



ASSISES
de la **TERRE**

« Le foncier agricole face à l'artificialisation des terres »

Martin Grandjean- Chercheur CREAT-UCLouvain/CPDT



Wallonie

CREAT

CPDT
Conférence Permanente
du Développement
Territorial

29/11

GÉRER – TRANSMETTRE – PRÉSERVER

Le foncier agricole face à l'artificialisation des terres

Contenu

1. Introduction
2. Les terres agricoles
3. La SAU

Les terres agricoles

Le terme fait référence à l'usage qui est fait du sol.

Les terres agricoles correspondent aux parcelles cadastrales occupées par les labours, cultures permanentes, prairies, pâturages, vergers...

La superficie agricole utile (SAU)

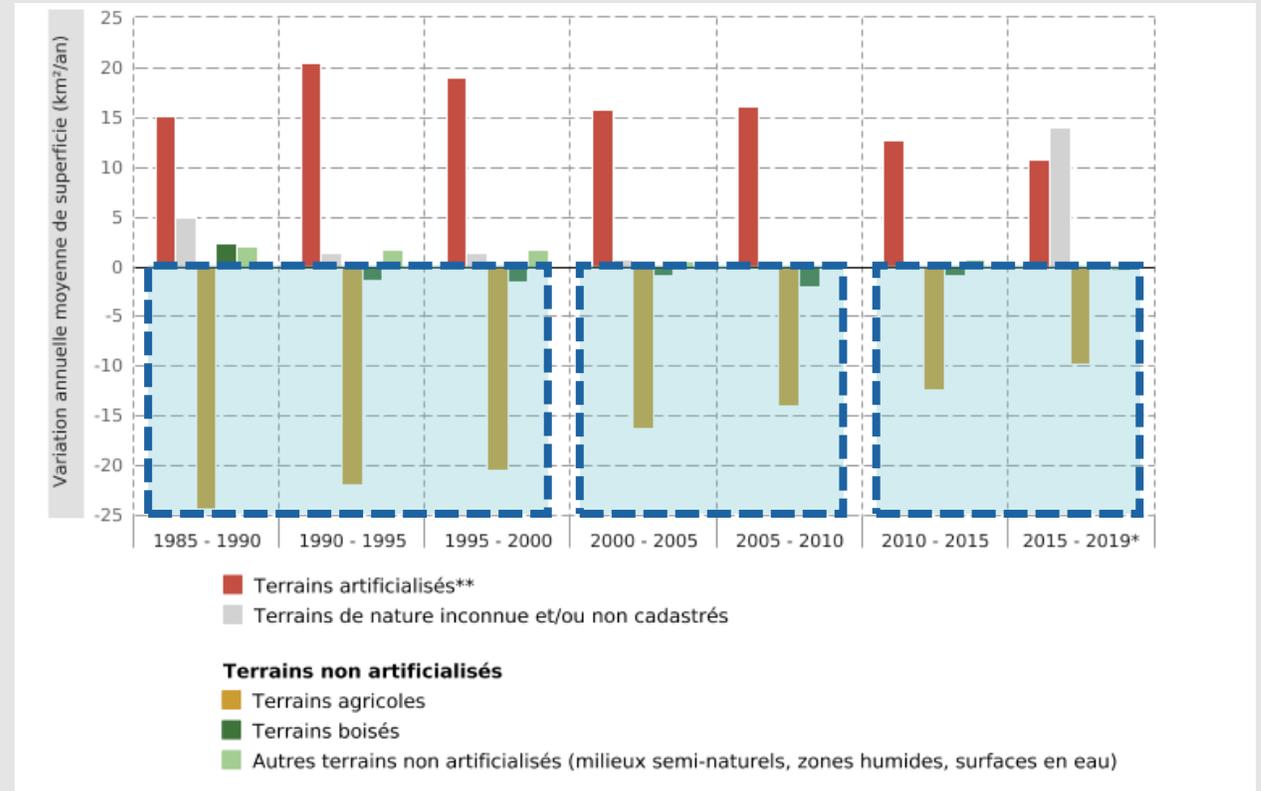
La superficie agricole utile désigne la surface utilisée par les agriculteurs pour la production agricole. La SAU est approchée via les données provenant des déclarations des agriculteurs (Système intégré de gestion et de contrôle (SIGEC) et recensement agricole).

2. La consommation des terres agricoles

Etat et évolution



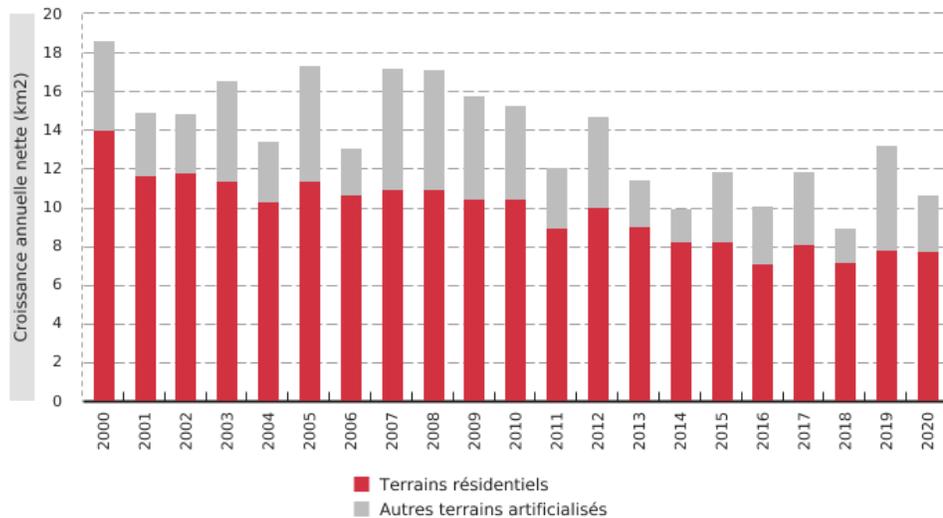
- 920.800 ha en 1985
- 873.400 ha en 2020
- Érosion continue mais le rythme ralentit (1.100 ha / an sur la dernière décennie)



Variation annuelle moyenne de superficie de principales catégories d'utilisation du territoire en Wallonie
REEW – Sources : SPF Finances – AGDP – Statbel.

