



**OBSERVATOIRE DU FONCIER
AGRICOLE WALLON**



Rapport 2019

Équipe de réalisation
 Direction de l'Aménagement foncier rural
 du Département du Développement,
 de la Ruralité, des Cours d'eau et du Bien-être animal.

Quelques repères chiffrés pour l'année 2018



Notifications à l'Observatoire du foncier agricole	Toutes ventes confondues de biens immobiliers agricoles ¹	Ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole
Volumes	3 455 ventes	1 382 ventes
Superficies	7 059 ha	3 596 ha
Montants	465 608 331 €	93 505 764 €
Prix moyen global	65 965 €/ha	26 002 €/ha
Prix moyen des biens totalement libres d'occupation	87 504 €/ha	28 317 €/ha
Prix moyen des biens totalement sous bail à ferme	31 897 €/ha	23 172 €/ha
Prix moyen des terres arables	36 151 €/ha	31 025 €/ha
Prix moyen des prairies permanentes	31 410 €/ha	18 041 €/ha
Acquéreurs en personne physique	89 %	89 %
Acquéreurs agriculteurs	28 %	52 %

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

@ sur le site internet <https://agriculture.wallonie.be/observatoire-du-foncier-agricole>
 vous trouverez la version électronique téléchargeable du rapport 2019 de l'Observatoire du foncier agricole

Source : Observatoire du foncier agricole

AVANT-PROPOS

En 2018, la publication du premier rapport de l'Observatoire foncier agricole wallon¹ a rencontré de nombreuses réactions positives de la part des différentes parties prenantes, conscientes de l'importance de l'enjeu du foncier rural.

Ce rapport répond clairement aux attentes fortes de doter la Wallonie d'un nouvel outil de pilotage de la politique foncière agricole.

La situation n'est pas surprenante au vu des enjeux définis à l'article D.1^{er} du Code wallon de l'Agriculture qui précise les objectifs de la politique foncière agricole : «conserver les surfaces affectées à la production agricole et contribuer à la baisse de la pression et de la spéculation foncière»².

Ce travail s'inscrit dans une action plus large entreprise par le Gouvernement wallon en général et par son Ministre de l'Agriculture en particulier, visant au renforcement de la politique foncière agricole wallonne.

Le rapport 2019 de l'Observatoire du foncier agricole wallon constitue donc une pierre de ce grand chantier au même titre, par exemple, que les réformes des législations relatives au bail à ferme.

C'est donc avec plaisir que j'offre à votre lecture l'édition 2019 du rapport de l'Observatoire du foncier agricole wallon. Elle est le fruit d'une collaboration fructueuse entre mes services et la Fédération Royale du Notariat belge. En effet, l'ensemble des notaires contribue activement à la collecte des données du rapport. Qu'ils trouvent ici l'expression de mes remerciements pour ce précieux travail.

¹ Disponible sur www.wallonie.be/fr/publications/observatoire-du-foncier-agricole-wallon-rapport-2018

Par rapport à l'édition 2018, l'édition 2019 intègre entre autre une première analyse de l'évolution des indicateurs sur une période de deux ans. Certes, des tendances ne peuvent être établies mais il aurait été dommage de passer à côté de la comparaison entre les photographies 2018 – 2019 des ventes de biens immobiliers agricoles.

² Art. D. 1^{er}, §3, 7^o du CWA - 27 mars 2014

Je vous souhaite une agréable et enrichissante découverte du rapport 2019 de l'Observatoire du foncier agricole wallon.

Brieuc QUEVY
Directeur général

Juillet 2019

TABLE DES MATIÈRES

Équipe de réalisation.....	1
Quelques repères chiffrés.....	1
Avant-propos.....	2
Contexte.....	4
Introduction.....	5
Traitement des données et méthodologie.....	6
Partie 1 : Les ventes.....	9
1-1 Volumes.....	10
1-2 Superficies.....	11
1-3 Montants.....	13
Partie 2 : Les prix.....	17
2-1 Suivant l'affectation au plan de secteur.....	17
2-2 Suivant la région agricole.....	19
2-3 Suivant la province et l'arrondissement.....	21
Partie 3 : Les types de biens.....	27
3-1 Suivant l'occupation du bien (bail à ferme).....	28
3-2 Suivant l'utilisation du sol (SIGeC).....	31
3-3 Suivant la nature cadastrale.....	35
Partie 4 : Les vendeurs.....	41
Partie 5 : Les acquéreurs.....	45
Partie 6 : Evolutions des indicateurs 2018-2019.....	53
Acronymes.....	57
Références légales.....	57

CONTEXTE

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

L'Observatoire foncier a donc deux objectifs principaux :

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

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

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

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

→ l'identification de l'étude notariale expéditrice ;

→ l'identité du vendeur ;

→ l'identité de l'acquéreur ;

→ le détail de la vente ;

→ l'identification de chaque parcelle.

Sur base de ces informations, l'Observatoire du foncier agricole établit chaque année un rapport sur la situation foncière³. Le contenu des rapports 2018 et 2019 a été arrêté par décision du Gouvernement wallon en date respectivement du 22 mars 2018 et du 16 mai 2019.

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

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

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

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

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

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

³Art. D.357 du CWA

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

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

INTRODUCTION

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

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

Concrètement, le rapport 2019 de l'Observatoire du foncier agricole wallon présente les ventes de biens immobiliers agricoles notifiées à l'Observatoire du foncier agricole wallon par les notaires au cours de l'année 2018. Comparativement à l'édition précédente, le rapport 2019 est riche de quatre avancées :

- Une augmentation significative du nombre de ventes de biens immobiliers agricoles notifiées. Il en découle en toute logique une augmentation du volume des ventes effectivement retenues pour analyse ;
- Une analyse des biens immobiliers agricoles suivant leur nature cadastrale ;
- L'indicateur « Acquéreurs » a été complété avec une analyse du secteur d'activité des acquéreurs ayant la qualité de personne morale ;
- Une première analyse temporelle, par comparaison des données 2017 et 2018 des ventes de biens immobiliers agricoles.

TRAITEMENT DES DONNÉES ET MÉTHODOLOGIE

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







Partie 1 LES VENTES

1-1 VOLUMES

L'indicateur « volumes » correspond au nombre de ventes de biens immobiliers agricoles³ notifiées à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année.

Mots-clés : foncier, ventes, volumes

Remarque méthodologique

En 2018, 4 600 ventes ont été notifiées par les notaires à l'Observatoire du foncier agricole.

Certaines notifications ne sont pas exploitables :

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

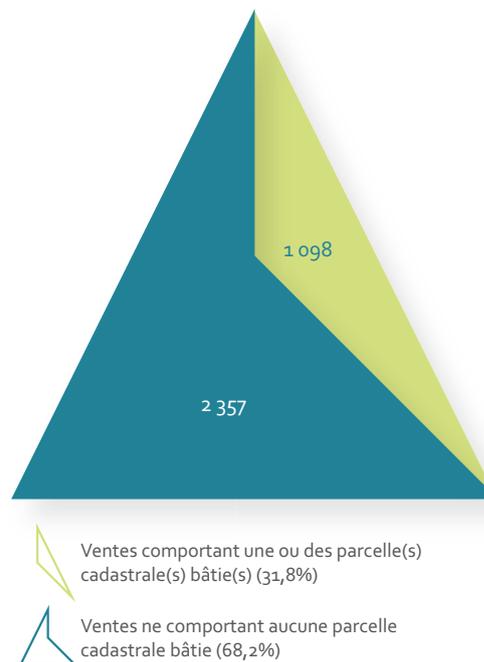
Ces notifications n'ont donc pas été prises en compte.

En définitive, 75% des ventes notifiées en 2018 par les notaires à l'Observatoire du foncier agricole ont été conservées et analysées.

Chiffres de l'année

3 455 ventes sont analysées dans le cadre du présent rapport. Ces ventes ont concerné 12 293 parcelles cadastrales, soit une moyenne de 3,6 parcelles cadastrales par vente.

Fig. 1-1.1 : répartition du volume des ventes de biens immobiliers agricoles selon le caractère bâti ou non bâti (2018)



³Soit les parcelles cadastrales bâties et non bâties situées totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et les parcelles cadastrales bâties et non bâties déclarées totalement ou partiellement au SIGeC.

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

En 2018, 1 382 ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie ont été notifiées, soit 40% du nombre total des ventes notifiées. Ces ventes ont concerné 5 061 parcelles cadastrales, soit une moyenne de 3,7 parcelles cadastrales par vente.

