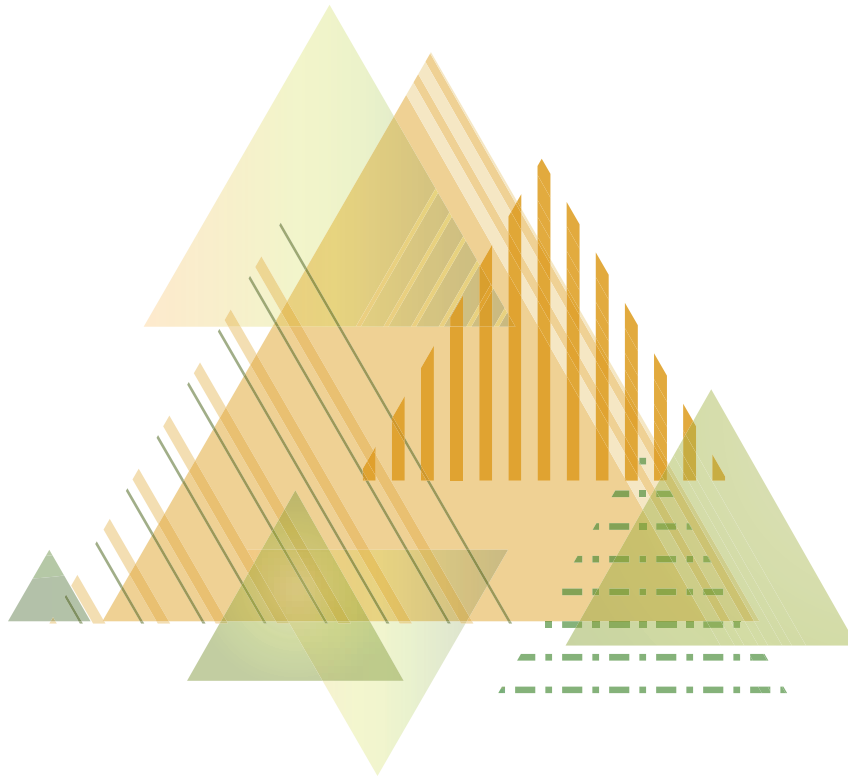




EDIWALL



OBSERVATOIRE DU FONCIER AGRICOLE WALLON

RAPPORT 2023

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 2022

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	6 146	2 157
Superficie totale	8 330 ha	3 794 ha
Prix moyen global	123 346 €/ha	36 368 €/ha
Prix moyen des terres arables	/	45 885 €/ha
Prix moyen des prairies permanentes	/	26 762 €/ha
Différentiel entre le prix moyen des biens totalement libres d'occupation et le prix moyen des biens totalement sous bail à ferme	73 %	13 %
Prix moyen payé par les agriculteurs à titre principal (personnes physiques)	43 238 €/ha	32 000 €/ha
Prix moyen payé par les sociétés liées à l'agriculture (personnes morales)	45 948 €/ha	44 212 €/ha
DONATIONS EN PLEINE PROPRIÉTÉ		
Volume	753	/
Superficie totale	2 833 ha	/
ÉCHANGES		
Volume	45	/
Superficie totale	111 ha	/
APPORTS À UNE PERSONNE MORALE		
Volume	9	/
Superficie totale	146 ha	/
BAUX À FERME		
Volume	370	/
Superficie totale	5 031 ha	/

@ sur le site internet <https://agriculture.wallonie.be/observatoire-du-foncier-agricole> vous trouverez la version numérique téléchargeable du rapport 2023 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'Observatoire du foncier agricole wallon [OFA] a pour mission de recenser les opérations relatives aux biens immobiliers agricoles en Wallonie et de fournir des données consolidées pour orienter les politiques régionales liées à la terre. La Wallonie est confrontée à de nombreux défis posés par cette ressource stratégique constamment sous tension, et les préoccupations concernant son utilisation et sa gestion sont multiples et croissantes. Les enjeux environnementaux et territoriaux sont centraux, car le sol est au cœur de toutes les problématiques associées au monde rural. L'analyse des perspectives est donc très importante pour l'agriculture et la gestion foncière sur notre territoire.

La sixième édition du rapport de l'OFA publiée par mon administration inclut les données relatives aux ventes, aux donations en pleine propriété, aux échanges, aux apports en personne morale et aux baux à ferme. La quantité de données traitées a également augmenté, ce qui améliore la robustesse des indicateurs proposés. Pour remplir ses prérogatives, l'OFA s'est doté d'un système informatique inédit de collecte, traitement et compilation des données, créé en collaboration avec le SPW Digital. Ce projet a été mené avec la précieuse collaboration de la Fédération Royale du Notariat belge et des Comités d'acquisition, partenaires essentiels de l'OFA. Qu'ils en soient vivement remerciés ici.

Nous espérons que ce rapport vous fournira des informations utiles dans votre quotidien professionnel.

Je vous en souhaite une fructueuse lecture.

Bénédicte HEINDRICHS

Directrice générale

Juin 2023

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	12
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	18
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.1^{er}* [notamment conserver les surfaces affectées à l'agriculture et contribuer à la baisse de la pression et de la spéculation foncière], *il est créé, au sein de l'Administration [Direction de l'Aménagement foncier rural – SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement], un Observatoire du foncier agricole, qui a pour mission de répertorier et d'analyser les opérations en ce compris les baux à ferme portant sur des biens immobiliers agricoles, telles que définies par le Gouvernement, sur l'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 a décidé de faire entrer en vigueur au 1^{er} janvier 2017 les dispositions relatives à l'Observatoire du foncier agricole. Le contenu du rapport a depuis évolué en plusieurs étapes. Cette sixième édition s'inscrit dans la continuité des éditions précédentes.

SUBSTANCE

Concrètement, depuis sa création, l'Observatoire du foncier agricole collecte les notifications de toutes les **ventes** wallonnes comprenant au moins un bien immobilier agricole¹. Ces notifications contiennent les informations suivantes²:

- ▶ 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 1^{er} janvier 2020) d'un nouvel arrêté¹, en plus des ventes, l'Observatoire du foncier agricole traite et présente les données relatives aux opérations foncières suivantes :

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

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

Sur la base de l'ensemble de ces informations, l'Observatoire du foncier agricole publie chaque année un rapport sur la situation du foncier agricole wallon. Ce rapport regroupe un ensemble d'indicateurs relatifs aux opérations foncières (prix, 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'acquisition². Les notifications des officiers instrumentant se font de manière électronique. Dans le cas particulier des baux à ferme, les bailleurs et les preneurs sont également susceptibles de notifier à l'Observatoire du foncier agricole via un formulaire en ligne qui leur est propre.

Dans un objectif de lisibilité, la structure générale du rapport 2023 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 à une personne morale. La seconde partie du rapport est consacrée aux baux à ferme.

1 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.

2 Les études notariales 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 cession simple et de résiliation de bail ne sont pas prises en compte dans les statistiques.
- ▶ Au cours de l'année 2022, 8 636 notifications d'opérations immobilières ont été envoyées à l'Observatoire du foncier agricole. Après traitements, 80,5 % de ces notifications ont été conservées et analysées, ce qui représente un volume de 6 953 opérations immobilières. Ces opérations se répartissent comme suit :
 - ✳ 6 146 ventes et acquisitions ;
 - ✳ 753 donations en pleine propriété ;
 - ✳ 45 échanges ;
 - ✳ 9 apports en personne morale.
- ▶ Au cours de l'année 2022, 384 notifications de baux à ferme ont été envoyées à l'Observatoire du foncier agricole. Après traitements, 96,6 % de ces notifications ont été conservées et analysées, ce qui représente un volume de 370 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 secteur¹. 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 2017-2022). 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 minimales entre 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 dès lors 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 qui ont été notifiées à l'Observatoire du foncier agricole¹ 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**.

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

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

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2022

Le volume des données analysées correspond à 6 146 ventes.

Les ventes de 2022 analysées par l'Observatoire du foncier agricole représentent une superficie totale de 8 330 ha. La superficie moyenne d'une vente notifiée à l'Observatoire du foncier agricole est de 1,36 ha.

Ensemble, toutes les ventes de 2022 analysées par l'Observatoire du foncier agricole atteignent un montant total de 1 027 470 019€, ce qui donne un prix moyen par vente de 167 177€ et un prix moyen par hectare de 123 346€.

A titre indicatif et sur la base de ces chiffres, en considérant une superficie agricole utilisée de 740 623 ha en Wallonie² en 2021, le taux annuel de mutation dû aux ventes est de 1,12 %.

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'Etude 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 (2022)

		Toutes ventes confondues	Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie	Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)
Volumes des ventes		6 146	3 894	2 252
Superficie	totale (ha)	8 330	5 993	2 337
	moyenne (ha)	1,36	1,54	1,04
Montant total (€)		1 027 470 019	357 090 071	670 379 948
Valeur moyenne	par vente (€)	167 177	91 703	297 682
	par hectare (€/ha)	123 346	59 584	286 868

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). A l'échelle de la Wallonie, un facteur 4,8 sépare le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers

agricoles ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie (59 584 €) du prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles comportant une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) (286 868 €).

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 agricoles¹ 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 2022

Pour l'année 2022, 2 157 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 35,1 % du nombre total des ventes analysées dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale des ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 3 794 ha (soit 45,6 % de la superficie totale des ventes de 2022 analysées). La superficie moyenne des ventes de ce type de biens s'élève à 1,76 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 137 997 199 €, ce qui donne un prix moyen par vente de 63 976 €. 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 36 368 €.

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 - 2022

Fig. A.1.0.F.1 : évolution des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole (2017-2022)

							Évolution annuelle moyenne 2017-2022		
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	Tendance	%
Volume des ventes*		1 299	1 382	1 414	1 547	2 007	2 157	-	-
Superficie	totale* (ha)	3 090	3 596	3 501	3 267	3 802	3 794	-	-
	moyenne (ha)	2,40	2,60	2,48	2,11	1,89	1,76	▼	-5,9 %
Montant total* (€)		84 055 665	93 505 764	100 432 784	99 702 340	132 869 433	137 997 199	-	-
Prix moyen	par vente (€)	64 708	67 660	71 027	64 449	66 203	63 976	►	-0,2 %
	par hectare (€/ha)	27 205	26 002	28 687	30 521	34 945	36 368	▲	+6,0 %

* 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 2022, le prix de vente moyen à l'hectare de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole a augmenté de 33,7 % passant de 27 205 €/ha à 36 368 €/ha, ce qui représente une hausse moyenne annuelle de 6,0 %.

Par ailleurs, le prix moyen de chaque vente reste plutôt stable (- 0,2 % par an) alors que la superficie moyenne des opérations décroît, passant de 2,40 ha en 2017 à 1,76 ha en 2022 (-5,9 % 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 agricole¹ 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 de services publics et 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 2022

Pour l'année 2022, 6 146 ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

Ces ventes représentent une superficie totale de 8 330 ha. En moyenne, la superficie d'une vente notifiée à l'Observatoire du foncier agricole est de 1,36 ha.

Le montant total des ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole en 2022 est de 1 027 470 019 €, ce qui donne un prix moyen par vente de 167 177 € et un prix moyen par hectare de 123 346 €.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2022

Fig. A.1.1.1 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon l'affectation au plan de secteur (2022)

Plan de secteur		Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
		Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Principalement en zone agricole	Totalement en zone agricole (>95 %)	2 991	5 345	65 732	2 253	4 152	36 173	738	1 192	168 666
	Majoritairement en zone agricole (50 - 95 %)	1 098	1 633	150 786	599	941	72 083	499	691	257 941
Principalement hors zone agricole	Majoritairement en zone non urbanisable (hors zone agricole)	221	655	58 665	175	544	47 130	46	111	115 192
	Majoritairement en zone urbanisable	1 817	659	590 004	856	342	328 925	961	317	872 043
	Sans affectation majoritaire	19	39	75 116	11	14	65 680	8	25	81 108
Wallonie		6 146	8 330	123 346	3 894	5 993	59 584	2 252	2 337	286 868

La superficie totale des ventes de biens immobiliers agricoles situés totalement en zone agricole au plan de secteur (5 345 ha) représente 64,2 % de la superficie totale des ventes (8 330 ha).

La superficie des ventes de biens immobiliers agricoles concernant des parcelles affectées majoritairement en zone urbanisable (659 ha) représente 7,9 % de la superficie totale des ventes (8 330 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 (590 004 €) est 9 fois supérieur au prix moyen à l'hectare des ventes de biens immobiliers agricoles totalement situés en zone agricole (65 732 €). Ce ratio est moindre lorsqu'il s'agit des ventes comprenant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) (facteur 5).

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 agricoles¹ 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 (2 157 ventes dans le focus contre 2 253 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 2022

Pour l'année 2022, 2 157 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 35,1 % du nombre total des ventes analysées dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale des ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 3 794 ha (soit 45,6 % de la superficie totale des ventes notifiées). La superficie moyenne de ces ventes est de 1,76 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 137 997 199 €. Il en ressort que le prix moyen de ces ventes est de 63 976 €, et le prix moyen à l'hectare est de 36 368 €.

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 2022

Le prix de vente moyen à l'hectare des biens immobiliers non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur est de 36 368 €.

ÉVOLUTION 2017 - 2022

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 (2017-2022)

	Prix moyen (€/ha)						Evolution annuelle moyenne 2017-2022	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Tendance	%
Wallonie	27 205	26 060	28 790	30 521	34 945	36 368	▲	+ 6,0 %

Entre 2017 et 2022, le prix de vente moyen à l'hectare de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole a augmenté de 33,7 % passant de 27 205 €/ha à 36 368 €/ha, ce qui équivaut à une évolution annuelle moyenne de +6,0 %.

