



Terre-  
en-vue

crédal



Avec le  
soutien  
de la

Wallonie

# Guide de gestion

## Terres Publiques





## Table des matières



<b>Remerciements</b>	4
<b>Terres publiques et bien commun</b>	7
<b>Fermes et Terres agricoles de Wallonie</b> l'indispensable transmission!	8
<b>Pour une politique de gestion des terres publiques</b>	10
<b>Je connais les terres</b> de tous les propriétaires publics de ma commune!	12
<b>À la recherche du locataire inconnu</b> en temps de RGPD	13
<b>Le bail à ferme</b> un outil à disposition des opérateurs publics & des agriculteurs/trices	14
<b>Préserver la biodiversité</b> sur les terres publiques ?	16
<b>Ma terre publique</b> une opportunité pour soutenir un projet social et alimentaire ?	17
<b>Je commence l'inventaire de mes terres publiques</b>	20
<b>Le processus d'attribution des terres</b> un outil au service d'une politique de gestion des terres publiques ?	22
<b>100 000 euros de fermage ?</b>	23
<b>Vendre s'il le faut vraiment...</b> mais vendre avec un projet politique !	24
<b>Le comité d'acquisition, c'est quoi ?</b>	25
<b>Ressources</b>	26

*Terre-en-vue et Crédal sont associés dans un projet «Mobiliser des terres publiques pour l'agriculture durable et locale» financé par la Région wallonne dans le cadre de l'appel à projet «Rélocalisation de l'agriculture».*

Ce projet vise, sur 3 ans, à soutenir, accompagner, les propriétaires publics dans la remobilisation de leurs terres agricoles publiques, afin d'y développer leur politique foncière au service des agriculteurs/trices, des citoyens et de la production alimentaire locale. La co-construction des savoirs, le partage des expériences, la recherche de solutions, la valorisation des compétences avec et pour les acteurs sont les moteurs d'action du projet et de ses auteurs.

Le présent guide a été rédigé dans ce cadre afin de réaliser une thésaurisation d'une première année de projet.

Nous tenons d'ores et déjà à remercier toutes les autorités et administrations publiques aux différents niveaux de pouvoir (communes, CPAS, intercommunales, et notamment la DAFoR au SPW), associatifs (ceintures alimentaires, GAL notamment) qui contribuent au projet par leur temps de travail, leur compétence, leurs réflexions et leur enthousiasme.



Edité en juillet 2022

**Rédaction** Françoise Ansay (Terre-en-vue), Jérôme Rassart et Thiago Nyssens (Crédal), Isabelle Verhaegen (juriste). Merci aux relecteurs/trices.

**Éditeur responsable** Alix Bricteux, Ch. De Wavre 37 à 5030 Gembloux

**Photo de la couverture** Martin Chavée [www.martinchavee.com](http://www.martinchavee.com)

**Conception graphique** Perrine Dehousse [www.perrinedessine.be](http://www.perrinedessine.be)

**Impression** Imprim Group

*Le mouvement Terre-en-vue (composé de sa coopérative, son ASBL et sa fondation) rassemble des citoyens, des organisations et des acteurs publics avec pour mission de :*

- **Faciliter l'accès à la terre en régions wallonne et bruxelloise** pour des agriculteurs porteurs de projets agroécologiques
- **Soustraire les terres de la spéculation foncière** par une propriété et une gestion collective
- **Préserver l'environnement** en soutenant des projets agricoles durables
- **Favoriser la solidarité entre les agriculteurs, les citoyens et la terre** afin de rencontrer les besoins de tous en respectant l'autonomie de chacun
- **Contribuer à dynamiser l'économie des milieux ruraux** en accompagnant des projets agricoles diversifiés et s'inscrivant dans des systèmes de circuits courts et de vente directe.

La coopérative Terre-en-vue rassemble plus de 3000 coopérateurs pour un capital d'un peu plus de 5,5 millions d'euros de fonds.

[www.terre-en-vue.be](http://www.terre-en-vue.be)



*Crédal est une coopérative de finance éthique qui construit une société inclusive et durable, où l'argent est mis au service du bien commun.*

Elle propose du placement éthique, du crédit alternatif et de l'accompagnement de projets. En matière d'alimentation durable, les missions de Crédal en Wallonie et à Bruxelles sont d'initier, de développer, de fortifier et de financer des **systèmes alimentaires locaux, durables, équitables** à travers l'inclusion économique et sociale de tous les acteurs des filières.

Crédal finance et accompagne depuis plusieurs années les entrepreneurs qui, seuls ou à plusieurs, ont des projets agricoles et en alimentation durable.

La coopérative CREDAL compte 3400 coopérateurs et près de 42 millions d'euros de fonds.

[www.credal.be](http://www.credal.be)



# Terres publiques et bien commun, l'heure est à l'action



En 2015 et 2017, le Comité économique et social européen et le Parlement européen adoptèrent des résolutions d'une extrême puissance, exhortant les Etats-membres et tous les niveaux de pouvoir à agir de manière urgente et significative afin de **sauvegarder l'accès à la terre** et, via celui-ci, le modèle de **l'agriculture familiale**, en grave péril dans toute l'Union européenne.

Face à l'acuité des enjeux sociaux, alimentaires et climatiques actuels, les communes, CPAS, fabriques d'église, la Région wallonne, les intercommunales – toutes les entités publiques qui disposent d'un patrimoine foncier agricole estimé à environ 50 000 ha en Wallonie, – ont un **rôle de premier plan** à jouer afin de mettre en place une gouvernance responsable et visionnaire, garantissant l'accès et le bon usage des terres. Les rapports sur l'état de notre planète, dont au premier plan le rapport spécial du GIEC sur les terres paru en 2019, en témoignent : le modèle de l'agriculture familiale – fondé sur une production locale, nourricière et soucieuse de son impact – est, de loin, celui qui contribue à atténuer les dégradations du climat. Or sans organiser activement l'accès à la terre pour les agricultrices et agriculteurs d'aujourd'hui et demain (lesquels ne seront pour la plupart pas issus du milieu agricole), la sauvegarde de ce modèle est impossible.

