AGENCE DU FONCIER AGRICOLE

Wallonie

Constat

€/Ha ↗ + Propriété/Location ↗ = Accès au foncier + Transmission exploitations

Modèle wallon Agriculture familiale

Wallonie agriculture SPW

afa
AGENCE DU FONCIER AGRICOLE

Notre mission

Faciliter l'accès équitable et durable aux terres agricoles de Wallonie

afa
AGENCE DU FONCIER AGRICOLE



Observer

Récolte et analyse des prix et dynamiques des différents marchés fonciers agricoles

Observatoire du foncier agricole



- LES PRIX ET LEUR ÉVOLUTION
- LES BAUX À FERMES

2024

- PARTIE A : LA PROPRIÉTÉ // PARTIE B : LA LOCATION
- QUANTIFICATION DES MOUVEMENTS EN PROPRIÉTÉ
- EVOLUTION DES PRIX HORS INFLATION
- ESTIMATION DE LA VALEUR DE LA ZA

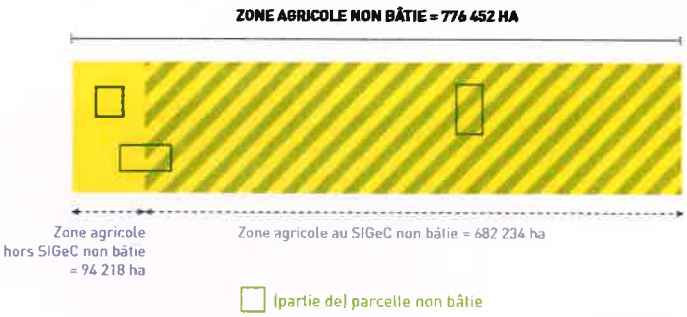
2025

- LES PROPRIÉTAIRES
- LES FERMAGES MOYENS

Wallonie agriculture SPW

Fafa

La propriété – les prix



PRIX MOYEN 2024 : 41 128 €/HA
+ AUGMENTATION ANNUELLE MOYENNE DE 6,1 %

7 indicateurs de référence :

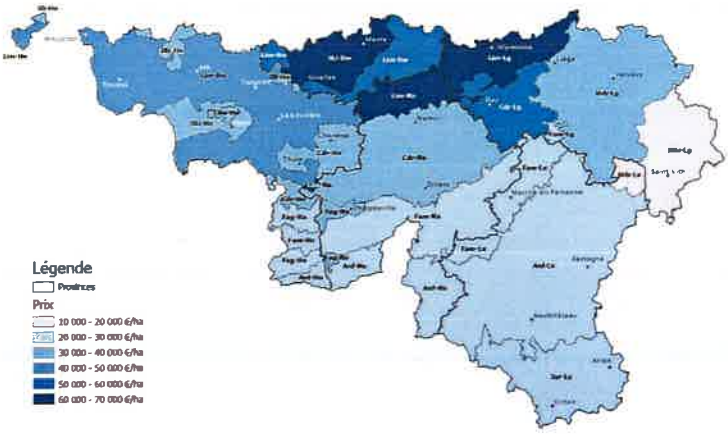
- Région agricole provinciale
- Province & arrondissement
- Superficie
- Utilisation du sol - SIGeC
- Occupation – Bail à ferme
- Vendeurs
- Acquéreurs