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 agricole¹ 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 2022

Pour l'année 2022, 6 146 ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

Ces ventes représentent une superficie totale de 8 330 ha. En moyenne, la superficie d'une vente notifiée à l'Observatoire du foncier agricole est de 1,36 ha.

Le montant total des ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole en 2022 est de 1 027 470 019 €, ce qui donne un prix moyen par vente de 167 177 € et un prix moyen par hectare de 123 346 €.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2022

* 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 2022. En effet, 2 382 opérations y sont enregistrées, ce qui représente 38,8 % du total des ventes (6 146). Parmi ces ventes, 60 % sont situées en province de Hainaut. La région Limoneuse hennuyère représente donc à elle seule 23,1 % du total des ventes de l'année.

En 2022, c'est en région Limoneuse brabançonne que l'écart entre le prix moyen à l'hectare des ventes bâties et le prix moyen à l'hectare des ventes non bâties est le plus important (facteur 8,9). A l'inverse, la zone présentant le plus faible écart relatif entre les prix de ventes bâties et non bâties est la région Herbagère luxembourgeoise avec un ratio de 0,7.

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 (2022)

Région agricole	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)			
	Province	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		766	1 045	80 774	585	812	57 671	181	233	161 348
Luxembourg		670	910	84 711	517	696	62 235	153	214	158 025
Namur et Hainaut*		96	135	54 275	68	116	30 229	28	19	197 942
CONDROZ		953	1 650	105 586	528	1 167	54 970	425	483	227 823
Hainaut		155	204	108 490	99	112	59 671	56	92	167 949
Liège		193	415	111 881	104	301	68 351	89	114	227 119
Namur		605	1 032	102 482	325	754	48 928	280	278	247 909
FAGNE		144	287	56 544	94	163	29 180	50	124	92 524
Hainaut		93	199	54 367	57	98	23 928	36	100	84 251
Namur		51	89	61 406	37	65	37 148	14	24	127 163
FAMENNE		416	741	63 369	297	545	35 100	119	196	141 894
Luxembourg et Liège*		151	260	68 571	117	225	40 849	34	35	249 250
Namur et Hainaut*		265	482	60 563	180	320	31 058	85	162	118 970
HAUTE ARDENNE		240	230	65 014	210	198	40 470	30	32	216 877
Liège		240	230	65 014	210	198	40 470	30	32	216 877
HEBAGERE		549	762	126 611	324	438	77 080	225	324	193 455
Liège		512	676	126 463	305	386	68 318	207	290	203 818
Luxembourg		37	86	127 790	19	52	142 312	18	34	105 802
JURASSIQUE		282	435	84 852	222	273	34 637	60	163	169 116
Luxembourg		282	435	84 852	222	273	34 637	60	163	169 116
LIMONEUSE		2 382	2 645	156 680	1 420	2 069	66 583	962	576	480 024
Brabant wallon		368	409	213 679	227	309	73 243	141	100	649 758
Hainaut		1 419	1 579	130 874	841	1 229	54 497	578	349	399 547
Liège		422	454	173 354	250	373	88 146	172	81	565 131
Namur		173	204	205 093	102	157	96 810	71	46	573 060
SABLO-LIMONEUSE et CAMPINE HENNUYÈRE**		414	533	267 896	214	328	101 391	200	205	534 186
Brabant wallon		219	388	292 517	107	222	115 019	112	166	531 093
Hainaut		195	145	201 855	107	105	72 579	88	39	547 038
Wallonie		6 146	8 330	123 346	3 894	5 993	59 584	2 252	2 337	286 868

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 agricoles¹ 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 2022

Pour l'année 2022, 2 157 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 35,1 % du nombre total des ventes analysées dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale des ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 3 794 ha (soit 45,6 % de la superficie totale des ventes notifiées). La superficie moyenne de ces ventes est de 1,76 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 137 997 199 €. Il en ressort que le prix moyen de ces ventes est de 63 976 €, et le prix moyen à l'hectare est de 36 368 €.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2022

* 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.

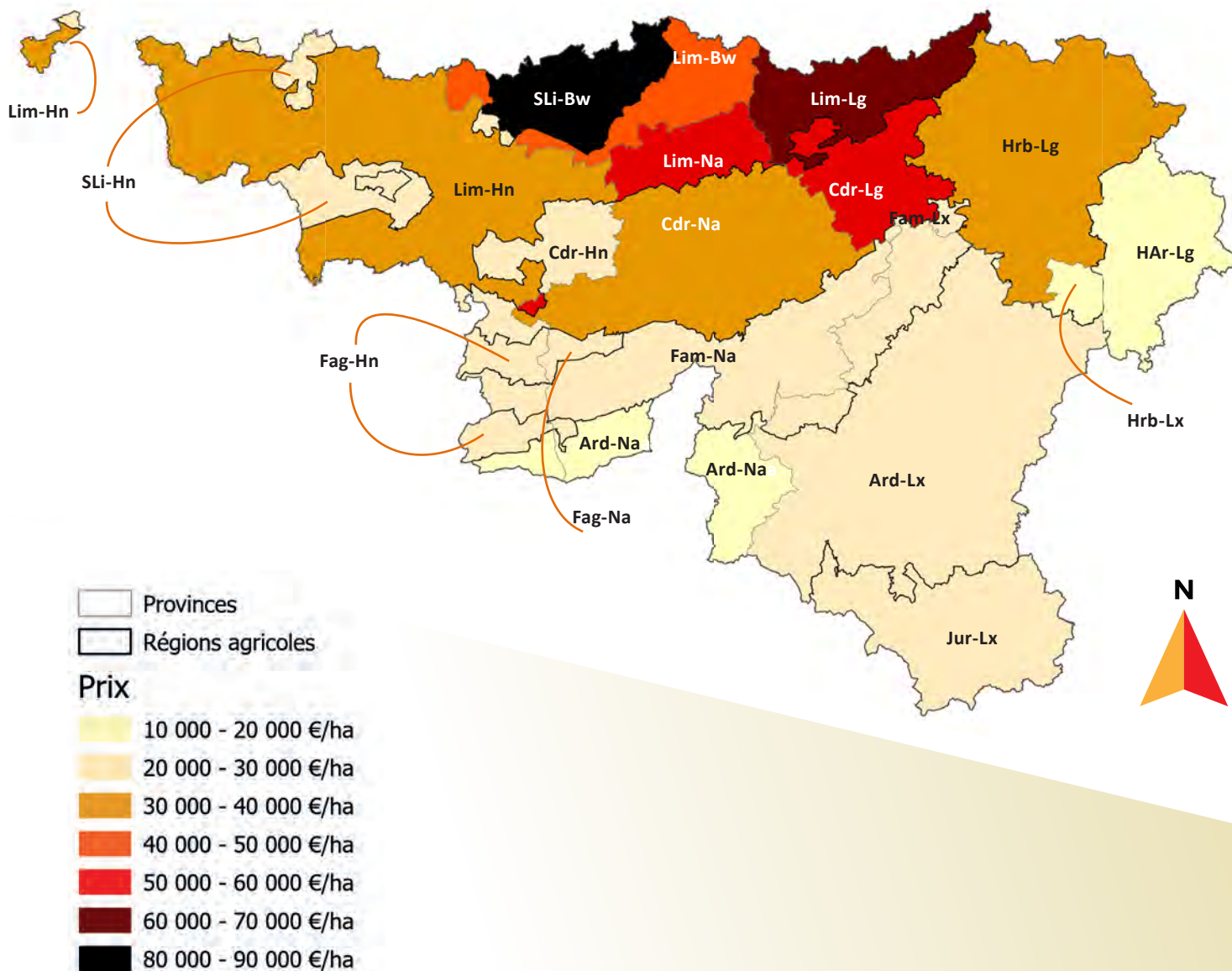
Fig. A.1.2.F.1 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole selon la région agricole et la région agricole provinciale (2022)

Région agricole	Province	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
ARDENNE		263	399	20 375
	Luxembourg	234	366	20 589
	Namur et Hainaut*	29	33	18 198
CONDROZ		258	664	43 791
	Hainaut	59	66	28 100
	Liège	38	205	59 950
	Namur	161	393	38 025
FAGNE		63	118	22 661
	Hainaut	42	69	21 282
	Namur	21	48	24 641
FAMENNE		126	273	22 733
	Luxembourg et Liège*	51	123	22 162
	Namur et Hainaut*	75	149	23 204
HAUTE ARDENNE		106	116	12 304
	Liège	106	116	12 304
HEBAGERE		184	264	32 675
	Liège	175	244	33 961
	Luxembourg	9	19	16 542
JURASSIQUE		145	182	22 593
	Luxembourg	145	182	22 593
LIMONEUSE		902	1 604	41 844
	Brabant wallon	171	266	46 635
	Hainaut	521	916	32 534
	Liège	157	331	60 552
	Namur	53	90	53 592
SABLO-LIMONEUSE et CAMPINE HENNUYÈRE**		110	175	60 849
	Brabant wallon	53	107	81 797
	Hainaut	57	69	28 280
Wallonie		2 157	3 794	36 368

La région agricole provinciale qui présente le prix moyen à l'hectare le plus élevé est de loin la région Sablo-limoneuse du Brabant wallon avec 81 797 € ha. À l'inverse, les terres qui se sont vendues le moins cher en 2022 se trouvent en Haute Ardenne (région agricole exclusivement située en province de Liège), avec un prix moyen de 12 304 €/ha. Le coefficient de variation entre ces deux régions agricoles provinciales est donc de 6,6, pour des biens non bâtis et entièrement situés en zone agricole.

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 (2022)



ÉVOLUTION 2017 - 2022

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 (2017-2022)

Région agricole	Prix moyen (€/ha)						Évolution annuelle moyenne 2017-2022	
Province	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Tendance	%
ARDENNE	15 180	13 878	14 949	19 340	22 392	20 375	▲	+ 6,1 %
Luxembourg	15 570	14 568	14 958	19 817	23 170	20 589	▲	+ 5,7 %
Namur et Hainaut*	12 006	11 335	14 896	13 614	14 436	18 198	▲	+ 8,7 %
CONDROZ	28 752	25 482	35 968	31 796	39 556	43 791	▲	+ 8,8 %
Hainaut	24 825	31 153	27 424	27 070	26 831	28 100	▲	+ 2,5 %
Liège	27 494	25 864	30 039	34 183	43 938	59 950	▲	+ 16,9 %
Namur	29 840	22 948	41 485	32 637	41 872	38 025	▲	+ 5,0 %
FAGNE	16 246	36 310	25 358	28 042	20 315	22 661	▲	+ 6,9 %
Hainaut	15 951	17 667	18 166	31 131	20 031	21 282	▲	+ 5,9 %
Namur	17 736	151 867	82 751	18 218	21 094	24 641	▲	+ 6,8 %
FAMENNE	11 045	16 854	15 509	20 898	22 815	22 733	▲	+ 15,5 %
Luxembourg et Liège*	11 798	18 064	18 670	22 247	18 358	22 162	▲	+ 13,4 %
Namur et Hainaut*	10 883	15 558	13 881	20 326	25 073	23 204	▲	+ 16,3 %
HAUTE ARDENNE	10 381	10 014	12 419	11 295	10 892	12 304	▲	+ 3,5 %
Liège	10 381	10 014	12 419	11 295	10 892	12 304	▲	+ 3,5 %
HEBAGERE	25 983	23 884	25 687	29 734	27 851	32 675	▲	+ 4,7 %
Liège	27 194	24 646	26 020	29 769	28 482	33 961	▲	+ 4,5 %
Luxembourg	6 508	8 340	8 131	22 195	12 167	16 542	▲	+ 20,5 %
JURASSIQUE	10 309	13 295	12 903	17 922	16 258	22 593	▲	+ 17,0 %
Luxembourg	10 309	13 295	12 903	17 922	16 258	22 593	▲	+ 17,0 %

LIMONEUSE	35 937	34 244	35 211	39 007	43 016	41 844		+ 3,1 %
Brabant wallon	46 967	39 635	38 165	48 664	47 036	46 635		-0,1 %
Hainaut	31 628	26 479	26 488	34 999	36 620	32 534		+ 0,6 %
Liège	43 775	40 497	49 751	39 288	53 496	60 552		+ 6,7 %
Namur	31 575	56 808	45 321	56 501	52 910	53 592		+ 11,2 %
SABLO-LIMONEUSE et CAMPINE HENNUYÈRE**	36 598	31 191	44 364	42 971	50 850	60 849		+ 10,7 %
Brabant wallon	47 487	30 098	50 924	57 450	69 714	81 797		+ 11,5 %
Hainaut	30 679	33 988	17 553	29 331	32 614	28 280		- 1,6 %
Wallonie	27 205	26 060	28 790	30 521	34 945	36 368		+ 6,0 %

* 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.

Les augmentations du prix moyen à l'hectare les plus élevées entre 2017 et 2022 sont rencontrées dans les régions agricoles du Jurassique et de Famenne où elles dépassent les 15 % (respectivement 17,0 % et 15,5 %).

Certaines trajectoires sont très différentes au sein même de certaines régions agricoles, comme par exemple dans le Condroz où les prix des terres liégeoises (+16,9 % par an) s'envolent par rapport au Hainaut (+2,5 %).