La mise en place d'une gouvernance foncière par chaque échelon territorial est donc indispensable. Elle s'appuiera sur les recommandations des *Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes*

*fonciers applicables aux terres* de la FAO en 2012, dont on ne peut trop recommander la lecture afin de saisir le chemin à parcourir dans notre pays...

Le présent guide fait oeuvre utile en présentant différents mécanismes et pistes visant à épauler les collectivités dans la mise en place d'une telle gouvernance foncière. Cette responsabilité de notre société s'inscrit résolument dans le droit : que ce soit au sens du Code wallon de l'agriculture, du Code du développement territorial ou du Code de l'environnement, le territoire wallon, son agriculture et son environnement constituent notre patrimoine commun. Ce concept n'est pas un alliage de beaux mots: il fonde et oblige juridiquement l'action des pouvoirs publics. La terre n'est en effet pas un bien comme un autre. Elle revêt une utilité sociale et collective évidente, conditionnant notre survie même et l'exercice de plusieurs droits fondamentaux. Pour citer le Comité économique et social européen, *«L'article 11 du pacte international des Nations unies relatif aux droits économiques, sociaux et culturels ainsi que l'article 25 de la déclaration universelle des droits de l'homme obligent les États à reconnaître le droit de toute personne vivant sur son territoire à une nourriture suffisante et sûre, ce qui est directement lié à l'accès à la terre»*.

Plus que toutes autres, les terres publiques peuvent et doivent être gérées en bien commun: telle est nécessairement la conscience partagée par les lectrices et lecteurs du présent guide.

# Fermes et Terres agricoles de Wallonie

## L'indispensable transmission!



Alors qu'en 1990, la Wallonie comptait environ 30.000 fermes, elle n'en compte plus en 2020 que 12.700, soit une baisse d'effectif de 60% en 30 ans. Leur taille moyenne a quant à elle augmenté dans la même mesure, passant de 25 à 58 hectares. Après quatre décennies de diminution continue. La population agricole tend à se stabiliser depuis 2012, derrière cet équilibre on assiste en réalité à l'augmentation des très petites et très grandes fermes, contrebalancé par une réduction de celles de taille moyenne. L'âge moyen des agriculteurs/trices continue quant à lui d'augmenter.

Une ferme moyenne wallonne est propriétaire d'un tiers de ses ressources foncières, les deux autres tiers sont généralement en fermage. Environ 8% de la SAU totale est détenu par des opérateurs publics (CPAS, Communes, Fabriques d'Eglise), voire 10% pour l'ensemble des propriétaires publics. La surface agricole utile wallonne (740.000 hectares)<sup>1</sup> est à peu près constante depuis les années '90. Elle a subi une faible diminution (2,5%), essentiellement en raison des phénomènes d'artificialisation. Les ressources foncières sont davantage menacées sur le plan qualitatif. En 50 ans, les sols wallons ont perdu de l'ordre de 20% de la teneur en matière organique, indispensable à leur fertilité et à leur bonne résistance à l'érosion<sup>2</sup>.

Il est important de rappeler **que les terres agricoles sont un marché très spécifique** où les différences de prix peuvent être très importantes en fonction du type de terrain, de la présence ou non d'un bail en cours, de sa situation au plan de secteur et de la région. Le prix moyen à l'hectare ne cesse d'augmenter et atteint en 2020 une valeur record de 30 521€<sup>3</sup>. Ce prix a quadruplé en 40 ans.

Ce prix, totalement déconnecté de la valeur intrinsèque de la terre, est le principal facteur limitant à l'installation de jeunes agriculteurs.



Ces éléments expliquent en grande partie le manque de renouvellement dans la population agricole, alors même que l'engouement pour les métiers agricoles est en augmentation, notamment au sein de populations non issues du milieu.

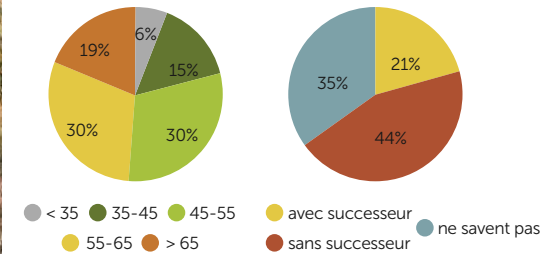


Observatoire du foncier agricole wallon, 2021

### Viellissement des actifs agricoles, le compte à rebours

Lors de la dernière grande enquête agricole réalisée en 2016, plus de 67% des exploitants agricoles avaient plus de 50 ans. Parmi ceux-ci, seul 20% déclarait avoir un successeur.

En d'autres termes, sur les 12.700 fermes wallonnes, 8.500 exploitants seront arrivés à l'âge de la retraite en 2030, parmi ceux-là 6800 exploitants, soit plus de la moitié, n'ont pas de projet de transmission.)



Age des exploitants et succession des exploitants de 50 ans et plus (2016) / Repartition des actifs agricoles par classe d'âge, source : L'agriculture en Chiffres 2020 (SPW - DGO3)

1 Etat de l'agriculture wallonne 2 Etat de l'environnement wallon 3 Observatoire du foncier agricole wallon, 2021

# Pour une politique de gestion des terres agricoles publiques



La terre agricole est une ressource naturelle limitée d'une valeur inestimable. Il nous vient directement à l'esprit que sa première fonction est de nous nourrir mais nous ne pouvons la séparer de ses autres fonctions. Elle est en effet le support d'un ensemble d'activités économiques, environnementales et sociales. Les tensions actuelles sur les échanges internationaux, les coulées de boues lors des précipitations abondantes, l'effondrement de la biodiversité, nous incitent dans une certaine urgence à repenser à nos objectifs collectifs.

