



Réflexions et pistes pour favoriser l'accès à la terre de nos agriculteurs « modèles »

Conclusions des consultations
citoyennes - Mai 2015



Rédaction et photographies : Sylvie La Spina

Merci à tous ceux qui ont contribué à cet ouvrage par leur participation aux rencontres citoyennes et aux sondages.

Editeur responsable : Jean-Pierre Gabriel, Nature & Progrès Belgique, Rue de Dave 520, B-5100 Jambes.

Le projet « Echangeons sur notre agriculture » bénéficie du soutien financier de la Région Wallonne. Le contenu de cette publication engage la seule responsabilité de l'auteur et ne peut aucunement être considéré comme reflétant le point de vue de la Région Wallonne.



Wallonie



Reproduction : Le contenu de cet ouvrage peut être cité ou reproduit à la condition que la source d'information soit explicitement mentionnée.

***Réflexions et pistes
pour favoriser l'accès à la terre
de nos agriculteurs « modèles »***

Compte-rendu des rencontres citoyennes
dans le cadre du projet « Echangeons sur notre agriculture »
mai 2015

Table des matières

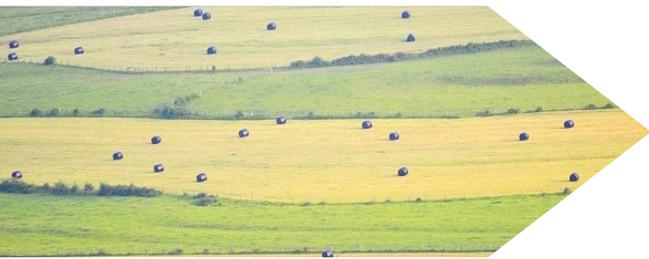
LA CONSULTATION CITOYENNE	8
Contexte : le projet « Echangeons sur notre agriculture »	8
« Echangeons sur notre agriculture »	8
Le consommateur impliqué dans la politique agricole wallonne ?.....	8
Le Collège des producteurs.....	8
Le rôle de Nature & Progrès.....	8
Le thème « accès à la terre »	8
Processus de consultation citoyenne.....	9
Informé le citoyen consommateur	9
Journée d'information le 7 mars 2015 à Namur	9
Articles complémentaires	9
Rencontrer le citoyen consommateur	9
Un questionnaire en ligne complémentaire	10
Transcription des avis.....	10
STRUCTURE DU DOCUMENT	12
Avertissement	13
Partie 1 : MOTIVATIONS DES CITOYENS CONSOMMATEURS	14
L'importance de la terre.....	14
L'accès à la terre, un levier pour changer d'agriculture.....	15
Comment la société civile perçoit l'évolution de l'agriculture	15
Comment la société civile imagine-t-elle son agriculture ?	16
Ce qu'elle veut éviter comme type d'agriculture	16
Une envie d'intervenir sur le marché.....	16
Certains sont contre l'utilisation de l'accès à la terre comme moyen de pression pour changer d'agriculture	18
Conclusion.....	18
Partie 2 : INTERVENIR SUR LA PROPRIETE, SUR LA LOCATION ?.....	20
La propriété des terres remise en question.....	20
Qui sont actuellement les propriétaires de terres agricoles ?	20
Pourquoi changer la propriété des terres ?	22
Comment changer la propriété des terres ?	22
Quel propriétaire idéal afin de prendre en compte les intérêts collectifs ?.....	23
« La terre devrait appartenir à ceux qui la cultivent »	23
Et quid du public ?.....	24
Un maillon à ajouter à la banque foncière ?	25
Un processus pour la mise en gestion des terres publiques... et plus si affinité !	26
Quels critères d'attribution des terres ?	26
Des lignes-guides et non des critères exclusifs !	26
Le candidat	26
Le projet	26

Quel comité de sélection des bénéficiaires des terres ?.....	27
Garantir l’objectivité et la neutralité.....	27
Compétences et composition	28
Et après l’octroi de la terre ?.....	28
En conclusion.....	29
Partie 3 : UN NOUVEAU BAIL DE LOCATION DES TERRES AGRICOLES.....	30
Introduction.....	30
L’importance de la location des terres agricoles	30
Un contrat déséquilibré, un désengagement des propriétaires	30
Une confiance rompue malgré un intérêt commun	31
La nécessité d’assouplir les conditions de location actuelles	31
Durée et transmission du bail	32
Situation actuelle.....	32
Quel est le risque pour l’agriculteur d’un bail à durée déterminée ?.....	32
Pourquoi le propriétaire aurait-il besoin de récupérer sa terre, de mettre fin au bail ?.....	33
La nécessité d’un compromis.....	34
Bail de carrière : à 65 ans, tout s’arrête ?	34
Les baux de longue durée	35
La possibilité de baux à durée plus courte ?	35
La transmission du bail.....	35
Conclusion	36
Fermage.....	37
Revaloriser le fermage	37
Faut-il limiter le fermage ?	37
Et le chapeau dans tout ça ?	37
Conclusions.....	38
Liberté de culture	38
Clauses environnementales	38
Dégradation du bien.....	40
L’état des lieux	40
Sanctions, indemnités, remise en état.....	40
Echanges de terres	41
La nécessité d’un bail écrit	41
Peut-on rendre la signature d’un bail écrit obligatoire ?.....	41
Avantages du bail écrit.....	41
Faut-il l’enregistrer ?	42
Comment et aux frais de qui ?	42
Des incitants ?	42
Dans quelles situations ?.....	42
Majoration des fermages	42
Taxation sur le fermage.....	43

Table des matières (suite)

Précompte immobilier	43
Droits de succession.....	43
Transition entre le bail actuel et le nouveau bail	44
Conclusion.....	44
On y croit... ou pas	45
Partie 4 : LIMITER LA PERTE DE TERRES AGRICOLES.....	46
L'artificialisation des terres agricoles.....	46
Artificialisation actuelle des terres agricoles	46
Du potentiel pour l'artificialisation des prochaines années	46
Terres utilisées en agriculture, artificialisables au plan de secteur	46
Des modifications possibles du plan de secteur	47
Un phénomène lent mais irréversible, qui inquiète... ou non.	47
L'importance de préserver les espaces agricoles	47
Habitat : comment réduire son impact sur les terres agricoles ?.....	48
Quelle importance de l'habitat en Wallonie ?	48
Les besoins	49
Comment rationaliser l'habitat en Wallonie ?.....	49
L'habitat en ville.....	49
Concentrer l'habitat dans les centres de villes et villages	50
Rénover et remplacer	50
Choix des terres libres à urbaniser (en centre urbain ou rural).....	51
Favoriser les habitats alternatifs, la cohabitation, la colocation	52
Favoriser les habitats peu consommateurs d'espace.....	52
Quels moyens d'action ?	53
Libertés individuelles	53
Un dispositif incitatif ?	53
Zonings : comment réduire leur impact sur les terres agricoles ?.....	54
La différence entre affectation et occupation du sol.....	54
Pourquoi cette situation ?.....	54
Les besoins à venir	55
Où trouver les espaces disponibles ?.....	55
La création de zonings sur la zone agricole : seulement en dernier recours !	55
Dans les zonings existants : la nécessité de rationaliser.....	56
Dans de nouveaux zonings issus de zones à destination économique.....	58
Dans de nouveaux zonings issus de la réaffectation de friches industrielles	58
Dans la création de zonings urbains locaux.....	60
D'autres activités empiètent sur les terres agricoles.....	60
Les loisirs	60
Les chevaux	61
Les sapins de Noël.....	61
La forêt.....	62
Des zones protégées destinées à la production agricole ?	62

Quels moyens d'action ?	64
L'agriculture, une activité à revaloriser !.....	64
L'agriculture face aux intérêts financiers	64
Le SDER et le schéma de développement communal n'ont qu'une valeur indicative !.....	64
Comment assurer une meilleure prise en compte des intérêts collectifs dans les politiques d'aménagement du territoire ?.....	64
Conclusions.....	65
CONCLUSIONS GENERALES	66
REFERENCES.....	70



La consultation citoyenne

Le projet « Echangeons sur notre agriculture »

« Echangeons sur notre agriculture »

... est un projet de Nature & Progrès qui vise à recueillir l'avis des citoyens sur l'évolution de l'agriculture wallonne par le biais de rencontres et d'échanges d'idées. En effet, il est primordial que le citoyen, en tant que consommateur des produits de l'agriculture et habitant des espaces ruraux puisse donner un avis sur les principales questions agricoles, et devenir "consomm'acteur".

Le consommateur impliqué dans la politique agricole wallonne ?

Oui ! Le Code wallon de l'Agriculture prévoit une place des consommateurs dans l'évaluation des politiques agricoles wallonnes. Ils sont représentés à deux niveaux : le Collège des producteurs et le Conseil supérieur wallon de l'agriculture, de l'agro-alimentaire et de l'alimentation.

Le Collège des producteurs

Cette structure a pour objectif premier d'impliquer directement les producteurs wallons dans la définition et dans l'évaluation de la politique agricole wallonne. Les producteurs représentant chaque filière y font part des besoins de leur

secteur et sont consultés pour toute question concernant l'agriculture. Des représentants des consommateurs sont présents à cette assemblée afin de donner un avis sur les questions posées et de faire part des préoccupations des citoyens.

Le rôle de Nature & Progrès

Nature & Progrès s'engage à organiser une concertation des citoyens consommateurs autour des problématiques agricoles wallonnes. Sylvie La Spina organise pour vous et avec vous des réunions d'échanges, en présence de personnes ressources. Ces rencontres ont pour but de vous informer des réalités de l'agriculture et de brasser les idées concernant les différentes thématiques. Chacun peut y donner son avis sur les questions posées, et ces avis sont relayés ensuite vers les organismes décideurs. Nature & Progrès représente les citoyens-consommateurs au Collège des Producteurs.

Le thème « accès à la terre »

Le thème faisant l'objet de cette consultation, l'accès à la terre, a été largement demandé par les citoyens consommateurs. Un sondage réalisé lors des précédentes rencontres et sur le site internet plaçait, fin 2014, ce thème comme troisième priorité des citoyens consommateurs après la problématique des pesticides et le développement des circuits courts.



Processus de consultation citoyenne

Informé le citoyen consommateur

Avant d'entamer des discussions sur une problématique agricole, il est primordial de comprendre le sujet, les enjeux, les freins, les positions des différents acteurs autour du sujet. L'accès à la terre est un thème particulièrement complexe et technique.

Journée d'information le 7 mars 2015 à Namur

Nature & Progrès a organisé une journée d'information sur le sujet le samedi 7 mars 2015 à Namur : « Des terres pour nos agriculteurs – Comprendre la problématique de l'accès à la terre en Wallonie ». Afin de recueillir l'information la plus complète, exacte et neutre possible, différents orateurs ont été invités à prendre la parole : des agriculteurs, des propriétaires de terres agricoles, un gérant de société de gestion agricole, des experts de la région wallonne, un notaire et Terre-en-Vue. Tous les aspects de la

problématique ont été expliqués de manière vulgarisée à la centaine de participants venus des quatre coins de la Wallonie pour s'informer. Afin de rendre l'information disponible à chacun, des comptes rendus et les copies des présentations ont été publiés sur le site internet du projet « Echangeons sur notre agriculture ». Une brochure a été réalisée en vue de regrouper ces informations sur un support papier.



Journée d'information du 7 mars 2015

Articles complémentaires

Des articles complémentaires ont également été publiés dans la revue Valériane de Nature & Progrès et sur le site internet du projet « Echangeons sur notre agriculture ».

Journée d'information

Des terres pour nos agriculteurs

Comprendre la problématique de l'accès à la terre en Wallonie

Samedi 7 mars 2015 à Namur

www.agriculture-natpro.be

Avec le soutien de NATURE & PROGRÈS BELGIQUE, SPW (Service public de Wallonie), and Wallonie.

Rencontrer le citoyen consommateur

Suite à la journée d'information du 7 mars, 7 rencontres citoyennes ont été organisées dans toute la Wallonie afin de réfléchir avec les citoyens consommateurs à des pistes de solutions pour favoriser l'accès à la terre des agriculteurs. Les rencontres ont rassemblé au total une centaine de personnes.

Programme de la journée d'information du 7 mars 2015

Mot de bienvenue, par Marc Fichers, secrétaire général de Nature & Progrès

L'accès à la terre : situation et enjeux pour l'agriculture wallonne, par Eric Meganck, Direction de l'Aménagement foncier rural (SPW)

La location des terres : B.A.-BA du bail à ferme, par Charles Wauters, Notaire

Le bail à ferme vu par les agriculteurs – Témoignages d'Olivier Senterre, de Damien Jacquemart et de Cédric Lecocq, agriculteurs et horticulteur

Le bail à ferme vu par les propriétaires, par Xavier de Munck, secrétaire général de NTF (Nature, Terres et Forêts)

Le bail à ferme vu par les propriétaires – Témoignage de Guillaume de Moreau, propriétaire de terres agricoles

Les sociétés de gestion agricole, par Didier del Marmol, Cense et abbaye s.a.

Artificialisation des terres agricoles : situation et enjeux, par Luc Van Der Vieren, Services extérieurs de Huy (SPW)

Solutions françaises pour faciliter l'accès à la terre des agriculteurs, par Yvan Brahic, Direction de l'Aménagement foncier rural (SPW)

Terre-en-vue, un mouvement citoyen pour l'accès à la terre, par Zoé Gallez, Chargée de mission à Terre-en-vue

Vers de nouveaux outils de gestion foncière en Wallonie, par Eric Meganck, Direction de l'Aménagement foncier rural (SPW)

Conclusions, par Sylvie La Spina, animatrice du projet "Echangeons sur notre agriculture", Nature & Progrès

Toutes les informations et le compte-rendu sont disponibles sur <http://agriculture-natpro.be/journee-7mars2015/>



Rencontre citoyenne de Tintigny

Tableau 1 : Date, lieu et nombre de participants aux rencontres citoyennes sur l'accès à la terre organisées par Nature & Progrès dans le cadre du projet « Echangeons sur notre agriculture ».

Date	Lieu	Participants
17/03	Liège	10
23/03	Philippeville	11
26/03	Marche-en-Famenne	12
30/03	Malmedy	18
02/04	Louvain-La-Neuve	17
20/04	Tintigny	20
23/04	Mons	14
TOTAL		102



Un questionnaire en ligne complémentaire

Un questionnaire en ligne a été réalisé sur base des pistes de solutions ressortant des premières rencontres citoyennes. L'objectif était de récolter les réactions, les arguments pour ou contre les différentes idées émises. Il a permis aux participants des premières rencontres de prendre connaissance des avancements des rencontres suivantes et de réagir aux propositions nouvelles. Il a été mis en ligne du 2 au 26 avril 2015. Le questionnaire a été rempli par 92 participants, dont 58 « simples » citoyens consommateurs, 12 futurs agriculteurs, 12 agriculteurs et 10 propriétaires de terres agricoles non-agriculteurs. Le questionnaire est consultable sur le site www.agriculture-natpro.be.

Transcription des avis

Les arguments recueillis lors des rencontres citoyennes se retrouvent essentiellement dans le corps de texte, et parfois sous la forme de témoignages. Les arguments issus du questionnaire sont présentés dans le document entre guillemets ; le nom (sauf pour les témoignages anonymes dans quel cas les initiales sont données), la qualité (citoyen consommateur – (futur) agriculteur – propriétaire de terres) et l'origine géographique du témoinant sont spécifiés.





Structure du document

Partie 1 : Motivation des citoyens consommateurs

L'accès à la terre, une problématique qui ne concerne que les agriculteurs et les propriétaires ? On pourrait le croire, et pourtant, les citoyens consommateurs souhaitent en parler, et mieux, intervenir dans cette problématique. La première partie du document reprend leurs motivations et exprime la volonté de confier la terre à une agriculture « modèle » qui y est définie.

Partie 2 : Intervenir sur la propriété ? Sur la location ?

La volonté de confier les terres à une agriculture « modèle » souhaitée par intérêt général est confrontée aux intérêts particuliers d'ordre financier. La pression sur la terre en fait l'objet de spéculations au détriment de cette agriculture « modèle » souhaitée. La possibilité d'une intervention dans la propriété des terres et dans les mécanismes de location des terres agricoles a été explorée dans la seconde partie. A qui la terre devrait-elle appartenir ? Comment faire changer la propriété des terres ? Comment faire louer les terres préférentiellement à une agriculture « modèle » ?

Partie 3 : Un nouveau bail de location des terres agricoles

La location des terres agricoles est importante dans nos régions. Elle est encadrée par le bail à ferme, une loi ayant pour but de favoriser et de

protéger l'agriculteur locataire mais qui, par sa rigidité et son déséquilibre vis-à-vis des intérêts des propriétaires, ne remplit plus son rôle. Les propriétaires se démobilisent en récupérant leurs terres, et les terres bloquées par les agriculteurs en bail ne se libèrent plus. Un nouveau bail de location des terres agricoles a été réfléchi en étudiant les problèmes rencontrés dans le bail à ferme, dans la troisième partie du document.

Partie 4 : Limiter la perte de terres agricoles

Enfin, il ne faut pas perdre de vue l'effritement lent mais irréversible du capital foncier agricole par les effets de l'artificialisation des terres ou d'autres utilisations concurrentes à l'agriculture. Différentes pistes ont été explorées afin de réduire l'empiètement de l'habitat et des activités économiques sur les terres agricoles. Les activités de loisirs, la culture de sapins de Noël et les boisements ont également été étudiés. Ces réflexions font l'objet de la quatrième partie du document.

Conclusions générales

Une conclusion générale clôture le document.



Avertissement

Le présent document rend compte des avis des citoyens consommateurs interrogés lors des rencontres ou du questionnaire mis en ligne (modalités de la consultation : voir annexe), dans le cadre de la représentation citoyenne au sein du Collège des Producteurs. Il ne représente nullement la position propre de Nature & Progrès au sujet de la problématique de l'accès à la terre.



Motivations des citoyens consommateurs

L'importance de la terre

Les participants aux rencontres et au questionnaire ont rappelé, dans leurs motivations, l'importance de la terre. Elle est liée à notre alimentation, et donc à un besoin de base, un droit fondamental pour tous. De nombreux répondants parlent de l'avenir, de la survie. Ils mettent en avant le besoin de protéger la terre, de la sortir de la spéculation financière.

« La terre, c'est la nourriture, l'espace et aussi l'énergie ! » S.E., citoyen consommateur, agriculteur et propriétaire de terres à Lincent.

« La terre est la base des ressources indispensables à la vie » P.M., citoyen consommateur à Rochefort.

« La terre est la source directe de nourriture » M.D., citoyen consommateur à Profondeville.

« Sans terre, pas de vie, sans terre, rien à manger » P.M., citoyen consommateur à La Louvière.

« Il en va in fine de notre souveraineté alimentaire » Aline Wauters, citoyen consommateur à Ottignies.

« Notre alimentation et notre santé en dépendent fortement » J.M., citoyen consommateur et propriétaire de terres à Viroinval.

« La terre est le facteur d'une production de qualité » E.H., citoyen consommateur.

« Il faut rendre au sol son utilité première : nous nourrir » Pascale Hendrickx, citoyen consommateur à Spy.

« La terre est notre vie » L.C., citoyen consommateur à Nassogne.

« Notre avenir en dépend » Marc Culot, citoyen consommateur à Gesves.

« C'est l'avenir de la planète » P.P., citoyen consommateur à Namur.

« Ca touche à notre survie : l'alimentation et la qualité de la terre, l'eau et l'air de notre planète » Sara Martelli, citoyen consommateur et futur agricultrice à Malmedy.

« C'est une question d'autonomie, de liberté, de solidarité » D.A., citoyen consommateur à Chaumont-Gistoux.

« Il faut considérer que la terre est quelques chose de vivant, qui se respecte, et non une marchandise » Fabienne Boite, citoyen consommateur et agricultrice à Leuze-en-Hainaut.

« La terre ne peut pas faire l'objet de la spéculation immobilière extra-agricole » M.G., citoyen consommateur et agriculteur à Incourt.



L'accès à la terre, un levier pour changer d'agriculture

Parmi les motivations des participants, le lien entre l'accès à la terre et le type d'agriculture est clairement mis en évidence. Il y a un souhait de confier la terre à une agriculture souhaitée, de la protéger d'une agriculture jugée néfaste.

« Il va de soi que la question de la revendication de l'accès à la terre découle d'une réflexion sur les buts, modes et moyens de production » C.F., citoyen consommateur à Rixensart.

