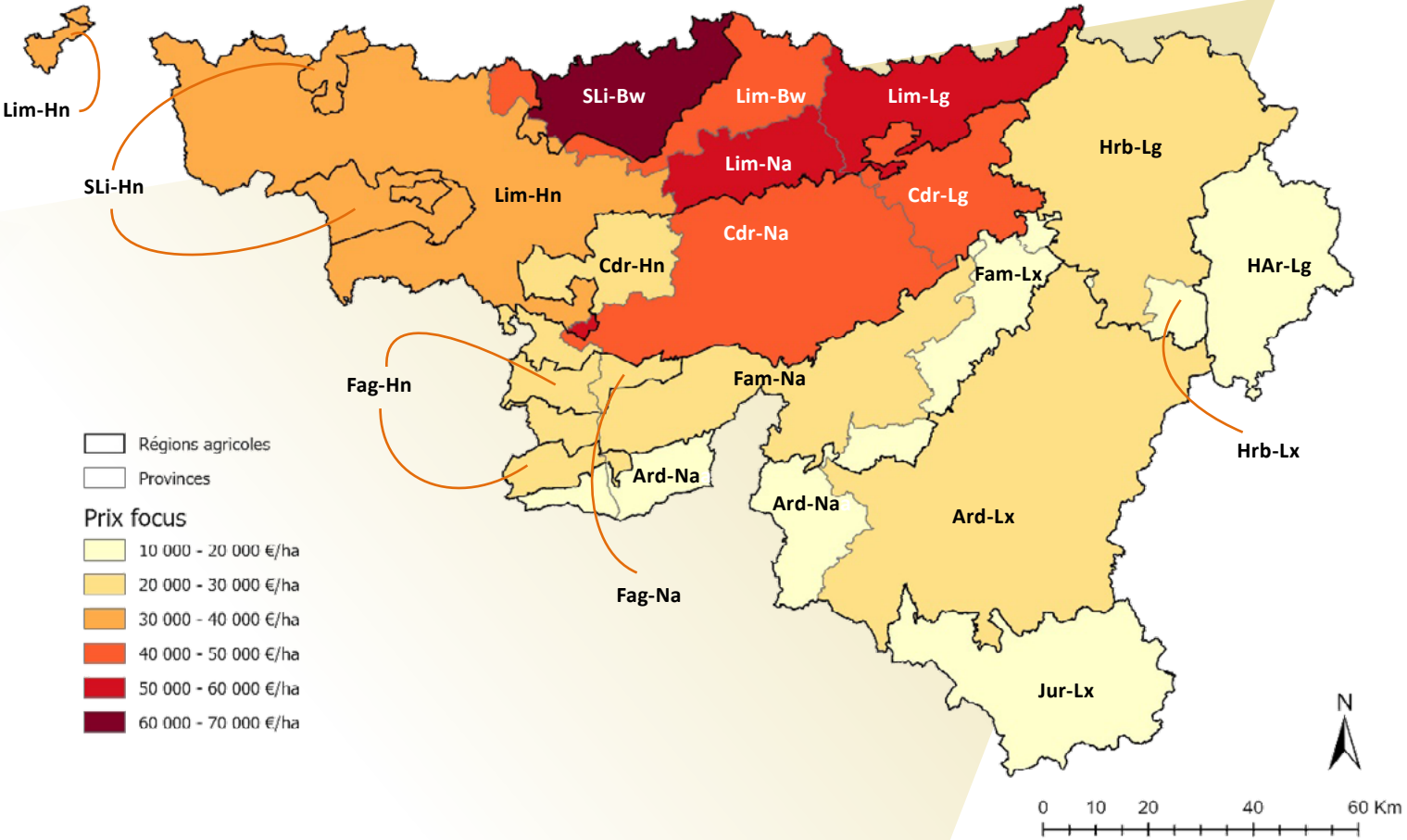
Région agricole	Province	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
ARDENNE		252	434	22 392
	Luxembourg	219	395	23 170
	Namur et Hainaut*	33	39	14 436
CONDROZ		217	634	39 556
	Hainaut	49	114	26 831
	Liège	41	116	43 938
	Namur	127	404	41 872
FAGNE		54	127	20 315
	Hainaut	32	93	20 031
	Namur	22	34	21 094
FAMENNE		92	202	22 815
	Luxembourg et Liège*	44	68	18 358
	Namur et Hainaut*	48	134	25 073
HAUTE ARDENNE		128	144	10 892
	Liège	128	144	10 892
HEBAGERE		189	400	27 851
	Liège	176	385	28 482
	Luxembourg	13	15	12 167
JURASSIQUE		123	137	16 258
	Luxembourg	123	137	16 258
LIMONEUSE		806	1 497	43 016
	Brabant wallon	125	185	47 036
	Hainaut	468	853	36 620
	Liège	158	303	53 496
	Namur	55	156	52 910
SABLO-LIMONEUSE et CAMPINE HENNUYÈRE**		146	227	50 850
	Brabant wallon	49	112	69 714
	Hainaut	97	116	32 614
Wallonie		2 007	3 802	34 945

La région agricole provinciale qui présente le prix moyen à l'hectare le plus élevé est de loin la région Sablo-limoneuse en Brabant wallon, avec 69 714 €/ha. À l'inverse, les terres qui se sont vendues le moins cher en 2021 se trouvent en Haute Ardenne (région agricole exclusivement située en province de Liège), avec un prix moyen de 10 892 €/ha. Le coefficient entre ces deux régions agricoles provinciales est donc de 6,4, pour des biens non bâtis et entièrement situés en zone agricole.

Il est intéressant de constater comment les prix peuvent varier au sein même des régions agricoles. Ainsi en Condroz, en Fagne, en région Limoneuse ou Sablo-Limoneuse, les terres situées en province de Hainaut sont systématiquement moins chères que celles situées dans les autres provinces. En région Limoneuse, qui concentre le plus grand nombre de ventes, ce sont les provinces de Liège et de Namur qui présentent les prix les plus élevés (respectivement 53 496 et 52 910 €/ha).

Région agricole	Province	Code
Ardenne	Luxembourg	Ard-Lx
Ardenne	Namur	Ard-Na
Condroz	Hainaut	Cdr-Hn
Condroz	Liège	Cdr-Lg
Condroz	Namur	Cdr-Na
Fagne	Hainaut	Fag-Hn
Fagne	Namur	Fag-Na
Famenne	Luxembourg	Fam-Lx
Famenne	Namur	Fam-Na
Haute Ardenne	Liège	HAr-Lg
Herbagère	Liège	Hrb-Lg
Herbagère	Luxembourg	Hrb-Lx
Jurassique	Luxembourg	Jur-Lx
Limoneuse	Brabant wallon	Lim-Bw
Limoneuse	Hainaut	Lim-Hn
Limoneuse	Liège	Lim-Lg
Limoneuse	Namur	Lim-Na
Sablo-limoneuse	Brabant wallon	SLi-Bw
Sablo-limoneuse	Hainaut	SLi-Hn

Fig. A.1.2.F.2 : prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole selon la région agricole provinciale (2021)



ÉVOLUTION 2017 - 2021

Fig. A.1.2.F.3 : évolution des prix de vente de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole selon la région agricole et la région agricole provinciale (2017-2021)

Région agricole	Prix moyen (€/ha)					Évolution annuelle moyenne 2017-2021	
Province	2017	2018	2019	2020	2021	Tendance	%
ARDENNE	15 180	13 878	14 949	19 340	22 392	▲	+ 10,2 %
Luxembourg	15 570	14 568	14 958	19 817	23 170	▲	+ 10,4 %
Namur et Hainaut*	12 006	11 335	14 896	13 614	14 436	▲	+ 4,7 %
CONDROZ	28 752	25 482	35 968	31 796	39 556	▲	+ 8,3 %
Hainaut	24 825	31 153	27 424	27 070	26 831	▲	+ 2,0 %
Liège	27 494	25 864	30 039	34 183	43 938	▲	+ 12,4 %
Namur	29 840	22 948	41 485	32 637	41 872	▲	+ 8,8 %
FAGNE	16 246	36 310	25 358	28 042	20 315	▲	+ 5,7 %
Hainaut	15 951	17 667	18 166	31 131	20 031	▲	+ 5,9 %
Namur	17 736	-	82 751	18 218	21 094	▲	+ 4,4 %
FAMENNE	11 045	16 854	15 509	20 898	22 815	▲	+ 19,9 %
Luxembourg et Liège*	11 798	18 064	18 670	22 247	18 358	▲	+ 11,7 %
Namur et Hainaut*	10 883	15 558	13 881	20 326	25 073	▲	+ 23,2 %
HAUTE ARDENNE	10 381	10 014	12 419	11 295	10 892	▶	+ 1,2 %
Liège	10 381	10 014	12 419	11 295	10 892	▶	+ 1,2 %
HEBAGERE	25 983	23 884	25 687	29 734	27 851	▲	+ 1,8 %
Liège	27 194	24 646	26 020	29 769	28 482	▶	+ 1,2 %
Luxembourg	6 508	8 340	8 131	22 195	12 167	▲	+ 16,9 %
JURASSIQUE	10 309	13 295	12 903	17 922	16 258	▲	+ 12,1 %
Luxembourg	10 309	13 295	12 903	17 922	16 258	▲	+ 12,1 %

LIMONEUSE	35 937	34 244	35 211	39 007	43 016	▲	+ 4,6 %
Brabant wallon	46 967	39 635	38 165	48 664	47 036	▶	+ 0,0 %
Hainaut	31 628	26 479	26 488	34 999	36 620	▲	+ 3,7 %
Liège	43 775	40 497	49 751	39 288	53 496	▲	+ 5,1 %
Namur	31 575	56 808	45 321	56 501	52 910	▲	+ 13,8 %
SABLO-LIMONEUSE et CAMPINE HENNUYÈRE**	36 598	31 191	44 364	42 971	50 850	▲	+ 8,6 %
Brabant wallon	47 487	30 098	50 924	57 450	69 714	▲	+ 10,1 %
Hainaut	30 679	33 988	17 553	29 331	32 614	▲	+ 1,5 %
Wallonie	27 205	26 060	28 790	30 521	34 945	▲	+ 6,5 %

** Le nombre de ventes dans certaines « régions agricoles provinciales » étant inférieur à 5, certaines données ont été regroupées avec celles d'une entité voisine afin d'empêcher toute identification.*

*** 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. Au niveau provincial, elles contribuent logiquement aux chiffres de la Province de Hainaut.*

L'augmentation du prix moyen par hectare la plus spectaculaire est enregistrée en région agricole Famenne (+19,9 % par an). Même si le nombre d'observations est satisfaisant pour chaque année en Famenne, il faut toutefois être prudent avec la valeur de 2017 qui est particulièrement faible, et peut biaiser les évolutions en tant que valeur de référence (sur la période 2018-2021, l'augmentation annuelle moyenne pour cette région agricole est de 8,5 %).

Certaines trajectoires sont divergentes au sein même de certaines régions agricoles, comme par exemple dans le Condroz où les prix des terres liégeoises (+12,4 % par an) s'envolent par rapport au Hainaut (+2,0 %). Le constat est similaire en Ardenne où l'augmentation du prix des terres situées en province de Luxembourg (+10,4 % par an) est plus élevée que dans les provinces regroupées de Namur et de Hainaut (+4,7 % par an).

Les prix moyens à l'hectare dans certaines régions agricoles provinciales sont en revanche assez stables pour la période 2017-2021, avec notamment les prix en région Limoneuse brabançonne qui retrouvent leur niveau de 2017 (+0,0 %) après plusieurs fluctuations. Les régions agricoles Herbagère (+1,8 %) et Haute Ardenne (+1,2 %), essentiellement en province de Liège, ont des prix relativement stables également, avec même un léger tassement par rapport à l'année 2020. La forte augmentation des prix en région Herbagère luxembourgeoise est toutefois à mettre en perspective avec le faible nombre d'observations, lié lui-même à la petite surface qui correspond à ce croisement (parties des communes de Vielsalm et Gouvy).

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

DÉFINITION

Cet indicateur présente le volume, la superficie totale et le prix moyen à l'hectare des ventes comprenant au moins un bien immobilier agricole[1] qui ont été notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires ou les Comités d'acquisition au cours d'une année, déclinés selon la province et l'arrondissement.

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

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

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 5 659 ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

Ces ventes représentent une superficie totale de 7 099 ha. En moyenne, la superficie d'une vente notifiée à l'Observatoire du foncier agricole est de 1,25 ha.

Le montant total des ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole en 2021 est de 818 525 151 €, ce qui donne un prix moyen par vente de 144 641 € et un prix moyen par hectare de 115 300 €.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

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) cadastrale(s) bâtie(s). À 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) (350 321 €) est 6 fois supérieur au prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie (58 431 €). Ce phénomène est particulièrement marqué en province du Brabant wallon où le facteur atteint 9,2 (prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) de 952 476 € et prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie de 103 462 €).

À l'échelle des arrondissements, les ratios les plus importants sont rencontrés dans les arrondissements Soignies (facteur de 14,2), suivi par les arrondissements de Liège, La Louvière et Arlon (facteurs respectifs de 12,8, 12,3 et 12,1).