Alors que l'Histoire de l'humanité aurait dû nous apprendre à prévenir plutôt que de guérir, nous avons eu tendance ces dernières générations à considérer la terre agricole comme une simple marchandise, et que la nourriture devait être produite là où c'est le moins chère de le faire comme le préconise la tendance économique des 'avantages comparatifs'. Dès lors pourquoi avoir encore une politique foncière publique régionale ou locale quand les lois du marché sont la règle de base ?

Le retour de balancier de l'Histoire nous rappelle que bien que l'agriculture ne représente, en Europe occidentale, plus que quelques points de PIB et moins de 2% de la population active, **se nourrir est un besoin quotidien et vital.**

Avec plus de 44% de sa surface dédiée à l'agriculture, la terre agricole est une pièce essentielle dans notre territoire. **Préserver le caractère public de ces terres tout en pérennisant la politique foncière choisie,**

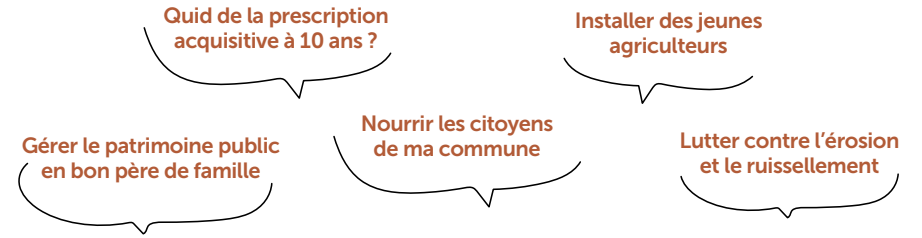
## voilà les enjeux prioritaires actuels!

Côté propriété publique, étonnamment, il est difficile d'avoir un chiffre précis des surfaces agricoles tant les acteurs et la typologie des terres (essarts,...) sont nombreux ; 242 communes wallonnes et autant de CPAS, sans oublier les propriétés des communes et CPAS des autres régions qui ont des terres en Wallonie, les Fabriques d'églises, Provinces, Région, intercommunales, la Défense, Infrabel, RTBF et bien d'autres...

Ce qu'il adviendra de ces terres lorsqu'elles seront remises sur le marché, pour être louées ou vendues, sera décisif.

Seront-elles nourricières ou pas (loisir équestre, agro-carburant, photovoltaïque?), seront-elles orientées vers un marché intérieur et au développement des circuits courts ou voué à l'agro-industrie et l'exportation (typiquement la pomme de terre)? Seront-elles protectrices de la nappe phréatique, de la biodiversité éviteront les coulées de boue ou au contraire en seront-elles la menace ? Vont-elles permettre de faciliter l'installation d'une nouvelle génération d'agriculteur.trice.s ou vont-elles permettre l'agrandissement des acteurs existants et en nombre de plus en plus restreint?

Jusqu'il y a peu, la plupart des gestionnaires publics de ces terres n'avaient pas d'objectifs spécifiques pour le patrimoine foncier. Parfois, ce patrimoine est une variable d'ajustement budgétaire et la vendre au plus offrant semble être la meilleure gestion publique.

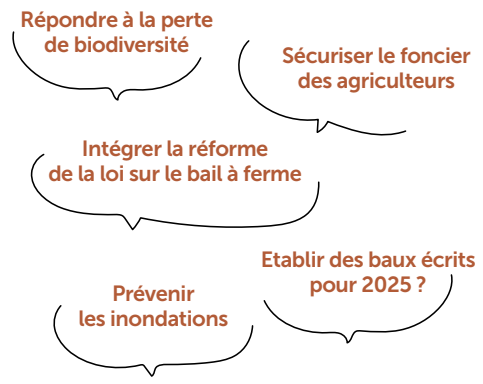


Mais une prise de conscience émerge sur le rôle de ces terres quant à l'importance du rôle de politique publique qu'elles peuvent prendre: soutenir une agriculture nourricière, créatrice d'emplois et d'activités rurales, porteuse de liens sociaux et protectrice des écosystèmes, des paysages et du climat.

**Protéger et partager les terres agricoles devient un enjeu pour les pouvoirs publics. Nous l'observons chaque jour.**

Une première étape dans la construction d'une politique publique de gestion du patrimoine foncier est de bien le connaître. Pour une commune, c'est en faire l'inventaire, mettre à jour les baux, connaître les autres acteurs publics présents sur son territoire, pour ensemble, définir des objectifs.

## Objectifs potentiels d'une politique foncière ?



Le nouveau contexte du bail à ferme est une opportunité à saisir par la diversité des baux proposés aux autorités publiques.

Il s'agira ensuite, de définir des objectifs politiques en fonction de son contexte, des agriculteurs.trices présents ou à venir : protection des sols et de la nappe, politique d'installation des jeunes, agriculture sociale, maillage écologique,...L'idéal est de mettre en place une **commission des agriculteurs et des agricultrices** pour contribuer à la définition de ces objectifs ; ils pourront relayer les réalités de terrain, les priorités, les grandes problématiques. Sur base de ces orientations, tout un processus peut être mis en place pour répondre aux objectifs définis et faire en sorte que les terres publiques soient de véritables leviers de l'action politique.