Comment la société civile perçoit l'évolution de l'agriculture

« Les petites fermes sont étouffées par les grands consortiums et groupements agroalimentaires et finissent par disparaître. (...) Les exploitations agricoles géantes, les fermes à mille vaches et à 150.000 poulets produisent des denrées alimentaires bourrées de pesticides et autres produits chimiques en tous genres en passant par les antibiotiques. Les denrées alimentaires produites par ce circuit, en plus de ne plus être nutritives et sans goût, nous empoisonnent. (...) Les effets pervers de cette industrie agroalimentaire (féminisation de la population, explosion des cancers et des maladies neuro-génératives, intolérances alimentaires...)» Guy Georges, citoyen consommateur à Oreye.

« Il n'y a plus rien de bon à mettre dans nos assiettes. Nos agriculteurs font du rendement au détriment de la qualité, et ils ont la terre et ne la partagent pas » Jules Hucorne, citoyen consommateur à Rhisnes.

« Des immenses monocultures qui tuent les terres, les agriculteurs, la biodiversité, la vie à la campagne et les consommateurs » Didier Miller, citoyen consommateur et futur agriculteur à Molenbeek-Saint-Jean.

« L'utilisation d'engrais détruit les nappes phréatiques, la santé des agriculteurs, la nôtre... » Christiane Bours, citoyen consommateur à Liège.

« Ce sont de grands groupes qui vont cultiver les terres en grandes exploitations, et ces groupes utiliseront la terre uniquement comme moyen de faire de l'argent, et non avec le but de produire de la nourriture. Donc, qu'importe le soin apporté à la terre, aux produits, aux travailleurs... du moment que cela rapporte ! » P.D., citoyen consommateur et propriétaire de terres à Andenne.

« L'industrialisation de tous les modes de production a créé une agriculture axée sur l'unique critère de rentabilité, et l'a complètement coupée de son environnement, avec comme conséquence un accaparement des terres » E.G., citoyen consommateur et futur agriculteur à Saint-Gilles.

Comment la société civile imagine-t-elle son agriculture ?

Parmi les témoignages, plusieurs mots-clés définissent cette agriculture souhaitée par la société civile. Cette agriculture « modèle » se rapproche en de nombreux points des objectifs de la politique agricole wallonne définis dans l'article 1er du Code wallon de l'agriculture.

Les ingrédients d'une agriculture « modèle »

- Biologique / Permaculture / Biodynamie / Agroécologie / Agrobiologie / Agroforesterie
- Polyculture élevage / Diversité / Polyvalente
- Circuit court / Vente directe / Lien au consommateur
- Respect de l'environnement / Respect de la biodiversité / De saison / Ecologique
- Respect du sol / Protection du sol / Lien au sol / Sans labour
- Nourricière / De qualité / Pour la santé des consommateurs et des agriculteurs
- Autonomie / Souveraineté alimentaire / Economie circulaire
- Locale / Lien au réseau local / Dynamisation des campagnes
- Petite taille / familiale / taille humaine / paysanne
- Sociale / Solidaire / Coopérative / Ethique
- Pourvoyeuse d'emploi / Equitable / Revenu juste aux agriculteurs / Travail décent
- Durable / Pérenne

Ce qu'elle veut éviter comme type d'agriculture



Quelques mots-clés issus des témoignages de citoyens consommateurs :

- Industriel / Grandes surfaces / Agroalimentaire
- Lobbies / Rentabilité / Pouvoir de l'argent / Concurrence
- Pesticides et engrais chimiques / Pollueur / Nocif pour la santé et l'environnement / Toxique
- Maltraiter la terre / (Sur)exploiter / Intensif
- Grandes cultures / Monocultures / Grands élevages
- Uniformité / Mondialisé

Une envie d'intervenir sur le marché

La pression sur le marché foncier provenant des multiples demandes (artificialisation, chevaux et autres loisirs, sapins de Noël, etc.) est accentuée par la spéculation. La terre est devenue une valeur refuge, mieux, un objet d'investissement. Et pourtant, « *il faut rendre à la terre sa fonction première : nous nourrir* » (et pas n'importe comment !). Si de nombreux propriétaires sont conscients de ces enjeux collectifs et souhaitent libérer leurs terres pour notre agriculture modèle, d'autres privilégient leur intérêt personnel, d'ordre financier.



« Ce sont des spéculateurs qui ne pensent qu'à faire de l'argent et qui ne sont même pas gênés de la destruction que cela peut engendrer à tout niveau et dans n'importe quel domaine... » selon Fabienne Boite, citoyen-consommateur et agricultrice à Leuze-en-Hainaut.

« La spéculation sur les terres favorise une agriculture intensive à gros budget au détriment du respect élémentaire de l'homme et de la nature » Philippe Reginster, citoyen-consommateur à Beaufays.

« Dans un monde, une société où l'aspect financier prime sur la moralité et la qualité de vie, je ne vois pas d'autre solution pour un changement qu'une forte pression de l'opinion publique et en masse » Guy Georges, citoyen consommateur à Oreye.

« Oui car la puissance des gros financiers et des gros agriculteurs est impossible à freiner » Christian Pauly, citoyen consommateur, agriculteur et propriétaire de terres à Verlaine.

« Oui, comme les lobbies de la chimie ont fait jadis des pressions énormes sur les agriculteurs pour qu'ils passent à l'usage de leurs produits, il faut maintenant inverser la vapeur en faisant une pression dans l'autre sens. Cela me paraît un bon moyen » L.P., citoyen consommateur à Péruwelz.

« Si nous ne réglementons pas l'accès à la terre, la situation de l'agriculteur sera semblable à la situation en Amérique latine et ailleurs, où l'agriculteur devient l'ouvrier de multinationales et d'un business financier où la terre devient un fournisseur pur et simple de l'industrie. La situation ici en Europe est hélas déjà bien amorcée » G.M., citoyen consommateur et agriculteur à Incourt.

« Oui cela doit constituer un moyen de pression afin de rétablir une partie de notre souveraineté alimentaire, d'accroître notre résilience et de renforcer la cohésion sociale » E.G., citoyen consommateur et futur agriculteur à Saint-Gilles.

« Je suis plutôt pour le fait de favoriser une certaine agriculture... mais alors cela doit s'intégrer dans une politique globale non paradoxale. A tous les niveaux de pouvoir et à tous les types d'aide, cela doit être à chaque fois la même agriculture qui soit soutenue. Actuellement, on est plutôt à aider un type d'agriculture d'un côté, un autre d'un autre côté et finalement on met de tout partout, on dépense de l'argent et on n'est pas spécialement plus soutenu que le voisin » Annick Samyn, citoyen consommateur à Fauvillers.

Comment diriger l'utilisation de la terre vers des intérêts collectifs plutôt que vers des intérêts personnels d'ordre financier ?

Certains sont contre l'utilisation de l'accès à la terre comme moyen de pression pour changer d'agriculture.

« Je trouve qu'il ne faut pas favoriser un certain type d'agriculture à travers l'accès à la terre, car même si c'est dans les mœurs d'obliger les gens parce qu'on leur veut du bien ou parce que l'on veut le bien, je trouve ça complètement improductif et desservant la cause qu'une loi favorisant un certain type d'agriculture défendrait. De plus, si la majeure partie de la population comprend et intègre tous les enjeux sous-tendant cette problématique, l'agriculture changera pour un certain type d'agriculture « souhaité ». Nous aurons joué le jeu de la démocratie. Sinon ce sera celui de la monarchie de droit divin ou, comme on dit de nos jours, de la dictature. Je trouve que l'accès à la terre peut être un bon moyen de sensibilisation plutôt que de pression » C.F., citoyen consommateur et futur agriculteur à Florennes.

« Si on doit faire pression, il faut le faire avec l'ensemble des types d'agriculture existants, je crois. C'est un problème qui concerne tous les agriculteurs » Solène Sureau, citoyen consommateur à Saint Gilles.

« Je suis, à priori, contre tout interventionnisme ou entrave à la liberté d'entreprendre. Un bail reste un accord entre deux parties libres et consentantes » M.A.F, citoyen consommateur et propriétaire de terres à Yves-Gomezée.

« L'accès à la terre doit rester accessible par tous » C.L., citoyen consommateur, agriculteur et propriétaire de terres à Gembloux.

Conclusion

La terre est primordiale à notre vie. Elle doit être gérée selon un intérêt collectif et non un intérêt individuel d'ordre financier. Elle ne doit pas faire l'objet de spéculation ou être considérée comme une marchandise.

Les citoyens consommateurs souhaitent confier les terres agricoles à une agriculture nourricière, à taille humaine, respectueuse de l'environnement, entrant dans une dynamique locale, pourvoyeuse d'emploi, équitable... en un mot, une agriculture « modèle ».

La terre peut-elle être utilisée comme moyen de pression pour changer d'agriculture ? Certains sont pour... d'autres contre.





Intervenir sur la propriété, sur la location ?

La propriété des terres remise en question

Qui sont actuellement les propriétaires de terres agricoles ?

Il est actuellement difficile de parler de l'identité des propriétaires agricoles. Qui sont-ils ? Quelle est la proportion de petits et de grands propriétaires ? Peu de données existent à ce sujet. L'observatoire du foncier prévu dans le Code wallon de l'Agriculture pourra apporter des réponses et des statistiques.

Si l'on fait un parallèle avec la forêt wallonne, il est probable qu'il y ait une multitude de propriétaires de petites surfaces, un morcellement lié notamment aux successions.

Parmi les propriétaires, on peut identifier des agriculteurs (35 % des terres sont en faire-valoir direct), des particuliers, des structures publiques telles que la région wallonne (environ 1.000 hectares), les communes, CPAS, Fabriques d'église... (peu de données existantes mais une étude de 2012 est disponible pour la Province de Luxembourg [3]), des associations de protection de la nature telles que Natagora (environ 1.200 hectares) et la coopérative citoyenne Terre-en-Vue (21 hectares acquis, fin 2014).

Il est difficile d'évaluer l'importance de multinationales et de banques. Selon Eric Meganck de la

DAFOR (SPW), ce phénomène serait négligeable chez nous, même s'il est important dans d'autres régions d'Europe ou du monde. Selon un notaire que nous avons interrogé, ce phénomène n'est pas impossible en Belgique, mais il souligne néanmoins que les achats spéculatifs par les multinationales concernent de grandes parcelles, tandis que l'offre de terres dans notre région porte généralement sur de petites surfaces peu attractives pour ces investisseurs.

Parmi les agriculteurs, on compte des « faux-agriculteurs » : des particuliers qui font gérer leurs terres par des sociétés de gestion agricole (extérieures ou créées à l'occasion) en prenant un numéro de producteur. Ce statut comporte de nombreux avantages financiers. Le premier est une meilleure rentabilité : aux revenus générés par la société de gestion s'ajoutent les primes PAC touchées directement par le propriétaire. Ensuite, les propriétaires bénéficient du régime de donation d'entreprises, exemptes de droits de succession. Ce privilège accordé aux agriculteurs afin qu'ils puissent pérenniser leur exploitation via leurs héritiers intéresse désormais les investisseurs. La seule condition est le maintien de l'activité, de l'emploi et des investissements de la société. Enfin, la rigidité du bail à ferme et son caractère dissuasif pour les propriétaires accentuent ce phénomène. Les cas des familles Frère et Boël ont notamment fait la une des journaux. Il est difficile d'évaluer les superficies concernées par ce phénomène.



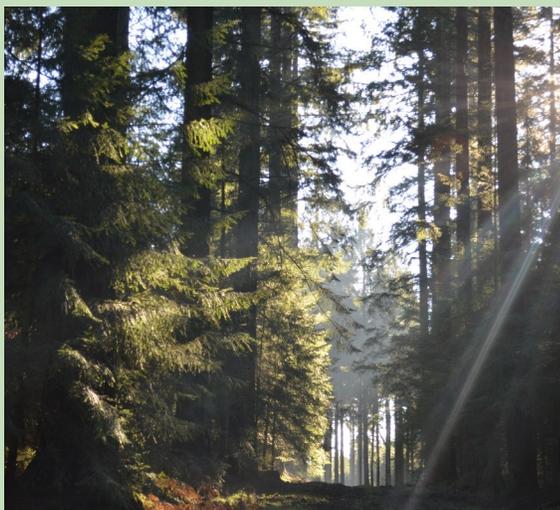
Comparaison avec la forêt wallonne

La forêt wallonne couvre 553.000 hectares, dont 49,5 % appartiennent à des propriétaires publics et 50,5 % à des propriétaires privés. Parmi les propriétaires publics, on compte les communes (75 % des surfaces), la région (22 %) et d'autres organismes tels que les provinces, Fabriques d'églises et CPAS.

La forêt est caractérisée par un fort morcellement dont l'évolution est continue : on observe une augmentation de 10 % du nombre de propriétés tous les 10 ans. Dans la forêt publique, l'étendue moyenne d'une propriété est de 400 hectares, tandis qu'en forêt privée, elle est de 2,5 hectares. 105.000 propriétaires privés se partagent 250.000 hectares de forêts ! 70 % des propriétés couvrent moins d'un hectare. 2 % des propriétaires privés occupent 50 % de la forêt privée avec des propriétés supérieures à 20 hectares.

La majorité des propriétaires privés (81 % de l'échantillon étudié par Colson et al. 2004) considèrent leur parcelle forestière comme un patrimoine

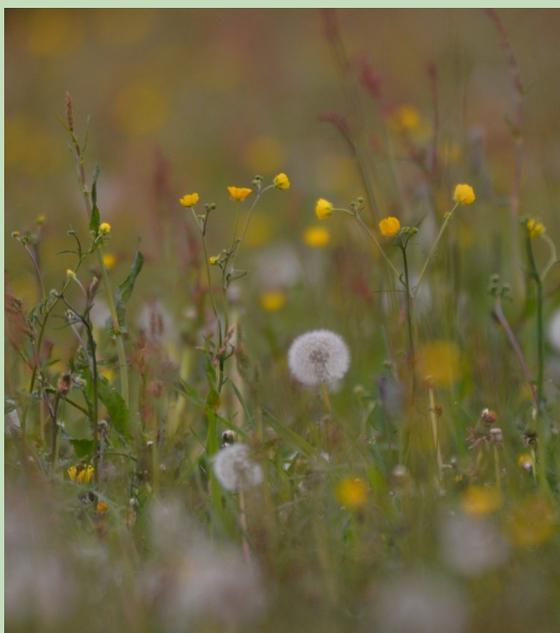
avec un attachement sentimental, tandis que 45 % y voient également un placement financier. 66 % des propriétaires interrogés considèrent leur parcelle comme un patrimoine à léguer en bon état, 20 % comme un investissement à faire fructifier et 14 % comme une cagnotte dans laquelle puiser en fonction des besoins.



Natagora, propriétaire de terres agricoles

Nous avons contacté Natagora, afin de récolter des informations sur l'achat et la gestion de terres agricoles par l'association. Voici la réponse reçue en mai 2015.

« Nous travaillons avec des agriculteurs à concurrence d'environ 1.200 ha ce qui correspond à 200 contrats. Nos conventions sont essentiellement à titre précaires et gratuites et les terrains ("agricoles") sont en grande majorité en propriété. Une grande partie des terrains en réserves naturelles sont des parcelles marginales qui ont été remises à l'agriculture : ce sont des terrains que Natagora a restauré car ils étaient abandonnés de toute exploitation (fonds de bois, pelouses, prairies humides, etc...) et qui ont ensuite été confié à l'agriculture. Ce ne sont donc jamais des terres de culture ni des prairies temporaires. L'essentiel se situe en Natura 2000 ».



Pourquoi changer la propriété des terres ?

Les citoyens consommateurs souhaitent faire valoir les intérêts collectifs (agriculture « modèle » fournissant des biens de qualité) et écarter les intérêts personnels du propriétaire, notamment d'ordre financier. Ils veulent éviter la spéculation sur les terres.

Comment changer la propriété des terres ?

Trois moyens existent : l'achat, la préemption et l'expropriation. La préemption consiste, lors d'une vente, à acheter prioritairement le bien. Le locataire de la parcelle dispose de ce droit, ainsi que la Région wallonne pour certaines zones bien définies. L'expropriation ne se fait que pour un intérêt général, notamment dans le cas de travaux d'infrastructures (création d'autoroutes, etc.). Les trois cas impliquent que l'acheteur possède les moyens financiers nécessaires.

Certains participants aux débats ont évoqué la possibilité d'exproprier les propriétaires de terres, avec ou sans indemnisation, pour confier les terres aux agriculteurs ou pour les mettre en gestion collective, selon le modèle « Marinaleda ».

« C'est exactement ce qu'il faut faire. Récupérer les terres des riches et les donner en gestion collective, en commençant par les plus riches (ceux qui possèdent le plus d'hectares) et les plus grands pollueurs (ceux qui cultivent intensément les plus grandes superficies sans écologie) au plus vite. Il y a urgence » Yves Bornemann, citoyen consommateur à Wezembeek-Oppem.

« Je pense que la terre devrait être redistribuée de manière plus égalitaire et qu'il faudrait chasser manu militari les vautours de l'agro-business » Didier Miller, citoyen consommateur et futur agriculteur à Molenbeek-Saint-Jean.

« Je serais plutôt d'avis de réquisitionner la terre si celle-ci n'est ni utilisée, ni réserve naturelle » C.V., citoyen consommateur à Andenne.

« Je pense qu'il y a lieu de mobiliser les citoyens au niveau local, de mettre sur pied des actions types à Haren (on prend possession) de la terre et on la cultive » Dominique Briquet, citoyen consommateur à Binche.

« Différents exemples d'un autre mode du vivre ensemble montrent en effet que partager la terre est possible, que l'abolition de la propriété n'est pas juste une utopie ou un mauvais souvenir. S'en inspirer en les adaptant à la réalité locale pour créer un modèle spécifiquement wallon me semble donc être une première étape » Marie-Claire Steffens, citoyen consommateur à Liège.

Si les objectifs sont louables, les moyens proposés sont critiqués par d'autres participants. Le droit de propriété existe et est important dans notre pays. De plus, il est tout à fait exceptionnel qu'une terre agricole ne soit pas cultivée en Belgique, contrairement au cas de Marinaleda où les grands propriétaires laissent leurs terres à l'abandon. De quel droit peut-on exproprier quelqu'un qui cultive la terre ?

« Cela porte atteinte au droit de propriété : une véritable révolution "communiste" ! » L.P., citoyen consommateur à Péruwelz.



Quel propriétaire idéal afin de prendre en compte les intérêts collectifs ?

« La terre devrait appartenir à ceux qui la cultivent »

...et donc aux agriculteurs, entend-on régulièrement. C'est actuellement le cas de 35 % des terres agricoles. Si la propriété de la terre garantit la stabilité du droit de la cultiver, elle présente néanmoins l'inconvénient de gonfler le capital de la ferme, ce qui rend périlleuse la transmission de l'activité, qu'elle soit intrafamiliale (notamment lorsque le patrimoine doit être divisé entre plusieurs héritiers) ou non (alors, il faut racheter l'ensemble de la ferme).

Il est plus avantageux pour un agriculteur de louer une terre plutôt que de l'acheter.

Enfin, l'intérêt individuel des agriculteurs ne correspond pas forcément à un intérêt collectif.



Investissement nécessaire et gonflement du capital

Le prix moyen actuel d'une terre agricole en Wallonie est de 20.000 euros l'hectare (les 60.000 euros l'hectare annoncés dans les journaux sont souvent des records et sont loin d'être une généralité). La location moyenne annuelle d'une terre agricole par bail à ferme pèse environ 200 euros l'hectare. Il faudrait donc 100 ans minimum pour amortir l'achat de la terre, sans compter les charges liées à la propriété.

Le capital de la ferme augmente de manière continue au fil des années. Cette évolution est logique : la taille moyenne des fermes augmente, de même que les cheptels et les investissements nécessaires en

bâtiments et matériel. En 2013, le capital mis en œuvre dans une ferme à caractère professionnel atteint en moyenne 1.263.000 euros, engagé à moitié-moitié par l'agriculteur (terres et bâtiments en propriété, cheptel, matériel...) et par les bailleurs (terres et bâtiments en location). Les terres représentent 20 % des capitaux engagés par l'agriculteur soit 268.900 euros. S'il devait reprendre toutes les terres (et bâtiments) loués dans son capital, ce poste grimperait à 73 % des capitaux de la ferme

Source : [4]

« La terre devrait être un bien commun »

...entend-on également dans les rencontres citoyennes.

« La terre doit appartenir à tous ou à personne (...) Les terres agricoles, celles qui servent à nourrir la population, devraient être considérées comme un bien commun... » Raes Frédéric, citoyen consommateur et futur agriculteur à Chiny.

« Pour moi, il est indispensable que les citoyens se réapproprient leurs terres et qu'elles soient octroyées à des projets respectueux de l'environnement, à une échelle humaine voire familiale » Didier Miller, citoyen consommateur et futur agriculteur à Molenbeek.