1-2 SUPERFICIES

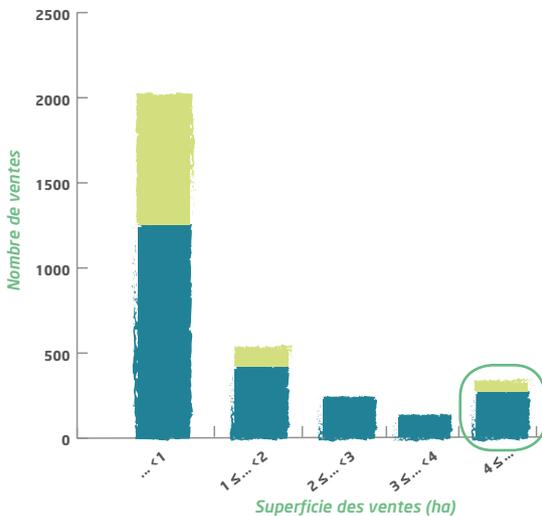
L'indicateur « superficies » regroupe :

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

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

Mots-clés : foncier, ventes, superficies

Fig. 1-2.1 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles selon leur superficie (2018)



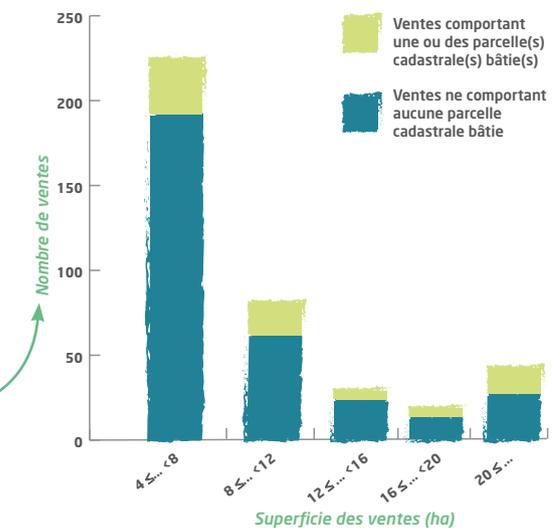
En moyenne, 68% des notifications concernent des ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie. Ce pourcentage est de 59% lorsque la superficie de la vente est inférieure à 1 ha et de 82% lorsque la superficie de la vente est supérieure à 1 ha.

Chiffres de l'année

Les ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole en 2018 représentent une superficie totale de 7 059 ha. En moyenne, la superficie d'une vente notifiée à l'Observatoire du foncier agricole est de 2,04 ha.

A titre indicatif et sur base de ces chiffres, si l'on considère une superficie agricole utile [SAU] de 731 570 ha en Wallonie², le taux annuel de mutations suite à des ventes est de 0,96%.

Fig. 1-2.2 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles dont la superficie est supérieure à 4 hectares (2018)



En 2018, 398 ventes ont porté sur des superficies de plus de 4 ha. 79% d'entre elles ne comprennent aucune parcelle cadastrale bâtie.

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

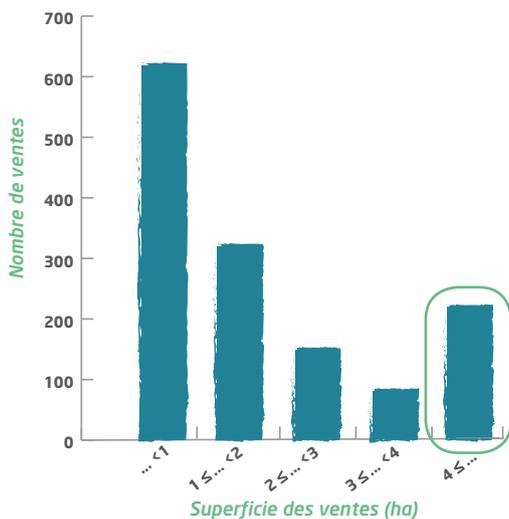
² Source SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement - Département de l'Etude du Milieu naturel et agricole - Direction de l'Analyse économique agricole : Evolution de l'économie agricole et horticole de la Wallonie 2018 - chiffre de 2016.

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

La superficie totale des ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 3 596 ha (soit 51% de la superficie totale des ventes notifiées).

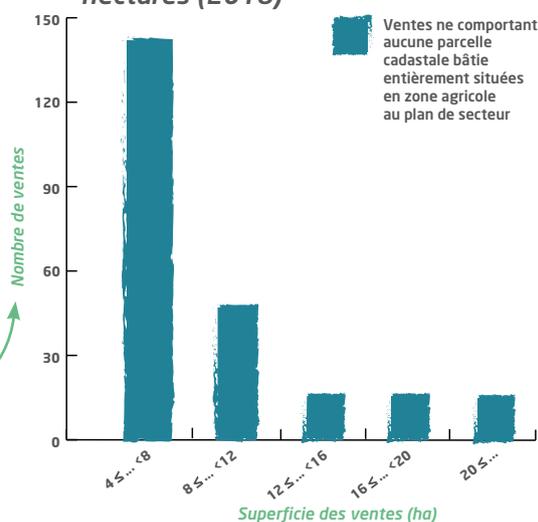
La superficie moyenne des ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 2,6 ha.

Fig. 1-2.3 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon leur superficie (2018)



En 2018, près de 45% des ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur ont porté sur des superficies de moins

Fig. 1-2.4 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole dont la superficie est supérieure à 4 hectares (2018)



de 1 ha (619 ventes). 16% des ventes ont concerné des superficies supérieures à 4 ha (227 ventes).

1-3 MONTANTS

À l'indicateur « montants » sont associés :

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

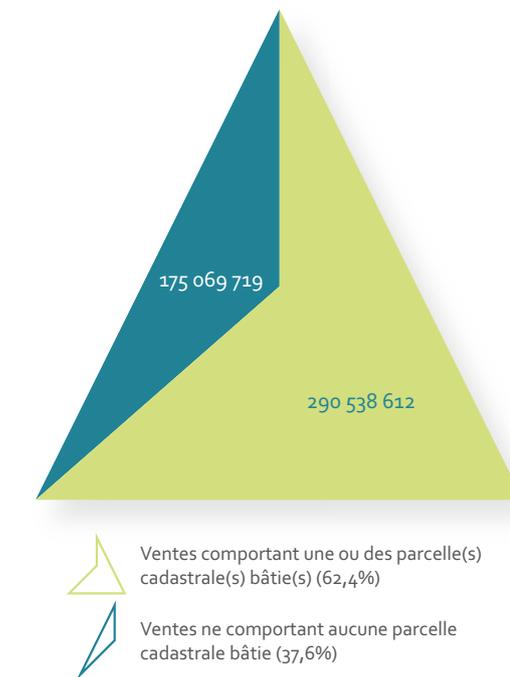
¹Soit les parcelles cadastrales bâties et non bâties situées totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et les parcelles cadastrales bâties et non bâties déclarées totalement ou partiellement au SIGeC.

Mots-clés : foncier, ventes, montants

Chiffres de l'année

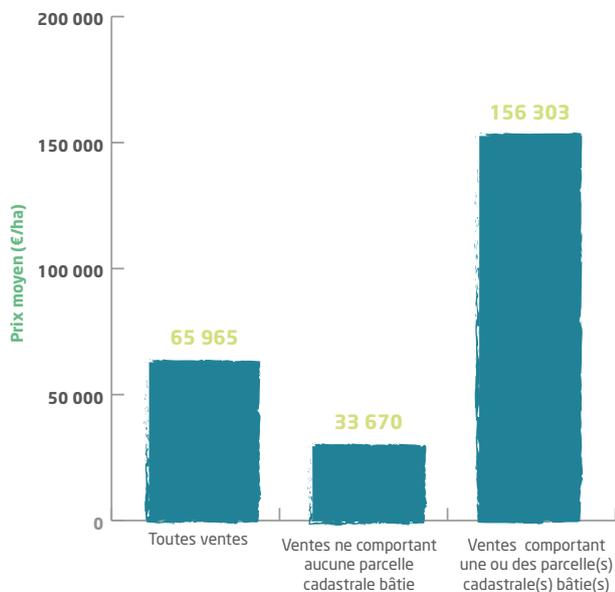
Le montant total des ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole en 2018 est de 465 608 331€, soit une valeur moyenne de 134 764€ par vente et une valeur moyenne de 65 965€ par hectare.

