



**OBSERVATOIRE DU FONCIER
AGRICOLE WALLON**

RAPPORT 2025



**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]



AVANT-PROPOS

Le foncier agricole constitue l'un des piliers fondamentaux de notre souveraineté alimentaire, du maintien et du développement de notre biodiversité, de la lutte contre le changement climatique et également du développement socio-économique de nos zones rurales.

L'enjeu est, à n'en pas douter, de parvenir à faire coexister toutes ces thématiques pour leur donner une trajectoire commune, lisible et acceptable par le plus grand nombre.

Cela rend inévitablement le débat complexe, le besoin en connaissance profond et la recherche du compromis permanente.

À ce titre, il est nécessaire de mieux cerner les acteurs du foncier agricole, en identifiant leur profil, leurs aspirations et les effets de leurs interactions sur le marché foncier.

C'est pourquoi, année après année, l'Observatoire du Foncier agricole wallon affine sa compréhension des marchés fonciers et de leurs protagonistes, afin d'éclairer les décideurs politiques dans l'élaboration de leurs futures réformes.

Outre l'étude approfondie des prix de vente et des flux des biens immobiliers agricoles, cette huitième édition franchit une nouvelle étape dans l'analyse des marchés fonciers en apportant deux éclairages majeurs :

- ▶ Une analyse inédite de la concentration foncière en propriété entre les différents acteurs ;
- ▶ Une évaluation du montant du fermage par région agricole.

Je tiens à remercier chaleureusement la Fédération Royale du Notariat belge et les Comités d'Acquisition, partenaires de l'Observatoire du Foncier agricole depuis de nombreuses années, ainsi que la Conférence Permanente du Développement Territorial, l'Organisme payeur de Wallonie et la Direction de l'Analyse économique agricole, grâce auxquels les nouveaux développements ont été possibles. Je remercie aussi tout particulièrement les agents de la Direction de l'Aménagement foncier rural qui tiennent à jour et améliorent sans cesse cet observatoire.

Je souhaite à toutes et tous une lecture de ce rapport 2025 stimulante et enrichissante.

Renaud BAIWIR
Directeur général
Octobre 2025

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	5
PARTIE 0 : LA MÉTHODOLOGIE	7
CHAPITRE 0.1. : LES BIENS IMMOBILIERS AGRICOLES	8
0.1.1. GÉNÉRALITÉS.....	9
0.1.2. LES BIENS IMMOBILIERS AGRICOLES NON BÂTIS.....	10
CHAPITRE 0.2. : LES NOTIFICATIONS A L'OFA	12
CHAPITRE 0.3. : LE TRAITEMENT DES DONNÉES	14
0.3.1. GÉNÉRALITÉS.....	15
0.3.2. PARTIE 1: LA PROPRIÉTÉ.....	15
0.3.3. PARTIE 2 : LA LOCATION	17
PARTIE 1 : LA PROPRIÉTÉ	19
CHAPITRE 1.1. : L'ÉTAT DE LA PROPRIÉTÉ.....	20
1.1.1. LES PROPRIÉTAIRES	21
1.1.2. LES SUPERFICIES	22
CHAPITRE 1.2. : LES MOUVEMENTS	26
1.2.1. LES VENTES	29
1.2.2. LES DONATIONS	34
CHAPITRE 1.3. : LES PRIX	38
1.3.1. LES 7 INDICATEURS DE RÉFÉRENCE.....	40
1.3.1.1. La région agricole et la région agricole provinciale	40
1.3.1.2. La province et l'arrondissement.....	43
1.3.1.3. La superficie	46

1.3.1.4.	L'utilisation du sol (SIGeC)	47
1.3.1.5.	L'occupation (bail à ferme).....	51
1.3.1.6.	La qualité et le statut du vendeur.....	52
1.3.1.7.	La qualité et le statut de l'acquéreur.....	55
1.3.1.8.	Conclusion.....	58
1.3.2.	L'ÉVOLUTION 2017-2024.....	60
1.3.2.1.	L'évolution tenant compte de l'inflation.....	60
1.3.2.2.	L'évolution ne tenant pas compte de l'inflation	62
1.3.3.	LA VALEUR GLOBALE DE LA ZONE AGRICOLE NON BÂTIE	64
PARTIE 2 : LA LOCATION		67
CHAPITRE 2.1. : LES MOUVEMENTS		68
2.1.1.	LES PARTIES	69
2.1.1.1.	Le statut du bailleur	69
2.1.1.2.	Le statut du preneur	70
2.1.2.	LES CONTRATS	71
2.1.2.1.	Le type de contrat de bail.....	71
2.1.2.2.	La superficie	72
2.1.2.3.	Le caractère bâti.....	73
CHAPITRE 2.2. : LES FERMAGES PAR RÉGION AGRICOLE PROVINCIALE.....		74
RÉFÉRENCES LÉGALES		80

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^{er} [notamment conserver les surfaces affectées à l'agriculture et contribuer à la baisse de la pression et de la spéculation foncière], il est créé, au sein de l'Administration [Direction de l'Aménagement foncier rural – SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement], un Observatoire du foncier agricole, qui a pour mission de répertorier et d'analyser les opérations en ce compris les baux à ferme portant sur des biens immobiliers agricoles, telles que définies par le Gouvernement, sur l'entièreté du territoire régional ».

Opérationnel depuis le 1^{er} 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 la présentation de **la méthodologie (Partie 0)** utilisée au travers du rapport incluant la notion de biens immobiliers agricoles, cette huitième édition (rapport 2025 - données 2024) se décline en deux grandes parties :

Partie 1 – la propriété : cette partie étudie, d'une part, la répartition des biens immobiliers agricoles non bâties entre les différents types de propriétaires au début de l'année 2024 ainsi que leurs mouvements au cours de l'année (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 2017-2024 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 2 – la location : cette partie analyse les baux à ferme notifiés en fonction de différents indicateurs en lien avec les parties et les contrats ainsi que la valeur du fermage en fonction des sous-régions agricoles provinciales. Elle présente également la valeur du fermage moyen en Wallonie.



An aerial photograph of a rural landscape featuring a patchwork of agricultural fields. The fields are organized into large, roughly rectangular plots, some of which are dark green and others are a lighter tan or brown color, likely representing different crops or stages of cultivation. The fields are separated by a network of white lines, possibly roads or irrigation canals. In the upper right quadrant, there is a cluster of buildings, including several large barns and smaller farm houses, surrounded by trees and some green fields. The overall pattern is geometric and organized.

PARTIE 0: LA MÉTHODOLOGIE



CHAPITRE 0.1.

LES BIENS IMMOBILIERS AGRICOLES

0.1.1. GÉNÉRALITÉS

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 secteur¹ et/ou déclarés au Système Intégré de Gestion et de Contrôle [SIGeC]².

Les biens immobiliers agricoles au sens large englobent :

- ▶ du **domaine privé** (cadastré) ;
- ▶ du **domaine public** (non cadastré). Cela peut s'expliquer :
 - pour la zone agricole : par les caractéristiques intrinsèques de la zone, le zonage du plan de secteur ne distinguant pas domaine public et privé. Cela correspond à une superficie de 28 937 ha ;
 - pour le SIGeC : 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. Cela correspond à une superficie de 5 504 ha.

Le domaine public n'étant pas destiné à l'exploitation agricole (zone agricole) ou pouvant être considéré comme exploitation précaire (SIGeC), il est soustrait des biens immobiliers agricoles au sens large pour mettre en évidence les **biens immobiliers agricoles au sens strict**, constitués de parcelles cadastrales ou

partie(s) de celles-ci. Ce sont ces derniers qui sont appelés « biens immobiliers agricoles » dans la suite de ce rapport.

En 2024, la superficie totale des biens immobiliers agricoles en Wallonie s'élève à **876 924 ha**, soit 1 091 ha (0,1 %) de moins qu'en 2023 (878 015 ha).

Elle se compose :

- ▶ des biens immobiliers agricoles situés en zone agricole au plan de secteur et non déclarés au SIGeC : 124 460 ha (ex. : fonds de jardin, maisons d'habitation, fermes, pâtures pour chevaux...) ;
- ▶ des biens immobiliers agricoles déclarés au SIGeC et situés en zone agricole : 682 234 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 : 70 230 ha. Ces biens sont situés dans des zones du plan de secteur destinées à un autre usage que l'agriculture :
 - 25 179 ha dans d'autres zones non destinées à l'urbanisation : zone naturelle, zone forestière... ;
 - 44 962 ha dans des zones destinées à l'urbanisation : zone d'habitat, zone d'habitat à caractère rural, zone de loisirs... ;

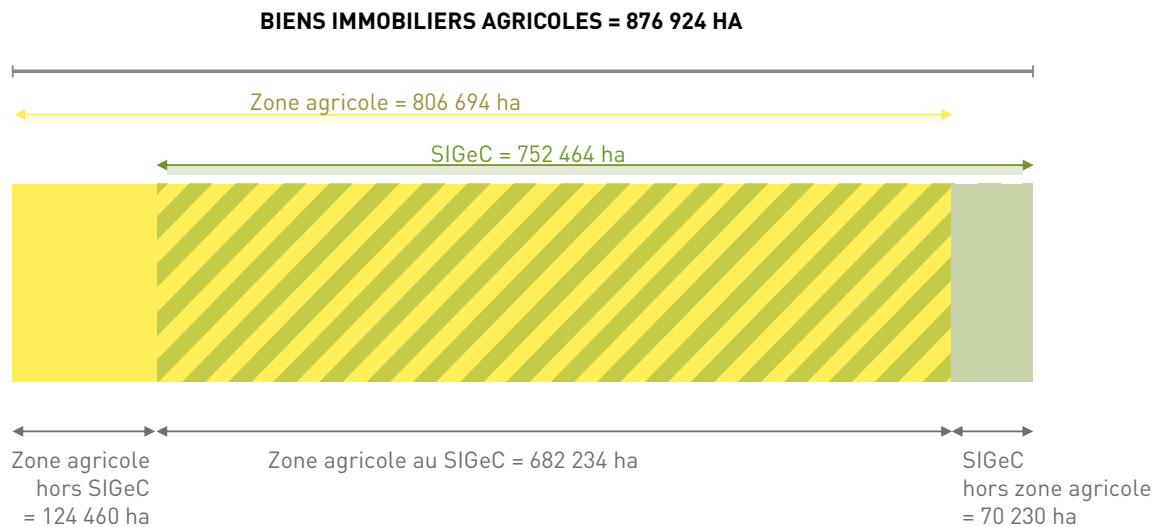
1 La zone agricole au plan de secteur reprend l'ensemble des surfaces destinées à accueillir les activités agricoles. Elle est définie à l'article D.II.36 §1 du Code de Développement Territorial.

2 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]. La superficie analysée dans ce rapport correspond à la superficie nette déclarée par les agriculteurs, et fait donc abstraction des superficies déclarées plusieurs fois au SIGeC, notamment les déclarations conflictuelles. Elle ne comprend pas non plus les superficies exploitées par l'agriculture qui ne font pas l'objet de déclarations au SIGeC, en raison de lourdes administratives par exemple.

- 89 ha non repris au plan de secteur : les limites du plan de secteur et les limites administratives de la Wallonie ne coïncident pas parfaitement, les

parcelles déclarées au SIGeC débordent donc parfois en dehors du plan de secteur.

Fig. 0.1.1. : superficie totale des biens immobiliers agricoles (2024)



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).

0.1.2. LES BIENS IMMOBILIERS AGRICOLES NON BÂTIS

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 m².

Les biens immobiliers agricoles déclarés au SIGeC sont tous repris comme biens non bâtis. En effet, les seuls bâtiments déclarés au SIGeC sont dédiés à la produc-

tion agricole (serres, abris pour animaux, bâtiments de moins de 100 m² avec sol non bétonné et sans chemin d'accès...). Au sein d'un bien immobilier agricole, il est donc possible d'avoir une partie bâtie (non déclarée au SIGeC) et une partie non bâtie (déclarée au SIGeC).

La superficie des biens immobiliers agricoles bâtis (situation exclusivement en zone agricole hors SIGeC) est de 30 242 ha.

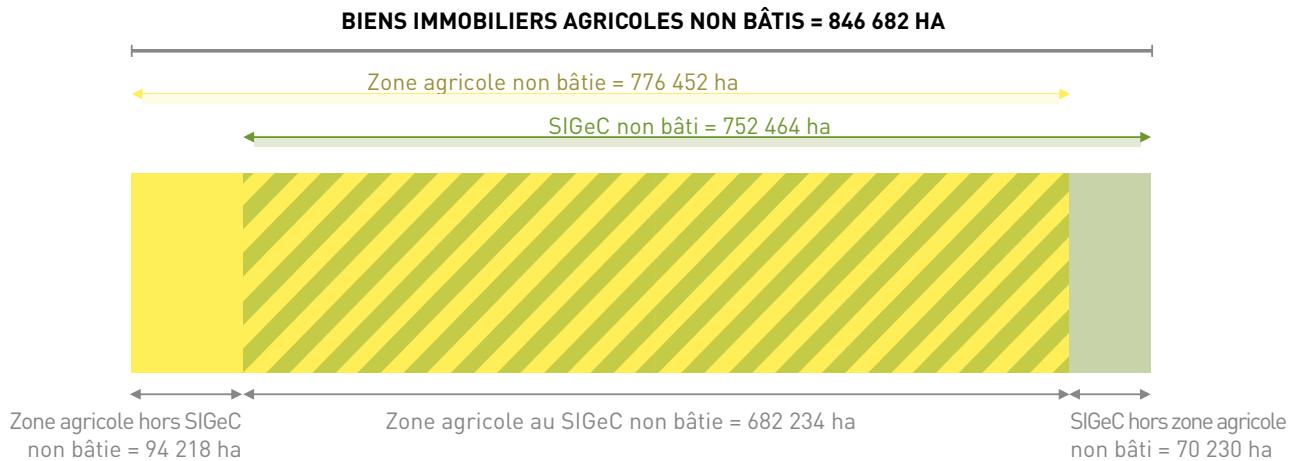
Par conséquent, la superficie totale des biens immobiliers agricoles non bâties s'élève à **846 682 ha**, soit 2 424 ha (0,3 %) de moins qu'en 2023.