Et nous sommes là pour y travailler, avec vous. Le défi est grand, la connaissance de ce patrimoine commun agricole encore insuffisante, les outils réglementaires sont à peaufiner, améliorer, les processus complexes et juridiquement ardu, le personnel public est motivé tout en ayant besoin de soutien, les synergies entre acteurs de terrain est à renforcer encore et toujours plus... Ceci étant, les opérateurs publics sont conscients qu'ils ont un rôle à jouer pour soutenir l'agriculture et relocaliser l'alimentation. Et nous leur en sommes reconnaissants.

**Stabiliser l'accès à ces terres tout en pérennisant la politique choisie sont nos défis, ici et maintenant !**

## Je connais les terres de tous les propriétaires publics de ma commune!



Certes, une commune ou un CPAS connaît en général ses propres terres (une rapide recherche cadastrale au service urbanisme le permet) et leur localisation. Cartographier ces parcelles, c'est déjà un petit peu plus compliqué lorsque personne dans votre administration ne dispose de logiciel cartographique. Et pourtant c'est faisable ! L'enjeu premier, c'est extraire sous forme de fichier excel, les données de votre cadastre ; le fournisseur de votre logiciel (d'urbanisme en général) devrait pouvoir vous conseiller. Dans le fichier, il s'agira d'identifier les propriétaires publics; en général, ils commencent par «*Domaine de...*» ; mais vous pouvez aussi tenter avec «*Ville de ...*», «*Commune de...*» ou encore le critère cadastral «*DomPubl.*». Le GAL Culturalité a réalisé un bon petit «*tutoriel*» pour faire cela ; nous pourrions vous le transmettre ou vous guider dans la démarche !

Si une personne de votre administration a accès à un logiciel de cartographie, alors, pour sûr il/elle pourra traduire votre liste de parcelles cadastrales en cartographie. L'enjeu également est d'identifier les parcelles des autres propriétaires publics présents sur votre commune: fabriques d'église de votre commune, CPAS ou fabrique d'église d'une commune voisine, ... et tout autre opérateur public. Avec une carte de tous les opérateurs publics, vous pouvez commencer à comprendre les synergies possibles, les acteurs à contacter pour tenter une coordination de vos actions et de votre gestion des terres.... pour un mieux pour tous: agriculteurs, consommateurs et pouvoirs publics !

© Parcelles publiques de Ramillies



## À la recherche du locataire inconnu en temps de RGPD



Nombre de communes nous font part du fait qu'elles ne savent plus trop qui cultivent leurs terres. Or, **dans le cadre du passage au bail écrit** tel que prévu par le nouveau bail à ferme, les communes ont besoin d'entrer en relation avec ces locataires.

### Alors, comment procéder ?

À ce stade, il n'y a pas 50 solutions. Il y en a 3:

- 1 **La plus directe:** sur base de la liste des parcelles dont vous êtes propriétaire, vérifiez qui a payé ou pas un fermage; vous aurez ainsi le locataire officiel de votre foncier.
- 2 **La plus efficace et la plus passionnante:** mettez vos bottes et parcourez les campagnes, rencontrez les agriculteurs sur le terrain, passez la porte des fermes et parlez avec les acteurs de l'agriculture
- 3 **La plus administrative:** **Etape 1**, l'idéal est de vérifier si il y a une déclaration PAC (politique agricole commune) sur votre parcelle publique. Pour ce faire, le site web cartographique de la région wallonne, WALONMAP, vous permet de charger une couche d'informations nommée «*parcellaire agricole anonymisé*» ; cela vous donnera l'information recherchée, mais pas le nom du locataire. **Etape 2**, contacter la Région wallonne (soit le service SIGeC -Système intégré de gestion et de contrôle- soit le bureau régional décentralisé de l'administration régionale de l'agriculture) qui informera le locataire du souhait du propriétaire public de le contacter. **Etape 3**, attendre que l'agriculteur vous contacte!

# Le bail à ferme

un outil à disposition des opérateurs publics et des agriculteurs/trices

Décembre 2024, échéance pour les baux écrits !



La nouvelle Loi sur le bail à ferme wallon est entrée en vigueur en janvier 2020. Elle est le fruit de nombreuses discussions entre les acteurs politiques, propriétaires et agriculteurs.

Cette Loi offre de nouvelles opportunités pour les opérateurs publics et crée un nouvel équilibre entre bailleurs et preneurs: une **mise par écrit des baux verbaux d'ici au 31/12/2024** et une opportunité de renégocier leur durée, des nouveaux types de contrat, des nouvelles clauses environnementales, un congé pour vendre, de la transparence avec des obligations de notification d'échange et de contrats de culture par le locataire, des majorations du loyer revues,...

Le tableau suivant<sup>1</sup> décrit les différents types de baux prévus par la Loi :

Type de bail	Durée	Fermage
<b>Classique</b>	1 <sup>re</sup> période de < 27 ans + 3 x 9 ans	fermage majoré durant une période limitée
<b>Longue durée</b>	1 <sup>re</sup> période de > ou = 27 ans + 1 x 9 ans	fermage majoré
<b>De carrière</b>	min. 27 ans et fin à l'âge légal de la pension	fermage majoré
<b>Courte durée</b>	max. 5 ans avec possibilités de prolongations	fermage de base
<b>De fin de carrière</b>	fin à l'âge légal de la pension	fermage majoré (si suite à une 1 <sup>re</sup> période majorée de bail)

<sup>1</sup> Inspiré de Corentin Moreau, SPW-DAFOR



L'agriculteur peut-il céder (cession privilégiée) son bail ?	Pourquoi le pouvoir public choisit-il ce type de bail ? Quand il estime que...
oui	la terre agricole doit prioritairement sécuriser les agriculteurs et leurs descendants
non (il reste une question sur le renouvellement de 9 ans du bail de longue durée)	la terre agricole doit prioritairement sécuriser les agriculteurs
	a terre agricole doit prioritairement sécuriser les agriculteurs mais le terme du bail est connu précisément
	un projet public y sera mis en oeuvre à court ou moyen terme
	il veut poursuivre avec son locataire actuel mais en connaissant précisément le terme du bail

Notons que même si les baux sont sur de longues durées, il existe des possibilités pour le pouvoir public de récupérer anticipativement tout ou partie des parcelles sous certaines conditions (ex : congé pour vendre, congé pour bâtir, congé à des fins d'intérêt général,...)

