



**EDIWALL**



# **OBSERVATOIRE DU FONCIER AGRICOLE WALLON**

## **RAPPORT 2024**

**SPW AGRICULTURE, RESSOURCES  
NATURELLES ET ENVIRONNEMENT**

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

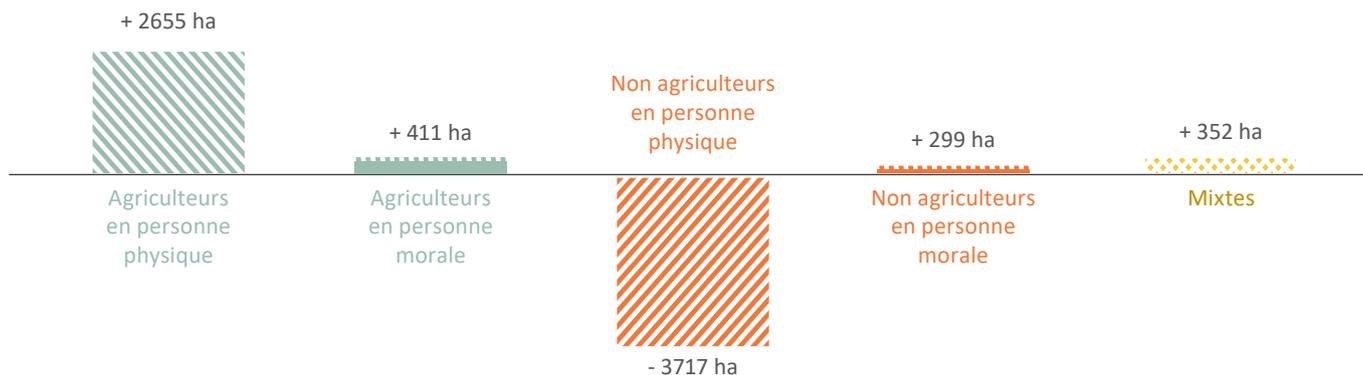
Direction de l'Aménagement foncier rural [DAFoR]

## QUELQUES REPÈRES CHIFFRÉS POUR L'ANNÉE 2023

### MOUVEMENTS EN PROPRIÉTÉ DE BIENS IMMOBILIERS AGRICOLES NON BÂTIS

Superficie des biens immobiliers agricoles non bâtis concernés par un mouvement en propriété	9 179 ha
Pourcentage par rapport à la superficie totale des biens immobiliers agricoles non bâtis	1,1 %
Répartition des mouvements en propriété entre ventes et donations	75 % - 25 %

Bilan surfacique des mouvements en propriété par profil de propriétaire



### PRIX DES BIENS IMMOBILIERS AGRICOLES NON BÂTIS ENTIEREMENT SITUÉS EN ZONE AGRICOLE

Prix de vente moyen à l'hectare	39 216 €/ha
Evolution annuelle moyenne du prix de vente à l'hectare depuis 2017	+ 6,3 %
Evolution annuelle moyenne du prix de vente à l'hectare depuis 2017 hors inflation	+ 2,8 %
Valeur de la zone agricole non bâtie	29 milliards €

### MOUVEMENTS EN LOCATION DES BIENS IMMOBILIERS AGRICOLES

Nombre de baux à ferme	492
Superficie des baux à ferme	5 300 ha

## AVANT-PROPOS

L'Agriculture wallonne se caractérise par sa diversité et sa multifonctionnalité. Elle se compose principalement d'exploitations familiales, à taille humaine, pourvoyeuses d'emplois et évoluant vers une agriculture écologiquement intensive.

Si le Code wallon de l'Agriculture fait une priorité du maintien de ce modèle, il est cependant aujourd'hui mis à mal par des difficultés d'installation ou de reprise d'exploitations agricoles par les jeunes générations.

La Déclaration de Politique régionale 2024-2029 entend prendre ce problème à bras le corps en instaurant une politique foncière adaptée aux jeunes agriculteurs. Celle-ci met en lumière la problématique de l'accès à la terre à laquelle ils font face, en raison entre autres du prix élevé des terrains, de leur faible disponibilité, de la difficulté de transmission... Garantir des droits fonciers sécurisés et équitables est donc essentiel pour soutenir notre modèle agricole et assurer un avenir durable à nos jeunes agriculteurs, renforçant ainsi notre souveraineté alimentaire.

Dans ce cadre, le nouveau Gouvernement a fixé pour objectif d'amplifier le travail de l'Observatoire du foncier agricole [OFA] afin d'avoir une vue globale des marchés relatifs aux biens immobiliers agricoles.

Ainsi, si jusqu'à présent, l'OFA s'est attaché à analyser les prix de vente des biens immobiliers agricoles, son expertise s'est, pour cette septième édition, considérablement étoffée avec :

- ▶ Une quantification des mouvements en propriété de biens immobiliers agricoles, permettant d'appréhender le dynamisme des flux au sein du monde agricole ;
- ▶ Une estimation de la valeur de la zone agricole wallonne afin d'offrir un support au politique lui permettant d'évaluer l'impact de futures mesures liées à la propriété agricole.

Avec cet ouvrage modernisé et les nouveaux outils que constituent l'« Agence du foncier agricole » et le « Droit de préférence », la Wallonie est encore mieux armée pour renforcer sa politique foncière agricole. Je ne peux que m'en réjouir.

Comme chaque année, l'OFA a bénéficié de la précieuse collaboration de la Fédération Royale du Notariat belge et des comités d'acquisition, partenaires essentiels depuis plusieurs années déjà. Nous les en remercions chaleureusement.

C'est donc avec fierté que nous publions le rapport 2024 de l'Observatoire du foncier agricole. Je vous en souhaite d'ores et déjà une agréable et enrichissante lecture.

Bénédicte HEINDRICHS  
Directrice générale  
Octobre 2024

# TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION .....	4
MÉTHODOLOGIE .....	5
LES BIENS IMMOBILIERS AGRICOLES .....	7
LES BIENS IMMOBILIERS AGRICOLES NON BATIS .....	9
<b>PARTIE A : LA PROPRIÉTÉ .....</b>	<b>11</b>
<b>Chapitre A.1 Les mouvements .....</b>	<b>14</b>
A.1.1 Les ventes .....	16
A.1.1.1 En fonction de l'affectation au plan de secteur et du caractère bâti .....	17
A.1.1.2 En fonction du statut et de la qualité du vendeur et du caractère bâti .....	18
A.1.1.3 En fonction du statut et de la qualité de l'acquéreur et du caractère bâti .....	20
A.1.2 Les donations .....	22
A.1.2.1 En fonction de l'affectation au plan de secteur et du caractère bâti .....	23
A.1.2.2 En fonction du statut et de la qualité du donateur et du caractère bâti .....	24
A.1.2.3 En fonction du statut et de la qualité du donataire et du caractère bâti .....	25
A.1.3 Conclusion .....	26
<b>Chapitre A.2 Les prix .....</b>	<b>28</b>
A.2.1 Les 7 indicateurs de référence .....	30
A.2.1.1 La région agricole et la région agricole provinciale .....	30
A.2.1.2 La province et l'arrondissement .....	33
A.2.1.3 La superficie .....	36
A.2.1.4 L'utilisation du sol (SIGeC) .....	37
A.2.1.5 L'occupation (bail à ferme) .....	41
A.2.1.6 Le statut et la qualité du vendeur .....	42

A.2.1.7 Le statut et la qualité de l'acquéreur .....	44
A.2.1.8 Conclusion .....	46
A.2.2 Évolution 2017-2023 .....	48
A.2.2.1 Évolution tenant compte de l'inflation .....	48
A.2.2.2 Évolution ne tenant pas compte de l'inflation.....	50
A.2.3 Valeur globale de la zone agricole non bâtie .....	52
<b>PARTIE B : LA LOCATION.....</b>	<b>55</b>
<b>Chapitre B.1 Les mouvements .....</b>	<b>56</b>
B.1.1 Les 5 indicateurs de référence du bail à ferme .....	58
B.1.1.1 Le type de contrat de bail.....	58
B.1.1.2 La superficie.....	60
B.1.1.3 Le caractère bâti .....	61
B.1.1.4 Le statut du bailleur .....	62
B.1.1.5 Le statut du preneur .....	63
B.1.2 Evolution 2020-2023 du nombre de baux à ferme notifiés et de leur superficie .....	64
RÉFÉRENCES LÉGALES .....	66

## INTRODUCTION

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<sup>er</sup> [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'entière-té du territoire régional ».

Opérationnel depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'Observatoire du foncier agricole [OFA] poursuit deux objectifs principaux :

- ▶ Un objectif de **connaissance** : collecter des données relatives aux différentes opérations portant sur les biens immobiliers agricoles ;
- ▶ Un objectif d'**aide à la décision** : permettre, grâce à l'analyse de ces données, d'orienter l'intervention publique en matière de politique foncière agricole.

Concrètement, l'OFA reçoit les données relatives aux opérations immobilières – ventes et acquisitions, échanges, donations, apports à une personne morale – et baux à ferme portant – en tout ou en partie – sur des biens immobiliers agricoles situés en Wallonie.

Ces données lui sont fournies de façon électronique par les notaires, comités d'acquisition, bailleurs ou preneurs.

Une fois les données d'une année complète reçues, l'OFA les analyse à travers différents critères (identité des parties, situations géographique et juridique, superficies concernées, prix pratiqués ...). Le résultat de ces analyses est ensuite intégré au sein du rapport de l'année qui suit la réception des données.

Le contenu du rapport a évolué au fil du temps afin de s'adapter aux besoins de la politique foncière agricole wallonne. Après les présentations de la méthodologie utilisée au travers du rapport et de la notion de biens immobiliers agricoles, cette septième édition (rapport 2024 - données 2023) se décline en deux grandes parties :

**Partie A – la propriété** : cette partie étudie d'une part les mouvements de biens immobiliers agricoles au cours de l'année 2023 (ventes et donations en pleine propriété) et d'autre part le prix à l'hectare de la zone agricole non bâtie. Ce dernier est décliné selon différents indicateurs de référence pour mieux appréhender la diversité des situations (localisation, taille, occupation du sol, caractéristiques des vendeurs et acquéreurs...). Il est aussi comparé sur la période 2017-2023 pour quantifier l'évolution du prix du foncier. Enfin, il est globalisé pour évaluer la valeur globale de la zone agricole non bâtie au plan de secteur sur l'ensemble de la Wallonie ;

**Partie B – la location** : cette partie analyse les baux à ferme notifiés en fonction de différents indicateurs.

## MÉTHODOLOGIE

Selon l'article D.353 du Code wallon de l'Agriculture, les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés en zone agricole au plan de secteur<sup>1</sup> et/ou déclarés dans le Système Intégré de Gestion et de Contrôle [SIGeC]<sup>2</sup>. Un bien immobilier agricole correspond à une parcelle cadastrale ou une partie de parcelle cadastrale.

Les parcelles cadastrales et les biens immobiliers agricoles sont répertoriés selon leur caractère bâti ou non bâti. Est considéré comme « bâti » le bien immobilier agricole qui comprend un bâtiment au plan cadastral dont la superficie est supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Les biens immobiliers agricoles déclarés au SIGeC sont tous repris comme biens non bâtis. En effet, les seuls bâtiments déclarés au SIGeC sont uniquement dédiés à la production agricole (serres, abris pour animaux, bâtiments de moins de 100 m<sup>2</sup> avec sol non bétonné et sans chemin d'accès...). Au sein d'une même parcelle ou bien immobilier agricole, il est donc possible d'avoir une partie bâtie (non déclarée au SIGeC) et une partie non bâtie (déclarée au SIGeC).

### 1. Notifications

Les notaires, comités d'acquisition, bailleurs ou preneurs notifient à l'OFA :

- ▶ Les données des actes relatifs aux mouvements en pleine propriété de tout ou partie de biens immobiliers agricoles : les ventes et les acquisitions, les donations, les échanges et les apports à une personne morale ;
- ▶ Les données des actes relatifs aux mouvements en location (baux à ferme) et leur état des lieux.

### 2. Traitement

#### 2.1. Généralités

Les données relatives aux échanges, aux apports à une personne morale, aux cessions simples de bail, aux résiliations de bail et aux états des lieux ne sont pas intégrées au rapport dès lors que l'analyse de celles-ci ne constitue pas une plus-value pour le lecteur.

Les acquisitions – notifiées par les comités d'acquisition – sont assimilées aux ventes.

<sup>1</sup> La zone agricole au plan de secteur reprend l'ensemble des surfaces destinées à accueillir les activités agricoles. Elle est définie à l'article D.II.36 §1 du Code de Développement Territorial.

<sup>2</sup> Le SIGeC reprend l'ensemble des surfaces réellement exploitées par les agriculteurs et déclarées annuellement afin d'accéder aux aides régionales et européennes de la Politique agricole commune [PAC].

Un contrôle des données notifiées est réalisé de manière 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.

Il est à noter qu'un formatage des données est appliqué et implique l'utilisation de valeurs arrondies qui peuvent induire des discordances minimales entre la somme des valeurs individuelles et les valeurs globales.

## 2.2. Partie A : la propriété

Cette partie regroupe les données relatives aux ventes et aux donations. Elle est divisée en deux chapitres :

- ▶ Les **mouvements de biens immobiliers agricoles** en propriété : dans ce chapitre, chaque opération a été traitée afin de ne conserver que les biens immobiliers agricoles (supprimer les biens immobiliers non agricoles), indépendamment du prix associé.
- ▶ Les **prix à l'hectare** et leur évolution, ainsi que la valeur globale de la zone agricole non bâtie de Wallonie : ce chapitre se base uniquement sur les ventes dont 97 % de la superficie – au minimum – est inscrite en zone agricole au plan de secteur et qui ne comportent que des biens immobiliers agricoles non bâtis.

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. Ainsi, en s'affranchissant de ces biais, la population de biens analysés est plus homogène.

Le prix moyen par hectare pour un indicateur correspond à la somme des montants des ventes en lien avec cet indicateur, divisée par la somme des superficies correspondantes.

Les données sont analysées selon des indicateurs :

- ▶ géographiques (régions agricoles, régions agricoles provinciales, provinces, arrondissements) qui assignent chaque vente à l'entité dans laquelle elle s'inscrit majoritairement ;
- ▶ de superficie ;
- ▶ d'utilisation du sol (prairies permanentes ou terres arables déclarées au SIGeC) et d'occupation (biens libres d'occupation ou – partiellement ou totalement – sous bail à ferme) ;
- ▶ relatifs aux parties prenantes (qualité et statut des vendeurs et acquéreurs).

Lorsque le nombre de données pour un indicateur (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.

Concernant l'indicateur relatif à l'utilisation du sol (SIGeC), l'échantillon des ventes étudié diffère de celui des autres indicateurs (toutes les ventes n'étant pas entièrement déclarées au SIGeC). Il en résulte que les prix moyens à l'hectare de cet indicateur ne peuvent être comparés aux autres prix moyens à l'hectare du rapport.

## 2.3. Partie B : la location

Cette partie regroupe les données relatives aux baux à ferme. Elle analyse les baux notifiés à l'OFA selon différents indicateurs géographiques, de superficie, type de bail, etc.

## LES BIENS IMMOBILIERS AGRICOLES

Les biens immobiliers agricoles sont définis comme les biens immobiliers bâtis ou non bâtis :

- ▶ situés en zone agricole au plan de secteur ;
- ▶ déclarés au SIGeC<sup>1</sup>.