2. La consommation des terres agricoles

Croissance annuelle nette des terrains artificialisés* en Wallonie



* Surfaces retirées de leur état naturel (prairie naturelle, zone humide...), forestier ou agricole, qu'elles soient bâties ou non et qu'elles soient revêtues (p. ex. parking) ou non (p. ex. jardin de maison pavillonnaire). Les surfaces artificialisées incluent donc également les espaces artificialisés non bâtis (espaces verts urbains, équipements sportifs et de loisirs...) [\(a\)](#)

REEW – Sources : SPF Finances - AGDP (base de données Bodem/Sol) ; Statbel (Office belge de statistique)

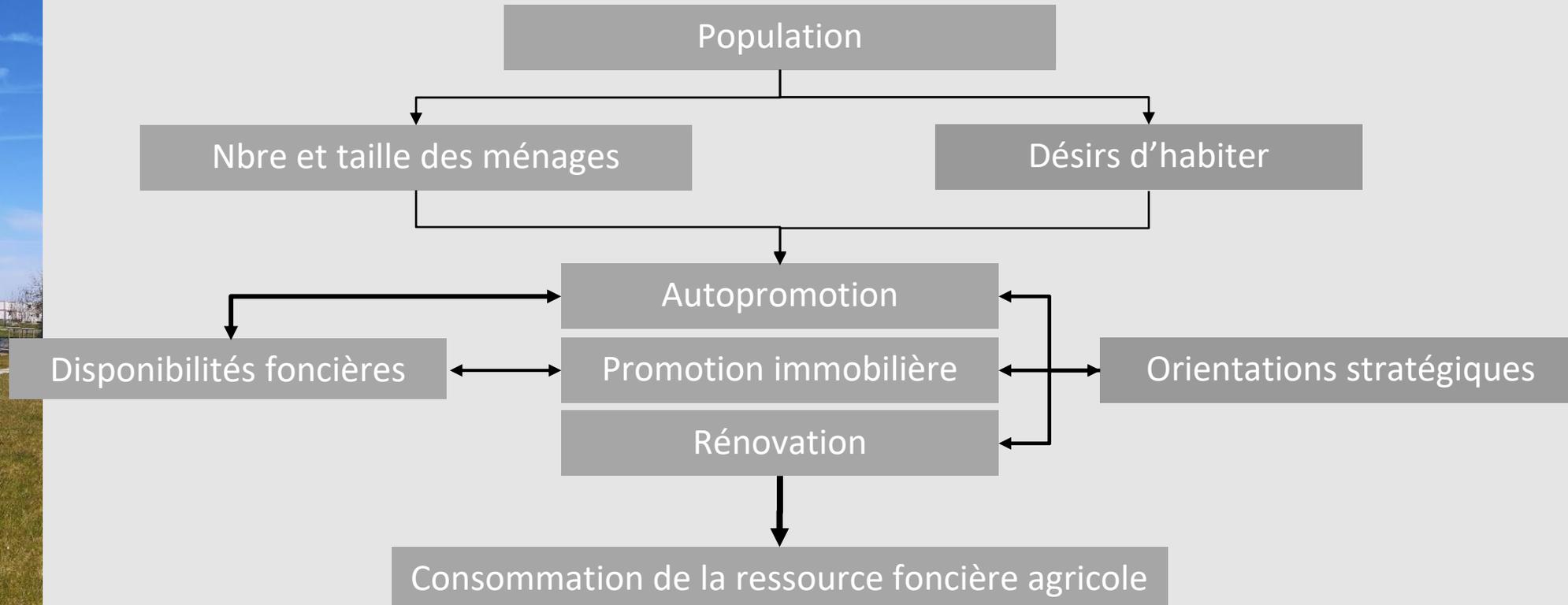
© SPW - 2022

(calculs IWEPS sur base de la nomenclature IWEPS/DGO3/CPDT (2008))

- Ces dernières années, la fonction résidentielle est la principale cause de cette érosion