Fig. 1-3.1 : répartition du montant total des ventes de biens immobiliers agricoles selon leur caractère bâti ou non bâti (2018)



Alors que le nombre de ventes incluant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) (1 098 ventes) est nettement inférieur au nombre de ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie (2 357 ventes), le montant total des ventes incluant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) (290 538 612 €) est plus élevé que le montant total des ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie (175 069 719 €). Ceci s'explique par l'impact du bâti sur le prix des biens immobiliers agricoles.

Fig. 1-3.2 : montant moyen à l'hectare des ventes de biens immobiliers agricoles selon leur caractère bâti ou non bâti (2018)



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

Le montant total des ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 93 505 764 €.

La valeur moyenne des ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 67 660 €.

La valeur moyenne à l'hectare des ventes de biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 26 002 €.





Partie 2 LES PRIX

2-1 SUIVANT L'AFFECTATION AU PLAN DE SECTEUR

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

Mots-clés : foncier, prix, plan de secteur

Chiffres de l'année

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

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

Fig. 2-1.1 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles selon leur affectation au plan de secteur (2018)

	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Totalement en zone agricole	1 742	4 455	43 518	1 382	3 596	26 002	360	859	116 868
Majoritairement en zone agricole	819	1 575	77 088	499	1 007	32 439	320	568	156 236
Majoritairement en zone non urbanisée ou non urbanisable (hors zone agricole)	100	648	21 525	78	358	12 288	22	290	32 938
Majoritairement en zone urbanisée ou urbanisable	794	381	358 025	398	239	186 531	396	142	645 409
Région wallonne	3 455	7 059	65 965	2 357	5 200	33 670	1 098	1 859	156 303

La superficie totale des ventes de biens immobiliers agricoles situés totalement en zone agricole au plan de secteur (4 455 ha) représente 63% de la superficie totale des ventes notifiées (7 059 ha).

La superficie des ventes de biens immobiliers agricoles concernant des parcelles affectées majoritairement en zone urbanisée ou urbanisable (381 ha) représente 5% de la superficie totale des ventes notifiées (7 059 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 agricoles majoritairement situés en zone urbanisée ou

urbanisable (358 025 €) est huit fois supérieur au prix moyen à l'hectare des ventes de biens immobiliers agricoles totalement situés en zone agricole (43 518 €). Ce phénomène se constate également dans le cadre de ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis dans une proportion toutefois moindre (facteur 6).

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

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

Le prix de vente moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur est de 26 002 €.

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

2-2 SUIVANT LA RÉGION AGRICOLE

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

Mots-clés : foncier, prix, région agricole

Chiffres de l'année

Le prix de vente moyen à l'hectare d'un bien est fortement impacté à la hausse lorsque les ventes comportent une ou des parcelle(s) bâtie(s). A l'échelle de la Région wallonne, un facteur 4,6 sépare le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie (33 670 €) du prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) (156 303 €). En 2018, ce phénomène se marque tout particulièrement pour les régions agricoles Sablo-limoneuse qui inclut la Campine hennuyère (facteur 6,8), Haute Ardenne (facteur 6,4) et Limoneuse (facteur 6,2).

Fig. 2-2.1 : prix de vente moyen par région agricole des biens immobiliers agricoles (2018)

Région agricole	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Ardenne	403	1074	33 686	296	800	17 596	107	274	80 687
Condroz	517	1265	65 483	314	845	33 973	203	420	128 908
Fagne	66	101	64 289	38	73	34 052	28	28	142 509
Famenne	281	877	33 030	205	538	19 523	76	339	54 527
Haute Ardenne	130	207	51 167	101	137	17 975	29	70	115 735
Herbagère	318	639	61 176	225	511	34 669	93	128	192 212
Jurassique	138	386	33 395	111	298	19 459	27	88	80 367
Limoneuse	1 387	2 159	94 115	928	1 724	45 787	459	435	285 872
Sablo-limoneuse et Campine hennuyère*	215	350	120 514	139	273	52 592	76	77	358 924
Région wallonne	3 455	7 059	65 965	2 357	5 200	33 670	1 098	1 859	156 303

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

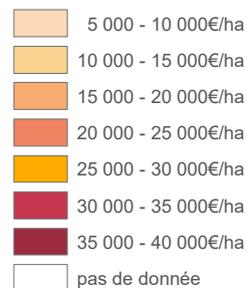
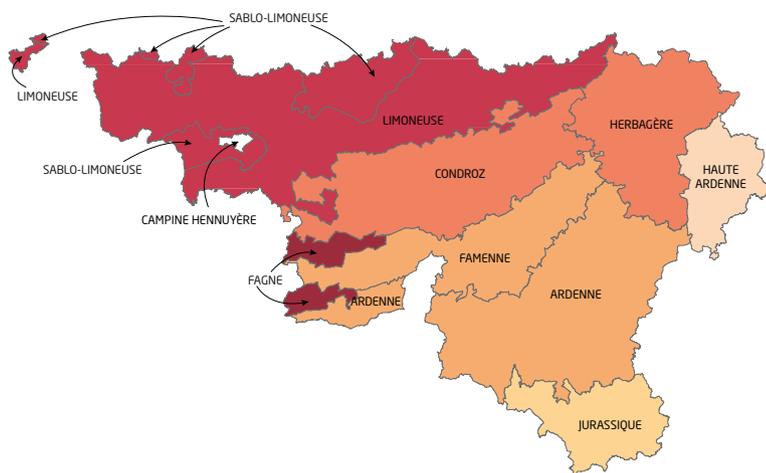
Focus sur les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole

Fig. 2-2.2 : prix de vente moyen par région agricole des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole (2018)

Région agricole	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Ardenne	158	384	13 937
Campine hennuyère	-	-	-
Condroz	164	655	24 731
Fagne	23	49	36 291
Famenne	100	309	16 308
Haute Ardenne	54	86	9 772
Herbagère	132	310	23 883
Jurassique	74	225	13 572
Limoneuse	599	1 385	34 596
Sablo-limoneuse	78	193	30 728
Région Wallonne	1 382	3 596	26 002

Les régions agricoles Fagne et Limoneuse ont les prix de vente moyens à l'hectare les plus élevés (respectivement 36 291 €/ha et 34 596 €/ha). Ils sont respectivement supérieurs de 40% et 33% au prix moyen en Région wallonne (26 002 €/ha).

La région agricole Haute Ardenne a le prix de vente moyen à l'hectare le plus bas (9 772 €/ha). Il est inférieur de 62% au prix de vente moyen en Région wallonne (26 002 €/ha).



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

2-3 SUIVANT LA PROVINCE ET L'ARRONDISSEMENT

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

Mots-clés : foncier, prix, province, arrondissement

 **Fig. 2-3.1 : prix de vente moyen par province des biens immobiliers agricoles (2018)**

Chiffres de l'année

Le prix de vente moyen à l'hectare d'un bien peut être fortement impacté à la hausse lorsque les ventes comportent une ou des parcelle(s) cadastrales bâtie(s). A l'échelle de la Région wallonne, le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) (156 303 €) est 4,6 fois supérieur au prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie (33 670 €). Ce phénomène est particulièrement marqué en Province du Brabant wallon où le facteur atteint 10,3 (prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) de 613 334 € et prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie de 59 630 €).

Province	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de vente	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Brabant wallon	307	439	140 360	204	375	59 630	103	64	613 334
Hainaut	1 066	1 941	75 122	668	1 423	33 192	398	518	190 257
Liège	834	1 592	70 055	598	1 228	40 631	236	364	196 427
Luxembourg	573	1 685	32 957	435	1 215	18 675	138	470	69 869
Namur	675	1 402	65 035	452	959	34 313	223	443	131 542
Région wallonne	3 455	7 059	65 965	2 357	5 200	33 670	1 098	1 859	156 303



Fig. 2-3.2 : prix de vente moyen par arrondissement des biens immobiliers agricoles non bâtis (2018)

Arrondissement	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Arlon	30	49	42 890
Ath	133	225	30 055
Bastogne	95	344	18 288
Charleroi	58	88	58 517
Dinant	166	385	23 897
Huy	108	292	36 376
Liège	98	178	62 690
Marche-en-Famenne	94	310	18 489
Mons	83	172	25 293
Namur	191	312	57 667
Neufchâteau	133	262	18 560
Nivelles	204	375	59 630
Philippeville	95	261	21 772
Soignies	102	156	42 132
Thuin	135	567	29 488
Tournai et Mouscron*	157	215	35 690
Verviers	264	461	28 282
Virton	83	250	14 861
Waremme	128	298	50 752
Région wallonne	2 357	5 200	33 670

