

## Accès à la terre et problématique du foncier



Ir Eric MÉGANCK, 1er attaché,  
Direction de l'Aménagement foncier rural, Service public de Wallonie



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE  
DE L'AGRICULTURE, DES RESSOURCES NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT

1

## EXPOSE :

- Situation du foncier
- Réflexion sur politique foncière
- Attente des acteurs
- Outils existants
- Focus sur les outils agricoles
- Exemples de réalisations actuelles
- Perspectives : banque foncière
- Objectifs recherchés
- Fonctionnement
- Evolution souhaitable
- Conclusions



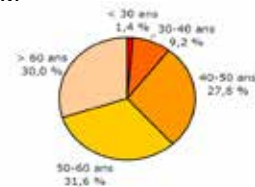
DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE  
DE L'AGRICULTURE, DES RESSOURCES NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT

2



## Situation du foncier en Wallonie

- Superficie Wallonie 16.844 km<sup>2</sup>, 43 % SAU
- 70 % des terres cultivées sous bail à ferme, échangées sans accord du propriétaire
  - Perte de 2.000 ha/an liée à l'artificialisation des sols
  - Valeur vénale des terres très élevée : selon Eurostat en 2006 terres labourables 24.888 €, France : 4.000 €
  - Superficie moyenne par exploitation : 53 hectares
  - Emploi : 22.566 personnes dans le secteur agricole
  - En Région wallonne, disparition de 3 fermes/jour
  - 13.521 exploitations
  - 75% à temps plein
  - Pyramide des âges très inquiétante



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE  
DE L'AGRICULTURE, DES RESSOURCES NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT

3



## Déclaration de Politique Régionale :

- réflexion sur la **politique foncière** et le **bail à ferme**
- création d'un **outil de mobilité foncière** multifonctionnel au service de l'accessibilité des terres, de la vocation multifonctionnelle de l'espace rural et aux fins d'encourager l'investissement dans le foncier agricole
- **évaluation de la politique de remembrement** à l'aune des nouveaux enjeux sociétaux, territoriaux et environnementaux et, le cas échéant, de proposer une réorientation



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE  
DE L'AGRICULTURE, DES RESSOURCES NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT

4



## Réflexion: SDER mesure R1 espaces agricoles

### Objectifs :

- préserver les espaces agricoles pour répondre à l'ensemble de leurs fonctions.
- préserver la qualité agronomique des sols .
- utiliser le sol avec parcimonie, limiter son artificialisation, anticiper les enjeux environnementaux globaux en répondant aux besoins de base, notamment alimentaires.
- maîtriser les développements urbanistiques, permettre de préserver la diversité et la qualité des paysages wallons.
- Réduire de près de moitié le phénomène d'urbanisation du sol viser 1.200 hectares par an en 2020 et à 900 hectares par an en 2040



## Principes : d'après le CDT, la zone agricole :

- Destinée à l'agriculture au sens général du terme ;
- Contribue au maintien ou à la formation du paysage, ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique ;
- Peut comporter les constructions indispensables à l'exploitation et au logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession, ainsi que les activités de diversification ;
- Autres activités admises : production d'électricité, activités récréatives, refuges de pêche ou de chasse, boisements ainsi que la culture intensive d'essences forestières et la pisciculture.

Le développement des villages doit préserver l'activité agricole.

Pour faciliter l'exploitation, l'accès aux terres et les pertes de rendement, éviter le mitage et l'enclavement des terres agricoles.



## Mesures recommandées:

### *Préservation des meilleures terres*

La localisation de l'urbanisation et les activités en zone agricole minimiseront l'impact sur l'agriculture, selon les critères suivants :

- a) Préservation des sols de meilleure qualité pour les principales cultures de la région agro-géographique considérée ;
- b) Préservation des prairies permanentes à proximité des exploitations agricoles ;
- c) Préservation des grandes plages de terres agricoles d'un seul tenant et des terres remembrées.



