

Observatoire du foncier agricole wallon

Rapport 2018

BILANS ET PERSPECTIVES

SPW | Éditions

Agriculture



Wallonie

ÉQUIPE DE RÉALISATION

Direction de l'Aménagement foncier rural du Département de la Ruralité et des Cours d'Eau

QUELQUES REPÈRES CHIFFRÉS POUR L'ANNÉE 2017

Notifications à l'Observatoire du foncier agricole	Toutes ventes confondues de biens immobiliers agricoles ⁽¹⁾	Ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis et situés entièrement en zone agricole
Volumes	2 849 ventes	1 298 ventes
Superficies	5 504 ha	3 090 ha
Montants	348 896 762 €	84 055 665 €
Prix moyen global	63 390 €/ha	27 202 €/ha
Prix moyen des biens totalement libres d'occupation	84 338 €/ha	30 660 €/ha
Prix moyen des biens totalement sous bail à ferme	28 892 €/ha	23 633 €/ha
Prix moyen des terres arables	37 342 €/ha	34 257 €/ha
Prix moyen des parairies permanentes	30 829 €/ha	18 540 €/ha
Acquéreurs en personne physique	89 %	90 %
Acquéreurs agriculteurs	44 %	55 %

@ sur le site internet <https://agriculture.wallonie.be/observatoire-du-foncier-agricole>, vous trouverez la version électronique téléchargeable du rapport 2018 de l'Observatoire du foncier agricole.

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

AVANT - PROPOS

« Avoir accès à la Terre » est aujourd’hui un enjeu colossal pour notre agriculture en Wallonie. Toutes les voix s’accordent à l’unisson pour établir l’importance de cette ressource et sa disponibilité pour la survie du secteur.

La pression que subit le foncier agricole résulte bien sûr de la combinaison d’une série de facteurs extérieurs à l’agriculture dans notre région à forte densité de population comme les besoins d’espace pour les activités économiques, les voies de communication et le logement, ainsi que le besoin croissant de zones naturelles qui amène à retirer certaines surfaces de l’activité agricole mais aussi de raisons internes à l’agriculture comme l’agrandissement et la mécanisation de la production ou les aides liées à la surface.

C’est donc un fait avéré : le foncier agricole est une ressource limitée et sous tension à gérer avec parcimonie. Les répercussions sont multiples, tant sur les activités du secteur agricole que sur l’environnement : difficultés d’accès au foncier pour les jeunes agriculteurs, exploitation intensive de la terre... Cette situation suscite de nombreuses attentes de la part de tous les acteurs du secteur.

Le Gouvernement wallon est bien conscient de ces enjeux et a pris des dispositions pour se munir d’outils lui permettant à la lumière des données collectées, d’orienter l’intervention publique en matière de politique foncière.

En 2014, l’adoption du Code wallon de l’Agriculture a permis la mise en place de ces outils en matière de politique foncière. Parmi ceux-ci, l’Observatoire du foncier agricole constitue une pièce maîtresse. Il a pour but de collecter les informations concernant les ventes de biens immobiliers agricoles.

Première photographie de la situation foncière agricole wallonne, ce rapport 2018 se veut le lancement d’un projet ambitieux et je me réjouis déjà de la publication annuelle de cet outil de bonne gouvernance foncière.

J’en profite pour remercier la Fédération Royale du Notariat belge et l’ensemble de ses membres. Grâce à une collaboration fructueuse avec mes services, nous pouvons aujourd’hui vous présenter les résultats de cette première année de collecte de données par l’Observatoire du foncier agricole. Et j’en suis très heureux.

ir. Brieuc QUEVY
Directeur général

Équipe de réalisation	1
Quelques repères chiffrés	1
Avant-propos	2
Introduction	4
■ Partie 1 : les ventes	6
1-1 Volumes	7
1-2 Superficies	9
1-3 Montants	11
■ Partie 2 : les prix	14
2-1 Suivant l'affectation au plan de secteur	15
2-2 Suivant la région agricole	17
2-3 Suivant la province et l'arrondissement	19
■ Partie 3 : les types de biens	24
3-1 Suivant l'occupation du bien (bail à ferme)	25
3-2 Suivant l'utilisation du sol (SIGeC)	29
■ Partie 4 : les vendeurs	34
■ Partie 5 : les acquéreurs	38
Acronymes	43
Références légales	43

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

L'Observatoire foncier a donc deux objectifs principaux :

- un objectif de « connaissance » : volumes des transactions, prix pratiqués, identités des acteurs, utilisation des sols, occupation du territoire, ... ;
- un objectif « d'aide à la décision » : permettre, à la lumière des données collectées, d'orienter l'intervention publique en matière de politique foncière.

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

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

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

Sur base de ces informations, l'Observatoire du foncier agricole établit chaque année un rapport sur la situation foncière³ dont le contenu pour ce premier rapport a été arrêté par décision du Gouvernement wallon en date du 22 mars 2018.

¹ On entend par l'Administration la Direction de l'Aménagement foncier rural de la Direction générale de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement

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

³ Art. D.357 du CWA

Ce premier rapport de l'Observatoire du foncier agricole porte donc sur les données de ventes de biens immobiliers agricoles réalisées par les notaires au cours de l'année 2017. 4196 ventes ont été notifiées par les notaires à l'Observatoire du foncier agricole. Un contrôle des données a conduit à supprimer les données des notifications incomplètes, présentant des erreurs d'encodage, ne comportant aucune parcelle cadastrale située en zone agricole au plan de secteur ou déclarée au Système intégré de Gestion et de Contrôle⁴ [SIGeC] ou encore les notifications comportant des références cadastrales incohérentes. De cette opération, résulte un volume de 2.849 ventes qui font l'objet de ce rapport et qui par soucis de lisibilité seront appelées les « ventes notifiées ».

Le rapport regroupe un ensemble d'indicateurs relatifs aux ventes, aux prix, aux types de biens vendus⁵, aux vendeurs et aux acquéreurs. Ces indicateurs sont présentés sous forme de fiches indépendantes.

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

Basés sur une seule année de collecte de données, les chiffres présentés ne permettent pas encore de réaliser une analyse temporelle, ni de dégager des tendances dans cette édition 2018.

Enfin, un focus est proposé pour chaque indicateur sur les ventes de biens ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie (en abrégé « biens non bâtis ») entièrement situés en zone agricole⁶, dans la mesure où le caractère bâti/non bâti et la localisation au plan de secteur influencent fortement le prix moyen à l'hectare.

N.B. : le formatage des données implique l'utilisation de valeurs arrondies qui peuvent induire des discordances minimales entre la somme des valeurs individuelles et la valeur globale.

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

⁵ Pour des raisons techniques, il n'est pas possible cette année d'analyser les données sur base de la nature cadastrale

⁶ Au vocable « entièrement situé en zone agricole » correspondent les biens dont minimum 97% de la superficie est située en zone agricole au plan de secteur

Partie 1 :
les ventes

L'indicateur « volumes » correspond au nombre de ventes de biens immobiliers agricoles⁽¹⁾ notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année.