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

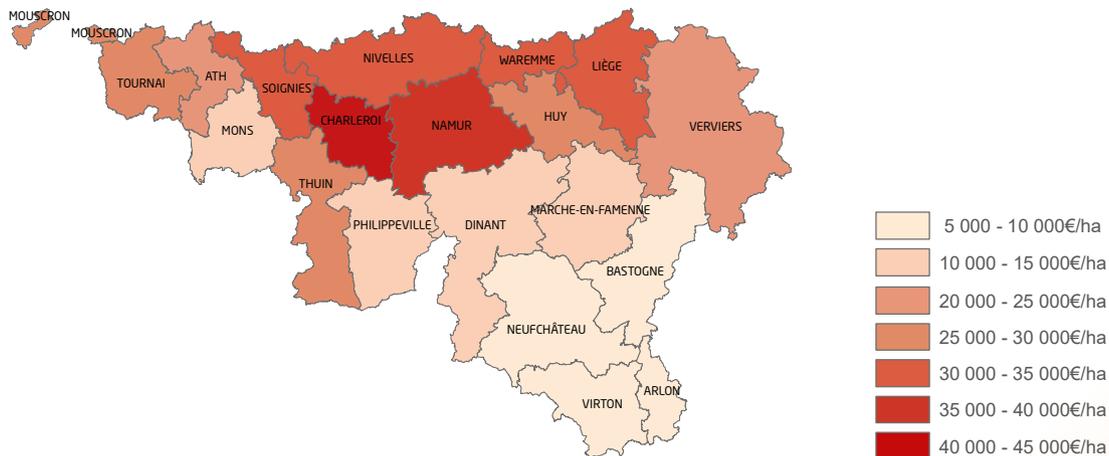
Focus sur les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole



Fig. 2-3.3: prix de vente moyen par arrondissement des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole (2018)

Arrondissement	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Arlon	21	36	14 941
Ath	103	202	23 233
Bastogne	47	138	14 818
Charleroi	27	47	50 863
Dinant	72	236	17 881
Huy	51	207	27 957
Liège	54	123	39 125
Marche-en-Famenne	41	122	16 013
Mons	54	125	19 224
Namur	98	216	43 266
Neufchâteau	77	162	13 728
Nivelles	132	288	35 391
Philippeville	53	201	18 067
Thuin	93	456	26 749
Soignies	75	129	37 652
Tournai et Mouscron*	96	158	27 056
Verviers	154	312	20 136
Virton	54	189	13 311
Waremmes	80	249	36 648
Région wallonne	1 382	3 596	26 002

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



Les arrondissements de Charleroi et Namur présentent les prix moyens à l'hectare les plus élevés de la Région wallonne (respectivement 50 836 €/ha et 43 266 €/ha). Ces prix moyens sont respectivement supérieurs de 2 et 1,7 fois au prix moyen à l'hectare en Région wallonne (26 002 €/ha).

Dans l'arrondissement de Virton, le prix moyen à l'hectare (13 311 €/ha) est inférieur de 49% au prix moyen à l'hectare en Région wallonne (26 002 €/ha).





Partie 3 LES TYPES DE BIENS

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

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

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

Chiffres de l'année

De la figure 3-1.1, il ressort que 74% des ventes de biens immobiliers agricoles ont concerné des biens totalement libres d'occupation (sans bail à ferme).

Les ventes de biens immobiliers agricoles partiellement sous bail à ferme étant peu nombreuses (2,4% des ventes ou 6,8% de la superficie totale des ventes), elles ne sont pas prises en compte dans les chiffres présentés aux figures 3-1.2 et 3-1.3.

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

Fig. 3-1.1 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles selon l'occupation du bien (2018)

	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Biens totalement libres d'occupation	2 557	4 381	87 504
Biens partiellement sous bail à ferme	83	480	25 314
Biens totalement sous bail à ferme	815	2 198	31 897
Région wallonne	3 455	7 059	65 965

Fig. 3-1.2 : prix de vente moyen par région agricole des biens immobiliers agricoles non bâtis selon l'occupation du bien (2018)

Région agricole	Biens totalement libres d'occupation			Biens totalement sous bail à ferme		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Ardenne	210	532	18 747	77	215	16 333
Condroz	226	575	37 048	83	242	27 485
Fagne	29	57	40 221	8	15	12 294
Famenne	133	311	22 660	57	121	19 312
Haute Ardenne	60	77	21 317	41	60	13 682
Herbagère	171	364	39 166	52	144	23 920
Jurassique	83	196	22 693	23	66	11 651
Limoneuse	523	861	58 119	392	825	34 269
Sablo-limoneuse et Campine hennuyère*	90	184	54 557	43	72	54 050
Région wallonne	1 525	3 158	38 332	776	1 760	28 351

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

En Région wallonne, le prix moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis totalement libres d'occupation (38 332 €/ha) est supérieur de 35% au

prix moyen des biens immobiliers agricoles bâtis totalement sous bail à ferme (28 351 €/ha).

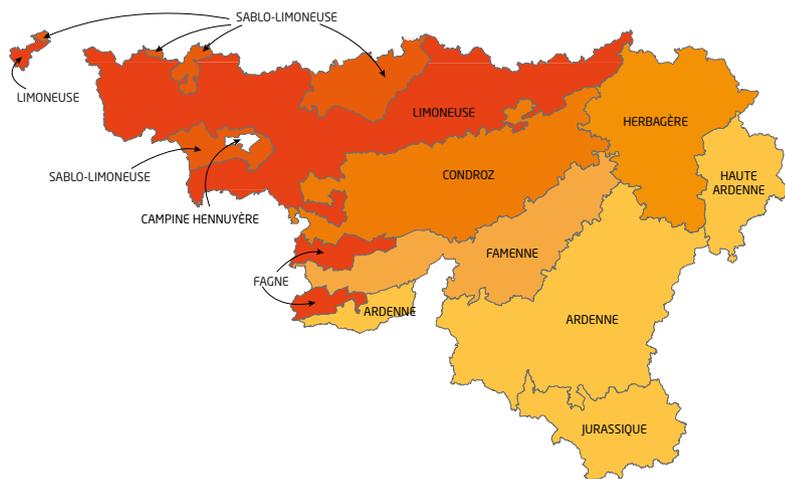
Focus sur les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole



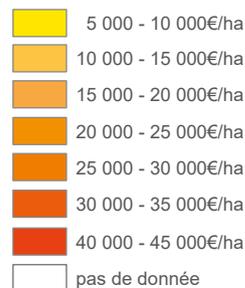
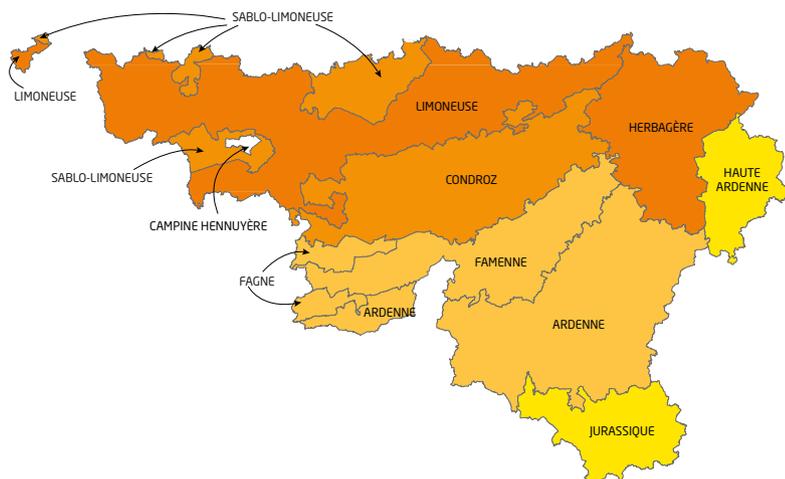
Fig. 3-1.3 : prix de vente moyen par région agricole des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon l'occupation du bien (2018)

Région agricole	Biens totalement libres d'occupation			Biens totalement sous bail à ferme			Différence de prix moyen entre les ventes de biens libres d'occupation et les ventes de biens sous bail à ferme (%)
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	
Ardenne	112	262	14 986	41	102	11 491	-23%
Campine hennuyère	-	-	-	-	-	-	-
Condroz	113	422	26 259	49	208	22 840	-13%
Fagne	17	39	42 749	5	8	10 168	-86%
Famenne	62	198	17 767	32	74	12 934	-27%
Haute Ardenne	24	34	10 382	30	52	9 370	-10%
Herbagère	93	201	23 158	39	110	25 211	9%
Jurassique	51	139	14 106	19	63	9 052	-36%
Limoneuse	300	680	41 243	290	685	28 345	-31%
Sablo-limoneuse	48	153	33 038	29	38	22 547	-32%
Région wallonne	820	2 128	28 317	534	1 340	23 172	-18%

Biens totalement libres d'occupation



Biens totalement sous bail à ferme



En moyenne en 2018, en Région wallonne, le caractère totalement libre d'occupation/totalement sous bail à ferme affecte le prix de vente à l'hectare des biens non bâtis entièrement situés en zone agricole à concurrence de 18%.