1 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

Fig. A.1.3.1 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon la province et l'arrondissement (2021)

Province		Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Arrondissement	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		515	533	229 591	327	454	103 462	188	79	952 476
	Nivelles	515	533	229 591	327	454	103 462	188	79	952 476
HAINAUT		1 745	1 976	129 600	1 100	1 562	55 517	645	414	409 316
	Ath	453	412	167 340	296	289	81 949	157	123	368 107
	Charleroi	137	163	163 855	69	133	61 003	68	30	620 067
	La Louvière	66	77	121 641	43	71	63 112	23	6	777 212
	Mons	225	275	68 870	179	239	35 055	46	36	290 640
	Soignies	144	210	135 331	81	183	51 043	63	26	722 749
	Thuin	212	419	59 108	144	377	31 872	68	43	299 945
	Tournai-Mouscron	508	420	188 128	288	271	76 609	220	149	390 372
LIEGE		1 428	1 775	112 926	1 061	1 460	61 482	367	315	351 360
	Huy	261	333	143 777	182	278	78 527	79	56	469 607
	Liège	228	275	114 794	160	251	56 246	68	24	722 050
	Verviers	649	844	88 234	506	651	46 679	143	193	228 596
	Waremme	290	322	144 103	213	280	83 715	77	42	543 021
LUXEMBOURG		960	1 279	63 827	796	1 031	41 984	164	248	154 607
	Arlon	74	75	129 171	59	64	48 900	15	11	590 180
	Bastogne	232	433	49 600	201	352	39 573	31	82	92 732
	Marche-en-Famenne	231	230	91 962	190	200	61 052	41	29	302 581
	Neufchâteau	240	322	58 848	196	249	37 872	44	73	130 113
	Virton	183	219	47 557	150	167	27 666	33	53	110 566
NAMUR		1 011	1 536	102 863	683	1 209	55 638	328	327	277 414
	Dinant	313	527	84 285	215	375	45 435	98	152	179 897
	Namur	470	643	142 938	298	554	73 283	172	89	574 433
	Philippeville	228	366	59 255	170	281	34 469	58	85	140 662
Wallonie		5 659	7 099	115 300	3 967	5 716	58 431	1 692	1 383	350 321

LES VENTES DE BIENS NON BÂTIS ENTIÈREMENT SITUÉS EN ZONE AGRICOLE SELON LA PROVINCE ET L'ARRONDISSEMENT

DÉFINITION

Cet indicateur présente le volume, la superficie totale et le prix moyen à l'hectare des ventes comprenant uniquement des biens immobiliers agricoles[1] non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur qui ont été notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires ou les Comités d'acquisition au cours d'une année, déclinés selon la province et l'arrondissement.

En complément, le « focus » relatif aux ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole selon la province et l'arrondissement permet d'une part de comparer les prix moyens à l'hectare de l'année avec ceux des années précédentes, et d'autre part de quantifier l'évolution temporelle de ces prix depuis 2017 (première année de collecte de données par l'OFA).

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

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 2 007 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 35,5 % 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 3 802 ha (soit 53,6 % de la superficie totale des ventes notifiées). La superficie moyenne de ces ventes est de 1,89 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 132 869 433 €. Il en ressort que le prix moyen de ces ventes est de 66 203 €, et le prix moyen à l'hectare est de 34 945 €.

1 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

Fig. A.1.3.F.1 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole selon la province et l'arrondissement (2021)

Province	Arrondissement	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
BRABANT WALLON		174	297	55 570
	Nivelles	174	297	55 570
HAINAUT		649	1 182	33 905
	Ath	171	218	45 968
	Charleroi	34	102	32 657
	La Louvière	21	54	34 826
	Mons	103	165	20 406
	Soignies	55	146	44 888
	Thuin	95	287	26 285
	Tournai-Mouscron	170	210	35 151
LIEGE		505	953	35 630
	Huy	59	173	52 163
	Liège	76	144	33 200
	Verviers	257	422	22 143
	Waremme	113	215	50 430
LUXEMBOURG		397	611	20 788
	Arlon	29	33	25 802
	Bastogne	100	229	27 076
	Marche-en-Famenne	74	85	15 409
	Neufchâteau	97	157	18 553
	Virton	97	108	13 416
NAMUR		282	759	39 021
	Dinant	70	175	29 241
	Namur	127	405	49 846
	Philippeville	85	179	24 070
Wallonie		2 007	3 802	34 945

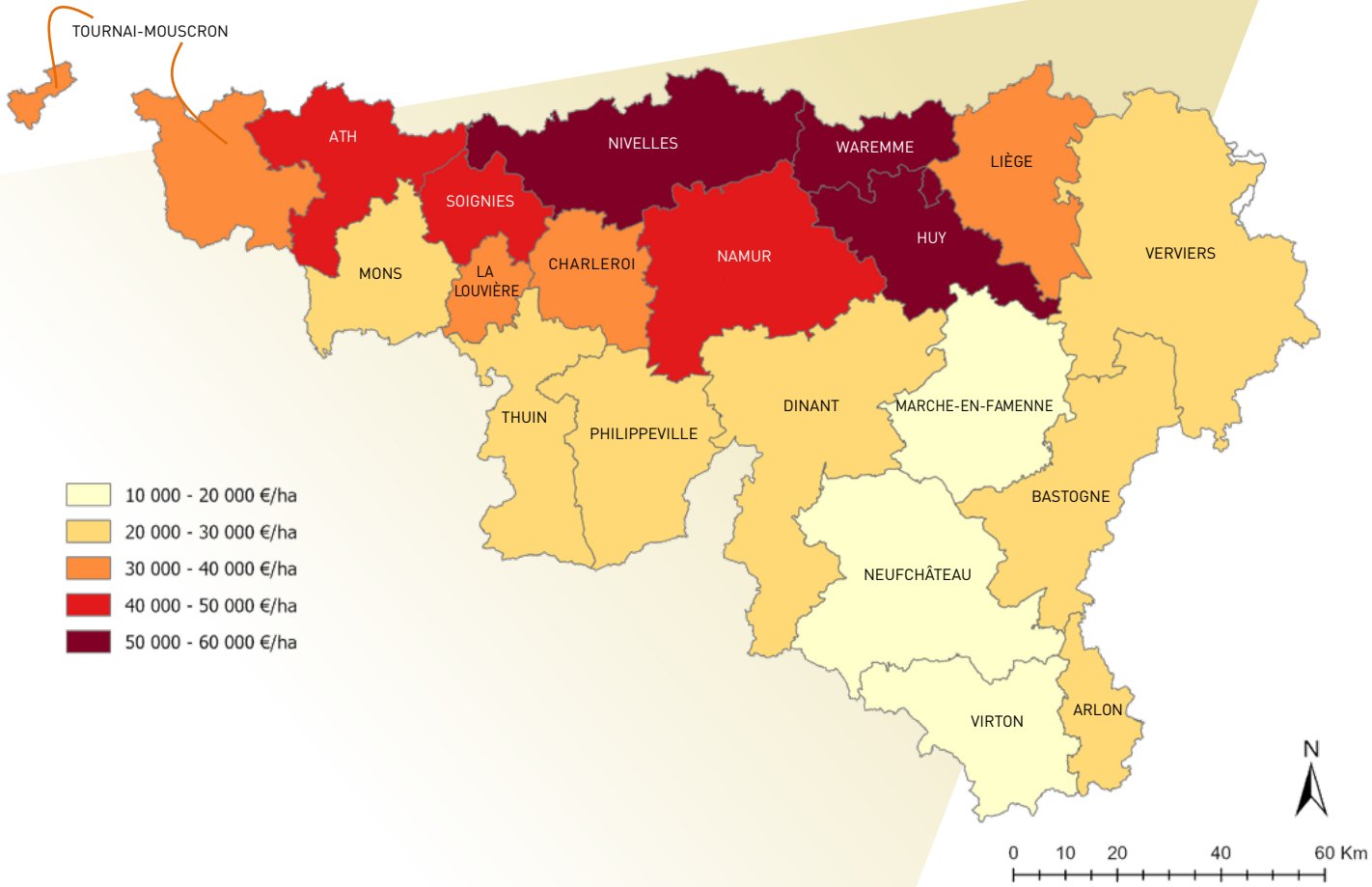
Au niveau des provinces wallonnes, c'est en Brabant wallon que le prix moyen à l'hectare des biens non bâtis entièrement situé en zone agricole est le plus élevé (55 570 €/ha). Ce prix moyen est 1,6 fois supérieur au prix moyen à l'hectare régional (34 945 €/ha). Dans la province de Luxembourg, le prix moyen à l'hectare (20 788 €/ha) est inférieur de 41 % au prix moyen à l'hectare en Wallonie (34 945 €/ha).

Au niveau des arrondissements, ce sont ceux de Nivelles et de Huy qui présentent les prix moyens à l'hectare les plus élevés de Wallonie (respectivement 55 570 €/ha et 52 163 €/ha). Ces prix moyens sont 1,6 et 1,5 fois supérieurs au prix moyen à l'hectare régional (34 945 €/ha).

NB : l'arrondissement de Nivelles correspond à la province du Brabant wallon.

Dans l'arrondissement de Virton, le prix moyen à l'hectare (13 416 €/ha) est le plus faible de Wallonie, et est inférieur de 62 % au prix moyen à l'hectare régional (34 945 €/ha).

Fig. A.1.3.F.2 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon l'arrondissement (2021)



ÉVOLUTION 2017 - 2021

Fig. A.1.3.F.3 : évolution des prix de vente moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la province et l'arrondissement (2017-2021)

Province	Prix moyen (€/ha)					Évolution annuelle moyenne 2017-2021	
Arrondissement	2017	2018	2019	2020	2021	Tendance	%
BRABANT WALLON	47 078	35 559	43 903	51 782	55 570	▲	+ 4,2 %
Nivelles	47 078	35 559	43 903	51 782	55 570	▲	+ 4,2 %
HAINAUT	30 032	26 159	24 620	33 512	33 905	▲	+ 3,1 %
Ath	36 522	23 399	20 890	43 783	45 968	▲	+ 5,9 %
Charleroi	27 562	50 921	24 959	27 740	32 657	▲	+ 4,3 %
La Louvière*	33 187	16 477	25 977	23 724	34 826	▶	+ 1,2 %
Mons	13 646	19 224	20 039	28 082	20 406	▲	+ 10,6 %
Soignies*	36 453	37 821	33 018	36 155	44 888	▲	+ 5,3 %
Thuin*	21 243	28 665	21 058	29 985	26 285	▲	+ 5,5 %
Tournai-Mouscron*	36 781	27 056	28 226	31 473	35 151	▶	- 1,1 %
LIEGE	28 447	29 719	31 330	29 858	35 630	▲	+ 5,8 %
Huy	29 187	29 361	34 492	33 806	52 163	▲	+ 15,6 %
Liège	31 542	39 077	34 294	49 010	33 200	▲	+ 1,3 %
Verviers	17 409	20 644	19 365	19 787	22 143	▲	+ 6,2 %
Waremme	46 919	36 667	49 429	36 788	50 430	▲	+ 1,8 %
LUXEMBOURG	13 232	14 248	15 005	19 549	20 788	▲	+ 12,0 %
Arlon	12 487	16 418	15 336	18 650	25 802	▲	+ 19,9 %
Bastogne	16 470	15 225	16 255	22 831	27 076	▲	+ 13,2 %
Marche-en-Famenne	12 847	16 168	18 460	21 343	15 409	▲	+ 4,7 %
Neufchâteau	14 148	13 178	13 398	17 234	18 553	▲	+ 7,0 %
Virton	9 397	12 805	12 041	17 553	13 416	▲	+ 9,3 %
NAMUR	23 816	27 998	34 436	30 414	39 021	▲	+ 13,1 %
Dinant	15 068	19 793	30 369	18 133	29 241	▲	+ 18,0 %
Namur	37 875	44 239	45 748	43 043	49 846	▲	+ 7,1 %
Philippeville	20 586	17 141	22 995	24 658	24 070	▲	+ 4,0 %
Wallonie	27 205	26 060	28 790	30 521	34 945	▲	+ 6,5 %

** 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 niveau des provinces wallonnes, une augmentation généralisée des prix de vente moyens des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole est constatée. C'est dans la province de Namur (+13,1 % par an), suivie par la province de Luxembourg (+12,0 % par an) que cette augmentation est la plus soutenue pour la période entre 2017 et 2021. La province de Liège est celle dont l'évolution annuelle moyenne du prix (+5,8 %) se rapproche le plus de celle de l'ensemble de la Wallonie (+6,5 %).

Au cours des cinq dernières années, tous les arrondissements ont vu leur prix de vente moyen à l'hectare augmenter à l'exception de l'arrondissement de Tournai-Mouscron dont le prix de vente moyen a diminué (en moyenne de 1,1 % par an). Cette augmentation généralisée est particulièrement marquée dans les arrondissements d'Arlon (+19,9 % par an) de Dinant (+18,0 % par an), et de Huy (+15,6 % par an). Les arrondissements de La Louvière et de Liège paraissent relativement stables sur les cinq dernières années avec une évolution annuelle moyenne maintenue en-deçà de 1,5 % (respectivement 1,2 % et 1,3 %), malgré des trajectoires assez irrégulières.

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 ventes comprenant au moins un bien immobilier agricole[1] qui ont été notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires ou les Comités d'acquisition au cours d'une année, déclinés selon la superficie.

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

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

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 5 659 ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

Ces ventes représentent une superficie totale de 7 099 ha. En moyenne, la superficie d'une vente notifiée à l'Observatoire du foncier agricole est de 1,25 ha.

Le montant total des ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole en 2021 est de 818 525 151 €, ce qui donne un prix moyen par vente de 144 641 € et un prix moyen par hectare de 115 300 €.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

Il apparaît que la grande majorité des ventes de biens immobiliers agricoles concerne en réalité des biens de moins de 1 ha de superficie. Cette catégorie regroupe 4 110 ventes, soit 72,6 % du nombre de transactions. Cependant, en termes de superficie, ces ventes représentent une bien moindre proportion du total des superficies vendues en 2021 (1 225 ha soit 17,3 % du total). À l'inverse, les 24 ventes qui s'étendent sur plus de 20 ha représentent à elles seules 807 ha, soit 11,4 % des superficies vendues sur l'année.