## Préserver la biodiversité sur les terres publiques ?



Le bail à ferme tel qu'entré en vigueur en 2020 permet dans certaines situations de préserver voire encourager le développement de la biodiversité dans les terres agricoles. Précisons, cependant en préambule, que d'une part **maintenir une prairie permanente (plutôt que de la labourer pour en faire des grandes cultures) reste une des voies prioritaires pour préserver le sol et la biodiversité** (et prémunir cette terre des coulées de boue). D'autre part, l'état des lieux de la parcelle avant bail permet désormais de réaliser l'inventaire des aménagements existants et soutenant la biodiversité : arbres, haies, mares, fossés, talus,... Mentionnés dans l'état des lieux, l'agriculteur locataire devra les préserver et les entretenir (ou pas, selon accord avec le propriétaire).

Lors de la conclusion du bail, la nouvelle législation prévoit la possibilité pour le propriétaire public de protéger ces différents aménagements identifiés dans l'état des lieux. Lorsque la parcelle est en prairie permanente, son maintien peut être exigé. Dans le même ordre, lorsque cette parcelle présente une pente de >10%, des mesures visant à lutter contre les coulées de boue sont possibles.



© Service Public de Wallonie – GISER

### Mettre des clauses environnementales (ou sociales) complémentaires ?

Oui, c'est possible si vous êtes dans un contrat de type comodat (gratuit) ou une emphytéose. De même, si il s'agit d'essarts, le règlement communal pourrait également apporter des clauses complémentaires. L'idéal, toujours, c'est que ces clauses soient proportionnées, liées à votre politique, et équitables.

## Ma terre publique une opportunité pour soutenir un projet social et alimentaire ?



**Depuis le Moyen-Age, les Essarts sont terres nourricières des populations.**

Nos systèmes alimentaires atteignent aujourd'hui un haut degré de complexité et d'optimisation, la sécurité alimentaire n'est plus une priorité pour les pouvoirs publics: la nourriture vient à nous mais on ne sait plus comment, on ne stocke plus, on ne produit plus sur un territoire donné qu'une infime partie de ses besoins.

Cela n'a pas toujours été le cas, le rôle historique des Bourgmestres était d'assurer la sécurité collective, notamment sur l'alimentaire. Les sociétés de pénuries au Moyen âge avaient des stratégies alimentaires publiques élaborées de gestion de stock, des productions alimentaires afin de limiter les disettes.

Au XIX<sup>e</sup> siècle, dans nos contrées, les pouvoirs communaux mettaient gratuitement à la disposition des chefs de famille les terres et bois communs à la condition que ceux-ci effectuent eux-mêmes et sans frais pour la commune l'essartage de ces bois et leur transformation en terrains de culture. Ces fameux **(es)sarts communaux** font encore partie de notre environnement, on en retrouve la trace dans de nombreux toponymes et parmi les biens des communes.



© Jennifer Hyman - Unsplash

## La sécurité sociale de l'alimentation

Au XX<sup>e</sup> siècle, les Commissions d'Actions Publiques puis les CPAS héritent d'une partie de ces patrimoines, avec la mission de le gérer et l'exploiter au mieux afin d'en tirer le meilleur revenu au profit des habitants les plus démunis. Depuis, dans la majorité des cas, ces terres sont confiées aux agriculteurs pour y cultiver, élever du bétail. Aujourd'hui, essarts, terres publiques... représenteraient donc environ 50 000 hectares<sup>1</sup>.

La hausse du coût des matières, les pénuries d'intrants et de denrées, les ruptures de chaînes logistiques, etc...sont les expressions des différentes crises économiques et environnementales que traversent notre période et qui risquent de s'intensifier prochainement. Ces phénomènes remettent au-devant des agendas politiques la question de la **sécurité et de la souveraineté alimentaire** et posent le constat suivant: une fraction croissante des ménages Belges peine à s'alimenter convenablement.

**Et si le foncier public constituait un levier direct pour des politiques alimentaires (économiques et environnementales) re-localisées ?**



1 Analyse CPTD [https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/r3\\_rapscientifique\\_201712.pdf](https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/r3_rapscientifique_201712.pdf)

Certaines communes ont fait ce pari en soutenant et développant des projets de production alimentaire sur leurs terres publiques. Elles ont pu mettre en place des mécanismes de soutien public sous le mode de la sécurité sociale de l'alimentation. Ce faisant les communes permettent de soutenir des prix accessibles pour certains publics précarisés tout en garantissant un certain prix juste pour les producteurs. La «**sécurité sociale de l'alimentation**» est un concept né en France depuis quelques années et qui commence à faire des émules en Belgique.

Crédal, partenaire du projet «Terres publiques», étudie ces projets qui émergent et qui sont sources de grande créativité dans les mécanismes de soutien aux familles.

Il existe des initiatives portées par les pouvoirs publics ou des projets soutenus par ces derniers. Le soutien peut être direct : le CPAS achète les denrées alimentaires à un producteur local dans l'objectif de les fournir à prix réduit à ses bénéficiaires, ou indirect: le pouvoir public soutien le(s) producteur(s) en contrepartie d'une vente à prix accessible vers un certain public : mise à disposition d'infrastructures, de main d'œuvre, d'outils, etc..