La zone agricole comme le SIGeC englobent :

- ▶ du **domaine privé** (bâti ou non bâti) ;
- ▶ du **domaine public** (non cadastré). Cela peut s'expliquer :
  - pour la zone agricole (24 139 ha) : par les caractéristiques intrinsèques de la zone, le zonage du plan de secteur ne distinguant pas domaine public et privé ;
  - pour le SIGeC (5 722 ha) : par des limites du parcellaire agricole différant des limites cadastrales, en raison de la valeur non juridique du cadastre (les limites cartographiques différant parfois de la situation réelle) ou d'un empiètement de l'exploitation agricole sur le domaine public.

Afin de quantifier les biens immobiliers agricoles, le domaine public est soustrait de la zone agricole et du SIGeC, celui-ci n'étant pas destiné à l'exploitation agricole (zone agricole) ou pouvant être considéré comme exploitation précaire (SIGeC).

La superficie totale des biens immobiliers agricoles en Wallonie s'élève donc à 878 015 ha.

Elle se compose :

- ▶ des biens immobiliers agricoles situés en zone agricole au plan de secteur et non déclarés au

SIGeC : 122 673 ha (ex. : fonds de jardin, pâtures pour chevaux, maisons d'habitations, exploitations agricoles...);

- ▶ des biens immobiliers agricoles déclarés au SIGeC et situés en zone agricole : 684 104 ha. Il s'agit de la majeure partie (78 %) des biens immobiliers agricoles ;
- ▶ des biens immobiliers agricoles déclarés au SIGeC et situés hors zone agricole : 71 239 ha. Ces biens sont situés dans des zones du plan de secteur destinées à un autre usage que l'agriculture :
  - 25 272 ha dans d'autres zones non destinées à l'urbanisation : zone naturelle, zone forestière... ;
  - 45 873 ha dans des zones destinées à l'urbanisation : zone d'habitat, zone d'habitat à caractère rural, zone de loisirs... ;
  - 94 ha non repris au plan de secteur : les limites du plan de secteur et les limites administratives de la Wallonie ne coïncidant pas parfaitement, les parcelles déclarées au SIGeC débordent donc parfois en dehors du plan de secteur.

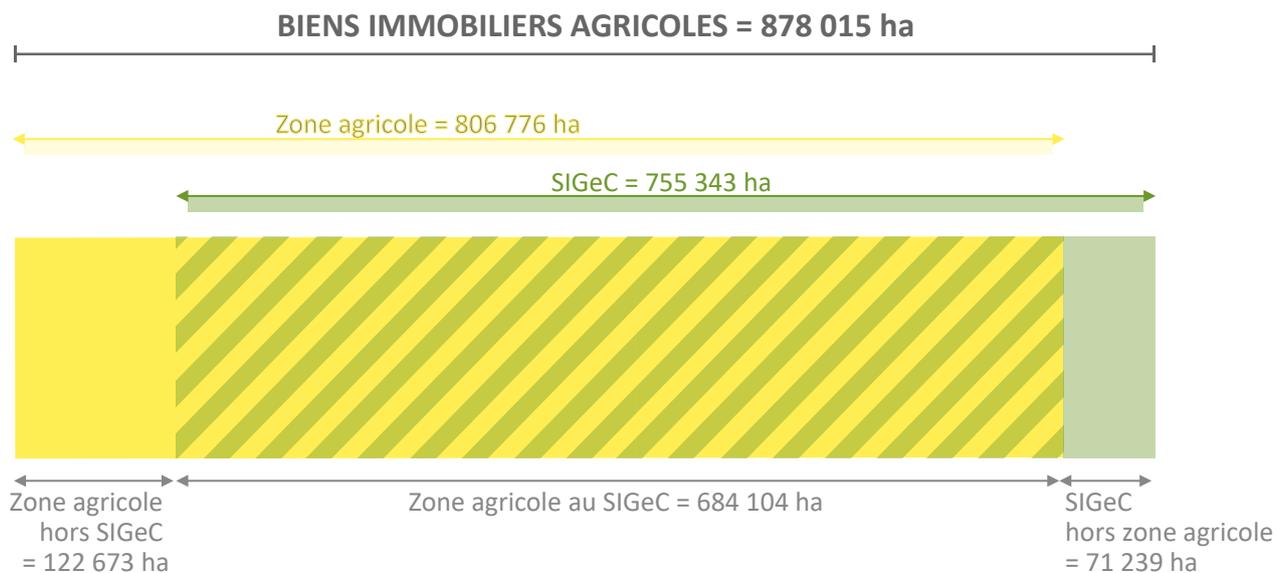
Les biens immobiliers agricoles comprennent des biens immobiliers agricoles privés (appartenant à des propriétaires privés – personnes physiques ou personnes morales de droit privé) et des biens immobiliers agricoles publics (appartenant à des propriétaires publics – personnes morales de droit public).

<sup>1</sup> Ce chiffre correspond à la superficie nette déclarée par les agriculteurs en 2022, et fait donc abstraction des superficies déclarées plusieurs fois au SIGeC, notamment les déclarations conflictuelles. Notons également qu'elle ne comprend pas les superficies exploitées par l'agriculture qui ne font pas l'objet de déclarations au SIGeC, en raison de lourdeurs administratives par exemple.

Fig. 0.1 : superficie des biens immobiliers agricoles (2023)

	Superficie (ha)		
	Bâtie	Non bâtie	Total
Zone agricole	28 912	777 864	806 776
SIGeC	0	755 343 <sup>0</sup>	755 343
<b>Zone agricole hors SIGeC</b>	<b>28 912</b>	<b>93 760</b>	<b>122 673</b>
<b>SIGeC en zone agricole</b>	<b>0</b>	<b>684 104</b>	<b>684 104</b>
<b>SIGeC hors zone agricole</b>	<b>0</b>	<b>71 239</b>	<b>71 239</b>
Zones non urbanisables (hors ZA)	0	25 272	25 272
Zones urbanisables	0	45 873	45 873
Hors plan de secteur	0	94	94
<b>Total</b>	<b>28 912</b>	<b>849 103</b>	<b>878 015</b>

Fig. 0.2 : superficie totale des biens immobiliers agricoles (2023)



## LES BIENS IMMOBILIERS AGRICOLES NON BATIS

La superficie totale des biens immobiliers agricoles non bâtis s'élève à 849 103 ha.

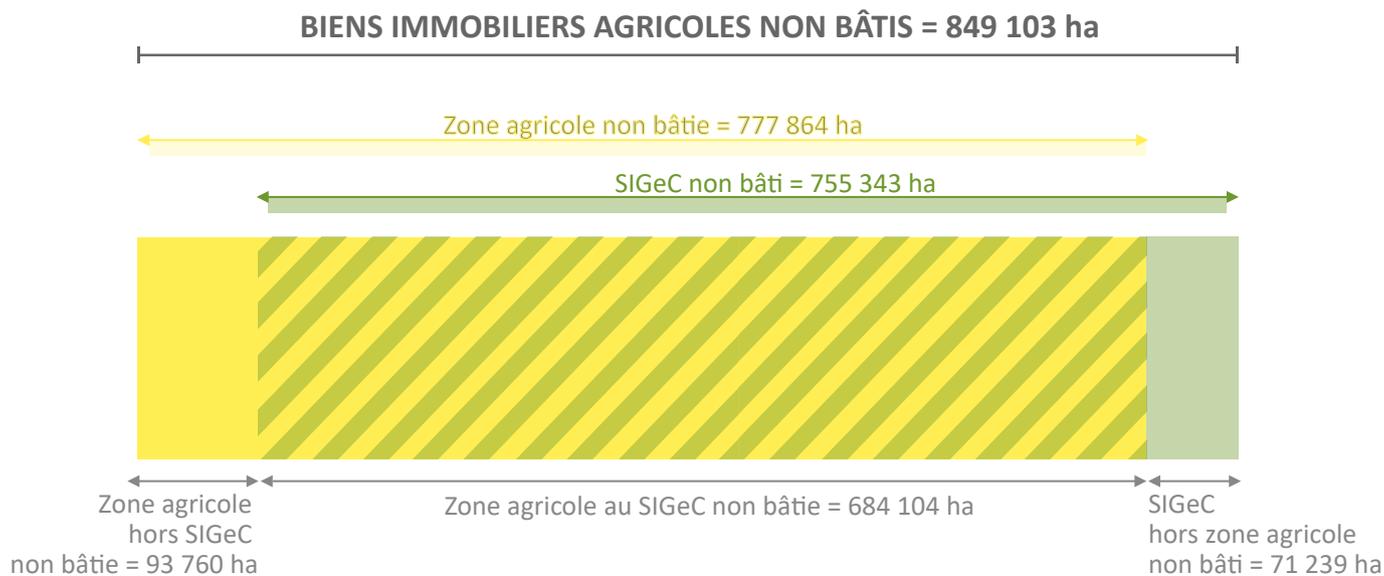
Elle se compose :

- ▶ des biens immobiliers agricoles situés en zone agricole et non déclarés au SIGeC dont sont soustraites les (parties de) parcelles bâties (28 912 ha) : 93 760 ha ;
- ▶ des biens immobiliers agricoles déclarés au SIGeC et situés en zone agricole, considérés comme étant non bâtis : 684 104 ha ;

- ▶ des biens immobiliers agricoles déclarés au SIGeC hors zone agricole, considérés comme étant non bâtis : 71 239 ha.

Les biens immobiliers agricoles bâtis se trouvent par conséquent exclusivement en zone agricole au plan de secteur et hors SIGeC.

Fig. 0.3 : superficie des biens immobiliers agricoles non bâtis (2023)





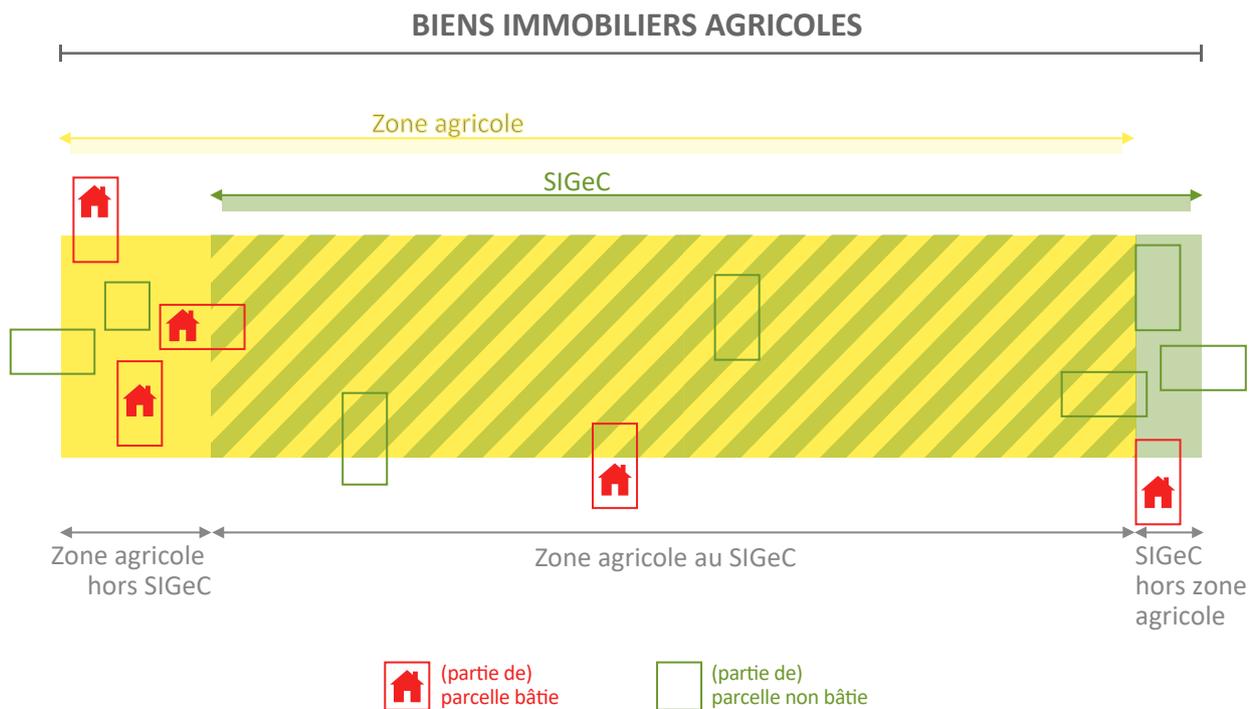


**PARTIE A :**  
**LA PROPRIÉTÉ**

### Chiffres de l'année 2023

5 860 opérations (5 257 ventes et 603 donations) portant sur tout ou partie de biens immobiliers agricoles ont été notifiées à l'OFA, pour une superficie totale de 10 207 ha (7 753 ha dans le cadre des ventes et 2 454 ha dans le cadre des donations).

Fig. A.0.1 : opérations notifiées selon l'affectation au plan de secteur et le SIGeC (2023)



Les 5 860 opérations se répartissent en :

→ 5 257 ventes

*Fig. A.0.2 : ventes de biens immobiliers agricoles selon le caractère bâti ou non bâti (2023)*

	Ventes		
	Comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)	Ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie	Total
Nombre	1 472	3 785	5 257
Superficie totale (ha)	1 545	6 208	7 753
Montant total (€)	455 283 614	350 521 075	805 804 690

→ 603 donations

*Fig. A.0.3 : donations de biens immobiliers agricoles selon le caractère bâti ou non bâti (2023)*

	Donations		
	Comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)	Ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie	Total
Nombre	197	406	603
Superficie totale (ha)	1 010	1 444	2 454

# CHAPITRE A.1

## LES MOUVEMENTS



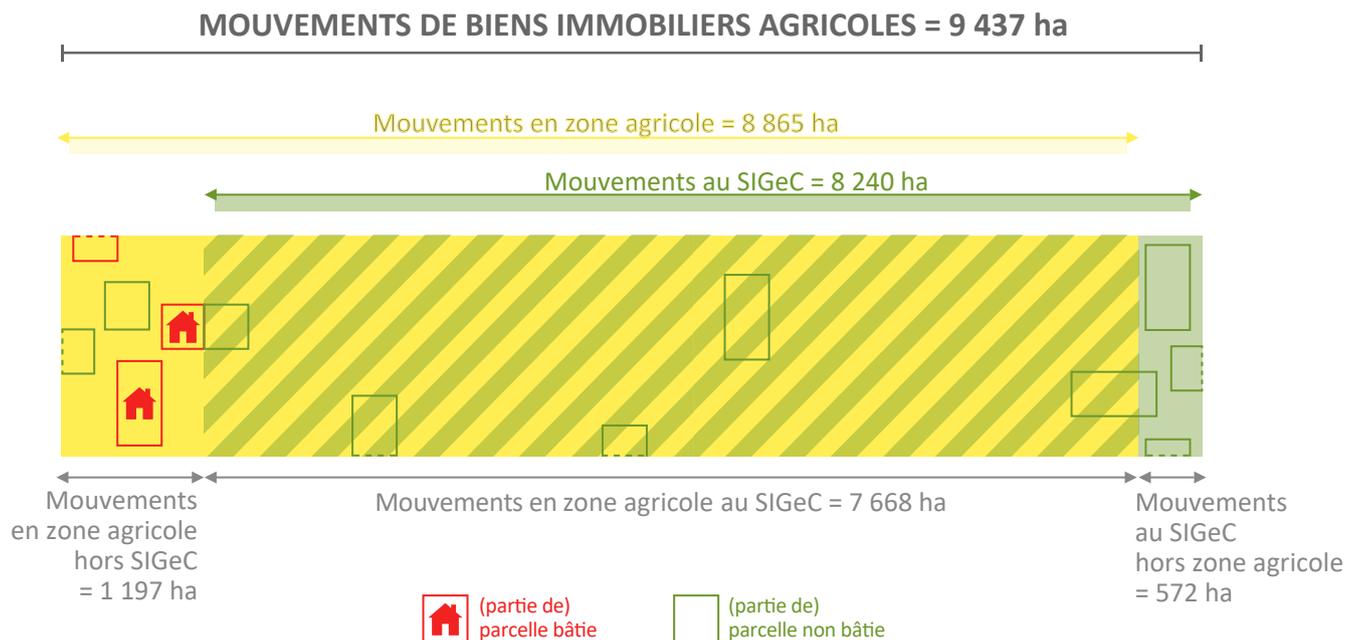
### Chiffres de l'année 2023

La superficie totale des biens immobiliers agricoles qui ont changé de propriétaires au cours de l'année 2023 est de 9 437 ha, soit 93 % des superficies notifiées à l'OFA dans le cadre des ventes et des donations (10 207 ha).