La superficie totale de la vente influence fortement le prix moyen à l'hectare. Toutes ventes confondues, il y a un coefficient de 11,6 entre le prix moyen des biens dont la superficie est inférieure à 1 ha (438 785 €/ha) et le prix moyen des biens dont la superficie est supérieure à 20 ha (37 712 €/ha). Ce coefficient est encore plus élevé pour les ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) puisqu'il passe à 30 entre les ventes dont la superficie est inférieure à 1 ha (1 142 334 €/ha) et les ventes dont la superficie est supérieure à 20 ha (37 655 €/ha). Il est important de préciser que beaucoup de maisons d'habitations se retrouvent dans la catégorie des biens bâtis faisant moins de 1 ha, rendant le prix des biens immobiliers agricoles bâtis de moins de 1 ha particulièrement élevé par unité de surface.

1 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

Fig. A.1.4.1 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon la superficie (2021)

Superficie	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant pas de 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	4 110	1 225	438 785	2 677	897	180 818	1 433	329	1 142 334
comprise entre 1 ha et 5 ha	1 254	2 666	57 359	1 043	2 244	35 843	211	422	171 806
comprise entre 5 ha et 10 ha	188	1 277	40 985	158	1 063	34 594	30	213	72 823
comprise entre 10 ha et 20 ha	83	1 124	40 176	72	980	35 272	11	144	73 491
comprise entre 20 ha et 50 ha & supérieure à 50 ha	24	807	37 712	17	532	37 741	7	275	37 655
Wallonie	5 659	7 099	115 300	3 967	5 716	58 431	1 692	1 383	350 321

** Le nombre de ventes d'une superficie totale supérieure à 50 ha étant inférieur à 5, les ventes de cette catégorie ont été regroupées avec les ventes d'une superficie comprise entre 20 ha et 50 ha, afin d'empêcher toute identification.*

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 ventes comprenant uniquement des biens immobiliers agricoles[1] non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur qui ont été notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires ou les Comités d'acquisition au cours d'une année, déclinés selon la superficie.

En complément, le « focus » relatif aux ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole selon la superficie permet d'une part de comparer les prix moyens à l'hectare de l'année avec ceux des années précédentes, et d'autre part de quantifier l'évolution temporelle de ces prix depuis 2017 (première année de collecte de données par l'OFA).

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

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 2 007 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 35,5 % 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 3 802 ha (soit 53,6 % de la superficie totale des ventes notifiées). La superficie moyenne de ces ventes est de 1,89 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 132 869 433 €. Il en ressort que le prix moyen de ces ventes est de 66 203 €, et le prix moyen à l'hectare est de 34 945 €.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

Dans le cadre des ventes de biens non bâties entièrement situées en zone agricole, une influence de la superficie totale de la vente sur le prix moyen à l'hectare semble se dessiner. Il apparaît que le prix par hectare augmente régulièrement selon la superficie depuis les ventes dont la superficie est comprise entre 1 ha et 5 ha, jusqu'au ventes de plus de 20 ha. Seules les ventes de moins de 1 ha dérogent à cette relation quasi-linéaire, avec un prix relativement élevé (40 221 €/ha). Cette catégorie peut effectivement impliquer des achats plus ponctuels, de parcelles stratégiques pour des acquéreurs prêts à mettre un prix plus élevé (des parcelles d'accès, des fonds de jardin, etc.).

1 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

Fig. A.1.4.F.1 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la superficie (2021)

Superficie	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
inférieure à 1 ha	1 123	463	40 221
comprise entre 1 ha et 5 ha	713	1 554	28 162
comprise entre 5 ha et 10 ha	111	755	34 879
comprise entre 10 ha et 20 ha	48	654	42 097
comprise entre 20 ha et 50 ha & supérieure à 50 ha*	12	376	44 166
Wallonie	2 007	3 802	34 945

** Le nombre de ventes d'une superficie totale supérieure à 50 ha étant inférieur à 5, les ventes de cette catégorie ont été regroupées avec les ventes d'une superficie comprise entre 20 ha et 50 ha, afin d'empêcher toute identification.*

ÉVOLUTION 2017 - 2021

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 (2017-2021)*

Superficie	Prix moyen (€/ha)					Évolution annuelle moyenne 2017-2021	
	2017	2018	2019	2020	2021	Tendance	%
inférieure à 1 ha	26 001	25 741	24 472	34 286	40 221	▲	+ 11,5 %
comprise entre 1 ha et 5 ha	23 260	24 876	25 326	28 212	28 162	▲	+ 4,9 %
comprise entre 5 ha et 10 ha	23 950	27 264	29 210	29 740	34 879	▲	+ 9,9 %
comprise entre 10 ha et 20 ha	26 310	29 258	27 147	33 414	42 097	▲	+ 12,5 %
comprise entre 20 ha et 50 ha & supérieure à 50 ha*	42 211	23 560	38 762	32 822	44 166	▶	+ 1,1 %
Wallonie	27 205	26 060	28 790	30 521	34 945	▲	+ 6,5 %

Les biens immobiliers agricoles non bâtis en zone agricole au plan de secteur dont la superficie est comprise entre 10 et 20 ha semble être la catégorie dont le prix à l'hectare augmente le plus vite (+60 % entre 2017 et 2021 soit +12,5 % par an). En comparaison, les biens les plus étendus semblent avoir un prix plus stable dans le temps (+4,6 % entre 2017 et 2021 soit +1,1 % par an), malgré la fluctuation entre années.

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 ventes comprenant uniquement des biens immobiliers agricoles[1] non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur qui ont été notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires ou les Comités d'acquisition au cours d'une année, et dont minimum 95 % de la superficie totale a fait l'objet d'une déclaration au Système Intégré de Gestion et de Contrôle [SIGeC], selon l'utilisation du sol.

Deux catégories d'utilisation du sol sont mises en évidence :

- les terres arables, soit les biens constitués uniquement de terres arables (en ce compris les prairies temporaires) ;
- les prairies permanentes, soit les biens constitués uniquement de prairies permanentes.

Les ventes dont les parcelles sont totalement ou partiellement plantées de cultures permanentes (vergers basses tiges ou sapins de noël) ne sont pas reprises dans les chiffres présentés.

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 nettement inférieur au nombre total de ventes analysées dans les autres rubriques « focus » du rapport. Par conséquent, les prix moyens à l'hectare liés à cet indicateur ne peuvent pas être comparés aux autres prix moyens.

En complément, le « focus » relatif aux ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole selon l'utilisation du sol (SIGeC) permet d'une part de comparer les prix moyens à l'hectare de l'année avec ceux des années précédentes, et d'autre part de quantifier l'évolution temporelle de ces prix depuis 2017 (première année de collecte de données par l'OFA).

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

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 1 484 ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et dont minimum 95 % de la superficie totale a fait l'objet d'une déclaration au Système Intégré de Gestion et de Contrôle [SIGeC] sont comptabilisées.

Parmi celles-ci, 965 ventes sont mises en évidence car elles concernent des surfaces qui sont exclusivement déclarées comme terres arables ou comme prairies permanentes.

À ces 965 ventes correspondent une superficie totale de 1 502 ha et un prix moyen de 32 954 €/ha.

1 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

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 (2021)

	Ventes de terres arables			Ventes de prairies permanentes		
Région agricole	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Ardenne	15	10	15 595	103	183	27 867
Jurassique*				55	58	15 143
Condroz	47	98	48 400	27	28	33 579
Fagne*	11	14	24 909	16	51	14 763
Famenne				34	53	20 303
Haute Ardenne*	8	8	34 881	95	113	10 761
Herbagère				101	255	25 018
Limoneuse	363	531	42 105	35	21	42 874
Sablo-limoneuse	36	64	63 264	18	13	20 251
Wallonie	481	726	44 041	484	775	22 572

** Le nombre de ventes de terres arables dans certaines régions agricoles étant inférieur à 5, les ventes de terres arables de ces régions agricoles ont été regroupées avec celles d'une région agricole voisine afin d'empêcher toute identification.*

En 2021 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 (44 041 €/ha) qui équivaut presque au double (+95,1 %) du prix moyen auquel les prairies permanentes ont été vendues (22 572 €/ha).

Ce ratio est toutefois fortement variable selon les régions agricoles.

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 au SIGeC, par région agricole (2021)

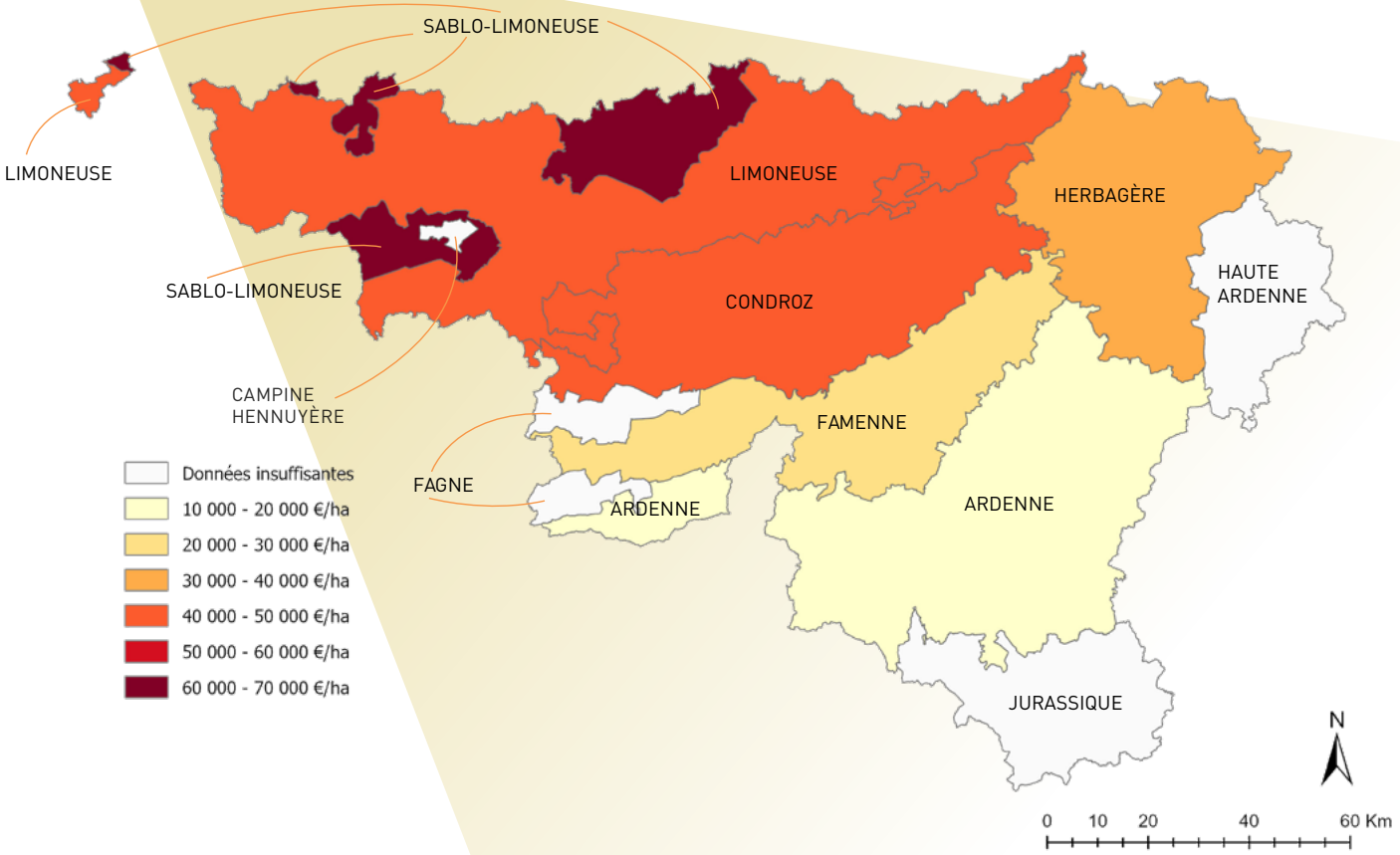
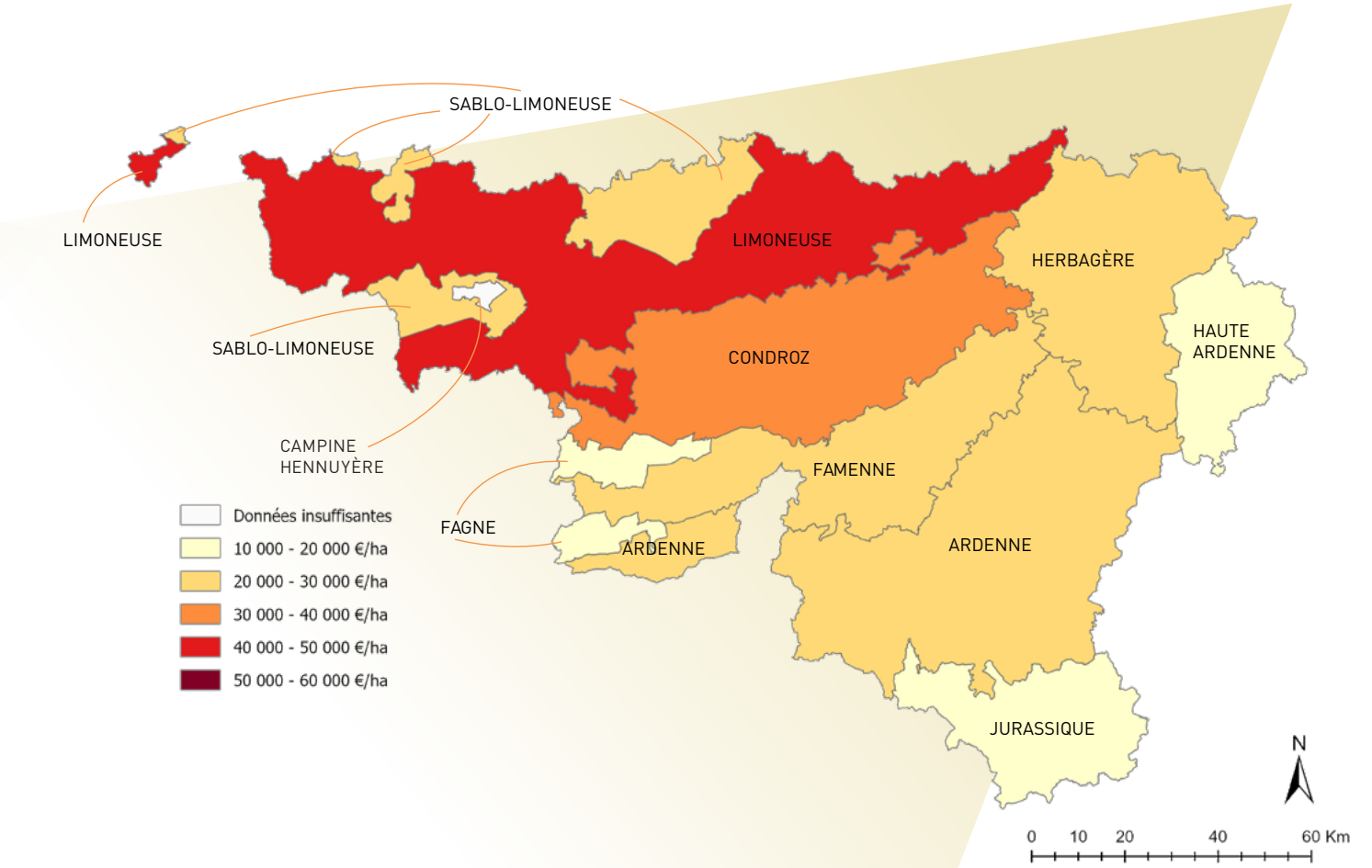