Elle se compose :

- ▶ des biens immobiliers agricoles situés en zone agricole et non déclarés au SIGeC dont sont sous-traitées les (parties de) parcelles bâties (30 242 ha) : 94 218 ha ;
- ▶ des biens immobiliers agricoles déclarés au SIGeC et situés en zone agricole, considérés comme étant non bâties : 682 234 ha ;

- ▶ des biens immobiliers agricoles déclarés au SIGeC hors zone agricole, considérés comme étant non bâties : 70 230 ha. Ces biens sont situés dans des zones du plan de secteur destinées à un autre usage que l'agriculture :
 - 25 179 ha dans d'autres zones non destinées à l'urbanisation : zone naturelle, zone forestière... ;
 - 44 962 ha dans des zones destinées à l'urbanisation : zone d'habitat, zone d'habitat à caractère rural, zone de loisirs... ;
 - 89 ha non repris au plan de secteur : les limites du plan de secteur et les limites administratives de la Wallonie ne coïncident pas parfaitement, les parcelles déclarées au SIGeC débordent donc parfois en dehors du plan de secteur.

Fig. 0.1.2. : superficie des biens immobiliers agricoles non bâties (2024)





CHAPITRE 0.2.

LES NOTIFICATIONS A L'OFA

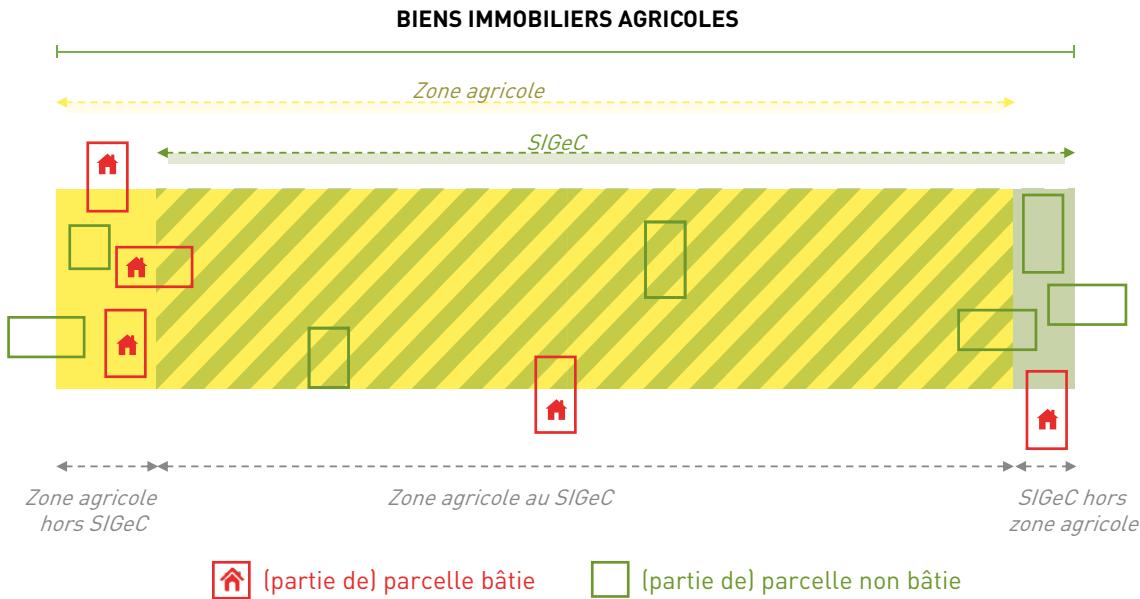
Les notaires, comités d'acquisition, bailleurs ou preneurs notifient à l'OFA :

- ▶ Les données des actes relatifs aux mouvements en pleine propriété de biens immobiliers dont tout ou partie concerne des biens immobiliers agricoles : les ventes et les acquisitions, les dona-

tions, 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.

Fig. 0.2.1. : opérations notifiées selon l'affectation au plan de secteur et le SIGeC (2024)



En 2024, 6 584 opérations relatives aux ventes (5 974 opérations) et donations (610 opérations) portant en tout ou en partie sur des biens immobiliers agricoles

ont été notifiées à l'OFA, pour une superficie totale de 12 029 ha (9 201 ha dans le cadre des ventes et 2 829 ha dans le cadre des donations).

Fig. 0.2.2. : ventes de biens immobiliers agricoles selon le caractère bâti ou non bâti (2024)

	Comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)	Ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie	Total
Ventes			
Nombre d'opérations	1 962	4 012	5 974
Superficie totale (ha)	2 358	6 843	9 201
Montant total (€)	659 249 740	422 867 357	1 082 117 098
Donations			
Nombre d'opérations	237	373	610
Superficie totale (ha)	1 202	1 627	2 829

An aerial photograph of a rural area. The landscape is divided into various agricultural fields of different sizes and colors, primarily green and brown. A network of roads and paths cuts through the fields. In the bottom right corner, there is a small cluster of buildings, likely a town or village. The overall scene is a mix of agricultural land and human habitation.

CHAPITRE 0.3.

LE TRAITEMENT DES DONNÉES

0.3.1. GÉNÉRALITÉS

Les données relatives aux échanges, aux apports à une personne morale, 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.

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.

0.3.2. PARTIE 1 : LA PROPRIÉTÉ

Cette partie regroupe les données relatives à la propriété des biens immobiliers agricoles non bâtis et à leurs mouvements (ventes et donations). Elle est divisée en trois chapitres :

- ▶ Les **propriétaires** des biens immobiliers agricoles non bâtis : ce chapitre analyse le nombre de propriétaires des biens immobiliers agricoles non bâtis ainsi que la répartition des biens immobiliers agricoles non bâtis tels que référencés à la matrice cadastrale au 1^{er} janvier 2024 en fonction de la qualité, du statut et de l'âge des propriétaires ainsi que de la situation au plan de secteur (en ou hors zone agricole) et au SIGeC (déclaré ou non). Les biens immobiliers agricoles non bâtis appartenant aux propriétaires publics sont également analysés.

En parallèle des notifications reçues par l'OFA, une analyse est menée sur :

- ▶ les données cadastrales disponibles au 1^{er} janvier de l'année des données pour l'entièreté du territoire wallon;
- ▶ le fichier d'identification des producteurs de l'Organisme Payeur de Wallonie (Service public de Wallonie - Agriculture, Ressources naturelles et Environnement), afin d'identifier les agriculteurs et les jeunes agriculteurs.

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

Seuls sont considérés comme propriétaires d'un bien immobilier agricole les personnes ayant sur celui-ci un droit de pleine propriété ou de nue-propriété.

- ▶ 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 non bâtis (supprimer les biens immobiliers non agricoles et les biens immobiliers agricoles bâtis), indépendamment du prix associé.

Ce chapitre analyse les superficies de biens immobiliers agricoles non bâtis vendues/données et acquises/reçues en fonction de la qualité, du statut et de l'âge des parties ainsi que de la situation au plan de secteur et au SIGeC.

- ▶ Les **prix à l'hectare** et leur évolution (en tenant compte ou non de l'inflation), 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 – sont inscrits en zone agricole au plan de secteur et qui ne comportent que des biens immobiliers agricoles non bâties.

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.

Tout au long de cette partie du rapport, les parties sont observées selon leur qualité (agriculteur ou non agriculteur), leur statut (personne physique, personne morale de droit privé ou de droit public et mixte) et leur âge (moins de 41 ans au 1^{er} janvier de l'année des données ou plus).

Les parties se distinguent donc suivant plusieurs catégories et sous-catégories :

- ▶ Les agriculteurs : cette catégorie regroupe les parties qui comprennent au moins une personne physique ou morale de droit privé liée à l'agriculture. Elle rassemble :
 - Les personnes physiques liées à l'agriculture : cette sous-catégorie regroupe les parties qui comprennent uniquement une (des) personne(s) physique(s) dont l'une au moins est liée à l'agriculture ;
 - Les personnes morales de droit privé liées à l'agriculture : cette sous-catégorie regroupe les parties qui comprennent uniquement une (des)

- personne(s) morale(s) de droit privé dont l'une au moins est liée à l'agriculture ;
- Les personnes mixtes liées à l'agriculture : cette sous-catégorie regroupe les parties qui comprennent une (des) personne(s) physique(s) et une (des) personne(s) morale(s) dont l'une au moins est liée à l'agriculture ;
 - ▶ Les non-agriculteurs : cette catégorie regroupe les parties qui comprennent uniquement une (des) personne(s) physique(s) et/ou morale(s) non liée(s) à l'agriculture. Elle rassemble :
 - Les personnes physiques non-liées à l'agriculture : cette sous-catégorie regroupe les parties qui comprennent uniquement une (des) personne(s) physique(s) non liée(s) à l'agriculture ;
 - Les personnes morales de droit privé non liées à l'agriculture : cette sous-catégorie regroupe les parties qui comprennent uniquement une (des) personne(s) morale(s) de droit privé non liée(s) à l'agriculture ;
 - Les personnes morales de droit public non liées à

0.3.3. PARTIE 2 : LA LOCATION

Cette partie regroupe les données relatives aux baux à ferme.

Elle analyse tout d'abord les baux notifiés à l'OFA selon différents indicateurs liés aux parties et aux types de contrats de bail.

l'agriculture (ex : l'Etat, les Régions, les Communautés, les provinces, les communes, les CPAS, les Fabriques d'église, les intercommunales...) : cette sous-catégorie regroupe les parties qui comprennent uniquement une (des) personne(s) morale(s) de droit public ;

- Les personnes mixtes non liées à l'agriculture : cette sous-catégorie regroupe les parties qui comprennent uniquement un (des) personne(s) physique(s) non liées à l'agriculture et une (des) personne(s) morale(s) de droit privé non liée(s) à l'agriculture.

Parmi les agriculteurs, on distingue selon leur âge :

- ▶ Les jeunes : cette catégorie regroupe les parties qui comprennent au moins un agriculteur « jeune », ayant moins de 41 ans au 1^{er} janvier de l'année des données ;
- ▶ Les non-jeunes : cette catégorie regroupe les parties qui comprennent uniquement un (des) agriculteur(s) ayant 41 ans ou plus au 1^{er} janvier de l'année des données.

Elle étudie ensuite le fermage par hectare moyen en fonction de chaque sous-région agricole provinciale et établit le fermage moyen en Wallonie.



An aerial photograph of a rural area, likely in Europe, showing a patchwork of green fields, some of which are harvested and appear tan. Small clusters of houses and farm buildings are scattered throughout. A network of roads and paths cuts through the landscape. In the bottom right corner, a larger, more densely built town is visible with many buildings and a grid-like street pattern.

PARTIE 1: LA PROPRIÉTÉ

An aerial photograph of a rural landscape. The image shows a variety of agricultural fields, some in shades of green and others in tan, indicating different crops or stages of cultivation. A prominent feature is a large, light-colored rectangular field in the center-left. To the right of this field is a cluster of buildings, including a barn and several smaller outbuildings, surrounded by a mix of green fields and some dark green forested areas. The overall pattern is one of organized agricultural land use.

CHAPITRE 1.1.

L'ÉTAT DE LA PROPRIÉTÉ

1.1.1. LES PROPRIÉTAIRES

Au 1^{er} janvier 2024, le nombre total de propriétaires de biens immobiliers agricoles non bâtis est de **357 422 personnes**.

5 % d'entre eux sont des agriculteurs (17 731 personnes), parmi lesquels 16 892 sont des personnes physiques et 839 des personnes morales.

Fig. 1.1.1. : répartition des propriétaires des biens immobiliers agricoles non bâtis en fonction de leur qualité et leur statut (1^{er} janvier 2024)

Qualité et statut du propriétaire	Nombre de propriétaires
Agriculteur (à titre principal et/ou à titre complémentaire)	17 731
personne physique	16 892
personne morale de droit privé	839
Non-agriculteur	339 691
personne physique	324 647
personne morale de droit privé	12 646
personne morale de droit public	2 398
Total	357 422

Parmi les 17 731 agriculteurs, 16 % sont des jeunes (2 896) ;

Le solde des propriétaires des biens immobiliers agricoles non bâtis, soit 339 691 personnes, correspond à des non-agriculteurs (95 %). Parmi ceux-ci, 96 % sont des personnes physiques (324 647) et 4 % sont des personnes morales (15 044).

Fig. 1.1.2. : répartition des propriétaires agriculteurs des biens immobiliers agricoles non bâtis en fonction de leur âge et de leur statut (1^{er} janvier 2024)

Qualité et statut du propriétaire agriculteur	Nombre de propriétaires
Jeune	2896
personne physique	2638
personne morale de droit privé	258
Non-jeune	14835
personne physique	14254
personne morale de droit privé	581
Total	17731

1.1.2. LES SUPERFICIES

Au 1^{er} janvier 2024, la superficie totale des biens immobiliers agricoles non bâties est de 846 682 ha.

Les agriculteurs détiennent 42 % des biens immobiliers agricoles non bâties (359 201 ha) alors que les non-agriculteurs en détiennent 58 % (487 284 ha). Le solde (197 ha, soit 0,02 %) n'a pas de propriétaire renseigné à la matrice cadastrale.

Parmi les agriculteurs, ce sont les personnes physiques qui détiennent la plus grande part des biens immobiliers agricoles non bâties, à savoir 332 222 ha (39 % de la superficie totale et 92 % de la superficie détenue par les agriculteurs). Les personnes morales de droit privé en détiennent quant à elles 23 629 ha (3 % de la superficie totale et 7 % de la superficie détenue par les agriculteurs)

Parmi les non-agriculteurs, les personnes physiques détiennent également la plus grande part de biens immobiliers agricoles non bâties, à savoir 364 583 ha (43 % de la superficie totale), alors que les personnes morales de droit privé en détiennent 51 225 ha (6 % de la superficie totale).

Les agriculteurs détiennent 44 % (339 799 ha) des biens immobiliers agricoles affectés en zone agricole au plan de secteur. Parmi ceux-ci, 15 882 ha (soit 5 % de la zone agricole détenue par les agriculteurs) ne sont pas déclarés au SIGeC. Il peut notamment s'agir de boisements situés au sein de la zone agricole, de pâtures pour chevaux...

Quant aux superficies déclarées au SIGeC (752 464 ha), elles sont détenues pour 46 % (343 319 ha) par les agriculteurs et pour 54 % (409 003 ha) par les non-agriculteurs, dont 8 % (57 761 ha) par les propriétaires publics.