Cette superficie de 9 437 ha correspond à 1,1 % de la superficie totale des biens immobiliers agricoles (878 015 ha).

Elle se répartit entre ventes (chapitre A.1.1) et donations (chapitre A.1.2).

Fig. A.1 : répartition des mouvements de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon l'affectation au plan de secteur et le SIGeC (2023)



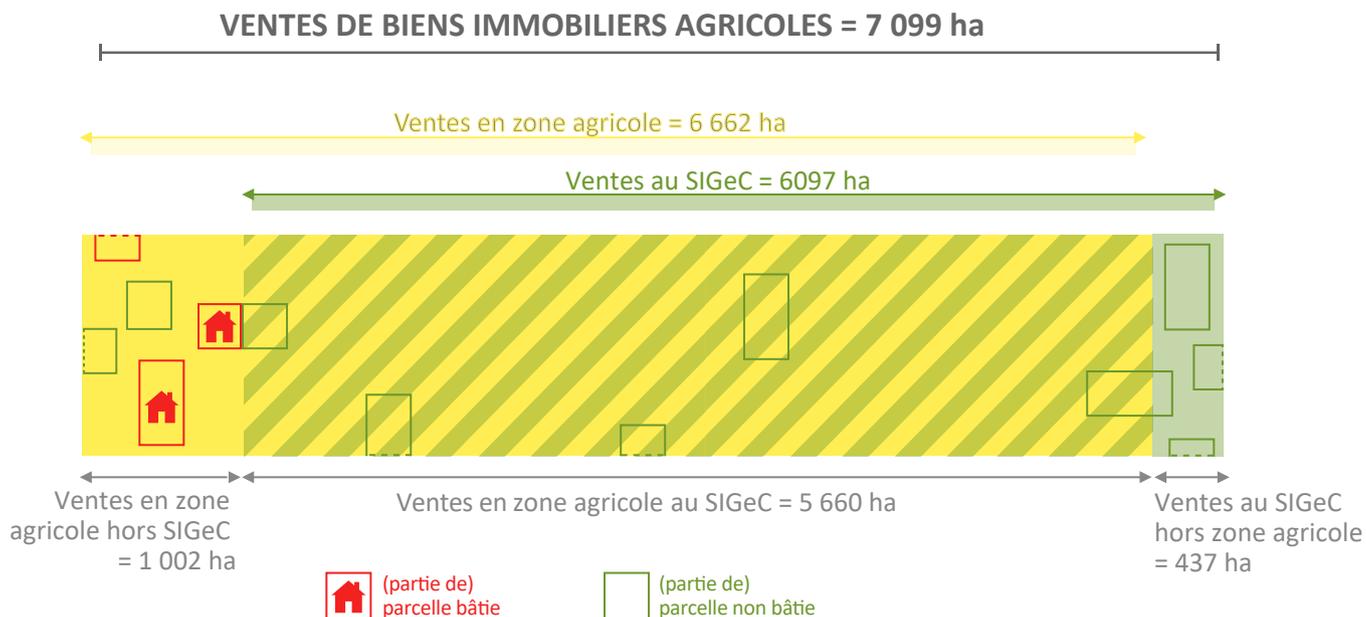
## A.1.1 LES VENTES

### Chiffres de l'année 2023

La superficie de biens immobiliers agricoles vendus notifiée à l'OFA est de 7 099 ha, ce qui correspond à :

- ▶ 92 % de la superficie totale des ventes notifiées à l'OFA (7 753 ha) ;
- ▶ 0,8 % de la superficie totale des biens immobiliers agricoles (878 015 ha).

Fig. A.1.1 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon l'affectation au plan de secteur et le SIGeC (2023)



### A.1.1.1 En fonction de l'affectation au plan de secteur et du caractère bâti

#### Méthodologie

Cet indicateur présente la superficie vendue de biens immobiliers agricoles selon l'affectation au plan de secteur (en ou hors zone agricole) et selon le caractère bâti ou non bâti desdits biens.

#### Analyse

La superficie vendue de biens immobiliers agricoles situés en zone agricole au plan de secteur est de 6 662 ha. Elle correspond à 0,8 % de la superficie totale de la zone agricole au plan de secteur (806 776 ha).

La superficie vendue de biens immobiliers agricoles non bâtis est de 6 883 ha.

6 097 ha, soit 89 % de la superficie vendue de biens immobiliers agricoles non bâtis, concernent des biens immobiliers agricoles utilisés par l'agriculture/déclarés au SIGeC (5 660 ha relèvent de la zone agricole au plan de secteur et 437 ha sont destinés à un autre usage car relevant d'une autre zone au plan de secteur que la zone agricole).

786 ha, soit 11 % de la superficie vendue de biens immobiliers agricoles non bâtis, concernent des biens immobiliers agricoles non bâtis destinés à un usage agricole au plan de secteur mais qui ne le sont pas dans les faits (biens immobiliers situés en zone agricole et non déclarés au SIGeC).

Fig. A.1.1.1 : superficie vendue de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis en fonction de l'affectation au plan de secteur et du SIGeC (2023)

Situation au plan de secteur	Superficie (ha)		
	Bâtie	Non bâtie	Totale
<b>En zone agricole</b>	<b>216</b>	<b>6 446</b>	<b>6 662</b>
Au SIGeC	0	5 660	5 660
Hors SIGeC	216	786	1 002
<b>Hors zone agricole</b>	<b>0</b>	<b>437</b>	<b>437</b>
Au SIGeC	0	437	437
<b>Wallonie</b>	<b>216</b>	<b>6 883</b>	<b>7 099</b>

### A.1.1.2 En fonction du statut et de la qualité du vendeur et du caractère bâti

#### Méthodologie

Cet indicateur présente la superficie vendue de biens immobiliers agricoles en fonction du statut et de la qualité du vendeur ainsi que du caractère bâti ou non bâti des biens.

Les vendeurs se distinguent suivant plusieurs catégories et sous-catégories :

- ▶ Les personnes physiques. Les biens immobiliers agricoles vendus uniquement par une (des) personne(s) physique(s) relèvent de cette catégorie. Elle regroupe :
  - Les personnes physiques liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles vendus par au moins une personne physique liée à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie ;
  - Les personnes physiques non liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles vendus uniquement par une (des) personne(s) physique(s) non liée(s) à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie ;
- ▶ Les personnes morales. Les biens immobiliers agricoles vendus uniquement par une (des) personne(s) morale(s) relèvent de cette catégorie. Elle regroupe :
  - Les personnes morales de droit privé liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles vendus par au moins une personne morale de droit privé liée à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie ;
  - Les personnes morales de droit privé non liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles vendus uniquement par une (des) personne(s) morale(s) de droit privé non liée(s) à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie ;
- ▶ Les personnes morales de droit public (ex : l'Etat, les Régions, les Communautés, les provinces, les communes, les CPAS, les Fabriques d'église, les intercommunales...). Les biens immobiliers agricoles vendus uniquement par une (des) personne(s) morale(s) de droit public relèvent de cette sous-catégorie ;
- ▶ Les situations mixtes. Les biens immobiliers agricoles vendus à la fois par une (des) personne(s) physique(s) et une (des) personne(s) morale(s) relèvent de cette catégorie. Elle regroupe :
  - Les personnes mixtes liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles vendus par au moins une personne physique ou morale de droit privé liée à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie ;
  - Les personnes mixtes non liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles vendus uniquement par une (des) personne(s) physique(s) et une (des) personne(s) morale(s) de droit privé non liée(s) à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie.

## Analyse

La grande majorité (86 %) de la superficie vendue de biens immobiliers agricoles non bâtis l'est par des personnes non liées à l'agriculture (5 934 ha sur 6 883 ha). Parmi celle-ci, les vendeurs en personne physique sont les plus représentés avec 75 % de la superficie vendue (5 152 ha sur 6 883 ha).

*Fig. A.1.1.2 : superficie vendue de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis en fonction du statut et de la qualité du vendeur (2023)*

Statut et qualité du vendeur	Superficie (ha)		
	Bâtie	Non bâtie	Totale
<b>Personne physique</b>	<b>189</b>	<b>6 028</b>	<b>6 217</b>
liée à l'agriculture (à titre principal et/ou complémentaire)	25	876	901
non liée à l'agriculture	164	5 152	5 316
<b>Personne morale</b>	<b>18</b>	<b>748</b>	<b>766</b>
de droit privé - liée à l'agriculture	1	41	42
de droit privé - non liée à l'agriculture	15	449	464
de droit public	2	258	260
<b>Mixte (personne physique et morale)</b>	<b>9</b>	<b>107</b>	<b>116</b>
liée à l'agriculture	1	32	33
non liée à l'agriculture	8	75	83
<b>Wallonie</b>	<b>216</b>	<b>6 883</b>	<b>7 099</b>

### A.1.1.3 En fonction du statut et de la qualité de l'acquéreur et du caractère bâti

#### Méthodologie

Cet indicateur présente la superficie vendue de biens immobiliers agricoles en fonction du statut et de la qualité de l'acquéreur ainsi que du caractère bâti ou non bâti des biens.

Les acquéreurs se distinguent suivant plusieurs catégories et sous-catégories :

- ▶ Les personnes physiques. Les biens immobiliers agricoles acquis uniquement par une (des) personne(s) physique(s) relèvent de cette catégorie. Elle regroupe :
  - Les personnes physiques liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles acquis par au moins une personne physique liée à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie ;
  - Les personnes physiques non liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles acquis uniquement par une (des) personne(s) physique(s) non liée(s) à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie ;
- ▶ Les personnes morales. Les biens immobiliers agricoles acquis uniquement par une (des) personne(s) morale(s) relèvent de cette catégorie. Elle regroupe :
  - Les personnes morales de droit privé liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles acquis par au moins une personne morale de droit privé liée à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie ;
  - Les personnes morales de droit privé non liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles acquis uniquement par une (des) personne(s) morale(s) de droit privé non liée(s) à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie ;
  - Les personnes morales de droit public (ex : l'Etat, les Régions, les Communautés, les provinces, les communes, les CPAS, les Fabriques d'église, les intercommunales...). Les biens immobiliers agricoles acquis uniquement par une (des) personne(s) morale(s) de droit public relèvent de cette sous-catégorie ;
- ▶ Les situations mixtes. Les biens immobiliers agricoles acquis à la fois par une (des) personne(s) physique(s) et une (des) personne(s) morale(s) relèvent de cette catégorie. Elle regroupe :
  - Les personnes mixtes liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles acquis par au moins une personne physique ou morale de droit privé liée à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie ;
  - Les personnes mixtes non liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles acquis uniquement par une (des) personne(s) physique(s) et une (des) personne(s) morale(s) de droit privé non liée(s) à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie.

## Analyse

La majorité (55 %) de la superficie vendue de biens immobiliers agricoles non bâtis est acquise par des agriculteurs (3 787 ha sur 6 883 ha). Parmi ceux-ci, les acquéreurs en personne physique sont les plus représentés avec 45 % de la superficie acquise (3 106 ha sur 6 883 ha).

*Fig. A.1.1.3 : superficie vendue de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis en fonction du statut et de la qualité de l'acquéreur (2023)*

Statut et qualité de l'acquéreur	Superficie (ha)		
	Bâtie	Non bâtie	Totale
<b>Personne physique</b>	<b>176</b>	<b>4 975</b>	<b>5 151</b>
liée à l'agriculture (à titre principal et/ou complémentaire)	24	3 106	3 130
non liée à l'agriculture	152	1 869	2 021
<b>Personne morale</b>	<b>32</b>	<b>1 449</b>	<b>1 481</b>
de droit privé - liée à l'agriculture	4	452	456
de droit privé - non liée à l'agriculture	26	898	924
de droit public	2	99	101
<b>Mixte (personne physique et morale)</b>	<b>8</b>	<b>459</b>	<b>467</b>
liée à l'agriculture	1	229	230
non liée à l'agriculture	7	230	237
<b>Wallonie</b>	<b>216</b>	<b>6 883</b>	<b>7 099</b>

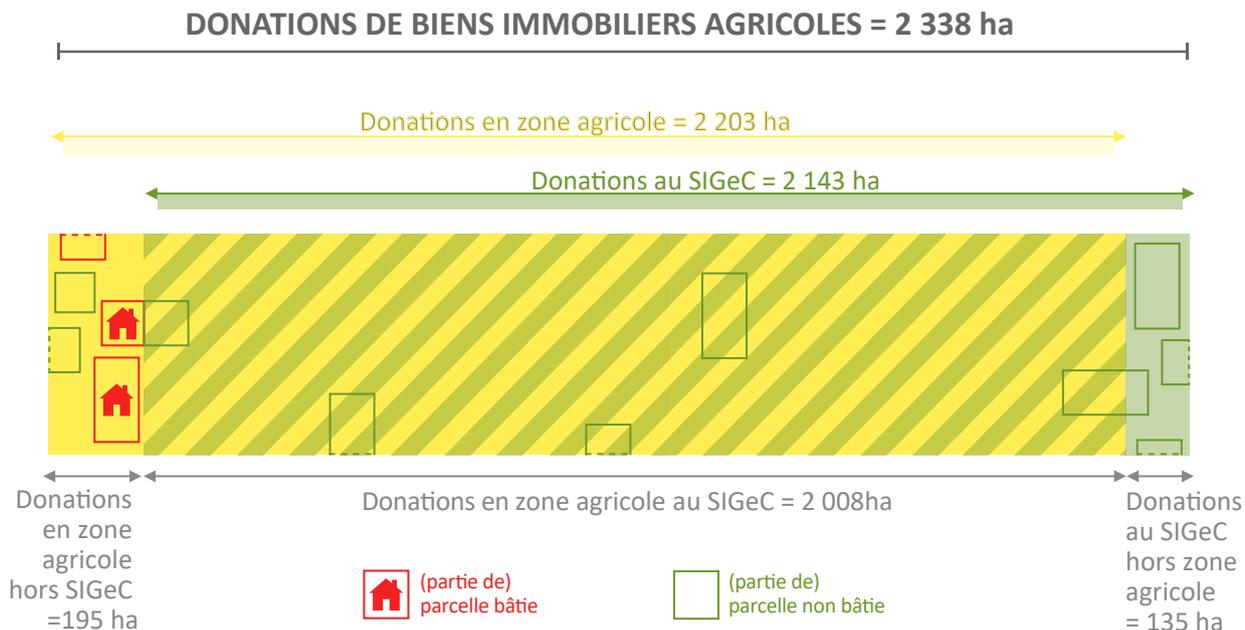
## A.1.2 LES DONATIONS

### Chiffres de l'année 2023

La superficie de biens immobiliers agricoles donnés notifiée à l'OFA est de 2 338 ha, ce qui correspond à :

- ▶ 95 % de la superficie totale des donations notifiées à l'OFA (2 454 ha) ;
- ▶ 0,3 % de la superficie totale des biens immobiliers agricoles (878 015 ha).