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

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

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

Mots-clés : foncier, types de biens, SIGeC



Fig. 3-2.1: répartition des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis par province suivant la déclaration au SIGeC (2018)

Chiffres de l'année

Au total, 1 234 ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis notifiées à l'Observatoire du foncier agricole ont concerné des ventes dont la superficie est déclarée à plus de 95% au SIGeC. A ces ventes, correspondent une superficie totale de 2 732 ha et un prix moyen de 34 449 €/ha.

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

Province	Nombre de ventes		Superficie totale (ha)		Prix moyen (€/ha)	
	Terres arables	Prairies permanentes	Terres arables	Prairies permanentes	Terres arables	Prairies permanentes
Brabant wallon	108	14	265	21	46 338	115 835
Hainaut	291	99	655	194	28 918	37 773
Liège	155	176	372	260	48 672	40 078
Luxembourg	62	127	177	341	18 780	17 260
Namur	114	88	283	164	37 761	34 842
Région wallonne	730	504	1 752	980	36 151	31 410

Fig. 3-2.2: prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis par région agricole suivant la déclaration au SIGeC (2018)

Région agricole	Nombre de ventes		Superficie totale (ha)		Prix moyen (€/ha)	
	Terres arables	Prairies permanentes	Terres arables	Prairies permanentes	Terres arables	Prairies permanentes
Ardenne	37	96	118	248	17 212	18 382
Condroz	82	57	302	72	32 583	53 309
Fagne	-	5	13	11	62 537	14 513
Famenne	34	46	90	144	21 754	15 905
Haute Ardenne	6	55	15	68	9 971	18 027
Herbagère	20	87	51	161	26 671	37 228
Jurassique	19	26	25	83	17 379	15 689
Limoneuse	469	117	956	173	41 507	60 718
Sablo-limoneuse et Campine hennuyère*	59	15	184	18	38 883	46 231
Région wallonne	730	504	1 752	980	36 151	31 410

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

En moyenne en Région wallonne, le prix moyen des terres arables (36 151 €/ha) est de 15% supérieur au prix moyen des prairies permanentes (31 410 €/ha).

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

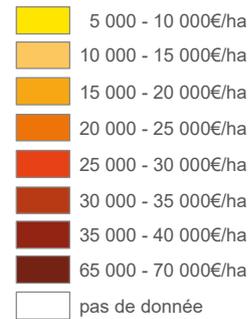
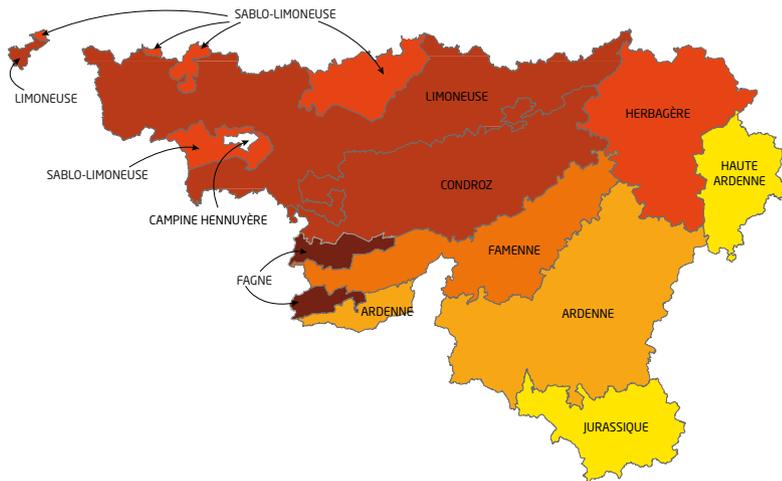
Focus sur les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole



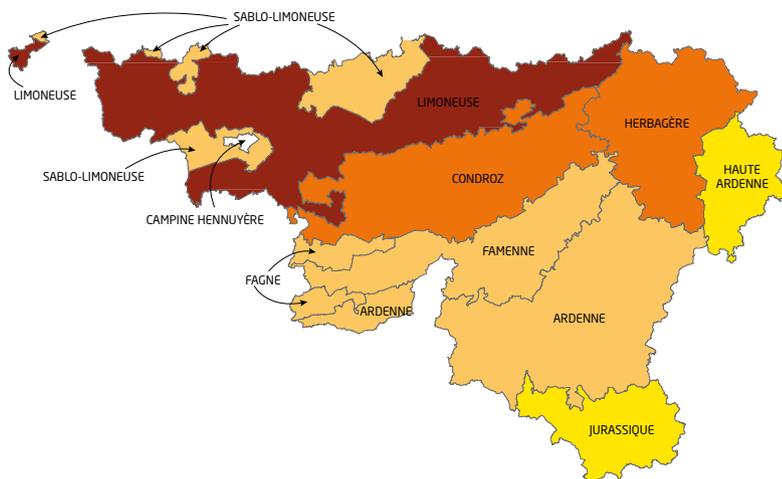
Fig. 3-2.3: prix de vente moyen par région agricole des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole suivant la déclaration au SIGeC (2018)

Région agricole	Nombre de ventes		Superficie totale (ha)		Prix moyen (€/ha)	
	Terres arables	Prairies permanentes	Terres arables	Prairies permanentes	Terres arables	Prairies permanentes
Ardenne	28	60	84	186	16 278	13 176
Campine hennuyère	-	-	-	-	-	-
Condroz	59	27	273	44	31 457	22 144
Fagne	3	5	12	11	66 904	14 513
Famenne	23	32	66	126	20 282	12 927
Haute Ardenne	6	33	15	50	9 971	9 485
Herbagère	15	54	46	132	25 955	21 150
Jurassique	16	17	24	60	9 721	8 391
Limoneuse	375	61	836	104	34 697	37 573
Sablo - limoneuse	49	8	161	8	27 248	14 578
Région wallonne	574	297	1 517	721	31 025	18 041

Terres arables



Prairies permanentes



En Région wallonne, dans le cadre des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole au plan de secteur, le prix de vente moyen des terres arables (31 025 €/ha) est 1,7 fois supérieur au prix de vente moyen des prairies permanentes (18 041 €/ha).

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

3-3 SUIVANT LA NATURE CADASTRALE

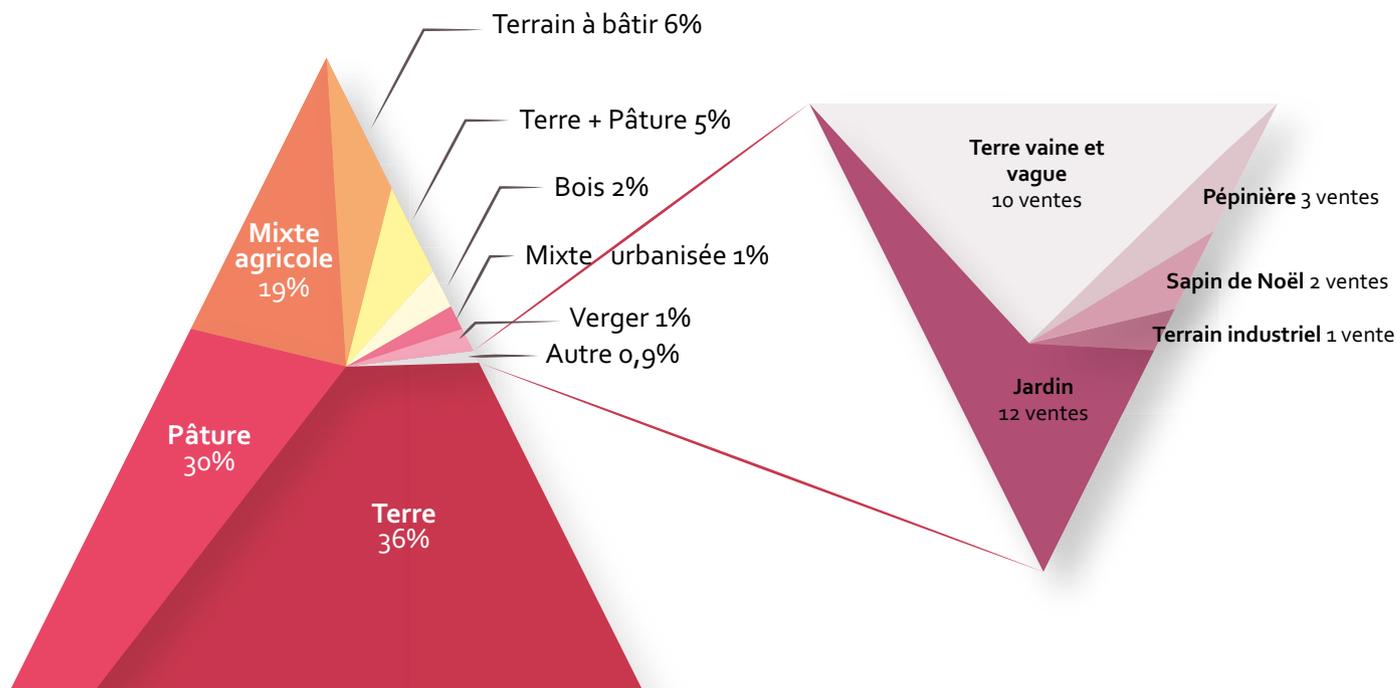
Cet indicateur détaille les biens immobiliers agricoles¹ en fonction de la nature mentionnée à la matrice cadastrale² et dont la vente a été notifiée à l'Observatoire du foncier agricole par les notaires au cours d'une année.