## L'insertion socioprofessionnelle dans l'agriculture

Un des mécanismes possibles pour résoudre la difficile équation entre « accessibilité » et « rémunération juste », tout en formant des personnes éloignées du marché de l'emploi, est l'agriculture en insertion socio-professionnelle (ou ISP). De nombreux CPAS de notre pays ont activé sur leurs terres publiques des projets intégrant l'ISP et engagés de belles expériences.

### Le potager Saint Germain de Pepinster : l'insertion socioprofessionnelle en agriculture

Il s'agit d'un projet initié par le CPAS de Pepinster sur le site d'une ancienne maison de repos sur un terrain d'environ 5 hectares, terrain qui a fait l'objet d'un don au CPAS il y a environ 150 ans et l'acte de donation précisait qu'il ne pouvait être utilisé qu'à but social.

Sur le site il y a une crèche, une maison de repos et d'autres projets d'insertion sociale. **4000 m<sup>2</sup> sont cultivés dans le cadre du "Potager Saint Germain"**. Les anciennes cuisines de la maison de repos servent de laverie et de stockage des légumes et d'autres locaux de cette même maison de repos, de magasin et pour la gestion administrative.

Le projet est né il y a 7 ans face à deux constats : il n'y avait à l'époque pas beaucoup de possibilités d'insérer des personnes en insertion (art 60) dans les entreprises de la région et il n'existait pas encore de vente de produits locaux. **L'objectif premier était de pouvoir engager ces personnes et de fournir la maison de repos en légumes.** Ensuite est venue la vente de légumes aux particuliers (mais aussi à d'autres maraîchers, commerces, horeca) via le magasin ouvert 1 jour/semaine. En parallèle, le CPAS créait un nouveau pôle au sein de la Régie communale autonome pour la gestion du potager. Actuellement les légumes fournis à la maison de repos ne représentent plus qu'une petite partie du chiffre d'affaire de ce projet. Notons qu'il y a encore un bon potentiel d'augmentation car la maison de repos produit 100 à 150 repas par jour.

# Je commence l'inventaire de mes terres publiques



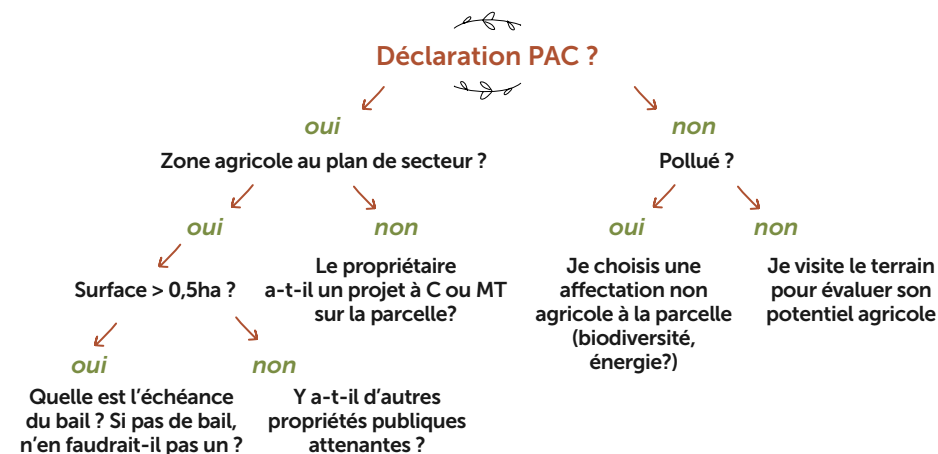
Pour fin 2024, selon les dispositions de la nouvelle Loi sur le bail à ferme, les autorités publiques sont invitées à convertir les baux ou accords (de tous types) sur leurs terres en baux écrits.

Pas facile, dès lors de s'y retrouver lorsque l'on n'a pas eu de personnel pour gérer tout cela depuis de nombreuses années ! Comment tenter de prendre le problème par un bout ou un autre afin d'éviter de se perdre pour de nombreuses années dans les caisses d'archives ?

Dans notre travail avec les acteurs publics confrontés à ce genre de situation, nous tentons de voir avec eux comment déterminer des priorités de tri des parcelles. Ces priorités sont définies avec eux en fonction de leurs objectifs.

Voici quelques exemples ou suggestions de réflexions et d'action qui peuvent aider une autorité à enclencher ce processus :

- Avec votre service d'urbanisme, identifiez toutes vos parcelles cadastrales ;
- Sont-elles en zone d'habitat (à caractère rural), en zone agricole ?
- Avez-vous des projets à court terme (moins de 5 ans) sur les zones à bâtir ? Si pas, mettez-les dans le « pot » terres cultivées ;
- Ces terres sont-elles déclarées à la PAC? (information anonymisée disponible en accès public sur WALONMAP) ;
- Disposez-vous d'un bail écrit pour ces terres? Si pas, c'est peut-être un bail oral, ou un essart régi par un règlement communal, ou encore un comodat ? Commencez le travail avec ces derniers.



Exemple d'arbre décisionnel d'une commune recherchant, dans son patrimoine foncier, les parcelles les plus adéquates pour y installer un.e (jeune) agriculteur/trice.

Questionnez-vous sur le meilleur bail pour les agriculteurs de votre commune et par rapport à vos objectifs.