Mots-clés : foncier, ventes, volumes

Remarque méthodologique

En 2017, 4.196 ventes ont été notifiées par les notaires à l'Observatoire du foncier agricole.

Certaines notifications ne sont pas exploitables :

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

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

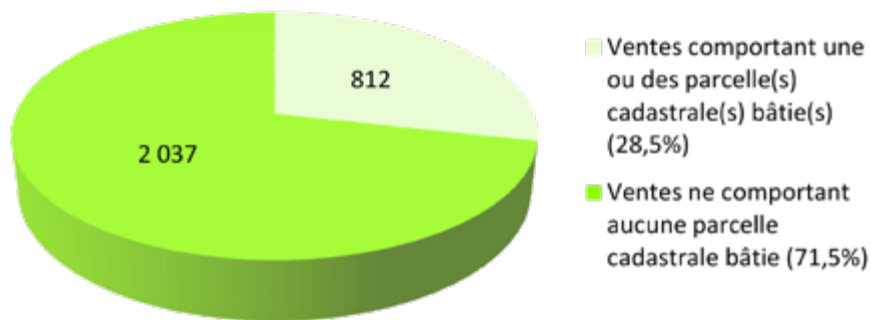
En définitive, plus des deux-tiers des ventes notifiées en 2017 par les notaires à l'Observatoire du foncier agricole ont été conservées et analysées.

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

Chiffres de l'année

2 849 ventes sont analysées dans le cadre du présent rapport. Ces ventes ont concerné 9 409 parcelles cadastrales, soit une moyenne de 3,3 parcelles cadastrales par vente.

Fig. 1-1.1 : répartition du volume des ventes de biens immobiliers agricoles selon le caractère bâti ou non bâti (2017)



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

En 2017, 1 298 ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie ont été notifiées, soit 45,6% du nombre total des ventes notifiées. Ces ventes ont concerné 6 094 parcelles cadastrales, soit une moyenne de 4,7 parcelles cadastrales par vente.

1-2 Superficies

L'indicateur « superficies » regroupe :

- la superficie totale en hectare des ventes de biens immobiliers agricoles⁽¹⁾ notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année ;
- la superficie moyenne en hectare des ventes de biens immobiliers agricoles notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année.

Mots-clés : foncier, ventes, superficies

Chiffres de l'année

Les ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole en 2017 représentent une superficie totale de 5 504 ha. En moyenne, la superficie d'une vente notifiée à l'Observatoire du foncier agricole est de 1,93 ha.

A titre indicatif et sur base de ces chiffres, si l'on considère une superficie agricole utile [SAU] de 719 000 ha en Wallonie⁽²⁾, le taux annuel de mutations suite à des ventes est de 0,77%.

Fig. 1-2.1 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles selon leur superficie (2017)

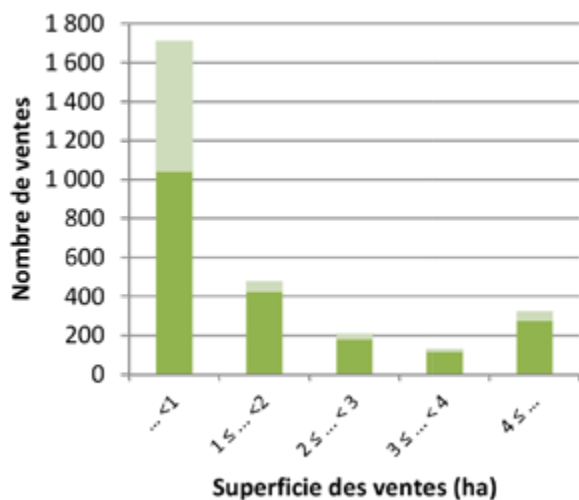
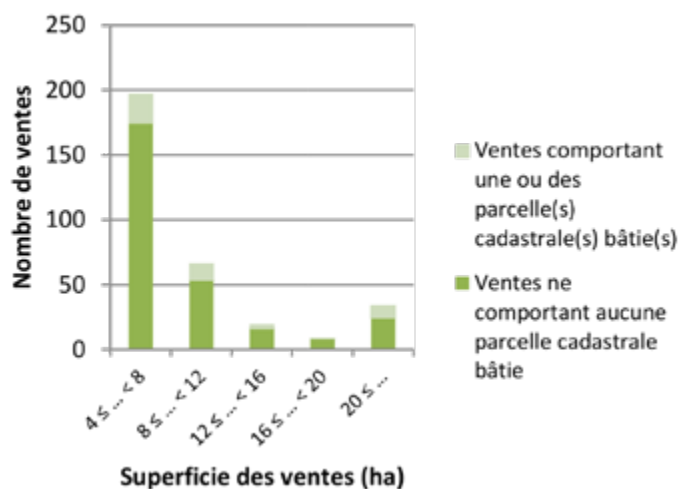


Fig. 1-2.2 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles dont la superficie est supérieure à 4 hectares (2017)



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

⁽²⁾ Source SPW-DGARNE-DEMNA-DAEE : 28^{ème} rapport sur l'évolution de l'économie agricole et horticole de la Wallonie

En moyenne, 71% des notifications concernent des ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie. Ce pourcentage est de presque 60% lorsque la superficie de la vente est inférieure à 1ha et approche 90% lorsque la superficie de la vente est supérieure à 1ha.

En 2017, 325 ventes ont porté sur des superficies de plus de 4ha. 85% d'entre elles ne comprennent aucune parcelle cadastrale bâtie.

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

La superficie totale des ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 3 090 ha (soit 56% de la superficie totale des ventes notifiées).

La superficie moyenne des ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 2,4 ha.

À l'indicateur « montants » sont associés :

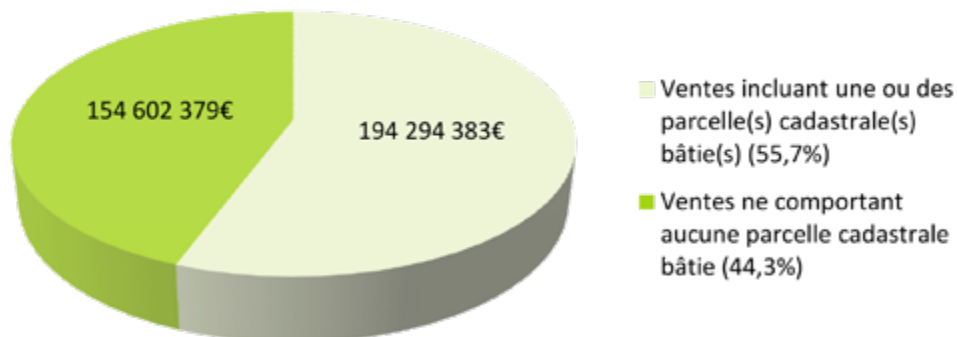
- le montant total des ventes de biens immobiliers agricoles⁽¹⁾ notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année ;
- la valeur moyenne des ventes de biens immobiliers agricoles notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année ;
- la valeur moyenne à l'hectare des ventes de biens immobiliers agricoles notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année.