Les prix moyens à l'hectare dans certaines régions agricoles provinciales sont en revanche assez stables pour la période 2017-2022. Ainsi, les prix en régions Limoneuse brabançonne et hennuyère n'ont que très peu varié sur cet intervalle de temps (respectivement -0,1 % et +0,6 %).

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 agricole¹ 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 2022

Pour l'année 2022, 6 146 ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

Ces ventes représentent une superficie totale de 8 330 ha. En moyenne, la superficie d'une vente notifiée à l'Observatoire du foncier agricole est de 1,36 ha.

Le montant total des ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole en 2022 est de 1 027 470 019 €, ce qui donne un prix moyen par vente de 167 177 € et un prix moyen par hectare de 123 346 €.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2022

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). A l'échelle de la Wallonie, le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles comportant une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) (286 868 €) est 4,8 fois supérieur au prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie (59 584 €). Ce phénomène est particulièrement marqué en province du Brabant wallon où le facteur atteint 6,3 (prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) de 575 686 € et prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie de 90 718 €).

A l'échelle des arrondissements, les ratios les plus élevés sont rencontrés dans l'arrondissement de La Louvière (facteur de 11,8), suivi par les arrondissements d'Arlon et Mons (facteurs respectifs de 10,5 et 9,9).

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 (2022)

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		587	797	252 053	334	532	90 718	253	265	575 686
	Nivelles	587	797	252 053	334	532	90 718	253	265	575 686
HAINAUT		1 881	2 169	125 073	1 117	1 585	53 583	764	583	319 330
	Ath	403	327	172 996	259	250	75 497	144	76	493 260
	Charleroi	183	170	183 217	100	123	86 495	83	46	440 758
	La Louvière	67	108	70 034	38	93	27 691	29	15	326 133
	Mons	249	325	73 151	184	283	33 856	65	43	334 014
	Soignies	172	211	142 435	93	144	58 969	79	67	320 035
	Thuin	284	599	63 199	191	413	37 917	93	186	119 497
	Tournai-Mouscron	523	429	196 782	252	279	68 438	271	150	435 649
LIEGE		1 379	1 810	125 737	880	1 289	69 091	499	521	266 003
	Huy	262	515	116 692	150	389	67 109	112	127	269 141
	Liège	252	269	166 357	137	152	85 908	115	117	271 146
	Verviers	594	707	103 852	424	484	55 484	170	223	208 979
	Waremme	271	319	154 590	169	265	87 239	102	55	478 947
LUXEMBOURG		1 128	1 656	85 033	864	1 215	56 068	264	441	164 804
	Arlon	99	114	184 921	82	82	51 061	17	32	533 958
	Bastogne	286	496	100 946	209	333	95 353	77	163	112 403
	Marche-en-Famenne	267	355	79 015	206	318	43 970	61	37	380 306
	Neufchâteau	286	370	68 867	220	292	43 347	66	79	163 077
	Virton	190	322	50 419	147	191	29 201	43	131	81 288
NAMUR		1 171	1 898	98 478	699	1 371	48 620	472	526	228 369
	Dinant	378	712	70 631	238	466	39 879	140	245	129 262
	Namur	506	576	180 994	269	421	81 820	237	156	448 845
	Philippeville	287	609	52 985	192	484	28 271	95	125	148 452
Wallonie		6 146	8 330	123 346	3 894	5 993	59 584	2 252	2 337	286 868

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 agricoles¹ 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 2022

Pour l'année 2022, 2 157 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 35,1 % du nombre total des ventes analysées dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale des ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 3 794 ha (soit 45,6 % de la superficie totale des ventes notifiées). La superficie moyenne de ces ventes est de 1,76 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 137 997 199 €. Il en ressort que le prix moyen de ces ventes est de 63 976 €, et le prix moyen à l'hectare est de 36 368 €.

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 2022

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 (2022)

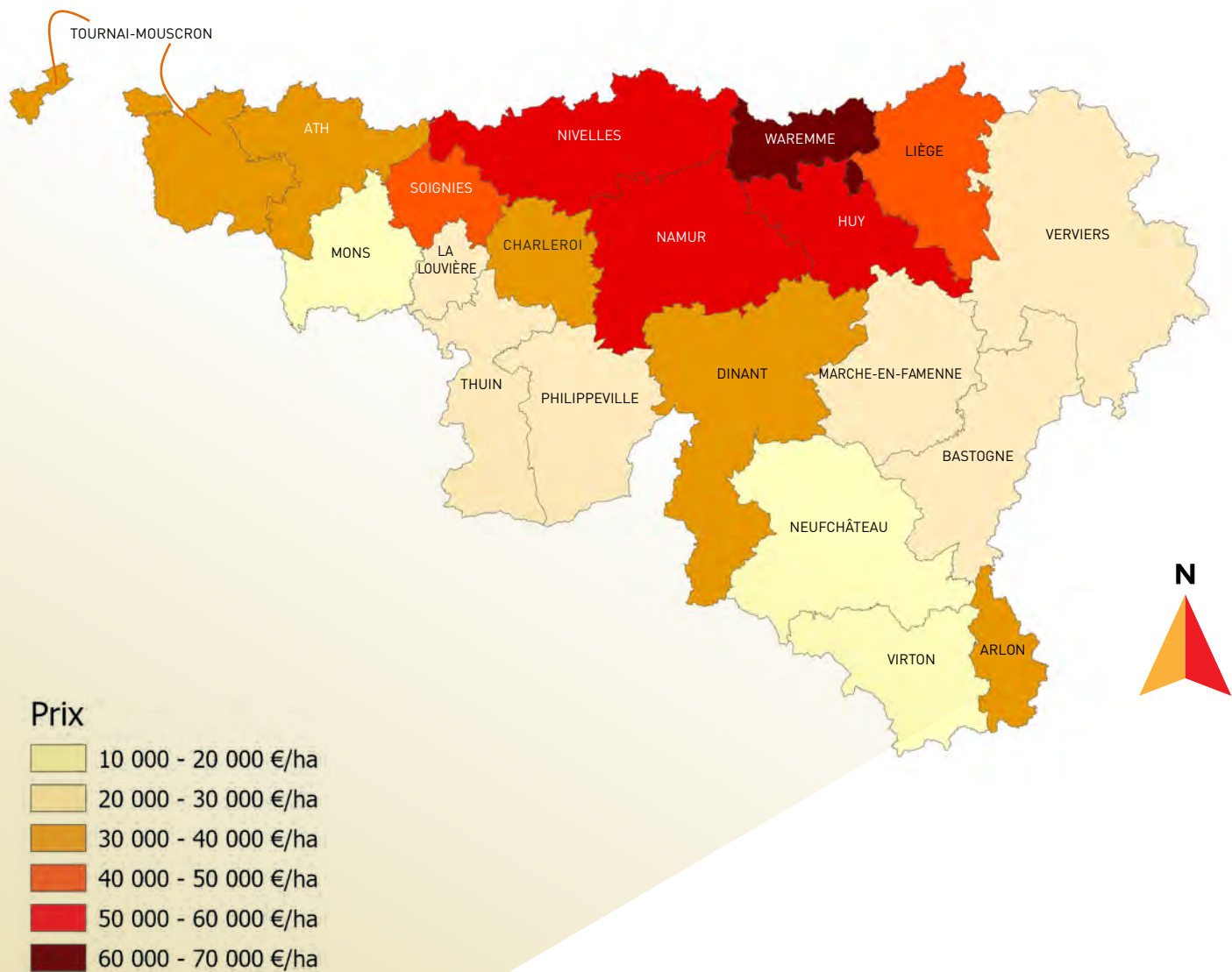
Province	Arrondissement	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
BRABANT WALLON		224	373	56 691
	Nivelles	224	373	56 691
HAINAUT		686	1 133	31 215
	Ath	155	186	34 633
	Charleroi	50	80	39 507
	La Louvière	18	60	23 952
	Mons	128	236	18 898
	Soignies	59	119	40 004
	Thuin	125	252	28 713
	Tournai-Mouscron	151	200	39 335
LIEGE		481	904	46 642
	Huy	67	269	58 533
	Liège	63	82	41 848
	Verviers	237	309	26 087
	Waremme	114	245	61 132
LUXEMBOURG		434	683	21 326
	Arlon	47	47	34 723
	Bastogne	107	188	21 241
	Marche-en-Famenne	86	164	21 899
	Neufchâteau	94	148	19 227
	Virton	100	136	18 421
NAMUR		332	702	35 289
	Dinant	101	276	30 068
	Namur	127	225	50 150
	Philippeville	104	201	25 812
Wallonie		2 157	3 794	36 368

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 (56 691 €/ha). Ce prix moyen est 1,6 fois supérieur au prix moyen à l'hectare régional (36 368 €/ha). Dans la province de Luxembourg, le prix moyen à l'hectare (21 326 €/ha) est inférieur de 41 % au prix moyen à l'hectare en Wallonie (36 368 €/ha).

Au niveau des arrondissements, ce sont ceux de Waremme et de Huy qui présentent les prix moyens à l'hectare les plus élevés de Wallonie (respectivement 61 132 €/ha et 58 533 €/ha). Ces prix moyens sont 1,7 et 1,6 fois supérieurs au prix moyen à l'hectare régional (36 368 €/ha).

Dans l'arrondissement de Virton, le prix moyen à l'hectare (18 421 €/ha) est le plus faible de Wallonie ; il est inférieur de 49,3 % au prix moyen à l'hectare régional (36 368 €/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 (2022)



ÉVOLUTION 2017 - 2022

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 (2017-2022)

Province	Prix moyen (€/ha)						Évolution annuelle moyenne 2017-2022		
	Arrondissement	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Tendance	%
BRABANT WALLON		47 078	35 559	43 903	51 782	55 570	56 691	▲	+ 3,8 %
	Nivelles	47 078	35 559	43 903	51 782	55 570	56 691	▲	+ 3,8 %
HAINAUT		30 032	26 159	24 620	33 512	33 905	31 215	▲	+ 0,8 %
	Ath	36 522	23 399	20 890	43 783	45 968	34 633	▼	-1,1 %
	Charleroi	27 562	50 921	24 959	27 740	32 657	39 507	▲	+ 7,5 %
	La Louvière*	33 187	16 477	25 977	23 724	34 826	23 952	▼	-6,3 %
	Mons	13 646	19 224	20 039	28 082	20 406	18 898	▲	+ 6,7 %
	Soignies*	36 453	37 821	33 018	36 155	44 888	40 004	▲	+ 1,9 %
	Thuin*	21 243	28 665	21 058	29 985	26 285	28 713	▲	+ 6,2 %
	Tournai-Mouscron*	36 781	27 056	28 226	31 473	35 151	39 335	▲	+ 1,4 %
LIEGE		28 447	29 719	31 330	29 858	35 630	46 642	▲	+ 10,4 %
	Huy	29 187	29 361	34 492	33 806	52 163	58 533	▲	+ 14,9 %
	Liège	31 542	39 077	34 294	49 010	33 200	41 848	▲	+ 5,8 %
	Verviers	17 409	20 644	19 365	19 787	22 143	26 087	▲	+ 8,4 %
	Waremme	46 919	36 667	49 429	36 788	50 430	61 132	▲	+ 5,4 %
LUXEMBOURG		13 232	14 248	15 005	19 549	20 788	21 326	▲	+ 10,0 %
	Arlon	12 487	16 418	15 336	18 650	25 802	34 723	▲	+ 22,7 %
	Bastogne	16 470	15 225	16 255	22 831	27 076	21 241	▲	+ 5,2 %
	Marche-en-Famenne	12 847	16 168	18 460	21 343	15 409	21 899	▲	+ 11,3 %
	Neufchâteau	14 148	13 178	13 398	17 234	18 553	19 227	▲	+ 6,3 %
	Virton	9 397	12 805	12 041	17 553	13 416	18 421	▲	+ 14,4 %
NAMUR		23 816	27 998	34 436	30 414	39 021	35 289	▲	+ 8,2 %
	Dinant	15 068	19 793	30 369	18 133	29 241	30 068	▲	+ 14,8 %
	Namur	37 875	44 239	45 748	43 043	49 846	50 150	▲	+ 5,8 %
	Philippeville	20 586	17 141	22 995	24 658	24 070	25 812	▲	+ 4,6 %
Wallonie		27 205	26 060	28 790	30 521	34 945	36 368	▲	+ 6,0 %

** 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 Liège (+10,4 % par an), suivie par la province de Luxembourg (+10,0 % par an) que cette augmentation est la plus soutenue pour la période entre 2017 et 2022.

Au cours de cette même période, tous les arrondissements ont vu leur prix de vente moyen à l'hectare augmenter à l'exception des arrondissements de Ath et La Louvière dont le prix de vente moyen a diminué (en moyenne respectivement de - 1,1 % et - 6,3 % par an). Cette augmentation généralisée est particulièrement marquée dans les arrondissements d'Arlon (+22,7 % par an), de Huy (+14,9 % par an), de Dinant (+14,8 % par an) et de Virton (+14,4 % par an).

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 agricole¹ 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 2022

Pour l'année 2022, 6 146 ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

Ces ventes représentent une superficie totale de 8 330 ha. En moyenne, la superficie d'une vente notifiée à l'Observatoire du foncier agricole est de 1,36 ha.