Fig. A.1.2 : répartition des donations de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis selon l'affectation au plan de secteur et le SIGeC (2023)



### A.1.2.1 En fonction de l'affectation au plan de secteur et du caractère bâti

#### Méthodologie

Cet indicateur présente la superficie donnée de biens immobiliers agricoles selon l'affectation au plan de secteur (en ou hors zone agricole) et selon le caractère bâti ou non bâti desdits biens.

#### Analyse

La superficie donnée de biens immobiliers agricoles situés en zone agricole au plan de secteur est de 2 203 ha. Elle correspond à 0,3 % de la superficie totale de la zone agricole au plan de secteur (806 776 ha).

La superficie donnée de biens immobiliers agricoles non bâtis est de 2 296 ha.

2 143 ha, soit 93 % de la superficie donnée de biens immobiliers agricoles non bâtis, concernent des biens immobiliers agricoles utilisés par l'agriculture/déclarés au SIGeC (2 008 ha relèvent de la zone agricole au plan de secteur et 135 ha sont destinés à un autre usage car relevant d'une autre zone au plan de secteur que la zone agricole).

153 ha, soit 6,7 % de la superficie donnée de biens immobiliers agricoles non bâtis, concernent des biens immobiliers agricoles non bâtis destinés à un usage agricole au plan de secteur mais qui ne le sont pas dans les faits (biens immobiliers situés en zone agricole et non déclarés au SIGeC).

Fig. A.1.2.1 : superficie donnée de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis en fonction de l'affectation au plan de secteur et du SIGeC (2023)

Situation au plan de secteur	Superficie (ha)		
	Bâtie	Non bâtie	Totale
<b>En zone agricole</b>	<b>42</b>	<b>2 161</b>	<b>2 203</b>
Au SIGeC	0	2 008	2 008
Hors SIGeC	42	153	195
<b>Hors zone agricole</b>	<b>0</b>	<b>135</b>	<b>135</b>
Au SIGeC	0	135	135
<b>Wallonie</b>	<b>42</b>	<b>2 296</b>	<b>2 338</b>

## A.1.2.2 En fonction du statut et de la qualité du donateur et du caractère bâti

### Méthodologie

Cet indicateur présente la superficie donnée de biens immobiliers agricoles en fonction du statut et de la qualité du donateur ainsi que du caractère bâti ou non bâtis des biens.

Les donateurs se distinguent suivant plusieurs catégories et sous-catégories :

- ▶ Les personnes physiques. Les biens immobiliers agricoles donnés uniquement par une (des) personne(s) physique(s) relèvent de cette catégorie. Elle regroupe :
  - Les personnes physiques liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles donnés par au moins une personne physique liée à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie ;

- Les personnes physiques non liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles donnés uniquement par une (des) personne(s) physique(s) non liée à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie ;

- ▶ Les personnes morales. Les biens immobiliers agricoles donnés uniquement par une (des) personne(s) morale(s) relèvent de cette catégorie.

### Analyse

Près de trois quarts (73 %) de la superficie donnée de biens immobiliers agricoles non bâtis l'est par des personnes physiques non liées à l'agriculture (1 672 ha sur 2 296 ha).

Fig. A.1.2.2 : superficie donnée de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis en fonction du statut et de la qualité du donateur (2023)

Statut et qualité du donateur	Superficie (ha)		
	Bâtie	Non bâtie	Totale
<b>Personne physique</b>	<b>42</b>	<b>2 296</b>	<b>2 338</b>
liée à l'agriculture (à titre principal et/ou complémentaire)	8	624	632
non liée à l'agriculture	34	1 672	1 706
<b>Personne morale</b>	-	-	-
<b>Wallonie</b>	<b>42</b>	<b>2 296</b>	<b>2 338</b>

### A.1.2.3 En fonction du statut et de la qualité du donataire et du caractère bâti

#### Méthodologie

Cet indicateur présente la superficie donnée de biens immobiliers agricoles en fonction du statut et de la qualité du donataire ainsi que du caractère bâti ou non bâti des biens.

Les donataires peuvent se distinguer suivant plusieurs catégories et sous-catégories :

- ▶ Les personnes physiques. Les biens immobiliers agricoles reçus uniquement par une (des) personne(s) physique(s) relèvent de cette catégorie. Elle regroupe :
  - Les personnes physiques liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles reçus par au moins une personne physique liée à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie ;
  - Les personnes physiques non liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles reçus uniquement par une (des) personne(s) physique(s) non liée(s) à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie ;
- ▶ Les personnes morales. Les biens immobiliers agricoles reçus uniquement par une (des) personne(s) morale(s) relèvent de cette catégorie.

Elle regroupe :

- Les personnes morales de droit privé liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles reçus par au moins une personne morale de droit privé liée à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie ;
- Les personnes morales de droit privé non liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles reçus uniquement par une (des) personne(s) morale(s) de droit privé non liée(s) à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie ;
- Les personnes morales de droit public (ex : l'Etat, les Régions, les Communautés, les provinces, les communes, les CPAS, les Fabriques d'église, les intercommunales...). Les biens immobiliers agricoles reçus uniquement par une (des) personne(s) morale(s) de droit public relèvent de cette sous-catégorie.

#### Analyse

Une courte majorité (54 %) de la superficie donnée de biens immobiliers agricoles non bâtis est reçue par des personnes non liées à l'agriculture (1 238 ha sur 2 296 ha).

Fig. A.1.2.3 : superficie donnée de biens immobiliers agricoles bâtis ou non bâtis en fonction du statut et de la qualité du donataire (2023)

Statut et qualité du donataire	Superficie (ha)		
	Bâtie	Non bâtie	Totale
<b>Personne physique</b>	<b>42</b>	<b>2 287</b>	<b>2 329</b>
liée à l'agriculture (à titre principal et/ou complémentaire)	8	1 049	1 057
non liée à l'agriculture	34	1 238	1 272
<b>Personne morale</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
de droit privé - activité liée à l'agriculture	-	-	-
de droit privé - activité non liée à l'agriculture	-	9	9
de droit public	-	-	-
<b>Wallonie</b>	<b>42</b>	<b>2 296</b>	<b>2 338</b>

### A.1.3 CONCLUSION

#### Les ventes

Les non-agriculteurs ont vendu 86 % de la superficie vendue de biens immobiliers agricoles non bâtis. Parmi ces non-agriculteurs, les personnes physiques sont les plus représentées avec 75 % de la superficie vendue.

Les agriculteurs ont acquis 55 % de la superficie vendue de biens immobiliers agricoles non bâtis. Parmi ces agriculteurs, les personnes physiques sont les plus représentées avec 45 % de la superficie vendue.

Sur les 6 883 ha de biens immobiliers agricoles non bâtis vendus, les agriculteurs en ont acquis beaucoup plus (3 787 ha) qu'ils n'en ont vendu (949 ha). **Par conséquent, les ventes contribuent à l'augmentation de la superficie de biens immobiliers agricoles non bâtis propriété des agriculteurs.**

Les agriculteurs en personne physique achètent près de 7 fois plus de superficie de biens immobiliers agricoles non bâtis que les agriculteurs en personne morale (respectivement 3 105 ha et 452 ha).

Les personnes morales de droit privé non liées à l'agriculture achètent 2 fois plus de superficie de biens immobiliers agricoles non bâtis que les personnes morales de droit privé liées à l'agriculture (respectivement 898 ha et 452 ha).

#### Les donations

Les non-agriculteurs en personne physique ont donné 73 % de la superficie donnée de biens immobiliers agricoles non bâtis.

Les agriculteurs ont reçu 46 % de la superficie donnée de biens immobiliers agricoles non bâtis.

Sur les 2 296 ha de biens immobiliers agricoles non bâtis donnés, les agriculteurs en ont reçu plus (1 049 ha) qu'ils n'en ont donné (624 ha). **Par conséquent, les donations contribuent à l'augmentation de la superficie de biens immobiliers agricoles non bâtis propriété des agriculteurs.**

#### Les mouvements en propriété

Au total, 9 437 ha de biens immobiliers agricoles ont transité sur le marché de l'immobilier en 2023, soit 1,1 % des biens immobiliers agricoles de Wallonie (878 015 ha). Trois quarts de ces biens ont transité sur le marché de la vente, le dernier quart ayant été l'objet de donations en pleine propriété.

Les agriculteurs ont augmenté leur superficie en propriété de biens immobiliers agricoles de 3 265 ha au détriment des non-agriculteurs. Cette superficie de 3 265 ha correspond à 0,4 % de la superficie totale des biens immobiliers agricoles (878 015 ha).

Fig. A.1.3.1 : superficie de biens immobiliers agricoles impactée par un mouvement en propriété en fonction du type de mouvement et de la qualité des parties (2023)

Qualité	Superficie des ventes (ha)		Superficie des donations (ha)		Total (ha)
	Vendeur	Acquéreur	Donateur	Donataire	
Liée à l'agriculture	- 976	+ 3 816	- 632	+ 1 057	+ 3 265
Non liée à l'agriculture	- 6 123	+ 3 283	- 1 706	+ 1 281	- 3 265
<b>Total</b>	<b>- 7 099</b>	<b>+ 7 099</b>	<b>- 2 338</b>	<b>+ 2 338</b>	<b>0</b>

Les agriculteurs ont augmenté leur superficie en propriété de biens immobiliers agricoles non bâtis de 3 262 ha au détriment des non-agriculteurs.

Cette superficie de 3 262 ha correspond à 0,4 % de la superficie totale de biens immobiliers agricoles non bâtis (849 103 ha).

Fig. A.1.3.2 : superficie de biens immobiliers agricoles non bâtis impactée par un mouvement en propriété en fonction du type de mouvement et de la qualité des parties (2023)

Qualité	Superficie des ventes (ha)		Superficie des donations (ha)		Total (ha)
	Vendeur	Acquéreur	Donateur	Donataire	
Liée à l'agriculture	- 949	+ 3 787	- 624	+ 1 049	+ 3 262
Non liée à l'agriculture	- 5 934	+ 3 096	- 1 672	+ 1 247	- 3 262
<b>Total</b>	<b>- 6 883</b>	<b>+ 6 883</b>	<b>- 2 296</b>	<b>+ 2 296</b>	<b>0</b>

La superficie en propriété de biens immobiliers agricoles non bâtis détenue par des agriculteurs en personne physique a plus fortement augmenté que

celle détenue par les agriculteurs en personne morale (respectivement de + 2 655 ha et de + 411 ha).

Fig. A.1.3.3 : superficie de biens immobiliers agricoles non bâtis impactée par un mouvement en propriété en fonction du type de mouvement et du statut de l'agriculteur (2023)

Statut de l'agriculteur	Superficie des ventes (ha)		Superficie des donations (ha)		Total (ha)
	Vendeur	Acquéreur	Donateur	Donataire	
Personne physique	- 876	+ 3 106	- 624	+ 1 049	+ 2 655
Personne morale de droit privé	- 41	+ 452	-	-	+ 411

# CHAPITRE A.2

## LES PRIX



### Chiffres de l'année 2023

5 257 ventes ont été notifiées à l'OFA pour une superficie totale de 7 753 ha.

2 271 ventes reprenant uniquement des biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie ont été notifiées à l'OFA ; elles représentent 43,2 % du nombre total des ventes notifiées (5 257).

A ces ventes correspond une superficie totale de 4 389 ha (soit 56,6 % de la superficie totale des ventes notifiées – 7 753 ha) ; la superficie moyenne d'une vente de ce type de biens s'élève donc à 1,93 ha.

Le montant total de ces ventes est de 172 102 444 €.

Par conséquent, **le prix moyen des biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie est de 39 216 € par hectare.**

Fig. A.2 : répartition des biens immobiliers agricoles non bâtis en zone agricole selon le SIGeC (2023)



## A.2.1 LES 7 INDICATEURS DE RÉFÉRENCE

### A.2.1.1 La région agricole et la région agricole provinciale

#### Méthodologie

Cet indicateur présente le prix moyen des ventes comprenant uniquement des biens immobiliers agricoles non bâtis et situés entièrement en zone agricole au plan de secteur, décliné selon la région agricole et la région agricole provinciale.

Les régions agricoles provinciales résultent d'un croisement géographique entre les régions agricoles et les provinces wallonnes.

#### Analyse

La région agricole provinciale qui présente le prix moyen à l'hectare le plus élevé est la région limoneuse namuroise avec 64 543 €/ha (soit 65 % de plus que la moyenne régionale - 39 216 €/ha).

À l'inverse, les terres qui se sont vendues le moins cher en 2023 se trouvent en Ardenne namuroise et hennuyère avec un prix moyen de 13 183 €/ha, et en Haute Ardenne (liégeoise), avec un prix moyen de 13 190 €/ha (soit 66 % de moins que la moyenne régionale).

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.2.1.1.1 : prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole selon la région agricole provinciale (2023)

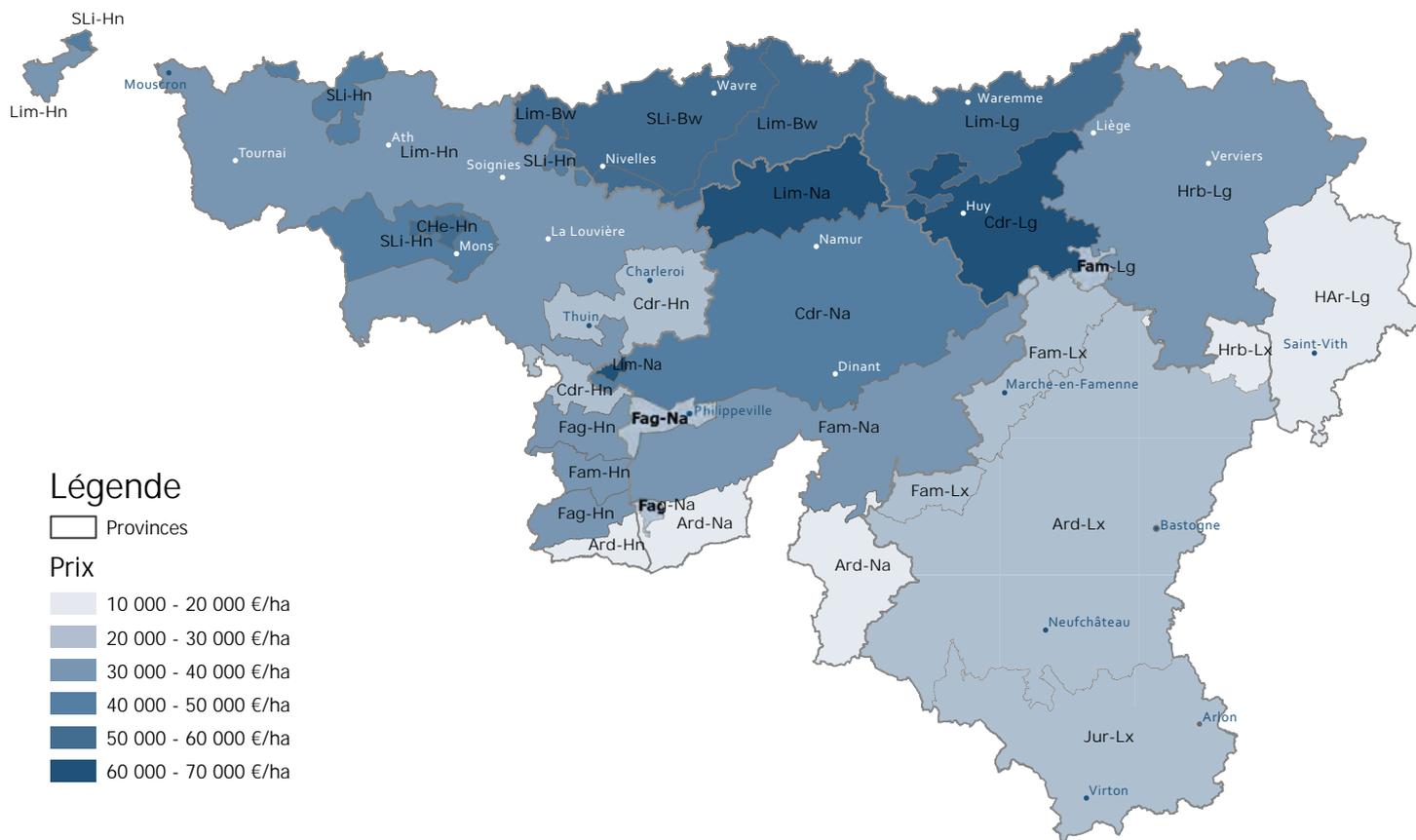


Fig. A.2.1.1.2 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole selon la région agricole et la région agricole provinciale (2023)