Fig. A.1.5.F.3 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole et déclarés comme prairies permanentes au SIGeC, par région agricole (2021)



ÉVOLUTION 2017 - 2021

À l'échelle de la Wallonie, le prix de vente moyen des terres arables augmente depuis 2017 de manière un peu plus importante que celui des prairies permanentes (+6,5 % par an contre +5,0 % par an). Cette moyenne régionale masque cependant de grandes disparités entre les régions agricoles.

Fig. A.1.5.F.4 : évolution des prix de vente moyens des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole et déclarés comme terres arables au SIGeC, par région agricole (2017-2021)

Terres arables	Prix moyen (€/ha)					Évolution annuelle moyenne 2017 - 2021	
	2017	2018	2019	2020	2021	Tendance	%
Ardenne	15 778	16 278	17 452	18 987	13 777	▼	- 3,3 %
Campine hennuyère	-	-	-	-	-	-	-
Condroz	27 925	31 457	29 566	36 855	48 400	▲	+ 14,7 %
Fagne	10 940	66 904	18 304	29 369	-	-	-
Famenne	9 620	20 282	16 889	19 768	25 587	▲	+ 27,7 %
Haute Ardenne	14 184	9 971	22 348	-	-	-	-
Herbagère	26 224	25 955	33 032	38 624	36 834	▲	+ 8,9 %
Jurassique	10 839	9 721	8 876	15 822	-	-	-
Limoneuse	37 445	34 697	37 354	37 373	42 105	▲	+ 3,0 %
Sablo-limoneuse	43 810	27 248	47 669	52 409	63 264	▲	+ 9,6 %
Wallonie	34 257	31 025	32 639	35 406	44 041	▲	+ 6,5 %

Les prix de vente moyen des terres arables pour les régions agricoles Condroz et Famenne ont un taux de croissance annuelle moyen « à deux chiffres » (respectivement +14,7 % et +27,7 %), alors que le prix des terres arables de la région agricole Ardenne connait une baisse annuelle moyenne de -3,3 % depuis 2017.

Il convient toutefois d'être prudent avec certaines valeurs au vu du faible nombre d'observations enregistrées. Par exemple, le prix en Famenne en 2017 semble particulièrement bas, de même que le prix en Ardenne en 2021, en regard des prix des autres années. Etant donné qu'elles sont utilisées comme références, ces valeurs affectent fortement le taux de l'évolution annuelle moyenne.

Fig. A.1.5.F.5 : évolution des prix de vente moyens des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole et déclarés comme prairies permanentes au SIGeC, par région agricole (2017-2021)

Prairies permanentes	Prix moyen (€/ha)					Évolution annuelle moyenne 2017 - 2021	
	2017	2018	2019	2020	2021	Tendance	%
Ardenne	13 754	13 176	12 305	21 796	27 867	▲	+ 19,3 %
Campine hennuyère	-	-	-	-	-	-	-
Condroz	23 158	22 144	23 323	31 803	33 579	▲	+ 9,7 %
Fagne	12 057	14 513	16 056	45 834	14 763	▲	+ 5,2 %
Famenne	10 348	12 927	12 323	18 897	20 303	▲	+18,4 %
Haute Ardenne	8 113	9 485	10 082	12 487	10 761	▲	+ 7,3 %
Herbagère	26 091	21 150	20 796	25 905	25 018	▶	- 1,0 %
Jurassique	12 929	8 391	12 295	14 878	15 143	▲	+ 4,0 %
Limoneuse	35 342	37 573	25 000	31 752	42 874	▲	+ 4,9 %
Sablo-limoneuse	21 805	14 578	16 194	29 404	20 251	▼	- 1,8 %
Wallonie	18 540	18 041	15 540	21 086	22 572	▲	+ 5,0 %

Les évolutions des prix des prairies permanentes sont également disparates entre les régions agricoles. Là où les prix en Ardenne et en Famenne ont progressé respectivement de +19,3 % et +18,4 % par an depuis 2017, les prairies permanentes d'autres régions se vendent à prix stable voire légèrement décroissant pour la même période, comme dans les régions Herbagère et Sablo-limoneuse (respectivement -1,0 % et -1,8 % par an). Il apparaît que ce sont les prairies de la région Limoneuse qui ont un prix dont l'évolution annuelle moyenne (+4,9 %) se rapproche le plus du taux de l'évolution annuelle moyenne des prairies wallonnes (+5,0 %).

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 ventes comprenant au moins un bien immobilier agricole[1] qui ont été notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires ou les Comités d'acquisition au cours d'une année, déclinés selon l'occupation (bail à ferme). Trois catégories d'occupation des biens sont retenues :

- les biens totalement libres d'occupation (non concernés par un bail ferme) ;
- les biens partiellement sous bail à ferme ;
- les biens totalement sous bail à ferme.

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

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

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 5 659 ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

Ces ventes représentent une superficie totale de 7 099 ha. En moyenne, la superficie d'une vente notifiée à l'Observatoire du foncier agricole est de 1,25 ha.

Le montant total des ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole en 2021 est de 818 525 151 €, ce qui donne un prix moyen par vente de 144 641 € et un prix moyen par hectare de 115 300 €.

1 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

Fig. A.1.6.1 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon l'occupation (2021)

Occupation	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Biens totalement libres d'occupation	4 435	4 698	152 359	2 813	3 424	72 454	1 622	1 274	367 052
Biens partiellement sous bail à ferme	58	172	64 389	36	126	28 304	22	46	164 123
Biens totalement sous bail à ferme	1 166	2 229	41 118	1 118	2 166	38 018	48	63	147 399
Wallonie	5 659	7 099	115 300	3 967	5 716	58 431	1 692	1 383	350 321

En 2021, 78,4 % des ventes de biens immobiliers agricoles ont concerné des biens totalement libres d'occupation (sans bail à ferme) et 20,6 % des biens totalement sous bail à ferme.

Les ventes de biens totalement libres d'occupation représentent 66,2 % de la superficie totale des ventes. Les ventes de biens immobiliers agricoles totalement sous bail à ferme représentent 31,4 % de la superficie totale des ventes.

Les ventes de biens immobiliers agricoles partiellement sous bail à ferme sont peu nombreuses : 1,0 % du nombre de ventes et 2,4 % de la superficie totale des ventes.

En termes de prix, il apparaît clairement que les biens totalement libres d'occupation se vendent à prix plus élevés que les biens totalement sous bail à ferme. Cette différence semble s'accentuer lorsqu'il s'agit de biens comportant au moins une parcelle cadastrale bâtie.

LES VENTES DE BIENS NON BÂTIS ENTIÈREMENT SITUÉS EN ZONE AGRICOLE SELON L'OCCUPATION - BAIL À FERME

DÉFINITION

Cet indicateur présente le volume, la superficie totale et le prix moyen à l'hectare des ventes comprenant uniquement des biens immobiliers agricoles[1] non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur qui ont été notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires ou les Comités d'acquisition au cours d'une année, déclinés selon l'occupation (bail à ferme). Trois catégories d'occupation des biens sont retenues :

- les biens totalement libres d'occupation (non concernés par un bail ferme) ;
- les biens partiellement sous bail à ferme ;
- les biens totalement sous bail à ferme.

En complément, le « focus » relatif aux ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole selon l'occupation (bail à ferme) permet d'une part de comparer les prix moyens à l'hectare de l'année avec ceux des années précédentes, et d'autre part de quantifier l'évolution temporelle de ces prix depuis 2017 (première année de collecte de données par l'OFA).

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

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 2 007 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 35,5 % 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 3 802 ha (soit 53,6 % de la superficie totale des ventes notifiées). La superficie moyenne de ces ventes est de 1,89 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 132 869 433 €. Il en ressort que le prix moyen de ces ventes est de 66 203 €, et le prix moyen à l'hectare est de 34 945 €.

1 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

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 (2021)

Occupation du bien	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
totalement libres d'occupation	1 214	2 108	37 743
partiellement sous bail à ferme	14	38	26 655
totalement sous bail à ferme	779	1 656	31 571
Wallonie	2 007	3 802	34 945

En 2021, 60,5 % des ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole ont concerné des biens totalement libres d'occupation (sans bail à ferme) et 38,8 % des biens totalement sous bail à ferme.

Les ventes de biens totalement libres d'occupation représentent 55,4 % de la superficie totale des ventes. Les ventes de biens non bâtis totalement en zone agricole totalement sous bail à ferme représentent 43,6 % de la superficie totale des ventes.

Parmi les 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 (31 571 €/ha) qui est de 16,4 % inférieur au prix moyen des biens libres d'occupation (37 743 €/ha).

ÉVOLUTION 2017 - 2021

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 (2017-2021)

Occupation du bien	Prix moyen (€/ha)					Évolution annuelle moyenne 2017-2021	
	2017	2018	2019	2020	2021	Tendance	%
totalement libre d'occupation	30 660	28 317	32 254	34 274	37 743	▲	+ 5,3 %
totalement sous bail à ferme	23 633	23 172	23 590	24 480	31 571	▲	+ 7,5 %
Écart relatif entre les prix de vente moyens des biens totalement libres d'occupation et des biens totalement sous bail à ferme	22,9%	18,2%	26,9%	28,6%	16,4%	-	-
Wallonie	27 205	26 060	28 790	30 521	34 945	▲	+ 6,5 %

La tendance pour les prix moyens des biens totalement libres d'occupation connaît une hausse moyenne de +5,3 % par an entre 2017 et 2021. L'évolution relative du prix moyen à l'hectare pour les biens totalement sous bail à ferme est plus rapide, avec une hausse moyenne annuelle de +7,5 % sur la même période.

L'observation des valeurs moyennes de chaque année montre que la différence de prix entre les biens libres d'occupation et les biens sous bail à ferme est légèrement fluctuante, et pour la période 2017-2021 cette différence équivaut en moyenne à 22,6 % de la valeur des biens libres d'occupation.

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 ventes comprenant au moins un bien immobilier agricole[1] qui ont été notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires ou les Comités d'acquisition au cours d'une année, déclinés selon le profil des vendeurs. Ces vendeurs peuvent se distinguer selon plusieurs catégories et sous-catégories :

- Les personnes physiques, qui regroupent :
  - les agriculteurs à titre principal ;
  - les agriculteurs à titre complémentaire ;
  - les non agriculteurs ;
  - les mixtes (lors de ventes impliquant plusieurs propriétaires en personnes physiques, tous les vendeurs d'un même bien n'ont pas toujours le même statut. Ces biens ont donc été vendus en même temps par un ou des agriculteur(s) à titre principal, à titre complémentaire et/ou non agriculteur(s).) ;
- Les personnes morales ;
- Les situations mixtes (dans le cadre de biens vendus par plusieurs propriétaires aux profils différents).

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

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

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 5 659 ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

Ces ventes représentent une superficie totale de 7 099 ha. En moyenne, la superficie d'une vente notifiée à l'Observatoire du foncier agricole est de 1,25 ha.

Le montant total des ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole en 2021 est de 818 525 151 €, ce qui donne un prix moyen par vente de 144 641 € et un prix moyen par hectare de 115 300 €.

1 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

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, et le statut d'agriculteur des vendeurs (2021)

Qualité des vendeurs / Statut d'agriculteur des vendeurs	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant pas de 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)
Personne physique	5 158	6 429	111 734	3 574	5 221	53 511	1 584	1 207	363 512
à titre principal	255	595	53 083	216	481	43 682	39	114	92 917
à titre complémentaire	29	30	117 106	22	27	74 883	7	4	425 061
non agriculteur	4 749	5 548	119 458	3 231	4 501	53 903	1 518	1 047	401 342
mixtes	125	256	80 003	105	212	64 803	20	43	154 348
Personne morale	420	486	146 199	337	373	107 482	83	114	273 174
Mixtes (P phys & P mor)	81	184	158 166	56	122	119 098	25	62	234 983
Wallonie	5 659	7 099	115 300	3 967	5 716	58 431	1 692	1 383	350 321

Les ventes dont les vendeurs sont des personnes physiques représentent 90,5 % (5 221 ha) des surfaces vendues en 2021. Parmi celles-ci, les non agriculteurs sont clairement majoritaires. Ainsi, les non-agriculteurs ont apporté à eux seuls 78,2 % (4 501 ha) des surfaces mises en vente au cours de l'année.