Certains participants évoquent le cas de la gestion collective des terres à Marinaleda en Espagne, solution permettant une gestion dans l'intérêt de tous.

D'autres participants soulèvent l'échec du collectivisme.

« La terre appartient à celui qui l'assume, en supporte la charge. Les bords de route, bien public, ne sont pas plus propres que les jardins des particuliers ou les trottoirs devant les maisons ... La "terre appartenant à tout le monde" n'appartient plus à personne et son usage n'est pas maîtrisé » M.A.F, citoyen consommateur et propriétaire de terres à Yves-Gomezée.

On pourrait néanmoins imaginer un système de contrôle de la bonne gestion des terres.

Le cas de Terre-en-Vue a été évoqué. L'association s'assure de la bonne gestion de la terre par le choix du locataire et grâce à une charte à

respecter. Le facteur limitant du mouvement Terre-en-Vue est la difficulté de réunir des fonds : en trois ans, le mouvement a acquis une vingtaine d'hectares ce qui représente une goutte d'eau dans l'océan des terres agricoles. Pour les coopérateurs, l'achat de parts ne présente pas d'avantage financier (aucun taux d'intérêt n'est pratiqué). Le placement est « gelé » et ne peut être récupéré que lors de l'entrée d'un nouveau coopérateur.

Une solution étudiée actuellement au Québec est une épargne citoyenne. Des placements citoyens permettraient d'alimenter un fonds qui achèterait les terres qui seraient ensuite louées aux agriculteurs. Afin que cette solution soit attractive, un taux d'intérêt au moins équivalent à celui d'un compte épargne serait fourni grâce aux fermages. La location des terres se ferait sur le long terme à des agriculteurs « modèles », choisis sur base de critères, d'un processus et d'un comité de sélection.

Et quid du public ?

D'autres participants encore proposent une gestion des terres par le public.

« J'ai un problème avec le concept de propriété privée : la terre est selon moi non privatisable et doit rester dans le domaine public et géré par le public » M.D., citoyen consommateur à Profondeville.

Néanmoins, les capacités de mobilisation de fonds de la part du public sont très limitées. La Région wallonne ne peut devenir propriétaire d'une part substantielle des terres de la région !



Un maillon à ajouter à la banque foncière ?

La banque foncière prévue dans le Code wallon de l'Agriculture aura pour but l'acquisition de terres par la région afin de soutenir des agriculteurs ayant besoin de ces terres pour une installation ou pour la survie de leur activité, et protéger les terres de la spéculation dans les régions à forte tension. Les bénéficiaires de la banque foncière pourront acheter la terre, mais également la louer s'ils rencontrent des difficultés financières, ce qui sera vraisemblablement souvent le cas.

Etant donné les budgets limités et le prix des terrains agricoles, la banque foncière devrait parvenir à un roulement dans ses actions. En effet, si toutes les terres acquises par la banque foncière sont louées, on arriverait à terme à un manque de moyens économiques : l'argent dépensé lors de l'achat de terres devrait être récupéré pour l'achat d'autres terres, assurant ainsi un roulement.

Faut-il dès lors obliger les bénéficiaires de la banque foncière à acheter, dans un certain laps de temps, les terres ? Comment définir cette date limite ? Longue, elle permettrait au projet agricole de se développer, d'amortir les investissements et de gagner les premiers bénéfices. Courte, elle permettrait un roulement plus rapide, une meilleure capacité d'action de la banque foncière. Si on ne fixe aucune limite, les terres resteront sans doute en location étant donné qu'il est plus avantageux d'être locataire de terres que d'en être propriétaire.

La vente des terres aux agriculteurs ne semble pas une solution viable. On pourrait néanmoins imaginer que l'acheteur des terres soit extérieur, un investisseur auquel l'agriculteur fera appel pour l'achat de la terre. Cette possibilité existe déjà dans le cas du droit de préemption

de l'agriculteur locataire lors de la vente de la terre louée. La vente de la terre à ce nouveau propriétaire « investisseur » doit pouvoir assurer la jouissance à l'agriculteur dans les conditions prévues par le dossier soumis et accepté par la banque foncière. Qui pourrait être cet investisseur extérieur, sachant qu'il devrait disposer de moyens suffisants pour acheter un certain nombre de terres portées initialement par la banque foncière ? L'idée de créer une épargne citoyenne semble intéressante : assurant un certain revenu (taux d'intérêt équivalent à un compte épargne) et avec l'objectif de soutenir l'agriculture, elle pourrait remporter un succès important.



Un processus pour la mise en gestion des terres publiques... et plus si affinité !

Le Code wallon de l'Agriculture prévoit la mise sur pied d'une gestion centralisée des terres publiques régionales. D'autres propriétaires privés ou publics peuvent rejoindre ce système sur base volontaire en confiant leur terre en gestion via la Région. Les terres de cette « réserve foncière » seraient attribuées, après appel public, à des projets désignés par un certain comité, sur base de certains critères. La définition des critères, la composition du comité et les détails de procédures doivent encore être précisés dans des arrêtés d'exécution. Les citoyens-consommateurs ont souhaité proposer différentes pistes.

Quels critères d'attribution des terres ?

Des lignes-guides et non des critères exclusifs !

Plusieurs critères ont été cités. Néanmoins, une évaluation au cas par cas est nécessaire, car un projet remplira rarement toutes les exigences reprises ci-dessous ! Ces critères doivent être des lignes-guides à la décision, des bases de comparaison entre les différents projets et non des critères exclusifs.

*« Ne pas cadencasser, ce n'est pas blanc ou noir »
Rencontre citoyenne de Tintigny.*

Le candidat

Age : on souhaite favoriser la reprise ou l'installation des jeunes. Néanmoins, ce critère, comme les autres, ne peut être exclusif. En effet, il faut tenir compte des installations de personnes plus âgées lors de réorientations de carrière. Il faut aussi tenir compte des agriculteurs plus âgés qui pourraient se retrouver en difficultés.

Compétences : une formation et une expérience suffisantes sont nécessaires afin d'être sûrs que l'agriculteur candidat sera capable de mener à bien son activité agricole. Néanmoins, il a aussi été mis en évidence que chacun devrait avoir le droit d'apprendre et d'expérimenter. Il faut aussi laisser la place à l'innovation.

A titre principal ou secondaire : il est important que la priorité soit donnée à un candidat souhaitant faire de l'agriculture son activité principale. Un nouvel agriculteur aura néanmoins parfois besoin de commencer à titre secondaire pour lancer son activité. Un agriculteur en difficultés aura peut-être besoin de sauver sa ferme en prenant temporairement un temps partiel à l'extérieur.

Le projet

Cohérence technique et économique : elle doit être démontrée notamment par l'élaboration d'un business plan. Un accompagnement pourrait être envisagé après octroi de la terre.

Nourrir la population locale : les productions doivent être au maximum nourricières, en tenant compte des potentialités locales (ce qui existe déjà ou non comme offre alimentaire locale, les possibilités de collaboration avec des collectivités locales...). Le circuit-court sera favorisé.



Idéalement, le projet doit tenir compte des potentialités locales au niveau approvisionnement en intrants (fourrages locaux, fertilisants organiques locaux...), au niveau de la transformation (à la ferme, chez des artisans locaux...), de la commercialisation, ou encore à d'autres niveaux. L'intégration du projet dans la communauté locale doit être analysée.

Le projet doit être respectueux de l'environnement : haies, mares, zones tampon, biodiversité, respect du sol, bio, rotations, mode de fertilisation, lutte contre l'érosion... seront vus comme des points positifs.

La main d'œuvre travaillant à la ferme : on pourrait favoriser l'agriculture familiale, une coopérative de producteurs, la création d'emplois, une main d'œuvre locale, une main d'œuvre sociale et la réinsertion professionnelle.

Agriculture à taille humaine : une superficie raisonnable, des tailles d'élevages raisonnables.

Installation : favoriser l'installation de nouveaux projets, mais aussi le sauvetage de fermes qui ont besoin de s'agrandir afin d'arriver à une taille critique nécessaire à leur rentabilité ! (note : la rentabilité n'est pas toujours une question de surfaces, de nombreux autres leviers peuvent être utilisés)

Diversité : favoriser un projet diversifié tant au niveau des productions que des débouchés.

Bien-être animal

Distance entre la ferme existante (si c'est le cas) et la parcelle, et considérer le lieu d'habitation du producteur (afin d'éviter l'octroi des terres wallonnes à des luxembourgeois, par exemple).

Enfin, la motivation générale de l'agriculteur devrait être exprimée.

Quel comité de sélection des bénéficiaires des terres ?

Garantir l'objectivité et la neutralité

Il est important pour les participants aux débats de garantir l'objectivité et la neutralité du comité de sélection, d'éviter les dérives liées aux lobbies, et de préserver l'aspect démocratique. Les SAFER françaises sont soupçonnées par de nombreuses personnes de faire jouer des intérêts personnels. Plusieurs critères peuvent permettre d'assurer cette neutralité.

Un comité diversifié, qui rassemblera également les compétences et expériences de ses membres.

L'absence de syndicats.

La désignation par tirage au sort des membres du comité parmi un pool de personnes compétentes (comme c'est le cas pour la désignation des assesseurs) et le secret sur l'identité de ces personnes jusqu'à la réunion du comité.

Une proportion de « locaux », issus de la région, permettant de bénéficier de leur connaissance de l'endroit, de ses potentialités, du réseau local existant et des possibilités de développement, et une proportion d' « étrangers » apportant un regard extérieur, pouvant être novateur, et une certaine impartialité face aux intérêts des personnes de la région.

Les membres seraient nommés pour une durée déterminée afin d'éviter le délit d'initié et le lobbying.

Une protection contre les vengeances et intimidations devrait être réfléchie.

La motivation des décisions doit être rendue publique, en toute transparence.

Des possibilités de recours doivent être envisagées (chez qui ? motifs ? procédure ? frais proportionnels aux revenus du plaignant ?)

Compétences et composition

Plusieurs idées ont été émises :

Des agriculteurs de différentes orientations, apportant leur connaissance technique et de terrain, la connaissance du métier, des réseaux locaux et des débouchés.

Des experts du milieu agricole et de l'encadrement capables d'évaluer la faisabilité technique et économique du projet (CRA-W, Nitrawal, Natagriwal, Faune et Biotopes, Diversiferm, Biowallonie, Fourrages-Mieux, Agra-Ost...).

Des propriétaires de terres agricoles.

Des consommateurs et autres représentants de la société civile (particuliers, associations de consommateurs, groupements d'achats alimentaires...) représentant l'intérêt commun au niveau de la qualité de l'alimentation, du paysage, de l'environnement...

Des fonctionnaires de la région wallonne (administration de l'agriculture) apportant une bonne connaissance locale et des projets, et animant ou modérant les réunions de manière neutre.

Des représentants de CPAS pour analyser le côté social (accessibilité aux consommateurs à faibles revenus, opportunités d'emplois – EFT...)

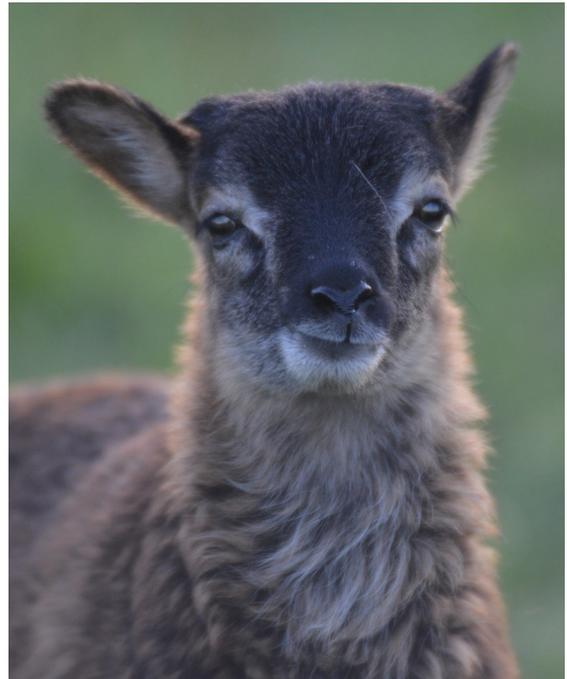
Des associations locales, des commerçants et indépendants qui pourraient tisser des liens avec le projet (appel à candidatures vers le réseau associatif et analyse de la pertinence des candidatures).

Un(e) sociologue

Un notaire si des compétences juridiques sont nécessaires et pour la connaissance des transactions locales.

Et après l'octroi de la terre ?

Dans le cas de la vente tout comme dans le cas de la location, il est nécessaire de prévoir / proposer des mesures d'accompagnement (facultatives ?) et surtout des mesures visant à vérifier le bon respect de ce qui a été défini dans le dossier accepté par le comité de la banque foncière. En cas de location, les modalités du bail doivent permettre une rupture en cas de non-respect des consignes. En cas de vente de la terre, les possibilités de pression sont moins évidentes.



En conclusion

La propriété des terres est remise en question afin qu'elle puisse être gérée selon des intérêts collectifs. Une intervention dans la location est également souhaitée.

L'expropriation des propriétaires a été envisagée en vue de redistribuer les terres à l'agriculture « modèle », mais ce moyen attaque de front le principe de propriété et paraît peu réalisable.

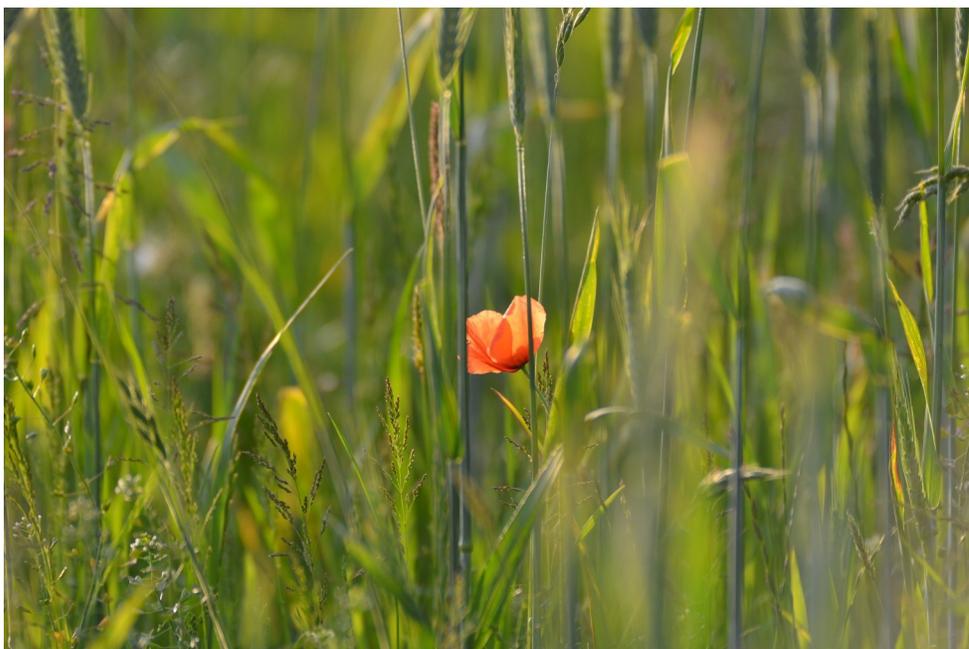
Le droit de préemption permet aux agriculteurs locataires ou à la région wallonne, dans certaines zones, d'acquérir prioritairement des terres. La région wallonne prévoit de revendre ces terres à terme afin de maintenir un roulement dans le système de portage des terres agricoles.

L'agriculteur ne devrait pas être le principal propriétaire des terres en raison des investissements nécessaires à l'achat des terrains et du

gonflement du capital de la ferme limitant les possibilités de reprise. Il est préférable qu'il soit locataire, mais avec une stabilité du droit de la cultiver.

La société civile pourrait devenir propriétaire des terres via des coopératives de type Terre-en-Vue ou une épargne citoyenne qui présenterait un attractif financier similaire à celui d'un compte épargne. Cette dernière option permettrait un recrutement accru de fonds et pourrait être combinée au système de la banque foncière afin d'éviter aux agriculteurs la nécessité d'acheter à terme les terres ayant été portées temporairement par la région.

Une gestion centralisée des terres agricoles publiques régionales voit le jour. Des suggestions ont été émises quant au fonctionnement de cette gestion, notamment les critères de sélection des bénéficiaires et la constitution du comité de sélection des projets. Cette gestion pourra être étendue de manière volontaire à d'autres types de propriétaires publics et privés.



Un nouveau bail de location des terres agricoles

Introduction

L'importance de la location des terres agricoles

La location est le principal mode de faire-valoir des terres agricoles dans notre région. Non moins de 65 % des terres sont sous un régime de location auprès de propriétaires, qui sont des agriculteurs, des particuliers, des organismes publics (régions, provinces, CPAS, fabriques d'églises), des associations de protection de la nature (Natagora) ou la coopérative citoyenne Terre-en-vue.

Un contrat déséquilibré, un désengagement des propriétaires

Sauf quelques rares exceptions (voir encadré ci-contre), la location d'une terre agricole est encadrée par la loi sur le bail à ferme, une loi ancienne qui, au fil de ses évolutions, a tendu vers une surprotection des agriculteurs au détriment des intérêts des propriétaires. Du côté des propriétaires, plusieurs reproches sont faits sur le bail à ferme :

- La durée et le mode de transmission en font un contrat à quasi-perpétuité, et les motifs que l'on peut évoquer pour arrêter le bail sont quasi inexistant du fait de la jurisprudence ;

- Le fermage n'est pas assez rémunérateur par rapport aux frais de propriété encourus ;
- La liberté de culture empêche de signer des baux prenant en compte des préoccupations environnementales (par exemple, bio) ou sociales ;
- Le propriétaire a difficile à se retourner contre l'agriculteur lors d'une dégradation de son bien ;
- L'absence d'une obligation de signer un bail écrit et la présomption d'existence du bail font que l'on « tombe » facilement dans le bail à ferme « par voie de fait ou orale » ;
- Les échanges de terres font que le propriétaire ne sait plus qui exploite son terrain ;
- Les dérives du bail à ferme : sous-locations illicites, paiement du chapeau...

Ce déséquilibre des intérêts des deux parties est à l'origine aujourd'hui d'un désinvestissement des propriétaires qui évitent à tout prix l'engagement dans le bail à ferme.

Exceptions

La loi sur le bail à ferme ne s'applique pas aux contrats de culture, aux locations relatives aux récoltes en vergers hautes tiges ni au commodat (location à titre gratuit). Pour ne pas devoir suivre la loi sur le bail à ferme, Terre-en-vue a créé un bail emphytéotique avec servitude environnementale, et Natagora loue les terres à titre gratuit.



« Comme petit propriétaire, je suis soucieuse de la pérennité de l'activité agricole traditionnelle, mais le cadre légal actuel du bail à ferme est totalement inéquitable. Dans l'intérêt de ma descendance, je ne m'y engagerai plus de manière volontaire. La surprotection des agriculteurs se retourne contre leurs enfants ». M.A.F, citoyen consommateur et propriétaire de terres à Yves-Gomezée.

« L'idée de récupérer les terres que mes parents m'avaient léguées a été un cauchemar pendant 10 ans... » Gisèle Depas, citoyen consommateur, agricultrice et propriétaire de terres à Liège.

Une confiance rompue malgré un intérêt commun

La tension permanente liée aux difficultés d'accès à la terre ont fait apparaître de nombreuses dérives qui ont détérioré la relation de confiance entre propriétaires et agriculteurs. D'un côté, des propriétaires s'estiment piégés par des agriculteurs qui sont parvenus à les faire entrer dans un bail à ferme, de l'autre côté, des agriculteurs se sentent impuissants devant les propriétaires reprenant leurs terres pour les faire gérer par une société de gestion agricole. La méfiance est présente malgré, le plus souvent, des intentions partagées : le propriétaire souhaite faire gérer correctement son patrimoine, et l'agriculteur souhaite cultiver la terre en bon père de famille pour en tirer son revenu.

« Le vrai agriculteur a le souci de la pérennité de la terre et de la profession, tout comme le souci de l'eau et de l'air » G.M., citoyen consommateur et agriculteur à Incourt.

Le besoin d'un dialogue entre propriétaires et agriculteurs est criant :

« Une meilleure relation s'instaure lorsqu'il y a plus de dialogue. Tout doit être fait pour mieux dialoguer, sortir de ces rapports de force désagréables. Mieux se connaître. Chaque « camp » a aujourd'hui intérêt à diaboliser l'autre. La loi actuelle pousse à la guerre. Alors qu'en réalité, dans les rapports sains, le propriétaire et le locataire pourraient être des alliés » M.J., citoyen consommateur et propriétaire de terres à Viroinval.