Wallonie agriculture SPW

Fafa

La propriété – les prix

régions agricoles provinciales

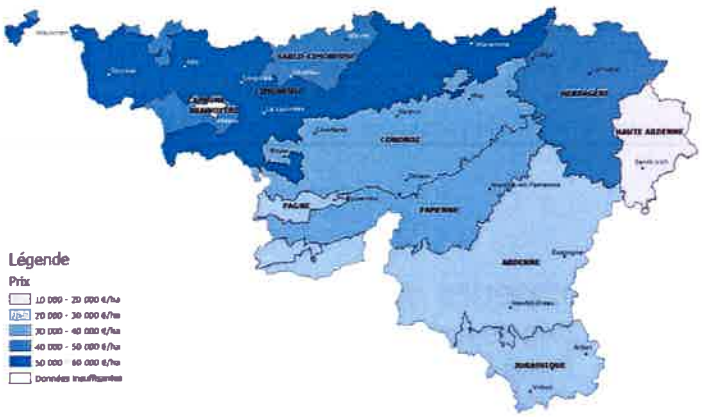


Région agricole	Province	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
ARDENNE		**257**	**477**	**23 883**
	Luxembourg	240	415	23 880
	Namur et Hainaut*	**27**	**67**	**23 897**
CONDROZ		**264**	**695**	**38 328**
	Hainaut	57	112	32 215
	Liège	**47**	103	54 550
	Namur	160	481	36 290
FAGNE		**37**	**70**	**26 929**
	Hainaut	24	34	21 077
	Namur	13	36	32 381
FAMENNE		**140**	**302**	**23 276**
	Liège	5	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	263	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	309	59 005
	Hainaut	608	1172	41 821
	Liège	193	411	66 904
	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**	**4 806**	**41 128**

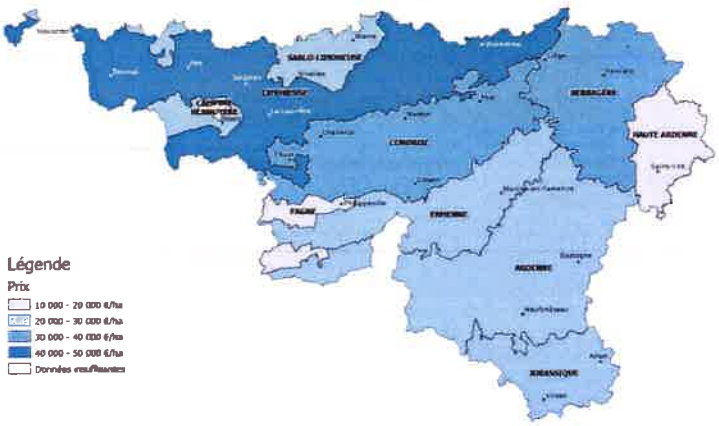
Wallonie agriculture SPW

La propriété – les prix

utilisation du sol (SIGEC)



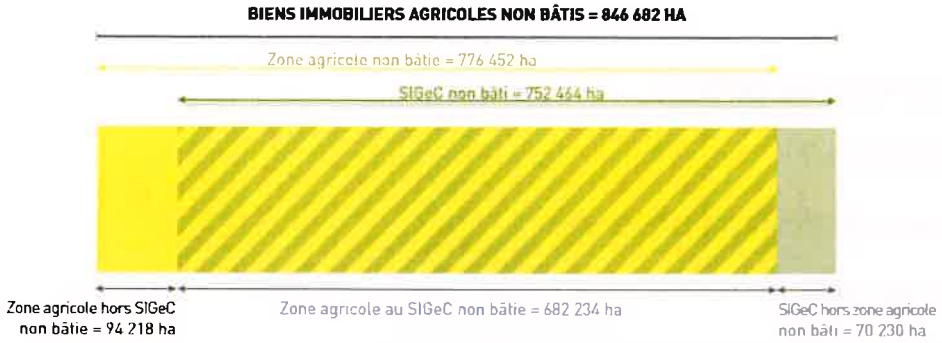
Terres arables



Prairies permanentes

Wallonie agriculture SPW

Foncier agricole public



BIENS IMMOBILIERS AGRICOLES **PUBLICS NON BÂTIS : 68 437 HA**

Total	10 676 ha	45 873 ha	11 888 ha

8,5 % du SIGeC

Foncier agricole public
inventaire et gestion

Pourquoi ?