Toutes ventes confondues, le prix de vente moyen à l'hectare des biens vendus par des personnes physiques (111 734 €/ha) est inférieur de 23,6 % au prix de vente moyen à l'hectare des biens vendus par des personnes morales (146 199 €/ha). Ce ratio est toutefois inversé et accentué pour les biens comportant une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s), avec un prix moyen à l'hectare supérieur de 33,1 % pour les biens vendus par des personnes physiques (363 512 €/ha) par rapport à ceux vendus par des personnes morales (273 174 €/ha).

Au sein des vendeurs étant des personnes physiques, en 2021, 284 ventes analysées concernent des biens cédés par des agriculteurs (à titre principal et à titre complémentaire). Ces ventes représentent 5,0 % des ventes de l'année, et en termes de superficies, elles représentent 8,8 % des surfaces qui ont été vendues. De manière générale, les vendeurs qui ne sont pas agriculteurs ont vendu leurs biens agricoles nettement plus cher que les vendeurs qui se déclarent agriculteurs à titre principal. Cette différence est davantage marquée si le bien agricole comprend une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s).

A.1.7.FOCUS

LES VENTES DE BIENS NON BÂTIS ENTIÈREMENT SITUÉS EN ZONE AGRICOLE SELON LES VENDEURS

DÉFINITION

Cet indicateur présente le volume, la superficie totale et le prix moyen à l'hectare des ventes comprenant uniquement des biens immobiliers agricoles[1] non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur qui ont été notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires ou les Comités d'acquisition au cours d'une année, déclinés selon le profil des vendeurs. Ces vendeurs peuvent se distinguer selon plusieurs catégories et sous-catégories :

- Les personnes physiques, qui regroupent :
  - les agriculteurs à titre principal ;
  - les agriculteurs à titre complémentaire ;
  - les non agriculteurs ;
  - les mixtes (lors de ventes impliquant plusieurs propriétaires en personnes physiques, tous les vendeurs d'un même bien n'ont pas toujours le même statut. Ces biens ont donc été vendus en même temps par un ou des agriculteur(s) à titre principal, à titre complémentaire et/ou non agriculteur(s).) ;
- Les personnes morales ;
- Les situations mixtes (dans le cadre de biens vendus par plusieurs propriétaires aux profils différents).

En complément, le « focus » relatif aux ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole selon les vendeurs permet d'une part de comparer les superficies et les prix moyens à l'hectare de l'année avec ceux des années précédentes, et d'autre part de quantifier l'évolution temporelle de ces superficies et prix depuis 2017 (première année de collecte de données par l'OFA).

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

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 2 007 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 35,5 % 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 3 802 ha (soit 53,6 % de la superficie totale des ventes notifiées). La superficie moyenne de ces ventes est de 1,89 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 132 869 433 €. Il en ressort que le prix moyen de ces ventes est de 66 203 €, et le prix moyen à l'hectare est de 34 945 €.

1 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

Les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole dont les vendeurs sont des personnes physiques représentent 92,7 % (3 524 ha) des surfaces vendues en 2021. Parmi celles-ci, les non agriculteurs sont clairement majoritaires. Ainsi, les non-agriculteurs ont apporté à eux seuls 78,3 % (2 978 ha) des surfaces mises en vente au cours de l'année. Les biens concernés par ces ventes sont en moyenne moins étendus (1,8 ha par vente) que ceux qui ont été cédés la même année par des personnes physiques qui se déclaraient agriculteurs à titre principal (2,7 ha par vente).

En 2021, 7,8 % des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole impliquent des vendeurs agriculteurs (à titre principal et complémentaire). En termes de surfaces, ces ventes représentent 10,7 % du total des ventes du « focus ».

Les ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole dont les vendeurs se déclarent agriculteurs à titre principal se font à un prix moyen à l'hectare (36 844 €/ha) qui est 3,6 % moins élevé que le prix (38 227 €/ha) de celles dont les vendeurs se déclarent non agriculteurs.

Le prix moyen des biens non bâtis entièrement situés en zone agricole vendus par des personnes morales (35 911 €/ha) est supérieur de 7,3 % au prix moyen des biens non bâtis entièrement situés en zone agricole vendus par des personnes physiques (33 482 €/ha).

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 et le statut d'agriculteur des vendeurs (2021)

Qualité des vendeurs	Statut d'agriculteur des vendeurs	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Personne physique		1 879	3 524	33 482
	à titre principal	142	384	36 844
	à titre complémentaire	14	22	53 975
	non agriculteur	1 671	2 978	32 672
	mixtes	52	140	38 227
Personne morale		105	182	35 911
Mixtes (P phys & P mor)		23	96	86 755
Wallonie		2 007	3 802	34 945

ÉVOLUTION 2017 - 2021

Fig. A.1.7.F.2 : 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 et le statut d'agriculteur des vendeurs (2017-2021)

Qualité des vendeurs / Statut d'agriculteur des vendeurs	Superficies (ha)					Évolution annuelle moyenne 2017-2021	
	2017	2018	2019	2020	2021	Tendance	%
Personne physique	2 887	3 058	2 961	2 737	3 524	▲	+ 5,1 %
à titre principal	340	461	372	412	384	▲	+ 3,1 %
non agriculteur	2 423	2 717	2 690	2 573	2 978	▲	+ 5,3 %
Personne morale	140	152	149	261	182	▲	+ 6,8 %

Depuis l'année 2017, les superficies de biens immobiliers agricoles vendues chaque année semblent avoir évolué de façon relativement uniforme selon que les vendeurs soient des personnes physiques ou des personnes morales, malgré les différences majeures en valeurs absolues. En effet, les personnes physiques cèdent 10 à 20 fois plus d'hectares que les personnes morales, selon les années.

Dans l'ensemble, les vendeurs non agriculteurs sont à l'origine chaque année de la grande majorité des ventes, en termes de superficie. Aussi, chaque année, de plus en plus d'hectares (+5,3 % en moyenne) sont vendus par des parties non agriculteurs. Les superficies des biens non bâtis entièrement situés en zone agricole au plan de secteur vendus par les agriculteurs à titre principal ont augmenté en moyenne de 3,1 % par an entre 2017 et 2021.

Selon les années, les non agriculteurs ont mis sur le marché 6 (2018) à 8 (2021) fois plus de terres que les agriculteurs à titres principal.

Fig. A.1.7.F.3 : 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 et le statut d'agriculteur des vendeurs (2017-2021)

Qualité des vendeurs / Statut d'agriculteur des vendeurs	Prix moyens (€/ha)					Évolution annuelle moyenne 2017-2021	
	2017	2018	2019	2020	2021	Tendance	%
Personne physique	27 315	24 782	27 596	30 019	33 482	▲	+ 5,2 %
à titre principal	27 349	28 894	32 199	40 380	36 844	▲	+ 7,7 %
non agriculteur	25 703	24 423	27 026	28 159	32 672	▲	+ 6,2 %
Personne morale	28 897	31 362	33 847	28 328	35 911	▲	+ 5,6 %

Globalement, le prix de vente moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole au plan de secteur connaît une augmentation relativement similaire pour les vendeurs en personnes physiques et en personnes morales.

Les prix de ventes des biens non bâtis entièrement situés en zone agricole ont augmenté pour chaque catégorie de vendeurs entre 2017 et 2021. Cette augmentation est plus marquée pour les vendeurs se déclarant agriculteurs à titre principal (+7,7 % par an). En ce qui concerne les vendeurs non agriculteurs (qui vendent de loin le plus de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole), le prix de vente a augmenté de 6,2 % par an en moyenne entre 2017 et 2021.

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 ventes comprenant au moins un bien immobilier agricole[1] qui ont été notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires ou les Comités d'acquisition au cours d'une année, déclinés selon le profil des acquéreurs. Ces acquéreurs peuvent se distinguer suivant plusieurs catégories et sous-catégories :

- Les personnes physiques, qui regroupent :
  - les agriculteurs à titre principal ;
  - les agriculteurs à titre complémentaire ;
  - les non agriculteurs ;
  - les mixtes (lors de ventes impliquant plusieurs acquéreurs en personnes physiques, tous les acquéreurs d'un même bien n'ont pas toujours le même statut. Ces biens ont donc été achetés en même temps par un ou des agriculteur(s) à titre principal, à titre complémentaire et/ou non agriculteur(s).) ;
- Les personnes morales, qui regroupent :
  - les personnes morales de droit privé liées à l'agriculture ;
  - les personnes morales de droit privé liées à l'immobilier ;
  - les personnes morales de droit privé liées à d'autres secteurs ;
  - les personnes morales de droit public (soit les villes, communes et provinces, les intercommunales, les fabriques d'église, les CPAS, les fondations, les régies foncières et les sociétés publiques gestionnaires d'infrastructures ferroviaires, d'aéroports, d'eaux, de logements et de domaines forestiers) ;
- Les situations mixtes (dans le cadre de biens achetés par plusieurs acquéreurs aux qualités différentes).

NB : afin de mieux rendre compte des secteurs d'activités des personnes morales acquérant des biens au cours d'une année, les 101 ventes dont les acquéreurs sont « mixtes » sont regroupées avec les 559 ventes dont les acquéreurs sont exclusivement en personnes morales.

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

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

1 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 5 659 ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

Ces ventes représentent une superficie totale de 7 099 ha. En moyenne, la superficie d'une vente notifiée à l'Observatoire du foncier agricole est de 1,25 ha.

Le montant total des ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole en 2021 est de 818 525 151 €, ce qui donne un prix moyen par vente de 144 641 € et un prix moyen par hectare de 115 300 €.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

Fig. A.1.8.1 : prix de ventes des biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon la qualité de personne physique ou de personne morale et le statut d'agriculteur ou le secteur d'activité des acquéreurs (2021)

Qualité des vendeurs	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
Statut d'agriculteur des vendeurs	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)
Personne physique	4 999	5 561	118 850	3 468	4 548	55 096	1 531	1 013	405 000
à titre principal	979	2 053	31 029	932	1 880	29 580	47	173	46 760
à titre complémentaire	72	89	36 108	65	85	30 826	7	5	131 165
non agriculteur	3 685	2 834	202 424	2 221	2 011	87 427	1 464	824	483 112
mixtes	263	584	34 770	250	573	28 961	13	12	319 090
Personne morale & Mixtes	660	1 538	102 460	499	1 168	71 416	161	370	200 498
liées à l'agriculture	161	510	53 244	135	464	42 629	26	45	162 078
liées à l'immobilier	193	533	122 115	139	345	101 705	54	188	159 499
liées à d'autres secteurs	240	409	147 925	162	274	87 867	78	135	269 508
de droit public*	66	86	56 241	63	85	52 903	3	1	311 390
Wallonie	5 659	7 099	115 300	3 967	5 716	58 431	1 692	1 383	350 321

Les ventes dont les acquéreurs sont des personnes physiques représentent 78,3 % (5 561 ha) des surfaces achetées en 2021. Parmi celles-ci, les non agriculteurs sont majoritaires. Ainsi, les non-agriculteurs ont achetés à eux seuls 39,9 % (2 834 ha) des surfaces vendues au cours de l'année. Les agriculteurs à titre principal ont quant à eux acheté 28,9 % (2 053 ha) des surfaces vendues au cours de l'année. Ces derniers ont acheté proportionnellement beaucoup plus de biens non bâtis (1 880 ha, soit 32,9 % du total des ventes de biens non bâtis) que de biens bâtis (173 ha, soit 12,5 % du total des ventes de biens bâtis).

Toutes catégories confondues, les acquéreurs privés non liés à l'agriculture (personnes physiques non agriculteurs, personnes morales de droit privé liées à l'immobilier et liées à d'autres secteurs) ont acheté, en termes de superficie, 82,9 % des biens bâtis, et 46,0 % des biens non bâtis. À l'inverse, les acquéreurs

privés liés à l'agriculture (personnes physiques agriculteurs à titre principal et complémentaire, et personnes morales liées à l'agriculture) ont acheté 16,1 % des biens bâtis.

Toutes ventes confondues, le prix de vente moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles acquis par des personnes physiques (118 850 €/ha) est supérieur de 14,1 % au prix de vente moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles obtenus par des personnes morales (104 127 €/ha). Cette tendance semble surtout marquée pour les biens bâtis, car dans cette catégorie les personnes physiques paient près du double (405 000 €/ha) du prix que paient des personnes morales (205 223 €/ha). À l'inverse, quand il s'agit de biens non bâtis, les personnes physiques paient 25,5 % de moins que les personnes morales (55 096 €/ha contre 73 997 €/ha).

En général, lorsque les acquéreurs sont des personnes morales de droit privé liées à l'agriculture, le prix moyen des ventes comprenant au moins un bien immobilier agricole est inférieur à celui pratiqué pour tous les autres types d'acquéreurs en personne morale.