Fig. 1.1.2.1. : répartition de la propriété des biens immobiliers agricoles non bâties en fonction de la qualité et du statut du propriétaire (1^{er} janvier 2024)

Qualité et statut du propriétaire	Superficie non bâtie (ha)			
	ZA hors SIGeC	ZA x SIGeC	SIGeC hors ZA	Total
Agriculteur (à titre principal et/ou à titre complémentaire)	15 882	323 917	19 402	359 201
personne physique	13 734	300 372	18 116	332 222
personne morale de droit privé	1 888	20 650	1 091	23 629
mixte (personne physique et morale)	260	2 895	195	3 350
Non-agriculteur	78 281	358 197	50 806	487 284
personne physique	58 011	276 214	30 358	364 583
personne morale de droit privé	8 921	34 149	8 155	51 225
personne morale de droit public	10 676	45 873	11 888	68 437
mixte (personne physique et morale)	673	1 961	405	3 039
Propriétaires inconnus	55	120	22	197
Total	94 218	682 234	70 230	846 682

Parmi les 359 201 ha de biens immobiliers agricoles non-bâti détenus par les agriculteurs, 48 % de la superficie (171 175 ha) est détenue par des agriculteurs

seuls, 16 % (57 429 ha) par des agriculteurs en copropriété et 36 % (130 597 ha) par des agriculteurs et des non-agriculteurs en copropriété.

Fig. 1.1.2.2. : répartition de la propriété des biens immobiliers agricoles non bâti en fonction de la qualité et du statut du propriétaire agriculteur (1^{er} janvier 2024)

Qualité et statut du propriétaire agriculteur	Superficie non bâtie (ha)
Agriculteur seul	171 175
personne physique	147 711
personne morale de droit privé	23 464
Copropriété d'agriculteurs	57 429
personne physique	56 103
personne morale de droit privé	39
mixte (personne physique et morale)	1 286
Copropriété d'agriculteur et non-agriculteur	130 597
personne physique	128 407
personne morale de droit privé	127
mixte (personne physique et morale)	2 063
Total	359 201

Toujours parmi les agriculteurs, les jeunes possèdent 54 906 ha, ce qui correspond à 15 % des biens immobiliers agricoles non bâti détenus par les agriculteurs et 6,5 % de la superficie totale des biens immobiliers agricoles non bâti.

Parmi ceux-ci, ce sont les personnes physiques qui en détiennent la plus grande part (46 986 ha, soit 13 % des biens immobiliers agricoles non bâti détenus par les agriculteurs).

Fig. 11.2.3. : répartition de la propriété des biens immobiliers agricoles non bâties en fonction de l'âge et du statut du propriétaire agriculteur (1^{er} janvier 2024)

Qualité et statut du propriétaire	Superficie non bâtie (ha)			
	ZA hors SIGEC	ZA x SIGEC	SIGEC hors ZA	Total
Jeune	2 614	49 952	2 340	54 906
personne physique	1875	43 091	2 020	46 986
personne morale de droit privé	685	5 936	241	6 862
mixte (personne physique et morale)	54	925	79	1 058
Non-jeune	13 268	273 965	17 062	304 295
personne physique	11 859	257 280	16 096	285 235
personne morale de droit privé	1 203	14 714	850	16 767
mixte (personne physique et morale)	206	1 971	116	2 293
Total	15 882	323 917	19 402	359 201

Les propriétaires publics (personnes morales de droit public) possèdent au total 68 437 ha de biens immobiliers agricoles non bâties, soit 8 % de la superficie totale des biens immobiliers agricoles non bâties.

Les biens immobiliers agricoles non bâties détenus par les propriétaires publics le sont à 41 % (28 154 ha) par des Villes et communes, à 17 % (11 894 ha) par des fabriques d'Eglise et à 15 % (10 600 ha) par des CPAS.

Parmi les terrains publics, 10 676 ha sont situés en zone agricole hors SIGeC (et ne sont donc pas déclarés par des agriculteurs), soit 19 % de la zone agricole détenue par les propriétaires publics. Cette superficie est détenue par des Villes et communes à concurrence de 57 % (6 049 ha), et par des Régions et Communautés à concurrence de 14 % (1 517 ha).

Fig. 1.1.2.4. : répartition de la propriété des biens immobiliers agricoles non bâtis publics en fonction du type de propriétaire public (1^{er} janvier 2024)

Type de propriétaire public	Superficie non bâtie			
	ZA hors SIGEC	ZA x SIGEC	SIGEC hors ZA	Total
Villes et communes	6 049	18 539	3 566	28 154
Établissements chargés de la gestion du temporel des cultes reconnus	694	10 276	924	11 894
CPAS	388	9 458	754	10 600
Régions et communautés	1 517	2 063	1 380	4 960
Etat fédéral	372	1 746	1 850	3 968
Intercommunales	415	813	1 406	2 634
Provinces	97	316	153	566
Autres (Organisme privés sous tutelle publique, Organismes parastataux, pararégionaux et paracommunautaires...)	1 144	2 662	1 855	5 661
Total	10 676	45 873	11 888	68 437

An aerial photograph of a rural landscape. The scene is dominated by agricultural fields in various stages of cultivation, some appearing in shades of green and others in tan. A network of white roads and paths cuts through the fields. Interspersed among the fields are patches of dense green forest. The overall pattern is a mix of geometric agricultural plots and organic forested areas.

CHAPITRE 1.2.

LES MOUVEMENTS

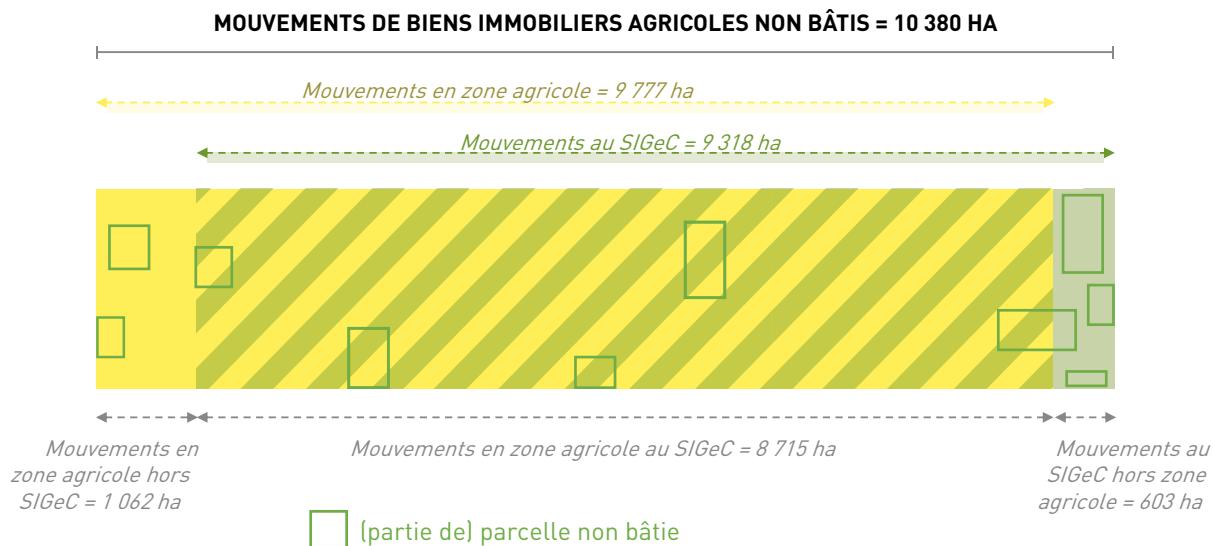
En 2024, la superficie totale des biens immobiliers agricoles non bâtis qui ont changé de propriétaires dans le cadre des ventes et des donations est de **10 380 ha**, soit 86 % des superficies notifiées à l'OFA dans le cadre des ventes et donations (12 029 ha).

Cette superficie de 10 380 ha correspond à 1,2 % de la superficie totale des biens immobiliers agricoles non bâtis (846 682 ha).

Trois quarts de ces biens (7 817 ha) ont transité sur le marché de la vente (chapitre 1.2.1), le dernier quart (2 563 ha) ayant été l'objet de donations en pleine propriété (chapitre 1.2.2).

Les agriculteurs ont augmenté leur superficie en propriété de biens immobiliers agricoles non bâtis via les ventes et donations de 3 442 ha au détriment des non-agriculteurs, soit 0,4 % de la superficie totale de biens immobiliers agricoles non bâtis (846 682 ha).

Fig. 1.2.0.1. : répartition des mouvements liés aux ventes et donations de biens immobiliers agricoles non bâtis selon l'affectation au plan de secteur et le SIGeC (2024)



La superficie vendue de biens immobiliers agricoles non bâtiés est de 7 817 ha.

La superficie vendue de biens immobiliers agricoles non bâtiés situés en zone agricole au plan de secteur est de 7 366 ha. Elle correspond à 0,9 % de la superficie totale de la zone agricole non bâtie au plan de secteur (776 452 ha).

Les biens immobiliers agricoles non bâtiés utilisés par l'agriculture/déclarés au SIGeC représentent 6 872 ha, soit 88 % de la superficie vendue de biens immobiliers agricoles non bâtiés (6421 ha relèvent de la zone agricole au plan de secteur et 451 ha sont destinés à un autre usage car relevant d'une autre zone au plan de secteur que la zone agricole).

Parmi la superficie vendue de biens immobiliers agricoles non bâtiés, 945 ha (12 %) concernent des biens immobiliers agricoles non bâtiés 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).

La superficie donnée de biens immobiliers agricoles non bâtiés est de 2 563 ha.

La superficie donnée de biens immobiliers agricoles non bâtiés situés en zone agricole au plan de secteur est de 2 411 ha. Elle correspond à 0,3 % de la superficie totale de la zone agricole au plan de secteur (776 452 ha).

Les biens immobiliers agricoles non bâtiés utilisés par l'agriculture/déclarés au SIGeC représentent 2 446 ha, soit 95 % de la superficie donnée de biens immobiliers agricoles non bâtiés (2 294 ha relèvent de la zone agricole au plan de secteur et 152 ha sont destinés à un autre usage car relevant d'une autre zone au plan de secteur que la zone agricole).

Parmi la superficie donnée de biens immobiliers agricoles non bâtiés, 117 ha (4,6 %) concernent des biens immobiliers agricoles non bâtiés 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. 1.2.0.2. : superficies vendues et données de biens immobiliers agricoles non bâtiés en fonction de l'affectation au plan de secteur et du SIGeC (2024)

Situation au plan de secteur	Superficie non bâtie (ha)		
	Ventes	Donations	Total
En zone agricole	7 366	2 411	9 777
au SIGeC	6 421	2 294	8 715
hors SIGeC	945	117	1 062
Hors zone agricole	451	152	603
au SIGeC	451	152	603
Wallonie	7 817	2 563	10 380

1.2.1. LES VENTES

En 2024, la superficie de biens immobiliers agricoles non bâtis vendus notifiée à l'OFA est de 7 817 ha, ce qui correspond à 0,9 % de la superficie totale des biens immobiliers agricoles non bâtis (846 682 ha).

Les non-agriculteurs ont vendu 70 % de la superficie vendue de biens immobiliers agricoles non bâtis (5 452 ha sur 7 817 ha). Parmi ces non-agriculteurs, les personnes physiques sont les plus représentées avec 64 % de la superficie vendue (5 016 ha sur 7 817 ha).

Les agriculteurs ont acquis 67 % de la superficie vendue de biens immobiliers agricoles non bâtis (5 204 ha sur 7 817 ha). Parmi ces agriculteurs, les personnes physiques sont les plus représentées avec 53 % de la superficie vendue (4 106 ha sur 7 817 ha).

Sur les 7 817 ha de biens immobiliers agricoles non bâtis vendus, les agriculteurs en ont acquis beaucoup plus (5 204 ha) qu'ils n'en ont vendu (2 364 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 12 fois plus de superficie de biens immobiliers agricoles non bâtis que les agriculteurs en personne morale (respectivement 4 107 ha et 347 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 761 ha et 347 ha) ;
- ▶ **7 fois moins de superficie de biens immobiliers agricoles non bâtis que l'ensemble des agriculteurs** (respectivement 761 ha et 5 204 ha).

Quant aux personnes morales de droit public, elles ont procédé à la vente de 99 ha de biens immobiliers agricoles non bâtis, soit 1,3 % de la totalité de la superficie vendue, ainsi qu'à l'achat de 137 ha de biens immobiliers agricoles non bâtis, soit 1,8 % de la totalité de la superficie vendue. Elles ont donc augmenté leur patrimoine immobilier agricole de 38 ha.

Fig. 1.2.1.1. : superficies vendues et acquises de biens immobiliers agricoles non bâties en fonction de la qualité et du statut des parties (2024)

Qualité et statut des parties	Superficie non bâtie (ha)		
	Vendeurs	Acquéreurs	Bilan
Agriculteur (à titre principal et/ou complémentaire)	- 2 365	+ 5 204	+ 2 839
personne physique	- 1 973	+ 4 106	+ 2 133
personne morale de droit privé	- 98	+ 348	+ 250
mixte (personne physique et morale)	- 294	+ 750	+ 456
Non-agriculteur	- 5 452	+ 2 613	- 2 839
personne physique	- 5 016	+ 1 539	- 3 477
personne morale de droit privé	- 295	+ 761	+ 466
personne morale de droit public	- 99	+ 137	+ 38
mixte (personne physique et morale)	- 42	+ 176	+ 134
Wallonie	- 7 817	+ 7 817	0

Parmi les terres acquises par les agriculteurs, 5 041 ha (97 %) sont affectés en zone agricole au plan de secteur, ce qui représente 97 % des terres acquises par les agriculteurs (5 204 ha) et 68 % de l'ensemble des biens immobiliers agricoles non bâties vendus affectés en zone agricole (7 366 ha).

Ventes et acquisitions confondues, les agriculteurs ont augmenté leur superficie en biens immobiliers agricoles non bâties affectés en zone agricole de 2 786 ha, soit 98 % des biens immobiliers agricoles non bâties acquis par les agriculteurs (2 839 ha).