- ✔ Avoir une vue globale de la réserve foncière publique
- ✔ Faire des échanges entre propriétaires
- ✔ Mettre à disposition des terrains aux jeunes agriculteurs
- ✔ Entretenir les terrains publics
- ✔ Mener des projets sur ces terrains : équipements, gestion de l'eau, vergers conservatoires…

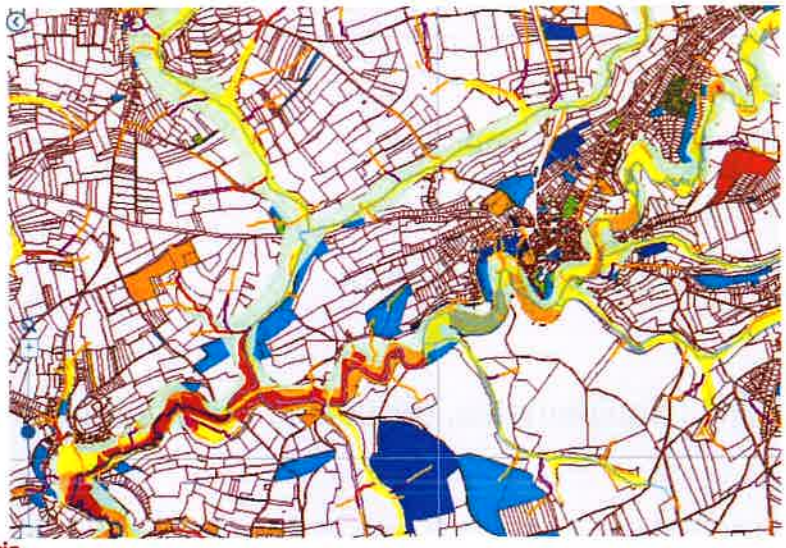
Foncier agricole public
inventaire

Comment ?

- ✔ Définir les propriétaires publics
- ✔ Seul ou en commun ?
- ✔ Choisir les types de droit à conserver
- ✔ Caractère bâti ou non
- ✔ Pas uniquement les biens immobiliers agricoles
- ✔ Cartographie

Wallonie agriculture SPW

Foncier agricole public
cartographie



- ✔ Propriétés du propriétaire public en RW
- ✔ Propriétés publiques sur le territoire communal (par catégories)
- ✔ Ajout de couches carto supplémentaires
- ✔ Analyse