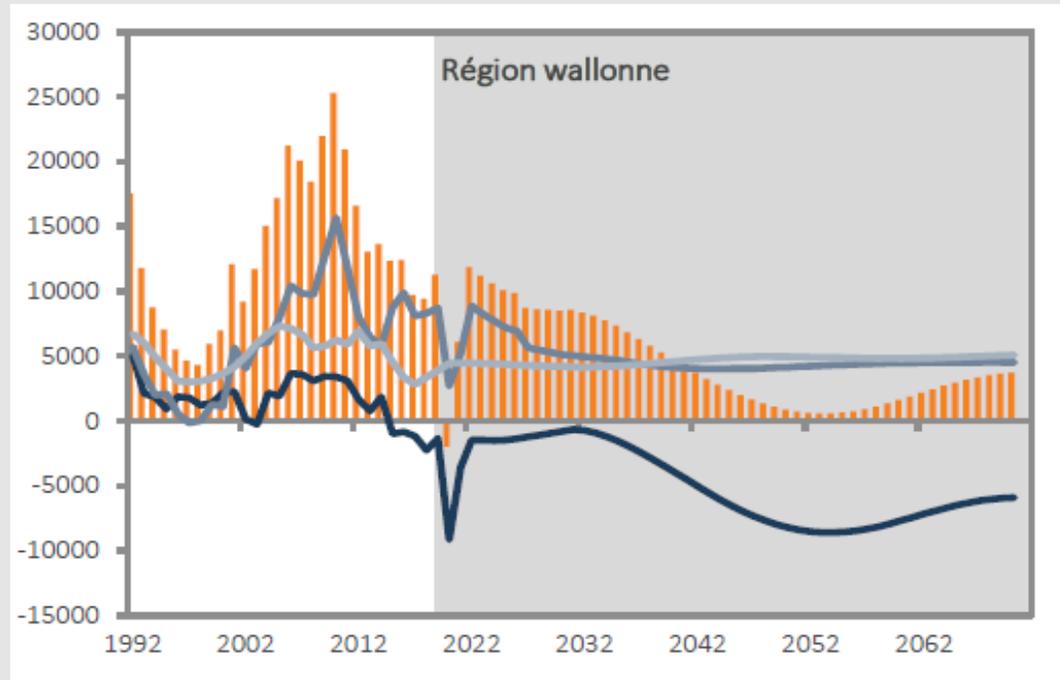
2. La consommation des terres agricoles

Les facteurs

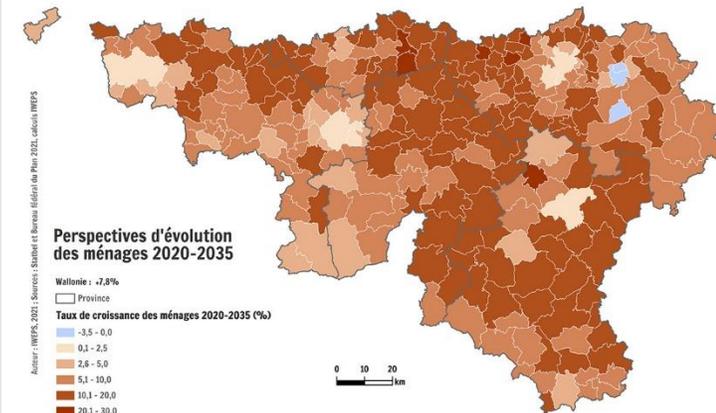
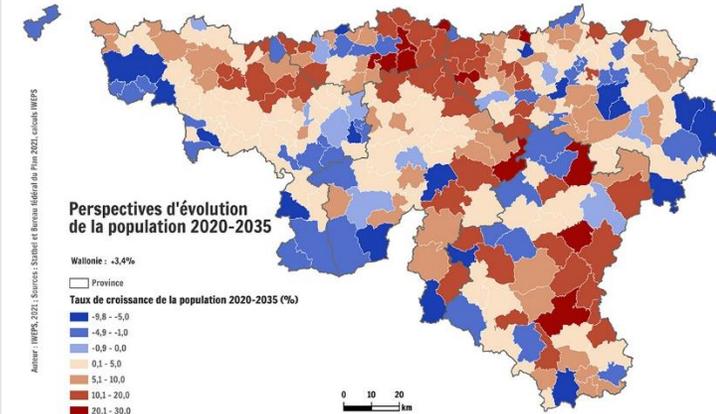


2. La consommation des terres agricoles

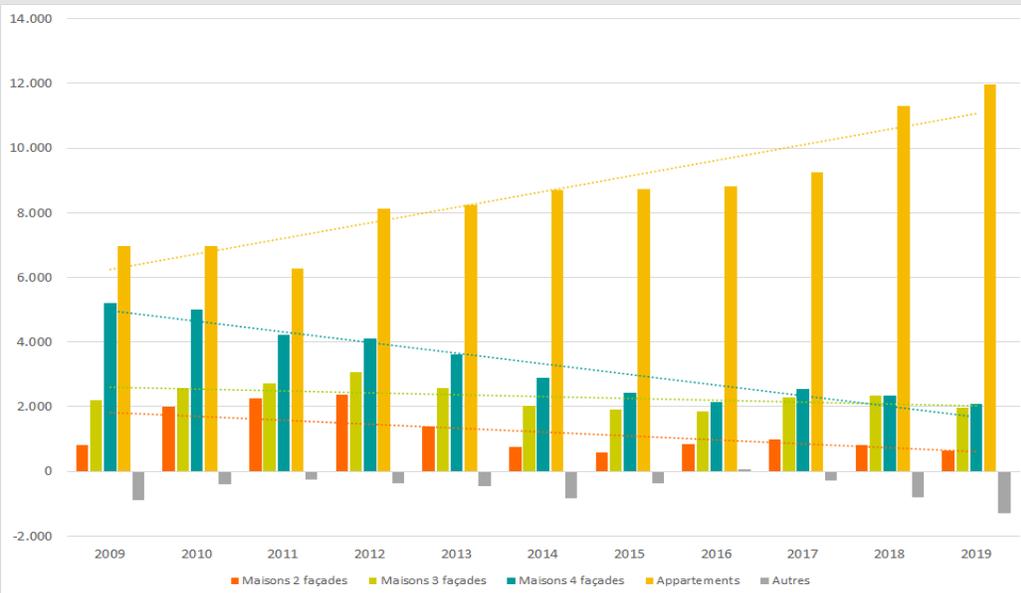
- Croissance démographique s'atténue
- Vieillesse
- Augmentation du nombre de ménages isolés



Perspectives démographiques – Wallonie. Sources : SPF Finances – AGDP – Statbel.