## Mesure U 5 du SDER politique foncière :

Déf: ensemble des décisions prises par l'autorité publique pour agir sur la valeur, l'appropriation ou l'usage des terrains.

Elle vise la préservation ou la mobilisation du foncier jugé nécessaire à la satisfaction des besoins individuels et collectifs, en agissant sur les comportements des détenteurs et des utilisateurs du foncier, à l'aide d'instruments juridiques.

Objectif : maîtriser les prix des terrains et lutter contre la rétention foncière

La CPDT recommande :

- La création d'un observatoire foncier
- La mise en place d'une politique foncière
- L'acquisition par l'autorité de terrains pour la réalisation de projets, afin d'éviter la hausse des prix et les céder ensuite à des tiers sous conditions
- La valorisation et l'amélioration du foncier grâce à des actions foncières actives telles que : relotissement-remembrement et le remembrement légal de biens ruraux



## ATTENTE DES ACTEURS

La politique foncière doit être mise au service d'une politique d'aménagement stratégique.

Le foncier intéresse tout le monde :

- Acteurs publics régionaux : routes et autoroutes, voies d'eaux, DNF, conservation de la nature, activités économiques, protection des captages, logement,...
- Autres acteurs publics : infrabel, régie des bâtiments,...
- Communes, provinces, intercommunales
- Investisseurs et entrepreneurs : tout projet de développement d'activités économiques est confronté à des choix fonciers
- Epargnants : la terre est redevenue un placement de choix
- Agriculteurs, maraichers, horticulteurs, ...

C'est suite aux contacts avec le secteur que le Ministre de l'Agriculture a pris la mesure de l'importance du facteur foncier dans l'économie des entreprises agricoles.



## OUTILS ACTUELS

De nombreux outils d'action foncière existent mais ne sont pas mis au service d'une politique foncière définie.

Outils dispersés entre les autorités publiques et non coordonnés.

Généralement affectés à un but unique plutôt qu'au bénéfice de l'ensemble des politiques publiques.

Peu, voire pas employés par manque de moyens financiers, matériels et humains.

En cas d'activation des outils, aucun ne prévaut sur les autres.

Pourraient poursuivre des buts divergents, voire opposés.



**Aménagement du territoire** : outils généraux ou liés à des périmètres définis : revitalisation urbaine, sites à réaménager, remembrement-relotissement, préemption

**Agriculture** : remembrement, droit de préemption, bail à ferme, avis pour construction en zone agricole, compensations planologiques, développement rural,...

**Conservation de la nature** : droit de préemption

**Communes** : PCA, règlements d'urbanisme, schéma de structure, régies foncières, taxes sur immeubles non bâtis ou inoccupés

**Fiscalité** : revenu cadastral, précompte immobilier, captation des plus-values,...

**Outils communs** : expropriation, emphytéose, droit de superficie



## Outils agricoles

**DROIT DE PREEMPTION** : se substituer à l'acquéreur

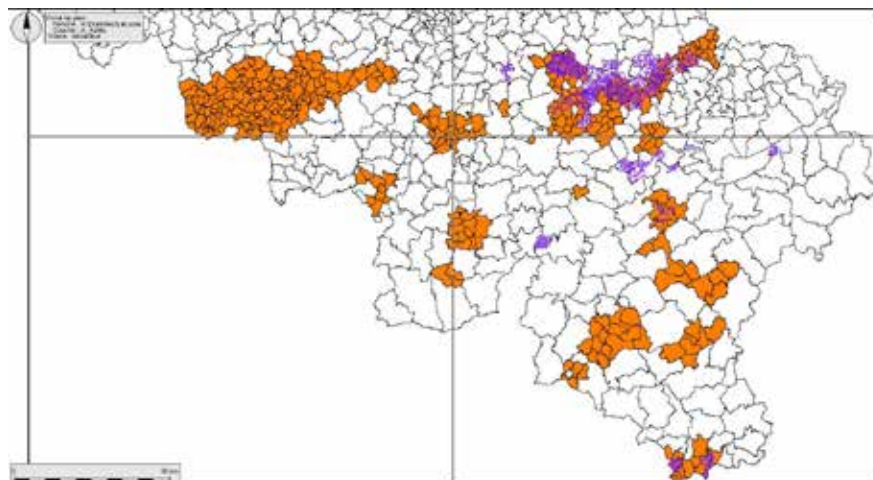
Seul objectif légal : l'amélioration des structures agraires dans les zones susceptible d'être remembrées.