Région agricole	Province	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
<b>ARDENNE</b>		<b>240</b>	<b>431</b>	<b>22 594</b>
	Luxembourg	208	388	23 635
	Namur et Hainaut*	32	43	13 183
<b>CONDROZ</b>		<b>241</b>	<b>703</b>	<b>46 978</b>
	Hainaut	48	104	27 728
	Liège	48	276	61 630
	Namur	145	323	40 623
<b>FAGNE</b>		<b>53</b>	<b>174</b>	<b>29 501</b>
	Hainaut	40	153	30 485
	Namur	13	22	22 529
<b>FAMENNE</b>		<b>134</b>	<b>323</b>	<b>30 899</b>
	Luxembourg et Liège*	45	78	23 342
	Namur et Hainaut*	89	245	33 298
<b>HAUTE ARDENNE</b>		<b>70</b>	<b>77</b>	<b>13 190</b>
	Liège	70	77	13 190
<b>HEBAGERE</b>		<b>184</b>	<b>230</b>	<b>33 271</b>
	Liège	173	218	34 092
	Luxembourg	11	12	18 402
<b>JURASSIQUE</b>		<b>174</b>	<b>303</b>	<b>20 292</b>
	Luxembourg	174	303	20 292
<b>LIMONEUSE</b>		<b>996</b>	<b>1 867</b>	<b>46 222</b>
	Brabant wallon	149	220	50 674
	Hainaut	597	1 045	37 787
	Liège	197	438	57 234
	Namur	53	164	64 543
<b>SABLO-LIMONEUSE et CAMPINE HENNUYÈRE**</b>		<b>179</b>	<b>280</b>	<b>46 754</b>
	Brabant wallon	72	127	54 658
	Hainaut	107	154	40 252
<b>Wallonie</b>		<b>2 271</b>	<b>4 389</b>	<b>39 216</b>

\* 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

## A.2.1.2 La province et l'arrondissement

### Méthodologie

Cet indicateur présente le prix moyen des ventes comprenant uniquement des biens immobiliers agricoles non bâtis et situés entièrement en zone agricole au plan de secteur, décliné selon les provinces et arrondissements wallons.

### Analyse

Au niveau des provinces wallonnes, c'est en Brabant wallon que le prix moyen à l'hectare des biens non bâtis entièrement situés en zone agricole est le plus élevé (52 129 €/ha), soit 33 % supérieur au prix moyen à l'hectare régional (39 216 €/ha). C'est en province de Luxembourg que les prix moyens sont les plus faibles (22 208 €/ha) soit 43 % de moins que la moyenne régionale.

Au niveau des arrondissements, ce sont ceux de Huy (63 514 €/ha) et de Namur (55 108 €/ha) qui présentent les prix moyens à l'hectare les plus élevés de Wallonie (respectivement 62 % et 41 % de plus que la moyenne wallonne).

Quant aux prix les plus faibles, ils sont rencontrés dans les arrondissements de Virton (19 292 €/ha) et Marche-en-Famenne (20 598 €/ha) (respectivement 51 % et 48 % de moins que la moyenne régionale).

Fig. A.2.1.2.1 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon l'arrondissement (2023)

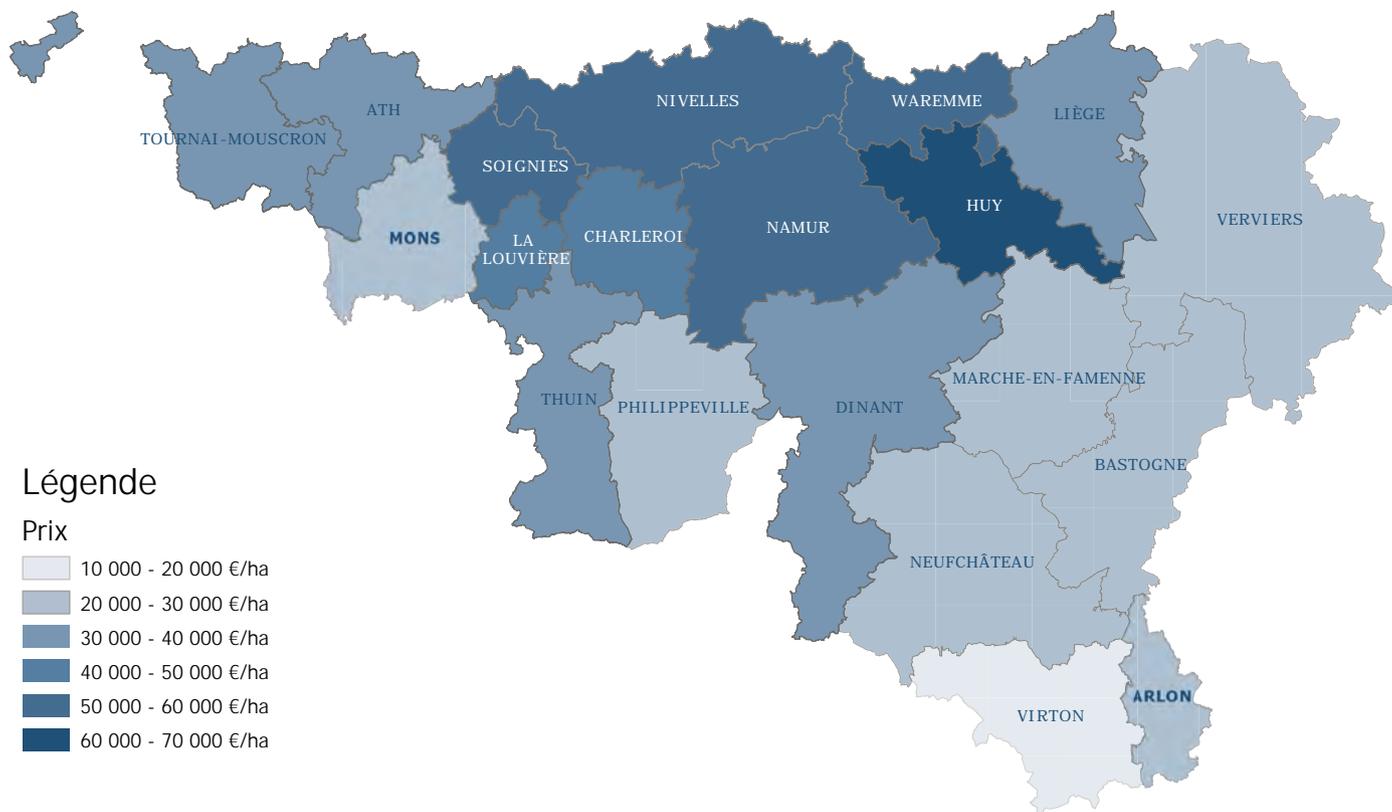


Fig. A.2.1.2.2 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole selon la province et l'arrondissement (2023)

Province	Arrondissement	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
<b>BRABANT WALLON</b>		<b>221</b>	<b>346</b>	<b>52 129</b>
	Nivelles	221	346	52 129
<b>HAINAUT</b>		<b>797</b>	<b>1 460</b>	<b>36 519</b>
	Ath	220	320	39 262
	Charleroi	37	68	44 948
	La Louvière	41	107	32 987
	Mons	152	238	26 819
	Soignies	74	160	51 461
	Thuin	99	306	30 887
	Tournai-Mouscron	174	261	38 649
<b>LIEGE</b>		<b>493</b>	<b>1 009</b>	<b>50 081</b>
	Huy	72	380	63 514
	Liège	83	113	43 863
	Verviers	189	213	26 290
	Waremme	149	303	52 326
<b>LUXEMBOURG</b>		<b>433</b>	<b>781</b>	<b>22 208</b>
	Arlon	54	59	23 829
	Bastogne	79	194	25 492
	Marche-en-Famenne	72	124	20 598
	Neufchâteau	107	155	23 427
	Virton	121	248	19 292
<b>NAMUR</b>		<b>327</b>	<b>792</b>	<b>41 452</b>
	Dinant	110	328	32 276
	Namur	143	353	55 108
	Philippeville	74	111	25 049
<b>Wallonie</b>		<b>2 271</b>	<b>4 389</b>	<b>39 216</b>

\* 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.

### A.2.1.3 La superficie

#### Méthodologie

Cet indicateur présente le prix moyen des ventes comprenant uniquement des biens immobiliers agricoles non bâtis et situés entièrement en zone agricole au plan de secteur, décliné selon leur superficie.

#### Analyse

La majorité des ventes concernant des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole présente une superficie inférieure à 1 ha (1 241 ventes, soit 55 %). **Les ventes de biens immobiliers agricoles d'une superficie inférieure à 5 ha représentent quant à elles 92 % du total des ventes.**

Cependant, **en termes de superficie, ces ventes représentent** une bien moindre proportion du total des superficies vendues en 2023 (508 ha soit 12 % du total pour les ventes inférieures à 1 ha, et 2 389 ha soit 54 % du total pour les ventes inférieures à 5 ha).

A l'inverse, les 16 ventes qui s'étendent sur plus de 20 ha représentent à elles seules 605 ha, soit 14 % des superficies vendues sur l'année.

**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 supérieure à 20 ha (50 459 €/ha, soit 29 % de plus que la moyenne régionale – 39 216 €/ha).**

Pour les autres catégories, le prix moyen à l'hectare est fort proche de la moyenne wallonne (entre – 10 % pour les superficies comprises entre 1 et 5 ha et + 5 % pour les superficies comprises entre 10 et 20 ha).

Fig. A.2.1.3 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la superficie (2023)

Superficie	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
superficie < 1 ha	1 241	508	37 883
1 ha ≤ superficie < 5 ha	842	1 881	35 130
5 ha ≤ superficie < 10 ha	136	928	39 818
10 ha ≤ superficie < 20 ha	36	467	41 368
20 ha ≤ superficie < 50 ha & superficie > 50 ha*	16	605	50 459
<b>Wallonie</b>	<b>2 271</b>	<b>4 389</b>	<b>39 216</b>

\* 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.

### A.2.1.4 L'utilisation du sol (SIGeC)

#### Méthodologie

Cet indicateur présente le prix moyen des ventes comprenant uniquement des biens immobiliers agricoles non bâtis et 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], 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 (vergiers basses tiges, pépinières, 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 vis-à-vis des autres indicateurs. En effet, parmi les 2 271 ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis et situés entièrement en zone agricole au plan de secteur, seules 1 570 d'entre elles ont fait l'objet d'une déclaration au SIGeC pour au moins 95 % de leur superficie. Parmi celles-ci, 1 381 ventes concernent des surfaces exclusivement (au moins 95 %) déclarées comme terres arables ou prairies permanentes. Par conséquent, les prix moyens à l'hectare liés à cet indicateur ne peuvent pas être comparés aux autres prix moyens.

#### Analyse

En 2023 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 (45 888 €/ha) nettement supérieur (+ 64 %) au prix moyen auquel les prairies permanentes ont été vendues (28 068 €/ha). Ce ratio est toutefois fortement variable selon les régions agricoles.**

Fig. A.2.1.4.1 : 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 (2023)

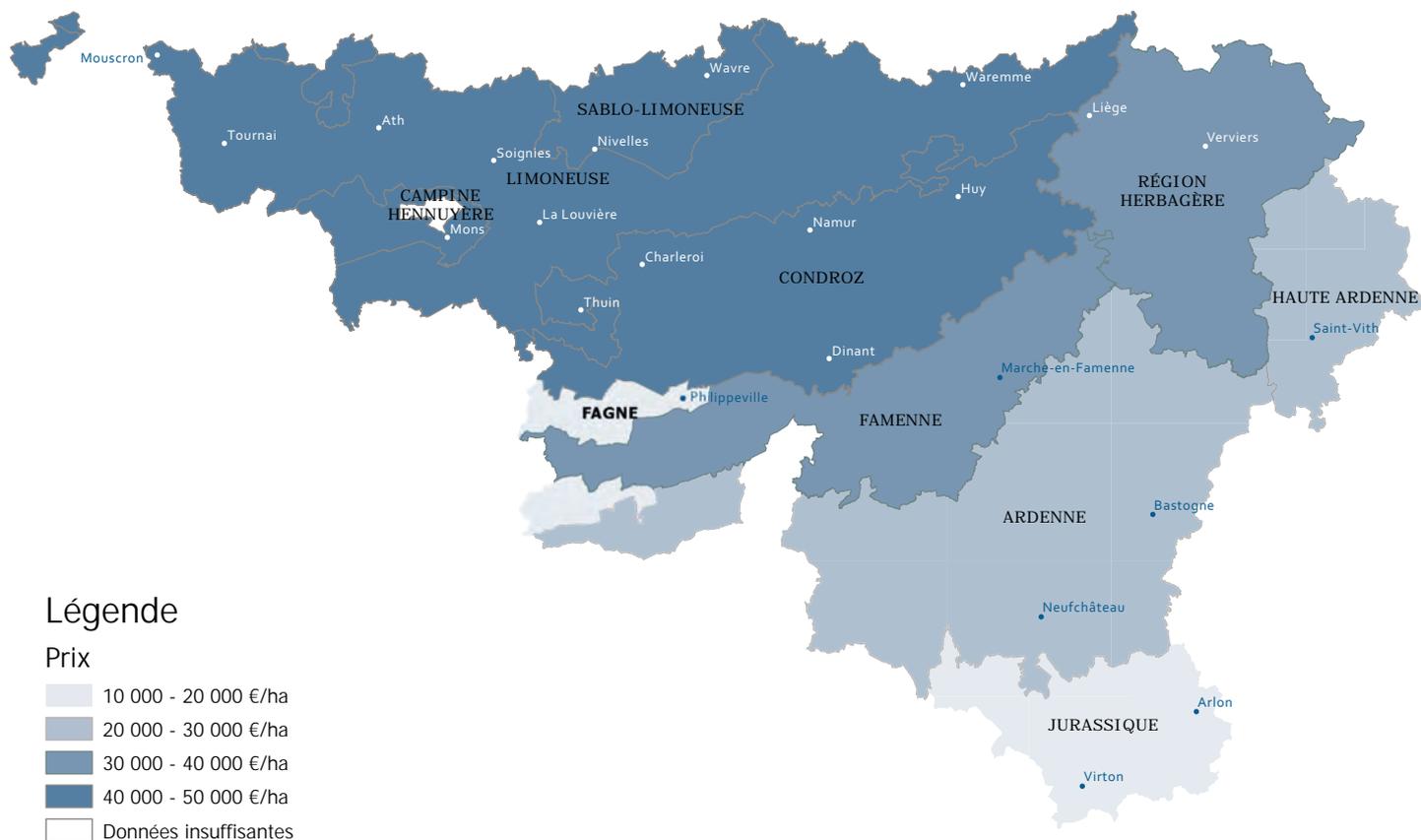


Fig. A.2.1.4.2 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole et déclarés comme prairies permanentes au SIGeC, par région agricole (2023)