Fig. 1.2.1.2. : superficies vendues et acquises de biens immobiliers agricoles non bâties en fonction de la qualité et du statut des parties et en fonction de l'affectation au plan de secteur et du SIGeC (2024)

Qualité et statut des parties	Superficie non bâtie (ha)								
	Vendeurs			Acquéreurs			Bilan		
	ZA hors SIGeC	ZAx SIGeC	SIGeC hors ZA	ZA hors SIGeC	ZAx SIGeC	SIGeC hors ZA	ZA hors SIGeC	ZAx SIGeC	SIGeC hors ZA
Agriculteur (à titre principal et/ou complémentaire)	- 119	- 2 136	- 110	+ 303	+ 4 738	+ 163	+ 184	+ 2 602	+ 53
personne physique	- 91	- 1787	- 95	+ 246	+ 3 722	+ 138	+ 155	+ 1935	+ 43
personne morale de droit privé	- 20	- 69	- 9	+ 32	+ 300	+ 16	+ 12	+ 231	+ 7
mixte (personne physique et morale)	- 8	- 280	- 6	+ 25	+ 716	+ 9	+ 17	+ 436	+ 3
Non-agriculteur	- 826	- 4 285	- 341	+ 642	+ 1 683	+ 288	- 184	- 2 602	- 53
personne physique	- 734	- 3 985	- 297	+ 416	+ 983	+ 140	- 318	- 3 002	- 157
personne morale de droit privé	- 67	- 200	- 28	+ 178	+ 469	+ 114	+ 111	+ 269	+ 86
personne morale de droit public	- 6	- 77	- 16	+ 14	+ 95	+ 28	+ 8	+ 18	+ 12
mixte (personne physique et morale)	- 19	- 23	0	+ 34	+ 136	+ 6	+ 15	+ 113	+ 6
Wallonie	- 945	- 6 421	- 451	+ 945	+ 6 421	+ 451	0	0	0

Parmi les agriculteurs, les agriculteurs en personne physique, seuls ou en copropriété d'agriculteurs, ont acheté beaucoup plus de biens immobiliers agricoles non bâtis – respectivement 1 819 ha et 1 080 ha, soit 2 899 ha sur 5 204 ha (56 %) – qu'ils n'en ont vendu – respectivement 664 ha et 141 ha, soit 805 ha sur 2 365 ha. **Par conséquent, les opérations de ventes-achats contribuent à l'augmentation de la superficie de biens immobiliers agricoles non bâtis propriété des agriculteurs seuls**

en personne physique (+ 1 397 ha) et en copropriété d'agriculteurs en personnes physiques (+ 939 ha).

Les copropriétés d'agriculteurs et non-agriculteurs en personnes physiques sont les plus gros vendeurs de biens immobiliers agricoles (1 168 ha sur 2 365 ha, soit 49 %) mais ce sont également les seconds plus gros acheteurs (1 207 ha sur 5 204 ha, soit 23 %).

Fig. 1.2.1.3. : superficies vendues et acquises de biens immobiliers agricoles non bâtis selon la qualité et le statut des parties liées à l'agriculture (2024)

Qualité et statut des parties liées à l'agriculture	Superficie non bâtie (ha)		
	Vendeurs	Acquéreurs	Bilan
Agriculteur seul	-760	2 157	1 397
personne physique	-664	1 819	1 155
personne morale de droit privé	-96	338	242
Copropriété d'agriculteurs	-157	1 267	1 110
personne physique	-141	1 080	939
personne morale de droit privé	0	0	0
mixte (personne physique et morale)	-16	187	171
Copropriété d'agriculteur et non-agriculteur	-1 448	1 780	332
personne physique	-1 168	1 207	39
personne morale de droit privé	-2	10	8
mixte (personne physique et morale)	-278	563	285
Wallonie	-2 365	5 204	2 839

Les agriculteurs jeunes ont acquis beaucoup plus de biens immobiliers agricoles non bâtis (2 355 ha sur 5 204 ha, soit 45 % de la superficie vendue) qu'ils n'en ont vendus (229 ha sur 2 365 ha, soit 10 % de la superficie vendue).

Par conséquent, les ventes contribuent à l'augmentation de la superficie de biens immobiliers agricoles non bâtis propriété des agriculteurs jeunes (+ 2 126 ha).

Fig. 1.2.1.4. : superficies vendues et acquises de biens immobiliers agricoles non bâtis selon l'âge et le statut des parties liées à l'agriculture (2024)

Age et statut des parties	Superficie non bâtie (ha)		
	Vendeurs	Acquéreurs	Bilan
Jeune	- 229	+ 2 355	+ 2 126
personne physique	- 68	+ 1 617	+ 1 549
personne morale de droit privé	- 50	+ 202	+ 152
mixte (personne physique et morale)	- 111	+ 536	+ 425
Non-jeune	- 2 136	+ 2 849	+ 713
personne physique	- 1 905	+ 2 489	+ 584
personne morale de droit privé	- 48	+ 146	+ 98
mixte (personne physique et morale)	- 183	+ 214	+ 31
Agriculteurs	- 2 365	+ 5 204	+ 2 839

1.2.2. LES DONATIONS

En 2024, la superficie de biens immobiliers agricoles non bâties donnés notifiée à l'OFA est de 2 563 ha, ce qui correspond à 0,3 % de la superficie totale des biens immobiliers agricoles non bâties (846 682 ha).

Les non-agriculteurs en personne physique ont donné 69 % de la superficie donnée de biens immobiliers agricoles non bâties (1 769 ha sur 2 563 ha).

Les agriculteurs ont reçu 54 % de la superficie donnée de biens immobiliers agricoles non bâties (1 395 ha sur 2 563 ha).

Sur les 2 563 ha de biens immobiliers agricoles non bâties donnés, les agriculteurs en ont reçu plus (1 395 ha) qu'ils n'en ont donné (792 ha). **Par conséquent, les donations contribuent à l'augmentation de la superficie de biens immobiliers agricoles non bâties propriété des agriculteurs.**

Fig. 1.2.2.1. : superficies données et reçues de biens immobiliers agricoles non bâties en fonction de la qualité et du statut des parties (2024)

Qualité et statut des parties	Superficie non bâtie (ha)		
	Donateurs	Donataires	Bilan
Agriculteur (à titre principal et/ou complémentaire)	- 792	+ 1 395	+ 603
personne physique	- 792	+ 1 395	+ 603
personne morale de droit privé	0	0	0
mixte (personne physique et morale)	0	0	0
Non-agriculteur	- 1 771	+ 1 168	- 603
personne physique	- 1 769	+ 1 165	- 604
personne morale de droit privé	- 2	+ 3	+ 1
personne morale de droit public	0	0	0
mixte (personne physique et morale)	0	0	0
Wallonie	- 2 563	+ 2 563	0

Parmi les agriculteurs en personne physique, ce sont les agriculteurs seuls qui ont donné le plus de biens immobiliers agricoles (360 ha sur 792 ha) suivi des copropriétés d'agriculteur et non-agriculteur (330 ha).

Fig. 1.2.2.2. : superficies données et reçues de biens immobiliers agricoles non bâties selon la qualité et le statut des parties liées à l'agriculture (2024)

Qualité et statut des parties liées à l'agriculture	Superficie non bâtie (ha)		
	Donateurs	Donataires	Bilan
Agriculteur seul	- 360	+ 617	+ 257
personne physique	- 360	+ 617	+ 257
personne morale de droit privé	0	0	0
Copropriété d'agriculteurs	- 102	+ 82	-20
personne physique	- 102	+ 82	-20
personne morale de droit privé	0	0	0
mixte (personne physique et morale)	0	0	0
Copropriété d'agriculteur et non-agriculteur	- 330	+ 696	+ 366
personne physique	- 330	+ 696	+ 366
personne morale de droit privé	0	0	0
mixte (personne physique et morale)	0	0	0
Wallonie	- 792	+ 1 395	+ 603

Ce sont également ces catégories qui ont reçu le plus de biens immobiliers agricoles (respectivement 617 ha et 696 ha sur 1395 ha), augmentant ainsi leur propriété de 257 ha et 366 ha respectivement.

Parmi les agriculteurs, les jeunes ont donné 1,9 % de la superficie donnée de biens immobiliers agricoles non bâti (15 ha sur 792 ha), et ont reçu 35 % de la superficie donnée de biens immobiliers agricoles non bâti (480 ha sur 1395 ha).

Les agriculteurs jeunes ont donc reçu beaucoup plus de biens immobiliers agricoles non bâti (480 ha) qu'ils n'en ont donnés (15 ha). **Par conséquent, les donations contribuent à l'augmentation de la superficie de biens immobiliers agricoles non bâti propriété des agriculteurs jeunes.**

Fig. 1.2.2.3. : superficies données et reçues de biens immobiliers agricoles non bâti selon l'âge et le statut des parties liées à l'agriculture (2024)

Age et statut des parties	Superficie non bâtie (ha)		
	Vendeurs	Acquéreurs	Total
Jeune	- 15	+ 480	+ 465
personne physique	- 15	+ 480	+ 465
personne morale de droit privé	0	0	0
mixte (personne physique et morale)	0	0	0
Non-jeune	- 777	+ 915	+ 138
personne physique	- 777	+ 915	+ 138
personne morale de droit privé	0	0	0
mixte (personne physique et morale)	0	0	0
Agriculteurs	- 792	+ 1395	+ 603

An aerial photograph of a rural town, likely in France, showing a cluster of houses, a football field, and surrounding agricultural fields and forest. The town is nestled in a valley with a river visible in the background.

CHAPITRE 1.3.

LES PRIX

En 2024, 5 974 ventes ont été notifiées à l'OFA pour une superficie totale de 9 201 ha.

Les ventes reprenant uniquement des biens immobiliers agricoles situés entièrement en zone agricole au plan de secteur et ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie représentent 2 426 d'entre elles ; elles représentent 41 % du nombre total des ventes notifiées (5 974).

A ces ventes correspondent une superficie totale de 4 804 ha (soit 52 % de la superficie totale des ventes notifiées – 9 201 ha) et un montant total de 197 594 718 €.

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 41 128 € par hectare.**

Fig. 1.3. : répartition des biens immobiliers agricoles non bâties en zone agricole selon le SIGeC (2024)



1.3.1. LES 7 INDICATEURS DE RÉFÉRENCE

1.3.1.1. La région agricole et la région agricole provinciale

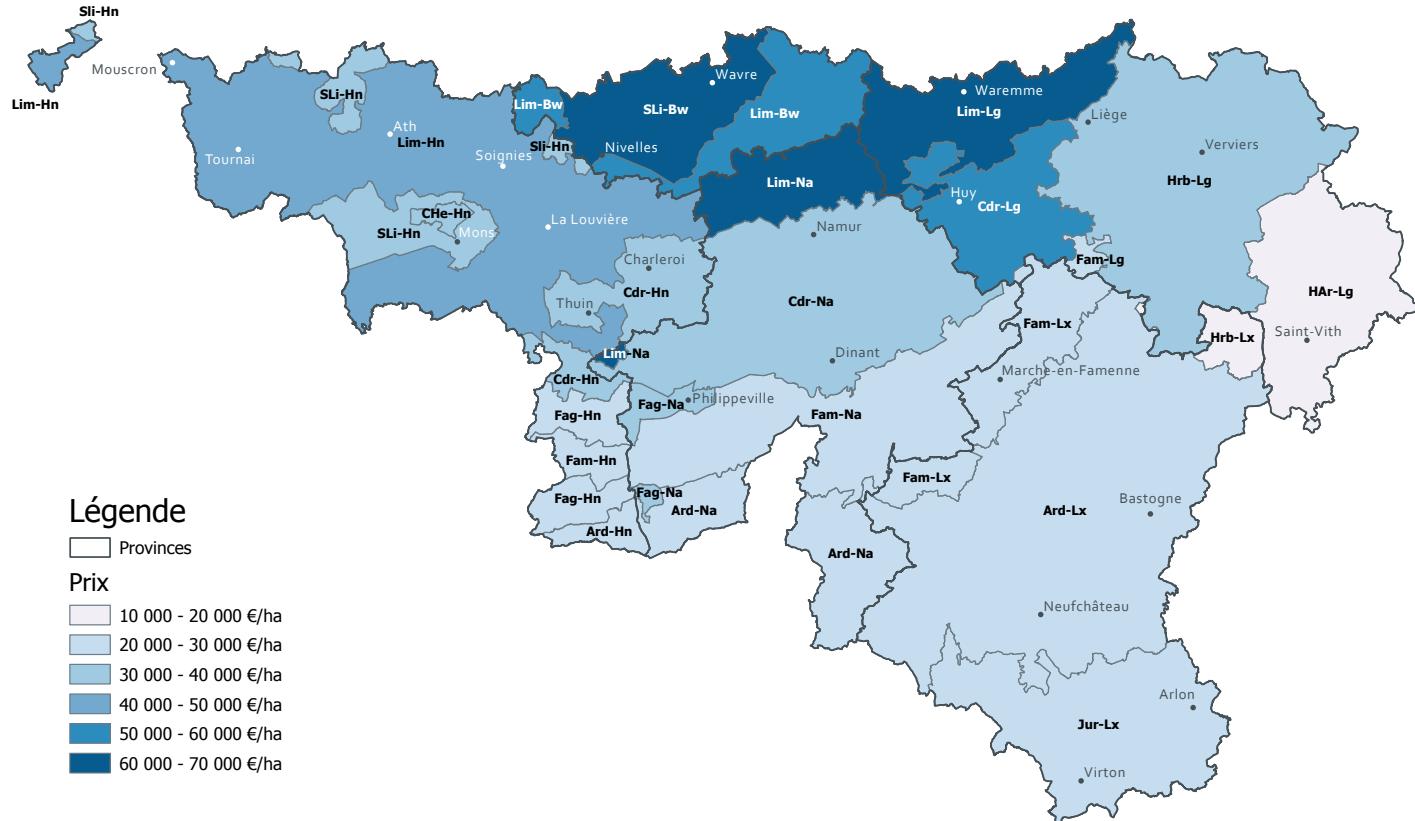
Cet indicateur présente le prix moyen des ventes comprenant uniquement des biens immobiliers agricoles non bâties et situés entièrement en zone agricole au plan de secteur, décliné selon la région agricole et la région agricole provinciale.