La nécessité d'assouplir les conditions de location actuelles

La loi sur le bail à ferme est restrictive, rigide : on ne peut y déroger, même sur base d'un accord commun entre le propriétaire et le locataire. Ce manque de souplesse, qui devait protéger l'agriculteur de dérives, est aujourd'hui le principal frein à l'accès à la terre des agriculteurs via la location.

« Si on n'assouplit pas le bail à ferme, qui est en soi une demi-expropriation, les propriétaires n'auront de cesse de reprendre leurs terres ! » C.L., citoyen consommateur, agriculteur et propriétaire de terres à Gembloux.



Durée et transmission du bail

Situation actuelle

Rappel

Depuis 1929, la durée d'un bail à ferme est de minimum 9 ans, puis se prolonge automatiquement pour 9 ans et continue à durée indéterminée (après ces 18 ans), à défaut de congé valable (Art.4).

Parmi les motifs qui permettent à un propriétaire de reprendre sa terre, seul le congé pour exploitation personnelle est possible, la jurisprudence ayant condamné la plupart des autres motifs (Art.6-16 du bail à ferme).

On ne peut pas prévoir une durée moindre, même si les deux parties sont d'accord, car la loi est impérative (on ne peut y déroger) (Art.4).

En 1988, des baux de longue durée (27 ans ou plus) et des baux de carrière (jusqu'à la pension – 65 ans - du fermier) ont été mis en place.

Le fermier peut céder son bail à ses descendants (enfants ou enfants adoptifs, enfants du conjoint, conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs), sans autorisation du bailleur. Le fermier doit prévenir, mais l'accord du propriétaire n'est pas nécessaire.

Source : [5]

« Un bail à ferme ne peut être génétique et se transmettre de génération en génération » J.L., citoyen consommateur, futur agriculteur et propriétaire de terres à Amel-Ambève.

Quel est le risque pour l'agriculteur d'un bail à durée déterminée ?

La terre est l'outil de travail de l'agriculteur, un moyen indispensable pour qu'il puisse mener à bien une production de qualité. Elle est nécessaire à son salaire vital.

L'agriculteur a besoin de la stabilité de son outil de travail, d'une durée d'accès qui doit lui permettre :

- D'investir dans les moyens nécessaires à la production (exemple : en maraîchage, des tunnels ou des serres avec des mécanismes d'irrigation, etc., en élevage, de bonnes clôtures, des abreuvoirs à pompe, etc., en culture de manière générale, la fumure de la terre, les soins procurés afin de l'enrichir).
- De respecter ses engagements MAE ou Bio (5 ans) (voir encadré ci-dessous).
- Idéalement, de faire sa carrière grâce à cet outil de travail.

Pour les propriétaires, il est nécessaire d'éviter la quasi-perpétuité du bail, donc, de mettre un « stop » quelque part.

« Comme propriétaire, je veux, à certains moments, retrouver le droit élémentaire de dire oui je continue, ou non je stoppe. Au cadre du bail à ferme à me pousser à dire oui ! » M.A.F, citoyen consommateur et propriétaire de terres à Yves-Gomezée.

La demande d'aide est recevable uniquement si l'agriculteur s'engage à respecter sur les parcelles concernées toutes les conditions relatives au mode de production (bio / MAE), sans interruption pendant une durée d'au moins cinq ans et, sur les parcelles ajoutées au cours de l'engagement, pour le temps restant à courir jusqu'au terme du délai de cinq années. Le remboursement des aides n'est pas exigé dans les cas de force majeure. La perte d'usage de la terre n'est pas citée comme circonstance exceptionnelle. Sources : [6], [7].



Pourquoi le propriétaire aurait-il besoin de récupérer sa terre, de mettre fin au bail ?

Pour vendre la terre : éviter la moins-value et vendre à qui il veut.

La vente d'une terre sous bail entraîne une moins-value de l'ordre de 30 à 40 %. En effet, si l'acheteur n'est pas agriculteur (ou n'a pas l'intention d'exploiter personnellement la terre selon les conditions fixées dans la loi sur le bail à ferme), il ne pourra pas rompre le bail ou louer à une autre personne. En revanche, si l'acheteur de la terre est agriculteur, ce qui est le cas pour 95 % des ventes de terres, il pourra reprendre la gestion de la terre dans un délai de 3 ans.

Il serait peut-être imaginable de réduire fortement le délai de libération de la terre par l'agriculteur locataire dans le cas d'une vente à un agriculteur. La moins-value associée au fait que la terre est en bail au moment de la vente ne se justifierait plus. Néanmoins, si la surface concernée représente une part substantielle des terres gérées par la ferme du locataire initial et menace de ce fait sa survie, un délai devrait être fixé afin de permettre à l'agriculteur de « se retourner ». Cette possibilité reste à approfondir.

« Le propriétaire doit pouvoir vendre sa terre libre et sans moins-value. Il est pénalisé aujourd'hui d'avoir permis à quelqu'un de profiter de son bien » C.L., citoyen consommateur, agriculteur et propriétaire de terres à Gembloux.

Choix de l'acheteur : le droit de préemption donne actuellement priorité au locataire de la terre, même pour une vente intrafamiliale.

Pour construire : le bail à ferme ne constitue pas un obstacle pour la construction d'un terrain, il faut suivre les procédures.

A cause de soucis, de dégradations du bien. Le nouveau type de bail de location proposé dans ce chapitre prévoit ce cas. Il serait possible de mettre fin au bail dès que la dégradation est mise en évidence par un état des lieux (voir plus loin).

Pour reprendre pour sa propre utilisation (à titre secondaire). Actuellement, le propriétaire peut récupérer l'usage familial d'une parcelle d'un tenant, contiguë à sa maison d'habitation et dont la superficie ne peut excéder 20 ares (Art.6). Or, plusieurs propriétaires souhaitent récupérer une partie de leur terre pour y faire du petit élevage ou des potagers. La limite de surface et surtout de localisation empêche cette possibilité.

« Je louerais bien la terre à un agriculteur, mais mes enfants, lorsqu'ils seront en âge de s'installer en ménage, auront peut-être envie de construire leur maison sur la partie du terrain à bâtir et faire un élevage de chevaux sur les terres agricoles. Il est difficile actuellement de trouver une maison avec des terres à un prix abordable. Je ne veux pas bloquer mes terres avec un bail à

Il existe donc quelques possibilités pour lesquelles les propriétaires souhaiteraient mettre fin au bail. Le propriétaire d'un terrain voudrait également garder la main sur ce qui se passe sur sa terre.

« Rien n'est plus frustrant que d'être mis devant le fait accompli et d'entretenir ce sentiment de dépossession qui pousse à la vente ou à la gestion directe » M.A.F, citoyen consommateur et propriétaire de terres à Yves-Gomezée.

La nécessité d'un compromis

Il est dès lors important d'avoir un compromis entre les nécessités des agriculteurs et les desideratas des propriétaires quant à la durée du bail.

Le bail à durée déterminée le plus long est le bail de carrière, existant déjà à l'heure actuelle mais relativement peu utilisé. Selon un notaire que nous avons interrogé sur ce sujet, il semble que deux raisons expliquent la faible utilisation du bail de carrière : il est peu connu et il ne permet pas de cession privilégiée. Les baux de 27 ans sont préférés par les agriculteurs : en effet, en absence de renom donné par le propriétaire, ils continuent automatiquement en bail à ferme.

Rappel sur le bail de carrière

Il est conclu avec un agriculteur de moins de 48 ans, et court jusqu'aux 65 ans du preneur. Le bail de carrière doit faire l'objet d'un acte notarial. Il autorise une majoration de fermage de 50 % sur les terres et de 25 % sur le bâti et une dispense de taxation sur le fermage. Dès que l'agriculteur locataire atteint ses 65 ans, le bail peut être reconduit tacitement d'année en année, mais prend fin dès que le propriétaire le souhaite. Le bail de carrière ne peut être transmis (pas de cession privilégiée).

Plus d'informations dans la brochure du 7 mars.

Bail de carrière : à 65 ans, tout s'arrête ?

Nombreux sont les agriculteurs qui maintiennent leur activité, parfois réduite, après leurs 65 ans, par passion ou pour avoir un revenu complémentaire à leur pension. Néanmoins, deux arguments justifient l'envie de fixer un âge

au-delà duquel les agriculteurs devraient rendre leur bail.

Le premier est l'existence de sous-locations illicites de terres gardées sous bail par des agriculteurs pensionnés, à des prix dépassant largement le montant du fermage. Ce phénomène lié à la pression autour de l'accès à la terre révolte tant les agriculteurs qui le subissent, obligés d'accepter une (sous-) location dans ces conditions au lieu de reprendre le bail, que les propriétaires des terres qui voient l'agriculteur « sous-loueur » engranger des bénéfices alors qu'eux-mêmes sont tenus par la limitation des fermages. Il faut néanmoins noter que ces sous-locations ne concernent pas uniquement les agriculteurs pensionnés, et que la meilleure solution pour éviter cette dérive est de fluidifier l'accès aux terres (voir plus loin).

Le second concerne le vieillissement de la population d'agriculteurs et la nécessité de faire place aux jeunes, notamment aux jeunes non issus du milieu agricole. En effet, actuellement, seuls 9,7 % des agriculteurs actifs ont moins de 40 ans [8]. De nombreux jeunes attendent la libération de terres pour lancer leur activité. Il sera nécessaire de faire une meilleure publicité des terres vacantes au bail afin d'informer les futurs agriculteurs des possibilités d'installation.

« Peut-on obliger un agriculteur à rendre ses terres, et donc éventuellement à arrêter ses activités à l'âge de la retraite ? ». Tant un employé qu'un indépendant peuvent légalement maintenir une activité (limitée) après la pension.

« Autoriser après 65 ans mais être sûr que l'agriculteur est encore actif ! Et ne sous-loue pas ». La difficulté de contrôle de l'activité des agriculteurs a été abordée par nos politiques lors de la révision de la PAC, pour l'octroi des primes qui pose les mêmes problèmes.



Les baux de longue durée

De commun accord entre propriétaires et locataires, un bail à durée déterminée, éventuellement « à la carte », devrait être possible, en fixant une durée minimale sécurisant le preneur. En Flandre, un bail de 18 ans a été choisi, permettant d'assurer un remboursement des principaux investissements. Des incitants croissant avec la durée du bail pourraient être prévus comme actuellement avec les baux de longue durée (leur durée est actuellement de minimum 27 ans) et le bail de carrière.

La possibilité de baux à durée plus courte ?

Pourquoi serait-il nécessaire d'autoriser des baux de plus courtes durées pour des propriétaires ? Pour les cas d'héritage imminent ? Pour le cas où un petit-fils compte reprendre la ferme (il peut évoquer la reprise des terres pour exploitation personnelle mais avec un préavis de 3 ans) ? Il faut noter que pour de courtes durées, il est possible de laisser un agriculteur jouir gratuitement des terres sans entrer dans un bail à ferme. Actuellement, on entend que des propriétaires tombent en bail à ferme sans paiement de fermages, juste par la présence de l'agriculteur et de témoins. Ce problème pourra être écarté par l'instauration possible d'une nécessité de bail écrit mettant fin à la considération des baux oraux (voir plus loin).

En cas de nécessité d'un bail de courte durée, il faut que le système soit suffisamment désavantageux afin que les propriétaires ne généralisent pas ce cas.

« La liberté a un prix » M.A.F, citoyen consommateur et propriétaire de terres à Yves-Gomezée.

La transmission du bail

La reprise d'une ferme peut se faire vers un membre de la famille ou parfois vers une personne extérieure à la famille. La transmission peut concerner le bâti, les terres, le matériel, le cheptel... Et l'activité du repreneur peut être identique ou différente de celle du prédécesseur. Un agriculteur aura tendance à transmettre sa ferme en l'état à son repreneur, surtout dans la famille. Le fils/ la fille aura appris à travailler dans la ferme existante et voudra ou non innover, changer d'orientation...

De manière générale, on considère que la ferme doit être transmise au repreneur avec ses terres. En effet, la rentabilité de la ferme est liée à ses potentialités de culture et d'élevage, elles-mêmes liées à l'accès à la terre. Dans certains cas, la ferme peut avoir la même rentabilité, ou gagner en rentabilité avec moins de terre, notamment par un changement d'orientation partiel ou total (développement du maraîchage) ou par le développement de la filière (transformation et/ou commercialisation à la ferme).



Un bail avec transmission d'office au repreneur intrafamilial (cession privilégiée : selon la loi, enfants ou enfants adoptifs, enfants du conjoint, conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs), sans opposition possible du propriétaire, équivaut à la situation de quasi-perpétuité, situation actuelle qui est fortement critiquée par les propriétaires qui « ne voient plus le bout du tunnel ».

Une absence de régime privilégié de transmission intrafamiliale pourrait mettre en difficulté le repreneur qui souhaite garder le projet de la ferme, voire augmenter les surfaces utilisées. En effet, si le repreneur doit renégocier le bail, il risque de se trouver en concurrence avec un autre plus offrant, et le propriétaire pourrait faire son choix de manière économique, sans se préoccuper de l'avenir de la ferme. Il est aussi important de prendre en compte la structure du parcellaire. En effet, une ferme cultive souvent les terres de nombreux petits propriétaires. Il serait compliqué pour le repreneur d'avoir accès à certaines terres et non à d'autres, et se retrouver avec une situation parcellaire complexe. Néanmoins, on peut aussi imaginer qu'une parcelle mal située au milieu des terres de l'agriculteur ne trouvera pas facilement d'autre repreneur, surtout si l'accès à la terre est fluidifié.

Pour éviter ces différents cas qui pourraient compromettre la transmission familiale d'une ferme, il est important d'imaginer un système donnant un avantage au propriétaire à poursuivre le bail avec le repreneur de la ferme (incitant). On pourrait aussi imaginer une structure de type SAFER qui serait capable de juger le motif de refus du propriétaire de continuer avec le repreneur de la ferme.

Conclusion

Afin d'éviter la quasi-perpétuité des baux de location agricole, il serait utile de se baser sur les baux à durée déterminée, tels que les baux existants à longue durée ou baux de carrière. La durée minimale à considérer pourrait être de 18 ans, et des incitants croissant avec la durée du bail pourraient être prévus comme actuellement. La grande différence avec les baux de longue durée actuels serait la suppression de la possibilité de poursuivre en bail à ferme en absence de renom du propriétaire.

Il est également important de supprimer la transmission « d'office » du bail au repreneur de la ferme dans le cadre intrafamilial, afin d'éviter la quasi-perpétuité des engagements. Par contre, il faudrait mettre en place des incitants visant à favoriser la reprise du bail par le repreneur de la ferme (intrafamilial ou non), et/ou prévoir l'intervention d'un organisme extérieur de type SAFER visant à analyser les cas.

Des baux de plus courte durée pourraient être possibles, mais uniquement dans un régime relativement désavantageux ou à titre gratuit, et sans risque pour le propriétaire de tomber dans un bail à ferme (obligation de bail écrit, voir plus loin).

Afin de limiter les risques de moins-value d'occupation des terres, il serait intéressant d'envisager la rupture du bail lors de la vente d'une terre à un agriculteur (95 % des cas). Ceci permettrait aux propriétaires souhaitant à terme vendre la terre de ne pas avoir besoin d'éviter le bail à ferme pendant la période transitoire.



Fermage

Revaloriser le fermage

Selon les propriétaires de terres agricoles, le fermage actuel est insuffisant. Il couvre à peine les frais encourus pour la propriété de la terre (taxes sur le fermage, précompte immobilier, droits de succession). Le propriétaire n'en tire pas de rémunération suffisante. A titre de comparaison, la gestion d'une terre par société de gestion rapporterait trois fois plus que la location sous le régime du bail à ferme.

« Je pense que les fermages doivent être augmentés si on veut trouver des terres en location. Si vous devez acheter des terres pour les cultiver, faites le calcul ». W.L., citoyen consommateur, agriculteur et propriétaire de terres à Thuin.

Il faut néanmoins limiter la valeur du fermage afin de ne pas compromettre la viabilité des fermes, notamment pour celles qui ont peu de revenus par hectare comme en élevage.

Le fermage devrait prendre en compte : le revenu agricole, la rentabilité économique du secteur d'activité et les charges du propriétaire.

« Intégrer équitablement le revenu agricole d'une part, et les charges du propriétaire d'autre part, seraient des composantes d'une équation honnête » M.A.F, citoyen consommateur et propriétaire de terres à Yves-Gomezée.

« Faire coller le coefficient à la réalité terrain » Rencontre citoyenne de Malmedy.

Faut-il limiter le fermage ?

Une libéralisation du fermage a été évoquée, la capacité d'un propriétaire de se mettre d'accord avec un locataire sur un prix, sans plafond. Tout comme les biens immobiliers, les tarifs de location pourraient être diffusés sur internet ou dans les journaux afin de faire marcher la loi de l'offre et de la demande.

Néanmoins, le libre fermage pourrait avoir pour conséquence de favoriser les grosses fermes, qui possèdent déjà beaucoup de terres et qui sont capables de payer plus. Ce phénomène est déjà courant lors des ventes de terres où les agriculteurs gérant de grandes fermes raflent les terres à des prix exorbitants. Une libéralisation des fermages pourrait alors favoriser les grandes fermes au détriment des petites ou des futurs agriculteurs cherchant à s'installer et ne disposant pas de capital.

« Celui qui paiera le plus gagnera ! » Didier Miller, citoyen consommateur et futur agriculteur à Molenbeek.

Et le chapeau dans tout ça ?

La pratique du chapeau est illégale mais courante et difficilement contrôlable. La fluidification de l'accès à la terre devrait solutionner le problème : le chapeau ne sera plus nécessaire.

« Il est préférable d'augmenter le fermage que d'avoir un chapeau » Rencontre citoyenne de Malmedy.

Le chapeau : Kesako ?

Le chapeau est un « dessous-de-table » dont la pratique est illégale mais courante dans les locations de terres agricoles. Il peut être utilisé principalement dans quatre cas.

Il est versé par le candidat preneur, au propriétaire, pour lui consentir un bail.

Il est versé par le locataire, au propriétaire, pour l'autoriser à céder son bail.

Il est versé par le fermier entrant, au fermier sortant, pour la cession du bail.

Il est versé par le pouvoir expropriant, au fermier exproprié, à titre d'indemnité compensatoire.

Source : [9]

Conclusions

Le montant du fermage pourrait être revu à la hausse, mais à condition de ne pas toucher à la viabilité de la ferme. Une estimation plus précise liée à la réalité terrain serait intéressante. Il semble important de continuer à limiter le fermage afin de ne pas privilégier les agriculteurs les plus offrants. La problématique du chapeau pourrait être réduite par la fluidification du marché de la location.



Liberté de culture

Clauses environnementales et sociales

De nombreux propriétaires souhaitent que leur terre soit gérée selon certains choix environnementaux ou sociaux. Actuellement, la loi sur le bail à ferme ne permet pas l'ajout de clauses dans le contrat. Au contraire, la liberté de culture permet à chaque agriculteur de cultiver comme bon lui semble, ce qu'il veut, dans les limites de ce qui est autorisé légalement en Wallonie (respect du PGDA, etc.).

Faut-il permettre l'ajout de clauses environnementales et sociales, conclues de commun accord, dans le bail ?

L'envie des propriétaires partisans d'un certain type d'agriculture est présente. Quelques exemples de clauses citées : interdire les OGM, interdire les pesticides chimiques de synthèse, interdire les engrais chimiques de synthèse, interdire le labour de prairies permanentes, interdire d'abattre des arbres et des haies...

Néanmoins, les agriculteurs sont frileux à l'idée de se voir ajouter des contraintes dans les baux de location de terres agricoles. Ils souhaitent généralement qu'on puisse leur faire confiance dans la gestion de la terre et des cultures.

« Les agriculteurs sont déjà soumis à des contraintes environnementales, je crois qu'il ne faut pas y ajouter d'autres choses » Christian Pauly, citoyen consommateur, agriculteur et propriétaire de terres à Verlaine.

« Le risque est de rendre l'accord trop rigide et non soutenable dans la pratique » Sara Martelli, citoyen consommateur et future agricultrice à Malmedy.



Il est faut donc que les clauses soient définies réellement de commun accord et non imposées par le propriétaire. Elles doivent faire l'objet d'un dialogue, et prendre en compte les desideratas de l'un et les contraintes de terrain de l'autre. La nécessité de limiter le champ des clauses a été soulevée, mais aussi la difficulté de les définir.