A.1.8.FOCUS

LES VENTES DE BIENS NON BÂTIS ENTIÈREMENT SITUÉS EN ZONE AGRICOLE SELON LES ACQUÉREURS

DÉFINITION

Cet indicateur présente le volume, la superficie totale et le prix moyen à l'hectare des ventes comprenant uniquement des biens immobiliers agricoles[1] non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur qui ont été notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires ou les Comités d'acquisition au cours d'une année, déclinés selon le profil des acquéreurs. Ces acquéreurs peuvent se distinguer suivant plusieurs catégories et sous-catégories :

- Les personnes physiques, qui regroupent :
  - les agriculteurs à titre principal ;
  - les agriculteurs à titre complémentaire ;
  - les non agriculteurs ;
  - les mixtes (lors de ventes impliquant plusieurs acquéreurs en personnes physiques, tous les acquéreurs d'un même bien n'ont pas toujours le même statut. Ces biens ont donc été achetés en même temps par un ou des agriculteur(s) à titre principal, à titre complémentaire et/ou non agriculteur(s).) ;
- Les personnes morales, qui regroupent :
  - les personnes morales de droit privé liées à l'agriculture ;
  - les personnes morales de droit privé liées à l'immobilier ;
  - les personnes morales de droit privé liées à d'autres secteurs ;
  - les personnes morales de droit public (soit les villes, communes et provinces, les intercommunales, les fabriques d'église, les CPAS, les fondations, les régies foncières et les sociétés publiques gestionnaires d'infrastructures ferroviaires, d'aéroports, d'eaux, de logements et de domaines forestiers) ;
- Les situations mixtes (dans le cadre de biens achetés par plusieurs acquéreurs aux qualités différentes).

NB : afin de mieux rendre compte des secteurs d'activités des personnes morales acquérant des biens au cours d'une année, les 38 ventes dont les acquéreurs sont « mixtes » sont regroupées avec les 186 ventes dont les acquéreurs sont exclusivement en personnes morales.

1 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

En complément, le « focus » relatif aux ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole selon les acquéreurs permet d'une part de comparer les superficies et les prix moyens à l'hectare de l'année avec ceux des années précédentes, et d'autre part de quantifier l'évolution temporelle de ces superficies et prix depuis 2017 (première année de collecte de données par l'OFA).

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

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 2 007 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 35,5 % 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 3 802 ha (soit 53,6 % de la superficie totale des ventes notifiées). La superficie moyenne de ces ventes est de 1,89 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 132 869 433 €. Il en ressort que le prix moyen de ces ventes est de 66 203 €, et le prix moyen à l'hectare est de 34 945 €.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

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 et le statut d'agriculteur ou le secteur d'activité des acquéreurs (2021)

Qualité des vendeurs	Statut d'agriculteur des vendeurs	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Personne physique		1 783	3 061	32 342
	à titre principal	743	1 486	30 946
	à titre complémentaire	44	54	32 819
	non agriculteur	803	1 101	35 929
	mixtes	193	420	27 808
Personne morale & Mixtes		224	741	45 693
	liées à l'agriculture	99	370	44 444
	liées à l'immobilier	38	183	52 189
	liées à d'autres secteurs	55	141	47 056
	de droit public	32	47	26 258
Wallonie		2 007	3 802	34 945

Les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole dont les acquéreurs sont des personnes physiques représentent 80,5 % (3 061 ha) des surfaces vendues en 2021. Parmi celles-ci, les agriculteurs sont majoritaires. Ainsi, les agriculteurs à titre principal ont acheté à eux seuls 39,1 % (1 486 ha) des surfaces mises en vente au cours de l'année. Les non agriculteurs ont quant à eux acheté 29,0 % (1 101 ha) des surfaces mises en vente au cours de l'année.

In fine, 61,3 % (2 330 ha) des surfaces de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole sont achetées par des acquéreurs liés à l'agriculture (personnes physiques agriculteurs à titre principal, à titre complémentaire et mixte, et personnes morales liées à l'agriculture).

Les ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole dont les acquéreurs sont agriculteurs à titre principal

(30 946 €/ha) se font en moyenne à un prix inférieur de 13,9 % à celui des ventes dont les acquéreurs sont non agriculteurs (35 929 €/ha).

Chez les acquéreurs en personne morale, lorsque le secteur d'activité de l'acquéreur est lié à l'immobilier, le prix moyen à l'hectare (52 189 €/ha) est supérieur de 17,4 % au prix moyen à l'hectare payé par un acquéreur lié à l'agriculture (44 444 €/ha).

Le prix moyen par hectare payé par les personnes morales et mixtes pour des biens immobiliers non bâtis entièrement situés en zone agricole (45 693 €/ha) est 41,3 % supérieur à celui payé par les personnes physiques (32 342 €/ha).

ÉVOLUTION 2017 - 2021

Fig. A.1.8.F.2 : 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 et le statut d'agriculteur des acquéreurs (2017-2021)

Qualité des vendeurs / Statut d'agriculteur des vendeurs	Superficies (ha)					Évolution annuelle moyenne 2017-2021	
	2017	2018	2019	2020	2021	Tendance	%
Personne physique	2 504	2 357	2 369	2 403	3 061	▲	+ 5,1 %
à titre principal	1 634	1 639	1 562	1 421	1 486	▼	- 2,3 %
non agriculteur	1 189	1 110	1 211	1 360	1 101	▼	- 1,9 %
Personne morale	419	476	526	472	615	▲	+ 10,1 %

De manière générale, les personnes physiques acquièrent 4,5 (2019) à 6 (2017) fois plus d'hectares que les personnes morales, selon les années.

Cependant, depuis l'année 2017, les achats 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 (+10,1 % par an en moyenne).

Concernant l'achat de terres agricoles non bâties entièrement situés en zone agricole par des personnes physiques, la superficie concernée a nettement augmenté entre 2020 et 2021 (+27,4 %), poussant l'évolution annuelle moyenne à +5,1 %, alors que cette valeur était plutôt stable entre 2017 et 2020.

Chez les acquéreurs en personne physique, il apparaît qu'en termes de superficies, la quantité de biens non bâtis inscrits en zone agricole au plan de secteur acquise par des non agriculteurs connaît une légère diminution depuis 2017 (- 1,9 % par en moyenne). Cette tendance est plus affirmée pour les acquéreurs se déclarant agriculteurs à titre principal car ils achètent eux aussi de moins en moins d'hectares de biens non bâtis inscrits en zone agricole au plan de secteur entre 2017 et 2021 (-2,3 % par an).

Fig. A.1.8.F.3 : 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 et le statut d'agriculteur des acquéreurs (2017-2021)

Qualité des vendeurs / Statut d'agriculteur des vendeurs	Prix moyens (€/ha)					Évolution annuelle moyenne 2017-2021	
	2017	2018	2019	2020	2021	Tendance	%
Personne physique	25 320	22 794	27 237	28 714	32 342	▲	+ 6,3 %
à titre principal	25 914	23 505	25 861	27 116	30 946	▲	+ 4,5 %
non agriculteur	28 763	28 037	33 206	33 814	35 929	▲	+ 5,7 %
Personne morale	36 611	38 194	37 868	40 494	46 852	▲	+ 6,4 %

Globalement, conformément à ce qui est montré dans le reste du rapport, 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 2021. Sur cette période, ce prix de vente a augmenté en moyenne de manière très similaire pour les acquéreurs qui ont la qualité de personnes physiques (+6,3 % par an) que pour ceux qui ont la qualité de personne morale (+6,4 % par an).

De manière générale, et à une exception près (2019), le prix payé par les personnes morales pour les biens non bâtis entièrement situés en zone agricole est d'environ supérieur 40 % au prix payé par les personnes physiques.

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 propriété[1] comprenant au moins un bien immobilier agricole[2] qui ont été notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires ou les Comités d'acquisition au cours d'une année permettent de cadrer le contexte de l'année analysée. Elles présentent deux composantes principales :

- Le « volume » correspond au **nombre de donations** ;
- La « superficie », en hectare. 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 2021

Le volume des données analysées correspond à 553 donations.

Les donations notifiées à l'Observatoire du foncier agricole en 2021 représentent une superficie totale de 1 367 ha. La superficie moyenne d'une donation notifiée à l'Observatoire du foncier agricole est de 2,5 ha.

1 En abrégé « donations »

2 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

Fig. A.2.0.1 : volume des donations de biens immobiliers agricoles selon le caractère bâti ou non bâti (2021)

Donations		Toutes donations confondues	Donations ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie	Donations comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)
Volume		553	385	168
Superficie	totale (ha)	1 367	1 007	359
	moyenne (ha)	2,5	2,6	2,1

Parmi les 553 donations notifiées en 2021, 168 (soit 30,4 %) comportent des biens immobiliers bâtis.

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

DÉFINITION

Cet indicateur présente le volume et la superficie totale des donations en pleine propriété[1] comprenant au moins un bien immobilier agricole[2] qui ont été notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires ou les Comités d'acquisition au cours d'une année, déclinés selon l'affectation au plan de secteur.

Pour l'analyse des données, ces donations sont rassemblées en différentes catégories et sous-catégories liées aux affectations du plan de secteur :

- La catégorie « Principalement en zone agricole » regroupe :
  - la sous-catégorie « Totalement en zone agricole », qui regroupe les donations dont plus de 95 % de la superficie est située en zone agricole ;
- la sous-catégorie « Majoritairement en zone agricole », qui regroupe les donations dont la superficie en zone agricole est comprise entre 50 et 95 % ;
- La catégorie « Principalement hors zone agricole » regroupe :
  - la sous-catégorie « Majoritairement en zone non urbanisable » (hors zone agricole), qui 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 ;
  - la sous-catégorie « Majoritairement en zone urbanisable », qui 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 (mixte, industrielle, dépendance d'extraction, etc.), zone de loisirs ou zone d'équipements communautaires ;
  - la sous-catégorie « Sans affectation majoritaire », qui regroupe les donations dont la répartition au plan de secteur ne correspond à aucune des autres sous-catégories (elles se répartissent, par exemple, pour un tiers en zone agricole, un tiers en zone d'habitat, et un tiers en zone forestière).

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

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

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 553 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 1 367 ha, et la superficie moyenne par donation est de 2,5 ha.

1 En abrégé « donations »

2 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

Fig. A.2.1.1 : répartition des donations de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon l'affectation au plan de secteur (2021)

Plan de secteur		Toutes donations confondues		Donations ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie		Donations comportant une ou des 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 (> 95 %)	275	929	202	693	73	236
	Majoritairement en zone agricole (50 - 95 %)	143	349	95	256	48	94
Principalement hors zone agricole	Majoritairement en zone non urbanisable (hors zone agricole)	16	39	12	30	4	8
	Majoritairement en zone urbanisable	115	41	75	28	40	14
	Sans affectation majoritaire	4	8	1	1	3	8
Wallonie		553	1 367	385	1 007	168	359

La superficie totale des donations de biens situés totalement en zone agricole au plan de secteur (929 ha) représente 68,0 % de la superficie totale des donations notifiées (1 367 ha).

En considérant les donations totalement (275) et majoritairement en zone agricole (143), 418 donations sur 553 analysées (soit 75,6 %) concernent des biens dont plus de la moitié de la superficie 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 (41 ha) représente 3,0 % de la superficie totale des donations de l'année 2021.

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

DÉFINITION

Cet indicateur présente le volume et la superficie totale des donations en pleine propriété[1] comprenant au moins un bien immobilier agricole[2] qui ont été notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires ou les Comités d'acquisition au cours d'une année, déclinés selon la région agricole.

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

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

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 553 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 1 367 ha, et la superficie moyenne par donation est de 2,5 ha.

1 En abrégé « donations »

2 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

Fig. A.2.2.1 : répartition des donations de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon la région agricole (2021)

Région agricole	Toutes donations confondues		Donations ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie		Donations comportant une ou des 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	48	184	42	159	6	25
Campine Hennuyère	0	-	0	-	0	-
Condroz	78	158	52	119	26	39
Fagne	8	60	16*	34*	14*	65*
Famenne	22	40				
Haute Ardenne	82	132	66	111	16	21
Herbagère	65	145	41	75	24	69
Jurassique	27	91	19	66	8	25
Limoneuse	196	511	130	417	66	94
Sablo-limoneuse	27	46	19	27	8	20
Wallonie	553	1 367	385	1 007	168	359

** Le nombre de donations en région agricole Fagne étant inférieur à 5 selon le caractère bâti et non bâti, les chiffres de cette région agricole ont été regroupés avec ceux de la région agricole Famenne, afin d'empêcher toute identification.*

Le plus grand nombre de donations est rencontré en région Limoneuse qui comptabilise 196 donations, soit 35,4 % du total des donations. En termes de superficie, cette région agricole comptabilise 511 ha de donations, soit 37,4 % du total des superficies en donation. Mise à part la Campine hennuyère pour laquelle aucune donation n'a été notifiée en 2021, c'est dans la région Fagne que le plus petit nombre de donations (8) est enregistré.

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 1,1 en Fagne et Famenne à 7 en Ardenne.

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

DÉFINITION

Cet indicateur présente le volume et la superficie totale des donations en pleine propriété[1] comprenant au moins un bien immobilier agricole[2] qui ont été notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires ou les Comités d'acquisition au cours d'une année, déclinés selon la province et l'arrondissement.

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

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

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 553 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 1 367 ha, et la superficie moyenne par donation est de 2,5 ha.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

C'est en province de Liège que le plus grand nombre de donations (204) est enregistré en 2021. Les donations liégeoises concernent 434 ha, soit 31,7 % de la superficie totale des donations de l'année (1 367 ha). Le Brabant wallon est la province comptabilisant le moins de donations (41). Les provinces de Namur (79) et de Luxembourg (77) comptent un nombre similaire de donations, pour des superficies totales pourtant assez différentes (respectivement 186 ha et 265 ha).

Dans toutes les provinces, les donations ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie sont plus nombreuses 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 4,9 en province de Luxembourg et 1,5 en province de Namur, où l'on trouve donc plus fréquemment des donations incluant au moins une parcelle cadastrale bâtie en 2021.

Au niveau des arrondissements, le nombre de donations notifiées en 2021 est particulièrement élevé (129) à Verviers (qui est également l'arrondissement le plus étendu), alors que les arrondissements de La Louvière et Arlon en comptabilisent moins de 10 chacun (respectivement 5 et 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 Bastogne (5,3 ha) et Thuin (4,5 ha) que dans les arrondissements de Arlon (1,1 ha), et Huy (1,6 ha).