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

La région agricole provinciale qui présente le prix moyen à l'hectare le plus élevé est la région limoneuse namuroise avec 69 744 €/ha (soit 70 % de plus que la moyenne régionale – 41128 €/ha). À l'inverse, les terres qui se sont vendues le moins cher en 2024 se trouvent en Haute Ardenne (liégeoise) avec un prix moyen de 13 433 €/ha (soit 67 % 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. 1.3.1.11. : prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâties situés entièrement en zone agricole selon la région agricole provinciale (2024)



Légende

Provinces

Prix

- 10 000 - 20 000 €/ha
- 20 000 - 30 000 €/ha
- 30 000 - 40 000 €/ha
- 40 000 - 50 000 €/ha
- 50 000 - 60 000 €/ha
- 60 000 - 70 000 €/ha

Fig. 1.3.1.1.2. : prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâties situés entièrement en zone agricole selon la région agricole et la région agricole provinciale (2024)

Région agricole	Province	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
ARDENNE		267	477	23 883
	Luxembourg	240	410	23 880
	Namur et Hainaut*	27	67	23 897
CONDROZ		264	695	38 328
	Hainaut	57	112	32 215
	Liège	47	103	54 550
	Namur	160	481	36 290
FAGNE		37	70	26 929
	Hainaut	24	34	21 077
	Namur	13	36	32 381
FAMENNE		140	302	23 276
	Liège	6	20	25 971
	Luxembourg	43	77	23 526
	Namur et Hainaut*	91	204	22 914
HAUTE ARDENNE		103	112	13 433
	Liège	103	112	13 433
HERBAGÈRE		206	314	32 507
	Liège	189	283	34 337
	Luxembourg	17	31	15 957
JURASSIQUE		189	286	21 231
	Luxembourg	189	286	21 231
LIMONEUSE		1 045	2 228	52 424
	Brabant wallon	182	398	59 005
	Hainaut	608	1172	41 821
	Liège	193	411	65 904
	Namur	62	246	69 744
SABLO-LIMONEUSE et CAMPINE HENNUYÈRE**		175	320	50 174
	Brabant wallon	66	179	62 150
	Hainaut	109	141	35 044
Wallonie		2 426	4 804	41 128

* Le nombre de ventes dans certaines « régions agricoles provinciales » étant inférieur à 5, certaines données ont été regroupées avec celles d'une entité voisine afin d'empêcher toute identification.

** Le nombre de ventes en Campine hennuyère étant inférieur à 5, les données de la Campine hennuyère ont été regroupées avec celles de la région Sablo-limoneuse afin d'empêcher toute identification. Au niveau provincial, elles contribuent logiquement aux chiffres de la Province de Hainaut.

1.3.1.2. La province et l'arrondissement

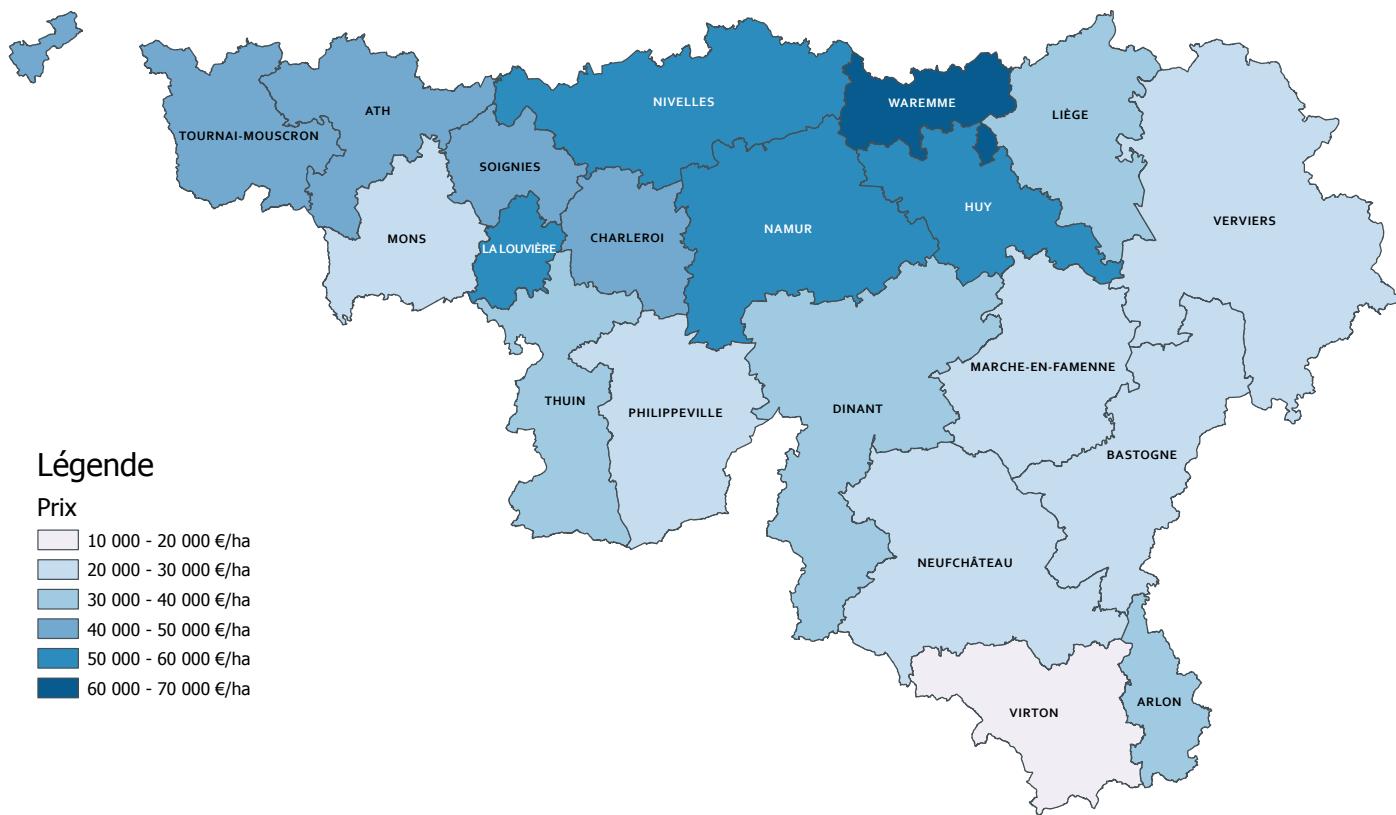
Cet indicateur présente le prix moyen des ventes comprenant uniquement des biens immobiliers agricoles non bâtis et situés entièrement en zone agricole au plan de secteur, décliné selon les provinces et arrondissements wallons.

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 (59 978 €/ha), soit 46 % supérieur au prix moyen à l'hectare régional (41 128 €/ha). C'est en province de Luxembourg que les prix moyens sont les plus faibles (22 597 €/ha) soit 45 % de moins que la moyenne régionale.

Au niveau des arrondissements, ce sont ceux de Waremme (64 267 €/ha) et de Nivelles (59 978 €/ha) qui présentent les prix moyens à l'hectare les plus élevés de Wallonie (respectivement 56 % et 46 % de plus que la moyenne wallonne).

Quant aux prix les plus faibles, ils sont rencontrés dans les arrondissements de Virton (18 942 €/ha) et Marche-en-Famenne (21 434 €/ha) (respectivement 54 % et 48 % de moins que la moyenne régionale).

Fig. 1.3.1.2.1. : prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâties entièrement situés en zone agricole selon l'arrondissement (2024)



Légende

Prix

- 10 000 - 20 000 €/ha
- 20 000 - 30 000 €/ha
- 30 000 - 40 000 €/ha
- 40 000 - 50 000 €/ha
- 50 000 - 60 000 €/ha
- 60 000 - 70 000 €/ha

Fig. 1.3.1.2.2. : prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole selon la province et l'arrondissement (2024)

Province	Arrondissement	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
BRABANT WALLON		248	577	59 978
	Nivelles	248	577	59 978
HAINAUT		804	1 505	39 302
	Ath	239	404	43 133
	Charleroi	54	134	46 738
	La Louvière	17	52	32 547
	Mons	137	211	29 238
	Soignies	64	109	45 591
	Thuin	98	308	35 345
	Tournai-Mouscron	195	287	40 924
LIÈGE		538	929	47 827
	Huy	74	178	55 943
	Liège	88	138	56 537
	Verviers	242	336	26 437
	Waremme	134	277	64 267
LUXEMBOURG		489	805	22 597
	Arlon	47	74	31 044
	Bastogne	114	235	23 627
	Marche-en-Famenne	66	88	21 434
	Neufchâteau	118	187	22 833
	Virton	144	221	18 942
NAMUR		347	988	41 693
	Dinant	113	281	31 059
	Namur	151	477	54 802
	Philippeville	83	230	27 489
Wallonie		2 426	4 804	41 128

1.3.1.3. La superficie

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.

La majorité des ventes concernant des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole présente une superficie inférieure à 1 ha (1 312 ventes, soit 54 %). **Les ventes de biens immobiliers agricoles d'une superficie inférieure à 5 ha représentent quant à elles 91 % du total des ventes.**

Cependant, **en termes de superficie, ces ventes représentent** une bien moindre proportion du total des superficies vendues en 2024 (564 ha soit 12 % du total pour les ventes inférieures à 1 ha, et 2 592 ha soit **54 %**

du total pour les ventes inférieures à 5 ha). A l'inverse, les 15 ventes qui s'étendent sur plus de 20 ha (soit 0,6 % des ventes) représentent à elles seules 480 ha, soit 10 % des superficies vendues sur l'année.

Une influence très significative 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 (62 596 €/ha, soit 52 % de plus que la moyenne régionale – 41 128 €/ha).

Pour les autres catégories, le prix moyen à l'hectare est fort proche de la moyenne wallonne (entre -14 % pour les superficies inférieures à 1 ha et +13 % pour les superficies comprises entre 10 et 20 ha).

Fig. 1.3.1.3. : prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la superficie (2024)

Superficie	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Superficie < 1 ha	1 312	564	35 324
1 ha ≤ superficie < 5 ha	898	2 028	37 028
5 ha ≤ superficie < 10 ha	145	980	38 470
10 ha ≤ superficie < 20 ha	56	753	46 310
20 ha ≤ superficie < 50 ha & superficie > 50 ha*	112	380	62 596
Wallonie	2 426	4 804	41 128

* 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.

1.3.1.4. L'utilisation du sol (SIGeC)

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]¹, selon l'utilisation du sol et la région agricole.

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, implantées depuis moins de 5 ans) ;
- ▶ les prairies permanentes, soit les biens constitués uniquement de prairies permanentes (implantées depuis 5 ans minimum).

Les ventes dont les parcelles sont totalement ou partiellement plantées de cultures permanentes (vergers basses tiges, pépinières, sapins de Noël...) ne sont pas reprises dans les chiffres présentés.

En 2024 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 deux fois plus élevé (50 363 €/ha) que le prix moyen auquel les prairies permanentes ont été vendues (25 735 €/ha). Ce ratio est toutefois fortement variable selon les régions agricoles.**

¹ 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 : parmi les 2 426 ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur, seules 1658 d'entre elles ont fait l'objet d'une déclaration au SIGeC pour au moins 95 % de leur superficie. Parmi celles-ci, 1454 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.

Fig. 1.3.1.4.1. : prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâties entièrement situés en zone agricole et déclarés comme terres arables au SIGeC, par région agricole (2024)

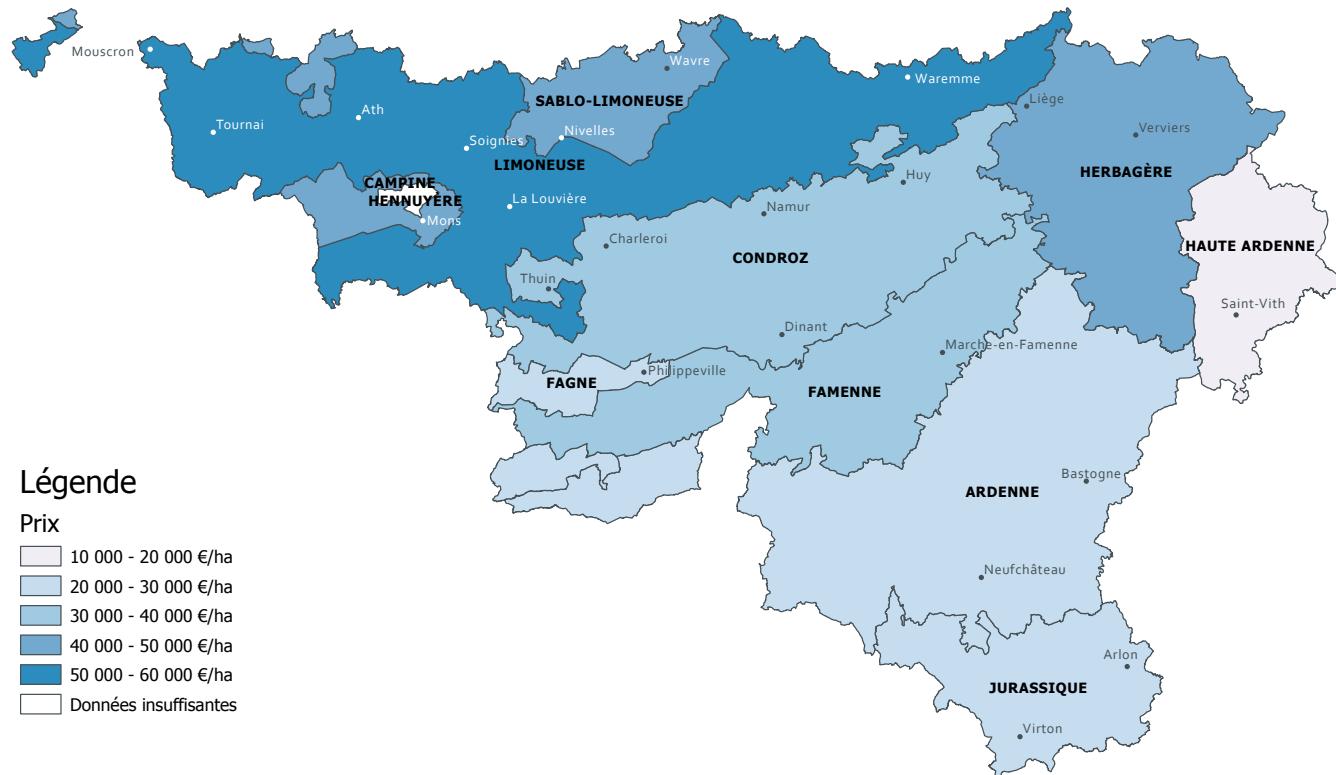
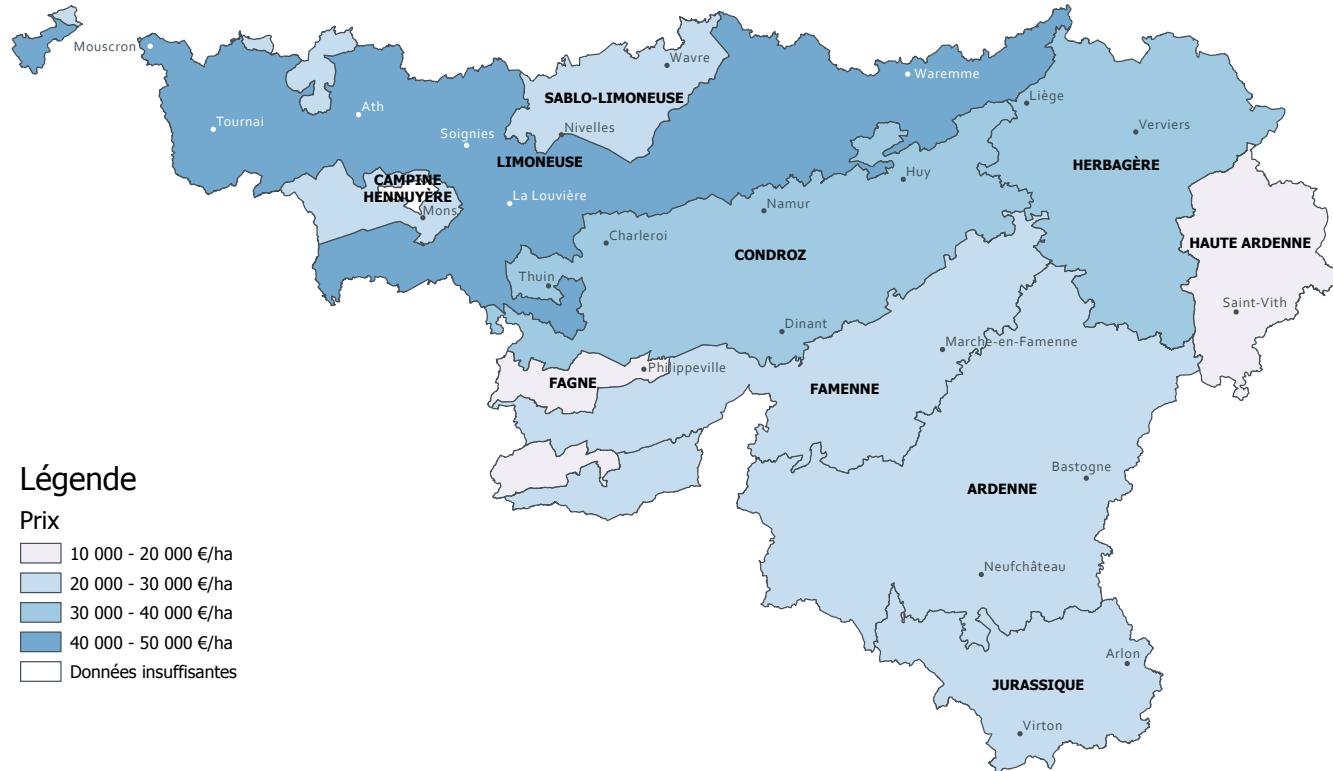