« Le propriétaire doit pouvoir souhaiter quelque chose, mais il ne doit pas être anti-agronomique ou inadapté. Choisir un champ limité de clauses » Rencontre citoyenne de Malmedy

« Offrir un choix limité de clauses pour éviter les demandes déraisonnables » Q.M., citoyen consommateur, futur agriculteur et propriétaire de terres à Bruxelles.

« Si le propriétaire est déraisonnable, il ne trouvera personne de sensé pour accepter » M.A.F, citoyen consommateur et propriétaire de terres agricoles à Yves-Gomezée.

Restreindre ou non les clauses environnementales ?

Deux possibilités existent pour permettre l'ajout de clauses environnementales au bail. Soit, établir une liste restrictive des clauses dont l'ajout est autorisé dans le bail, soit donner une définition générale de ces clauses. La première solution présente l'inconvénient de la nécessité d'une actualisation régulière de la liste en fonction de l'évolution des pratiques agricoles. La seconde présente la difficulté pour le propriétaire et le locataire de savoir avec certitude si certaines clauses répondent bien à cette définition.

La France a opté pour une énumération des pratiques qui peuvent faire l'objet d'une clause environnementale (Décret n°2007-326 du 8 mars 2007 [10]). Il faut noter que seuls certains types de propriétaires et certaines terres peuvent insérer ces clauses dans le bail.

- non-retournement de prairies ;
- création, maintien et modalités de gestion de surfaces enherbées (dont bandes enherbées); ex : pâturage extensif, etc ;
- modes de récolte ;
- ouverture de zones embroussaillées, maintien de l'ouverture d'un milieu menacé d'embroussaillage ;
- mise en défens (clôtures, interdiction de pénétrer) de parcelles ou de parties de parcelle ;
- limitation ou interdiction d'apports externes en fertilisants ;
- limitation ou interdiction d'usage de pesticides ;
- couverture végétale du sol périodique ou permanente, pour cultures annuelles ou pérennes ;
- implantation, maintien et modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale ;
- interdiction d'irrigation, drainage et toutes formes d'assainissement ;
- modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau ;
- diversification des assolements ;
- création, maintien et modalités d'entretien d'éléments écopaysagers (haies, talus, bosquets, arbres isolés, mares, fossés, terrasses, murets ;
- techniques de travail du sol (pédologie) (ex : agriculture sans labour) ;
- culture respectant le cahier des charges de l'agriculture biologique.

Dégradation du bien

Pour éviter la dégradation du bien, un état des lieux pourrait être réalisé à l'entrée en jouissance de l'agriculteur locataire. Celui-ci servirait de référence afin de prouver si nécessaire la détérioration d'un bien.

L'état des lieux

Serait-il obligatoire ? Que contiendrait-il ? Par qui serait-il réalisé ? A quels frais ?

Il ne faut pas oublier que la location peut concerner de petites parcelles, et qu'un agriculteur peut être locataire auprès de plusieurs dizaines de propriétaires. Rendre obligatoire un état des lieux n'est pas nécessaire, et pourrait décourager les petits propriétaires à mettre leur terre en bail. L'état des lieux peut être fait à la demande d'une des deux parties, généralement le propriétaire soucieux de l'évolution de son terrain. On pourrait également envisager, par simplification, un état des lieux commun pour plusieurs parcelles d'un même champ.

Au niveau du contenu, une liste de critères peut être proposée. Les paramètres rentrant dans l'état des lieux seront définis de commun accord entre les deux parties. Propositions émises : analyse de sol décrivant la terre, taux d'humus, fumure, analyse chimique, traces de polluants ou de pesticides, microfaune, effets de l'érosion, état des mares et haies...

L'enregistrement de l'état des lieux donne lieu au paiement du droit fixe général de 25 euros. La répartition des frais d'enregistrement et d'analyses serait convenue de commun accord entre les parties, en fonction des desideratas de chacun. Il est à noter que certaines analyses sont très coûteuses.

L'analyse de terre pourrait être périodique (exemple : tous les 5 ans). Elle pourrait par ailleurs servir d'outil de gestion à l'agriculteur pour l'orientation de sa fumure et des amendements.

L'état des lieux peut être réalisé de commun accord (éléments du paysage) et par l'intervention d'un laboratoire d'analyse de sols indépendant ou d'organismes publics.

Sanctions, indemnités, remise en état

Il est nécessaire de prévoir des sanctions, indemnités et la remise en état des terres dégradées, ainsi que la possibilité pour le propriétaire de rompre le bail. Des seuils et limites doivent être définis.

« Comment faire remettre en état la terre détruite par l'usage intensif de pesticides et autres ? » Philippe Reginster, citoyen consommateur à Beaufays.

Il est aussi important de considérer les influences extérieures possibles (voisins, travaux...) pouvant dégrader le terrain indépendamment de l'action de l'agriculteur.

Enfin, la question d'une amélioration de l'état du sol a aussi été soulevée. Les indemnités peuvent-elles aller dans l'autre sens, du propriétaire vers le locataire ? Ce système serait dangereux car il désavantagerait les plus-values environnementales ! Les propriétaires pourraient se détourner de producteurs bio par risque de devoir payer l'amélioration de sol liée à leurs pratiques.



Echanges de terres

Les échanges de terres sont utiles car ils permettent aux agriculteurs de mieux gérer leur parcellaire, de regrouper au maximum les parcelles qui sont souvent un patchwork de petites terres appartenant à différents propriétaires. De commun accord, ils peuvent ainsi s'échanger la gestion des terres.

Le propriétaire devrait être mis au courant de ces échanges afin qu'il puisse en permanence savoir qui gère la terre. La terre doit être gérée dans les mêmes conditions que celles prévues au départ (durée, clauses...). Il ne devrait pas pouvoir s'opposer à l'échange si les conditions sont remplies.

« Le propriétaire doit être mis au courant mais ne peut pas s'y opposer (tant que les conditions sont respectées) » Christian Pauly, citoyen consommateur, agriculteur et propriétaire de terres à Verlaine.

« Echange aux mêmes conditions avec copie du bail reprenant les conditions au nouvel occupant ». Rencontre citoyenne de Malmedy.

L'échange pourrait être inscrit dans le bail, avec comme information le nom du nouvel agriculteur gérant la terre, ses coordonnées (adresse postale) et le début de l'échange (notifier la fin également au propriétaire).

La nécessité d'un bail écrit

Actuellement, il n'y a pas de nécessité d'un écrit, donc pas de trace sur l'identité de l'agriculteur, sur la date de début de bail... Parfois, un propriétaire se retrouve en bail à ferme « par surprise », il n'a rien du signer.

Peut-on rendre la signature d'un bail écrit obligatoire ?

Il n'y a a priori pas de raison de ne pas rendre obligatoire un bail écrit.

« Tout le monde gagne à la clarté » J.M., citoyen consommateur et propriétaire de terres à Viroinval.

Avantages du bail écrit

Il permettra une clarification de la situation, et comprendra au minimum les noms des deux parties et leurs coordonnées postales, une identification du bien loué (cadastrale), la durée du bail et sa date de commencement. Il pourra comprendre un état des lieux de la parcelle, des clauses spéciales (environnementales...), le revenu cadastral (permettant le calcul actuel du fermage)... Les échanges de terres pourraient s'y retrouver inscrits. On pourrait prévoir des baux-type en langage compréhensible, comme il existe déjà des modèles de baux de location immobilière. Enfin, le bail écrit permettrait d'avoir des données pour l'observatoire du foncier.

Faut-il l'enregistrer ?

Entre le propriétaire et le locataire, un contrat de bail est toujours valable, qu'il soit enregistré ou non. Mais, vis-à-vis des autres personnes (les tiers), un bail enregistré aura plus de valeur : il aura une date certaine, et il sera opposable à tous.

La date certaine signifie que personne ne pourra contester que le contrat existait à ce moment. Un acte notarié a toujours une date certaine. L'enregistrement du bail lui conférera une date certaine. Par contre, un bail verbal n'aura jamais de date certaine.

Le bail est opposable à tous: cela signifie que les autres personnes intéressées ne peuvent plus prétendre qu'elles ne sont pas au courant de l'existence du bail, et devront le respecter.

Comment et aux frais de qui ?

La procédure doit être suffisamment simple afin de ne pas décourager les propriétaires et de ne pas ajouter des contraintes administratives aux agriculteurs. Il faut également que le tarif ne soit pas trop élevé. C'est le cas actuellement. Notons que les baux de longue durée doivent obligatoirement faire l'objet d'un acte notarié.

L'enregistrement d'un bail est réalisé auprès du bureau de l'enregistrement du lieu où se trouve le bien loué, dans les 4 mois de la signature de l'acte. Le receveur de l'enregistrement apposera son cachet sur les 3 exemplaires du bail, et les restituera. Le cachet de l'administration attestera la date de l'enregistrement. L'enregistrement peut se faire de manière simple, par voie électronique.

L'obligation d'enregistrement repose tant sur le bailleur que sur le preneur. Il suffit qu'une des deux parties procède à l'enregistrement.

L'enregistrement d'un contrat de bail (non affecté à la résidence principale) est soumis à un droit d'enregistrement de 0,2 % sur le montant total des loyers pour toute la durée du bail (9 ans pour le bail à ferme). Ce montant est négligeable et peut être pris en charge par le locataire.

Des incitants ?

Dans quelles situations ?

Des incitants pourraient être mis en place afin :

- Lors de la vente d'une terre, en cas de rupture de bail (modification de la loi actuelle), le nouveau propriétaire ait un avantage à louer la terre au même agriculteur.
- Lors de la fin du bail aux 65 ans de l'agriculteur, le propriétaire ait avantage à louer la terre au repreneur de la ferme (dans ou hors du cadre familial).
- Pour la mise en gestion des terres selon certains critères environnementaux et sociaux.

« Il ne s'agit pas de donner des avantages aux uns ou à d'autres mais d'équilibrer le rapport de force entre eux » Joseph Gertruda, citoyen consommateur à Waremmme.

Majoration des fermages

Elle atteint 50 % actuellement pour les baux de plus de 27 ans ou pour les baux de carrière.



Taxation sur le fermage

Les baux de longue durée et baux de carrière offrent actuellement une dispense de taxation sur les fermages.

Précompte immobilier

Plusieurs participants aux débats ont proposé de réduire le précompte immobilier. Néanmoins, cette solution semble laborieuse selon un notaire interrogé, car il s'agit d'une ressource importante pour le financement des régions mais surtout des communes. Il s'agit d'une « machine lourde à modifier » nécessitant une gestion par parcelle cadastrale. Néanmoins, les parcelles agricoles et forestières incluses dans un périmètre Natura2000 bénéficient d'une exemption de précompte immobilier.

Droits de succession

Les droits de succession et de donation sur les terres agricoles pourraient également faire l'objet de mesures particulières. Les parcelles sous régime Natura2000 sont libres de droits de succession et de donation. En Flandre, des donations à taux 3 % ont été mis en place pour les terres sous bail de longue durée. Toujours en Flandre, dans le domaine forestier, les droits de succession, tant sur les fonds que sur les peuplements, ont été supprimés pour les bois et forêts gérés selon des critères écologiques contrôlés. Une mesure qui pourrait être envisagée pour les parcelles agricoles gérées selon des critères écologiques ?

Précompte immobilier

Le précompte immobilier est un impôt régional annuel sur les biens immobiliers (maisons, appartements, terrains ...). Cet impôt équivaut à un pourcentage du revenu cadastral indexé : 1,25 % en Wallonie. Le revenu cadastral est le revenu net normal moyen que le bien immobilier rapporterait à son propriétaire en un an, compte tenu du marché de la location au moment de référence. Le calcul du RC est effectué par l'Administration du Cadastre, de l'Enregistrement et des Domaines.

Le précompte immobilier est un impôt de base perçu au profit de la Région. En plus de cet impôt de base, des centimes additionnels prélevés par les communes, agglomérations et provinces peuvent être prélevés. Le montant des centimes additionnels exigé peut varier chaque année de commune à commune et de province à province, car il est fixé tous les ans par les conseils communaux et provinciaux. Il varie généralement entre 1.000 à 3.000 centimes additionnels : pour chaque euro payé comme impôt

à la Région, un impôt supplémentaire de 10 à 30 euros sera exigé.

Carte des centimes additionnels en fonction des communes disponible sur http://www.lavenir.net/regions/6700_aron/?categorie=11

Source : SPF Finances

Transition entre le bail actuel et le nouveau bail

Le passage au nouveau type de bail pourrait se faire de manière volontaire par les propriétaires et les locataires. Néanmoins, les baux à ferme actuels se transmettant à quasi perpétuité risquent de continuer.

Une première étape pourrait être l'obligation de mettre les baux actuels par écrit et de les enregistrer. On pourrait inciter à signer un nouveau type de bail à ce moment-là, sans obligation.

Faut-il ensuite mettre un stop aux baux à ferme actuels et forcer la transition vers le nouveau bail ?

« On ne peut pas changer les règles en cours de jeu » Rencontre citoyenne de Marche-en-Famenne.

« L'idéal doit être que tout nouveau bail soit sous le nouveau régime. La coexistence de deux systèmes peut condamner le nouveau. La transition sera ainsi progressive » M.A.F, citoyen consommateur et propriétaire de terres à Yves-Gomezée.

Comment ?

Il est possible de stopper le bail à la pension (65 ans de l'agriculteur locataire) et/ou de prévoir une période de transition (5 ans ? 18 ans ?) avant le passage au nouveau bail.

Conclusion

Un nouveau bail à ferme a été réfléchi sur base des déséquilibres du contrat actuel. Plusieurs propositions ont été émises pour la définition d'un bail prenant en compte les intérêts des propriétaires et des locataires.

La durée de location doit être assez longue (minimum 18 ans), idéalement, elle doit porter sur la carrière de l'agriculteur. Un bail plus court serait possible mais à des conditions plus désavantageuses voire à titre gratuit. Un bail de longue durée pourrait être assorti d'avantages financiers, comme tel est le cas avec les baux de longue durée et baux de carrière actuels. Le bail s'arrête à la pension de l'agriculteur (65 ans), sauf en absence de repreneur où une reconduction tacite, d'année en année, de commun accord, serait possible.

Lors de la transmission de la ferme, dans et hors cadre familial, le bail devrait être renégocié. Un incitant devrait permettre au propriétaire de louer au repreneur de la ferme. Cette mesure permettrait d'éviter la « quasi-perpétuité » des baux.

Le fermage devrait être revalorisé, et devrait mieux prendre en compte la réalité-terrain de la ferme (rentabilité du secteur, revenu agricole) et les charges du propriétaire. Des plafonds devraient être maintenus.

Des clauses environnementales ou sociales pourraient être ajoutées au bail, de commun accord entre propriétaire et locataire. Une réflexion est nécessaire quant à la définition de ces clauses et/ou à l'élaboration d'une liste restrictive.



Un état des lieux devrait être réalisé afin de protéger le bailleur de dégradations éventuelles du bien. Il doit être conclu de commun accord, tant au niveau du contenu que du financement. Une réflexion est nécessaire quant aux critères à prendre en compte dans cet état des lieux (liste restrictive ?) en prenant en compte les possibilités de sanction, d'indemnités et de remise en état.

Les échanges de terres devraient être obligatoirement notifiés auprès du propriétaire et inscrits dans le bail écrit. La gestion de la terre devrait se faire dans les mêmes conditions que le contrat initial.

Le bail devrait obligatoirement être écrit et enregistré.

Des incitants pourraient être prévus afin de favoriser certaines tendances : la location du reprenneur de la ferme, la location à un agriculteur « modèle »... Ils peuvent être de différents ordres : majoration du fermage, dispense de taxation du fermage, réduction des droits de donation ou de succession. S'inspirer de ce qui se fait en Flandre ?

Le nouveau type de bail pourrait être signé sur base volontaire par les propriétaires et les locataires. A terme, il faudrait prévoir une transition du bail à ferme actuel vers ce nouveau type de bail (arrêt à la pension de l'agriculteur ? délai de passage au nouveau type de bail ?).

On y croit... ou pas

Certains pensent que l'assouplissement des conditions de location de terres agricoles est une solution pour libérer des terres et fluidifier l'accès à la terre, balayant ainsi les principales dérives. D'autres sont sceptiques quant à cette solution.

« Vouloir, pour favoriser l'accès à la terre, principalement ou du moins prioritairement changer le bail à ferme au profit des propriétaires sans avoir à élaborer les questions préalables, c'est produire du même, autrement, et donc ne rien changer... » Marie-Claire Steffens, citoyen consommateur à Liège.

« On ne voit que des mesures visant à améliorer le sort des propriétaires, une vision très à droite camouflée par la pseudo-intention de faciliter l'accès à la terre pour les jeunes. La terre doit être à ceux qui la travaillent... Il faut être novateur et non se cacher derrière un jeu conservateur prétendument humaniste qui ne favorise que les propriétaires et les pratiques agricoles intensives » F.G., citoyen consommateur à Nannin.

« Les baux tiennent les gens, les enferment... Les terres devraient être un bien commun » P.F., citoyen consommateur à La Louvière.



Limiter la perte de terres agricoles

L'artificialisation des terres agricoles

Artificialisation actuelle des terres agricoles

Les terres utilisées pour l'agriculture (terres arables et cultures permanentes, terres enherbées et friches agricoles) représentent en Wallonie 879.190 ha, dont 1.760 ha sont perdus annuellement, en moyenne, depuis 1985. L'artificialisation en est la principale cause : 1.810 ha de terres (agricoles et autres) sont artificialisées en moyenne chaque année depuis 1985, principalement à destination du logement (1.130 ha par an avec une croissance de 45 % en 30 ans), et secondairement à destination du développement économique et industriel (160 ha par an avec une croissance de 38 % en 30 ans). Le logement compte pour 62 % de l'artificialisation, et le développement industriel, pour 9 % [11].

Du potentiel pour l'artificialisation des prochaines années

Terres utilisées en agriculture, artificialisables au plan de secteur

Parmi les terres utilisées pour l'agriculture en 2004, 96.278 hectares soit 10,8 % se trouvent en zone urbanisable ou potentiellement urbanisable et sont donc menacés d'une artificialisation à terme (voir tableau ci-dessous).

La surface agricole utile wallonne est de 714.000 hectares en 2013 selon SPW (2015) Evolution de l'économie agricole et horticole de la Wallonie 2013-2014. SPW Editions, 144 pp. C'est la surface foncière déclarée par les agriculteurs. Elle diffère de la surface agricole totale car certaines parcelles ne sont pas déclarées.

Surfaces et proportions des terres utilisées en agriculture qui sont potentiellement urbanisables au plan de secteur (ZDU : zone destinée à l'urbanisation, ZACC : zone d'aménagement concerté). Source : [12].

Occupation du sol (2004)	Surface	Somme des surfaces ZDU et ZACC et %	Surface en ZDU et %	Surface en ZACC et %
Terres arables et cultures permanentes	491.680 ha	37.281 ha 7,6 %	30.487 ha 6,2 %	6.794 ha 1,4 %
Surfaces enherbées et friches agricoles	398.736 ha	58.997 ha 14,8 %	49.743 ha 12,5 %	9.254 ha 2,3 %
Total des terres utilisées en agriculture	890.416 ha	96.278 ha 10,8 %	80.230 ha 9 %	16.048 ha 1,8 %



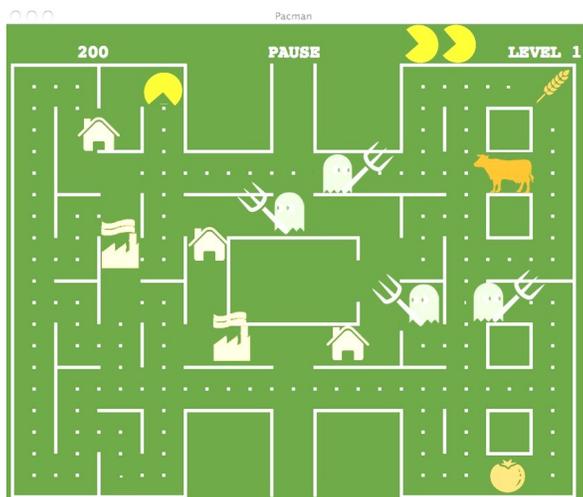
Des modifications possibles du plan de secteur

Outre les zones actuellement artificialisables, il convient de prendre en compte les zones non urbanisables actuellement qui le deviennent par modification du plan de secteur (ou par plans communaux d'aménagement différencié). Entre 1997 et 2005, 3.142 hectares de zones agricoles ont été réaffectées en zones urbanisables au plan de secteur [12].

Un phénomène lent mais irréversible, qui inquiète... ou non.

« Je ne trouve pas que l'effritement des terres agricoles soit lent. A vue d'œil, il est très rapide ! Cela m'effare complètement » L.P., citoyen consommateur à Péruwelz.