Mots-clés : foncier, ventes, montants

Chiffres de l'année

Le montant total des ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole en 2017 est de 348 896 762 €, soit une valeur moyenne de 122 463 € par vente et une valeur moyenne de 63 384 € par hectare.

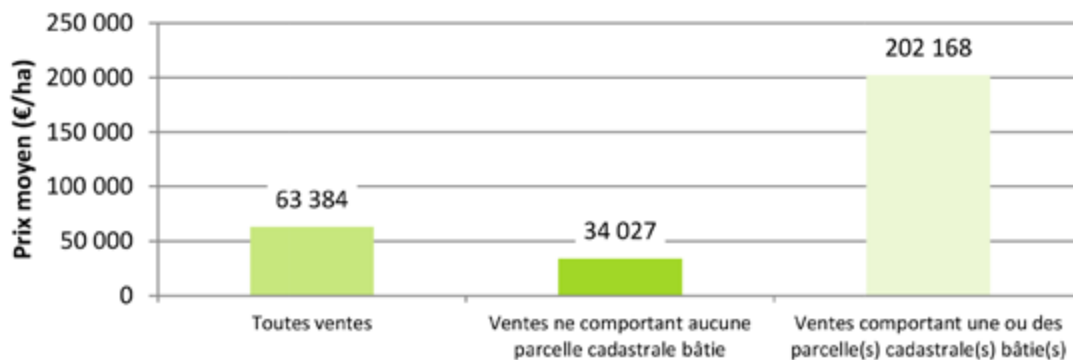
Fig. 1-3.1 : répartition du montant total des ventes de biens immobiliers agricoles selon leur caractère bâti ou non bâti (2017)



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

Alors que le nombre de ventes incluant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) (812 ventes) est nettement inférieur au nombre de ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie (2 037 ventes), le montant total des ventes est plus élevé pour les ventes incluant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s). Ceci s'explique par l'impact de la localisation en zone urbanisée ou urbanisable de ces ventes (cfr. Indicateur 2-1).

Fig. 1-3.2 : montant moyen à l'hectare des ventes de biens immobiliers agricoles selon leur caractère bâti ou non bâti (2017)



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

Le montant total des ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 84 055 665 €.

La valeur moyenne des ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 64 758 € par vente.

La valeur moyenne à l'hectare des ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 27 202 € à l'hectare.

Partie 2 :
les prix

2-1 Suivant l'affectation au plan de secteur

Cet indicateur présente l'influence de l'affectation au plan de secteur sur le prix moyen des biens immobiliers agricoles⁽¹⁾ dont la vente a été notifiée à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année.

Mots-clés : foncier, prix, plan de secteur

Chiffres de l'année

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

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

Fig. 2-1.1 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles selon leur affectation au plan de secteur (2017)

	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Totalement en zone agricole	1 625	3 631	42 387	1 345	3 221	27 008	280	410	163 182
Majoritairement en zone agricole	516	1 172	64 812	348	871	32 289	168	301	138 944
Majoritairement en zone non urbanisée ou non urbanisable (hors zone agricole)	81	291	24 597	69	212	14 510	12	79	51 566
Majoritairement en zone urbanisée ou urbanisable	627	410	272 278	275	238	126 569	352	172	475 306
Région wallonne	2 849	5 504	63 384	2 037	4 542	34 027	812	962	202 168

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

La superficie totale des ventes de biens immobiliers agricoles situés totalement en zone agricole au plan de secteur représente 66% de la superficie totale des ventes notifiées.

La superficie des ventes de biens immobiliers agricoles concernant des parcelles affectées majoritairement en zone urbanisée ou urbanisable représente 7% de la superficie totale des ventes notifiées.

Le prix moyen à l'hectare est fortement influencé par l'affectation au plan de secteur. Le prix moyen à l'hectare des ventes de biens immobiliers majoritairement situés en zone urbanisée ou urbanisable est six fois supérieur au prix moyen à l'hectare des ventes de biens immobiliers agricoles totalement situés en zone agricole. Ce phénomène se constate également dans le cadre de ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis dans une proportion toutefois moindre (facteur 4).

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

Le prix de vente moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur est de 27 202 €.

2-2 Suivant la région agricole

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

Mots-clés : foncier, prix, région agricole

Chiffres de l'année

Fig. 2-2.1 : prix de vente moyen par région agricole des biens immobiliers agricoles (2017)

Région agricole	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen* (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen* (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen* (€/ha)
Ardenne	284	743	28 853	221	542	20 359	63	201	51 790
Campine hennuyère	0	-	-	0	-	-	0	-	-
Condroz	405	848	67 897	258	674	34 231	147	174	198 118
Fagne	51	119	63 893	32	103	18 358	19	16	359 321
Famenne	200	523	30 724	153	411	15 250	47	112	87 744
Haute Ardenne	173	232	23 552	159	219	16 956	14	13	135 793
Herbagère	219	343	69 542	163	290	30 239	56	53	285 548
Jurassique	121	288	31 970	94	211	17 553	27	77	71 659
Limoneuse	1 168	2 104	80 551	822	1 829	44 445	346	276	319 900
Sablo-limoneuse	228	303	125 651	135	263	56 374	93	40	579 625
Région wallonne	2 849	5 504	63 384	2 037	4 544	34 028	812	962	202 168

* Le prix de vente moyen à l'hectare d'un bien peut être fortement impacté à la hausse lorsque la part de sa superficie située en zone urbanisée ou urbanisable est significative. En 2017, ce phénomène se marque tout particulièrement pour les régions agricoles sablo-limoneuse, limoneuse et de la Fagne.