Le montant total des ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole en 2022 est de 1 027 470 019 €, ce qui donne un prix moyen par vente de 167 177 € et un prix moyen par hectare de 123 346 €.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2022

Il apparaît que la grande majorité des ventes de biens immobiliers agricoles concerne des biens de moins de 1 ha de superficie. Cette catégorie regroupe 4 447 ventes, soit 72,4 % du nombre de transactions. Cependant, en termes de superficie, ces ventes représentent une bien moindre proportion du total des superficies vendues en 2022 (1 362 ha soit 16,3 % du total). A l'inverse, les 40 ventes qui s'étendent sur plus de 20 ha représentent à elles seules 1 406 ha, soit 16,9 % des superficies vendues sur l'année.

La superficie totale de la vente influence fortement le prix moyen à l'hectare. Toutes ventes confondues, le prix moyen des biens dont la superficie est inférieure à 1 ha (445 873 €/ha) est nettement supérieur au prix moyen des biens dont la superficie est supérieure à 1 ha (79 173 €/ha pour les biens d'une superficie comprise entre 1 et 5 ha). Le prix moyen des biens comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) dont la superficie est inférieure à 1 ha (1 028 035 €/ha) est 29 fois supérieur au prix moyen des biens comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) dont la superficie est supérieure à 20 ha (35 405 €/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 (2022)

Superficie	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune 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	4 447	1 362	445 873	2 568	908	154 873	1 879	454	1 028 035
comprise entre 1 ha et 5 ha	1 356	2 873	79 173	1 075	2 277	47 625	281	596	199 641
comprise entre 5 ha et 10 ha	215	1 512	43 566	168	1 176	35 441	47	336	72 040
comprise entre 10 ha et 20 ha	88	1 177	63 027	58	758	42 702	30	419	99 795
comprise entre 20 ha et 50 ha & supérieure à 50 ha*	40	1 406	37 577	25	874	38 900	15	532	35 405
Wallonie	6 146	8 330	123 346	3 894	5 993	59 584	2 252	2 337	286 868

* 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 agricoles¹ 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 2022

Pour l'année 2022, 2 157 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 35,1 % du nombre total des ventes analysées dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale des ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 3 794 ha (soit 45,6 % de la superficie totale des ventes notifiées). La superficie moyenne de ces ventes est de 1,76 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 137 997 199 €. Il en ressort que le prix moyen de ces ventes est de 63 976 €, et le prix moyen à l'hectare est de 36 368 €.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2022

Dans le cadre des ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole, une influence de la superficie totale de la vente sur le prix moyen à l'hectare se marque pour les ventes dont la superficie est comprise entre 10 et 20 ha (49 923 €/ha). Pour les autres catégories, le prix moyen à l'hectare est fort proche de la moyenne wallonne (36 368 €/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.

Fig. A.1.4.F.1 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la superficie (2022)

Superficie	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
inférieure à 1 ha	1 255	523	38 052
comprise entre 1 ha et 5 ha	729	1 555	31 704
comprise entre 5 ha et 10 ha	125	872	36 313
comprise entre 10 ha et 20 ha	37	481	49 923
comprise entre 20 ha et 50 ha & supérieure à 50 ha*	11	363	36 091
Wallonie	2 157	3 794	36 368

* 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 - 2022

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 (2017-2022)

Superficie	Prix moyen (€/ha)						Évolution annuelle moyenne 2017-2022	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Tendance	%
inférieure à 1 ha	26 001	25 741	24 472	34 286	40 221	38 052	▲	+ 7,9 %
comprise entre 1 ha et 5 ha	23 260	24 876	25 326	28 212	28 162	31 704	▲	+ 6,4 %
comprise entre 5 ha et 10 ha	23 950	27 264	29 210	29 740	34 879	36 313	▲	+ 8,7 %
comprise entre 10 ha et 20 ha	26 310	29 258	27 147	33 414	42 097	49 923	▲	+ 13,7 %
comprise entre 20 ha et 50 ha & supérieure à 50 ha*	42 211	23 560	38 762	32 822	44 166	36 091	▼	- 3,1 %
Wallonie	27 205	26 060	28 790	30 521	34 945	36 368	▲	+ 6,0 %

* 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 biens immobiliers agricoles non bâtis situés en zone agricole au plan de secteur dont la superficie est comprise entre 10 et 20 ha semblent constituer la catégorie dont le prix à l'hectare augmente le plus vite (+89,8 % entre 2017 et 2022, soit +13,7 % par an).

En comparaison, le prix des biens les plus étendus semble connaître une légère diminution dans le temps (- 14,5 % entre 2017 et 2022, soit - 3,1 % par an), malgré des fluctuations entre années.

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 agricoles¹ 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, l'évolution des prix moyens des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole selon l'utilisation du sol (SIGeC) sur la période 2017-2022 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 2022

Pour l'année 2022, 1 647 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, 1 414 ventes sont mises en évidence car elles concernent des surfaces qui sont exclusivement déclarées comme terres arables ou comme prairies permanentes.

A ces 1 414 ventes correspondent une superficie totale de 2 436 ha et un prix moyen de 38 887 €/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 2022

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 (2022)

Région agricole	Ventes de terres arables			Ventes de prairies permanentes		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Ardenne	28	52	22 848	129	209	21 162
Campine hennuyère	-	-	-	-	-	-
Condroz	85	278	51 327	72	124	44 124
Fagne	20	26	22 074	26	55	22 294
Famenne	25	47	28 795	48	79	21 028
Haute Ardenne	6	7	12 522	79	93	11 541
Herbagère	6	20	41 008	112	158	31 505
Jurassique	19	19	40 270	65	92	21 680
Limoneuse	548	1 014	45 708	89	62	36 292
Sablo-limoneuse	37	82	67 081	20	19	41 129
Wallonie	774	1 545	45 885	640	892	26 762

En 2022 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 (45 885 €/ha) nettement supérieur (+71,5 %) au prix moyen auquel les prairies permanentes ont été vendues (26 762 €/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 (2022)

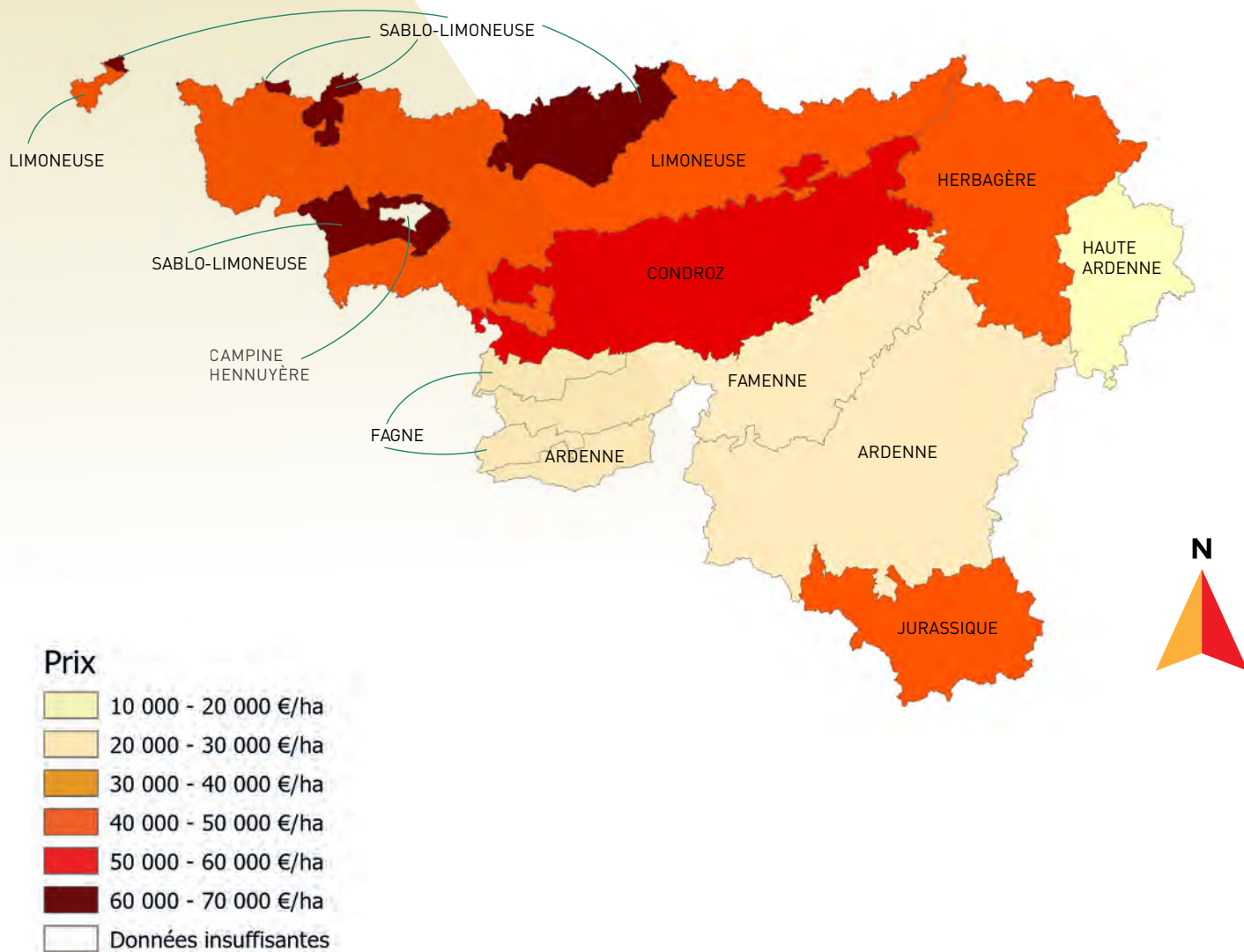
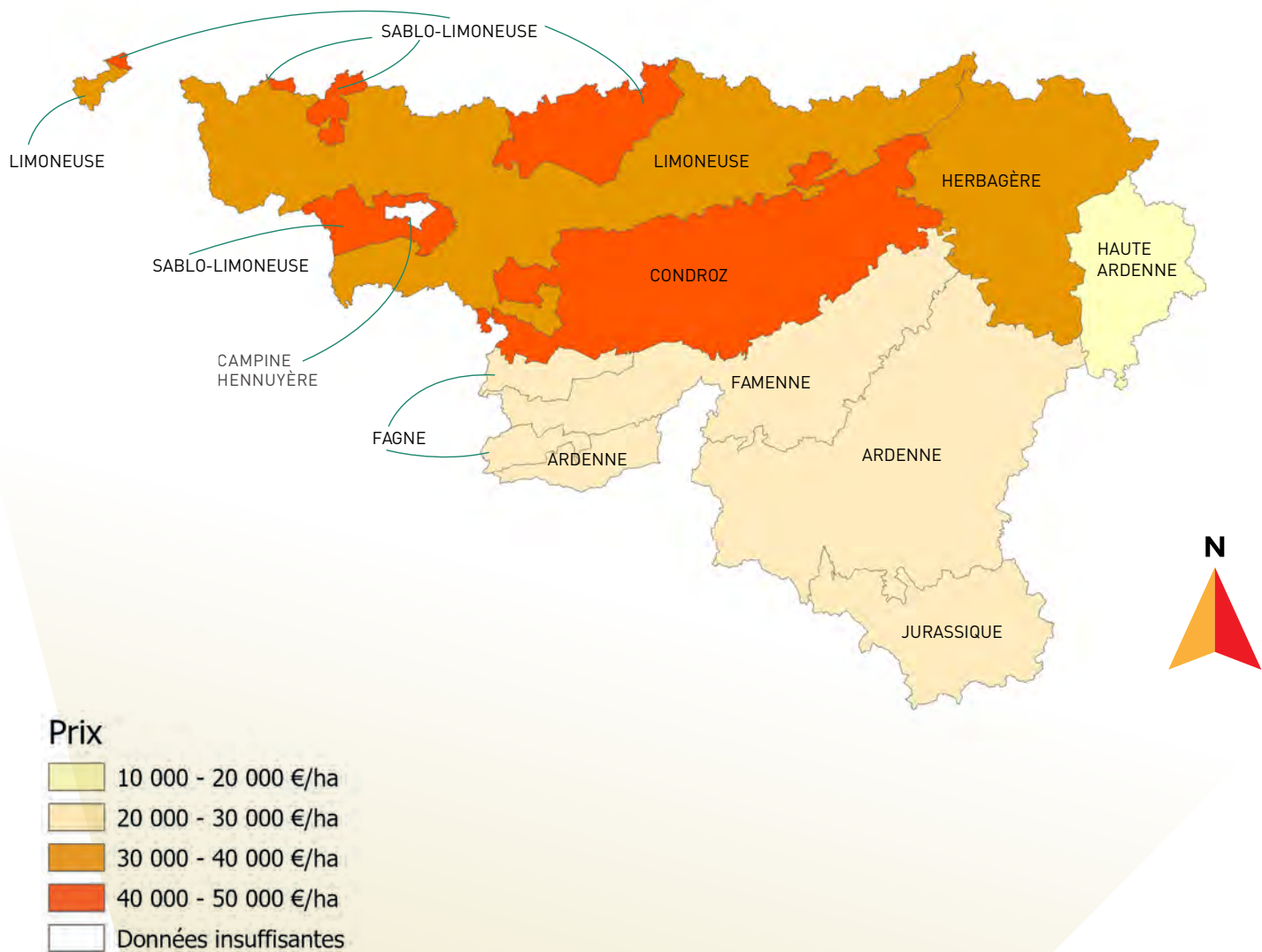


Fig. A.1.5.F.3 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole et déclarés comme prairies permanentes au SIGeC, par région agricole (2022)



ÉVOLUTION 2017 - 2022

A l'échelle de la Wallonie, le prix de vente moyen des terres arables augmente depuis 2017 de manière un peu moins importante que celui des prairies perma-

nentes (+6,0 % par an contre +7,6 % 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 (2017-2022)

Terres arables	Prix moyen (€/ha)						Évolution annuelle moyenne 2017 - 2022	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Tendance	%
Ardenne	15 778	16 278	17 452	18 987	13 777	22 848	▲	+ 7,7 %
Campine hennuyère	-	-	-	-	-	-	-	-
Condroz	27 925	31 457	29 566	36 855	48 400	51 327	▲	+ 12,9 %
Fagne	10 940	66 904	18 304	29 369	-	22 074	▲	+ 15,1 %
Famenne	9 620	20 282	16 889	19 768	25 587	28 795	▲	+ 24,5 %
Haute Ardenne	14 184	9 971	22 348	-	-	12 522	▼	- 2,5 %
Herbagère	26 224	25 955	33 032	38 624	36 834	41 008	▲	+ 9,4 %
Jurassique	10 839	9 721	8 876	15 822	-	40 270	▲	+ 30,0 %
Limoneuse	37 445	34 697	37 354	37 373	42 105	45 708	▲	+ 4,1 %
Sablo-limoneuse	43 810	27 248	47 669	52 409	63 264	67 081	▲	+ 8,9 %
Wallonie	34 257	31 025	32 639	35 406	44 041	45 885	▲	+ 6,0 %

Les prix de vente moyens des terres arables pour les régions agricoles du Jurassique et de Famenne ont un taux de croissance annuelle moyen particulièrement important (respectivement +30,0% et +24,5%). Seul le prix des terres arables de la région agricole de Haute Ardenne connaît une baisse annuelle moyenne depuis 2017 (- 2,5%).