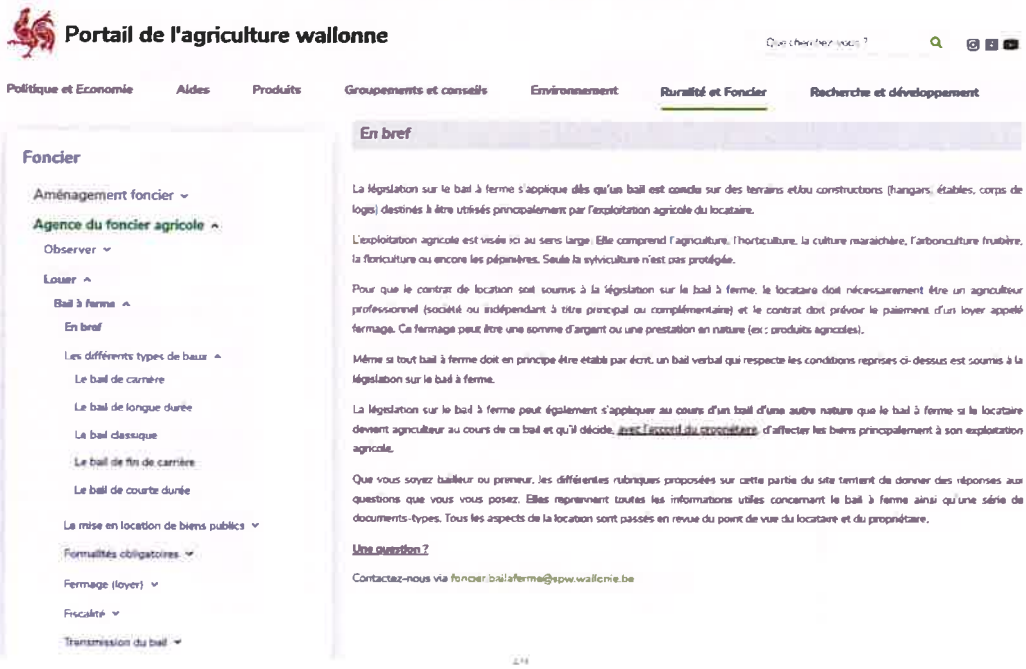
Wallonie agriculture SPW

AGENCE DU FONCIER AGRICOLE

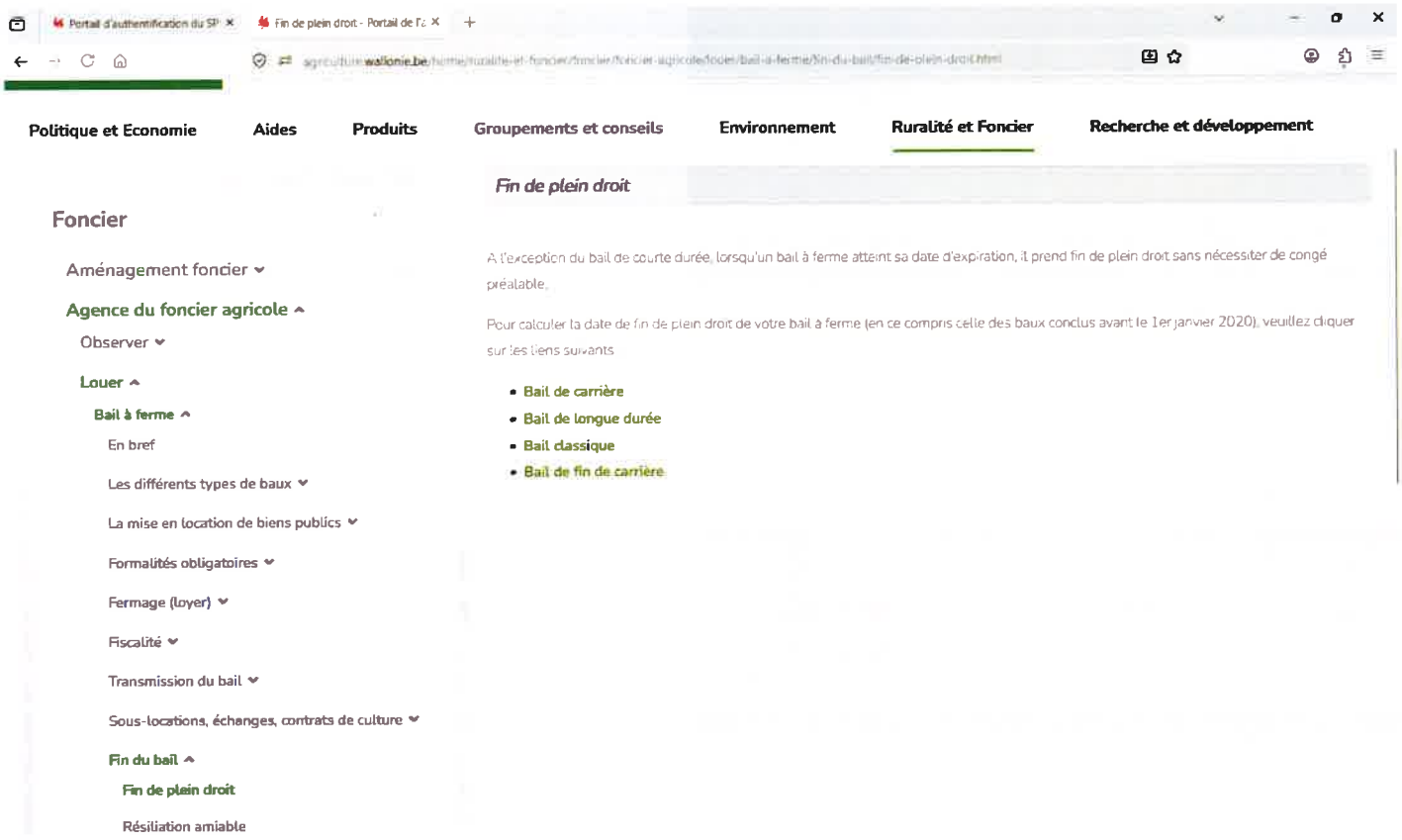
Informer

Aide aux propriétaires et locataires, vulgarisation du bail à ferme

Site internet