- Disposez-vous d'un paiement pour ces terres? Votre service financier vous fournira toutes les réponses.
- Quel est votre objectif ?
  - ⇒ **Lutter contre les coulées de boue ou le risque d'inondation ?** Je regarde les parcelles qui, grâce à Walonmap, sont concernées par ces phénomènes;
  - ⇒ **Soutenir l'installation des jeunes et le transfert des terres des plus âgés vers les plus jeunes ?** Je vois quelles parcelles sont occupées par les agriculteurs ayant plus de 67 ans, l'âge de la retraite;
  - ⇒ **Trouver des terres propices au maraichage ?** Je trie mes parcelles de + de 0,5ha, situées le long d'une route ou pas loin, proches d'un bourg, éventuellement avec accès à l'eau et à l'électricité ;
  - ⇒ **Développer une stratégie commune à tous les propriétaires publics de votre commune?** Demandez à votre service urbanisme de vous identifier les propriétés en zone agricole de toutes les autorités publiques présentes sur votre commune ;
- Vous craignez une pollution du sol non propice à l'agriculture ? Identifiez (encore grâce à Walonmap) les terres susceptibles d'être polluées et programmez des analyses de sol.

# Le processus d'attribution des terres

## un outil au service d'une politique de gestion des terres publiques ?



C'est un Arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 qui détermine la façon dont les pouvoirs publics doivent mettre leurs terres en bail à ferme. Cette procédure implique la réalisation d'un appel à soumission réalisé par la commune et invitant les agriculteurs à postuler pour la location d'une (ou plusieurs) terre(s) communales.

Il y a des éléments intangibles dans cette procédure :

- 1 Le statut de l'agriculteur qui postule: diplôme, superficie plafonnée de son exploitation, respect de la législation environnementale
- 2 l'âge du/de la postulant.e, la taille de l'exploitation et la proximité de celle-ci à la parcelle proposée

**Mais la nouvelle Loi sur le bail à ferme qui régit ces procédures permet également d'envisager d'autres critères ou d'éléments contractuels !** Ceux-ci peuvent être construits en considérant le contexte et les objectifs du pouvoir public : la terre est sujette à des coulées de boue ? Il faudra privilégier la mise en place de méthodes de protection des terres (haies, bandes enherbées,...). La commune souhaite développer une offre plus grande de légumes ? Elle pourrait, sur les terres appropriées, privilégier des agriculteurs qui en produisent.

**Les projets des propriétaires publics peuvent être intégrés dans la politique de gestion des terres agricoles** pour autant que l'autorité publique l'argumente de manière pondérée, proportionnée, légitime et adéquate !

### 100 000 euros de fermage ?

**Agriculteur** « Allo Terre-en-vue ? Pourriez-vous me dire combien je devrais mettre pour un montant de fermage correct pour répondre à l'appel à soumission de la commune, dans le cadre de l'attribution d'une terre publique ? »

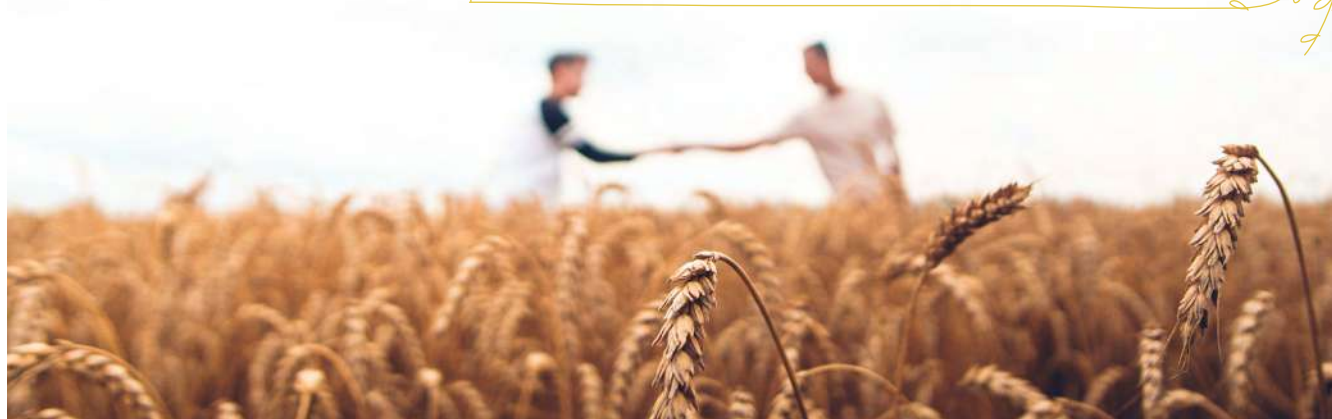
**Terre-en-vue** « Euh... ? Je ne comprends pas »

**Agriculteur** « Dans son appel à soumission pour la terre, la commune nous demande quel fermage nous sommes prêts à mettre et ce sera le plus offrant qui aura le bail et la terre ».

**Terre-en-vue** « Proposez 100 000 euros »

**Agriculteur** « Quoi ? Mais je ne vais pas mettre tout cela ! »

**Terre-en-vue** « Ne vous inquiétez pas ; cette procédure n'a pas de fondement légal; la loi sur le fermage définit les montants qui peuvent être demandés pour la location d'une terre et la commune ne peut pas s'en écarter. Même si vous annoncez 100 000 euros, vous ne devrez payer que le fermage officiel et légal » (qui n'est évidemment pas 100 000 euros... mais plutôt situé entre 100 et 300 euros/ha et par an) ; -)



© Warren Wong - Unsplash

Note: La loi sur les fermages régit les conditions de location des terres de l'ensemble du foncier agricole. Il n'est pas possible d'y déroger dès lors qu'il y a bail (ou paiement).

seulement

## Vendre s'il le faut vraiment... mais vendre avec un projet politique !

Faut-il le rappeler, la terre d'un propriétaire public a été acquise grâce aux citoyens; nous ne sommes pas loin, là, de la notion de bien commun. La plus grande prudence est donc requise dans la manière de gérer, attribuer un tel bien.

Ceci étant, pour des raisons qui leur sont propres, un propriétaire public, dans le respect des dispositions légales et démocratiques, peut faire le choix de vendre une terre publique.