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 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 (2017-2022)

Prairies permanentes	Prix moyen (€/ha)						Évolution annuelle moyenne 2017 - 2022	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Tendance	%
Ardenne	13 754	13 176	12 305	21 796	27 867	21 162	▲	+ 9,0 %
Campine hennuyère	-	-	-	-	-	-	-	-
Condroz	23 158	22 144	23 323	31 803	33 579	44 124	▲	+ 13,8 %
Fagne	12 057	14 513	16 056	45 834	14 763	22 294	▲	+ 13,1 %
Famenne	10 348	12 927	12 323	18 897	20 303	21 028	▲	+ 15,2 %
Haute Ardenne	8 113	9 485	10 082	12 487	10 761	11 541	▲	+ 7,3 %
Herbagère	26 091	21 150	20 796	25 905	25 018	31 505	▲	+ 3,8 %
Jurassique	12 929	8 391	12 295	14 878	15 143	21 680	▲	+ 10,9 %
Limoneuse	35 342	37 573	25 000	31 752	42 874	36 292	▶	+ 0,5 %
Sablo-limoneuse	21 805	14 578	16 194	29 404	20 251	41 129	▲	+ 13,5 %
Wallonie	18 540	18 041	15 540	21 086	22 572	26 762	▲	+ 7,6 %

Les évolutions des prix des prairies permanentes sont également disparates entre les régions agricoles. Là où les prix en Famenne et en Condroz ont progressé respectivement de +15,2 % et +13,8 % 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 Limoneuse et Herbagère (respectivement +0,5 % et +3,8 % par an). Il apparaît que ce sont les prairies de Haute Ardenne qui ont un prix dont l'évolution annuelle moyenne (+7,3 %) se rapproche le plus du taux de l'évolution annuelle moyenne des prairies wallonnes (+7,6 %).

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 agricole¹ 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 2022

Pour l'année 2022, 6 146 ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

Ces ventes représentent une superficie totale de 8330 ha. En moyenne, la superficie d'une vente notifiée à l'Observatoire du foncier agricole est de 1,36 ha.

Le montant total des ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole en 2022 est de 1 027 470 019 €, ce qui donne un prix moyen par vente de 167 177 € et un prix moyen par hectare de 123 346 €.

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 2022

Fig. A.1.6.1 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon l'occupation (2022)

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	4 806	5 343	166 638	2 714	3 597	71 666	2 092	1 746	362 229
Biens partiellement sous bail à ferme	62	291	56 648	25	132	40 207	37	158	70 403
Biens totalement sous bail à ferme	1 278	2 696	44 754	1 155	2 264	41 524	123	432	61 674
Wallonie	6 146	8 330	123 346	3 894	5 993	59 584	2 252	2 337	286 868

En 2022, 78,2 % des ventes de biens immobiliers agricoles ont concerné des biens totalement libres d'occupation (sans bail à ferme) et 20,8 % des biens totalement sous bail à ferme.

Les ventes de biens totalement libres d'occupation représentent 64,1 % de la superficie totale des ventes. Les ventes de biens immobiliers agricoles totalement sous bail à ferme représentent 32,4 % 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 3,5 % 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'accroître 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 agricoles¹ 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 2022

Pour l'année 2022, 2 157 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 35,1 % du nombre total des ventes analysées dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale des ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 3 794 ha (soit 45,6 % de la superficie totale des ventes notifiées). La superficie moyenne de ces ventes est de 1,76 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 137 997 199 €. Il en ressort que le prix moyen de ces ventes est de 63 976 €, et le prix moyen à l'hectare est de 36 368 €.

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 2022

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 (2022)

Occupation du bien	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
totalement libres d'occupation	1 303	2 041	38 697
partiellement sous bail à ferme	14	41	37 389
totalement sous bail à ferme	840	1 712	33 567
Wallonie	2 157	3 794	36 368

En 2022, 60,4 % des ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole ont concerné des biens totalement libres d'occupation (sans bail à ferme) et 38,9 % des biens totalement sous bail à ferme.

Les ventes de biens totalement libres d'occupation représentent 53,8 % de la superficie totale des ventes. Les ventes de biens non bâtis totalement en zone agricole totalement sous bail à ferme représentent 45,1 % 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 (33 567 €/ha) qui est de 13,3 % inférieur au prix moyen des biens libres d'occupation (38 697 €/ha).

ÉVOLUTION 2017 - 2022

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 (2017-2022)

Occupation	Prix moyen (€/ha)						Évolution annuelle moyenne 2017-2022	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Tendance	%
Biens totalement libre d'occupation	30 660	28 317	32 254	34 274	37 743	38 697	▲	+ 4,8 %
Biens totalement sous bail à ferme	23 633	23 172	23 590	24 480	31 571	37 389	▲	+ 9,6 %
Ecart 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%	3,4%	-	-
Wallonie	27 205	26 060	28 790	30 521	34 945	36 368	▲	+ 6,0 %

La tendance pour les prix moyens des biens totalement libres d'occupation connaît une hausse moyenne de +4,8 % par an entre 2017 et 2022. 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 +9,6 % sur la même période.

L'observation des valeurs moyennes de chaque année montre que l'écart relatif entre les prix de vente moyens des biens totalement libres d'occupation et des biens totalement sous bail à ferme est légèrement fluctuant. Pour la période 2017-2022, cet écart est en moyenne à 19,4 %.

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 agricole¹ 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 relevant de catégories différentes).

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 2022

Pour l'année 2022, 6 146 ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

Ces ventes représentent une superficie totale de 8 330 ha. En moyenne, la superficie d'une vente notifiée à l'Observatoire du foncier agricole est de 1,36 ha.

Le montant total des ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole en 2022 est de 1 027 470 019 €, ce qui donne un prix moyen par vente de 167 177 € et un prix moyen par hectare de 123 346 €.

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 2022

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 (2022)

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)		
	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	5 570	7 549	117 008	3 513	5 514	55 012	2 057	2 035	284 939
Agriculteur à titre principal	283	519	69 297	206	401	40 472	77	118	167 596
Agriculteur à titre complémentaire	33	56	72 885	23	48	45 971	10	8	231 515
Non agriculteur	5 103	6 672	123 085	3 166	4 830	56 183	1 937	1 842	298 493
Mixtes	151	303	72 953	118	235	57 602	33	68	126 285
Personne morale	481	651	185 705	316	437	104 208	165	214	352 527
Mixtes (P phys & P mor)	95	130	179 157	65	42	194 020	30	88	171 987
Wallonie	6 146	8 330	123 346	3 894	5 993	59 584	2 252	2 337	286 868

Les ventes dont les vendeurs sont des personnes physiques représentent 90,6 % (7 549 ha) des surfaces vendues en 2022. Parmi celles-ci, les non agriculteurs sont clairement majoritaires et ont apporté à eux seuls 80,1 % (6 672 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 (117 008 €/ha) est inférieur de 37 % au prix de vente moyen à l'hectare des biens vendus par des personnes morales (185 705 €/ha). Ce ratio est moindre pour les biens comportant une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s), avec un prix moyen à l'hectare supérieur de 19,2 % pour les biens vendus par des personnes morales (352 527 €/ha) par rapport à ceux ven-

due par des personnes physiques (284 939 €/ha).

Au sein des vendeurs étant des personnes physiques, en 2022, 316 ventes analysées concernent des biens cédés par des agriculteurs (à titre principal et à titre complémentaire). Ces ventes représentent 5,1 % des ventes de l'année, et en termes de superficies, elles représentent 6,9 % des surfaces 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 ou complémentaire. Cette différence est davantage marquée pour les agriculteurs à titre principal lorsque le bien agricole comprend une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s).

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 agricoles¹ 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 relevant de catégories différentes).

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 2022

Pour l'année 2022, 2 157 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 35,1 % du nombre total des ventes analysées dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale des ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 3 794 ha (soit 45,6 % de la superficie totale des ventes notifiées). La superficie moyenne de ces ventes est de 1,76 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 137 997 199 €. Il en ressort que le prix moyen de ces ventes est de 63 976 €, et le prix moyen à l'hectare est de 36 368 €.

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 2022

Les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole dont les vendeurs sont des personnes physiques représentent 93,2 % (3 535 ha) des surfaces vendues en 2022. Parmi celles-ci, les non agriculteurs sont clairement majoritaires et ont apporté à eux seuls 78,5 % (2 977 ha) des surfaces mises en vente au cours de l'année. Les biens concernés par ces ventes sont en moyenne moins étendus (1,7 ha par vente) que ceux qui ont été cédés la même année par des personnes physiques qui se déclaraient agriculteurs à titre principal (2,4 ha par vente).

En 2022, 6,6 % des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole impliquent des vendeurs agriculteurs (à titre principal ou complémentaire). En termes de surfaces, ces ventes représentent 9,3 % 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 (34 432 €/ha) qui est 3,2 % moins élevé que le prix (35 588 €/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 (36 112 €/ha) est très proche du prix moyen des biens non bâtis entièrement situés en zone agricole vendus par des personnes physiques (36 261 €/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 (2022)

Qualité des vendeurs	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Personne physique	2 016	3 535	36 261
Agriculteur à titre principal	128	312	34 432
Agriculteur à titre complémentaire	14	41	35 704
Non agriculteur	1 798	2 977	35 588
Mixtes	76	205	48 934
Personne morale	120	234	36 112
Mixtes (P phys & P mor)	21	26	53 382
Wallonie	2 157	3 794	36 368

ÉVOLUTION 2017 - 2022

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 (2017-2022)

Qualité des vendeurs	Superficies (ha)						Évolution annuelle moyenne 2017-2022	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Tendance	%
Personne physique	2 887	3 058	2 961	2 737	3 524	3 535	▲	+ 4,1 %
Agriculteur à titre principal	340	461	372	412	384	312	▼	- 1,7 %
Non agriculteur	2 423	2 717	2 690	2 573	2 978	2 977	▲	+ 4,2 %
Personne morale	140	152	149	261	182	234	▲	+ 10,8 %

Depuis l'année 2017, les vendeurs en personne physique cèdent 10 à 20 fois plus d'hectares que les vendeurs en personne morale.

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 (+4,2 % en moyenne) sont vendus par des parties non agriculteurs.

A contrario, les superficies des biens non bâtis entièrement situés en zone agricole au plan de secteur vendus par les agriculteurs à titre principal ont diminué en moyenne de -1,7 % par an entre 2017 et 2022.

Selon les années, les non agriculteurs ont mis sur le marché 6 (2018) à 10 (2022) fois plus de terres que les agriculteurs à titre 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 (2017-2022)

Qualité des vendeurs	Prix moyens (€/ha)						Évolution annuelle moyenne 2017-2022	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Tendance	%
Personne physique	27 315	24 782	27 596	30 019	33 482	36 261	▲	+ 5,8 %
Agriculteur à titre principal	27 349	28 894	32 199	40 380	36 844	34 432	▲	+ 4,7 %
Non agriculteur	25 703	24 423	27 026	28 159	32 672	35 588	▲	+ 6,7 %
Personne morale	28 897	31 362	33 847	28 328	35 911	36 112	▲	+ 4,6 %

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 plus importante pour les vendeurs en personne physique (+5,8 %) que pour les vendeurs en personne morale (+4,6 %).

Les prix de ventes des biens non bâtis entièrement situés en zone agricole ont augmenté pour chaque catégorie de vendeurs entre 2017 et 2022. Cette augmentation est plus marquée pour les vendeurs se déclarant non-agriculteurs (+6,7 % par an).

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 agricole¹ 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 relevant de catégories différentes).

NB : afin de mieux rendre compte des secteurs d'activités des personnes morales acquérant des biens au cours d'une année, les 124 ventes dont les acquéreurs sont « mixtes » sont regroupées avec les 819 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 2022

Pour l'année 2022, 6 146 ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole ont été analysées dans le cadre de ce rapport.