*Il peut également servir :*

- a) à faciliter la **reprise des exploitations**
- b) à **l'installation de jeunes agriculteurs**
- c) à **amenuiser l'impact des grandes infrastructures et compenser les expropriations**
- d) à **permettre des travaux d'aménagement et de préservation des sites et d'autres mesures d'aménagement en milieu rural**
- e) à **maintenir des éléments d'intérêts culturel, historique, écologique ou paysager**
- f) à **absorber les effets des réformes de la P.A.C. et ses mesures en matière foncière**



## Communes actuelles soumises au droit de préemption



## Le remembrement de biens ruraux : législation actuelle

- classique (loi du 22 juillet 1970)
- consécutif aux grands travaux d'infrastructures (loi du 12 juillet 1976)
- amiable (loi du 10 janvier 1978)

Compétences régionalisées depuis 1991

Service public de Wallonie (2002) Direction de l'Aménagement foncier rural

Évolution très différente de l'outil foncier, en 2012 en Flandre : 666 agents

en Wallonie : 60 agents

A fait l'objet d'une évaluation en 2012

Législation en cours de révision



## Exemples d'utilisation de la mobilité foncière via le remembrement

Différentes actions menées à bien par la Dafor :

- Remise au DNF de 6 hectares de terrains boisés naturellement à Rebaix (ATH)
- Acquisition de terrains à Enghien, à la demande de la DNF, pour l'agrandissement et de l'aménagement de la réserve naturelle de TERNEPPE
- Création de bandes faunes de 3 ha, à Lincet
- Extension de la zone d'immersion temporaire de Grand Hallet à Hannut, gérée par la Direction de Cours d'eau non navigables
- Création de zones d'immersion temporaires communale par mobilisation d'excédents d'emprise (Bassilly, Enghien)
- Mise à disposition de terrains pour réalisation de projets communaux



## Activité économique en zone rurale

Exemple récent de la ferme FRISON (agrisain-coprosain)

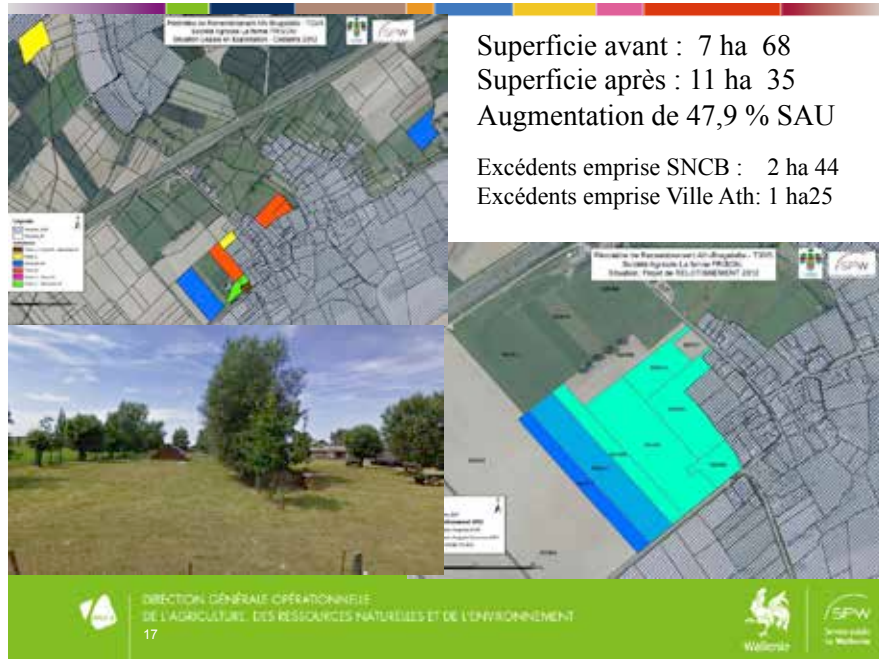
Redistribution des terres publiques en fonction de **critères socio-économiques** :