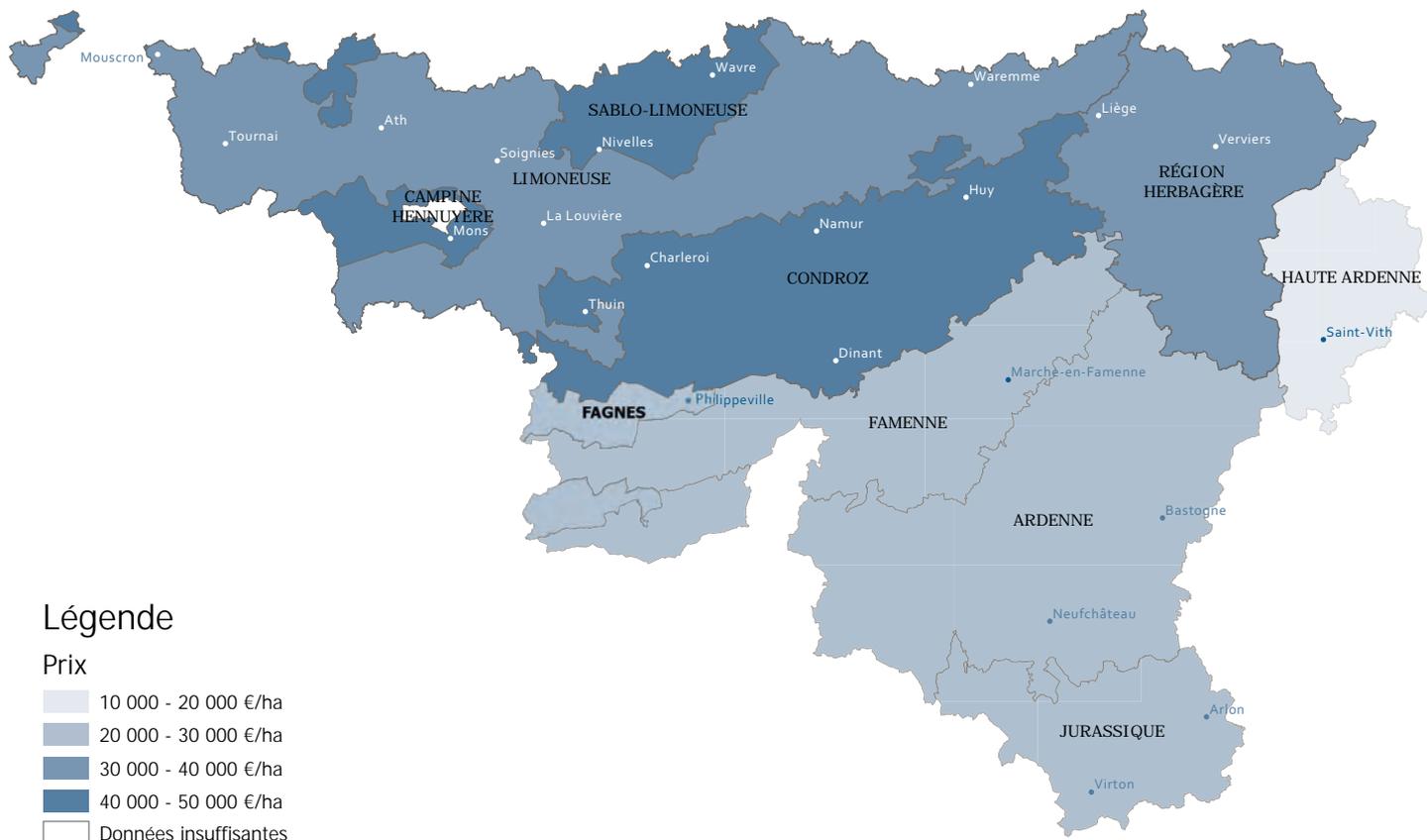


Fig. A.2.1.4.3 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon l'utilisation du sol (SIGeC) et la région agricole (2023)

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	53	90	19 739	80	161	20 841
Campine hennuyère	-	-	-	-	-	-
Condroz	92	233	46 423	37	71	48 970
Fagne	10	13	26 934	19	62	23 099
Famenne	28	57	31 823	41	78	23 312
Haute Ardenne*	-	-	-	43	50	11 753
Herbagère	11	29	38 542	74	112	33 656
Jurassique	28	41	23 319	57	77	21 573
Limoneuse	635	1 349	49 290	77	72	39 957
Sablo-limoneuse	81	115	44 351	15	15	40 722
<b>Wallonie</b>	<b>938</b>	<b>1 926</b>	<b>45 888</b>	<b>443</b>	<b>699</b>	<b>28 068</b>

\* Le nombre de ventes de terres arables en Haute Ardenne étant inférieur à 5, les données de la Haute Ardenne ont été regroupées avec celles de l'Ardenne afin d'empêcher toute identification.

### A.2.1.5 L'occupation (bail à ferme)

#### Méthodologie

Cet indicateur présente le prix moyen des ventes comprenant uniquement des biens immobiliers agricoles non bâtis et situés entièrement en zone agricole au plan de secteur, décliné selon leur occupation en 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.

#### Analyse

En 2023, 61 % 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 % des biens totalement sous bail à ferme.

Les ventes de biens totalement libres d'occupation représentent 59 % de la superficie totale des ventes, alors que les ventes de biens totalement sous bail à ferme en représentent 40 %.

Sur la base de ces chiffres et en considérant le fait que 62 % de la Surface agricole utilisée [SAU] wallonne est exploitée en bail à ferme<sup>1</sup>, il apparaît que

*Fig. A.2.1.5 : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon l'occupation du bien (2023)*

Occupation du bien	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
totalement libre d'occupation	1 394	2 568	42 242
partiellement sous bail à ferme	16	64	35 247
totalement sous bail à ferme	861	1 757	34 937
<b>Wallonie</b>	<b>2 271</b>	<b>4 389</b>	<b>39 216</b>

**les biens libres d'occupation sont proportionnellement beaucoup plus représentés sur le marché de l'immobilier agricole que les biens totalement sous bail à ferme.**

En termes de prix, il apparaît clairement que les biens totalement libres d'occupation se vendent à prix plus élevé que les biens totalement sous bail à ferme.

En effet :

- ▶ Le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et totalement libres d'occupation s'élève à 42 242 €/ha, soit un prix supérieur de 7,2 % au prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur (39 216 €/ha) ;
- ▶ Le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et totalement sous bail à ferme s'élève à 34 937 €/ha, soit à un prix inférieur de 10,9 % au prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur (39 216 €/ha).

<sup>1</sup> Service Public Fédéral Economie – Direction Générale Statistique – Enquête de structure agricole – Données 2020

## A.2.1.6 Le statut et la qualité du vendeur

### Méthodologie

Cet indicateur présente le prix moyen des ventes comprenant uniquement des biens immobiliers agricoles non bâtis et situés entièrement en zone agricole au plan de secteur, décliné selon le statut et la qualité du vendeur.

Les vendeurs se distinguent suivant plusieurs catégories et sous-catégories :

- ▶ Les personnes physiques. Les biens immobiliers agricoles vendus uniquement par une (des) personne(s) physique(s) relèvent de cette catégorie. Elle regroupe :
  - Les personnes physiques liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles vendus par au moins une personne physique liée à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie ;
  - Les personnes physiques non liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles vendus uniquement par une (des) personne(s) physique(s) non liée(s) à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie ;
- ▶ Les personnes morales. Les biens immobiliers agricoles vendus uniquement par une (des) personne(s) morale(s) relèvent de cette catégorie. Elle regroupe :
  - Les personnes morales de droit privé liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles vendus par au moins une personne morale de droit privé liée à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie ;
  - Les personnes morales de droit privé non liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles vendus uniquement par une (des) personne(s) morale(s) de droit privé non liée(s) à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie ;
  - Les personnes morales de droit public (ex : l'Etat, les Régions, les Communautés, les provinces, les communes, les CPAS, les Fabriques d'église, les intercommunales...). Les biens immobiliers agricoles vendus uniquement par une (des) personne(s) morale(s) de droit public relèvent de cette sous-catégorie ;
- ▶ Les situations mixtes. Les biens immobiliers agricoles vendus à la fois par une (des) personne(s) physique(s) et une (des) personne(s) morale(s) relèvent de cette catégorie. Elle regroupe :
  - Les personnes mixtes liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles vendus par au moins une personne physique ou morale de droit privé liée à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie ;
  - Les personnes mixtes non liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles vendus uniquement par une (des) personne(s) physique(s) et une (des) personne(s) morale(s) de droit privé non liée(s) à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie.

## Analyse

**Le prix de vente moyen à l'hectare des biens non bâtis vendus par des personnes morales (51 142 €/ha) est 40 % plus élevé que le prix de vente moyen à l'hectare des biens vendus par des personnes physiques (37 555 €/ha).**

De manière générale, les vendeurs se déclarant agriculteurs ont vendu leurs biens non bâtis nettement plus cher que les vendeurs non-agriculteurs.

Au sein des vendeurs en personne physique, les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole dont les vendeurs se déclarent agriculteurs se font à un prix moyen à l'hectare

(46 548 €/ha) 29 % plus élevé que celles des vendeurs non-agriculteurs (36 019 €/ha).

Au sein des vendeurs en personne morale, les ventes dont les vendeurs sont liés à l'agriculture présentent un prix moyen à l'hectare (71 182 €/ha) 65 % plus élevé que pour les ventes aux vendeurs non liés à l'agriculture (43 191 €/ha).

Les personnes morales de droit public ont vendu leurs biens immobiliers agricoles non bâtis et situés entièrement en zone agricole 47 % plus cher (57 750 €/ha) que la moyenne régionale (39 216 €/ha).

*Fig. A.2.1.6 : prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la qualité et le statut du vendeur (2023)*

Qualité des vendeurs	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
<b>Personne physique</b>	<b>2 087</b>	<b>3 805</b>	<b>37 555</b>
liée à l'agriculture (à titre principal et/ou complémentaire)	228	555	46 548
non liée à l'agriculture	1 859	3 250	36 019
<b>Personne morale</b>	<b>158</b>	<b>537</b>	<b>51 142</b>
de droit privé - activité liée à l'agriculture	15	34	71 182
de droit privé - activité non liée à l'agriculture	79	275	43 191
de droit public	64	227	57 750
<b>Mixte (personne physique et morale)</b>	<b>26</b>	<b>47</b>	<b>37 351</b>
liée à l'agriculture	5	12	62 065
non liée à l'agriculture	21	35	29 121
<b>Wallonie</b>	<b>2 271</b>	<b>4 389</b>	<b>39 216</b>

## A.2.1.7 Le statut et la qualité de l'acquéreur

### Méthodologie

Cet indicateur présente le prix moyen des ventes comprenant uniquement des biens immobiliers agricoles non bâtis et situés entièrement en zone agricole au plan de secteur, décliné selon le statut et la qualité de l'acquéreur.

Les acquéreurs se distinguent suivant plusieurs catégories et sous-catégories :

- ▶ Les personnes physiques. Les biens immobiliers agricoles acquis uniquement par une (des) personne(s) physique(s) relèvent de cette catégorie. Elle regroupe :
  - Les personnes physiques liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles acquis par au moins une personne physique liée à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie ;
  - Les personnes physiques non liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles acquis uniquement par une (des) personne(s) physique(s) non liée(s) à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie ;
- ▶ Les personnes morales. Les biens immobiliers agricoles acquis uniquement par une (des) personne(s) morale(s) relèvent de cette catégorie. Elle regroupe :
  - Les personnes morales de droit privé liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles acquis par au moins une personne morale de droit privé liée à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie ;
  - Les personnes morales de droit privé non liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles acquis uniquement par une (des) personne(s) morale(s) de droit privé non liée(s) à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie ;
  - Les personnes morales de droit public (ex : l'Etat, les Régions, les Communautés, les provinces, les communes, les CPAS, les Fabriques d'église, les intercommunales...). Les biens immobiliers agricoles acquis uniquement par des personnes morales de droit public relèvent de cette sous-catégorie ;
- ▶ Les situations mixtes. Les biens immobiliers agricoles acquis à la fois par une (des) personne(s) physique(s) et une (des) personne(s) morale(s) relèvent de cette catégorie. Elle regroupe :
  - Les personnes mixtes liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles acquis par au moins une personne physique ou morale de droit privé liée à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie ;
  - Les personnes mixtes non liées à l'agriculture. Les biens immobiliers agricoles acquis uniquement par une (des) personne(s) physique(s) et une (des) personne(s) morale(s) de droit privé non liée(s) à l'agriculture relèvent de cette sous-catégorie.

## Analyse

Le prix de vente moyen à l'hectare des biens immobiliers non bâtis entièrement situés en zone agricole acquis par des personnes morales (46 043 €/ha) est 26 % plus élevé que le prix de vente moyen à l'hectare des biens acquis par des personnes physiques (36 497 €/ha). Si l'on observe le statut d'agriculteur, le prix moyen par hectare payé par les personnes morales liées à l'agriculture (43 143 €/ha) est supérieur de 16 % à celui payé par les agriculteurs en personne physique (37 170 €/ha).

Au sein des acquéreurs en personne physique, les ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole dont les acquéreurs se déclarent agriculteurs se font à un prix moyen à l'hectare

(37 170 €/ha) 6 % plus élevé que celles des acquéreurs non-agriculteurs (34 904 €/ha).

**Au sein des personnes morales, les ventes dont les acquéreurs sont liés à l'agriculture présentent un prix moyen à l'hectare (43 143 €/ha) 11 % moins élevé à celui des ventes dont les acquéreurs ne sont pas liés à l'agriculture (48 590 €/ha).**

Quant aux personnes morales de droit public, elles achètent à un prix moyen (41 466 €/ha) 6 % plus élevé que la moyenne régionale, mais 10 % moins cher que l'ensemble des personnes morales (46 043 €/ha).

Fig. A.2.1.7 : prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la qualité et le statut de l'acquéreur (2023)

Qualité des acquéreurs	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
<b>Personne physique</b>	<b>1 874</b>	<b>3 334</b>	<b>36 497</b>
liée à l'agriculture (à titre principal et/ou complémentaire)	1 080	2 343	37 170
non liée à l'agriculture	794	991	34 904
<b>Personne morale</b>	<b>333</b>	<b>765</b>	<b>46 043</b>
de droit privé - activité liée à l'agriculture	85	292	43 143
de droit privé - activité non liée à l'agriculture	176	423	48 590
de droit public	72	50	41 466
<b>Mixte (personne physique et morale)</b>	<b>64</b>	<b>290</b>	<b>52 475</b>
liée à l'agriculture	50	263	51 957
non liée à l'agriculture	14	26	57 677
<b>Wallonie</b>	<b>2 271</b>	<b>4 389</b>	<b>39 216</b>

### A.2.1.8 Conclusion

En 2023, le prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole est de **39 216 €/ha**. Il varie selon plusieurs facteurs, dont les premiers sont géographiques :

- ▶ Au niveau des **régions agricoles provinciales**, le prix moyen à l'hectare pour les biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole en région limoneuse namuroise (64 543 €/ha) est près de 5 fois plus élevé que le prix moyen en Ardenne namuroise et hennuyère (13 183 €/ha) ou en Haute Ardenne liégeoise (13 190 €/ha), et 65 % plus élevé que la moyenne régionale (39 216 €/ha) ;
- ▶ Si on considère les **provinces wallonnes**, le Brabant wallon présente le prix moyen à l'hectare le plus élevé (52 129 €/ha), soit 2,3 fois le prix de la province de Luxembourg (22 208 €/ha), la moins chère de la région ;
- ▶ Au sein des provinces, c'est **l'arrondissement de Huy** (63 514 €/ha) qui présente le prix moyen à l'hectare le plus élevé de Wallonie (1,6 fois la moyenne wallonne), soit 3,4 fois plus élevé qu'au sein de l'arrondissement de Virton (19 292 €/ha).