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

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

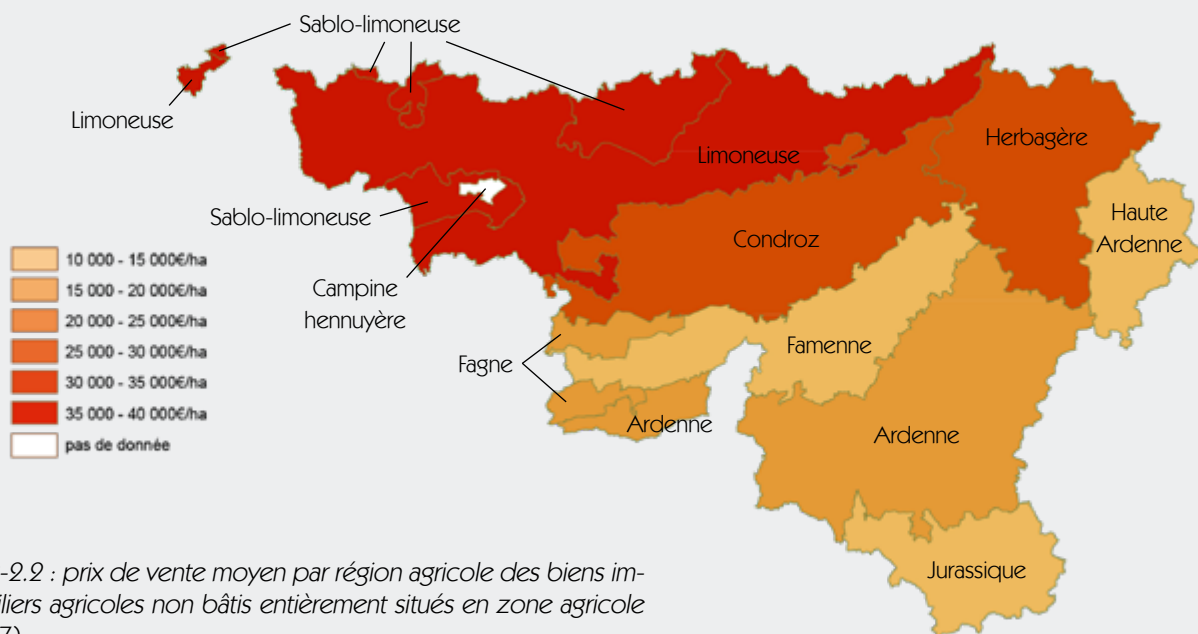


Fig. 2-2.2 : prix de vente moyen par région agricole des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole (2017)

Région agricole	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Ardenne	127	322	15 430
Campine hennuyère	0	-	-
Condroz	147	459	28 752
Fagne	20	44	16 245
Famenne	85	240	11 116
Haute Ardenne	100	157	10 381
Herbagère	92	160	25 983
Jurassique	68	185	10 309
Limoneuse	586	1 354	35 923
Sablo-limoneuse	74	169	36 598
Région Wallonne	1 299	3 090	27 205

Les régions agricoles limoneuse et sablo-limoneuse ont les prix de vente moyens à l'hectare les plus élevés. Ils sont respectivement supérieurs de 32% et 35% au prix moyen en Région wallonne.

La région agricole jurassique a le prix de vente moyen à l'hectare le plus bas (62% inférieur au prix de vente moyen en Région wallonne).

2-3 Suivant la province et l'arrondissement

Cet indicateur présente le prix moyen à l'hectare par province et par arrondissement des biens immobiliers agricoles⁽¹⁾ dont la vente a été notifiée à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année.

Mots-clés : foncier, prix, province, arrondissement

Chiffres de l'année

Fig. 2-3.1 : prix de vente moyen par province des biens immobiliers agricoles (2017)

Province	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen* (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen* (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen* (€/ha)
Brabant wallon	273	411	120 946	193	370	64 405	80	41	625 478
Hainaut	991	1 731	74 184	649	1 446	34 728	342	286	274 009
Liège	646	1 032	64 262	510	906	35 848	136	126	270 020
Luxembourg	430	1 101	28 258	346	811	19 226	84	290	53 464
Namur	509	1 229	59 626	339	1 011	32 144	170	218	186 756
Région wallonne	2849	5504	63 384	2037	4544	34 028	812	961	202 168

* Le prix de vente moyen à l'hectare d'un bien peut être fortement impacté à la hausse lorsque la part de sa superficie située en zone urbanisée ou urbanisable est significative. En 2017, ce phénomène se marque tout particulièrement dans les provinces du Brabant wallon, du Hainaut et de Liège.

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

Fig. 2-3.2 : prix de vente moyen par arrondissement des biens immobiliers agricoles non bâtis (2017)

Arrondissement	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)*
Arlon	39	75	24 229
Ath	113	278	38 176
Bastogne	89	249	20 059
Charleroi	50	128	30 434
Dinant	115	359	19 846
Huy	82	269	37 304
Liège	72	88	33 910
Marche-en-Famenne	63	207	17 513
Mons	113	216	17 324
Mouscron	12	17	177 098
Namur	148	391	50 292
Neufchâteau	98	167	21 788
Nivelles	193	370	64 405
Philippeville	72	178	24 711
Soignies	103	219	40 344
Thuin	103	275	26 609
Tournai	156	324	40 727
Verviers	275	427	24 633
Virton	59	154	13 511
Waremme	82	151	61 945
Région wallonne	2 037	4 544	34 028

* Le prix moyen à l'hectare particulièrement élevé des biens immobiliers agricoles non bâtis situés dans l'arrondissement de Mouscron (figure 2-3.2) s'explique par quelques ventes de grandes superficies déclarées au SIGeC et situées en zone urbanisable.

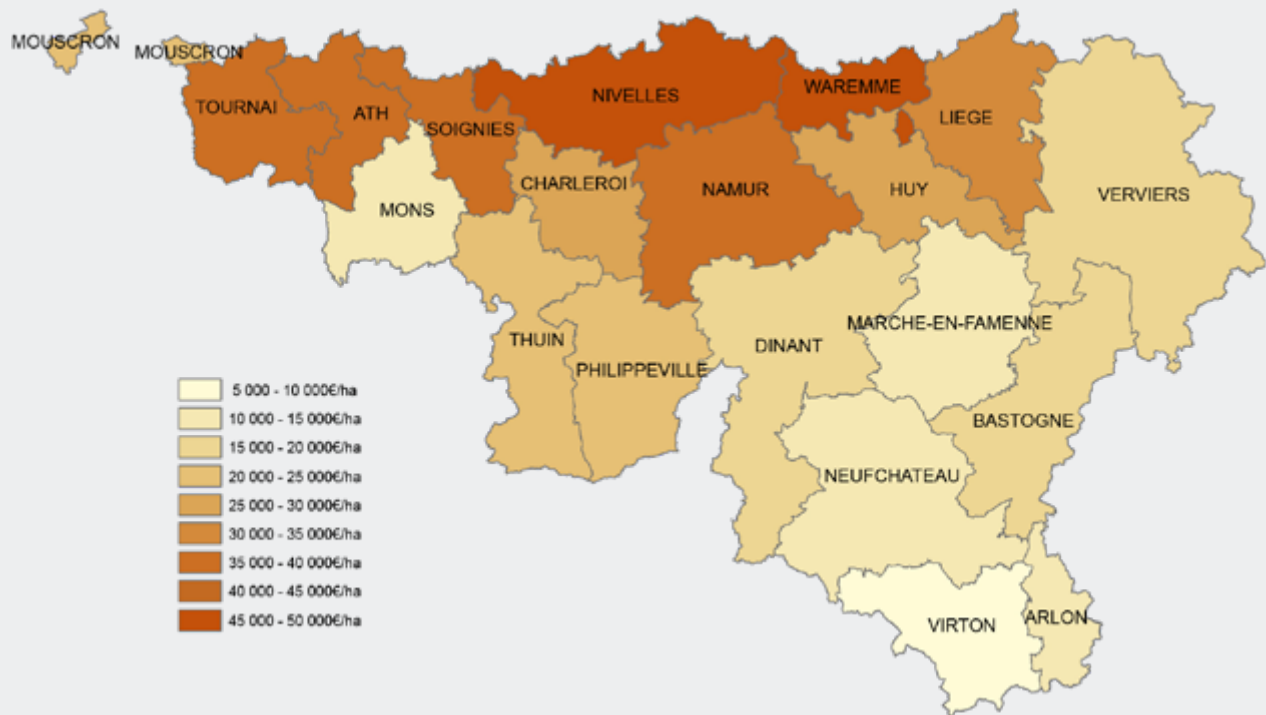
Focus sur les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole

Fig. 2-3.3: prix de vente moyen par arrondissement des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole (2017)

Arrondissement	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Arlon	24	46	12 370
Ath	85	248	36 522
Bastogne	49	157	16 470
Charleroi	28	89	27 562
Dinant	69	251	15 068
Huy	46	169	29 187
Liège	46	50	31 542
Marche-en-Famenne	28	83	12 847
Mons	84	183	13 646
Mouscron	6	7	23 230
Namur	92	215	37 875
Neufchâteau	62	125	14 148
Nivelles	126	279	47 078
Philippeville	37	74	20 586
Thuin	70	177	24 398
Soignies	73	180	36 453
Tournai	101	201	37 239
Verviers	167	282	17 409
Virton	46	141	9 397
Waremme	60	133	46 919
Région wallonne	1 299	3 090	27 205

Les arrondissements de Nivelles et Waremme présentent les prix moyens à l'hectare les plus élevés de la Région wallonne. Les prix moyens sont supérieurs de 73% au prix moyen à l'hectare en Région wallonne.

Dans l'arrondissement de Virton, le prix moyen à l'hectare est inférieur de 65% au prix moyen à l'hectare en Région wallonne.



Partie 3 :
les types de biens

Partie 3 : les types de biens

3-1 Suivant l'occupation du bien (bail à ferme)

Cet indicateur analyse les biens immobiliers agricoles⁽¹⁾ selon qu'ils soient sous bail à ferme ou libres d'occupation et dont la vente a été notifiée à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année.

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

Chiffres de l'année

Fig. 3-1.1 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles selon l'occupation du bien (2017)

	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Biens totalement libres d'occupation	2 066	3 414	84 338
Biens partiellement sous bail à ferme	47	232	31 231
Biens totalement sous bail à ferme	736	1 858	28 892
Région wallonne	2 849	5 504	63 390

De la figure 3-1.1, il ressort que 73% des ventes de biens immobiliers agricoles ont concerné des biens totalement libres d'occupation (sans bail à ferme).

Les ventes de biens immobiliers agricoles partiellement sous bail à ferme étant peu nombreuses (1,6% des ventes ou 4,2% de la superficie totale des ventes), celles-ci ne sont pas développées dans les chiffres présentés aux figures 3-1.2 et 3-1.3.

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

Fig. 3-1.2 : prix de vente moyen par région agricole des biens immobiliers agricoles non bâtis selon l'occupation du bien (2017)

Région agricole	Biens totalement libres d'occupation			Biens totalement sous bail à ferme		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen* (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen* (€/ha)
Ardenne	157	344	23 234	60	177	15 793
Campine hennuyère	0	-	-	0	-	-
Condroz	174	370	38 645	81	296	28 766
Fagne	26	79	19 915	6	24	13 211
Famenne	99	181	20 851	49	183	11 394
Haute Ardenne	105	159	15 121	53	59	22 135
Herbagère	113	207	34 866	49	80	19 249
Jurassique	68	136	21 677	23	52	11 964
Limoneuse	462	928	54 498	343	798	34 469
Sablo-limoneuse	84	149	71 797	48	109	37 520
Région wallonne	1 288	2 553	39 750	712	1 778	27 399

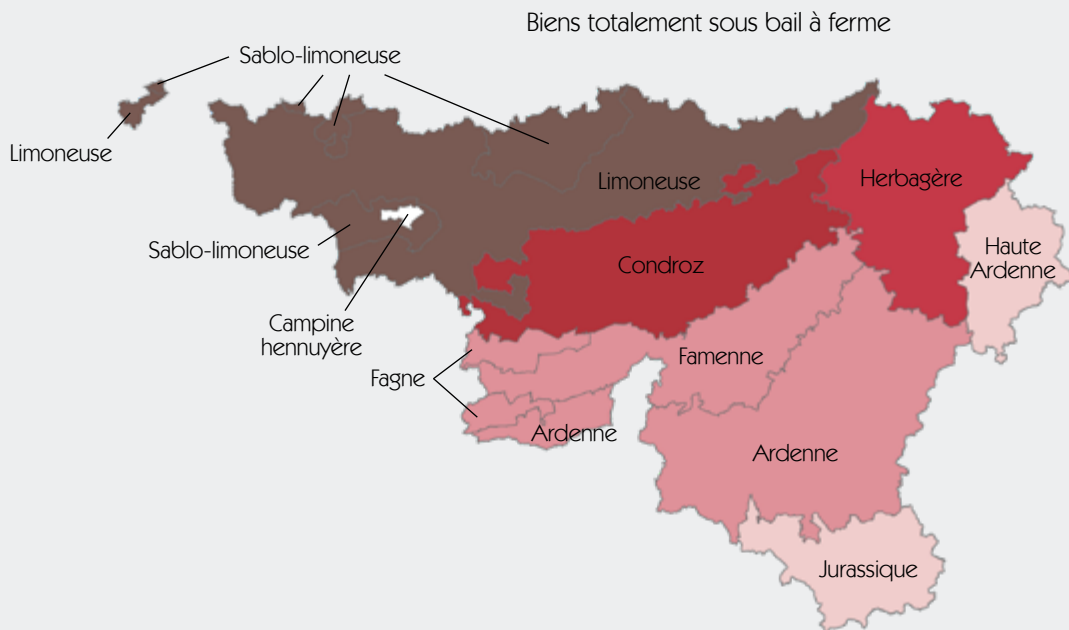
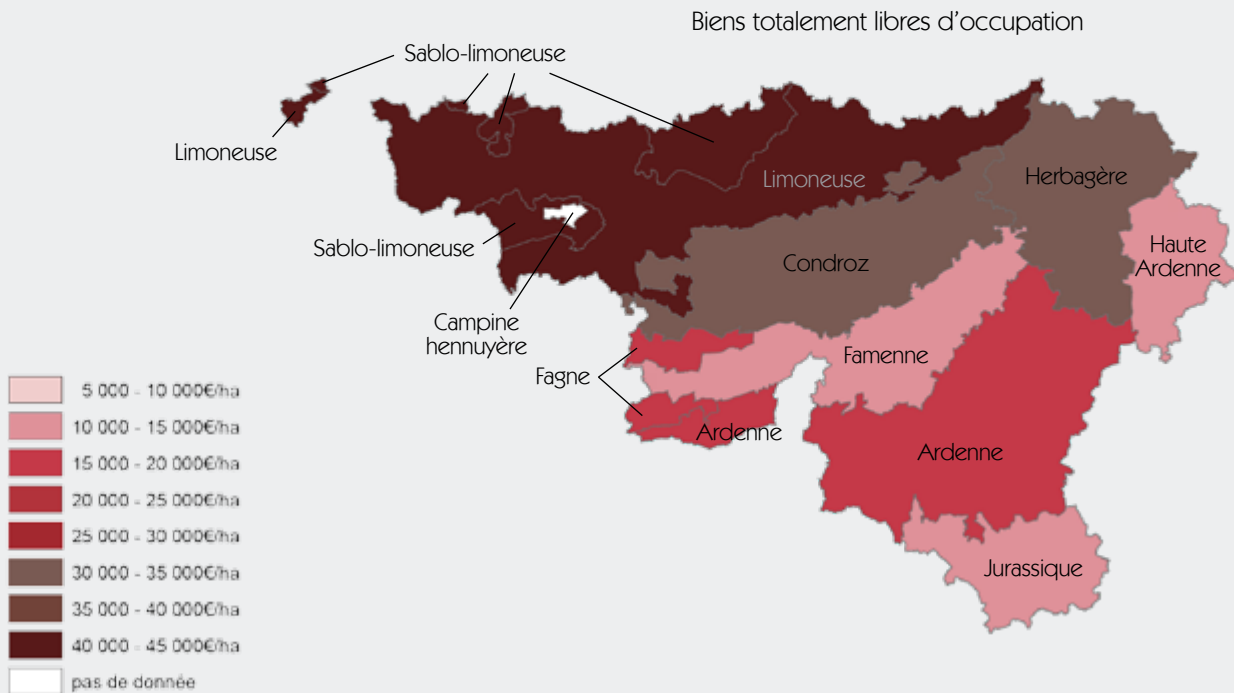
* Le prix moyen à l'hectare est fortement influencé par la localisation en zone urbanisée ou urbanisable des biens, que ceux-ci soient totalement libres d'occupation ou totalement sous bail à ferme. En 2017, ce phénomène est particulièrement marqué pour les biens totalement sous bail à ferme situés en Haute Ardenne et dans les régions agricoles sablo-limoneuse et limoneuse. Ce constat peut être mis en parallèle avec les chiffres présentés à l'indicateur 2-2 (répartition des prix selon la région agricole).