1 En abrégé « donations »

2 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

Fig. A.2.3.1 : répartition des donations de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon la province et l'arrondissement (2021)

Province / Arrondissement	Toutes donations confondues		Donations ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie		Donations comportant une ou des 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	41	86	29	62	12	24
Nivelles	41	86				
HAINAUT	152	396	98	298	54	97
Ath	28	59				
Charleroi	15	46				
La Louvière	5	15				
Mons	10	28				
Soignies	10	17				
Thuin	25	113				
Tournai-Mouscron	59	117				
LIEGE	204	434	147	301	57	133
Huy	30	47				
Liège	20	56				
Verviers	129	238				
Waremme	25	92				
LUXEMBOURG	77	265	64	233	13	32
Arlon	7	8				
Bastogne	16	85				
Marche-en-Famenne	21	45				
Neufchâteau	15	64				
Virton	18	64				
NAMUR	79	186	47	114	32	72
Dinant	20	52				
Namur	44	94				
Philippeville	15	40				
Wallonie	553	1 367	385	1 007	168	359

A.2.4 LES DONATIONS EN PLEINE PROPRIÉTÉ SELON LA SUPERFICIE

DÉFINITION

Cet indicateur présente le volume et la superficie totale des donations en pleine propriété[1] comprenant au moins un bien immobilier agricole[2] qui ont été notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires ou les Comités d'acquisition au cours d'une année, déclinés selon la superficie.

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

Mots-clés : foncier, opération, donation, superficie

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 553 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 1 367 ha, et la superficie moyenne par donation est de 2,5 ha.

1 En abrégé « donations »

2 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

Fig. A.2.4.1 : répartition des donations de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon leur superficie (2021)

Superficie	Toutes donations confondues		Donations ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie		Donations comportant une ou des 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	314	109	197	71	117	38
comprise entre 1 ha et 5 ha	150	351	121	290	29	61
comprise entre 5 ha et 10 ha	55	376	45	301	10	75
supérieure à 10 ha*	34	531	22	345	12	186
Wallonie	553	1 367	385	1 007	168	359

**Le nombre de donations de plus de 20 ha étant inférieur à 5, les données de cette catégorie ont été regroupées avec celles de la catégorie comprise entre 10 ha et 20 ha, afin d'empêcher toute identification.*

Les donations de moins de 1 ha de superficie comptent pour 56,8 % du total des donations de l'année, mais comptent naturellement pour une proportion bien moindre en termes de superficie (8,0 % de la superficie totale des donations). Seules 34 donations ont une superficie supérieure à 10 ha.

A.2.5 LES DONATIONS EN PLEINE PROPRIÉTÉ SELON L'OCCUPATION - BAIL À FERME

DÉFINITION

Cet indicateur présente le volume et la superficie totale des donations en pleine propriété[1] comprenant au moins un bien immobilier agricole[2] qui ont été notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires ou les Comités d'acquisition au cours d'une année, déclinés selon l'occupation (bail à ferme). Trois catégories d'occupation des biens sont retenues :

- les biens totalement libres d'occupation (non concernés par un bail ferme) ;
- les biens partiellement sous bail à ferme ;
- les biens totalement sous bail à ferme.

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

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

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 553 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 1 367 ha, et la superficie moyenne par donation est de 2,5 ha.

1 En abrégé « donations »

2 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

Fig. A.2.5.1 : répartition des donations de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon l'occupation du bien (2021)

Occupation	Toutes donations confondues		Donations ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie		Donations comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)	
	Nombre de donations	Superficie totale (ha)	Nombre de donations	Superficie totale (ha)	Nombre de donations	Superficie totale (ha)
Biens totalement libres d'occupation	423	770	278	545	145	225
Biens partiellement sous bail à ferme	8	36	4	18	4	18
Biens totalement sous bail à ferme	122	561	103	444	19	117
Wallonie	553	1 367	385	1 007	168	359

En 2021, 423 donations de biens immobiliers agricoles, soit 76,5 % du total, concernent des biens totalement libres d'occupation (qui ne sont pas soumis à un bail à ferme). Malgré cela, la superficie totale des donations totalement libres d'occupation n'est que de 770 ha, soit 56,3 % de la superficie totale des donations. Cela implique que les donations de biens totalement sous bail à ferme (4,6 ha par donation) concernent en moyenne de plus grandes superficies que les donations de biens libres d'occupation (1,8 ha par donation).

Au total, il n'y a que peu (23) de donations de biens totalement ou partiellement sous bail à ferme qui comporte au moins une parcelle cadastrale bâtie. Ces deux catégories ensemble ne représentent que 4,2 % du nombre total de donations, mais en termes de superficie, il s'agit de 9,9 % du total des superficies des donations de l'année.

A.2.6 LES DONATIONS EN PLEINE PROPRIÉTÉ SELON LES DONATEURS

DÉFINITION

Cet indicateur présente le volume et la superficie totale des donations en pleine propriété[1] comprenant au moins un bien immobilier agricole[2] qui ont été notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires ou les Comités d'acquisition au cours d'une année, déclinés selon le profil des donateurs. Ces donateurs peuvent se distinguer plusieurs catégories et sous-catégories :

- Les personnes physiques, qui regroupent :
  - les agriculteurs à titre principal ;
  - les agriculteurs à titre complémentaire ;
  - les non agriculteurs ;
  - les mixtes (lors de donations impliquant plusieurs donateurs, tous n'ont pas toujours le même statut. Ces biens ont donc été donnés en même temps par un ou des agriculteur(s) à titre principal, à titre complémentaire et/ou non agriculteur(s)) ;
- Les personnes morales.

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

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

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 553 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 1 367 ha, et la superficie moyenne par donation est de 2,5 ha.

1 En abrégé « donations »

2 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

Fig. A.2.6.1 : répartition des donations de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon le profil des donateurs (2021)

Qualité des donateurs / Statut d'agriculteur des donateurs	Toutes donations confondues		Donations ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie		Donations comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)	
	Nombre de donations	Superficie totale (ha)	Nombre de donations	Superficie totale (ha)	Nombre de donations	Superficie totale (ha)
Personnes physiques	553	1 367	385	1 007	168	359
À titre principal	81	328	56	188	25	140
À titre complémentaire	12	42	7	31	5	10
Non agriculteurs	445	962	310	755	135	207
Mixtes	15	35	12	33	3	2
Personnes morales*						
Wallonie	553	1 367	385	1 007	168	359

** Le nombre de donations dont les donateurs sont des personnes morales étant inférieur à 5, ces donations ont été regroupées avec les donations dont les donateurs sont des personnes physiques non agriculteurs, afin d'empêcher toute identification.*

La majorité des donations (445 soit 80,5 % du total) sont faites uniquement par des donateurs qui sont des personnes physiques non agriculteurs ou des personnes morales. En termes de superficies, ces donations concernent 962 ha soit 70,4 % du total. Il en ressort que les donations dont les donateurs sont des personnes physiques non agriculteurs ou des personnes morales ont tendance à être moins étendues que les autres donations.

Les agriculteurs à titre principal sont quant à eux les donateurs de 14,6 % des donations comprenant au moins un bien immobilier agricole. 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. Ils forment d'ailleurs la seule catégorie pour laquelle les donations bâties sont en moyenne plus étendues que les donations non bâties.

A.2.7 LES DONATIONS EN PLEINE PROPRIÉTÉ SELON LES DONATAIRES

DÉFINITION

Cet indicateur présente le volume et la superficie totale des donations en pleine propriété[1] comprenant au moins un bien immobilier agricole[2] qui ont été notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires ou les Comités d'acquisition au cours d'une année, déclinés selon le profil des donataires. Ces donataires peuvent se distinguer selon plusieurs catégories et sous-catégories :

- Les personnes physiques, qui regroupent :
  - les agriculteurs à titre principal ;
  - les agriculteurs à titre complémentaire ;
  - les non agriculteurs ;
  - les mixtes (lors de donations impliquant plusieurs donataires, tous n'ont pas toujours le même statut. Ces biens ont donc été reçus en même temps par un ou des agriculteur(s) à titre principal, à titre complémentaire et/ou non agriculteur(s)) ;
- Les personnes morales.

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

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

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 553 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 1 367 ha, et la superficie moyenne par donation est de 2,5 ha.

1 En abrégé « donations »

2 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

Fig. A.2.7.1 : répartition des donations de biens immobiliers agricoles bâtis *ou* non bâtis *selon le profil des donataires (2021)*

Qualité des donataires		Toutes donations confondues		Donations ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie		Donations comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)	
	Statut d'agriculteur des donataires	Nombre de donations	Superficie totale (ha)	Nombre de donations	Superficie totale (ha)	Nombre de donations	Superficie totale (ha)
Personnes physiques		553	1 367	385	1 007	168	359
	À titre principal	59	253	36	138	23	115
	À titre complémentaire	5	26	4	9	1	17
	Non agriculteurs	452	866	317	683	135	183
	Mixtes	37	222	28	177	9	44
Personnes morales*							
Wallonie		553	1 367	385	1 007	168	359

** Le nombre de donations dont les donataires sont des personnes morales étant inférieur à 5, ces donations ont été regroupées avec les donations dont les donataires sont des personnes physiques non agriculteurs, afin d'empêcher toute identification.*

La majorité des donations (452 soit 81,7 % du total) impliquent des donataires qui sont des personnes physiques non agriculteurs ou des personnes morales. En termes de superficies, ces donations concernent 866 ha soit 63,3 % du total. Il en ressort que les donations dont les donataires sont des personnes physiques non agriculteurs ou des personnes morales ont tendance à être moins étendues que les donations relevant des autres catégories de donataires.

Les agriculteurs à titre principal sont quant à eux les donataires de 10,7 % des donations analysées en 2021. En moyenne, les donations qui impliquent des donataires se déclarant agriculteurs à titre principal sont plus étendues que la moyenne régionale (2,4 ha par donation), et cela est constant malgré le caractère bâti ou non de la donation.

CHAPITRE 3 : LES ÉCHANGES

A.3.0 LES DONNÉES GÉNÉRALES RELATIVES AUX ÉCHANGES

DÉFINITION

Les données générales relatives aux échanges impliquant au moins un bien immobilier agricole[1] et qui ont été notifiés à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires ou les Comités d'acquisition au cours d'une année permettent de cadrer le contexte de l'année analysée. Elles présentent deux composantes principales :

- Le « volume » correspond au nombre d'échanges ;
- La « superficie », en hectare. Sont présentées la superficie totale des échanges et la superficie moyenne des échanges.

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

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

Le volume des données analysées correspond à 29 échanges.

Les échanges notifiés à l'Observatoire du foncier agricole en 2021 représentent une superficie totale de 47 ha. La superficie moyenne d'un échange notifié à l'Observatoire du foncier agricole est de 1,6 ha.

Le volume des échanges à analyser (29 échanges) étant très faible, il n'est pas pertinent de décliner ceux-ci sur base d'autres critères (affectation au plan de secteur, région agricole, province...).

1 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

CHAPITRE 4 : LES APPORTS À UNE PERSONNE MORALE

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

DÉFINITION

Les données générales relatives aux apports à une personne morale[1] comprenant au moins un bien immobilier agricole[2] et qui ont été notifiés à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires ou les Comités d'acquisition au cours d'une année permettent de cadrer le contexte de l'année analysée. Elles présentent deux composantes principales :

- Le « volume » correspond au **nombre d'apports** ;
- La « superficie », en hectare. 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 2021

Le volume des données analysées correspond à 5 apports de biens immobiliers agricoles.

Les apports notifiés à l'Observatoire du foncier agricole en 2021 représentent une superficie totale de 44 ha. La superficie moyenne d'un apport notifié à l'Observatoire du foncier agricole est de 8,8 ha.

Le volume des apports à analyser (5 apports) étant très faible, il n'est pas pertinent de décliner ceux-ci sur base d'autres critères (affectation au plan de secteur, région agricole, province...).

1 En abrégé « apports »

2 Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC.

PARTIE B :
Les baux à ferme

B.0 LES DONNÉES GÉNÉRALES RELATIVES AUX BAUX À FERME

DÉFINITION

Les données générales relatives aux baux à ferme notifiés à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires, les Comités d'acquisition, les bailleurs ou les preneurs au cours d'une année permettent de cadrer le contexte de l'année analysée. Elles présentent deux composantes principales :

- Le « volume » correspond au nombre de baux à ferme ;
- La « superficie », en hectare. Sont présentées la superficie totale des baux à ferme et la superficie moyenne des baux à ferme.

Ces données sont déclinées selon le caractère bâti ou non bâti des biens concernés par les baux à ferme.

NB : l'Observatoire du foncier agricole reçoit également des notifications de résiliation de baux à ferme. Ces notifications ne sont pas prises en compte dans ce rapport.

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

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

Le volume des données analysées correspond à 289 baux à ferme.

La superficie totale des baux à ferme notifiés à l'Observatoire du foncier agricole en 2021 est de 4 173 ha. La superficie moyenne d'un bail à ferme notifié à l'Observatoire du foncier agricole est de 14,4 ha.

La grande majorité des baux à ferme (88,2 %) ne comporte que des parcelles cadastrales non bâties.

Les baux à ferme qui incluent des parcelles cadastrales bâties ont une superficie moyenne nettement supérieure (44,7 ha) à la superficie moyenne de ceux qui n'en incluent pas (10,4 ha).