- type d'agriculture
- superficie de l'exploitation, liaison au sol, élevage,...
- âge de l'agriculteur et présence d'un successeur
- projet particulier de développement, création d'emplois

Attribution de plusieurs ha à une exploitation d'élevage : volailles et brebis de **qualité différenciée**, production et commercialisation en **circuit court**

Attribution à un producteur-vendeur **d'angélique**, à un candidat à **l'agroforesterie**.





## PROJET TERRE EN REVES

Acquisition Dafor d'un bloc de 25 ha sur Les Bons Villers  
 Candidature Commune pour mesure V5b 6.3 du plan Marshall 2.vert :  
 soutenir le développement et la participation des entreprises agréées dans  
 le secteur de l'économie sociale.

Objectifs :

- Maintenir ou attirer des jeunes dans la production agricole à valeur ajoutée importante
- Doter la Cellule Solidarité Emploi et l'ASBL Centre Pilote pour la Formation et l'économie sociale d'un outil de formation et de production agricole et d'un espace de formation en jardinage
- Distribuer, via l'épicerie sociale du CPAS, des denrées alimentaires produites en circuit court
- Utilisation de techniques vertes et d'énergies renouvelables

Partenaires : Dafor, Commune, GAL, FRW, CREDAL, Terre en vue,...



La Dafor et le Comité de remembrement ensemble afin de :

- Mettre à disposition des terres aux candidats porteurs des projets retenus ;
- Réaliser les études et demander les autorisations nécessaires;
- Adapter le site en subsidiant et réalisant les travaux :  
 adduction d'eau, d'électricité, création de voiries, aires de stockage, parking,...
- Aménager le site, plantation, mobilier urbain
- Gestion ultérieure des biens

## EVOLUTION PREVUE DANS CODE DE L'AGRICULTURE

Grandes modifications :

- le remembrement s'appelle l'aménagement foncier rural
- objectif principalement agricole mais avec verdissement et plus de possibilité d'action : lutte contre érosion, mesures en faveur de la biodiversité, en faveur du développement rural,...
- procédures plus simples et plus courtes
- la création de parcelles continues n'est plus un objectif
- évaluation environnementale s'inscrit dans les plans et programmes et plus dans les projets
- diminution du nombre d'enquêtes publiques, remplacées par des consultations des intéressés



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE  
DE L'AGRICULTURE, DES RESSOURCES NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT



SPW  
Service public  
de Wallonie

- procédure de recours simplifiée et meilleures sécurités juridiques car décisions individuelles
- 2 % de la masse peut être prélevés pour des mesures d'intérêt général
- aménagements amiables plus simples et rapides, aussi pour parcelles forestières
- aménagement pour travaux d'intérêt généraux et plus seulement consécutifs aux grands travaux d'infrastructure



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE  
DE L'AGRICULTURE, DES RESSOURCES NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT

22



SPW  
Service public  
de Wallonie

## Actions foncières :

### création d'un banque et d'un observatoire foncier

La Dafor possède actuellement :

- **droit de préemption** dans les zones susceptibles d'être remembrées
- gestion de quelques **1.000 ha** en Région wallonne
- fonds en matière de politique foncière rurale 4,4 M (A.B. 01.02)

Disposer d'un observatoire foncier est un préalable à toute prise de décision.