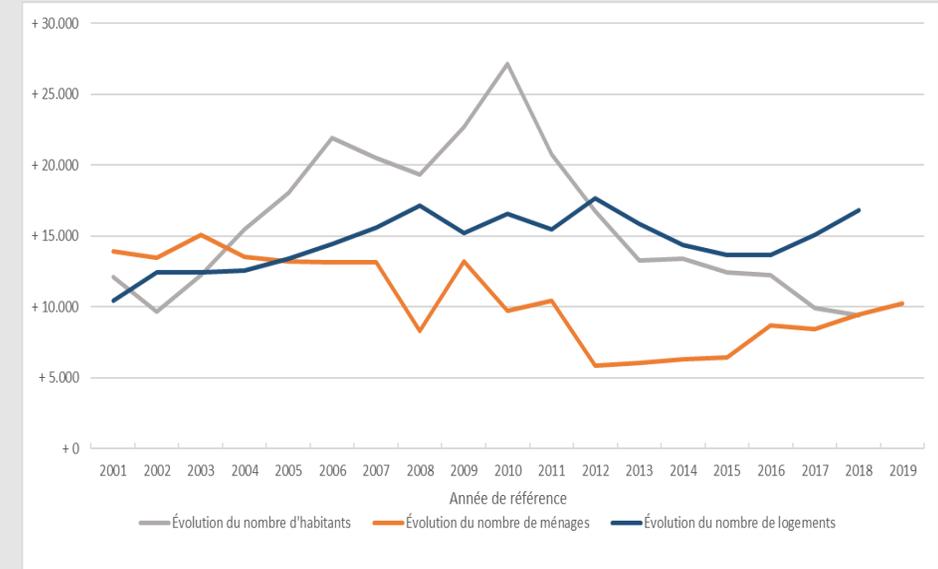


2. La consommation des terres agricoles



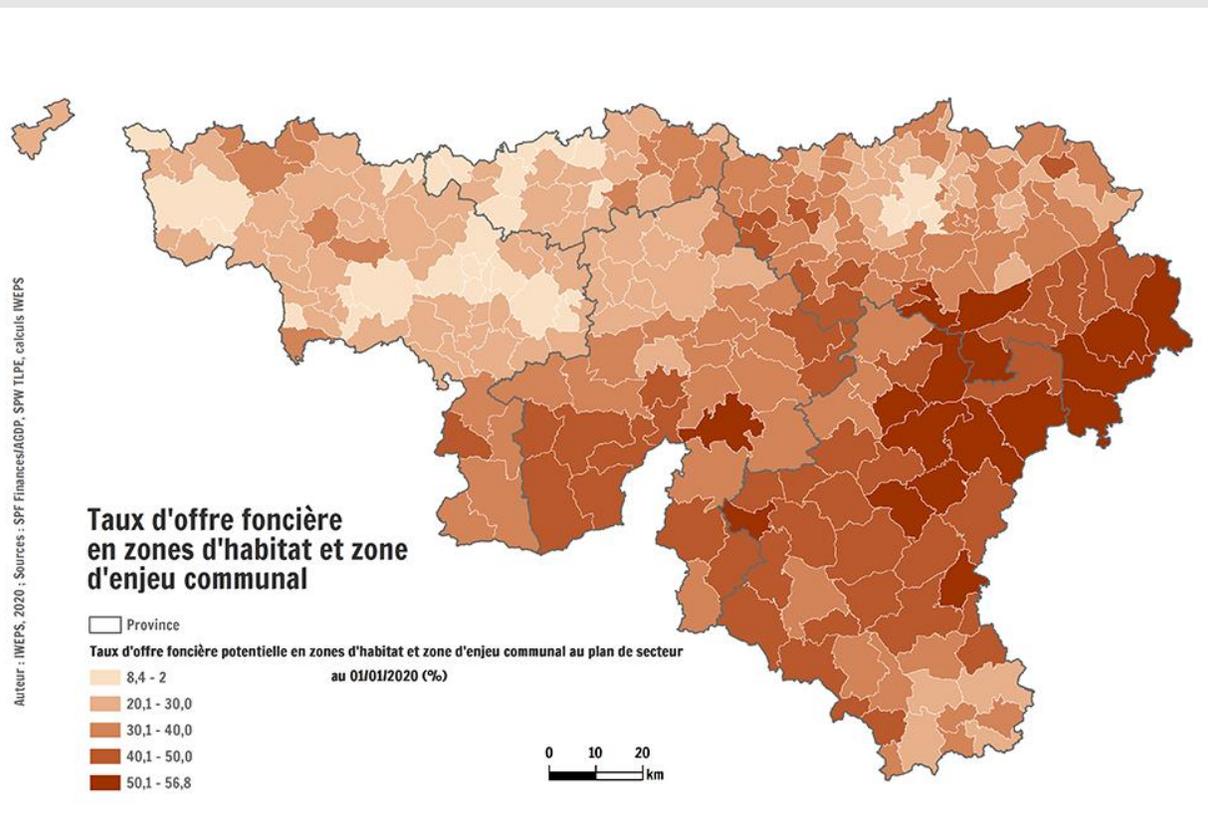
Evolution de la production de logements.
Sources : STATBEL – Réalisation CREAT-UCLouvain.

- Prédominance des appartements dans la production récente
- Permis : la part des sociétés immobilières rejoint et dépasse celle de particuliers
- Production de logements supérieure à l'évolution des ménages



Evolution de la production de logements, des ménages et de la population.
Sources : STATBEL – Réalisation CREAT-UCLouvain.