Le prix varie également selon la **superficie** de l'ensemble des biens vendus, puisque le prix moyen pour les ventes dont la superficie est supérieure à 20 ha (50 459 €/ha) est 44,0 % plus élevé que le prix des ventes de superficie comprise entre 1 et 5 ha (35 130 €/ha).

Du point de vue de l'occupation du sol, les **terres arables** les plus chères ont été vendues en région limoneuse (49 290 €/ha), soit 2,5 fois le prix moyen à l'hectare des terres arables d'Ardenne et Haute Ardenne (19 739 €/ha), la région la moins chère. Quant aux **prairies permanentes**, c'est dans le Condroz que le prix moyen à l'hectare est le plus élevé (48 970 €/ha), soit 4,2 fois plus qu'en Haute Ardenne (11 753 €/ha).

En termes de **bail à ferme**, le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur est **supérieur de 7,2 %** au prix moyen régional lorsque ces biens sont **totalement libres d'occupation** (42 242 €/ha) et **inférieur de 10,9 %** au prix moyen régional lorsque ces biens sont **totalement sous bail à ferme** (34 937 €/ha).

Enfin, le prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles varie en fonction du **statut** et de la **qualité du vendeur et de l'acquéreur** :

- ▶ **Le prix de vente moyen à l'hectare des biens vendus par des personnes morales** (51 142 €/ha) est **1,4 fois plus élevé** que le prix de vente moyen à l'hectare des biens vendus par des personnes physiques (37 555 €/ha) ;
- ▶ **Les vendeurs se déclarant agriculteurs ont vendu leurs biens agricoles nettement plus cher que les vendeurs non-agriculteurs** :
  - Les personnes physiques se déclarant agriculteurs vendent près de 30 % plus cher (46 548 €/ha) que les personnes physiques non-agriculteurs (36 019 €/ha) ;

- Les personnes morales liées à l'agriculture vendent à un prix moyen (71 182 €/ha) près de 65 % plus élevé que les personnes morales de droit privé non liées à l'agriculture (43 191 €/ha) ;
- ▶ Le prix de vente moyen à l'hectare des biens acquis par des personnes morales (46 043 €/ha) est 26 % plus élevé que le prix de vente moyen à l'hectare des biens acquis par des personnes physiques (36 497 €/ha) ;
- ▶ Les personnes physiques se déclarant agriculteurs (37 170 €/ha) achètent 6 % plus cher que leurs homologues non-agriculteurs (34 904 €/ha) ;
- ▶ Les personnes morales liées à l'agriculture achètent à un prix moyen à l'hectare (43 143 €/ha) 11 % moins élevé que les personnes morales de droit privé non liées à l'agriculture (48 590 €/ha).

Fig. A.2.1.8 : rapport entre les prix maximum et minimum pour les différents indicateurs (2023)

Prix moyen	Région agricole	Région agricole provinciale	Province	Arrondissement	Superficie	Terres arables	Prairies permanentes	Occupation du bien	Qualité du vendeur	Qualité de l'acquéreur
Max.	Condroz	Limoneuse namuroise	Brabant wallon	Huy	Supérieure à 20 ha	Limoneuse	Condroz	Totalement libres d'occupation	Personne morale liée à l'agriculture	Personne morale non liée à l'agriculture
	46 978 €/ha	64 543 €/ha	52 129 €/ha	63 514 €/ha	50 459 €/ha	49 290 €/ha	48 970 €/ha	42 242 €/ha	71 182 €/ha	48 590 €/ha
Min.	Haute Ardenne	Ardenne namuroise et hennuyère	Luxembourg	Virton	Comprise entre 1 ha et 5 ha	Ardenne et Haute Ardenne	Haute Ardenne	Totalement sous bail à ferme	Personne physique non liée à l'agriculture	Personne physique non liée à l'agriculture
	13 190 €/ha	13 183 €/ha	22 208 €/ha	19 292 €/ha	35 130 €/ha	19 739 €/ha	11 753 €/ha	34 937 €/ha	36 019 €/ha	34 904 €/ha
<b>Facteur</b>	<b>X 3,6</b>	<b>X 4,9</b>	<b>X 2,3</b>	<b>X 3,3</b>	<b>X 1,4</b>	<b>X 2,5</b>	<b>X 4,2</b>	<b>X 1,2</b>	<b>X 2,0</b>	<b>X 1,4</b>

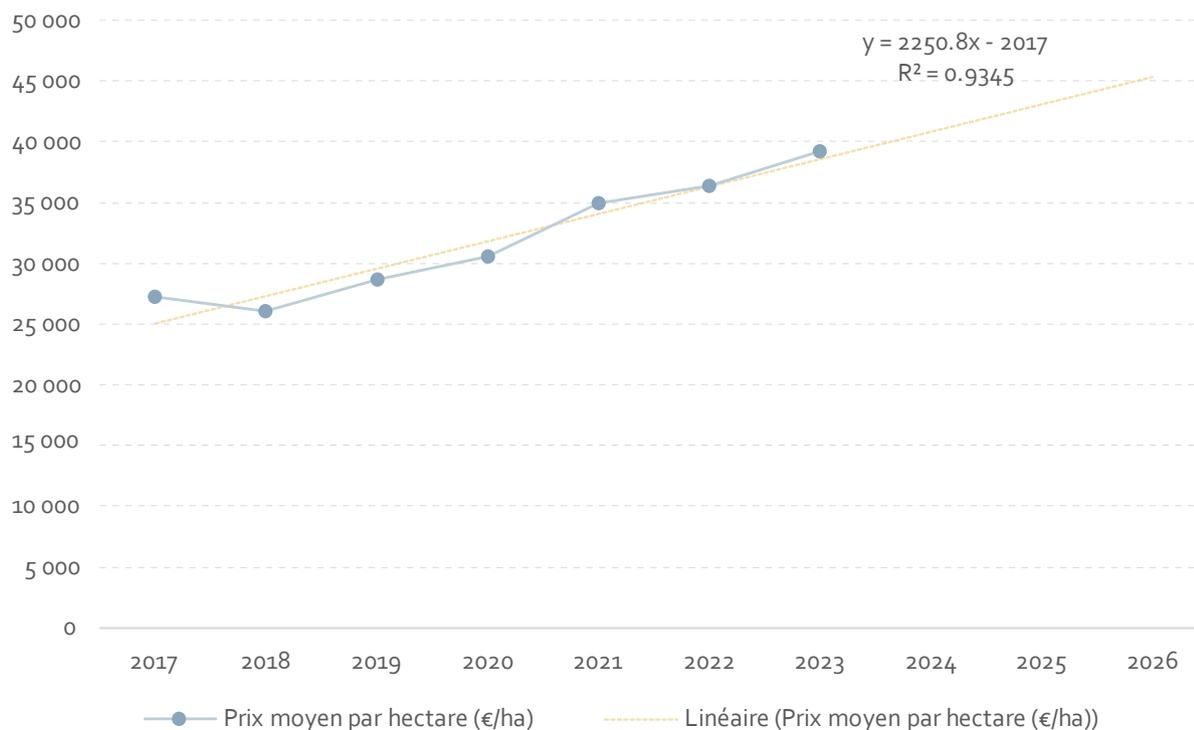
## A.2.2 ÉVOLUTION 2017-2023

### A.2.2.1 Évolution tenant compte de l'inflation

Entre 2017 et 2023, le prix de vente moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole a augmenté de 44,1 %, passant de 27 205 €/ha à 39 216 €/ha, ce qui représente une **augmentation annuelle moyenne de 6,3 %**.

Cette augmentation moyenne annuelle de 6,3 % intègre l'inflation annuelle.

Fig. A.2.2.1.1 : évolution du prix moyen (€/ha) des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole sur base des notifications annuelles à l'OFA (2017-2023)



*Fig. A.2.2.1.2 : évolution des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole sur base des notifications annuelles à l'OFA (2017-2023)*

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Nombre de ventes*</b>	1 299	1 382	1 414	1 547	2 007	2 157	2 271
<b>Superficie totale* (ha)</b>	3 090	3 596	3 501	3 267	3 802	3 794	4 389
<b>Montant total* (€)</b>	84 055 665	93 505 764	100 432 784	99 702 340	132 869 433	137 997 199	172 102 444
<b>Prix moyen par hectare (€/ha)</b>	27 205	26 002	28 687	30 521	34 945	36 368	39 216

\* 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 annuels du nombre de ventes, de la superficie totale et du montant total.

### A.2.2.2 Évolution ne tenant pas compte de l'inflation

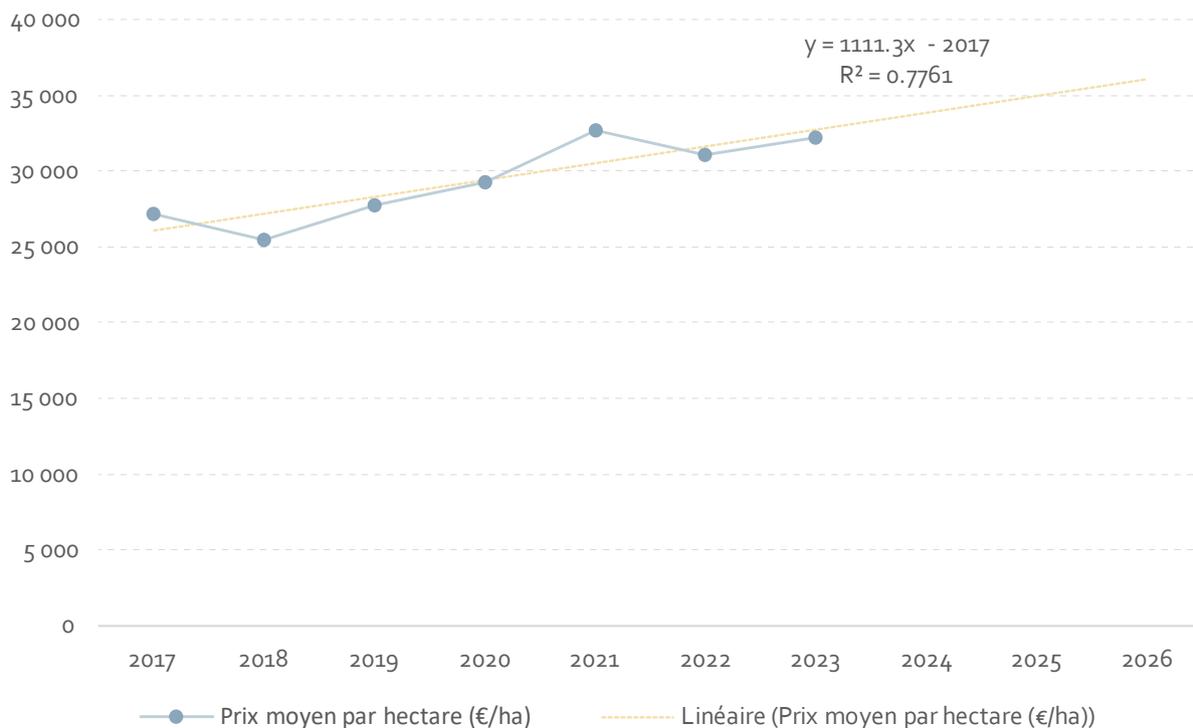
Pour évaluer l'augmentation de la valeur nominale des biens immobiliers agricoles non bâtis en zone agricole, il convient de gommer l'impact de l'inflation sur le prix moyen au cours de la période 2017-2023.

En 2023, en euros constants depuis 2017 (soit hors inflation), le prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole est de **32 189 €/ha**.

Entre 2017 et 2023, hors inflation, le prix de vente moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole a augmenté de 18,3 %, passant de 27 205 €/ha à 32 189 €/ha, soit une **augmentation annuelle moyenne de 2,8 %**.

Par conséquent, l'augmentation du prix de vente moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole est due pour 59 % à l'inflation et pour 41 % à l'augmentation de la valeur nominale de ces biens.

Fig. A.2.2.2.1 : évolution du prix moyen (€/ha) des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole ne tenant pas compte de l'inflation (2017-2023)



*Fig. A.2.2.2.2 : évolution des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole ne tenant pas compte de l'inflation (2017-2023)*

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Nombre de ventes</b>	1 299	1 382	1 414	1 547	2 007	2 157	2 271
<b>Superficie totale (ha)</b>	3 090	3 596	3 501	3 267	3 802	3 794	4 389
<b>Montant total (€)</b>	84 055 665	93 505 764	100 432 784	99 702 340	132 869 433	137 997 199	172 102 444
<b>Indice des prix à la consommation (base 2013)</b>	105,08	107,24	108,78	109,59	112,26	123,03	128,02
<b>Montant total (€) hors inflation (euros constants depuis 2017)</b>	84 055 665	91 622 395	97 016 703	95 599 251	124 371 281	117 863 494	141 263 278
<b>Prix moyen par hectare (€/ha)</b>	27 205	25 478	27 711	29 265	32 710	31 062	32 189

### A.2.3 VALEUR GLOBALE DE LA ZONE AGRICOLE NON BATIE

La superficie totale de la zone agricole au plan de secteur est de 835 648 ha. Cette superficie est constituée de domaine public (soit principalement des voiries et chemins et leurs accotements) à concurrence de 28 872 ha et de biens immobiliers agricoles (zone agricole effective, en domaine privé) à concurrence de 806 776 ha.