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE  
DE L'AGRICULTURE, DES RESSOURCES NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT



SPW  
Service public  
de Wallonie

## La banque foncière permettra :

Atteindre objectifs de l'article D.1<sup>er</sup> du Code et lutter contre la spéculation foncière

- Accès au foncier pour installation des jeunes agriculteurs et horticulteurs
- Faciliter la reprise d'exploitations
- Faciliter agriculture différenciée, circuits-courts, encrage local, main-d'œuvre,...
- Aide en cas de difficultés liées à la revente par le propriétaire
- Lutter contre la spéculation foncière
- Echanges en cas d'expropriation
- Echanges dans le cadre de zones NATURA 2000



Conséquences secondaires :

- Meilleure perception des droits d'enregistrement
- Fonds propres générés par la banque (fermages, locations, soultes, produits de la vente)



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE  
DE L'AGRICULTURE, DES RESSOURCES NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT

24



SPW  
Service public  
de Wallonie

## POLITIQUE FONCIERE- MOBILISATION DES BIENS PUBLICS

Base possible d'une banque foncière publique :

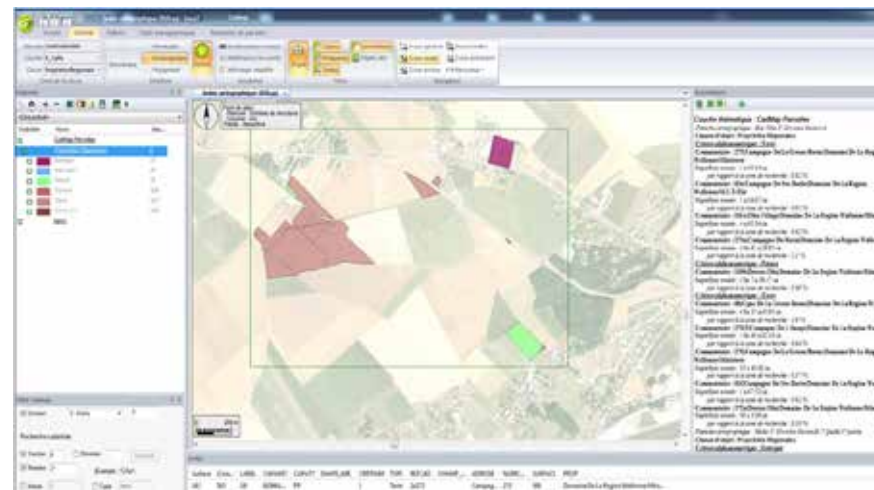
- **Les biens du SPW**
  - Biens acquis par le droit de préemption
  - Domaine Région wallonne
  - Offres directes d'acquisition
  - Excédents d'emprise
    - Sur base volontaire, les biens suivants :
- Les biens des Communes et CPAS
- Les excédents SNCB
- Les propriétés des Fabriques d'églises et Evêchés
- Les biens d'autres personnes morales : producteurs d'eau, fondation Roi Baudouin, commission provinciale des Bourses d'études, Facultés Notre Dame de la Paix,...