Fig. 1.3.1.4.2. : prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole et déclarés comme prairies permanentes au SIGeC, par région agricole (2024)



Légende

Prix

- 10 000 - 20 000 €/ha
- 20 000 - 30 000 €/ha
- 30 000 - 40 000 €/ha
- 40 000 - 50 000 €/ha
- Données insuffisantes

Fig. 1.3.1.4.3. : prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâties entièrement situés en zone agricole selon l'utilisation du sol (SIGeC) et la région agricole (2024)

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	125	26 639	80	115	22 290
Campine hennuyère	-	-	-	-	-	-
Condroz	112	380	38 475	33	58	31 038
Fagne	8	18	29 766	18	30	18 964
Famenne	31	33	32 167	53	155	21 417
Haute Ardenne	11	11	11 133	54	66	13 364
Herbagère	16	17	44 228	81	145	30 419
Jurassique	16	28	23 425	44	71	23 235
Limoneuse	661	1 655	56 453	81	59	47 051
Sablo-limoneuse	83	203	48 853	19	25	26 087
Wallonie	991	2 471	50 363	463	725	25 735

1.3.1.5. L'occupation (bail à ferme)

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.

En 2024, 63 % des ventes de biens non bâtis entièrement situés en zone agricole ont concerné des biens totalement libres d'occupation (non concernés par un bail à ferme) et 36 % des biens totalement sous bail à ferme.

Les ventes de biens totalement libres d'occupation représentent 57 % de la superficie totale des ventes, alors que les ventes de biens totalement sous bail à ferme en représentent 42 %.

Sur base de ces chiffres et en considérant le fait que

Fig. 1.3.1.5. : prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon l'occupation du bien (2024)

Occupation du bien	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Totallement libre d'occupation	1528	2 722	43 339
Partiellement sous bail à ferme	15	87	54 646
Totallement sous bail à ferme	883	1 995	37 525
Wallonie	2 426	4 804	41 128

¹ Service Public Fédéral Economie – Direction Générale Statistique – Enquête de structure agricole – Données 2023

61 % de la Surface agricole utilisée [SAU] wallonne est exploitée en bail à ferme¹, il apparaît que **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 43 339 €/ha, soit un prix supérieur de 5,4 % au prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur (41 128 €/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 37 525 €/ha, soit à un prix inférieur de 8,8 % au prix moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur (41 128 €/ha).**

1.3.1.6. La qualité et le statut du vendeur

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 qualité, le statut et l'âge du vendeur.

Le prix de vente moyen à l'hectare des biens non bâtis entièrement situés en zone agricole vendus par des agriculteurs (54 683 €/ha) est nettement supérieur (+ 50 %) au prix de vente moyen à l'hectare des biens vendus par les non-agriculteurs (36 506 €/ha).

Au sein des vendeurs agriculteurs, les personnes physiques vendent leurs biens non bâtis entièrement situés en zone agricole 21 % plus cher (50 811 €/ha) que les personnes morales (41 986 €/ha).

Au sein des vendeurs non-agriculteurs, ce sont également les personnes physiques qui vendent leurs biens non bâtis entièrement situés en zone agricole le plus cher (36 458 €/ha), soit 15 % plus cher que les personnes morales de droit privé (31 743 €/ha).

Quant aux personnes morales de droit public, elles ont vendu leurs biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole 29 % plus cher (53 162 €/ha) que la moyenne régionale (41 128 €/ha).

Par ailleurs, le prix de vente moyen à l'hectare des biens non bâtis entièrement situés en zone agricole vendus par des personnes morales, sans distinction de la qualité d'agriculteur ou non, est sensiblement identique (38 833 €/ha) au prix de vente moyen à l'hectare des biens vendus par des personnes physiques (39 876 €/ha).

Fig. 1.3.1.6.1. : prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la qualité et le statut du vendeur (2024)

Qualité et statut du vendeur	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Agriculteur (à titre principal et/ou complémentaire)	424	1 222	54 683
personne physique	401	1 053	50 811
personne morale de droit privé	15	50	41 986
mixte (personne physique et morale)	8	119	94 428
Non-agriculteur	2 002	3 583	36 506
personne physique	1 858	3 370	36 458
personne morale de droit privé	62	130	31 743
personne morale de droit public	69	54	53 162
mixte (personne physique et morale)	13	29	32 815
Wallonie	2 426	4 804	41 128

Parmi les agriculteurs vendeurs de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole, ce sont les copropriétés entre agriculteur(s) et non-agriculteur(s) qui vendent le plus cher (60 235 €/ha) et les copropriétés d' agriculteurs qui vendent le moins cher (46 942 €/ha).

Par ailleurs, les copropriétés mixtes (personne physique et personne morale), qu'elles soient entre agriculteurs ou avec des non-agriculteurs, vendent 78 et 72 % plus cher (respectivement 97 492 €/ha et 93 995 €/ha) que la moyenne wallonne des ventes par les agriculteurs (54 683 €/ha).

Fig. 1.3.1.6.2. : prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la qualité et le statut du vendeur agriculteur (2024)

Qualité et statut du vendeur	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Agriculteur seul	176	509	49 414
personne physique	161	459	50 220
personne morale de droit privé	15	50	41 986
Copropriété d'agriculteurs	42	96	46 942
personne physique	40	82	37 844
personne morale de droit privé	-	-	-
mixte (personne physique et morale)	2	15	97 492
Copropriété d'agriculteur et non-agriculteur	206	617	60 235
personne physique	200	513	53 401
personne morale de droit privé	-	-	-
mixte (personne physique et morale)	6	104	93 995
Wallonie	424	1 222	54 683

Dans le cadre des ventes par les agriculteurs de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur, **les agriculteurs jeunes (en personne physique, en personne morale ou mixte) vendent 39 % plus cher (72 270 €/ha) que les non-jeunes** (51 847 €/ha) et 32 % plus cher que l'ensemble des agriculteurs (54 683 €/ha).

En fonction du statut des vendeurs agriculteurs :

- parmi les personnes physiques, les jeunes vendent 30 % moins cher (36 211 €/ha) que les non-jeunes (51 562 €/ha) ;
- parmi les personnes morales, les sociétés comprenant au moins un jeune vendent quant à elles 17 % moins cher (36 972 €/ha) que les sociétés n'en comprenant pas (44 307 €/ha).

Fig. 1.3.1.6.3. : prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon l'âge et le statut du vendeur agriculteur (2024)

Age et statut du vendeur agriculteur	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Jeune	39	170	72 270
personne physique	26	52	36 211
personne morale de droit privé	9	16	36 972
mixte (personne physique et morale)	4	102	95 843
Non-jeune	385	1 052	51 847
personne physique	375	1 002	51 562
personne morale de droit privé	6	34	44 307
mixte (personne physique et morale)	4	16	85 448
Wallonie	424	1 222	54 683

1.3.1.7. La qualité et le statut de l'acquéreur

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

Le prix de vente moyen à l'hectare des biens immobiliers non bâties entièrement situés en zone agricole acquis par des agriculteurs (42 505 €/ha) est supérieur (+ 14 %) au prix de vente moyen à l'hectare des biens acquis par les non-agriculteurs (37 417 €/ha).

Au sein des acquéreurs agriculteurs, le prix moyen par hectare payé par les personnes morales (42 465 €/ha) est supérieur de 11 % à celui payé par les personnes physiques (38 424 €/ha).

Au sein des acquéreurs non-agriculteurs, ce sont également les personnes morales qui achètent leurs biens non bâties entièrement situés en zone agricole le plus cher (42 052 €/ha), soit 18 % de plus que les personnes

physiques (35 614 €/ha).

Quant aux personnes morales de droit public, elles achètent à un prix moyen (33 668 €/ha) 18 % moins élevé que la moyenne régionale et que l'ensemble des personnes morales (40 991 €/ha).

Par ailleurs, le prix de vente moyen à l'hectare des biens non bâties entièrement situés en zone agricole acquis par des personnes morales, sans distinction de la qualité d'agriculteur ou non, est 8,3 % plus élevé (40 991 €/ha) que le prix de vente moyen à l'hectare des biens acquis par des personnes physiques (37 835 €/ha).

Enfin, au sein des acquéreurs en personne morale, les ventes de biens immobiliers non bâties entièrement situés en zone agricole dont les acquéreurs sont liés à l'agriculture présentent un prix moyen à l'hectare (42 465 €/ha) similaire à celui des ventes dont les acquéreurs ne sont pas liés à l'agriculture (42 052 €/ha).

Fig. 1.3.1.7.1. : prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâties entièrement situés en zone agricole selon la qualité et le statut de l'acquéreur (2024)

Qualité et statut de l'acquéreur	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Agriculteur (à titre principal et/ou complémentaire)	1 443	3 504	42 505
personne physique	1 283	2 908	38 424
personne morale de droit privé	79	195	42 465
mixte (personne physique et morale)	81	401	72 120
Non-agriculteur	983	1 300	37 417
personne physique	696	771	35 614
personne morale de droit privé	173	316	42 052
personne morale de droit public	100	85	33 668
mixte (personne physique et morale)	14	128	39 344
Wallonie	2 426	4 804	41 128

Parmi les agriculteurs acquéreurs de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole, ce sont les copropriétés entre agriculteur(s) et non-agriculteur(s) qui achètent le plus cher (52 318 €/ha) et agriculteurs seuls qui achètent le moins cher (34 579 €/ha).

Un agriculteur seul en personne physique achète moins cher (33 320 €/ha) qu'une copropriété d'agriculteurs

en personnes physiques (39 128 €/ha) qui achète elle-même moins cher que lorsqu'une personne morale est impliquée. Par ailleurs, les copropriétés mixtes (personne physique et personne morale), qu'elles soient entre agriculteurs ou avec des non-agriculteurs, achètent 42 % et 93 % plus cher (respectivement 60 319 €/ha et 81 891 €/ha) que la moyenne wallonne des acquisitions par les agriculteurs (42 505 €/ha).

Fig. 1.3.1.7.2. : prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon la qualité et le statut du vendeur agriculteur (2024)

Qualité et statut du vendeur	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Agriculteur seul	714	1 417	34 579
personne physique	635	1 222	33 320
personne morale de droit privé	79	195	42 465
Copropriété d'agriculteurs	335	993	43 004
personne physique	292	812	39 128
personne morale de droit privé	-	-	-
mixte (personne physique et morale)	43	182	60 319
Copropriété d'agriculteur et non-agriculteur	394	1 094	52 318
personne physique	356	875	44 901
personne morale de droit privé	-	-	-
mixte (personne physique et morale)	38	219	81 891
Wallonie	1 443	3 504	42 505

Dans le cadre des acquisitions par les agriculteurs de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole au plan de secteur, **les agriculteurs jeunes (en personne physique, en personne morale ou mixte) achètent 7,5 % plus cher (44 284 €/ha) que les non-jeunes (41 196 €/ha)**.

En fonction du statut des acquéreurs agriculteurs :

- ▶ parmi les personnes physiques, les jeunes achètent sensiblement au même prix (38 790 €/ha) que les non-jeunes (38 172 €/ha) ;
- ▶ parmi les personnes morales, les sociétés comprenant au moins un jeune achètent quant à elles 24 % moins cher (37 067 €/ha) que les sociétés n'en comprenant pas (48 454 €/ha).