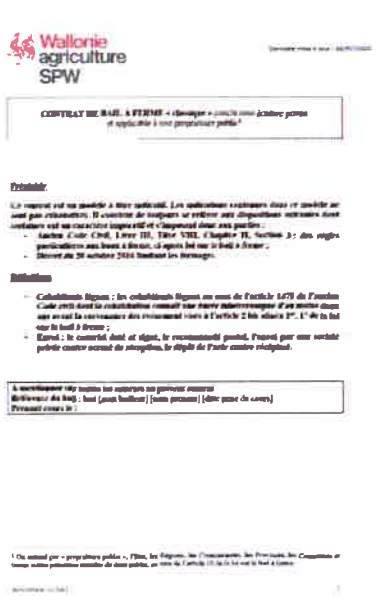


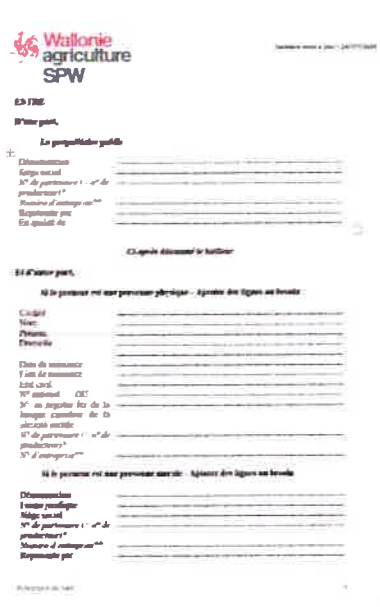
Wallonie agriculture SPW



Documents-types

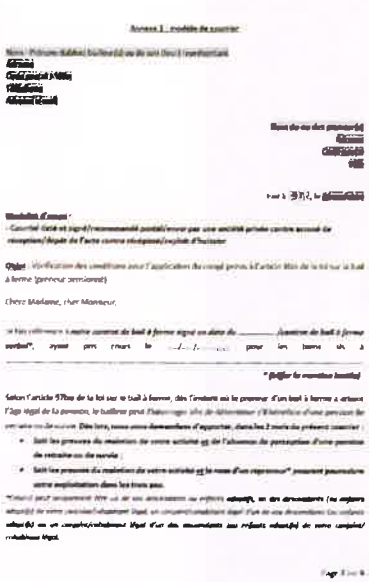
- ✔ Modèles de contrats
- ✔ Etat des lieux
- ✔ Modèles de congés
- ✔ . . .