Ces ventes représentent une superficie totale de 8 330 ha. En moyenne, la superficie d'une vente notifiée à l'Observatoire du foncier agricole est de 1,36 ha.

Le montant total des ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole en 2022 est de 1 027 470 019 €, ce qui donne un prix moyen par vente de 167 177 € et un prix moyen par hectare de 123 346 €.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2022

Les ventes dont les acquéreurs sont des personnes physiques représentent 73,2 % (6 098 ha) des surfaces achetées en 2022. Parmi celles-ci, les non agriculteurs sont majoritaires et ont acheté à eux seuls 33,9 % (2 820 ha) des surfaces vendues au cours de l'année. Les agriculteurs à titre principal ont quant à eux acheté 29,5 % (2 454 ha) des surfaces vendues au cours de l'année. Ces derniers ont acheté proportionnellement beaucoup plus de biens non bâtis (1 955 ha, soit 32,6 % du total des ventes de biens non bâtis) que de biens bâtis (499 ha, soit 21,3 % 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, 62,1 % des biens bâtis et 42,8 % 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 32,3 % des biens bâtis et 41,6 % des biens non bâtis.

Toutes ventes confondues, le prix de vente moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles acquis par des personnes physiques (125 686 €/ha) est supérieur de 6,9 % au prix de vente moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles obtenus par des personnes morales (116 955 €/ha). Cette tendance semble surtout marquée pour les biens bâtis, car dans cette catégorie les personnes physiques paient 19,3 % de plus (302 415 €/ha) que paient des personnes morales (244 166 €/ha). À l'inverse, quand il s'agit de biens non bâtis, les personnes physiques paient 16,3 % de moins que les personnes morales (56 628 €/ha contre 67 637 €/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.

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 (2022)

Qualité des acquéreurs	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	5 203	6 098	125 686	3 230	4 384	56 628	1 973	1 713	302 415
Agriculteur à titre principal	1 102	2 454	43 238	981	1 955	41 717	121	499	49 198
Agriculteur à titre complémentaire	87	198	33 970	71	127	26 260	16	71	47 753
Non agriculteur	3 723	2 820	223 172	1 918	1 776	82 473	1 805	1 044	462 557
Mixtes	291	626	38 640	260	526	32 117	31	99	73 198
Personne morale & Mixtes	943	2 232	116 955	664	1 609	67 637	279	624	244 166
Liées à l'agriculture	200	860	45 948	173	685	40 147	27	175	68 678
Liées à l'immobilier	296	598	154 448	188	413	99 054	108	186	277 469
Liées à d'autres secteurs	340	597	193 982	212	376	84 886	128	221	379 328
De droit public	107	177	75 710	91	135	63 178	16	42	116 093
Wallonie	6 146	8 330	123 346	3 894	5 993	59 584	2 252	2 337	286 868

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 agricoles¹ 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 relevant de catégories différentes).

NB : afin de mieux rendre compte des secteurs d'activités des personnes morales acquérant des biens au cours d'une année, les 63 ventes dont les acquéreurs sont « mixtes » sont regroupées avec les 283 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 2022

Pour l'année 2022, 2 157 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 35,1 % du nombre total des ventes analysées dans le cadre de ce rapport.

La superficie totale des ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 3 794 ha (soit 45,6 % de la superficie totale des ventes notifiées). La superficie moyenne de ces ventes est de 1,76 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 137 997 199 €. Il en ressort que le prix moyen de ces ventes est de 63 976 €, et le prix moyen à l'hectare est de 36 368 €.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2022

Les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole dont les acquéreurs sont des personnes physiques représentent 75,9 % (2 879 ha) des surfaces vendues en 2022. Parmi celles-ci, les agriculteurs sont majoritaires. Ainsi, les agriculteurs à titre principal ont acheté à eux seuls 39,9 % (1 514 ha) des surfaces mises en vente au cours de l'année. Les non agriculteurs ont quant à eux acheté 22,7 % (862 ha) des surfaces mises en vente au cours de l'année.

In fine, 67,8 % (2 572 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 (32 000 €/ha) se font en moyenne à un prix inférieur de 11 % à celui des ventes dont les acquéreurs sont non agriculteurs (35 941 €/ha).

Chez les acquéreurs en personne morale, lorsque le secteur d'activité de l'acquéreur est lié à d'autres secteurs que l'agriculture ou l'immobilier, le prix moyen à l'hectare (65 329 €/ha) est supérieur de 47,8 % au prix moyen à l'hectare payé par un acquéreur lié à l'agriculture (44 212 €/ha).

Le prix moyen par hectare payé par les personnes morales liées à l'agriculture pour des biens immobiliers non bâtis entièrement situés en zone agricole (44 212 €/ha) est supérieur de 38,2 % à celui payé par les agriculteurs à titre principal (32 000 €/ha).

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 (2022)

Qualité des acquéreurs	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Personne physique	1 811	2 879	32 719
Agriculteur à titre principal	792	1 514	32 000
Agriculteur à titre complémentaire	52	106	24 606
Non agriculteur	766	862	35 941
Mixtes	201	397	30 635
Personne morale & Mixtes	346	915	47 842
Liées à l'agriculture	128	555	44 212
Liées à l'immobilier	59	147	43 836
Liées à d'autres secteurs	105	174	65 329
De droit public	54	40	36 665
Wallonie	2 157	3 794	36 368

ÉVOLUTION 2017 - 2022

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 (2017-2022)

Qualité des acquéreurs	Superficies (ha)						Évolution annuelle moyenne 2017-2022	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Tendance	%
Personne physique	2 504	2 357	2 369	2 403	3 061	2 879	▲	+ 2,8 %
Agriculteur à titre principal	1 634	1 639	1 562	1 421	1 486	1 514	▼	- 1,5 %
Non agriculteur	1 189	1 110	1 211	1 360	1 101	862	▼	- 6,2 %
Personne morale	419	476	526	472	615	915	▲	+ 16,9 %

De manière générale, les personnes physiques acquièrent de 3 (2022) à 6 (2017) fois plus d'hectares que les personnes morales, selon les années.

Depuis l'année 2017, les achats par des personnes morales de biens immobiliers agricoles non bâtis situés en zone agricole au plan de secteur concernent des superficies de plus en plus importantes (+16,9 % par an en moyenne).

Concernant l'achat de terres agricoles non bâties entièrement situées en zone agricole par des personnes physiques, la superficie concernée est relativement stable pour la période 2017-2022 avec une augmentation de +2,8 %.

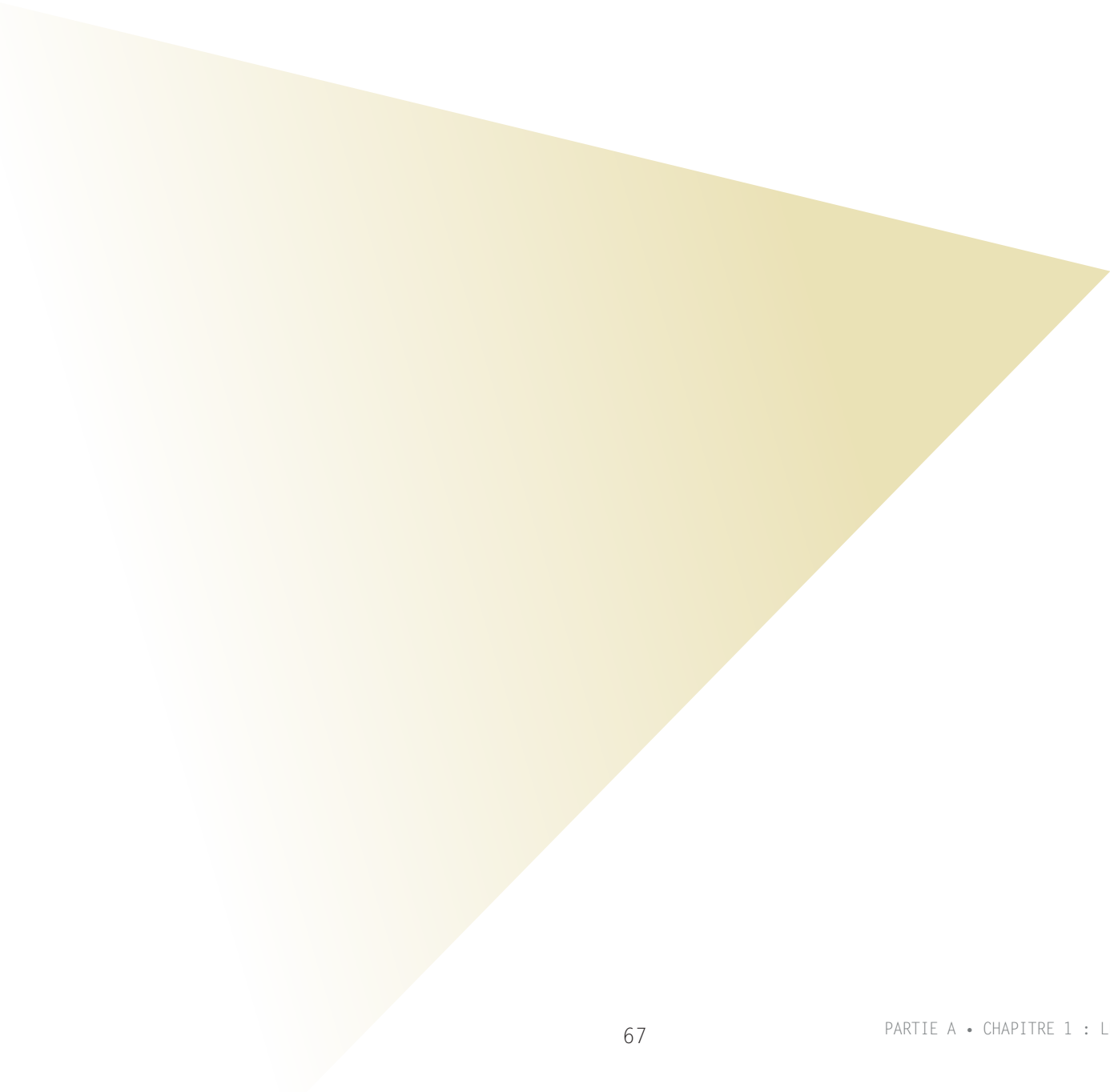
Chez les acquéreurs en personne physique, il apparaît qu'en termes de superficies, la quantité de biens non bâtis inscrits en zone agricole au plan de secteur acquise par des non agriculteurs connaît une diminution depuis 2017 (-6,2 % par en moyenne). Cette tendance est moins affirmée pour les acquéreurs se déclarant agriculteurs à titre principal ; ces derniers achètent aussi de moins en moins d'hectares de biens non bâtis inscrits en zone agricole au plan de secteur mais dans une proportion moindre (-1,5 % 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 (2017-2022)


Qualité des acquéreurs	Prix moyens (€/ha)						Évolution annuelle moyenne 2017-2022	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Tendance	%
Personne physique	25 320	22 794	27 237	28 714	32 342	32 719	▲	+ 5,3 %
Agriculteur à titre principal	25 914	23 505	25 861	27 116	30 946	32 000	▲	+ 4,3 %
Non agriculteur	28 763	28 037	33 206	33 814	35 929	35 941	▲	+ 4,6 %
Personne morale	36 611	38 194	37 868	40 494	46 852	47 842	▲	+ 5,5 %

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 2022. 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 (+5,3 % par an) et pour ceux qui ont la qualité de personne morale (+5,5 % par an).

De manière générale, et à une exception près (2018), le prix payé par les personnes morales pour les biens non bâtis entièrement situés en zone agricole est supérieur d'environ 40 % au prix payé par les personnes physiques.





An aerial photograph of agricultural fields. A road intersection is visible in the upper left quadrant. The fields are divided into several rectangular plots. The top-left plot is green, the top-right plot is dark green, the bottom-left plot is green with distinct rows, and the bottom-right plot is golden-brown. The text 'CHAPITRE 2 : LES DONATIONS EN PLEINE PROPRIÉTÉ' is overlaid in white on the golden-brown field.

CHAPITRE 2 : LES DONATIONS EN PLEINE PROPRIÉTÉ

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

DÉFINITION

Les données générales relatives aux donations en pleine propriété¹ comprenant au moins un bien immobilier agricole² 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 2022

Le volume des données analysées correspond à 753 donations.

Les donations notifiées à l'Observatoire du foncier agricole en 2022 représentent une superficie totale de 2 833 ha. La superficie moyenne d'une donation notifiée à l'Observatoire du foncier agricole est de 3,8 ha.

Parmi les 753 donations notifiées en 2022, 454 (soit 60,3 %) comportent des biens immobiliers non bâtis.

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 (2022)

Donations		Toutes donations confondues	Donations ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie	Donations comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)
Volume		753	454	299
Superficie	totale (ha)	2 833	1 508	1 325
	moyenne (ha)	3,8	3,3	4,4

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 propriété¹ comprenant au moins un bien immobilier agricole² 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 2022

Pour l'année 2022, 753 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 2 833 ha, et la superficie moyenne par donation est de 3,8 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 2022

Fig. A.2.1.1 : répartition des donations de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon l'affectation au plan de secteur (2022)

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 ventes	Superficie totale (ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)
Principalement en zone agricole	Totalement en zone agricole (> 95 %)	353	1 528	228	878	125	650
	Majoritairement en zone agricole (50 - 95 %)	181	1 012	96	427	85	584
Principalement hors zone agricole	Majoritairement en zone non urbanisable (hors zone agricole)	30	213	19	160	11	53
	Majoritairement en zone urbanisable	187	77	110	41	77	36
	Sans affectation majoritaire	2	3	1	2	1	1
Wallonie		753	2 833	454	1 508	299	1 325

La superficie totale des donations de biens situés totalement en zone agricole au plan de secteur (1 528 ha) représente 53,9 % de la superficie totale des donations notifiées (2 833 ha).