Fig. 1.3.1.7.3. : prix de vente des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon l'âge et le statut de l'acquéreur agriculteur (2024)

Age et statut de l'acquéreur agriculteur	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Jeune	500	1 485	44 284
personne physique	427	1185	38 790
personne morale de droit privé	34	103	37 067
mixte (personne physique et morale)	39	198	80 876
Non-jeune	943	2 019	41 196
personne physique	856	1 724	38 172
personne morale de droit privé	45	92	48 454
mixte (personne physique et morale)	42	203	63 573
Wallonie	1 443	3 504	42 505

1.3.1.8. Conclusion

En 2024, le **prix de vente moyen des biens immobiliers agricoles non bâties entièrement situés en zone agricole est de 41 128 €/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 bâties entièrement situés en zone agricole en région limoneuse namuroise (69 744 €/ha) est plus de 5 fois plus élevé que le prix moyen en Ardenne namuroise et hennuyère (13 433 €/ha), et 70 % plus élevé que la moyenne régionale (41 128 €/ha) ;
- Si on considère les **provinces wallonnes**, le Brabant wallon présente le prix moyen à l'hectare le plus élevé (59 978 €/ha), soit 2,7 fois le prix de la province de Luxembourg (22 597 €/ha), la moins chère de la région ;

- Au sein des provinces, c'est l'**arrondissement** de Waremme (64 267 €/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 (18 942 €/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 (62 596 €/ha) est 1,8 % plus élevé que le prix des ventes de superficie inférieure à 1 ha (35 324 €/ha).

Du point de vue de l'occupation du sol, les **terres arables** les plus chères ont été vendues en région limoneuse (56 453 €/ha), soit 5,1 fois le prix moyen à l'hectare des terres arables de haute Ardenne (11 133 €/ha), la région la moins chère. Quant aux **praies permanentes**, c'est dans la région Sablo-limoneuse que le prix moyen à l'hectare est le plus élevé (45 068 €/ha), soit 4,9 fois plus qu'en Fagne (9 168 €/ha).

Fig. 1.3.1.8. : rapport entre les prix maximum et minimum pour les différents indicateurs (2024)

Prix moyen	Région agricole	Région agricole provinciale	Province	Arrondissement	Superficie
Max.	Limoneuse	Limoneuse namuroise	Brabant wallon	Waremme	Supérieure à 20 ha
	52 424 €/ha	69 744 €/ha	59 978 €/ha	64 267 €/ha	62 596 €/ha
Min.	Haute Ardenne	Ardenne namuroise et hennuyère	Luxembourg	Virton	Inférieure à 1 ha
	13 433 €/ha	13 433 €/ha	22 597 €/ha	18 942 €/ha	35 324 €/ha
Facteur	x 3,9	x 5,2	x 2,7	x 3,4	x 1,8

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 5,4 %** au prix moyen régional lorsque ces biens sont **totallement libres d'occupation** (43 339 €/ha) et **inférieur de 8,8 %** au prix moyen régional lorsque ces biens sont **totallement sous bail à ferme** (37 525 €/ha).

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

► **Les vendeurs se déclarant agriculteurs ont vendu leurs biens agricoles nettement plus cher (54 683 €/ha) que les vendeurs non-agriculteurs (36 506 €/ha) :**

- Les agriculteurs en personne physique vendent leurs biens non bâtis entièrement situés en zone agricole 21 % plus cher (50 811 €/ha) que les agriculteurs en personne morale (41 986 €/ha) ;
- Les personnes physiques agriculteurs vendent près de 40 % plus cher (50 811 €/ha) que les per-

sonnes physiques non-agriculteurs (36 458 €/ha) ;

→ Les personnes morales liées à l'agriculture vendent à un prix moyen (41 986 €/ha) 32 % plus élevé que les personnes morales de droit privé non liés à l'agriculture (31 743 €/ha) ;

► **Les acquéreurs se déclarant agriculteurs ont acquis leurs biens agricoles plus cher (42 505 €/ha) que les acquéreurs non-agriculteurs (37 417 €/ha) :**

- Les agriculteurs en personne morale achètent 11 % plus cher (42 465 €/ha) que les agriculteurs en personne physique (38 424 €/ha) ;
- Les personnes physiques se déclarant agriculteurs achètent 8 % plus cher (38 424 €/ha) que leurs homologues non-agriculteurs (35 614 €/ha) ;
- Les personnes morales liées à l'agriculture achètent à un prix moyen à l'hectare (42 465 €/ha) similaire aux personnes morales de droit privé non liées à l'agriculture (42 052 €/ha).

Terres arables	Prairies permanentes	Occupation du bien	Qualité et statut du vendeur	Qualité et statut de l'acquéreur
Limoneuse	Limoneuse	Totallement libres d'occupation	Agriculteur en personne physique	Personne morale liée à l'agriculture
56 453 €/ha	47 051 €/ha	43 339 €/ha	50 811 €/ha	42 465 €/ha
Haute Ardenne	Haute Ardenne	Totallement sous bail à ferme	Personne morale non liée à l'agriculture	Personne physique non liée à l'agriculture
11 133 €/ha	9 168 €/ha	37 525 €/ha	31 743 €/ha	35 614 €/ha
x 5,1	x 4,9	x 1,2	x 1,6	x 1,2

1.3.2. L' ÉVOLUTION 2017-2024

1.3.2.1. L' évolution tenant compte de l'inflation

Entre 2017 et 2024, le prix de vente moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâties entièrement situés en zone agricole a augmenté de 51 %, passant de 27 205 €/ha à **41 128 €/ha**, ce qui représente une

augmentation annuelle moyenne de 6,1 %.

Cette augmentation moyenne annuelle de 6,1 % intègre l'inflation annuelle.

Fig. 1.3.2.1.1 : évolution du prix moyen (€/ha) des ventes de biens immobiliers agricoles non bâties situés entièrement en zone agricole sur base des notifications annuelles à l'OFA (2017-2024)

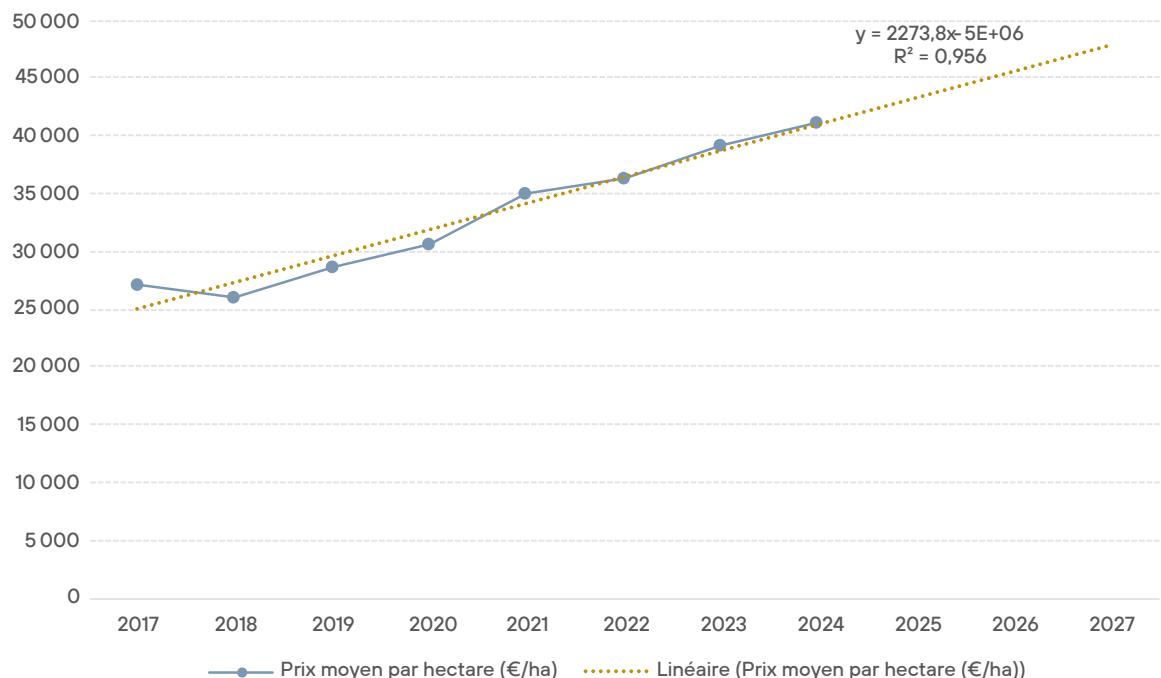


Fig. 1.3.2.1.2. : évolution du prix moyen des ventes de biens immobiliers agricoles non bâties situés entièrement en zone agricole sur base des notifications annuelles à l'OFA (2017-2024)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de ventes*	1 299	1 382	1 414	1 547	2 007	2 157	2 271	2 426
Superficie totale* (ha)	3 090	3 596	3 501	3 267	3 802	3 794	4 389	4 804
Prix moyen par hectare (€/ha)	27 205	26 002	28 687	30 521	34 945	36 368	39 216	41 128

* 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.

1.3.2.2. L'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 2017-2024.

En 2024, 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 **32 731 €/ha**.

Entre 2017 et 2024, hors inflation, le prix de vente moyen à l'hectare des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole a augmenté de 20,3 %, passant de 27 205 €/ha à 32 731 €/ha, soit une **augmentation annuelle moyenne de 2,7 %**.

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 60 % à l'inflation et pour 40 % à l'augmentation de la valeur nominale de ces biens.

Fig. 1.3.2.2.1. : évolution du prix moyen (€/ha) des ventes de biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole en ne tenant pas compte de l'inflation (2017-2024)

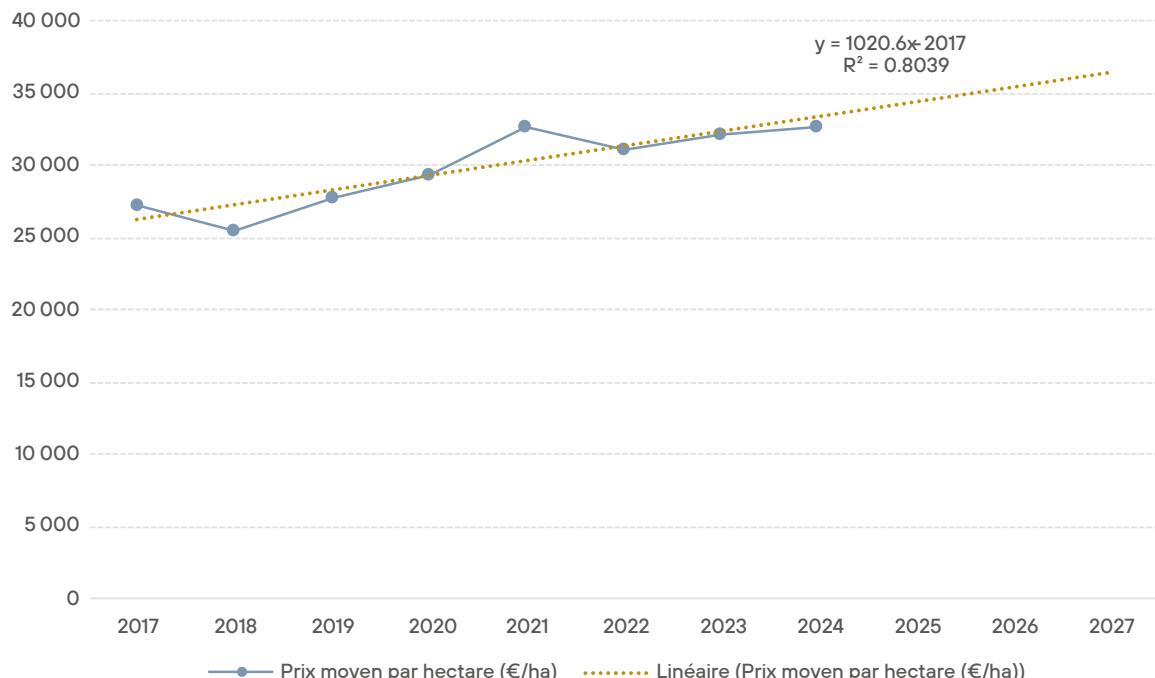


Fig. 1.3.2.2.2. : évolution du prix moyen des ventes de biens immobiliers agricoles non bâties situés entièrement en zone agricole en ne tenant pas compte de l'inflation (2017-2024)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de ventes *	1 299	1 382	1 414	1 547	2 007	2 157	2 271	2 426
Superficie totale (ha)	3 090	3 596	3 501	3 267	3 802	3 794	4 389	4 804
Indice des prix à la consommation (base 2013)	105,08	107,24	108,78	109,59	112,26	123,03	128,02	132,04
Prix moyen par hectare (€/ha)	27 205	25 478	27 711	29 265	32 710	31 062	32 189	32 731

* 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.

1.3.3. LA VALEUR GLOBALE DE LA ZONE AGRICOLE NON BÂTIE

La superficie totale de la zone agricole au plan de secteur est de 835 631 ha. Cette superficie est constituée de domaine public (soit principalement des voiries et chemins et leurs accotements) à concurrence de 28 937 ha et de biens immobiliers agricoles (zone agricole effective) à concurrence de 806 694 ha.

La zone agricole effective est bâtie à concurrence de 30 242 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 776 452 ha.**

Fig. 1.3.3.1. : répartition de la zone agricole entre domaine public et biens immobiliers agricoles bâtis et non bâtis (2024)

	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	835 631	28 937	806 694	30 242	776 452

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 **30 milliards d'euros (30 182 494 188 €)**.

Fig. 1.3.3.2. : valeur globale de la zone agricole non bâtie de Wallonie et par région agricole provinciale (2024)

Région agricole	Province	Superficie non bâtie (ha)	Prix moyen 2020-2024 (€/ha)	Prix corrigé 2024 (€/ha)*	Valeur globale (€)
Ardenne		118 737	21 741	24 226	2 858 044 208
	Hainaut	3 732	17 509	19 511	72 810 685
	Luxembourg	103 485	22 204	24 742	2 560 471 778
	Namur	11 520	17 509	19 511	224 761 745
Condroz		120 730	40 738	45 395	5 413 583 219
	Hainaut	16 582	28 454	31 707	525 758 685
	Liège	25 985	53 920	60 083	1 561 256 996
	Namur	78 163	38 194	42 559	3 326 567 538
Campine hennuyère		225	34 178	38 085	8 573 185
	Hainaut	225	34 178	38 085	8 573 185
Fagne		20 193	25 416	28 321	571 393 626
	Hainaut	13 980	25 658	28 591	399 716 951
	Namur	6 213	24 797	27 631	171 676 675
Famenne		69 858	24 392	27 180	1 903 536 568
	Hainaut	2 782	25 445	28 354	78 877 026
	Liège	2 750	22 215	24 754	68 062 601
	Luxembourg	18 699	22 215	24 754	462 887 709
	Namur	45 627	25 445	28 354	1 293 709 232
Haute Ardenne		32 705	12 043	13 420	438 911 335
	Liège	32 705	12 043	13 420	438 911 335
Herbagère		60 483	30 968	34 508	2 075 782 137
	Liège	56 390	31 889	35 534	2 003 736 113
	Luxembourg	4 094	15 794	17 599	72 046 024
Jurassique		42 273	19 950	22 231	939 772 479
	Luxembourg	42 273	19 950	22 231	939 772 479
Limoneuse		268 026	45 367	50 553	13 501 102 052
	Brabant wallon	38 295	51 673	57 580	2 205 022 426
	Hainaut	154 935	37 098	41 338	6 404 738 326
	Liège	45 562	56 841	63 339	2 885 818 130
	Namur	29 234	61 565	68 602	2 005 523 170
Sablo-limoneuse		43 148	49 926	55 633	2 468 934 514
	Brabant wallon	24 287	64 687	72 081	1 750 615 601
	Hainaut	18 861	34 178	38 085	718 318 913
Wallonie (hors régions agricoles) **		74	36 909	38 872	2 860 866
TOTAL		776 452	36 909	38 872	30 182 494 188

* Les données collectées par l'OFA sur les 5 dernières années (entre 2020 et 2024) 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 ; 74 ha de zone agricole sont localisés en dehors des régions agricoles provinciales. Le prix moyen attribué à cette zone correspond au prix corrigé 2024* de la Wallonie (38 872 €/ha)



An aerial photograph of a rural town, likely in Japan, showing a winding river, dense green forests, and clusters of houses. The town is built along the riverbank and in the surrounding hills. The image is in grayscale, with the green of the trees and the brown of the river being the most prominent colors.