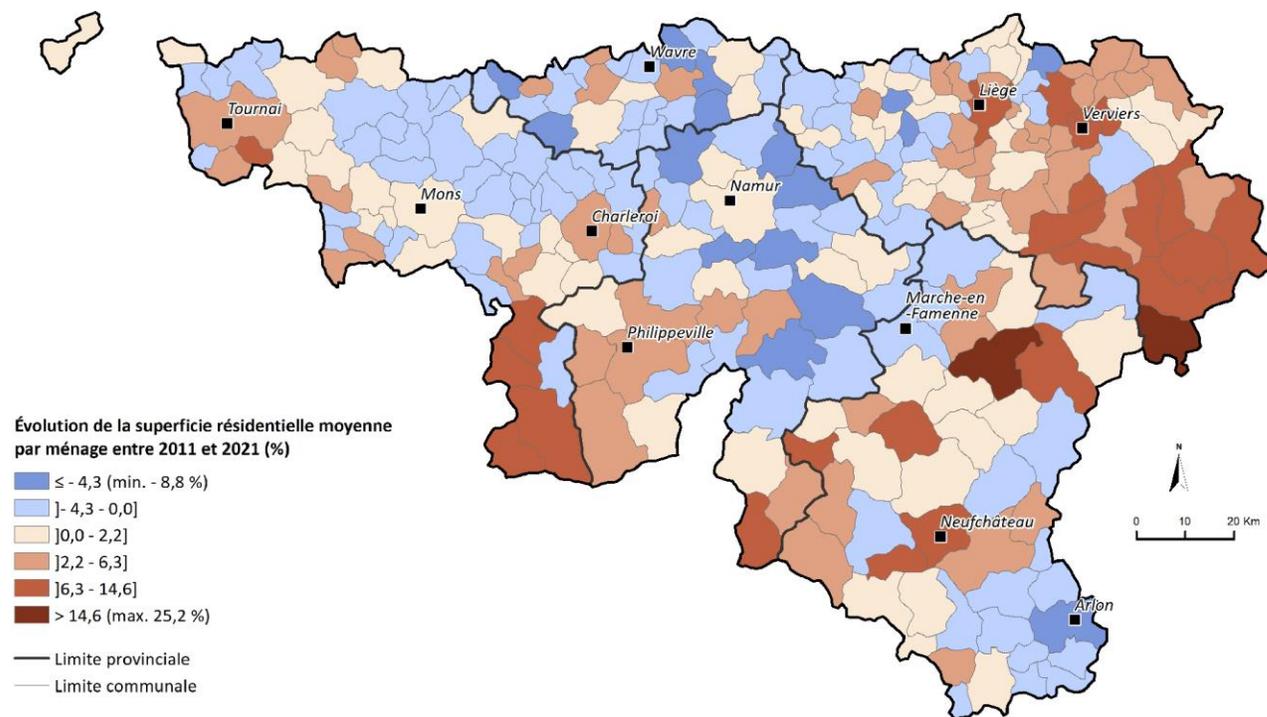
2. La consommation des terres agricoles



- Taux d'offre foncière s'amenuise au nord du sillon Sambre et Meuse
- Disponibilités foncières dans les zones d'habitat supérieures à 50.000 ha ; bien supérieures aux besoins tendanciels estimés à l'horizon 2050.
- Fortes disparités locales : disponibilités beaucoup plus faibles au nord et à l'extrême sud de la Wallonie.
- Manque de terrains à bâtir constatés par les acteurs : rétention, contraintes, coût de l'équipement...?

2. La consommation des terres agricoles

Évolution de la superficie résidentielle par ménage en Wallonie (2011 - 2021)



REEW - Sources : SPF Finances - AGDP (base de données Bodem/Sol) ; Statbel (Office belge de statistique)
(calculs IWEPS & DEMNA sur base de la nomenclature IWEPS/DGO3/CPDT (2008))

© SPW - 2022

- Nombreuses communes commencent à présenter une évolution favorable en termes de densification de l'habitat sur la dernière décennie.
- Mais poursuite de la dynamique de desserrement du résidentiel dans d'autres

2. La consommation des terres agricoles

Crise sanitaire / Crise ukrainienne / Crise énergétique & Autres dynamiques



© Aude Vanlathem-Belpress

855.000 Belges possèdent plus d'un bien immobilier

Plus d'un propriétaire immobilier résidentiel sur six, selon des chiffres obtenus en exclusivité par notre rédaction, possède au moins une maison ou un appartement en plus de son habitation. À titre d'investissement ou pour en profiter comme résidence secondaire, cependant de manière non négligeable.



CRISE ÉNERGÉTIQUE

Vous avez une question ? Vous avez besoin d'un conseil ?

CONTACTEZ-NOUS !
0800 20 422

energie@soignies.be
Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h

NUMÉRO D'APPEL COMMUNAL GRATUIT

Nexity ne construira plus un seul logement sans espace extérieur

IMMOBILIER

Le promoteur immobilier Nexity annonce qu'il ne construira plus de logements sans espace extérieur. Cette décision s'inscrit dans une stratégie de développement durable et de bien-être des habitants.



Evolution des modes d'habiter

Tendances émergentes : colocation, habitat groupé, intergénérationnel, habitat léger... Offre standardisée d'appartements 1 ou 2 chambres. Télétravail, importance du contexte environnant (quartier), préférence pour vivre ailleurs qu'en ville

Inoccupation des logements

Dynamique très peu documentée.

Résidences secondaires

Forte augmentation de la demande avec la crise Covid. Grandes disparités géographiques. Concurrence avec la demande locale.

Situation économique

Dualisation sociale croissante par rapport à l'accès au logement. Primo-acquéreurs vs investisseurs. Marché fragmenté et ne répondant que partiellement à la demande. Énergie chère.