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

Fig. 3-1.3 : prix de vente moyen par région agricole des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon l'occupation du bien (2017)

Région agricole	Biens totalement libres d'occupation			Biens totalement sous bail à ferme			Différence de prix moyen entre les ventes de biens libres d'occupation et les ventes de biens sous bail à ferme (%)
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	
Ardenne	83	192	17 097	41	119	13 098	-23%
Campine hennuyère	0	-	-	0	-	-	-
Condroz	98	239	33 473	48	214	23 836	-29%
Fagne	14	20	19 892	6	24	13 211	-33%
Famenne	52	108	12 252	31	127	10 353	-15%
Haute Ardenne	65	115	10 677	35	42	9 568	-10%
Herbagère	56	99	31 626	36	61	16 864	-47%
Jurassique	46	113	11 312	19	48	9 961	-11%
Limoneuse	316	675	41 904	256	631	30 248	-28%
Sablo-limoneuse	43	92	40 783	31	76	31 618	-22%
Région Wallonne	773	1 653	30 660	503	1 342	23 633	-23%

En moyenne, en Région wallonne, le caractère totalement libre d'occupation/totalement sous bail à ferme affecte le prix de vente à l'hectare à concurrence de 23%.



3-2 Suivant l'utilisation du sol (SIGeC)

Cet indicateur examine les biens immobiliers agricoles⁽¹⁾ non bâtis dont minimum 95% de la superficie totale a fait l'objet d'une déclaration au Système intégré de gestion et de contrôle [SIGeC] et dont la vente a été notifiée à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année.

Mots-clés : foncier, types de biens, SIGeC

Chiffres de l'année

Au total, 845 ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis notifiées à l'Observatoire du foncier agricole ont concerné des ventes dont la superficie est déclarée à plus de 95% au SIGeC. A ces ventes, correspondent une superficie totale de 1 701 ha et un prix moyen de 34 041 €/ha.

Deux catégories d'utilisation du sol ont été retenues : les terres arables (en ce compris les prairies temporaires) et les prairies permanentes. Les ventes dont les parcelles sont totalement ou partiellement plantées de cultures permanentes, soit de vergers basses tiges (5 ventes) ou de sapins de Noël (1 vente), ne sont pas reprises dans les chiffres présentés.

Fig. 3-2.1: répartition des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis par province suivant la déclaration au SIGeC (2017)

Province	Nombre de ventes		Superficie totale (ha)		Prix moyen (€/ha)	
	Terres arables	Prairies permanentes	Terres arables	Prairies permanentes	Terres arables	Prairies permanentes*
Brabant wallon	98	9	219	6	50 438	190 595
Hainaut	267	65	570	101	31 788	34 970
Liège	120	138	262	197	46 768	29 726
Luxembourg	23	48	53	94	17 508	20 755
Namur	46	31	155	44	30 138	27 585
Région wallonne	554	291	1 259	442	37 342	30 829

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

Fig. 3-2.2: prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis par région agricole suivant la déclaration au SIGeC (2017)

Région agricole	Nombre de ventes		Superficie totale (ha)		Prix moyen (€/ha)*	
	Terres arables	Prairies permanentes	Terres arables	Prairies permanentes	Terres arables	Prairies permanentes
Ardenne	15	34	41	60	19 539	23 778
Campine hennuyère	0	0	-	-	-	-
Condroz	52	33	206	46	29 852	54 143
Fagne	4	5	3	16	10 940	12 057
Famenne	7	25	22	36	9 482	21 333
Haute Ardenne	7	76	15	89	14 184	18 705
Herbagère	16	48	27	99	28 009	33 370
Jurassique	5	7	5	23	10 839	12 930
Limoneuse	405	53	832	62	40 563	41 996
Sablo – limoneuse	43	10	108	10	46 921	84 964
Région wallonne	554	291	1 259	442	37 342	30 829

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

Dans toutes les régions agricoles, le prix de vente moyen des prairies permanentes est supérieur au prix de vente moyen des terres arables. Cette différence est vraisemblablement liée au poids de la zone urbanisable plus important dans les ventes de prairies permanentes que dans les ventes de terres arables.