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

²Source Administration Générale de la Documentation Patrimoniale [AGDP] : situation au 01.01.2019



Fig. 3-3.1: répartition des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis selon la nature cadastrale (2018)

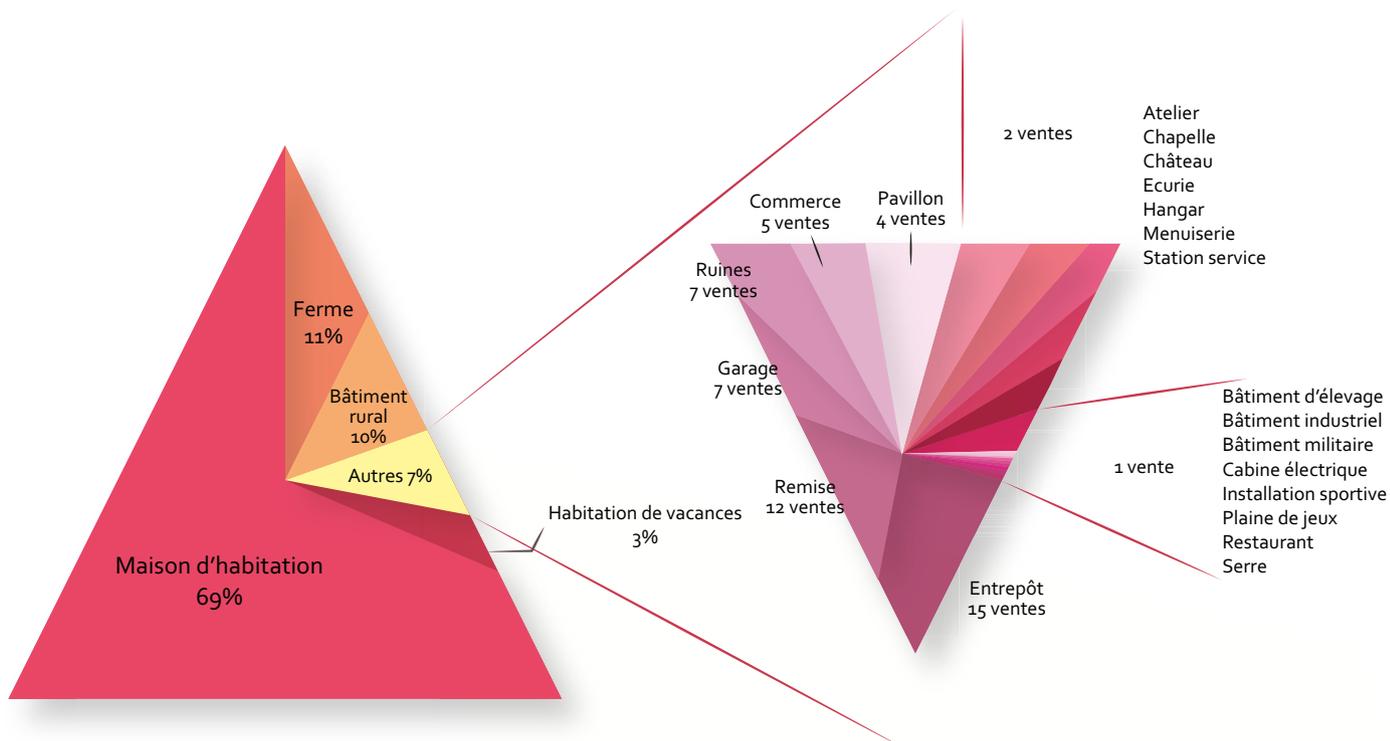


Chiffres de l'année

La majorité des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis notifiées en 2018 (89%) concerne des biens dont la nature est agricole. La catégorie « mixte agricole » regroupe les ventes non homogènes, c'est-à-dire comprenant des parcelles cadastrales de natures différentes, soit des terres, des pâtures, des bois, des vergers, des chemins, des terres vaine et vague, des pépinières, des étangs et/ou encore des marais.

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

Fig. 3-3.2: répartition des ventes de biens immobiliers agricoles bâtis selon la nature cadastrale (2018)



Les maisons d'habitation représentent la majeure partie des ventes de biens immobiliers agricoles bâtis notifiées en 2018 (69%). Les constructions de natures agricoles (fermes et bâtiments ruraux) représentent 21% des notifications. Le solde du bâti est très diversifié.

Fig. 3-3.3: prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis selon la nature cadastrale (2018)

Nature cadastrale	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Terre	841	1 530	40 039
Pâture	702	907	39 919
Mixte agricole	447	2 213	22 274
Terrain à bâtir	135	25	485 308
Terre + pâture	115	322	24 976
Bois	42	145	13 452
Mixte urbanisé	25	26	151 304
Verger	22	10	148 909
Autre	28	21	38 087
Toutes natures	2 357	5 199	33 670

Fig. 3-3.4: prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles bâtis selon la nature cadastrale (2018)

Nature cadastrale	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Maison	761	531	373 950
Ferme	115	422	91 821
Bâtiment rural	115	516	51 062
Habitation de vacances	34	120	48 036
Autre	73	271	78 654
Toutes natures	1 098	1 860	156 303

Le caractère bâti influence fortement le prix moyen à l'hectare. Ainsi, le prix moyen à l'hectare toutes natures confondues des biens immobiliers agricoles bâtis (156 303 €/ha) est 4,7 fois supérieur à celui des biens immobiliers agricoles non bâtis (33 670 €/ha).