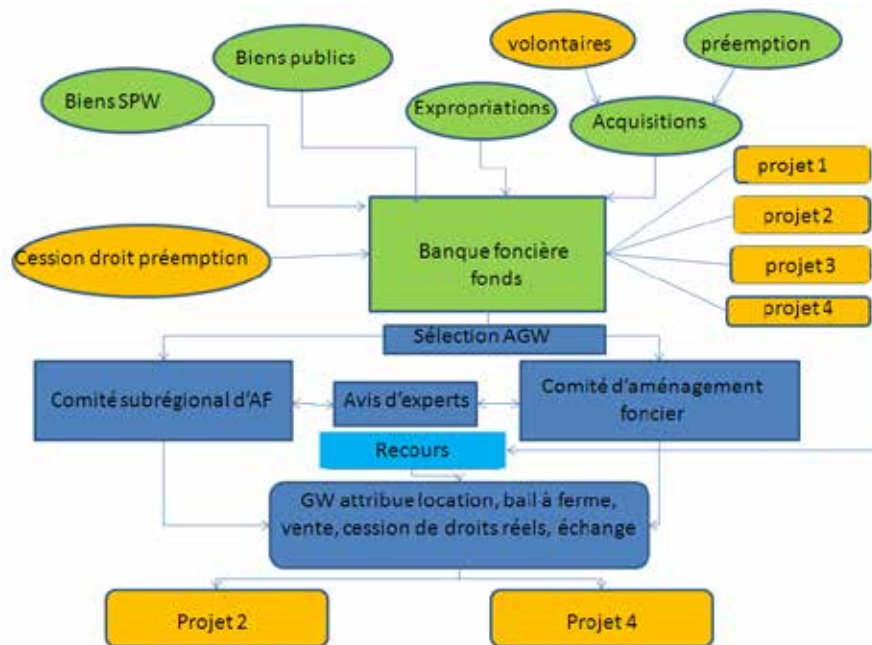
DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE  
DE L'AGRICULTURE, DES RESSOURCES NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT



## CARTOGRAPHIE DES BIENS PUBLICS



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE  
DE L'AGRICULTURE, DES RESSOURCES NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT



Nouveautés :

- conventions annuelles avec contraintes environnementales ou culturelles qui ne tombent pas sous le bail à ferme
- possibilité de recourir à l'estimation de géomètre, architectes, ... pour estimation des biens et aux services de notaires pour ventes
- plus obligé de vendre au plus offrant si respect des objectifs du Code de l'agriculture
- possibilité de donner congé avec préavis de 2 ans
- synergies avec l'aménagement foncier rural



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE  
DE L'AGRICULTURE, DES RESSOURCES NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT

28



### Défis pour la Dafor :

- Inventaire et caractérisation des terres régionales, gestion actuelle
- Définition des zones où la pression foncière justifie le droit de préemption.
- AGW organisant le fonctionnement de la banque foncière
- Organisation du guichet électronique pour la préemption
- Site internet banque foncière faisant rencontrer l'offre et la demande
- Détermination des critères d'attribution et pondération de ces critères, composition d'un Comité de sélection
- Gestion dynamique des terres publiques et privées
- Spécialisation en bail à ferme et révision de ce dernier
- Mise en œuvre procédures, instructions, contrats de gestion,...
- Communication sur les possibilités de la banque foncière



### Difficultés en vue :

La banque foncière devra communiquer et rassurer afin d'avoir la confiance du secteur et des propriétaires.

Les seuls objectifs agricoles devront rapidement être dépassés. Nécessité de disposer d'une administration spécifique qui sera chargée de développer une politique foncière et de la mettre en œuvre.

Cette administration devra être transversale plutôt que liée à un département spécifique.

Laisser cette administration au sein de la DGO 3 est source de conflits avec les autres DGO (exemple pouvoirs locaux, aménagement du territoire, routes et voies hydrauliques)

Un arbitrage entre les différentes fonctions de l'espace rural doit être possible.



### Conclusions

Article de Pierre Fontaine, chercheur à l'ULB, s'intitulant : « politique foncière: l'urgence de commencer, même modestement ». Mise en place d'un début de politique foncière pour l'espace rural. Objectifs attribués et apparition de nouveaux outils. Nécessaire de dépasser la seule zone agricole afin de se doter d'une réelle politique foncière, mise en œuvre par du personnel spécifique et disposant d'outils efficaces et coordonnés. La Wallonie doit de se doter d'un organisme public visant à l'acquisition et la gestion de biens à des fins publiques, à l'instar de ce qui se pratique ailleurs (VLM, SAFER).

**L'inaction coûte très chère à la collectivité et participe à la dilapidation d'un élément en voie de raréfaction: la terre**



### MERCI DE VOTRE ATTENTION!