Fig. B.0.1 : répartition des baux à ferme selon le caractère bâti ou non bâti (2021)

Baux à ferme		Tous baux à ferme confondus	Baux à ferme ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie	Baux à ferme comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)
Volume		289	255	34
Superficie	totale (ha)	4 173	2 653	1 520
	moyenne (ha)	14,4	10,4	44,7

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 par les notaires, les Comités d'acquisition, les bailleurs ou les preneurs au cours d'une année, déclinés selon le type de contrat de bail à ferme :

- 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 2021

Pour l'année 2021, 289 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 4 173 ha, et la superficie moyenne par bail est de 14,4 ha.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

Fig. B.1.1 : répartition des baux à ferme selon le type de contrat de bail (2021)

Type de contrat de bail à ferme	Nombre de baux	Superficie	
		totale (ha)	moyenne (ha)
classique	149	1 843	12,4
de longue durée	91	1 558	17,1
de carrière	42	732	17,4
de fin de carrière	3	16	5,3
de courte durée	4	23	5,9
Wallonie	289	4 173	14,4

En 2021, sur 289 baux à ferme analysés, plus de la moitié (51,6 %) sont des baux classiques, et près d'un tiers (31,5 %) sont des baux de longues durées. Le recours aux autres types de baux à ferme a donc été nettement moins fréquent en 2021 : 42 baux de carrière, 3 baux de fin de carrière, et 4 baux de courte durée.

En termes de superficie absolue, les baux à ferme classiques sont majoritaires car ils représentent à eux seuls 1 843 ha, soit 44,2 % des superficies notifiées à l'Observatoire du foncier agricole dans le cadre d'un bail à ferme en 2021.

Les baux de longue durée et de carrière concernent en moyenne des superficies similaires (respectivement 17,1 ha et 17,4 ha par bail). Les baux de fin de carrière et de courte durée concernent en moyenne des superficies similaires, mais nettement plus restreintes (respectivement 5,3 ha et 5,9 ha par bail).

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 par les notaires, les Comités d'acquisition, les bailleurs ou les preneurs au cours d'une année, déclinés selon la région agricole.

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

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 289 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 4 173 ha, et la superficie moyenne par bail est de 14,4 ha.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

Plus de la moitié (57,4 %) des baux à ferme notifiés en 2021 concernent des biens majoritairement localisés dans la région agricole Limoneuse. Le Condroz est la deuxième région qui comptabilise le plus de baux à ferme, mais avec seulement 14,2 % du total des baux notifiés. Aucun bail à ferme impliquant des biens situés majoritairement dans la région agricole de Campine hennuyère n'a été notifié en 2021.

Les baux contractés dans les régions agricoles Famenne, Ardenne et Condroz présentent les plus grandes superficies moyennes (respectivement 24,2 ha, 21,2 ha et 20,2 ha). Les baux à ferme qui sont en moyenne les moins étendus se rencontrent dans les régions Sablo-Limoneuse et Haute Ardenne (respectivement 9,6 ha et 5,8 ha par bail).

Fig. B.2.1 : répartition des baux à ferme selon la région agricole (2021)

Région agricole	Nombre de baux	Superficie	
		totale (ha)	moyenne (ha)
Ardenne	14	297	21,2
Campine Hennuyère	0	0	-
Condroz	41	828	20,2
Fagne	10	160	16,0
Famenne	11	266	24,2
Haute Ardenne	4	23	5,8
Herbagère	20	246	12,3
Jurassique	5	66	13,2
Limoneuse	166	2 114	12,7
Sablo-limoneuse	18	173	9,6
Wallonie	289	4 173	14,4

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 par les notaires, les Comités d'acquisition, les bailleurs ou les preneurs au cours d'une année, déclinés selon la province.

Mots-clés : foncier, bail à ferme, province

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 289 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 4 173 ha, et la superficie moyenne par bail est de 14,4 ha.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

La province de Hainaut comptabilise de loin le plus grand nombre de baux à ferme (135) notifiés en 2021. Cette province comptabilise à elle seule 46,7 % des baux à ferme notifiés durant l'année. La province de Luxembourg compte le moins de baux à ferme notifiés en 2021 (23 baux, soit 8,0 % du total).

C'est en province de Namur que la superficie moyenne des baux à ferme notifiés est la plus importante (22,6 ha par bail). C'est dans les provinces de Hainaut et de Brabant wallon que la superficie moyenne des baux à ferme notifiés est la plus faible (respective 11,7 ha et 11,9 ha par bail pour une moyenne régionale de 14,4 ha par bail).

Fig. B.3.1 : répartition des baux à ferme selon la province (2021)

Province	Nombre de baux	Superficie	
		totale (ha)	moyenne (ha)
Brabant wallon	39	465	11,9
Hainaut	135	1 575	11,7
Liège	45	632	14,0
Luxembourg	23	438	19,1
Namur	47	1 062	22,6
Wallonie	289	4 173	14,4

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 par les notaires, les Comités d'acquisition, les bailleurs ou les preneurs au cours d'une année, déclinés selon l'affectation au plan de secteur.

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

- La catégorie « Principalement en zone agricole » regroupe :
  - la sous-catégorie « Totalement en zone agricole », qui regroupe les baux dont plus de 95 % de la superficie est située en zone agricole ;
  - la sous-catégorie « Majoritairement en zone agricole », qui regroupe les baux dont la superficie en zone agricole est comprise entre 50 et 95 % ;
- La catégorie « Principalement hors zone agricole » regroupe :
  - la sous-catégorie « Majoritairement en zone non urbanisable » (hors zone agricole), qui regroupe les baux dont plus de 50 % de la superficie est située en zone forestière, zone d'espaces verts, zone naturelle ou zone de parc ;
  - la sous-catégorie « Majoritairement en zone urbanisable », qui regroupe les baux 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 (mixte, industrielle, dépendance d'extraction, etc.), zone de loisirs ou zone d'équipements communautaires.

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

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 289 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 4 173 ha, et la superficie moyenne par bail est de 14,4 ha.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

Fig. B.4.1 : répartition des baux à ferme selon l'affectation au plan de secteur (2021)

Plan de secteur		Nombre d'échanges	Superficie	
			totale (ha)	moyenne (ha)
Principalement en zone agricole	Totalement en zone agricole (>95 %)	210	3 061	14,6
	Majoritairement en zone agricole (50 - 95 %)	62	1 069	17,2
Principalement hors zone agricole	Majoritairement en zone non urbanisable (hors zone agricole)	4	29	7,2
	Majoritairement en zone urbanisable	13	14	1,1
Wallonie		289	4 173	14,4

La grande majorité (72,7 %) des baux à ferme notifiés en 2021 s'appliquent sur des terres « totalement » (> 95 %) inscrites en zone agricole au plan de secteur. Par ailleurs, 62 baux à ferme (soit 21,5 %) ont entre 50 % et 95 % de leur surface inscrite en zone agricole au plan de secteur. Cela signifie qu'en 2021, 272 baux à ferme, soit 94,1 % du total, ont au moins la moitié de leur surface inscrite en zone agricole au plan de secteur. Les 5,9 % restant des baux à ferme notifiés en 2021 sont hors zone agricole pour plus de la moitié de leur surface.

En moyenne, les baux à ferme de la catégorie « majoritairement en zone agricole » sont les plus étendus (17,2 ha par bail). La superficie moyenne des baux à ferme dont les biens sont situés principalement en zone agricole (15,2 ha) est environ six fois supérieure à la superficie moyenne des baux dont les biens sont situés principalement hors zone agricole (2,5 ha par bail).

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 par les notaires, les Comités d'acquisition, les bailleurs ou les preneurs au cours d'une année, déclinés selon la superficie des baux.

Mots-clés : foncier, bail à ferme, superficie

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 289 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 4 173 ha, et la superficie moyenne par bail est de 14,4 ha.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

En 2021, environ la moitié des baux à ferme (147 baux soit 50,9 %) qui ont été analysés concernent des biens dont la superficie totale est inférieure à 5 ha.

Parmi les baux à ferme analysés, 8 ont une superficie supérieure à 100 ha, et leur superficie moyenne s'élève à 134,5 ha. Ensemble, ces 8 contrats de bail (soit 2,8 % des baux notifiés sur l'année) couvrent plus d'un quart (25,8 %) des surfaces notifiées dans des baux à ferme en 2021.

Il y a donc une grande diversité de baux à ferme en Wallonie en regard des superficies qu'ils concernent.

Fig. B.5.1 : répartition des baux à ferme selon la superficie (2021)

Superficie	Nombre de baux	Superficie	
		totale (ha)	moyenne (ha)
inférieure à 1 ha	64	33	0,5
comprise entre 1 ha et 5 ha	83	207	2,5
comprise entre 5 ha et 10 ha	45	330	7,3
comprise entre 10 ha et 20 ha	39	572	14,7
comprise entre 20 ha et 50 ha	38	1 154	30,4
comprise entre 50 ha et 100 ha	12	801	66,8
supérieure à 100 ha	8	1 076	134,5
Wallonie	289	4 173	14,4

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 par les notaires, les Comités d'acquisition, les bailleurs ou les preneurs au cours d'une année, déclinés selon le profil des bailleurs. Les bailleurs peuvent se distinguer suivant plusieurs catégories et sous-catégories :

- Les personnes physiques ;
- Les personnes morales, qui regroupent :
  - les personnes morales de droit privé liées à l'agriculture ;
  - les personnes morales de droit privé liées à l'immobilier ;
  - les personnes morales de droit privé liées à d'autres secteurs ;
  - les personnes morales de droit public (soit les villes, communes et provinces, les intercommunales, les fabriques d'église, les CPAS, les fondations, les régies foncières et les sociétés publiques gestionnaires d'infrastructures ferroviaires, d'aéroports, d'eaux, de logements et de domaines forestiers) ;
- Les situations mixtes (lors de contrats de bail à ferme impliquant plusieurs bailleurs, il peut arriver que tous les bailleurs d'un même bien n'aient pas le même profil. 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)).

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

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 289 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 4 173 ha, et la superficie moyenne par bail est de 14,4 ha.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

Fig. B.6.1 : répartition des baux à ferme selon le statut de personne physique ou de personne morale des bailleurs (2021)

Qualité des bailleurs	Domaine d'activité des bailleurs	Nombre de baux	Superficie	
			totale (ha)	moyenne (ha)
Personne(s) physique(s)		202	3 486	17,3
Personne(s) morale(s)		87	687	7,9
	de droit privé	10	445	44,5
	de droit public	77	242	3,1
Mixte*				
Wallonie		289	4 173	14,4

** Le nombre de baux à ferme dont les bailleurs sont mixtes (à la fois personnes physiques et personnes morales) étant inférieur à 5, ces baux à ferme ont été regroupés avec la catégorie des personnes morales de droit privé, afin d'empêcher toute identification.*

Parmi les 289 baux à ferme notifiés à l'OFA en 2021, une grande majorité (202, soit 69,9 %) sont mis en locations uniquement par une ou plusieurs personne(s) physique(s). Le nombre de baux à ferme dont les bailleurs sont constitués d'au moins une ou personne morale s'élève à 87 (soit 30,1 % du nombre de baux analysés).

Les baux à ferme dont les bailleurs sont exclusivement une ou plusieurs personne(s) physique(s) sont en moyenne nettement plus étendus que les baux dont les bailleurs sont constitués d'au moins une ou personne morale : 17,3 ha contre 7,9 ha par bail.

En 2021, parmi les 87 baux à ferme ayant été mis en location par au moins une personne morale, 77 d'entre eux (soit 88,5 %) relèvent du secteur public.

La superficie moyenne des baux à ferme dont les bailleurs sont constitués d'au moins une personne morale de droit privé (44,5 ha par bail) est nettement supérieure à celles des baux à fermes dont les bailleurs sont des entités publiques (3,1 ha). Un facteur 14 sépare ces deux moyennes.

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 par les notaires, les Comités d'acquisition, les bailleurs ou les preneurs au cours d'une année, déclinés selon le profil des preneurs. Les preneurs peuvent se distinguer suivant plusieurs catégories :

- Les personnes physiques ;
- Les personnes morales ;
- Les situations mixtes (lors de contrats de bail à ferme impliquant plusieurs preneurs, il peut arriver que tous les preneurs d'un même bien n'aient pas le même profil. 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)).

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

CONTEXTE 2021

Pour l'année 2021, 289 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 4 173 ha, et la superficie moyenne par bail est de 14,4 ha.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

Fig. B.7.1 : répartition des baux à ferme selon le statut de personne physique ou de personne morale des preneurs (2021)

Qualité des preneurs	Nombre de baux	Superficie	
		totale (ha)	moyenne (ha)
Personne physique	260	3 490	13,4
Personne morale	28	673	24,0
Mixte	1	10	10,0
Wallonie	289	4 173	14,4

La grande majorité (90,0 %) des baux à ferme sont contractés par des preneurs étant exclusivement des personnes physiques. En termes de superficies, ces baux concernent 3 490 ha, soit 83,6 % de la superficie totale des notifications de l'année (4 173 ha). Seulement 28 baux à ferme sont contractés par des preneurs étant exclusivement des personnes morales.

En moyenne, les baux à ferme contractés par des personnes morales (24,0 ha) couvrent des plus grandes superficies que les baux contractés uniquement par des personnes physiques (13,4 ha).

RÉFÉRENCES LÉGALES

Code wallon de l'Agriculture

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

Arrêté du Gouvernment 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**

CONTACT

> **observatoirefoncier.ruralite@spw.wallonie.be**

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 2022
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 l'Observatoire du Foncier agricole [OFA] au sein de la direction de l'Aménagement foncier rural du Service public de Wallonie Agriculture, Ressources naturelles et Environnement.

Chaque année, l'OFA publie un rapport sur les chiffres de l'année précédente. La première partie de ce rapport 2022 est consacrée aux différentes opérations foncières, soit les ventes et acquisitions, les donations en pleine propriété, les échanges et les apports en 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 2017-2021).

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)

Avenue Prince de Liège, 7
5100 NAMUR (JAMBES)

www.wallonie.be

Éditeur responsable : Bénédicte Heindrichs
2684-396X (P) - 2795-6008 (N)

Photos : Olivier GILGEAN ©SPW,DIP

Wallonie