En considérant les donations totalement (353) et majoritairement en zone agricole (181), 534 donations sur 753 analysées (soit 70,9 %) 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 (77 ha) représente 2,7 % de la superficie totale des donations de l'année 2022.

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 propriété¹ comprenant au moins un bien immobilier agricole² 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 2022

Pour l'année 2022, 753 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 2 833 ha, et la superficie moyenne par donation est de 3,8 ha.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2022

Le plus grand nombre de donations est rencontré en région Limoneuse qui comptabilise 216 donations, soit 28,7 % du total des donations. En termes de superficie, cette région agricole comptabilise 787 ha de donations, soit 27,8 % du total des superficies en donation. Mise à part la Campine hennuyère pour laquelle aucune donation n'a été notifiée en 2022, c'est dans les régions Jurassique, Fagne et Sablo-limoneuse que le plus petit nombre de donations est enregistré (respectivement 31, 32 et 34).

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.2.2.1 : répartition des donations de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon la région agricole (2022)

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	96	474	68	303	28	170
Campine Hennuyère	0	-	0	-	0	-
Condroz	112	578	60	266	52	312
Fagne	32	111	24	83	8	29
Famenne	42	194	24	73	18	121
Haute Ardenne	101	147	79	113	22	34
Herbagère	89	238	43	124	46	113
Jurassique	31	220	18	38	13	182
Limoneuse	216	787	126	478	90	309
Sablo-limoneuse	34	85	12	29	22	55
Wallonie	753	2 833	454	1 508	299	1 325

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 propriété¹ comprenant au moins un bien immobilier agricole² 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 2022

Pour l'année 2022, 753 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 2 833 ha, et la superficie moyenne par donation est de 3,8 ha.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2022

C'est en province de Liège que le plus grand nombre de donations (255) est enregistré en 2022. Cependant, en terme de superficie, c'est la province de Luxembourg qui compte la plus grande part de donations (771 ha), soit 27,2 % de la superficie totale des donations de l'année (2 833 ha). Le Brabant

wallon est la province comptabilisant le moins de donations (50). Les provinces de Namur (135) et de Luxembourg (140) comptent un nombre similaire de donations, pour des superficies totales pourtant assez différentes (respectivement 627 ha et 771 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 2,1 en province de Luxembourg et 1,1 en province de Hainaut, où l'on trouve donc plus fréquemment des donations incluant au moins une parcelle cadastrale bâtie en 2022.

Au niveau des arrondissements, le nombre de donations notifiées en 2022 est particulièrement élevé (157) à Verviers (qui est également l'arrondissement le plus étendu), alors que les arrondissements de La Louvière et Mons en comptabilisent 8 chacun.

Les superficies des donations sont assez variables selon les arrondissements. Les donations concernent en moyenne des surfaces nettement plus étendues dans les arrondissements de Virton (9,2 ha) et Mons (9,1 ha) que dans les arrondissements de Thuin (1,6 ha), et Verviers (1,8 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 (2022)

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		50	119	28	57	22	63
	Nivelles	50	119	-	-	-	-
HAINAUT		173	606	89	301	84	305
	Ath	29	74				
	Charleroi	27	135				
	La Louvière	8	55				
	Mons	8	73	-	-	-	-
	Soignies	13	82				
	Thuin	30	49				
	Tournai-Mouscron	58	138				
LIEGE		255	710	164	397	91	313
	Huy	25	205				
	Liège	43	117	-	-	-	-
	Verviers	157	287				
	Waremme	30	101				
LUXEMBOURG		140	771	95	380	45	391
	Arlon	22	128				
	Bastogne	27	168				
	Marche-en-Famenne	34	181	-	-	-	-
	Neufchâteau	47	202				
	Virton	10	92				
NAMUR		135	627	78	373	57	254
	Dinant	36	128				
	Namur	48	240	-	-	-	-
	Philippeville	51	260				
Wallonie		753	2 833	454	1 508	299	1 325

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 propriété¹ comprenant au moins un bien immobilier agricole² 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 2022

Pour l'année 2022, 753 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 2 833 ha, et la superficie moyenne par donation est de 3,8 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 2022

Fig. A.2.4.1 : répartition des donations de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon leur superficie (2022)

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	405	139	234	86	171	54
comprise entre 1 ha et 5 ha	215	523	139	350	76	173
comprise entre 5 ha et 10 ha	59	429	43	310	16	119
comprise entre 10 ha et 20 ha	40	513	23	296	17	217
supérieure à 20 ha	34	1 230	15	467	19	763
Wallonie	753	2 833	454	1 508	299	1 325

Les donations de moins de 1 ha de superficie comptent pour 53,8 % du total des donations de l'année, mais comptent naturellement pour une proportion bien moindre en termes de superficie (4,9 % de la superficie totale des donations). Seules 34 donations ont une superficie supérieure à 20 ha. Elles représentent 43,4 % de la superficie totale des donations.

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

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

DÉFINITION

Cet indicateur présente le volume et la superficie totale des donations en pleine propriété¹ comprenant au moins un bien immobilier agricole² 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.

CONTEXTE 2022

Pour l'année 2022, 753 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 2 833 ha, et la superficie moyenne par donation est de 3,8 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 2022

Fig. A.2.5.1 : répartition des donations de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon l'occupation du bien (2022)

Occupation	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)
Biens totalement libres d'occupation	594	1 782	338	984	256	798
Biens partiellement sous bail à ferme	17	145	8	52	9	93
Biens totalement sous bail à ferme	142	906	108	472	34	434
Wallonie	753	2 833	454	1 508	299	1 325

En 2022, 594 donations de biens immobiliers agricoles, soit 78,9 % 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 1 782 ha, soit 62,9 % de la superficie totale des donations. Cela implique que les donations de biens totalement sous bail à ferme (6,4 ha par donation) concernent en moyenne de plus grandes superficies que les donations de biens libres d'occupation (3,0 ha par donation).

Au total, il n'y a que peu de donations de biens totalement ou partiellement sous bail à ferme (43) qui comportent au moins une parcelle cadastrale bâtie. Ces deux catégories ensemble ne représentent que 5,7 % du nombre total de donations, mais en termes de superficie, il s'agit de 18,6 % 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 propriété¹ comprenant au moins un bien immobilier agricole² 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 2022

Pour l'année 2022, 753 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 2 833 ha, et la superficie moyenne par donation est de 3,8 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 2022

Fig. A.2.6.1 : répartition des donations de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon le profil des donateurs (2022)

Qualité 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	753	2 833	454	1 508	299	1 325
Agriculteurs à titre principal	106	816	60	349	46	467
Agriculteurs à titre complémentaire et mixte*	51	252	24	181	27	71
Non agriculteurs	596	1 765	370	978	226	787
Personnes morales	0	-	0	-	0	-
Wallonie	753	2 833	454	1 508	299	1 325

* Le nombre de donations dont les donateurs sont des personnes physiques avec des statuts d'agriculteurs mixtes (agriculteurs à titre principal et agriculteurs à titre complémentaire) étant inférieur à 5, ces donations ont été regroupées avec les donations dont les donateurs sont des personnes physiques avec un statut d'agriculteur à titre complémentaire, afin d'empêcher toute identification.

La majorité des donations (596 soit 79,2 % du total) est réalisée par des donateurs qui sont des personnes physiques non agriculteurs. En termes de superficies, ces donations concernent 1 765 ha soit 62,3 % du total. Il en ressort que les donations dont les donateurs sont des personnes physiques non agriculteurs ont tendance à être moins étendues que les superficies des donations dont les donateurs sont des personnes physiques ayant le statut d'agriculteurs à titre principal.

Les agriculteurs à titre principal sont quant à eux les donateurs de 15,4 % 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 indépendant du caractère bâti ou non de la donation, à l'exception des donations ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie lorsque le donateur est agriculteur à titre complémentaire ou mixte.

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 propriété¹ comprenant au moins un bien immobilier agricole² 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 2022

Pour l'année 2022, 753 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 2 833 ha, et la superficie moyenne par donation est de 3,8 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 2022

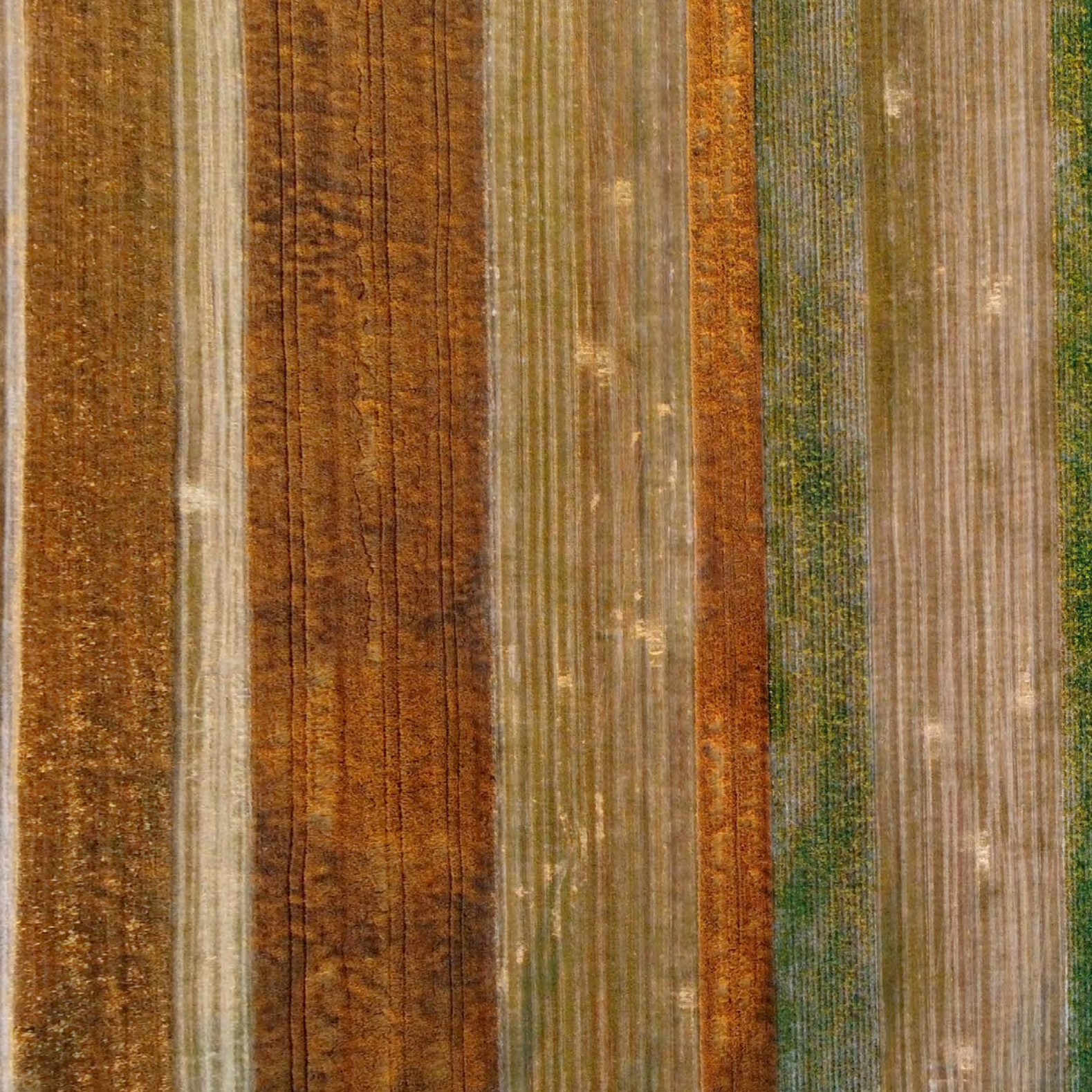
Fig. A.2.7.1 : répartition des donations de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon le profil des donataires (2022)

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)	
	Nombre de donations	Superficie totale (ha)	Nombre de donations	Superficie totale (ha)	Nombre de donations	Superficie totale (ha)
Personnes physiques	753	2 833	454	1 508	299	1 325
Agriculteurs à titre principal	102	596	57	283	45	314
Agriculteurs à titre complémentaire et mixte*	54	677	29	193	25	484
Non agriculteurs	597	1 560	368	1 033	229	528
Personnes morales	0	-	0	-	0	-
Wallonie	753	2 833	454	1 508	299	1 325

* Le nombre de donations dont les donateurs sont des personnes physiques avec des statuts d'agriculteurs mixtes (agriculteurs à titre principal et agriculteurs à titre complémentaire) étant inférieur à 5, ces donations ont été regroupées avec les donations dont les donateurs sont des personnes physiques avec un statut d'agriculteur à titre complémentaire, afin d'empêcher toute identification.

La majorité des donations (597 soit 79,3 % du total) implique des donataires qui sont des personnes physiques non agriculteurs. En termes de superficies, ces donations concernent 1 560 ha soit 55,1 % du total. Il en ressort que les donations dont les donataires sont des personnes physiques non agriculteurs 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 13,5 % des donations analysées en 2022. En moyenne, les donations qui impliquent des donataires se déclarant agriculteurs à titre principal sont plus étendues (5,8 ha par donation) que la moyenne régionale (3,8 ha par donation).