2. La consommation des terres agricoles

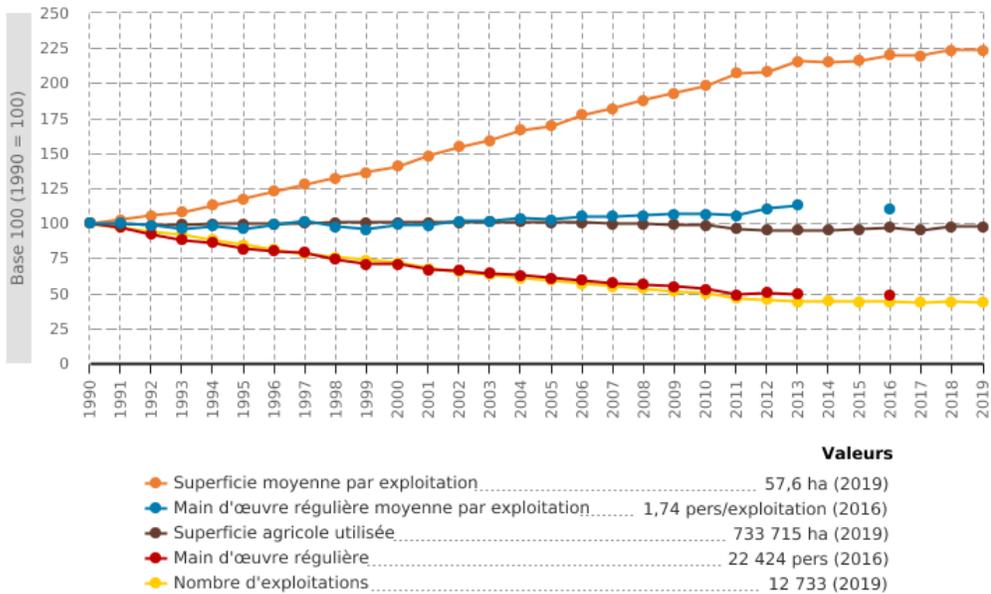


- Evolution future ?

- Année 2010 est une année charnière au niveau de l'évolution démographique en Wallonie.
- Croissance démographique devrait continuer à s'atténuer.
- Vieillesse de la population très impactant jusqu'en 2040. Demande future en logements portée par ce segment de la population. Quels choix résidentiels des intéressés ?
- Production de logements supérieure aux besoins pressentis depuis dix ans.
- Part de plus en plus importante des appartements dans les nouveaux logements.
- Production récente de logements tendanciellement plus efficiente au niveau de la consommation de la ressource foncière.
- Construction d'immeubles à appartements → renforcement des centralités existantes ; construction de maisons → renforcement de l'étalement urbain. Attention à la qualité du cadre de vie, besoin d'espaces publics.
- Offre récente ne répond qu'à un segment de la demande et contribue à renforcer les inégalités dans l'accès au logement.
- Nécessité de vérifier l'évolution de la production de logements vis-à-vis des besoins démographiques au cours des prochaines années. Outils de monitoring : logements inoccupés, résidences secondaires, nouveaux modes d'habiter.

3. La Superficie agricole utile

Moyens de production du secteur de l'agriculture en Wallonie



REEW - Source : Statbel (SPF Économie - DG Statistique)

© SPW - 2020

- Influence de l'évolution de la PAC / méthodologie - Évolution non linéaire
- Relativement stable ces dernières années
- 2017/2020 : 775.000 – 800.000 Ha (SIGEC) // 715.500 – 740.000 Ha (Statbel)

3. La Superficie agricole utile



- Environ 75.000 hectares de différences avec les terres agricoles
 - Superficies agricoles non déclarées par un exploitant agricole
 - Prairies utilisées pour de l'agriculture de loisir
 - Terres utilisées comme jardin par la résidence
 - Terres valorisées par des associations de protection de la nature
 - ...

Ces hectares sont-ils définitivement perdus pour l'agriculture ou au contraire sont-ils disponibles pour contrebalancer les pertes attendues de SAU en zones urbanisables ?

3. La Superficie agricole utile



© Immoweb 2022

NOUVEAU PRIX 



Terrain à bâtir

1071 m² (270 €/m²)

Magnifique verger à bâtir en zone verte

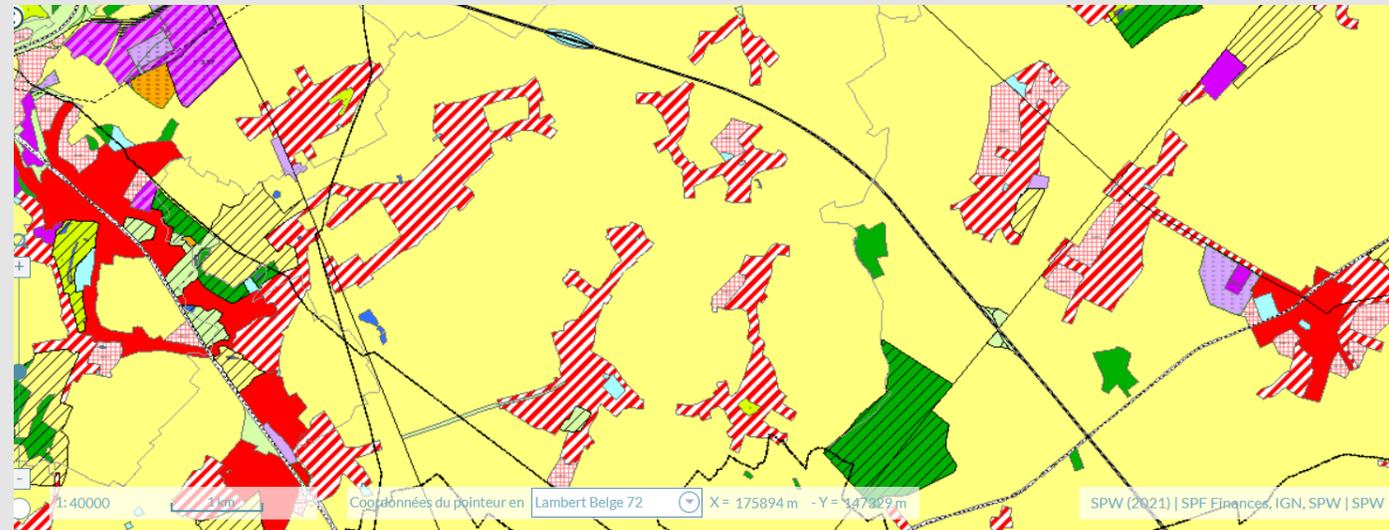
© Immoweb 2022

Quel est l'impact de l'urbanisation sur la superficie agricole utile?