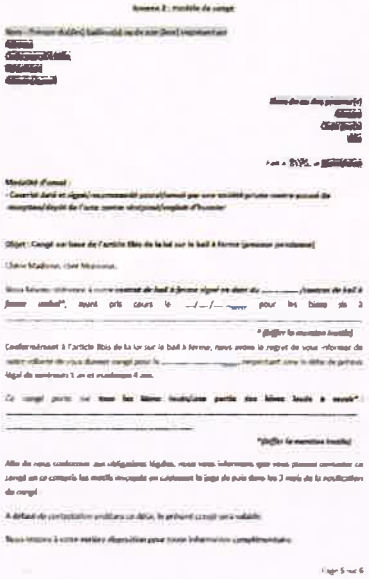




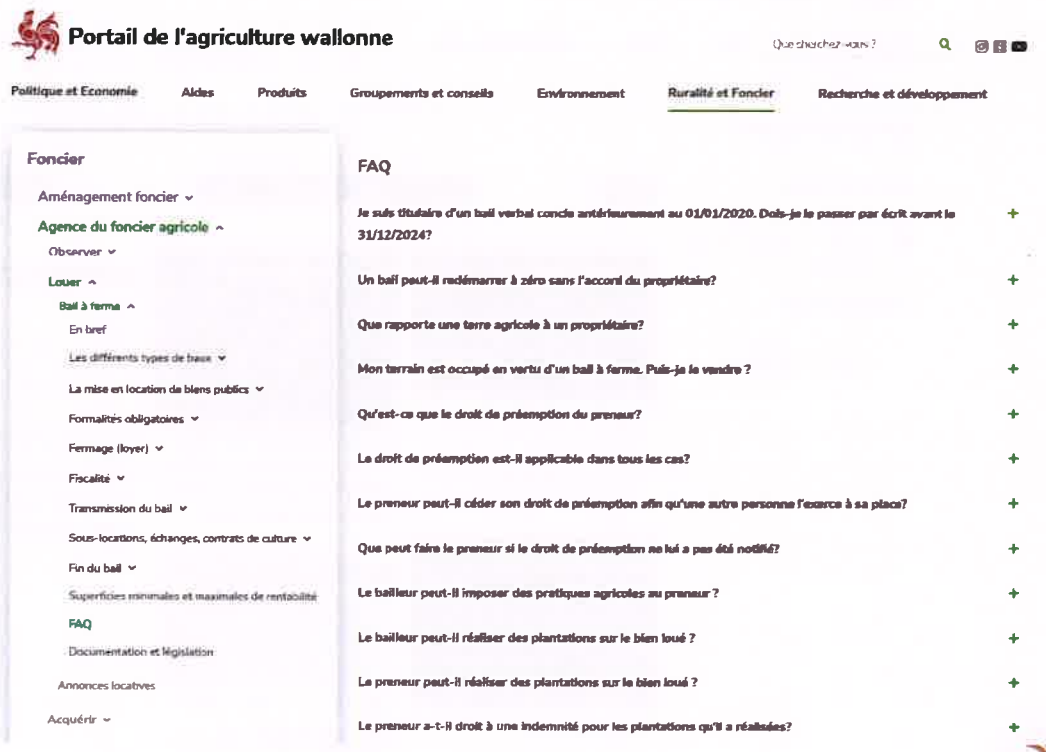
Documents-types

- ✔ Modèles de contrats
- ✔ Etat des lieux
- ✔ Modèles de congés
- ✔ ...