An aerial photograph of a large agricultural field divided into numerous vertical strips of different colors, including shades of green, brown, and grey. A semi-transparent green triangle is overlaid on the right side of the image, pointing towards the center. The text 'CHAPITRE 3 : LES ÉCHANGES' is written in white, uppercase letters within this triangle.

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 agricole¹ 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 2022

Le volume des données analysées correspond à 45 échanges.

Les échanges notifiés à l'Observatoire du foncier agricole en 2022 représentent une superficie totale de 111 ha. La superficie moyenne d'un échange notifié à l'Observatoire du foncier agricole est de 2,6 ha.

Le volume des échanges à analyser (45 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 DONNÉES GÉNÉRALES RELATIVES AUX APPORTS À UNE PERSONNE MORALE

DÉFINITION

Les données générales relatives aux apports à une personne morale comprenant au moins un bien immobilier agricole¹ 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 2022

Le volume des données analysées correspond à 9 apports de biens immobiliers agricoles.

Les apports notifiés à l'Observatoire du foncier agricole en 2022 représentent une superficie totale de 146 ha. La superficie moyenne d'un apport notifié à l'Observatoire du foncier agricole est de 16,2 ha.

Le volume des apports à analyser (9 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 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 FERMÉ**

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 concernant des cessions simples et des résiliations 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 2022

Le volume des données analysées correspond à 370 baux à ferme.

La superficie totale des baux à ferme notifiés à l'Observatoire du foncier agricole en 2022 est de 5 031 ha. La superficie moyenne d'un bail à ferme notifié à l'Observatoire du foncier agricole est de 13,6 ha.

La grande majorité des baux à ferme (78,6 %) ne comporte que des parcelles cadastrales non bâties.

Les baux à ferme qui incluent une ou des parcelles cadastrales bâties ont une superficie moyenne nettement supérieure (33,2 ha) à la superficie moyenne de ceux qui n'en incluent pas (8,3 ha).

Fig. B.0.1 : répartition des baux à ferme selon le caractère bâti ou non bâti (2022)

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		370	291	79
Superficie	totale (ha)	5 031	2 404	2 627
	moyenne (ha)	13,6	8,3	33,2

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 2022

Pour l'année 2022, 370 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 5 031 ha, et la superficie moyenne par bail est de 13,6 ha.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2022

Fig. B.1.1 : répartition des baux à ferme selon le type de contrat de bail (2022)

Type de contrat de bail à ferme	Nombre de baux	Superficie	
		totale (ha)	moyenne (ha)
Bail à ferme classique	181	1 231	6,8
dont cession privilégiée	2	4	2,2
Bail à ferme de longue durée	118	2 725	23,1
Bail à ferme de carrière	65	995	15,3
Bail à ferme de fin de carrière	4	71	17,9
Bail à ferme de courte durée	2	9	4,5
Wallonie	370	5 031	13,6

En 2022, sur 370 baux à ferme analysés, presque la moitié (48,9 %) sont des baux classiques, et près d'un tiers (31,9 %) sont des baux de longue durée. Le recours aux autres types de baux à ferme est nettement moins fréquent : 65 baux de carrière, 4 baux de fin de carrière et 2 baux de courte durée.

En termes de superficie absolue, les baux à ferme de longue durée sont majoritaires ; ils représentent à eux seuls 2 725 ha, soit 54,2 % des superficies

notifiées à l'Observatoire du foncier agricole dans le cadre d'un bail à ferme en 2022.

Les baux de carrière et de fin de carrière concernent en moyenne des superficies similaires (respectivement 15,3 ha et 17,9 ha par bail). Les baux à ferme classique et de courte durée concernent en moyenne des superficies similaires, mais nettement plus restreintes (respectivement 6,8 ha et 4,5 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 2022

Pour l'année 2022, 370 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 5 031 ha, et la superficie moyenne par bail est de 13,6 ha.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2022

Plus de la moitié (60,0 %) des baux à ferme notifiés en 2022 concernent des biens majoritairement localisés dans la région agricole Limoneuse. Le Condroz est la deuxième région qui comptabilise le plus de baux à ferme notifiés, mais avec seulement 15,9 % 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 2022.

Les baux contractés dans les régions agricoles de Fagne, Sablo-limoneuse et du Condroz présentent les plus grandes superficies moyennes (respectivement 27,5 ha, 22,0 ha et 17,1 ha). Les baux à ferme qui sont en moyenne les moins étendus se rencontrent dans les régions de Famenne ainsi qu'Herbagère et de Haute Ardenne regroupées (respectivement 6,7 ha et 6,9 ha par bail).

Fig. B.2.1 : répartition des baux à ferme selon la région agricole (2022)

Région agricole	Nombre de baux	Superficie	
		totale (ha)	moyenne (ha)
Ardenne	19	174	9,2
Campine Hennuyère	0	0	-
Condroz	59	1 008	17,1
Fagne	5	137	27,5
Famenne	33	220	6,7
Herbagère et Haute Ardenne*	19	131	6,9
Jurassique	7	70	10
Limoneuse	222	3 158	14,2
Sablo-limoneuse	6	132	22
Wallonie	370	5 031	13,6

* Le nombre de baux à ferme en Haute Ardenne étant inférieure à 5, ceux-ci ont été regroupés avec ceux de la région Herbagère afin d'éviter toute identification.

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 2022

Pour l'année 2022, 370 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 5 031 ha, et la superficie moyenne par bail est de 13,6 ha.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2022

La province du Hainaut comptabilise de loin le plus grand nombre de baux à ferme (160) notifiés en 2022. Cette province comptabilise à elle seule 43,2 % des baux à ferme notifiés durant l'année. La province du Brabant wallon compte le moins de baux à ferme notifiés en 2022 (21 baux, soit 5,7 % du total).

C'est en province de Brabant wallon que la superficie moyenne des baux à ferme notifiés est la plus importante (32,7 ha par bail). C'est dans les provinces de Luxembourg et de Hainaut que la superficie moyenne des baux à ferme notifiés est la plus faible (respectivement 8,5 ha et 8,7 ha par bail pour une moyenne régionale de 13,6 ha par bail).

Fig. B.3.1 : répartition des baux à ferme selon la province (2022)

Province	Nombre de baux	Superficie	
		totale (ha)	moyenne (ha)
Brabant wallon	21	687	32,7
Hainaut	160	1 400	8,7
Liège	93	1 548	16,6
Luxembourg	41	349	8,5
Namur	55	1 048	19,0
Wallonie	370	5 031	13,6

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 2022

Pour l'année 2022, 370 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 5 031 ha, et la superficie moyenne par bail est de 13,6 ha.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2022

Fig. B.4.1 : répartition des baux à ferme selon l'affectation au plan de secteur (2022)

Plan de secteur		Nombre d'échanges	Superficie	
			totale (ha)	moyenne (ha)
Principalement en zone agricole	Totalement en zone agricole (>95%)	286	4 083	14,3
	Majoritairement en zone agricole (50 - 95 %)	66	901	13,6
Principalement hors zone agricole	Majoritairement en zone non urbanisable (hors zone agricole)	5	38	7,5
	Majoritairement en zone urbanisable	13	10	0,7
Wallonie		370	5 031	13,6

La grande majorité (77,3 %) des baux à ferme notifiés en 2022 s'appliquent sur des terres « totalement » (> 95 %) inscrites en zone agricole au plan de secteur. Par ailleurs, 66 baux à ferme (soit 17,8 %) ont entre 50 % et 95 % de leur surface inscrite en zone agricole au plan de secteur. Cela signifie qu'en 2022, 352 baux à ferme, soit 95,1 % du total, ont au moins la moitié de leur surface inscrite en zone agricole au plan de secteur. Les 4,9 % restant des baux à ferme

notifiés en 2022 sont hors zone agricole pour plus de la moitié de leur surface.

La superficie moyenne des baux à ferme dont les biens sont situés principalement en zone agricole (14,3 ha) est environ cinq fois supérieure à la superficie moyenne des baux dont les biens sont situés principalement hors zone agricole (2,7 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 2022

Pour l'année 2022, 370 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 5 031 ha, et la superficie moyenne par bail est de 13,6 ha.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2022

En 2022, plus de la moitié des baux à ferme (207 baux soit 55,9 %) qui ont été notifiés concernent des biens dont la superficie totale est inférieure à 5 ha.

Parmi les baux à ferme notifiés, 7 ont une superficie supérieure à 100 ha, et leur superficie moyenne s'élève à 164,0 ha. Ensemble, ces 7 contrats de bail (soit 1,9 % des baux notifiés sur l'année) couvrent un peu moins d'un quart (22,8 %) des surfaces notifiées dans des baux à ferme en 2022.

Fig. B.5.1 : répartition des baux à ferme selon la superficie (2022)

Superficie	Nombre de baux	Superficie	
		totale (ha)	moyenne (ha)
Inférieure à 1 ha	85	42	0,5
Comprise entre 1 ha et 5 ha	122	315	2,6
Comprise entre 5 ha et 10 ha	43	300	7,0
Comprise entre 10 ha et 20 ha	52	730	14,0
Comprise entre 20 ha et 50 ha	46	1 456	31,7
Comprise entre 50 ha et 100 ha	15	1 040	69,3
Supérieure à 100 ha	7	1 148	164,0
Wallonie	370	5 031	13,6

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 comprennent :
 - ✳ les personnes morales de droit privé;
 - ✳ 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 2022

Pour l'année 2022, 370 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 5 031 ha, et la superficie moyenne par bail est de 13,6 ha.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2022

Fig. B.6.1 : répartition des baux à ferme selon le statut de personne physique ou de personne morale des bailleurs (2022)

Qualité des bailleurs	Nombre de baux	Superficie	
		totale (ha)	moyenne (ha)
Personne(s) physique(s)	267	4 465	16,7
Personne(s) morale(s)	103	566	5,5
de droit privé	18	386	21,4
de droit public	85	180	2,1
Mixte	0	0	-
Wallonie	370	5 031	13,6

Parmi les 370 baux à ferme notifiés à l'Observatoire du foncier agricole en 2022, une grande majorité (267, soit 72,2 %) est mise en location 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 103 (soit 27,8 % 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 personne morale : 16,7 ha contre 5,5 ha par bail.

En 2022, parmi les 103 baux à ferme ayant été mis en location par au moins une personne morale, 85 d'entre eux (soit 82,5 %) 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 (21,4 ha par bail) est nettement supérieure à celles des baux à fermes dont les bailleurs sont des entités publiques (2,1 ha). Un facteur 10 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 2022

Pour l'année 2022, 370 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 5 031 ha, et la superficie moyenne par bail est de 13,6 ha.

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2022

Fig. B.7.1 : répartition des baux à ferme selon le statut de personne physique ou de personne morale des preneurs (2022)

Qualité des preneurs	Nombre de baux	Superficie	
		totale (ha)	moyenne (ha)
Personne(s) physique(s)	317	4 059	12,8
Personne(s) morale(s)	53	972	18,3
Mixte	0	0	-
Wallonie	370	5 031	13,6

La grande majorité (85,7 %) des baux à ferme est contractée par des preneurs étant exclusivement des personnes physiques. En termes de superficies, ces baux concernent 4 059 ha, soit 80,7 % de la superficie totale des notifications de l'année (5 031 ha). Seuls 53 baux à ferme sont contractés par des preneurs étant exclusivement des personnes morales.

En moyenne, les baux à ferme contractés uniquement par des personnes morales couvrent des plus grandes superficies (18,3 ha) que les baux contractés uniquement par des personnes physiques (12,8 ha).

RÉFÉRENCES LÉGALES

Code wallon de l'Agriculture

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

Arrêté du Gouvernement wallon du 14/03/2019 déterminant la liste des données complémentaires à notifier par les notaires et les modalités de notification électronique conformément à l'article D.357 du Code wallon de l'Agriculture (M.B. 19.04.2019 - entrée en vigueur le 01.01.2020) modifié par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 20/06/2019 (M.B. 08.11.2019 - entrée en vigueur 01.01.2020).

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

CONTACT

> observatoirefoncier.ruralite@spw.wallonie.be

EQUIPE DE RÉALISATION :

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT FONCIER RURAL, DU DÉPARTEMENT DU DÉVELOPPEMENT
DE LA RURALITÉ, DES COURS D'EAU ET DU BIEN-ÊTRE ANIMAL

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 2023
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 présentant les chiffres-clé de l'année précédente. La première partie de ce rapport 2023 est consacrée aux différentes opérations foncières, soit les ventes et acquisitions, les donations en pleine propriété, les échanges et les apports à une personne morale. La seconde partie est consacrée aux baux à ferme. Pour chacune de ces parties, le rapport propose des indicateurs sous forme de fiches indépendantes. Eu égard à l'impact du bâti et de l'affectation au plan de secteur sur le prix de vente moyen à l'hectare, un focus est proposé spécifiquement sur les biens ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie et qui sont entièrement situés en zone agricole au plan de secteur. Chaque focus est assorti d'une comparaison temporelle des données de l'année avec celles issues des précédentes éditions du rapport (évolution 2017-2022).



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)

Avenue Prince de Liège, 7
5100 NAMUR (JAMBES)

www.wallonie.be

Éditeur responsable :

Bénédicte Heindrichs
Avenue Prince de Liège, 15
5100 Namur (Jambes)

2684-396X (P) - 2795-6008 (N)
Photos : AdobeStock ©SPW,DIP