3. La Superficie agricole utile

2020 :

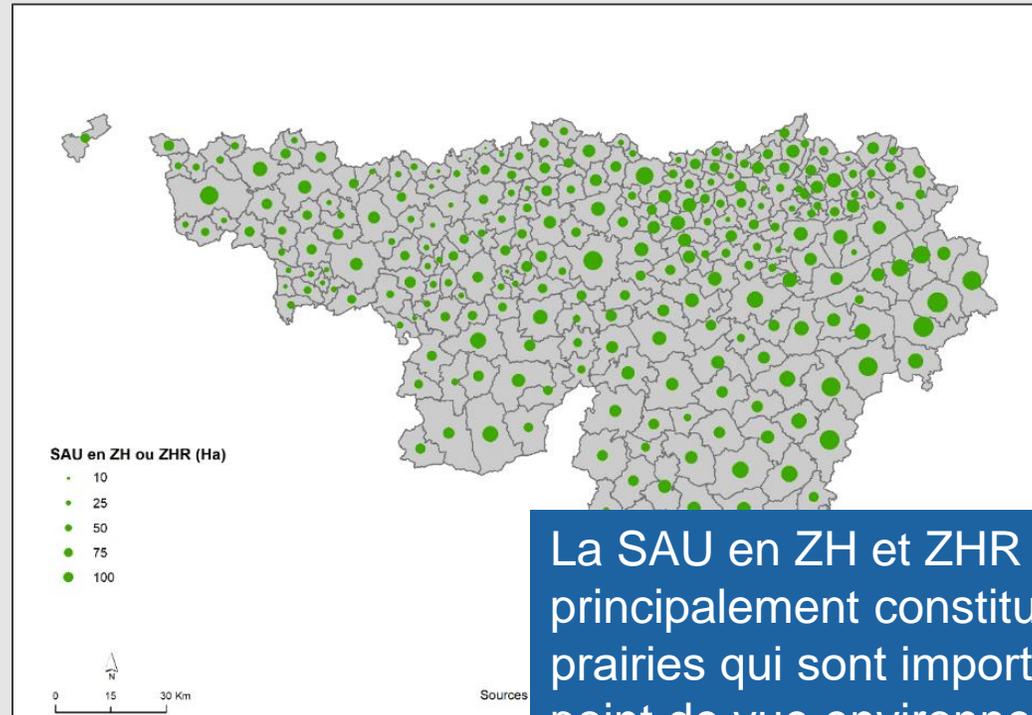
- Zone agricole : 836.000 Ha
 - +/- 750.000ha de terres agricoles
 - +/- 720.000 ha de SAU
- Zone naturelle :
 - +/- 5.100 ha de terres agricoles
 - +/- 4.455 ha de SAU
- Zone forestière
 - +/- 18.550 ha de terres agricoles
 - +/- 11.600 ha de SAU
- Zone espace vert
 - +/- 14.355 ha de terres agricoles
 - +/- 10.300 ha de SAU



© WalOnMap

3. La Superficie agricole utile

- Zone d'habitat / zone d'habitat à caractère rural
 - +/- 50.000 ha de terres agricoles
 - +/- 30.000 ha de SAU
- ZACC
 - +/- 15.500 ha de terres agricoles
 - +/- 12.500 ha de SAU
- Total en ZU&ZACC :
 - +/- 85.000 Ha de TA
 - +/- 55.600 ha de SAU



La SAU en ZH et ZHR est principalement constituée des prairies qui sont importantes d'un point de vue environnemental, hydrologique...

3. La Superficie agricole utile

CHIFFRES DE L'ANNÉE 2021

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

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

Ventes de biens immobiliers agricoles (2021)

- Majoritairement en zone urbanisable :
 - Avec parcelle cadastrale batie 191 ha
 - Sans parcelle cadastrale bâtie 401 ha

Biens immobiliers agricoles : biens constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone Agricole et/ou déclarée totalement ou partiellement au SIGeC