La zone agricole effective est bâtie à concurrence de 28 912 ha (soit les parcelles abritant les maisons d'habitation, fermes, étables, hangars...). **Il en résulte que la zone agricole effective non bâtie présente une superficie totale de 777 864 ha.**

Fig. A.2.3.1 : répartition de la zone agricole entre domaine public et biens immobiliers agricoles bâtis et non bâtis (2023)

	Superficie (ha)				
	Zone au plan de secteur [A]	Domaine public [B]	Biens immobiliers agricoles [C] $C = A - B = D + E$	Biens immobiliers agricoles bâtis [D] $D = C - E$	Biens immobiliers agricoles non bâtis [E] $E = C - D$
Zone agricole	835 648	28 872	806 776	28 912	777 864

Suite au découpage de la zone agricole non bâtie en régions agricoles provinciales, il est possible d'estimer la valeur globale de ces zones. Par conséquent, **la valeur globale de l'ensemble des biens immobiliers agricoles non bâtis situés en zone agricole au plan de secteur (hors domaine public) peut être estimée à 29 milliards d'euros (29 106 501 573 €).**

Fig. A.2.3.2 : valeur globale de la zone agricole non bâtie de Wallonie et par région agricole provinciale (2023)

Région agricole	Province	Superficie non bâtie (ha)	Prix moyen 2019-2023 (€/ha)	Prix corrigé 2023 (€/ha)*	Valeur globale (€)
<b>ARDENNE</b>		<b>119 000</b>	<b>19 967</b>	<b>22 740</b>	<b>2 682 036 240</b>
	Hainaut	3 726	14 736	16 783	62 533 458
	Luxembourg	103 688	20 537	23 388	2 425 054 944
	Namur	11 586	14 736	16 783	194 447 838
<b>CONDROZ</b>		<b>120 746</b>	<b>40 349</b>	<b>45 951</b>	<b>5 491 058 174</b>
	Hainaut	16 600	27 371	31 171	517 438 600
	Liège	26 061	49 554	56 434	1 470 726 474
	Namur	78 085	39 391	44 860	3 502 893 100
<b>CAMPINE HENNUYÈRE</b>		<b>226</b>	<b>32 450</b>	<b>36 955</b>	<b>8 351 830</b>
	Hainaut	226	32 450	36 955	8 351 830
<b>FAGNE</b>		<b>20 167</b>	<b>25 218</b>	<b>28 720</b>	<b>582 603 528</b>
	Hainaut	13 960	24 798	28 242	394 258 320
	Namur	6 207	26 645	30 344	188 345 208
<b>FAMENNE</b>		<b>69 875</b>	<b>22 963</b>	<b>26 151</b>	<b>1 832 139 897</b>
	Hainaut	2 761	23 869	27 183	75 052 263
	Liège	2 768	21 119	24 051	66 573 168
	Luxembourg	18 711	21 119	24 051	450 018 261
	Namur	45 635	23 869	27 183	1 240 496 205
<b>HAUTE ARDENNE</b>		<b>32 963</b>	<b>11 873</b>	<b>13 522</b>	<b>445 725 686</b>
	Liège	32 963	11 873	13 522	445 725 686
<b>HERBAGÈRE</b>		<b>60 596</b>	<b>29 647</b>	<b>33 764</b>	<b>2 016 989 920</b>
	Liège	56 500	30 255	34 456	1 946 764 000
	Luxembourg	4 096	15 055	17 145	70 225 920
<b>JURASSIQUE</b>		<b>42 254</b>	<b>18 617</b>	<b>21 202</b>	<b>895 869 308</b>
	Luxembourg	42 254	18 617	21 202	895 869 308
<b>LIMONEUSE</b>		<b>268 612</b>	<b>41 762</b>	<b>47 560</b>	<b>12 740 580 832</b>
	Brabant wallon	38 331	46 168	52 578	2 015 367 318
	Hainaut	155 401	34 401	39 178	6 088 300 378
	Liège	45 583	53 369	60 779	2 770 489 157
	Namur	29 297	55 939	63 707	1 866 423 979
<b>SABLO-LIMONEUSE</b>		<b>43 352</b>	<b>48 752</b>	<b>55 521</b>	<b>2 408 414 644</b>
	Brabant wallon	24 349	61 528	70 071	1 706 158 779
	Hainaut	19 003	32 450	36 955	702 255 865
<b>WALLONIE HORS RÉGIONS AGRICOLES **</b>		<b>73</b>	<b>34 434</b>	<b>37 418</b>	<b>2 731 514</b>
<b>Wallonie</b>		<b>777 791</b>	<b>34 434</b>	<b>37 418</b>	<b>29 103 770 059</b>

\* Les données collectées par l'OFA sur les 5 dernières années (entre 2019 et 2023) permettent de calculer les prix corrigés par région agricole de façon plus précise grâce des échantillons plus importants (nombre de ventes plus important).

\*\* Les limites des régions agricoles provinciales ne coïncident pas parfaitement avec celles de la zone agricole ; 73 ha de zone agricole sont localisés en dehors des régions agricoles provinciales. Le prix moyen attribué à cette zone correspond au prix corrigé 2023\* de la Wallonie (37 418 €/ha)





**PARTIE B :**  
**LA LOCATION**

# CHAPITRE B.1

## LES MOUVEMENTS



### **Chiffres de l'année 2023**

492 baux à ferme ont été notifiés à l'OFA, pour une superficie totale de 5 300 ha.

La superficie moyenne d'un bail à ferme notifié à l'OFA est de 10,8 ha.

## B.1.1. LES 5 INDICATEURS DE RÉFÉRENCE DU BAIL A FERME

### B.1.1.1 Le type de contrat de bail

#### Méthodologie

Cet indicateur présente les baux à ferme selon le type de contrat de bail :

- ▶ 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 ou un comité d'acquisition 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 ou un comité d'acquisition 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.

#### Analyse

**Sur 492 baux à ferme notifiés, pas loin de la moitié (48 %) sont des baux classiques**, et près d'un tiers (29 %) sont des baux de longue durée. Le recours aux autres types de baux à ferme est nettement moins fréquent : on recense 86 baux de carrière (18 %), 21 baux de fin de carrière (4,3 %) et 8 baux de courte durée (1,6 %).

**Les baux à ferme de longue durée couvrent la plus grande superficie avec 2 258 ha, soit 43 % du total des superficies notifiées.** Ils ont également la superficie moyenne la plus importante avec 16,1 ha par bail. Cette dernière est toutefois similaire à celle des baux de carrière (16,0 ha).

Fig. B.1.1.1 : répartition des baux à ferme selon le type de contrat de bail (2023)

Type de contrat de bail	Nombre de baux	Superficie (ha)	
		Totale	Moyenne
Bail à ferme classique	237	1 339	5,7
dont cession privilégiée	20	75	3,7
Bail à ferme de longue durée	140	2 258	16,1
Bail à ferme de carrière	86	1 378	16,0
Bail à ferme de fin de carrière	21	264	12,6
Bail à ferme de courte durée	8	61	7,7
<b>Wallonie</b>	<b>492</b>	<b>5 300</b>	<b>10,8</b>

## B.1.1.2 La superficie

### Méthodologie

Cet indicateur présente les baux à ferme par ordre de grandeur de superficies.

### Analyse

**Plus de la moitié des baux à ferme notifiés (271 baux soit 55 %) ont une superficie inférieure à 5 ha.** Cette majorité de baux représente 8,6 % du total des superficies notifiées.

**La catégorie de baux dont la superficie est supérieure ou égale à 20 ha et inférieure à 50 ha représente la tranche la plus importante en termes de superficies notifiées avec 1871 ha, soit 35 % du total des superficies notifiées.**

Fig. B.1.1.2 : répartition des baux à ferme selon la superficie (2023)

Superficie	Nombre de baux	Superficie totale (ha)	
		Totale	Moyenne
Superficie < 1 ha	102	50	0,5
1 ha ≤ superficie < 5 ha	169	409	2,4
5 ha ≤ superficie < 10 ha	77	558	7,2
10 ha ≤ superficie < 20 ha	63	888	14,1
20 ha ≤ superficie < 50 ha	60	1 871	31,2
50 ha ≤ superficie < 100 ha	18	1 189	66,0
Superficie ≥ 100 ha	3	335	111,7
Wallonie	492	5 300	10,8

### B.1.1.3 Le caractère bâti

#### Méthodologie

Cet indicateur présente les baux à ferme selon le caractère bâti ou non bâti suivant le cadastre.

#### Analyse

La grande majorité des baux à ferme (86 %) ne comporte que des parcelles cadastrales non bâties.

Les baux à ferme qui comprennent une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) ont une superficie moyenne nettement supérieure (26,3 ha) à la superficie moyenne de ceux qui n'en incluent pas (8,3 ha).

Fig. B.1.1.3 : répartition des baux à ferme selon le caractère bâti (2023)

		Baux à ferme		
		Comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)	Ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie	Total
Nombre de baux		67	425	492
Superficie	cumulée (ha)	1 764	3 536	5 300
	moyenne (ha)	26,3	8,3	10,8

### B.1.1.4 Le statut du bailleur

#### Méthodologie

Cet indicateur présente les baux à ferme selon le statut du bailleur. Les bailleurs peuvent se distinguer suivant plusieurs catégories et sous-catégories :

- ▶ Les personnes physiques ;
- ▶ Les personnes morales, qui regroupent :
  - Les personnes morales de droit privé ;
  - Les personnes morales de droit public (ex : l'Etat, les Régions, les Communautés, les provinces, les communes, les CPAS, les Fabriques d'église, les intercommunales...) ;
- ▶ Les situations mixtes (plusieurs bailleurs d'un même bail n'ayant pas le même statut).

#### Analyse

Parmi les 492 baux à ferme notifiés, **une grande majorité (318, soit 65 %) est mise en location uniquement par une ou plusieurs personne(s) physique(s).**

Ces baux à ferme présentent en moyenne une superficie nettement plus importante que les baux dont les bailleurs sont constitués uniquement d'une ou plusieurs personne(s) morale(s) : 14,2 ha contre 3,9 ha par bail.

**Parmi les 171 baux à ferme ayant été mis en location uniquement par une ou plusieurs personne(s) morale(s), 149 d'entre eux (soit 87 %) relèvent du secteur public.**

La superficie moyenne des baux à ferme dont les bailleurs sont des personnes morales de droit privé (11,9 ha) est nettement supérieure à celle des baux à fermes dont les bailleurs sont des personnes morales de droit public (2,1 ha).

Fig. B.1.1.4 : répartition des baux à ferme selon le statut du bailleur (2023)

Statut du bailleur	Nombre de baux	Superficie (ha)	
		Totale	Moyenne
Personne(s) physique(s)	318	4 517	14,2
Personne(s) morale(s)	171	667	3,9
de droit privé	22	263	11,9
de droit public	149	404,0	2,7
Mixte	3	117	39,0
<b>Wallonie</b>	<b>492</b>	<b>5 300</b>	<b>10,8</b>

### B.1.1.5 Le statut du preneur

#### Méthodologie

Cet indicateur présente les baux à ferme selon le statut du preneur. Les preneurs peuvent se distinguer suivant plusieurs catégories :

- ▶ Les personnes physiques ;
- ▶ Les personnes morales ;
- ▶ Les situations mixtes (plusieurs preneurs d'un même bail n'ayant pas le même statut).

#### Analyse

La grande majorité (86 %) des baux à ferme est contractée par des preneurs étant exclusivement des personnes physiques. Ces baux concernent 4 545 ha, soit 86 % du total des superficies notifiées.

Quel que soit le statut du preneur, la superficie moyenne des baux notifiés est sensiblement la même (10,7 ha pour les personnes physiques et 11,4 ha pour les personnes morales).

Fig. B.1.1.5 : répartition des baux à ferme selon le statut du preneur (2023)

Statut du preneur	Nombre de baux	Superficie (ha)	
		Totale	Moyenne
Personne(s) physique(s)	425	4 545	10,7
Personne(s) morale(s)	63	717	11,4
Mixte	4	38	9,6
<b>Wallonie</b>	<b>492</b>	<b>5 300</b>	<b>10,8</b>

## B.1.2. ÉVOLUTION 2020-2023 DU NOMBRE DE BAUX À FERME NOTIFIÉS ET DE LEUR SUPERFICIE

Entre 2020 et 2023, le nombre de baux notifiés à l'OFA a augmenté de 180 %, passant de 176 en 2020 à 492 en 2023.

La superficie cumulée desdits baux a quant à elle augmenté de 120 %, passant de 2 405 hectares en 2020 à 5 300 ha en 2023.

Fig. B.1.2.1 : évolution du nombre de baux à ferme notifiés et de leur superficie cumulée (2020-2023)

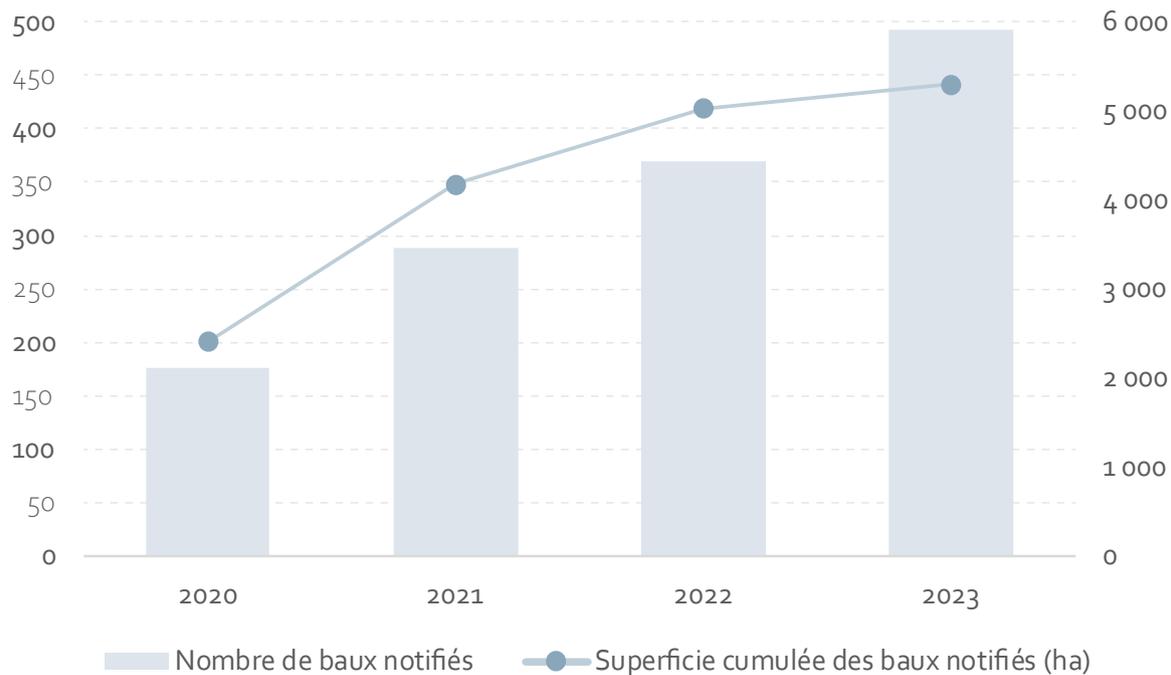


Fig. B.1.2.2 : évolution du nombre de baux à ferme notifiés et de leur superficie cumulée (2020-2023)

	2020	2021	2022	2023
Nombre de baux notifiés	176	289	370	492
Superficie cumulée des baux notifiés (ha)	2 405	4 173	5 031	5 300



## 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/codeo45.html>

## ÉQUIPE DE RÉALISATION

### Analyse, conception et rédaction :

- ▶ Aurélie WILLEM
- ▶ Corentin MOREAU

### Direction :

- ▶ Marc THIRION

Vous pouvez vous procurer le rapport de l'Observatoire du foncier agricole 2024 ainsi que ses versions antérieures, en version numérique téléchargeable ou en version papier, sur le site internet dédié :

<https://agencedufoncieragricole.wallonie.be/observer>



Contact : [observatoirefoncier.ruralite@spw.wallonie.be](mailto:observatoirefoncier.ruralite@spw.wallonie.be)

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

**Rapport de l'Observatoire du foncier agricole wallon 2024**

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. Ce rapport se décline en deux grandes parties : la première – la propriété – étudie les mouvements de biens immobiliers agricoles en 2023 (ventes et donations en pleine propriété) et le prix à l'hectare de la zone agricole non bâtie. Ce dernier est décliné selon des indicateurs permettant d'appréhender la diversité des situations (localisation, taille, occupation du sol, caractéristiques des vendeurs et acquéreurs...), est comparé dans le temps pour quantifier l'évolution du prix du foncier et est globalisé pour évaluer la valeur de la zone agricole non bâtie au plan de secteur sur l'ensemble de la Wallonie. La seconde partie analyse quant à elle les baux à ferme notifiés en 2023 en fonction de différents indicateurs.



## 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](http://www.wallonie.be)

**Editeur responsable :**

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

ISSN : 2684-396X (P) - 2795-6008 (N)

Photos : Adobe Stock