PARTIE 2: LA LOCATION

CHAPITRE 2.1.

LES MOUVEMENTS

En 2024, **619 baux à ferme** ont été notifiés à l'OFA, pour une superficie totale de **6 402 ha**.

La **superficie moyenne** d'un bail à ferme notifié à l'OFA est de **10,3 ha**.

Sur les 619 notifications reçues, 135 notifications (pour une superficie totale de 223 ha) concernent des baux

à ferme avec une date de prise de cours antérieure au 1^{er} janvier 2020. Il est probable que ces notifications soient le fruit d'un passage à l'écrit de baux préexistants, la réforme du bail à ferme du 1^{er} janvier 2020 (Décret du 2 mai 2019) imposant initialement une remise à l'écrit des baux oraux dans les 5 ans, soit pour le 31 décembre 2024 (disposition abrogée par le Décret du 12 octobre 2023).

2.1.1. LES PARTIES

2.1.1.1. Le statut du bailleur

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).

Parmi les 619 baux à ferme notifiés, **plus de la moitié** (317, soit **51 %**) **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) : 17,1 ha contre 2,7 ha par bail.

283 baux (soit 95 % des 299 baux à ferme ayant été mis en location uniquement par une ou plusieurs personne(s) morale(s)) relèvent du secteur public. Parmi ceux-ci, 135 (soit 57 %) sont des baux à ferme prenant cours avant le 1^{er} janvier 2020 (probablement des baux oraux passés à l'écrit).

Fig. 2.1.1.1. : répartition des baux à ferme selon le statut du bailleur (2024)

Statut du bailleur	Nombre de baux	Superficie (ha)	
		Total	Moyenne
Personne(s) physique(s)	317	5 407	17,1
Personne(s) morale(s)	299	801	2,7
de droit privé	16	170	10,6
de droit public	283	631	2,2
Mixte (personne physique et morale)	3	194	64,7
Wallonie	619	6 402	10,3

2.1.1.2. Le statut du preneur

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).

La grande majorité (86 %) des baux à ferme est contractée par des preneurs étant exclusivement des personnes physiques. Ces baux concernent 4 447 ha, soit 69 % du total des superficies notifiées.

La superficie moyenne des baux à ferme dont les preneurs sont uniquement des personnes morales (22,1 ha) est nettement supérieure à celle des baux à fermes dont les preneurs sont exclusivement des personnes physiques (8,4 ha).

Fig. 2.1.1.2. : répartition des baux à ferme selon le statut du preneur (2024)

Statut du preneur	Nombre de baux	Superficie (ha)	
		Totale	Moyenne
Personne(s) physique(s)	531	4 447	8,4
Personne(s) morale(s)	85	1 879	22,1
Mixte	3	75	25,1
Wallonie	619	6 402	10,3

2.1.2. LES CONTRATS

2.1.2.1. Le type de contrat de bail

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.

Sur 619 baux à ferme notifiés, près de 65 % sont des baux classiques, et un peu plus de 20 % (22 %) sont des baux de longue durée. Le recours aux autres types de baux à ferme est nettement moins fréquent : on recense 69 baux de carrière (11 %), 5 baux de fin de carrière (0,8 %) et 6 baux de courte durée (1,0 %).

Les baux à ferme de longue durée couvrent la plus grande superficie avec 3 049 ha, soit près de la moitié (48 %) du total des superficies notifiées. Ils ont également la superficie moyenne la plus importante avec 22,1 ha par bail.

Fig. 2.1.2.1. : répartition des baux à ferme selon le type de contrat de bail (2024)

Type de contrat de bail	Nombre de baux	Superficie (ha)	
		Total	Moyenne
Bail à ferme classique	401	2 077	5,2
dont cession privilégiée	54	181	3,4
Bail à ferme de longue durée	138	3 049	22,1
Bail à ferme de carrière	69	1 150	16,7
Bail à ferme de fin de carrière	5	59	11,8
Bail à ferme de courte durée	6	67	11,2
Wallonie	619	6 402	10,3

2.1.2.2. La superficie

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

Près de deux tiers des baux à ferme notifiés (397 baux soit 64 %) **ont une superficie inférieure à 5 ha.** Cette majorité de baux représente 9,0 % 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 1872 ha, soit **29 % du total des superficies notifiées.**

Fig. 2.1.2.2. : répartition des baux à ferme selon la superficie (2024)

Superficie	Nombre de baux	Superficie (ha)	
		Totale	Moyenne
Superficie < 1 ha	200	93	0,5
1 ha ≤ superficie < 5 ha	197	483	2,5
5 ha ≤ superficie < 10 ha	61	424	6,9
10 ha ≤ superficie < 20 ha	72	1024	14,2
20 ha ≤ superficie < 50 ha	59	1872	31,7
50 ha ≤ superficie < 100 ha	23	1547	67,2
Superficie ≥ 100 ha	7	959	136,9
Wallonie	619	6 402	10,3

2.1.2.3. Le caractère bâti

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

La grande majorité des baux à ferme (94 %) 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 (46,8 ha) à la superficie moyenne de ceux qui n'en incluent pas (7,9 ha).

Fig. 2.1.2.3. : répartition des baux à ferme selon le caractère bâti (2024)

		Baux à ferme		
		Comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)	Ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie	Total
Nombre de baux		39	580	619
Superficie	cumulée (ha)	1 826	4 576	6 402
	moyenne (ha)	46,8	7,9	10,3

CHAPITRE 2.2.

LES FERMAGES PAR RÉGION AGRICOLE PROVINCIALE



Le fermage est le loyer annuel que l'agriculteur verse au propriétaire d'un bien immobilier agricole qu'il exploite en bail à ferme.

Le fermage annuel légal est calculé comme suit :

Fermage[€]=coefficient de fermage [-] x revenu cadastral non indexé [€]

- ▶ Le coefficient de fermage est défini annuellement, pour chaque sous-région agricole provinciale, par la Direction de l'Analyse Economique Agricole (SPW ARNE). Ils sont calculés sur base d'une pondération égale entre l'indice des prix à la consommation et l'évolution des revenus du travail agricole par hectare ;
- ▶ Le revenu cadastral non indexé est défini par le SPF Finances pour chaque parcelle cadastrale. Ce montant [€] correspond au revenu locatif annuel moyen net que le bien immobilier rapporterait s'il

était loué en 1975. Sauf déclaration spontanée ou changement d'affectation, il n'a pas été actualisé depuis.

Dans certains cas, selon le type de bail ou la période d'occupation, le fermage légal peut faire l'objet de majorations comprises, pour les terres, entre 20 et 50 % du fermage légal.

Le fermage légal moyen par hectare a été calculé en appliquant la formule ci-dessus pour chaque terrain ou partie de terrain déclaré au SIGEC par les agriculteurs.

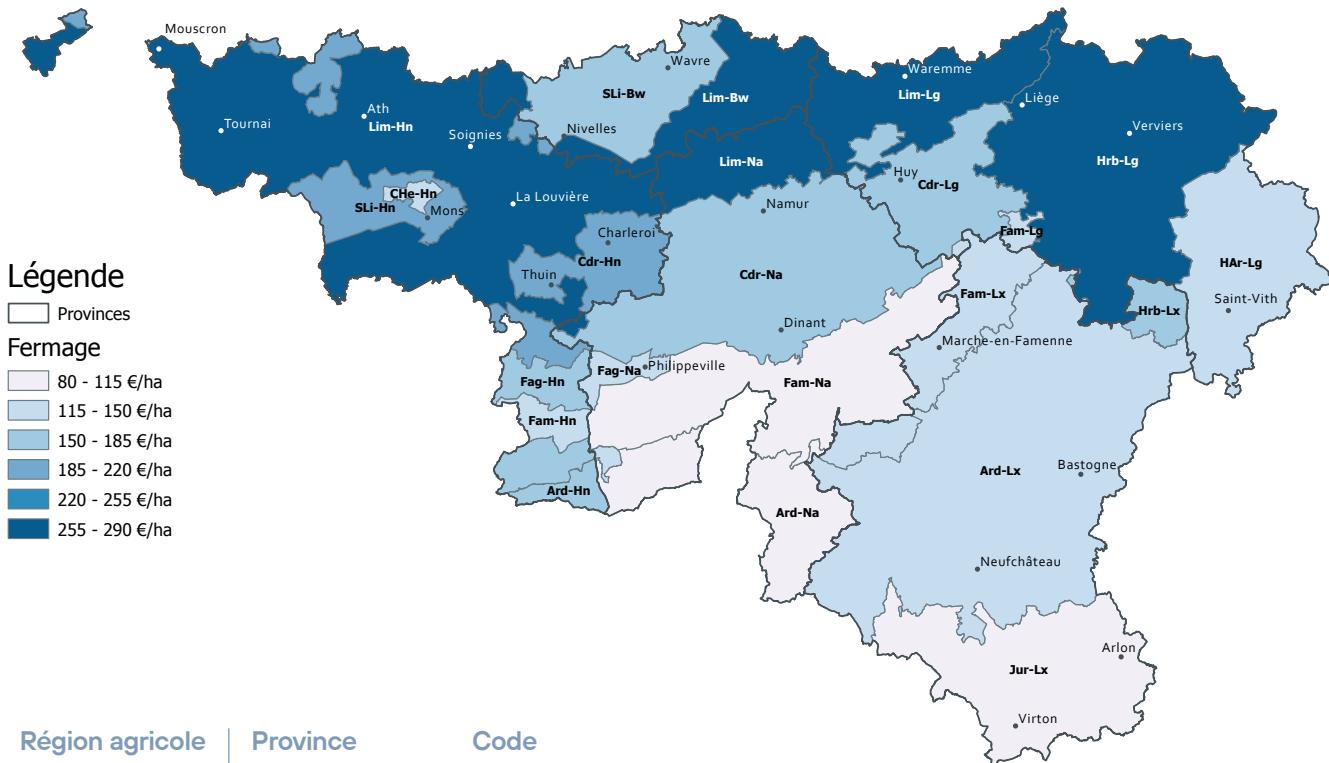
Sur cette base, **le fermage moyen par hectare en Région wallonne en 2024 est de 195 €/ha.**

Il présente cependant de fortes disparités selon les régions agricoles provinciales ; de 87 €/ha en région jurassique luxembourgeoise à 289 €/ha pour la région limoneuse liégeoise, soit un facteur multiplicatif de 3,3.

Fig. 2.2.1. : fermage annuel moyen des biens immobiliers agricoles non bâti déclarés au SIGEC par région agricole provinciale (2024)

Région agricole	Province	Revenu cadastral non indexé moyen [€/ha]	Coefficient de fermage	Fermage moyen [€/ha]
Ardenne		-	-	117
	Hainaut	43	3,53	153
	Luxembourg	31	3,74	117
	Namur	27	3,71	100
Campine Hennuyère		-	-	146
	Hainaut	44	3,34	146
Condroz		-	-	173
	Hainaut	52	3,98	207
	Liège	43	4,08	174
	Namur	41	3,98	165
Fagne		-	-	163
	Hainaut	52	3,4	178
	Namur	38	3,4	129
Famenne		-	-	117
	Hainaut	37	3,34	125
	Liège	39	3,7	144
	Luxembourg	36	3,53	125
	Namur	34	3,34	112
Haute Ardenne		-	-	138
	Liège	32	4,35	138
Herbagère		-	-	259
	Liège	61	4,32	264
	Luxembourg	39	4,32	170
Jurassique		-	-	87
	Luxembourg	25	3,48	87
Limoneuse		-	-	267
	Brabant wallon	68	3,87	262
	Hainaut	68	3,87	262
	Liège	73	3,98	289
	Namur	64	4,1	262
Sablo-limoneuse		-	-	194
	Brabant wallon	51	3,65	185
	Hainaut	56	3,65	206
Wallonie		-	-	195

Fig. 2.2.2. : fermage annuel moyen des biens immobiliers agricoles non bâties déclarés au SIGEC par région agricole provinciale (2024)







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 : <https://environnement.wallonie.be/files/eDocs%20Environnement/legis/agriculture/code/code045.html>

ÉQUIPE DE RÉALISATION :

Analyse, conception et rédaction :

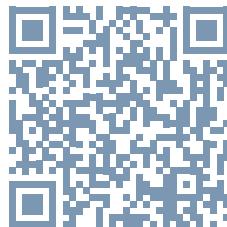
- Aurélie WILLEM
- Alexandre POMES-BORDEDEBAT
- Corentin MOREAU
- Catherine BELIEN

Direction :

- Marc THIRION

Vous pouvez vous procurer le rapport de l'Observatoire du foncier agricole 2025 ainsi que ses versions antérieures, en version numérique téléchargeable ou en version papier, sur le site internet dédié :

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



[Contact : foncier.observer@spw.wallonie.be](mailto:foncier.observer@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 2025

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 propriétaires des biens immobiliers agricoles non bâties, les mouvements en 2024 (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 2024 en fonction de différents indicateurs, ainsi que les fermages par régions agricoles provinciales.

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)

agencedufoncieragricole.wallonie.be

Editeur responsable :

Renaud BAIWIR

Avenue Prince de Liège, 15

5100 Namur (Jambes)

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

Photos : SPW