« La perte n'est que de 0,2 % par an, donc avant qu'il n'y ait plus de champs en Wallonie, il faudrait encore beaucoup de temps ! Ce n'est pas là ma principale inquiétude... » Pierre Vasseur, citoyen consommateur à Mouscron.



L'importance de préserver les espaces agricoles

Le SDER (Schéma de Développement de l'Espace Régional) est un outil de conception de l'aménagement du territoire. Il définit les objectifs territoriaux, oriente les révisions des plans de secteur et sert de référence pour les décisions concernant l'habitat, le cadre de vie, les déplacements, l'implantation des activités économiques, l'urbanisme, la conservation des milieux naturels... bref, pour le développement de l'ensemble du territoire. Le Schéma rappelle l'importance de préserver les espaces agricoles.

« Les terres agricoles constituent le principal outil de travail de l'agriculteur. Il est nécessaire de les préserver pour répondre à l'ensemble de leurs fonctions : production alimentaire, développement de l'agro-tourisme, préservation de la biodiversité, lutte contre les inondations et l'érosion des sols, protection des paysages, production d'énergie renouvelable, ... Les terres agricoles doivent être préservées en limitant au strict minimum nécessaire leur urbanisation, en particulier pour les meilleures terres et les prairies situées près des villages ».

« Le développement de l'urbanisation doit garantir le maintien et le développement de l'agriculture au sens général du terme, en particulier en zone agricole ».

« La localisation des nouvelles zones destinées à l'urbanisation et l'implantation en zone agricole des activités qui y sont admises veilleront à préserver : a) En suffisance les sols de meilleure qualité pour les cultures de la région agro-géographique considérée ; b) Les prairies permanentes à proximité des exploitations agricoles ; c) Les grandes plages de terres agricoles d'un seul tenant et des terres remembrées. ».

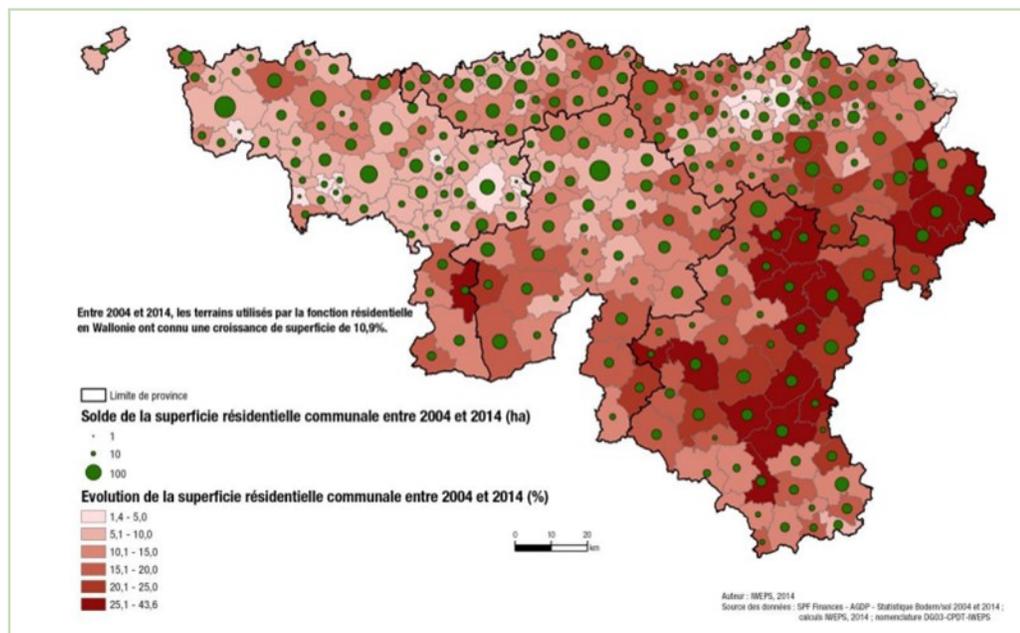
Le SDER vise à réduire le processus d'artificialisation : « L'objectif est de réduire de près de moitié le phénomène d'urbanisation du sol pour le limiter approximativement à 1 200 hectares par an d'ici 2020 et à 900 hectares par an d'ici 2040 en visant une politique d'urbanisation plus compacte ».

Habitat : comment réduire son impact sur les terres agricoles ?

Quelle importance de l'habitat en Wallonie ?

En 2014, 105.140 hectares du territoire wallon, soit 6,2 %, sont utilisés à des fins de logement. Cette part représente la plus grande partie des terrains artificialisés (40 %), les infrastructures de transports arrivant en seconde position (35 %). La croissance des terrains résidentiels atteint 1.130 hectares par an. Cette croissance est inégale dans les différentes sous-régions de la

Wallonie. L'accroissement de la population depuis 1985 (11 %) n'explique pas seul l'augmentation des zones d'habitat (45 %). La superficie moyenne d'habitat par habitant est passée de 225 m² à 294 m². On assiste de manière générale à un desserrement résidentiel, inverse d'une densification. Cette dynamique peut s'expliquer par différents facteurs : un prix du foncier faible, de larges disponibilités dans les zones d'habitat au plan de secteur, une demande pour des parcelles plus grandes, une gestion communale inadaptée et une réduction de la taille des ménages. Récemment, des modes de gestion plus parcimonieuse du sol se sont mis en place (réduction de la surface au sol des maisons unifamiliales). Les campagnes accueillent une proportion croissante de la population par rapport aux villes : 43 % en 1980, et 46 % actuellement [13].



Evolution de la superficie résidentielle communale entre 2004 et 2014. Source : IWEPS (2015) Consommation résidentielle du territoire. Le développement territorial wallon en fiches. Fiches 3. http://www.iweeps.be/sites/default/files/projets/fiche_3_consommationresid_vfev15.pdf



Les besoins

Depuis 10 ans (entre 2003-2013), 16.900 logements sont mis sur le marché par an, avec une proportion plus importante de logements en appartements. 77 % soit 13.100 logements ont été créés (permis de bâtir) tandis que 23 % soit 3.800 logements ont été rénovés.

Entre 2013 et 2030, le Bureau fédéral du Plan estime une croissance de population d'environ 270.000 habitants en Wallonie (+ 7,5 %) et une augmentation de 205.000 unités de ménages privés. Cela correspond à la mise sur le marché de 12.000 logements par an. Par extrapolation, à l'horizon 2040, le SDER prévoit la mise sur le marché de 320.000 nouveaux logements [14].

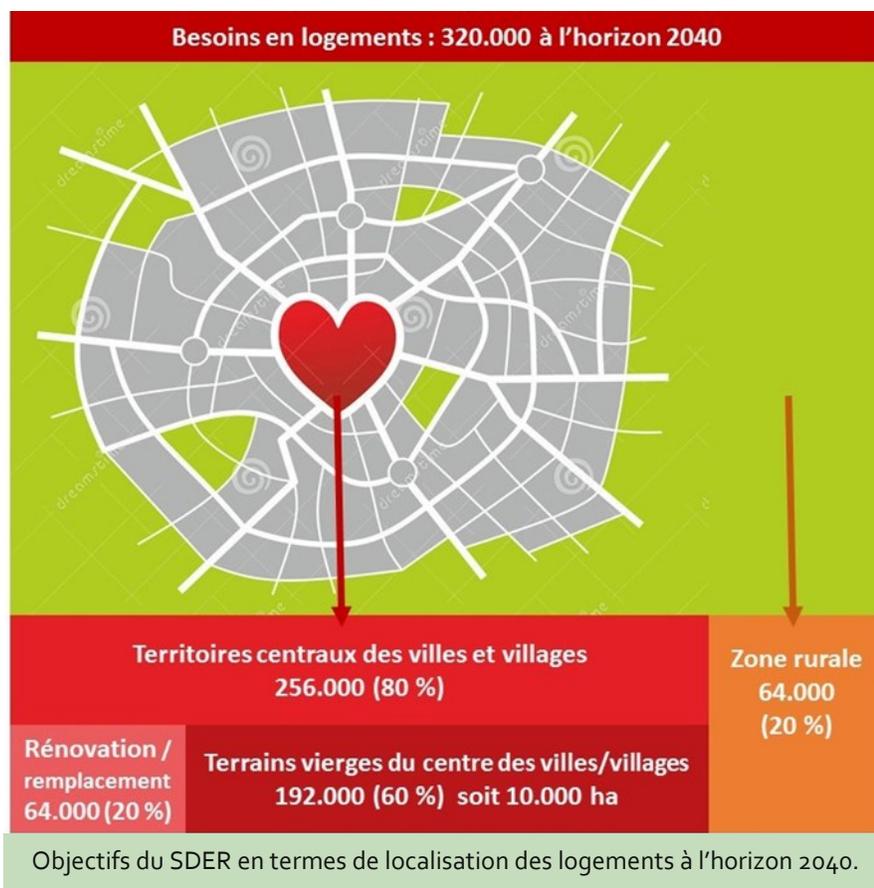
L'effort de production doit être du même ordre que celui des 10 dernières années.

Comment rationaliser l'habitat en Wallonie ?

Plusieurs propositions ont été émises par les participants aux débats et se retrouvent dans le SDER qui propose des objectifs chiffrés à terme.

L'habitat en ville

« Il faut encourager la population à vivre en ville » Pierre Vasseur, citoyen consommateur à Mouscron.



Afin de préserver les espaces ruraux pour l'agriculture, de limiter les déplacements de personnes vers leur lieu de travail ou vers les commerces, il est important de favoriser l'habitat en ville en améliorant la qualité de vie en ville et les services présents. Les opérations dynamiques de revitalisation urbaine devraient être amplifiées.

Concentrer l'habitat dans les centres de villes et villages

« Il faut densifier l'habitat, arrêter de s'offrir le luxe du gaspillage de la terre sous prétexte du luxe et du confort » G.M., citoyen consommateur et agriculteur à Incourt.

« Diminuer drastiquement les zones à bâtir qui sont loin des villages » F.L., citoyen consommateur et propriétaire de terres à Tenneville.

« Favoriser l'habitat concentrique » Rencontre citoyenne de Malmedy

Il est important de limiter l'étalement urbain dans les zones rurales au détriment des terres agricoles.

Le SDER encourage cet objectif : « Plutôt que d'étendre les villes et les villages le long des routes qui y mènent, prévoir davantage de nouveaux logements dans les territoires centraux en milieu urbain et rural doit permettre de conserver les terres agricoles pour l'agriculture ; cela renforcera encore l'attrait des zones où commerces, services et transports sont rassemblés, variés et abondants. Pour les citoyens, trouver ces facilités regroupées autour de leur logement revient moins cher et leur fait perdre moins de temps. Pour les pouvoirs publics, cela représente également moins de coûts en équipements et en entretien. Il conviendrait de localiser préférentiellement les logements supplémentaires dans les territoires centraux en milieu urbain et rural. Au total, 256 000 nouveaux logements (80 %) devraient y être réalisés en reconstruction de la ville sur la ville ou en urbanisation de terrains vierges ».

Bimby

Le mouvement Bimby (« Build In My Back Yard ») propose la construction de nouveaux logements sur des parcelles sous-occupées ou surdimensionnées, en particulier dans les quartiers résidentiels pavillonnaires situés dans les territoires centraux. Cette densification urbaine offre plusieurs avantages : la valorisation financière du terrain constructible par son propriétaire, la possibilité de créer un nouveau logement plus adapté sur la parcelle, ou encore l'utilisation d'un terrain devenu trop difficile à entretenir par son propriétaire. Un projet de recherche français s'est penché sur cette thématique.

Voir le site : www.bimby.fr



Rénover et remplacer

« Il faut rénover les immeubles abandonnés » Rencontre citoyenne de Philippeville.

« Valoriser l'habitat ancien » J.L., citoyen consommateur, futur agriculteur et propriétaire de terres à Amel-Amblève.



Le SDER met en évidence l'intérêt de la rénovation ou du remplacement des immeubles anciens et abandonnés : « En Wallonie, le parc de logement est souvent ancien, voire vétuste. De nombreux bâtiments sont inoccupés ou sous-occupés : des maisons sont à l'abandon, dans certaines rues commerçantes, les espaces au-dessus des magasins sont délaissés. De nombreux bâtiments datent d'une époque où personne n'imaginait que le charbon ou le pétrole pourraient un jour manquer et devenir chers. Les générations actuelles doivent à présent rénover en profondeur tous ces logements pour en faire des habitations confortables, performantes et modernes, pour réduire notre facture énergétique et nos émissions de CO2. Des maisons, voire des quartiers insalubres, gagneraient à être rénovés en profondeur ou reconstruits ».

Le SDER fixe l'objectif suivant : « À l'horizon 2020, il faudrait fortement augmenter le taux de rénovation et d'isolation du parc de logements anciens pour passer d'environ 9.000 logements améliorés par an en 2010 à environ 35.000 logements par an en 2020. A partir de 2020, l'augmentation progressive du taux de rénovation énergétique devrait conduire à l'amélioration de plus de 800.000 logements d'ici 2040 ».

« Nouvelles constructions après destruction de maisons sans intérêt patrimonial et énergétique » Rencontre citoyenne de Mons.

Quand un bâtiment ancien ne peut être adapté, s'il n'a pas de valeur patrimoniale, il est souvent plus rentable de le remplacer par une nouvelle construction. Actuellement, environ 1.000 logements par an font l'objet de démolition/reconstruction. Ce type d'opération devrait être davantage encouragé.

Le SDER fixe l'objectif suivant : « Grâce à des mesures incitatives mises en place par les pouvoirs publics, il faudrait atteindre un taux de démolition/reconstruction annuel du parc de logements wallon d'environ 3.500 logements à partir de 2020 et progressivement l'augmenter pour permettre la reconstruction de la ville sur la ville et atteindre en 2040 approximativement 10.000 logements par an ».

L'objectif I.2.d du SDER encourage la « reconstruction de la ville sur la ville » et vise une production d'ici 2040 d'environ 64.000 logements (25 % des logements prévus en densification urbaine) par la réutilisation de bâtiments et la valorisation de terrains sous-occupés au sein des territoires centraux.

Choix des terres libres à urbaniser (en centre urbain ou rural)

Le SDER prévoit que 80 % des logements nécessaires à l'horizon 2040 soit créés dans les centres ruraux et urbains, et parmi ces 256.000 logements, 75 % seront construits dans des terrains vierges.

« Pour répondre à la demande en nouveaux logements d'ici 2040, les autorités publiques veilleront à réserver au moins 10.000 ha à l'urbanisation dans les territoires centraux en milieu urbain et rural ». Dans certains bassins de vie ou certaines communes, le plan de secteur n'offre plus suffisamment de disponibilité. Si l'offre dans les territoires centraux du bassin de vie est insuffisante, il sera d'abord envisagé une urbanisation en zone d'habitat, en zone d'aménagement communal concerté et en zone de services publics et d'équipements communautaires existante (...). Si l'offre est toujours insuffisante, de nouvelles zones d'habitat pourront être créées (par révision du plan de secteur) pour satisfaire aux besoins en logements à terme de 15 ans ».

Favoriser les habitats alternatifs, la cohabitation, la colocation

Parmi ces formes d'habitat alternatives, on peut citer les habitats groupés, habitats intergénérationnels, les habitats kangourous.

Favoriser les habitats peu consommateurs d'espace

« Moins de villas isolées » Sara Martelli, citoyen consommateur et future agricultrice à Malmedy.

Le SDER propose : « (...) l'on privilégiera les formes compactes et la construction en mitoyenneté, notamment en favorisant la maison de ville ».

Le SDER émet également des recommandations de densité d'habitat :

- Dans le centre-ville et le quartier de la gare d'un pôle, la densité des projets devrait être supérieure à 40 logements/ha.
- Dans les bourgs et les pôles, la densité des projets devrait être supérieure à 30 logements/ha.
- Dans les cœurs de villages, la densité des projets devrait être supérieure à 20 logements/ha.
- En dehors des cœurs de villages, la densité de logements devrait être inférieure à 10 logements/ha.



Densités des logements prônée par le SDER dans les centres urbains (rouge), les bourgs et pôles (bleu), les cœurs de villages (vert) et en dehors des cœurs de villages, en zone rurale (jaune).
Schéma réalisé à l'aide du jeu « Carcassonne » (Klaus-Jürgen Wrede, édité en Allemagne par Hans im Glück).



Quels moyens d'action ?

Libertés individuelles

Peut-on imposer des restrictions de surface des habitations ? Peut-on interdire les constructions consommatrices d'espace ? La rationalisation de l'habitat se heurte aux libertés individuelles.

« C'est d'un égoïsme incroyable. Vous seriez prêts à parquer les gens comme des poulets de peur de perdre quelques hectares de terre. Cela n'a pas de sens » C.L., citoyen consommateur, agriculteur et propriétaire de terres à Gembloux.

« Il ne faut pas oublier de permettre aux gens d'avoir leur jardin potager ! Ne pas faire habiter les gens dans des cages à poules est primordial ! » F.G., citoyen consommateur à Naninne.

« Si j'achète un terrain à bâtir avec une parcelle agricole jointive, est-il concevable de m'interdire d'y développer un verger, d'y installer mes poules et deux moutons ? On remet en cause le droit à la propriété et la liberté inscrite dans les droits de l'homme et dans notre constitution » M.A.F., citoyen consommateur et propriétaire de terres agricoles à Yves-Gomezée.

Un dispositif incitatif ?

Un régime incitatif d'aides (à la rénovation...) ou dissuasif de taxation (sur les terrains isolés...) serait plus approprié que des obligations touchant aux libertés individuelles.

« Diminuer les taxes pour le mitoyen. Augmenter les taxes sur des terrains isolés par rapport aux centres urbains et ruraux » P.L., citoyen consommateur à Peruwelz.



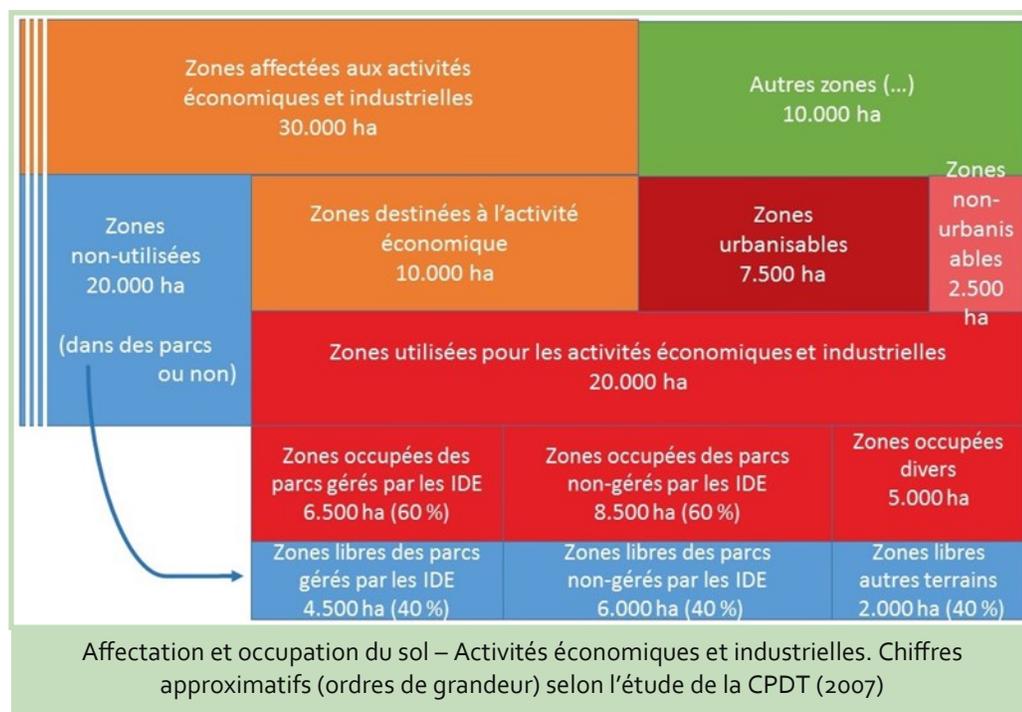
Zonings : comment réduire leur impact sur les terres agricoles ?

La différence entre affectation et occupation du sol

En 2014, 21.760 hectares du territoire wallon, soit 1,3 %, sont utilisés à des fins industrielles, artisanales, de commerce, de bureaux et de services [11]. Une moitié de ces surfaces est localisée dans des zones destinées à l'activité économique au plan de secteur, tandis que l'autre moitié occupe des zones destinées à l'urbanisation ou des zones non destinées à l'urbanisation (pour ces dernières, environ 2.500 hectares sont concernés). Or les zones destinées à l'activité économique comportent près de 30.000 hectares [16].