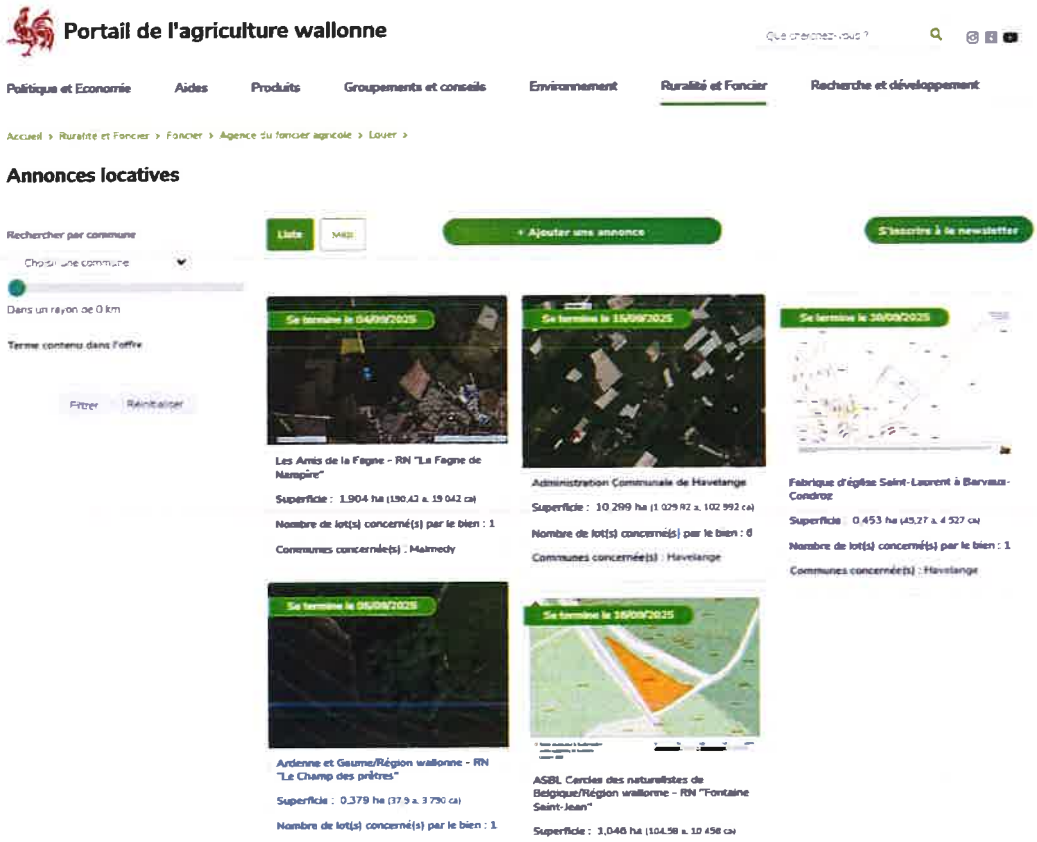
FAQ



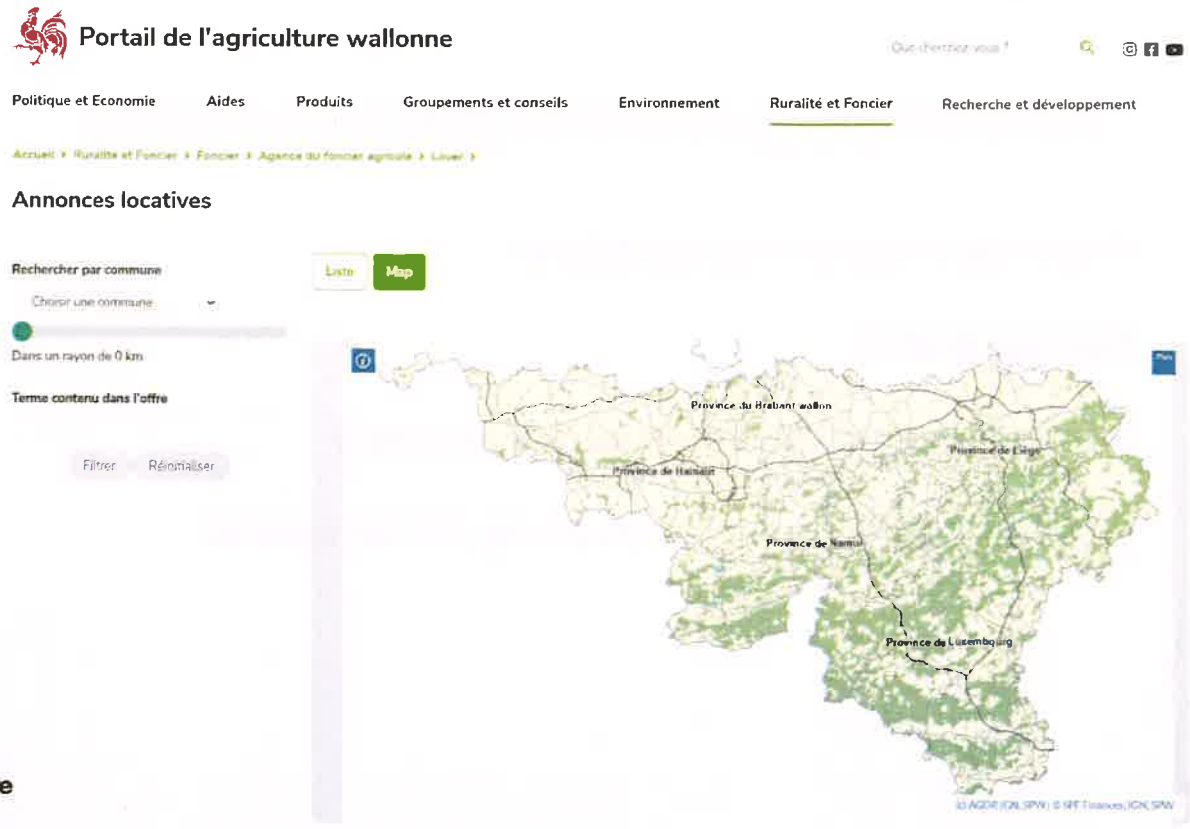
AGENCE DU FONCIER AGRICOLE

Connecter

Mise en lien des propriétaires et locataires de terres agricoles par la publicité