3. La Superficie agricole utile



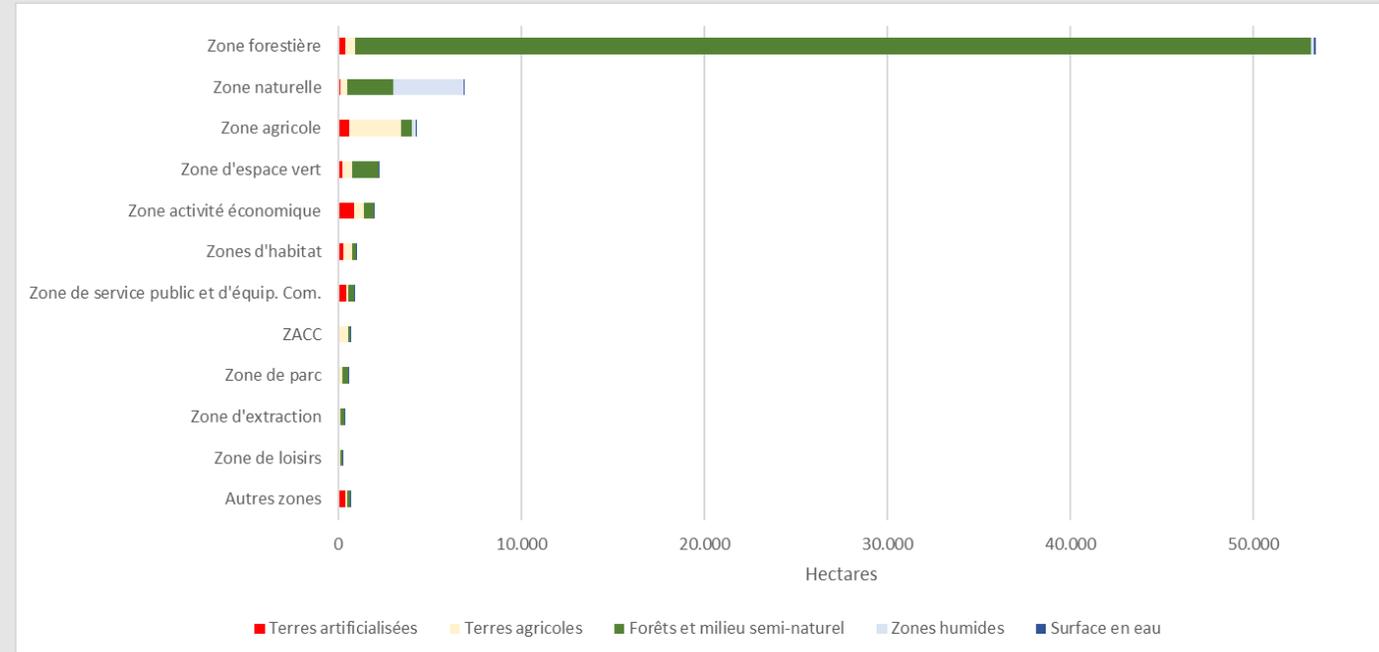
L'artificialisation progresse également au sein des zones non destinées à l'urbanisation

- La distinction entre terres agricoles et superficie agricole utile et leurs évolutions spécifiques nous paraît essentiel lorsqu'il s'agit d'aborder la question de l'urbanisation et de son impact sur l'agriculture.
- L'évolution de la SAU et les besoins en superficie des agriculteurs (qui peuvent être plus larges que les seuls besoins quantitatifs de SAU) doivent être suivis de près.
- Il subsiste une difficulté d'évaluer les terrains qui sont perdus par les agriculteurs hors phénomène d'urbanisation. Or la préservation des espaces de production devrait s'accompagner du maintien des usages agricoles des terres et il faudrait garantir que le foncier inconstructible continue d'être utilisable par les agriculteurs.
- Approche transversale

Merci pour votre attention

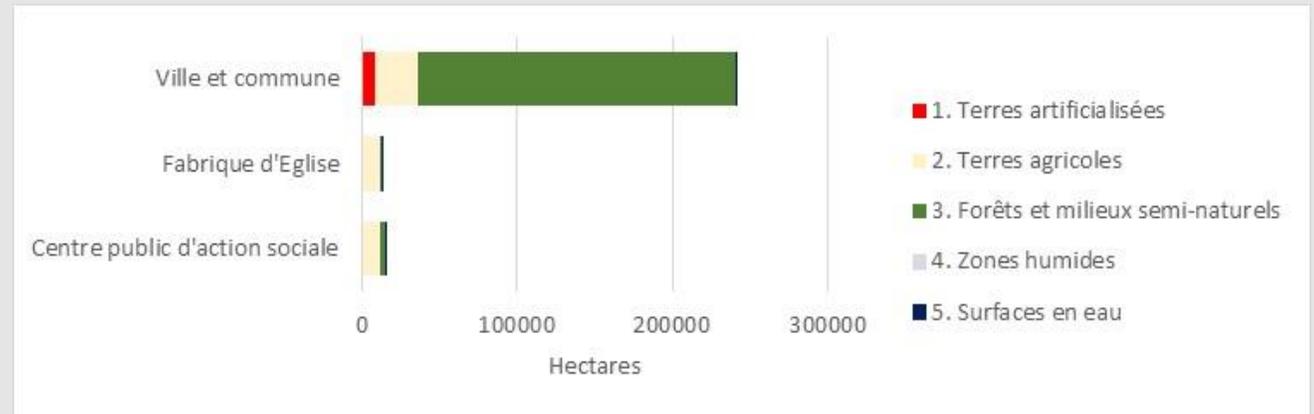
4. Focus : les biens fonciers publics

- L'autorité régionale dispose d'un droit de propriété sur environ 45.800 parcelles patrimoniales distinctes ;
- Les parcelles plan liées à ces parcelles patrimoniales représentent environ 73.500 ha ;
- Il s'agit principalement de parcelles boisées (54.500 ha) constituant les forêts domaniales ;
- **Les terres agricoles, propriétés de la Région wallonne, représentent environ 6.400 ha.**



4. Focus : les biens fonciers publics

- L'ensemble du foncier détenu par les trois institutions publiques représente près de 270.000 ha ;
- Celui-ci est principalement aux mains des communes (241.000 ha) ;
- Les Villes et Communes sont d'importants détenteurs de forêts (81% de leur foncier) tandis que les CPAS et Fabriques d'Eglise possèdent essentiellement des terres agricoles (67 % pour les CPAS et 91 % pour les Fabriques d'Eglise) ;
- **La superficie des terres agricoles de ces trois institutions s'élève à 50.500 ha.**



4. Focus : les biens fonciers publics

En regroupant ces différents acteurs (Région wallonne, Communes, CPAS et Fabriques d'église), il apparaît que :

- ceux-ci sont propriétaires d'environ 57.000 hectares de terres agricoles ;
- Celles-ci sont localisées principalement en zone agricole au plan de secteur (75 %)
- 41.000 hectares du foncier agricole sont déclarés comme superficie agricole utile.