Pourquoi cette situation ?

Parmi les zones utilisées à des fins économiques, on peut distinguer principalement les parcs économiques gérés par les intercommunales de développement économique (IDE) (environ 11.000 hectares) et les parcs non gérés par les IDE (environ 14.500 hectares). Selon une étude du CPDT de 2006, les taux d'occupation de ces surfaces sont de 60 % environ dans les parcs IDE et non IDE. Néanmoins, toute la surface libre ne peut être utilisée car elle comprend des espaces non constructibles ou des terrains vendus aux entreprises mais non construits (environ 30 %). Sur 4.800 hectares « libres » dans les parcs gérés par les IDE, seuls 2.700 ha sont disponibles à la vente selon les gestionnaires. Il existe également des terrains affectés au développement économique mais dont différentes contraintes techniques et pratiques empêchent leur utilisation à cette fin.



Les besoins à venir

Par extrapolation des ventes des dernières années, on peut estimer à 250 hectares par an la demande de terrains à vocation économique pour l'ensemble de la Wallonie. La demande provient de deux types d'opérateurs : les PME locales et les investisseurs étrangers.

Les PME locales sont souvent localisées en tissu urbain, puis souhaitent rejoindre les parcs économiques afin de s'étendre ou d'éviter des conflits avec les riverains. Elles cherchent de petites surfaces (0.3 à 0.5 ha).

Les investisseurs étrangers sont souvent issus de Flandre ou de France, attirés par les disponibilités foncières à relativement bas prix de Wallonie tout en restant proches de leur région. Elles cherchent de plus grandes surfaces, de 5 à 10 hectares, parfois plus.

Il est important d'assurer une adéquation entre l'offre et la demande : taille de la parcelle, localisation, équipements, services offerts au sein du parc, etc.

Où trouver les espaces disponibles ?

La création de zonings sur la zone agricole :
seulement en dernier recours !

Les participants au sondage font part de leur souhait de stopper l'empiètement des activités économiques sur les terres agricoles. De nombreuses alternatives sont présentes et doivent être envisagées prioritairement.

*« Il faut des lois strictes qui n'autorisent la création de nouveaux zonings que si tous les espaces laissés à l'abandon ont été réutilisés »
Didier Miller, citoyen consommateur et futur agriculteur à Molenbeek.*

« Il y a tellement de chancres que cela devrait être réutilisé pour les industries sans devoir prendre sur de bonnes terres (...) Il y a assez d'anciennes zones industrielles dépolluées qui peuvent encore être exploitées (...) de nombreux endroits abandonnés doivent être réaffectés, ce qui permettrait de relocaliser les emplois, les productions... » F.P., citoyen consommateur à La Louvière.

« Utiliser en priorité les terrains déjà bâtis, quitte à renouveler ou reconstruire dessus » Sara Martelli, citoyen consommateur et future agricultrice à Malmedy.

« Les intercommunales doivent d'abord favoriser la réaffectation d'anciens bâtiments, dont il serait fait inventaire, pour mettre en concordance offres et demandes. Elles doivent aider à la réaffectation, à la rénovation » P.L., citoyen consommateur à Péruwelz.

« Réhabiliter les anciens sites coûte cher... plus cher que de recommencer à bâtir à partir de terres agricoles qui demain seront les friches à réhabiliter ! » J.M., citoyen consommateur et propriétaire de terres à Viroinval.

L'utilisation de zones vierges non urbanisables est rendue possible grâce à la modification du plan de secteur ou grâce à l'élaboration d'un PCAD.

Dans les zonings existants : la nécessité de rationaliser

Il est possible de renforcer une utilisation parcimonieuse du sol dans les parcs économiques existants.

Terrains non valorisables

En moyenne, 12 % de la surface des ZAE ne sont pas viabilisables.

Les principales raisons sont les suivantes :

Contraintes légales

Des zones non aedificandi sont nécessaires à proximité des aéroports, des zones d'isolement par rapport aux riverains sont prévues (même en absence d'habitat), des règles de recul par rapport aux limites des parcelles sont fixées par l'urbanisme et/ou les services d'incendie. L'impact de ces zones est important dans le cas de petites parcelles.

Contraintes pratiques

Des voiries et parkings sont nécessaires afin de desservir les différentes parcelles.

Contraintes techniques, géophysiques

Une forte pente, un terrain inondable peuvent empêcher la construction de parties du terrain.

Contraintes écologiques et paysagères

Des aménagements écologiques et paysagers sont parfois nécessaires afin de prendre en compte l'intérêt écologique du site, ou réalisés afin d'améliorer l'image de marque de l'entreprise.

« Il faut éviter les vastes pelouses qui visent seulement à donner du prestige au bâtiment » P.L., citoyen consommateur à Péruwelz.

Selon la CPDT, « il existe un arbitrage à opérer entre une vision « environnementaliste » (qui souhaite un isolement pour le voisinage, une gestion écologique et un traitement paysager des zones) et une vision plus soucieuse d'une gestion parcimonieuse du sol ».

Il est également possible de penser un meilleur agencement des zones limitant les pertes de surfaces. Construire des bâtiments (semi-) mitoyens au lieu de petits bâtiments individuels permettrait de réduire la surface de bâti nécessaire par rapport à l'activité économique voulue. Prévoir des parkings proportionnés, enterrés ou surélevés serait également intéressant, mais reste un coût à charge des entreprises. Des incitants pourraient être prévus pour optimiser l'espace disponible.

Extrait du SDER : « La compacité des constructions et de l'urbanisation sera privilégiée dans le respect des contraintes fonctionnelles de l'entreprise ».

Terrains non utilisés

Dans les années 60 à 70, il est arrivé de vendre de grands terrains à des entreprises qui n'en ont utilisé qu'une maigre partie, conservant le reste en réserve foncière, sans projet d'extension à court ou moyen terme. Suite au manque de parcelles disponibles, certaines IDE ont fait la démarche de tenter de récupérer une partie de ces terres en proposant de les racheter aux entreprises en question. Ainsi, on a vu arriver de nouvelles entreprises dans des zonings déclarés complets depuis plus de 10 ans. Les propriétaires des parcelles ne sont néanmoins pas toujours enclins à vendre leur réserve foncière. Il est actuellement impossible d'exproprier un propriétaire ayant une vocation économique. Une révision de la fiscalité immobilière pénalisant les espaces immobilisés sur le long terme pourrait être envisagée afin de limiter la rétention foncière.



Il est important qu'actuellement, lors de la vente de grandes parcelles, il y ait une obligation de construire les premiers modules de manière optimale, à faible distance des limites des parcelles et de la voirie, afin de permettre une extension ultérieure ou l'arrivée d'une autre entreprise.

Extraits du SDER : « *Tout en réservant les terrains nécessaires aux extensions des entreprises, les espaces libres des anciens parcs d'activité devraient être valorisés en augmentant la densité d'occupation* ». « *Les parcs d'activité sont créateurs d'emplois ; leur occupation doit être optimale* ».

Choix des entreprises

Il serait important de filtrer les entreprises souhaitant s'installer sur les ZAE, notamment en fonction de la consommation d'espace par rapport à l'emploi créé, de la valeur ajoutée, de l'impact sur l'emploi local... En effet, des entreprises françaises ou flamandes effectuent parfois des transferts transfrontaliers, des délocalisations sans engagement de personnel. Les employés suivent parfois l'entreprise en habitant en Wallonie à proximité de la zone industrielle. Dans ce cas, l'impact au niveau de l'emploi local est minime. Il est important dans ce cas de stimuler l'effet d'entraînement économique : développement de sous-traitance wallonne, collaboration avec le Forem lors de l'engagement de personnels, etc., afin que ces entreprises soient bénéfiques pour la Région.

Révision de la stratégie des prix

Le prix des terrains proposés aux industriels est faible en Wallonie par rapport aux régions voisines, et les disponibilités sont relativement importantes. Cet atout est une bonne stratégie pour stimuler les installations de firmes étrangères, mais possède un coût important à travers la pression foncière qu'elle entraîne sur

d'autres utilisations de la terre telles que l'agriculture. Une telle stratégie est-elle encore opportune ? N'entraîne-t-elle pas la volonté d'acquérir des terrains à bas prix, entraînant peu de coûts d'équipement, donc des terrains agricoles ?

Selon la CPDT : « *La volonté d'utiliser la faiblesse du coût d'acquisition des terrains, grâce notamment au subventionnement à 80 % des équipements par la Région, pour attirer les entreprises et favoriser le développement économique, a des effets pervers au niveau d'une forte consommation d'espace* ».

Enfin, il faut tenir compte de la situation suivante : « *les intercommunales sont réticentes à ce que l'on renforce davantage les mesures visant à économiser le sol au-delà d'un certain seuil. En leur imposant trop de contraintes, elles craignent que cette restriction réduise l'attractivité de leurs parcs, retarde, voire empêche divers investissements et, au final, freine le développement économique* ».

Dans de nouveaux zonings issus de zones à destination économique

Une estimation des surfaces des principales zones qui sont potentiellement à destination économique et une évaluation de leurs capacités d'accueil ont été réalisées par la CPDT [17]:

- ZACC (zones d'aménagement communal concerté) : les possibilités sont importantes (62 % soit 9.000 hectares selon la CPDT). Néanmoins, les ZACC ont pour vocation initiale de répondre aux besoins de logement, et elles bordent souvent les zones d'habitat.
- ZAE (zones d'activité économique) non gérées par les IDE et ZACCI (zones d'aménagement communal concerté à caractère industriel) : il existe un potentiel de 3.000 hectares.
- ZSPEC (zones de services publics et d'équipements communautaires) : 2.250 hectares.
- Zones blanches : 104 hectares, mais des parcelles de petites tailles.

Toutes ces zones semblent offrir un potentiel important, mais ce sont des terrains petits pour l'implantation de parcs économiques (de 2 à 10 ha), et leur distribution spatiale ne correspond pas forcément avec la géographie des besoins.

Dans de nouveaux zonings issus de la réaffectation de friches industrielles

« **Faire de l'héritage industriel un outil de développement** » vise le SDER dans la mesure D1. Les SAR (sites à réaménager) représentent 6.000 sites couvrant un total de 5.000 hectares. 2.500 sites sont des décharges, et 3.000 sites sont des friches industrielles. 1.500 hectares se trouvent dans une zone adéquate au plan de secteur, et ont une superficie de plus de 5 hectares permettant la création d'un zoning. Il

faut encore soustraire de cette surface les zones non viabilisables qui sont particulièrement importantes dans certains SAR : remblais à faible portance, terrains à forte pente, puits et mines.

Il n'est pas évident de pouvoir racheter les SAR à leur propriétaire : certains sont en procédure judiciaire, d'autres préfèrent garder leur terrain pour l'implantation d'une activité commerciale donnant droit à une plus-value supérieure. Une rétention foncière a lieu malgré la taxe régionale des sites de plus de 5.000 m² (qui n'est pas valable en absence de bâti).

Néanmoins, le frein provient aussi des IDE, frileuses à l'idée de se lancer dans un projet de réaffectation de SAR malgré les aides disponibles (Plan Marshall). Selon la CPDT, « En caricaturant, la mise en œuvre d'un « petit » parc de 5 ha représente autant d'énergie (et donc d'argent) que la création d'un parc d'activités de 50 ha via la révision des plans de secteur ou la mise en œuvre d'une ZACC ou ZADI ». Les recettes de la vente ultérieure du terrain sont souvent faibles par rapport aux coûts à charge des IDE (acquisition, dépassements issus de la découverte de pollutions sur le chantier). Les aides pour la réhabilitation d'anciens sites industriels sont de 20 % de l'acquisition (mais les prix sont élevés !), 100 % de l'assainissement prévu (mais quid d'une découverte sur le chantier ?), et de 95 % du coût des équipements.

Entre 1995 et 2009, 44 sites pollués (176 hectares) et 220 sites (ou partie de sites) non ou peu pollués (1.047 hectares) ont été réhabilités, soit une moyenne de 87 ha/an. Cet effort se poursuit grâce au renforcement des moyens financiers. Le SDER souhaite amplifier cet effort pour atteindre une superficie moyenne de 93 ha/an permettrait de réaffecter 2.500 ha de friches et sites pollués d'ici 2040.



Enfin, il faut également éviter le développement de nouvelles zones économiques désaffectées !

« Certains nouveaux zonings seront-ils eux aussi des chancres abandonnés dans quelques années, quand l'industriel quittera l'emplacement sous quelque prétexte, par manque de rentabilité ? » G.M., citoyen consommateur et agriculteur à Incourt.

Extrait du SDER

Mesure D.1 : Réaménagement des friches : Faire de l'héritage industriel un outil de développement

1. *Prévention : il convient d'éviter la création de nouvelles friches en privilégiant la réaffectation rapide des bâtiments non utilisés et en reconditionnant les anciens parcs d'activité qui le nécessitent.*
2. *Réaffectation : Le choix de la réaffectation d'un site devrait notamment prendre en compte :*
 - a) *Les besoins identifiés et la demande du marché immobilier, celle-ci pouvant avoir une incidence sur la valeur foncière du site à réhabiliter ;*
 - b) *La localisation et les caractéristiques du site (superficie, état physique, architecture, environnement, ...)* ;
 - c) *Le coût de la réhabilitation en fonction des reconversions envisagées, ce coût pouvant constituer une contrainte majeure, en particulier en cas de site très pollué ;*
 - d) *Les opportunités de développement.*
3. *La priorité d'une intervention publique devrait être accordée :*
 - a) *Aux sites qui appellent une amélioration sensible de l'environnement, en particulier pour des questions de santé ;*
 - b) *Aux sites localisés dans les territoires centraux ;*
 - c) *Aux sites présentant un potentiel économique spécifique ou structurant et aux bâtiments facilement réutilisables.*
4. *Des mesures préalables (nettoyage, démolition, phyto-remédiation, préverdissement, ...) ou des affectations temporaires réversibles (parkings, espaces verts, ...) peuvent être envisagées pour sécuriser et entretenir le site, enrayer le déclin d'un quartier, reconstruire une image avenante, générer des revenus temporaires, en attendant la maturation d'un projet définitif.*
5. *Dans la mesure du possible, les éléments majeurs du patrimoine culturel, immobilier, industriel doivent être protégés et mis en valeur. Lorsque cela s'avère possible, les infrastructures existantes seront valorisées.*

Mise en œuvre

1. *Le Service public de Wallonie (DGO4 et DGO3 en partenariat avec la SPAQUE) tiendra à jour l'inventaire des sites à réaménager et notamment les sites pollués, en vue d'alimenter une base de données harmonisée. Cet inventaire comportera les éléments de droit, de structure territoriale et les caractéristiques (notamment les coûts de démolition ou de dépollution) du site.*
2. *Les sites les plus importants pourront être assainis par le recours à différentes formes de partenariat et si nécessaire aux outils de politique foncière.*
3. *Des incitants d'ordre financier (fiscaux, garanties, ...) pourront être accordés pour encourager le secteur privé à investir en priorité dans les sites à réhabiliter.*
4. *Le montage de projets basé sur le partenariat public-privé sera soutenu par la Wallonie.*

Dans la création de zonings urbains locaux

Selon une étude de la CPDT, 15 à 20 % des entreprises localisées dans les ZAE ont des activités compatibles avec le milieu urbain. Il s'agit principalement de commerces de détail, d'activités nécessitant des bureaux et laboratoires uniquement, de PME et TPME générant peu de nuisances (bruit, poussières, fumées, vibrations...) et un trafic de camions limité. Elles pourraient être relocalisées en tissu urbain afin de réduire la pression sur les zones rurales et de faciliter la mobilité, notamment alternative à la voiture.

Il est important de considérer la réhabilitation d'anciens bâtiments implantés en tissu urbain (pour aménager des halls relais, des centres d'entreprises), et d'examiner l'offre immobilière de seconde main. Certaines IDE font déjà un inventaire des possibilités de relocalisation et proposent gratuitement leur base de données aux investisseurs/PME. Ce service gratuit est actuellement limité, mais pourrait être intensifié grâce à un financement public. Un exemple à suivre à Bruxelles semble être la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale.

Un obstacle à la relocalisation d'activités économiques en ville est le phénomène Nimby (« Not In My Backyard » - pas dans mon voisinage).

Extrait du SDER : « On veillera à développer dans les territoires centraux une offre foncière pour les entreprises compatible avec la résidence ». « Recréer un tissu urbain mixte, dynamique, susceptible d'engendrer des effets d'agglomération positifs pour les entreprises et les habitants ».

D'autres activités empiètent sur les terres agricoles

Il existe une importante différence entre l'affectation des terres au plan de secteur et leur utilisation. Ainsi, la zone agricole héberge nombre d'activités non liée à l'agriculture.

Les loisirs

D'autres activités de loisirs peuvent être hébergées par les zones agricoles.

L'Art. 452/34 du CWATUPE le précise : « Sont seules autorisées les activités récréatives de plein air qui consistent en des activités de délasserement relevant du loisir ou du sport, qui se pratiquent sur des aires spécifiques, notamment la pêche, le golf, l'équitation, le vélo tout-terrain, les activités de tir, l'aéromodélisme, les ultra légers motorisés et les activités de plein air utilisant des véhicules à moteur électrique, thermique ou à explosion, pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone ». La suite de l'article précise les modalités.



Les chevaux

« Un cheval a besoin d'un hectare de pâturage, c'est énorme ! » Yves Bornemann, citoyen consommateur à Wezembeek-Oppem.

La Wallonie compte environ 105.000 chevaux sur son territoire qui nécessitent une superficie d'environ 105.000 hectares pour les nourrir (1 hectare par cheval), soit l'équivalent de 15 % des terres agricoles. De nombreuses fermes sont rachetées à haut prix pour être converties en manèges. Par ailleurs, le prix de location d'une pâture pour chevaux est de 3 à 4 fois supérieur au fermage. Faut-il limiter la présence de chevaux sur les terres agricoles ?

« Cela dépend. Certains agriculteurs dont du loisir hippique ou de l'hippothérapie pour arrondir les fins de mois. Il faut laisser cette possibilité, permettre de diversifier l'activité. Mais des centres équestres non liés à des fermes ne pourraient s'implanter qu'en zones de loisirs » P.L., citoyen consommateur à Péruwelz.

Les sapins de Noël

« A limiter, 5.000 ha, quelle aberration ! » Yves Bornemann, citoyen consommateur à Wezembeek-Oppem.

Les plantations de sapin de Noël sont autorisées sur les terres en zone agricole. L'article 452/31 du CWATUPE précise : « Sont seules autorisées les activités de boisement qui consistent à couvrir d'arbres, pour une période dépassant douze ans, un bien ou une partie d'un bien non couvert d'arbres auparavant et les activités de culture intensive d'essences forestières visant à

l'exploitation d'arbres pour une période ne dépassant pas douze ans ». La suite de l'article précise les modalités.

Les plantations n'excédant pas 12 ans comprennent essentiellement les sapins de Noël.

La Wallonie consacre 5.000 ha de terres à la monoculture de sapins de Noël. Cette activité importante de la région ardennaise occupe 400 personnes, sans compter les saisonniers, et représente un chiffre d'affaire de 60 millions d'euros. Elle a néanmoins un lourd impact sur l'environnement via l'utilisation massive de pesticides et de fertilisants chimiques. Cette activité lucrative fait monter les prix des terres en région ardennaise. Parmi 4 millions de sapins de Noël produits annuellement en Wallonie, 80 % sont destinés à l'exportation : la Wallonie est le second producteur de sapins de Noël en Europe après le Danemark. Noël, une tradition qui coûte cher pour notre agriculture et pour la qualité de notre environnement ! L'avantage financier et en termes d'emploi de la culture de sapins de Noël pèse-t-il suffisamment en regard de ces impacts ?

« Peut-on troquer nos terres nourricières et notre environnement pour une poignée de dollars ! » S.L., citoyen consommateur et futur agriculteur à Houffalize.



La forêt

« Favoriser le retour de parcelles boisées vers l'agriculture » Rencontre citoyenne de Tintigny.

Le boisement d'une terre agricole est autorisé selon l'article 452/31 du CWATUPE repris ci-dessus. Un permis est nécessaire pour le boisement, à l'exception de la culture de sapins de Noël.

S'il est facile de pratiquer la sylviculture en zone agricole, il n'en est pas de même pour l'agriculture en zone forestière. En effet, depuis 1998, il n'est plus possible de convertir une zone forestière en zone agricole sans passer par une modification du plan de secteur. Inutile donc d'acheter des parcelles forestières en vue de les déboiser et de les cultiver.