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

 **Fig. 3-3.5: prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la nature cadastrale (2018)**

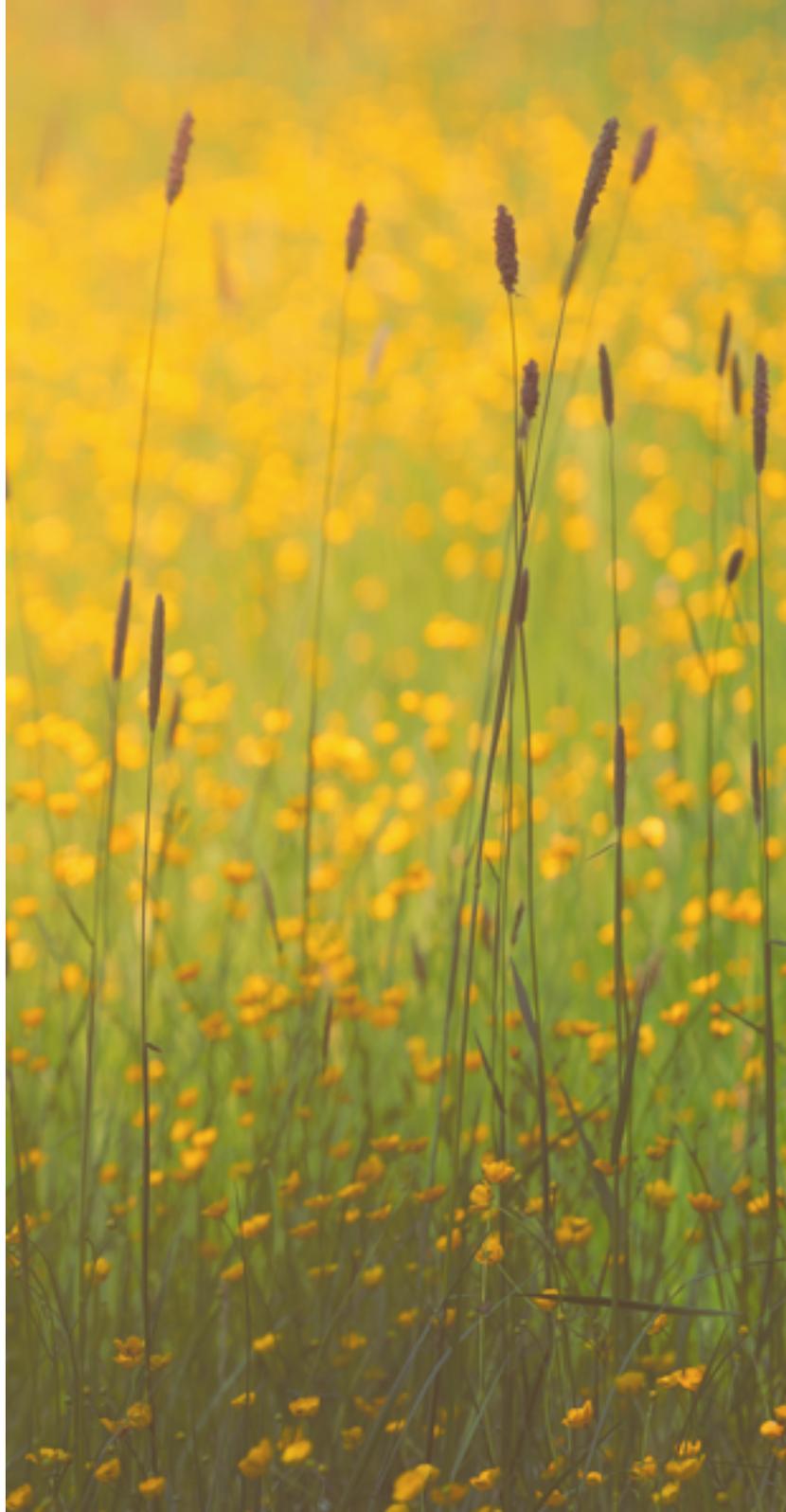
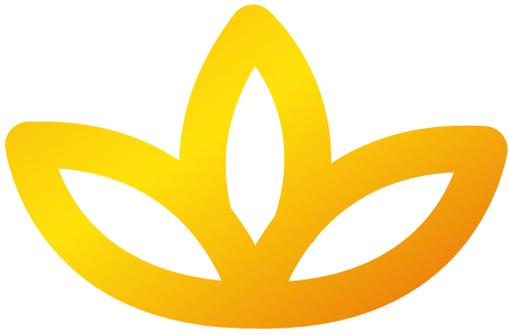
Nature cadastrale	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Terre	626	1 304	32 400
Pâture	381	627	21 549
Mixte agricole	327	1 637	22 304
Terre + pâture	0	-	-
Bois	19	11	18 973
Vergers	12	5	34 589
Autre	12	5	21 753
Toutes natures	1 382	3 596	26 002

Lorsque la vente comporte uniquement des parcelles mentionnées comme terre à la matrice cadastrale (32 400 €/ha), le prix de vente moyen à l'hectare est 1,5 fois supérieur aux ventes dont les parcelles sont mentionnées comme pâture à la matrice cadastrale (21 549 €/ha).

La comparaison des chiffres de la fig. 3-3.5 avec ceux de la fig. 3-3.3 met en évidence l'influence de la localisation en zone d'habitat au plan de secteur sur le prix de vente.

Le prix de vente moyen des vergers (34 589 €/ha) est 1,3 fois supérieur au prix de vente moyen à l'hectare toutes natures confondues (26 002 €/ha).







Partie 4

LES VENDEURS

Les données portent sur :

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

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

Fig. 4.1 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles en fonction de la qualité de personne physique/personne morale des vendeurs (2018)

	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Personnes physiques	3 093	5 875	68 591	2 082	4 417	32 234	1 011	1 458	178 781
Personnes morales	193	427	67 089	143	279	46 952	50	148	105 183
Total	3 286	6 302	68 489	2 225	4 696	33 109	1 061	1 606	172 012

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

Toutes ventes confondues, le différentiel de prix à l'hectare entre les ventes réalisées par des personnes

Chiffres de l'année

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

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

En 2018, lors de ventes impliquant plusieurs propriétaires, à 169 reprises tous les propriétaires d'un même bien n'avaient pas la même qualité. Ces biens ont donc été vendus en même temps par une ou des personnes morales et par une ou des personnes physiques, ou en même temps par un ou des agriculteurs (à titre principal ou complémentaire) et par un ou des non agriculteurs. Ces ventes n'ont pas été prises en compte.

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

Fig. 4.2 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles en fonction de la qualité d'agriculteur ou non des vendeurs (2018)

Les agriculteurs (à titre principal et à titre complémentaire) représentent 7% des vendeurs de biens immobiliers agricoles.

	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Agriculteurs		Non agriculteurs	Agriculteurs		Non agriculteurs	Agriculteurs		Non agriculteurs
	À titre principal	À titre complémentaire		À titre principal	À titre complémentaire		À titre principal	À titre complémentaire	
Personnes physiques	181	19	2 893	153	12	1 917	28	7	976
Personnes morales	6	-	187	5	-	138	1	-	49
Total	187	19	3 080	158	12	2 055	29	7	1 025

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

Fig. 4.3 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole en fonction de la qualité de personne physique/personne morale des vendeurs (2018)

	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Personnes physiques	1240	3058	24 782
Personnes morales	68	152	31 362
Total	1 308	3 210	25 093

Fig. 4.4 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole en fonction de la qualité personne physique/personne morale et de la qualité d'agriculteur ou non des vendeurs (2018)

	Agriculteurs		Non agriculteurs
	À titre principal	À titre complémentaire	
Personnes physiques	101	10	1129
Personnes morales	4	-	64
Total	105	10	1 193

La qualité du vendeur (personne physique ou morale) impacte le prix de vente moyen par hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole à concurrence de 26 %.





Partie 5

LES ACQUÉREURS

Cet indicateur renseigne sur :

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

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



Fig. 5.1 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles en fonction de la qualité personne physique/personne morale des acquéreurs (2018)

	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Personnes physiques	2699	4272	76 613	1744	3253	31 111	955	1019	221 937
Personnes morales	344	1355	62 167	256	859	49 761	88	496	83 642
Total	3 043	5 627	73 133	2 000	4 112	35 008	1 043	1 515	176 626

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

Le prix moyen par hectare payé par les personnes morales (62 167 €/ha) est inférieur de 19% à celui

Chiffres de l'année

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

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

En 2018, lors de ventes impliquant plusieurs acquéreurs, à 412 reprises tous les acquéreurs d'un même bien n'avaient pas la même qualité. Les biens ont donc été acquis en même temps par une ou des personnes morales et par une ou des personnes physiques, ou en même temps par un ou des agriculteurs (à titre principal ou complémentaire) et par un ou des non agriculteurs. Ces ventes n'ont pas été prises en compte.

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



Fig. 5.2 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles en fonction de la qualité personne physique/personne morale et de la qualité d'agriculteur ou non des acquéreurs (2018)

	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Agriculteurs		Non agriculteurs	Agriculteurs		Non agriculteurs	Agriculteurs		Non agriculteurs
	À titre principal	À titre complémentaire		À titre principal	À titre complémentaire		À titre principal	À titre complémentaire	
Personnes physiques	725	61	1 913	681	57	1006	44	4	907
Personnes morales	47	4	293	42	3	211	5	1	82
Total	772	65	2206	723	60	1217	49	5	989



Fig. 5.3 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles en fonction de la qualité d'agriculteur ou non des acquéreurs (2018)

	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Agriculteurs à titre principal	772	2400	26 163	723	2082	23 131	49	318	46 011
Agriculteurs à titre complémentaire	65	133	30 964	60	119	24 364	5	14	86 704
Non agriculteurs	2206	3094	111 374	1217	1911	48 604	989	1183	212 807
Total	3 043	5 627	73 133	2 000	4 112	35 008	1 043	1 515	176 626

Lorsque les acquéreurs sont « non agriculteurs », le prix moyen à l'hectare est particulièrement élevé. Ce phénomène est lié à l'achat de parcelle(s) partiellement ou totalement bâtie(s) ou située(s)

en zone urbanisée et urbanisable, ce qui impacte fortement le prix moyen à l'hectare.