Vu le caractère particulier d'une terre, nous avons à ce titre 2 recommandations :

- 1 Que la vente soit véritablement liée à un projet pour les citoyens et non la résolution d'un problème d'ajustement budgétaire, voire de trésorerie.
- 2 Les dispositions légales le permettent, vous pouvez activer la procédure de préférence publique et de vente à prix fixe avec critères d'attribution.

En effet, la circulaire dite « Furlan » de 2016, permet de vendre un bien public avec un prix fixe et des critères d'attribution de la terre. Cette procédure a 2 avantages importants :

- 1 Le pouvoir public en tant que propriétaire ne contribue pas à la spéculation sur le prix des terres
- 2 Il peut déterminer vers quel type de public –pour autant que cela soit argumenté- il privilégie sa vente.

**L'idéal est de construire cette procédure avec le comité d'acquisition qui peut accompagner, vérifier la légalité de cette procédure.** Terre-en-vue réalisé également, en partenariat avec le comité d'accompagnement, un accompagnement des communes dans ce cadre.

***Cerise sur le gâteau : privilégiez la vente à des pouvoirs publics ! Ainsi, vous maintenez cette terre en bien commun !***

## Le comité d'acquisition, c'est quoi ?

Les Comités sont des institutions régionales, parties prenantes du Service Public Wallonie, au service des autorités publiques dans le cadre de leurs opérations immobilières. Plus précisément, ces comités ont pour missions principales, pour leurs mandants :

- De procéder à l'estimation des valeurs vénales immobilières et des crédits nécessaires en relation avec une opération immobilière projetée par des Autorités publiques ;
- D'acquérir, à l'amiable ou par expropriation, des biens immeubles utiles ou indispensables à la réalisation des infrastructures décidées par les Autorités publiques ;

- De vendre, à leur demande, des immeubles des Autorités publiques ;
- En qualité de «notaire public», de rédiger et de passer les actes authentiques relatifs aux acquisitions et aux ventes immobilières ainsi que certains actes spéciaux (etc.)

Contactez le comité d'acquisition près de chez vous: Mons, Namur, Brabant wallon, Liège, Luxembourg.

### Plus d'informations

[www.wallonie.be/fr/comites-dacquisition](http://www.wallonie.be/fr/comites-dacquisition)



# Ressources



**www.terre-en-vue.be/annonces** : le site de Terre en vue et ses petites annonces - publiez-y vos terres à louer et **www.terre-en-vue.be/terrespubliques** pour toutes nos productions et le présent guide en ligne !

**Les incontournables du web** : tous les documents légaux, les brochures de vulgarisation, les exemples types de baux, la grille de calcul des fermages,...au service des autorités publiques (un excellent travail pédagogique du SPW-DAFoR !) sont sur <https://agriculture.wallonie.be/bail-a-ferme>

**Pour apprendre en webinaire**, avec « Manger Demain », le SPW-DAFoR, Terre-en-vue

« Terres publiques, terres de projets pour nos communes et citoyens »

<https://www.mangerdemain.be/2022/01/05/contenus-de-la-rencontre-terres-publiques-agricoles-terresde-projets-pour-nos-communes-et-citoyens/>

« Le Bail à ferme in concreto »

<https://www.mangerdemain.be/2022/01/13/contenus-de-la-rencontre-terres-publiques-agricoles-lebail-a-ferme-in-concreto/>

**Les incontournables de la législation** (extraits choisis en Wallonie) :

- Code wallon de l'agriculture
- Code civil, livre III, tome VIII, chapitre II, section 3 « des règles particulières aux baux à ferme » (loi du 4 novembre 1969)
- Décret du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme
- Décret du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme (et les modifications relatives au bail à ferme et au fermage)
- Arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 fixant les modalités de mise sous bail à ferme des biens ruraux appartenant à des propriétaires publics
- Arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 précisant les modalités de fixation des superficies minimales et maximales de rentabilité (et son arrêté ministériel)
- Arrêté ministériel du 20 juin 2019 établissant un modèle type de cahier des charges en vertu de l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 fixant les modalités de mise sous bail à ferme des biens ruraux appartenant à des propriétaires publics

**Les incontournables de la législation** (niveau international, cités dans l'introduction) :

- Comité économique et social européen, avis Nat/532, 21 janvier 2015, « *L'accaparement des terres : une sonnette d'alarme pour l'Europe et une menace imminente pour l'agriculture familiale* » ; Parlement européen, *Résolution sur l'état des lieux de la concentration agricole dans l'Union européenne : comment faciliter l'accès des agriculteurs aux terres ?* 27 avril 2017, Doc. (PE), A8-0119/2017.
- Rapport spécial du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat portant sur les changements climatiques, la désertification, la dégradation des terres, la gestion durable des terres, la sécurité alimentaire et les flux de gaz à effet de serre dans les écosystèmes terrestres du 8 août 2019 (disponible en anglais avec une traduction en français de l'avis aux décideurs).
- Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture, *Directives volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale*, Rome, 2012.




## Le saviez vous ?

*Laudato si*, l'encyclique du Pape François, dans son §129, explique que ce sont les petites fermes rurales qui nourrissent la population mondiale, en utilisant peu de territoire et d'eau et en produisant peu de déchets, tout en garantissant des emplois stables. Mais ce système peine à se pérenniser du fait des économies d'échelles imposées au secteur agricole et qui accentuent la pression sur les terres agricoles que seules, finalement, les grandes exploitations peuvent se payer.




crédal

[info@terre-en-vue.be](mailto:info@terre-en-vue.be)

 CoopTerreenvue

[www.terre-en-vue.be](http://www.terre-en-vue.be)

[info@credal.be](mailto:info@credal.be)

 Credal.be

[www.credal.be](http://www.credal.be)