Wallonie agriculture SPW



Wallonie agriculture SPW

afa AGENCE DU FONCIER AGRICOLE

Accompagner

Accompagnement des propriétaires dans le processus de mise en location

Accompagnement personnalisé

- ✔ Réponse à toutes vos questions
- ✔ Service gratuit
- ✔ Terres libres de droit ou contrats en cours
- ✔ Mise en location, gestion courante, fin de contrat

afa
AGENCE DU FONCIER AGRICOLE

Gérer

Equipement et mise en location des terres agricoles de la Région wallonne et des propriétaires publics

Contrat de gestion

- ✔ Flexible
- ✔ Service gratuit
- ✔ Aucune durée minimum – transfert du bail à ferme
- ✔ Terres libres de droit
- ✔ Fermage directement payé au propriétaire (cession de créance)

Procédure de mise en location

Publicité : avis de mise en location via divers canaux	Réception et analyse des soumissions	Attribution du/des lot(s)	Notification aux soumissionnaires	Etablissement du contrat écrit + état des lieux	Enregistrement et notification à l'OFA

Type de bail à ferme

Bail de carrière
- ✔ Fin à l'âge légal de la pension (min. 27 ans) - PP
- ✔ Cession privilégiée non autorisée
- ✔ Acte authentique (frais ± 1000 €)
- ✔ Majorations possibles tout au long du bail

Bail classique
- ✔ Première période ≥ à 9 ans et < 27 ans + 3 renouvellements automatiques de 9 ans
- ✔ Cession privilégiée autorisée →
- ✔ Date de fin incertaine
- ✔ Acte sous seing privé
- ✔ Majorations possibles pour certaines périodes

Bail de longue durée
- ✔ Première période ≥ 27 ans + 1 renouvellement automatique de 9 ans
- ✔ Cession privilégiée non autorisée durant la première période
- ✔ Acte authentique (frais ± 1000 €)
- ✔ Majorations possibles tout au long du bail

Bail de courte durée
- ✔ Max. 5 ans
- ✔ Pour certains motifs spécifiques
- ✔ Max 2 baux de courte durée/18 ans
- ✔ Acte sous seing privé

Type de bail à ferme

- ✔ Clauses supplémentaires : congé pour vente, pour bâtir,…
- ✔ Clauses environnementales : maintien des prairies permanentes, prairies de haute valeur biologique,…

! Respect de la législation sur le bail à ferme

Critères d'exclusion

- ✔ Diplôme et/ou expérience minimum
- ✔ Taille de l'exploitation inférieure ou égale à la superficie maximale de rentabilité
- ✔ Respect des législations sociales, fiscales et environnementales

Critères attribution

- ✔ Age du soumissionnaire (40 pts)
- ✔ Taille de l'exploitation (20 pts)
- ✔ Proximité de l'exploitation par rapport au bien (20 pts)
- ✔ Superficie de terres appartenant à tout propriétaire public exploitée (20 pts)

100 pts

+ possibilité de critères supplémentaires (max. 100 pts, 20 pts/critère)

! aspects qualitatifs, sociaux ou environnementaux

AGENCE DU FONCIER AGRICOLE

Acquérir

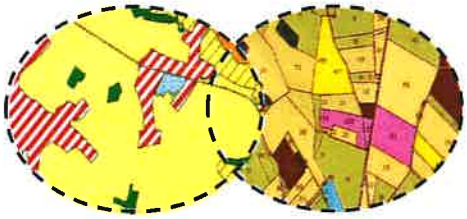
Achat de terres agricoles publiques via le droit de préférence

Droit de préférence

BUT : maintenir le volant foncier public

- ✔ notification des conditions de vente
- ✔ réponse dans les 3 mois
- ✔ vente au prix du marché

- ✔ Notification :
  https://www.wallonie.be/fr/demarches/notifier-la-mise-en-vente-de-biens-immobiliers-agricoles-publics-soumis-au-droit-de-preference-de-la-region-wallonne



- ✔ > 1 HA
- ✔ ZONE AGRICOLE (PLAN DE SECTEUR ET/OU DÉCLARÉE AU SIGEC

Wallonie agriculture SPW

Contact

AGENCE DU FONCIER AGRICOLE

agencedufoncieragricole@spw.wallonie.be
agencedufoncieragricole.wallonie.be