 **Fig. 5.4 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles en fonction du secteur d'activité des acquéreurs ayant la qualité de personne morale (2018)**

Secteur d'activité	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Personnes morales de droit privé liées à l'agriculture	82	476	38 707	72	395	32 414	10	81	69 396
Personnes morales de droit privé liées à l'immobilier	113	248	126 918	77	171	96 024	36	77	195 567
Autres personnes morales de droit privé	102	468	58 890	63	194	54 043	39	274	62 482
Personnes morales de droit public*	47	164	31 771	44	99	30 712	3	65	33 381
Total	344	1 356	62 167	256	859	49 761	88	497	83 642

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

Lorsque les acquéreurs ayant la qualité de personnes morales de droit privé sont liés au secteur de l'immobilier, le prix moyen des ventes de biens immobiliers agricoles est toujours nettement plus élevé que pour tous les autres types d'acquéreur en personne morale.

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

Fig. 5.5 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole en fonction de la qualité de personne physique/personne morale des acquéreurs (2018)

	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Personnes physiques	1012	2357	22 794
Personnes morales	123	476	38 194
Total	1 135	2 833	25 384

Le prix moyen par hectare payé par les personnes morales pour des biens immobiliers non bâtis entièrement situés en zone agricole (38 194 €/ha) est de 68% supérieur à celui payé par les personnes physiques (22 794 €/ha) pour ce type de biens.

Fig. 5.6 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole en fonction de la qualité personne physique/personne morale et de la qualité d'agriculteur ou non des acquéreurs (2018)

	Agriculteurs		Non agriculteurs
	À titre principal	À titre complémentaire	
Personnes physiques	517	45	450
Personnes morales	29	3	91
Total	546	48	541

Dans 89% des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole, les acquéreurs sont des personnes physiques.

52% des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole concernent des acquéreurs agriculteurs.

Fig. 5.7 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole en fonction de la qualité d'agriculteur ou non des acquéreurs (2018)

	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Agriculteurs à titre principal	546	1639	23 505
Agriculteurs à titre complémentaire	48	84	26 944
Non agriculteurs	541	1110	28 037
Total	1 135	2 833	25 384

La qualité de l'acquéreur (agriculteur à titre principal ou agriculteur à titre complémentaire ou non agriculteur) impacte significativement le prix moyen de vente à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole (différentiel de 17%).

Fig. 5.8 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole en fonction du secteur d'activité des acquéreurs ayant la qualité de personne morale (2018)

Secteur d'activité	Toutes ventes confondues		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Personnes morales de droit privé liées à l'agriculture	49	256	42 778
Personnes morales de droit privé liées à l'immobilier	21	86	34 605
Autres personnes morales de droit privé	14	42	30 325
Personnes morales de droit public	39	92	29 856
Total	123	476	38 194

Lors de ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole, lorsque le secteur d'activité de l'acquéreur ayant la qualité de personne morale est lié à l'agriculture, le prix moyen à l'hectare (42 778 €/ha) est supérieur de 65% au prix moyen à l'hectare en Région wallonne (26 002 €/ha).







Partie 6 ÉVOLUTIONS DES INDICA- TEURS

Une analyse transversale des différents indicateurs montre une grande hétérogénéité des prix de vente moyen lorsque l'on compare les ventes 2017 et 2018 comportant une ou plusieurs parcelle(s) cadastrale(s) bâties. Par conséquent, l'analyse de l'évolution des indicateurs relatifs aux ventes notifiées à l'Observatoire du foncier agricole en 2017 et 2018 portera uniquement sur les ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole (soit sur la partie "Focus sur les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole" des données des rapports).

Dans le cadre de ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole, les volumes, superficies et montants notifiés à l'Observatoire de foncier agricole ont progressé de 2017 à 2018 respectivement de 6, 16 et 11%.

Entre 2017 et 2018, les prix moyens à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole ont tendance à légèrement décroître.

Ainsi, le prix moyen des terres arables est passé de 34 257 €/ha à 31 025 €/ha (soit une diminution de 9%) et le prix moyen des prairies permanentes est passé de 18 540 €/ha à 18 041 €/ha (soit une diminution de 3%).

Ce constat posé à l'échelle de la Région wallonne ne peut être transposé à l'échelle de certaines régions agricoles. En effet, si entre 2017 et 2018 la majorité des indicateurs de prix moyens à l'hectare par régions agricoles sont restés dans le même ordre de grandeur, certaines ventes « hors normes » ou « exceptionnelles » de par la taille du lot vendu et/ou sa localisation dans le parcellaire, ont impacté significativement certains indicateurs.



Fig. 6.1 : évolution des indicateurs des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis et situés entièrement en zone agricole entre 2017 et 2018

	Ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole			
	2017	2018	Évolution	%
Volumes	1299 ventes	1382 ventes	▲	6%
Superficies	3090 ha	3596 ha	▲	16%
Montants	84 055 665 €	93 505 764 €	▲	11%
Prix moyen global	27 202 €/ha	26 002 €/ha	▼	-4%
Prix moyen des biens totalement libres d'occupation	30 660 €/ha	28 317 €/ha	▼	-8%
Prix moyen des biens totalement sous bail à ferme	23 633 €/ha	23 172 €/ha	▼	-2%
Prix moyen des terres arables	34 257 €/ha	31 025 €/ha	▼	-9%
Prix moyen des prairies permanentes	18 540 €/ha	18 041 €/ha	▼	-3%
Acquéreurs en personne physique	90%	89%	▶	-1%
Acquéreurs agriculteurs	55%	52%	▼	-5%

Deux exemples illustrent particulièrement ce constat :

- le prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole de la région agricole « Fagne » est passé de 16 245 €/ha en 2017 à 36 291 €/ha en 2018 alors que sur cette même période et

à l'échelle de la Région wallonne, le prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole a diminué de 4,4% (il est passé de 27 205 €/ha en 2017 à 26 002 €/ha en 2018) ;

→ pour les biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole, entre 2017 et 2018, la différence exprimée en pourcents de prix moyen entre les ventes de biens libres d'occupation et les ventes de biens sous bail à ferme est passée en Région Herbagère de - 47% à + 9% alors que sur cette même période et à l'échelle de la Région wallonne, cette même différence est passée de - 23% à - 18%.

Par ailleurs, en 2018 comme en 2017, les acquéreurs de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole sont majoritairement des personnes physiques ayant la qualité d'agriculteur.





ACRONYMES

AGDP :

Administration générale de la Documentation patrimoniale

CWA :

Code wallon de l'Agriculture

DAFoR :

Direction de l'Aménagement foncier rural

DDRCB :

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

SAU :

Superficie agricole utile

SPW :

Service public de Wallonie

SIGeC :

Système intégré de Gestion et de Contrôle

RÉFÉRENCES LÉGALES

Code wallon de l'Agriculture.

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

AGW du 07/07/2016 déterminant la liste des données complémentaires à notifier par les notaires et les modalités de notification électronique conformément à l'article D.357 du Code wallon de l'Agriculture.

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

Décision du Gouvernement wallon du 16/05/2019 portant sur le projet de contenu et sur les modalités de diffusion du deuxième rapport de l'Observatoire foncier agricole.

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

Rapport de l'Observatoire du foncier agricole wallon 2019
Direction de l'Aménagement foncier rural
SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement - DDRCB - DAFoR

L'accès à la Terre reste un enjeu crucial pour le monde rural en Wallonie.

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

Si la structure du rapport de l'Observatoire du foncier agricole 2019 n'a pas changé par rapport à la première édition (publication d'indicateurs sous forme de fiches indépendantes relatives aux volumes des ventes, types de biens vendus, prix, vendeurs et acquéreurs des biens immobiliers agricoles), elle a toutefois été enrichie entre autre avec un indicateur relatif à l'impact du secteur d'activité des acquéreurs sur le prix de vente des biens immobiliers agricoles et par une première analyse tendancielle des ventes notifiées par les notaires à l'Observatoire du foncier agricole au cours de la période 2018-2019.

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



SPW AGRICULTURE, RESSOURCES NATURELLES ET ENVIRONNEMENT

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