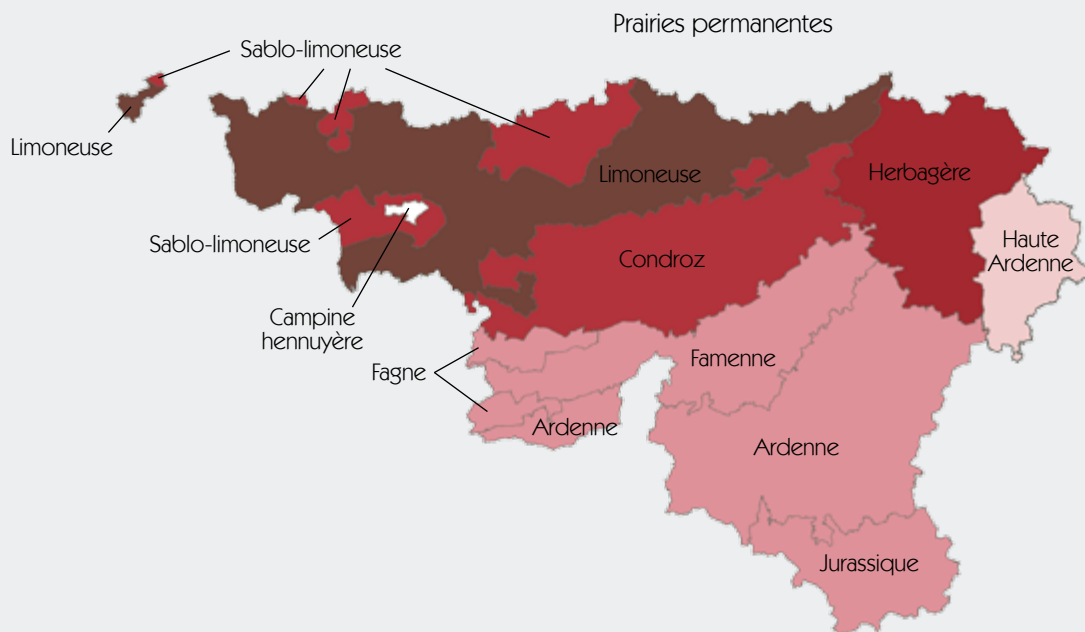
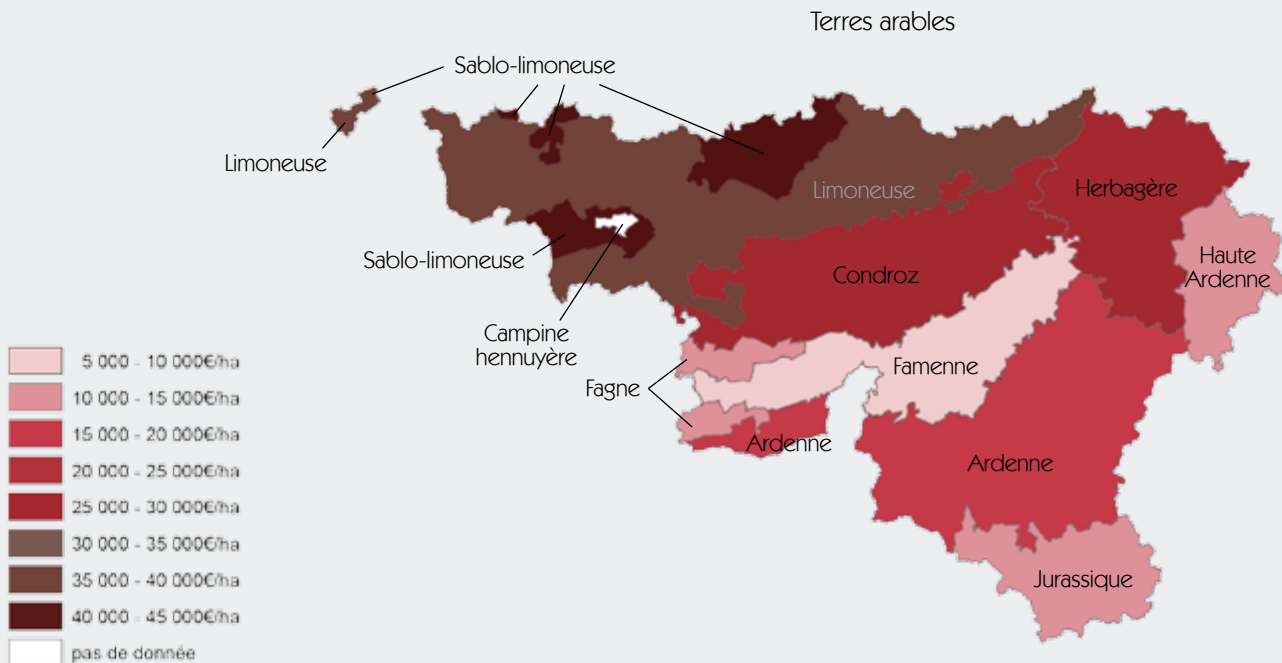
A l'échelle de la Région wallonne, le prix de vente moyen des terres arables est supérieur au prix de vente moyen des prairies permanentes. Cette inversion (par rapport aux prix moyens par région agricole) est principalement due aux transactions de terres arables en région limoneuse qui représentent 73% du total des ventes de terres arables en Région wallonne et 66% des superficies de terres arables vendues en Région wallonne.

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

Fig. 3-2.3: prix de vente moyen par région agricole des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole suivant la déclaration au SIGeC (2017)

Région agricole	Nombre de ventes		Superficie totale (ha)		Prix moyen (€/ha)	
	Terres arables	Prairies permanentes	Terres arables	Prairies permanentes	Terres arables	Prairies permanentes
Ardenne	14	18	39	43	15 778	13 754
Campine hennuyère	0	0	-	-	-	-
Condroz	42	16	197	33	27 925	23 158
Fagne	4	5	3	16	10 940	12 057
Famenne	6	14	21	31	9 620	10 348
Haute Ardenne	7	54	15	72	14 184	8 113
Herbagère	14	30	23	69	26 224	26 091
Jurassique	5	7	5	23	10 839	12 929
Limoneuse	355	33	743	43	37 445	35 342
Sablo – limoneuse	37	5	87	8	43 810	21 805
Région wallonne	484	182	1 133	338	34 257	18 540

En Région wallonne, dans le cadre des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole au plan de secteur, le prix de vente moyen des terres arables est 1,8 fois supérieur au prix de vente moyen des prairies permanentes.



Partie 4 :
les vendeurs

Partie 4 : les vendeurs

Les données portent sur :

- l'influence de la qualité de personne physique ou de personne morale des vendeurs sur le prix des ventes des biens immobiliers agricoles⁽¹⁾ notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année;
- le nombre de vendeurs qui se déclarent agriculteurs lors de ventes de biens immobiliers agricoles notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année.

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

Chiffres de l'année

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

Chaque propriétaire d'un bien a la qualité de personne physique ou de personne morale.

En 2017, lors de 42 ventes, les propriétaires d'un même bien avaient des qualités différentes (personnes physiques et personnes morales). Ces ventes n'ont pas été prises en compte.

Fig. 4.1 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles en fonction de la qualité de personne physique/personne morale des vendeurs (2017)

	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Personnes physiques	2 658	5 046	64 308	1 888	4 194	34 040	770	852	213 290
Personnes morales	149	355	55 990	114	256	31 997	35	99	118 235

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

Fig. 4.2 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles en fonction de la qualité d'agriculteur ou non des vendeurs (2017)

	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Agriculteurs		Non agriculteurs	Agriculteurs		Non agriculteurs	Agriculteurs		Non agriculteurs
	À titre principal	À titre complémentaire		À titre principal	À titre complémentaire		À titre principal	À titre complémentaire	
Personnes physiques	204	33	2 421	181	28	1 679	23	5	742
Personnes morales	12	1	136	11	-	103	1	1	33
Total	216	34	2 557	192	28	1 782	24	6	775

Dans 95% des ventes, les vendeurs sont des personnes physiques.