Faire revenir les zones agricoles boisées vers un usage agricole n'est pas facile non plus. En effet, un permis d'urbanisme est nécessaire afin de déboiser « définitivement » une parcelle agricole, alors qu'il n'est pas nécessaire si la parcelle est directement replantée et reste vouée à l'exploitation forestière. Le déboisement en zone forestière n'est pas soumis à permis d'urbanisme.

Des zones protégées destinées à la production agricole ?

Peut-on envisager une relation plus étroite entre affectation et occupation du sol agricole ? Pourrait-on définir des « zones nourricières » ou « zones agricoles protégées » destinées exclusivement à des cultures alimentaires (à l'exception de cultures nécessaires à la rotation) et où toute autre utilisation du sol (sylvicole ou à des fins de loisirs...) serait interdite ?

« Je partirais du principe que la terre doit nourrir prioritairement les hommes. Il faudrait évaluer de combien d'hectares nous avons besoins pour nourrir l'ensemble des belges. Une fois ce chiffre déterminé, répartir les hectares sur l'ensemble du territoire afin que la production soit la plus locale possible ». Dominique Broquet, citoyen consommateur à Binche.

« Les zones nourricières devraient se situer dans les meilleures terres, leur superficie globale devrait être établie en vue d'assurer une souveraineté alimentaire de notre région ou pays ». Rencontre citoyenne de Louvain-La-Neuve.

« Déterminer l'affectation de la terre en fonction de la qualité de la terre » Sara Martelli, citoyen consommateur et future agricultrice à Malmedy.

L'idée n'est pas nouvelle. En France, un statut de « Zones agricoles protégées » existe également. Toute activité compromettant leur potentiel agronomique y est interdite. En Suisse, des « surfaces d'assolement » ont été définies afin de préserver les espaces agricoles. La Confédération a imposé des quotas de ces surfaces à chaque canton. Certains cantons ont reporté ces quotas au niveau communal. Les terres en surfaces d'assolement sont destinées à l'agriculture hormis l'arboriculture, les vignes et les cultures hors-sol.

« Il faudrait pouvoir garantir pour chaque territoire communal au moins 30 % de terres agricoles » Pierre Vasseur, citoyen consommateur à Binche.

L'idée émise dans ce témoignage devrait être amendée en permettant une évaluation des quotas de « zones nourricières » ou « zones agricoles à protéger » au cas par cas, en fonction des particularités des territoires.



Exemples de protection des espaces agricoles

En Suisse : les surfaces d'assolement (SDA)

Les SDA sont un instrument fédéral de préservation des espaces agricoles. Chaque canton doit respecter un quota (surface minimale) imposé par la Confédération. Elles se composent des terres ouvertes, des prairies artificielles intercalaires et des prairies naturelles arables et couvrent actuellement 40 % de la SAU suisse. Leur localisation dépend également des conditions climatiques (périodes de végétation, précipitations), des caractéristiques du sol (possibilité de labourer, fertilité, humidité) et de la configuration du terrain (déclivité, mécanisation possible). En sont exclues en particulier les surfaces dévolues aux cultures pérennes (vignes et arboriculture) ainsi que les terrains en fortes pentes, ou aménagés pour les cultures hors sol (serres).

Cet instrument n'apporte cependant pas un statut de protection absolue et peut être interprété de manière différente d'un canton à l'autre. Sur Genève, le quota est actuellement presque atteint et, compte tenu de l'impossibilité de compenser les pertes sur un territoire aussi exigu que le canton de Genève, il est envisagé soit de renégocier le quota cantonal à la baisse avec la Confédération, soit de proposer un assouplissement des critères d'identification des SDA en y intégrant par exemple certaines cultures pérennes (vigne et arboriculture) ou des surfaces dévolues aux serres

compte tenu du fait que tous ces espaces restent voués à la production alimentaire. Sur le canton de Vaud, les SDA sont considérées comme un instrument fondamental de l'aménagement du territoire et chaque emprise sur les SDA doit être strictement compensée. Cela leur confère un niveau de protection supérieur. Le quota cantonal est réparti en quotas communaux qui sont utilisés comme donnée de base pour les planifications des communes.

En France : les Zones Agricoles Protégées (ZAP)

Des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées. Celles-ci sont délimitées par arrêté préfectoral. Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture. En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet. La délimitation des zones agricoles protégées est annexée au plan d'occupation des sols dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme français.



Quels moyens d'action ?

L'agriculture, une activité à revaloriser !

Il est nécessaire de revaloriser l'intérêt de l'agriculture face aux autres activités, telles que les secteurs secondaires et tertiaires et l'habitat, ou même le secteur forestier.

« Les pouvoirs publics devraient être les premiers à conserver ce patrimoine vital (les terres agricoles), ce n'est pas sur un zoning que l'on pourra nourrir les citoyens ! » F.P., citoyen consommateur à La Louvière.

« La filière agricole produit-elle moins d'emploi que les usines où les robots prennent de plus en plus de place ? Pas si sûr... » P.L., citoyen consommateur à Péruwelz.

« L'activité agricole est une activité économique à part entière » M.D., citoyen consommateur à Profondeville.

L'agriculture face aux intérêts financiers

Les pouvoirs décideurs ont souvent un intérêt financier à privilégier l'habitat ou les zonings économiques au détriment des terres agricoles qui ne leur rapportent rien.

« Les terres agricoles sont vues comme des réserves de terre pour les sociétés de droit public ! » Rencontre citoyenne de Mons.

« Il faut retirer le pouvoir sur les permis de bâtir aux bourgmestres qui sont rémunérés au nombre d'habitants de la commune et créer un conseil pluriel de « sages » pour en étudier régulièrement les impacts » Philippe Reginster, citoyen consommateur à Beaufays.

La CPDT souligne également : « Les intercommunales se financent principalement grâce à la plus-value entre l'achat des terrains et la revente des terrains équipés. Un financement plus direct favoriserait sans doute un autre type d'offre en terrains pour les entreprises, plus en adéquation avec les objectifs stratégiques du SDER ».

L'absence de vision à long terme est également soulignée par les citoyens.

« Absence de vision du pouvoir public, pas d'objectifs à moyen et long terme » J.L., citoyen consommateur, futur agriculteur et propriétaire de terres à Amel-Amblève.

Le SDER n'a qu'une valeur indicative !

Le SDER présente, comme nous l'avons vu dans ce chapitre, des objectifs intéressants pour la préservation des espaces agricoles, la rationalisation des espaces consacrés à l'habitat et aux activités économiques. Néanmoins, ce schéma n'a aucune valeur contraignante dans les décisions journalières d'aménagement du territoire. Des mesures incitatives sont dès lors nécessaires afin de diriger les décisions quotidiennes vers les mesures prônées par le SDER.

Une meilleure prise en compte des intérêts collectifs dans les politiques d'aménagement du territoire ?

« Il faut revoir et même refondre l'économie et l'aménagement du territoire selon des priorités nouvelles, non productivistes » Stéphane Lagasse, citoyen consommateur à Schaerbeek.

Comment renforcer le rôle des citoyens dans l'aménagement des territoires afin de défendre la production agricole de proximité ?



Conclusions

L'artificialisation des terres agricoles est un phénomène lent mais irréversible. Près de 2.000 ha par an de terres agricoles ont été artificialisés ces 30 dernières années, principalement pour l'habitat, secondairement pour les activités économiques. Actuellement, plus de 10 % des terres utilisées pour l'agriculture sont susceptibles d'urbanisation, et cette surface peut encore s'accroître avec les révisions de plans de secteur et de plans communaux d'aménagement différenciés.

Les besoins en surfaces pour l'habitat équivalent à 12.000 logements par an. Afin de réduire leur impact sur les terres agricoles, différentes solutions sont proposées par les participants à nos rencontres et se retrouvent dans le SDER : encourager la population à vivre en ville, concentrer l'habitat dans les centres des villes et villages, rénover et remplacer les bâtiments vétustes, favoriser les habitats alternatifs, la cohabitation ou la colocation, favoriser les habitats peu consommateurs d'espace, et enfin, choisir judicieusement les espaces vierges à urbaniser.

Les besoins en surfaces pour les activités économiques ont été estimés à 250 ha par an. Dans ce domaine également, des solutions existent et sont prônées par la CPDT et le SDER. Il est possible de rationaliser l'espace dans les zonings existants et futurs, de construire les

nouveaux zonings nécessaires dans des zones à affectation économique, de réaffecter des friches industrielles, de relocaliser certaines activités dans des zonings urbains locaux, et enfin, il est nécessaire de choisir judicieusement les espaces vierges à utiliser en dernier recours.

Etant donné la valeur indicative du SDER et les difficultés d'imposer des mesures contraignantes, les différentes mesures de gestion parcimonieuse du territoire (habitat et zonings) doivent faire l'objet de mesures incitatives importantes afin de favoriser leur adoption par les propriétaires ou décideurs, qu'ils soient publics (communes, intercommunales) ou privés (particuliers). Il est également important de renforcer le pouvoir de décision citoyen prenant en compte les intérêts collectifs dans les décisions des communes et intercommunales.

Les zones agricoles sont également utilisées pour des activités de loisirs (équitation, motocross...) et de sylviculture (sapins de Noël, boisement).

Il pourrait être intéressant de définir une « zone agricole protégée » destinée à l'activité agricole et excluant toute autre forme d'utilisation (loisirs, sylviculture, etc.). Le choix des terres sous ce nouveau statut se ferait sur base de sa qualité agronomique. Un certain quota devrait être défini parallèlement à ce qui se fait en Suisse avec les surfaces d'assolement. Ce quota pourrait être imposé au niveau régional, provincial et/ou communal.



Conclusions générales

Même s'ils paraissent loin des enjeux de l'accès à la terre, les citoyens consommateurs se sentent concernés, et mieux, souhaitent s'investir pour trouver des solutions à cette problématique. La terre est indispensable à la vie, à l'alimentation, et doit être utilisée dans un intérêt commun. Vu son importance pour tous, elle ne devrait pas faire l'objet de spéculations ou être considérée comme une marchandise. Les citoyens consommateurs souhaitent au contraire confier la terre à une agriculture modèle, dans laquelle ils ont confiance. Les principales caractéristiques de cette agriculture souhaitée sont les suivantes : locale, nourricière, respectueuse de l'environnement, à taille humaine, équitable et pourvoyeuse d'emploi. La terre peut-elle être utilisée comme moyen de pression pour changer d'agriculture ? Certains sont pour... d'autres contre.

Comment faire valoir l'intérêt commun par rapport aux intérêts individuels d'ordre financier ? La propriété des terres est remise en question. A qui devrait-elle idéalement appartenir ? Les agriculteurs ont peu d'intérêts à acheter les terres qu'ils cultivent, en effet, ces investissements provoqueraient une augmentation du capital de la ferme dont la transmission est déjà difficile que ce soit dans ou hors cadre familial. De plus, il n'est pas garanti que l'agriculteur fasse passer l'intérêt collectif avant l'intérêt individuel. La terre devrait-elle être un bien commun ? Le collectivisme est évoqué à plusieurs reprises, mais pose la question de la gestion des terres. Un propriétaire défini a la responsabilité de l'entretien de son bien, ce qui

n'est pas toujours le cas des espaces communs. Un organisme pourrait être chargé de veiller à la bonne gestion du bien. Les cas de Terre-en-Vue et d'une potentielle épargne citoyenne ont été examinés. Comment faire changer la propriété des terres ? L'achat, la préemption et l'expropriation sont possibles. Le droit de préemption de la région wallonne a été envisagé comme une possibilité de redistribuer les terres à un autre propriétaire moyennant achat à la région. L'expropriation des propriétaires a également été envisagée en vue de redistribuer les terres à l'agriculture « modèle », mais ce moyen attaque de front le principe de propriété et paraît peu réalisable.

Une intervention est également possible au niveau de la location des terres agricoles. Une gestion centralisée des terres agricoles publiques régionales voit le jour avec le Code wallon de l'Agriculture. Des suggestions ont été émises par les citoyens consommateurs quant au fonctionnement de cette gestion, notamment les critères de sélection des bénéficiaires et la constitution du comité de sélection des projets. Cette gestion pourra être étendue de manière volontaire à d'autres types de propriétaires publics et privés. Il est néanmoins important d'assurer un cadre de location des terres sécurisant et équilibré.

Propriétaires, agriculteurs, experts, notaires... tous les acteurs de l'accès à la terre sont d'accord sur la nécessité de réformer le bail à ferme encadrant la location des terres agricoles. La loi actuelle manque de souplesse, est



fortement désavantageuse pour les propriétaires et connaît son lot de dérives, si bien qu'elle a résulté en un blocage des terres et une démobilité des propriétaires. Un nouveau bail de location des terres agricoles a été étudié en se basant les problèmes rencontrés dans le bail à ferme. La durée de location doit être assez longue (minimum 18 ans), idéalement, elle doit porter sur la carrière de l'agriculteur. Lors de la transmission de la ferme, dans et hors cadre familial, le bail devrait être renégocié. Un incitant devrait permettre au propriétaire de louer au repreneur de la ferme. Cette mesure permettrait d'éviter la « quasi-perpétuité » des baux. Le fermage devrait être revalorisé, et devrait mieux prendre en compte la réalité-terrain de la ferme (rentabilité du secteur, revenu agricole) et les charges du propriétaire. Des plafonds devraient être maintenus. Des clauses environnementales ou sociales pourraient être ajoutées au bail, de commun accord entre propriétaire et locataire. Une réflexion est nécessaire quant à la définition de ces clauses et/ou à l'élaboration d'une liste restrictive. Un état des lieux devrait être réalisé afin de protéger le bailleur de dégradations éventuelles du bien. Il doit être conclu de commun accord, tant au niveau du contenu que du financement. Une réflexion est nécessaire quant aux critères à prendre en compte dans cet état des lieux (liste restrictive ?) en prenant en compte les possibilités de sanction, d'indemnités et de remise en état. Les échanges de terres devraient être obligatoirement notifiés auprès du propriétaire et inscrits dans le bail écrit. La gestion de la terre devrait se faire dans les mêmes conditions que le contrat initial. Le bail devrait obligatoirement être écrit et enregistré. Des incitants pourraient être prévus afin de favoriser certaines tendances : la location du repreneur de la ferme, la location à un agriculteur « modèle »... Ils peuvent être de différents ordres : majoration du fermage, dispense de taxation du fermage, réduction des droits de donation ou de succes-

sion. Le nouveau type de bail pourrait être signé sur base volontaire par les propriétaires et les locataires. A terme, il faudrait prévoir une transition du bail à ferme actuel vers ce nouveau type de bail (arrêt à la pension de l'agriculteur ? délai de passage au nouveau type de bail ?). Le nouveau bail réfléchi par les citoyens consommateurs, mieux équilibré, devrait retrouver la confiance des propriétaires. Des terres pourraient être remises sur le marché de la location dans un cadre sécurisant, ce qui augmenterait les possibilités de location de terres et fluidifierait le marché. Néanmoins, certains citoyens consommateurs sont peu convaincus de l'utilité de cette démarche, préférant un nouveau système de propriété (ou de non-propriété) et une gestion collective des terres.

La dernière étape de réflexion sur l'accès à la terre portait sur les pertes de terres agricoles, particulièrement leur artificialisation, un phénomène lent mais irréversible. Près de 2.000 hectares de terres sont construits chaque année. Actuellement, plus de 10 % des terres utilisées pour l'agriculture sont susceptibles d'urbanisation, et cette surface peut encore s'accroître avec les révisions de plans de secteur et les plans communaux d'aménagement différenciés. Les besoins en habitat se chiffrent à 12.000 logements par an, et les surfaces nécessaires à l'activité économique, à 250 ha par an. Différentes pistes ont été explorées afin de réduire leur empiètement sur les terres agricoles. Pour l'habitat, les mesures viseraient à encourager la population à vivre en ville, concentrer l'habitat dans les centres des villes et villages, rénover et remplacer les bâtiments vétustes, favoriser les habitats alternatifs, la cohabitation ou la colocation, favoriser les habitats peu consommateurs d'espace, et enfin, choisir judicieusement les espaces vierges à urbaniser. Pour les activités économiques, il est possible de rationaliser l'espace dans les zonings existants et futurs, de construire les nouveaux

zonings nécessaires dans des zones à affectation économique, de réaffecter des friches industrielles, de relocaliser certaines activités dans des zonings urbains locaux, et enfin, il est nécessaire de choisir judicieusement les espaces vierges à utiliser en dernier recours. Le SDER reprend la plupart de ces propositions mais n'a pas de valeur contraignante. Etant donné les difficultés d'imposer des mesures contraignantes, les règles de gestion parcimonieuse du territoire (habitat et zonings) doivent faire l'objet de mesures incitatives importantes afin de favoriser leur adoption par les propriétaires ou décideurs, qu'ils soient publics (communes, intercommunales) ou privés (particuliers). Il est également important de renforcer le pouvoir de décision citoyen prenant en compte les intérêts collectifs dans les décisions des communes et intercommunales.

Les terres affectées à l'agriculture sont parfois utilisées pour des activités de loisirs (équitation, moto-cross...) et de sylviculture (sapins de Noël, boisement). Etant donné les enjeux alimentaires, il pourrait être intéressant de définir une « zone agricole protégée » destinée à l'activité agricole et excluant toute autre forme d'utilisation (loisirs, sylviculture, etc.). Le choix des terres sous ce nouveau statut se ferait sur base de la qualité agronomique. Un certain quota devrait être défini parallèlement à ce qui se fait en Suisse avec les surfaces d'assolement. Ce quota pourrait être imposé au niveau régional, provincial et/ou communal.





Réflexions et pistes
pour favoriser l'accès à
la terre de nos
agriculteurs « modèles »

Conclusions
générales

Page
69



Références

Partie 2 : Intervenir sur la propriété, sur la location ?

[1] LAURENT C. & LECOMTE H. 2008. La composition, l'évolution et l'exploitation de la forêt. Etat de l'environnement wallon. In : Rapport analytique 2006-2007. Service Public de Wallonie, pp. 184-195.

[2] COLSON V., PUISSANT T., HEBERT J. & RONDEUX J. 2004. La forêt privée wallonne et sa gestion : des chiffres qui parlent. Les cahiers forestiers de Gembloux n°31. 47pp.

[3] Note du Député Provincial à l'Agriculture, René COLLIN, concernant la gestion du foncier agricole public dans les communes du Luxembourg Belge. http://www.agri-web.eu/2012-01-18_note-du-depute-provincial-a-lagriculture-rene-collin-concernant-la-gestion-foncier-agricole-public-dans-les-communes-luxembourg-belge

[4] SPW. 2015. Evolution de l'économie agricole et horticole de la Wallonie 2013-2014. SPW Editions, 144 pp.

Partie 3 : Un nouveau bail de location des terres agricoles

[5] Loi du 04 novembre 1969, modifiée par la loi du 07 novembre 1988 sur le bail à ferme.

[6] AGW du 3 avril 2014 relatif à l'octroi d'aides à l'agriculture biologique.

[7] AGW du 13 février 2014 relatif à l'octroi d'aides agro-environnementales.

[8] SPW. 2015. L'agriculture wallonne en chiffres. 13pp.

[9] RENIER V. & RENIER P. 1992. Le Bail à ferme. 617pp.

[10] Décret n°2007-326 du 8 mars 2007 relatif aux clauses visant au respect de pratiques culturales pouvant être incluses dans les baux ruraux (France).

Partie 4 : Limiter la perte de terres agricoles

[11] IWEPS. 2015. L'utilisation et l'artificialisation du sol. Le développement territorial wallon en fiches. Fiche 2.

[12] CPDT – Observatoire du développement territorial. 2006. Fiche d'occupation et d'affectation du sol : Région Wallonne. 14pp.

[13] IWEPS. 2015. Consommation résidentielle du territoire. Le développement territorial wallon en fiches. Fiche 3.

[14] IWEPS. 2015. Perspectives de population et de logements. Le développement territorial wallon en fiches. Fiche 7.

[15] SDER

[16] CPDT (2007) Evaluation des besoins en matière de zones d'activité économique - Rapport. Notes de recherches de la CPDT – N°2. 119 pp. [17] LAMBOTTE J.-M. (2008) Les parcs d'activité en Wallonie : quels besoins fonciers pour quels développements ? Territoires Wallons – Séminaire de l'Académie Wallonie-Europe pp 135-145.

[18] CWATUPE

[19] Projet de décret abrogeant les articles 1er à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie et formant le Code du développement territorial. Parlement wallon, 24 janvier 2014.



Nous contacter

Nature & Progrès

Rue de Dave 520,

B-5100 Jambes

081/30.36.90

Projet « Echangeons sur
notre agriculture »

[www.agriculture-
natpro.be](http://www.agriculture-
natpro.be)