Le différentiel de prix à l'hectare entre les ventes réalisées par des personnes morales et des personnes physiques est de 9 318€/ha. 9% des ventes concernent des vendeurs agriculteurs.

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

Fig. 4.3 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles en fonction de la qualité de personne physique/personne morale des vendeurs (2017)

	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Personnes physiques	1 216	2 887	27 315
Personnes morales	67	140	28 897

Fig. 4.4 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles en fonction de la qualité personne physique/personne morale et de la qualité d'agriculteur ou non des acquéreurs (2017)

	Agriculteurs		Non agriculteurs
	À titre principal	À titre complémentaire	
Personnes physiques	114	19	1 083
Personnes morales	8	0	59

La qualité du vendeur (personne physique ou morale) impacte peu le prix de vente moyen par hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole (respectivement 27 315 €/ha et 28 897 €/ha).

Partie 5 :
les acquéreurs

Cet indicateur renseigne sur :

- l'influence de la qualité de personne physique ou de personne morale des acquéreurs sur le prix des ventes des biens immobiliers agricoles⁽¹⁾ notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année;
- le nombre d'acquéreurs qui se déclarent agriculteurs lors de ventes de biens immobiliers agricoles notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année.

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

Chiffres de l'année

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

Chaque acquéreur d'un bien a la qualité de personne physique ou de personne morale.

En 2017, lors de 77 ventes, les acquéreurs d'un même bien avaient des qualités différentes (personnes physiques et personnes morales). Ces ventes n'ont pas été prises en compte.

Fig. 5.1 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles en fonction de la qualité personne physique/personne morale des acquéreurs (2017)

	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Personnes physiques	2 480	4 298	63 556	1 749	3 584	31 205	731	714	225 943
Personnes morales	292	880	69 373	229	711	49 223	63	169	154 156

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

Fig. 5.2 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles en fonction de la qualité personne physique/personne morale et de la qualité d'agriculteur ou non des acquéreurs (2017)

	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Agriculteurs		Non agriculteurs	Agriculteurs		Non agriculteurs	Agriculteurs		Non agriculteurs
	À titre principal	À titre complémentaire		À titre principal	À titre complémentaire		À titre principal	À titre complémentaire	
Personnes physiques	798	86	1 596	762	77	908	34	9	688
Personnes morales	55	4	233	53	4	172	2	-	61
Total	853	90	1 829	815	81	1 080	36	9	749

Dans 89% des ventes, les acquéreurs sont des personnes physiques.

Le prix moyen par hectare payé par les personnes morales est supérieur de 9% à celui payé par les personnes physiques. 44% des ventes concernent des acquéreurs agriculteurs.

Fig. 5.3 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles en fonction de la qualité d'agriculteur ou non des acquéreurs (2017)

	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Agriculteurs à titre principal	853	2 264	27 758	816	2 165	25 511	37	99	76 761
Agriculteurs à titre complémentaire	90	207	27 777	81	136	27 151	9	71	29 002
Non agriculteurs	1 829	2 707	98 123*	1 080	1 982	44 252*	749	725	245 497*

* Le prix moyen à l'hectare lorsque les acquéreurs se déclarent « non agriculteurs » est particulièrement élevé. Ce phénomène est lié à l'achat de parcelles situées en zone urbanisée, ce qui impacte fortement le prix moyen à l'hectare.

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

Fig. 5.4 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles en fonction de la qualité de personne physique/personne morale des acquéreurs (2017)

	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Personnes physiques	1 140	2 504	25 320
Personnes morales	127	419	36 611

Fig. 5.5 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles en fonction de la qualité personne physique/personne morale et de la qualité d'agriculteur ou non des acquéreurs (2017)

	Agriculteurs		Non agriculteurs
	À titre principal	À titre complémentaire	
Personnes physiques	586	65	489
Personnes morales	45	2	80

Fig. 5.6 : Répartition des ventes de biens immobiliers agricoles en fonction de la qualité d'agriculteur ou non des acquéreurs (2017)

	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Agriculteurs à titre principal	631	1 634	25 914
Agriculteurs à titre complémentaire	67	100	22 008
Non agriculteurs	569	1 189	28 763

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

Le prix moyen par hectare payé par les personnes morales pour des biens immobiliers non bâtis entièrement situés en zone agricole est de 45% supérieur à celui payé par les personnes physiques.

55% des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole concernent des acquéreurs agriculteurs.

La qualité d'agriculteur à titre principal ou de non agriculteur de l'acquéreur impacte peu le prix moyen de vente à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole (différentiel de 2 849 €/ha).

Acronymes

CWA : Code wallon de l'Agriculture

DAFoR : Direction de l'Aménagement foncier rural

DGARNE : Direction générale de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement

DRCE : Département de la Ruralité et des Cours d'Eau

SAU : Superficie agricole utilisée

SPW : Service public de Wallonie

SIGeC : Système intégré de gestion et de contrôle

Références légales

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

AGW du 07/07/2016 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. En ligne. <http://environnement.wallonie.be/legis/agriculture/code/code013.html>

Décision du Gouvernement wallon du 22/03/2018 portant sur le projet de contenu et sur les modalités de diffusion du premier rapport de l'Observatoire foncier.

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 2018
Direction de l'Aménagement foncier rural
SPW - DGARNE - DRCE - DAFoR

« Avoir accès à la Terre » est aujourd'hui un enjeu structurel pour l'agriculture en Wallonie. Toutes les voix s'accordent sur l'importance du foncier et de sa disponibilité pour le secteur agricole.

Le Gouvernement wallon, conscient des enjeux et attentif à préserver l'accès à la « ressource terre agricole » aux agriculteurs, a pris des dispositions pour se munir d'outils permettant d'orienter l'intervention publique. Parmi celles-ci, l'Observatoire du foncier agricole constitue une pièce maîtresse. Il a pour but de collecter les informations relatives aux ventes de biens immobiliers agricoles.

Première photographie de la situation foncière agricole wallonne, le rapport 2018 de l'Observatoire du foncier agricole regroupe un ensemble d'indicateurs relatifs aux ventes, aux prix, aux types de biens vendus, aux vendeurs et aux acquéreurs de biens immobiliers agricoles en 2017. Ces indicateurs sont présentés sous forme de fiches indépendantes et sont systématiquement complétés par un focus sur les ventes de biens immobiliers agricoles ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie et qui sont entièrement situés en zone agricole au plan de secteur.

Direction générale de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement
Département de la Ruralité et des Cours d'Eau
Direction de l'Aménagement foncier rural (DAFoR)
Avenue Prince de Liège, 7 - 5100 Namur (Jambes)
www.wallonie.be