

C.R.A.C. N° 174 (2020-2021)

3e session de la 11e législature

# PARLEMENT WALLON

SESSION 2020-2021

COMPTE RENDU

AVANCÉ

Séance publique de commission\*

**Commission de l'économie, de l'aménagement du territoire et de l'agriculture**

**Jeudi 29 avril 2021**

\*Application de l'art. 161 du règlement

Le compte rendu avancé ne peut être cité que s'il est précisé qu'il s'agit d'une version qui n'engage ni le Parlement ni les orateurs

## SOMMAIRE

1 Ouverture de la séance.....	3
2 Organisation des travaux.....	3
3 Auditions.....	3
4 l'accès au foncier agricole.....	3
1 Désignation d'un rapporteur.....	3
2 Ordre des travaux.....	3
3 Désignation d'un rapporteur.....	5
4 (Suite).....	5
5 Exposé de M. Renard, Secrétaire général de la Fédération wallonne de l'agriculture (FWA) .....	6
6 Exposé de M. Vandevoorde, Coordinateur politique et services à la Fédération unie de groupements d'éleveurs et d'agriculteurs (FUGEA) .....	8
7 Exposé de M. Beguin, Professeur de droit rural à la Faculté de droit de l'Université catholique de Louvain .....	11
8 Exposé de M. Grégoire, Avocat .....	14
9 Échange de vues.....	17
10 Exposé de M. Thirion, Directeur de la Direction de l'aménagement foncier rural de la Direction générale opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et Environnement du Service public de Wallonie (DGO3) .....	24
11 Exposé de M. Larock, Coprésident du Mouvement d'action paysanne (MAP) .....	28
12 Exposé de M. Grandjean, Représentant habilité de la Conférence permanente du développement territorial (CPDT) .....	30
13 Exposé de M. Wauters, Notaire .....	33
14 Échange de vues.....	37
5 Liste des intervenants.....	41
6 Abréviations courantes.....	42

Présidence de Mme Cremasco, Présidente

**1 OUVERTURE DE LA SÉANCE**

*- La séance est ouverte à 13 heures 35 minutes.*

**Mme la Présidente.** – La séance est ouverte.

**2 ORGANISATION DES TRAVAUX**

**Mme la Présidente.** – Je vais vous expliquer un petit peu le déroulé, le contexte de ces auditions, et cetera.

Il y a toujours une petite introduction. Je me vais me permettre de faire une introduction pendant un petit quart d'heure et puis de vous donner le modus operandi.

**3 AUDITIONS**

**4 L'ACCÈS AU FONCIER AGRICOLE**

**Mme la Présidente.** – L'ordre du jour appelle les auditions sur l'accès au foncier agricole.

*1 Désignation d'un rapporteur*

**Mme la Présidente.** – Nous devons désigner un rapporteur. Quelqu'un a-t-il une suggestion à faire ?

La parole est à Mme Laruelle.

**Mme Laruelle (MR).** – Je propose Mme Cassart-Mailleux comme rapporteuse.

**Mme la Présidente.** – À l'unanimité des membres, Mme Cassart-Mailleux est désignée en qualité de rapporteuse.

M. Collin n'est pas suppléant de cette commission ni membre effectif. Mme Kelleter est suppléante.

*(Réactions dans l'assemblée)*

*2 Ordre des travaux*

**Mme la Présidente.** – Comme je vous le disais et sans plus tarder, je vais essayer de vous introduire ces auditions pour vous brosser un peu le contexte dans

lequel vous « tombez ». Je vais vous expliquer pourquoi ces auditions ont lieu et leur sujet évidemment, que vous connaissez déjà, pour vous donner des éléments qui illustrent nos travaux, les réflexions qui sont en cours dans cette commission concernant le sujet, en particulier le foncier agricole ou l'accès aux terres pour les agriculteurs et les agricultrices. Ce sera l'ensemble des réflexions, ce sera notre point 2, pour que vous sachiez un peu dans quel contexte vous tombez.

Enfin, je vous donnerai le modus operandi des auditions, la façon dont cela se passe. Vous allez voir, pour certains d'entre vous qui avez déjà participé dans le cadre des auditions sur la politique agricole commune, c'est assez « timé ». On vous a demandé de respecter le délai d'un quart d'heure. Je vous expliquerai un peu comment cela va se passer tout le long de cet après-midi.

Pour remettre en perspective les auditions d'aujourd'hui, il y a eu dans cette commission les propos d'un ministre bruxellois qui relayait l'inscription au budget régional bruxellois d'une somme qui serait dédiée au rachat de terres publiques pour l'agriculture. Vous n'êtes pas sans savoir que cela a fait un débat wallon assez animé et un débat notamment au sein de cette commission qui était assez animé.

Il y a eu aussi, par rapport aux autres éléments d'introduction, une tentative d'achat de terres par le groupe Colruyt, qui était là une initiative privée, mais qui a aussi déclenché pas mal de débats au sein de cette commission.

J'ai envie de rajouter, Monsieur Fontaine, aussi le débat sur le covid, parce que nous avons eu, que ce soit dans le cadre de Get up Wallonia, dans le cadre du Plan de relance et de résilience, un grand débat sur la relocalisation de notre économie et donc sur la relocalisation de notre agriculture. Là, nous avons décidé et j'ai suggéré que l'on touchait au nerf de la guerre, on touchait notamment à la terre agricole, et que cela méritait mieux qu'une somme d'interpellations, de questions orales – je ne sais pas si vous voyez comment cela se passe dans le concret –, qui est un échange essentiellement entre un parlementaire et M. le Ministre.

On a donc décidé d'élargir le débat, d'aller plus loin et que la question le méritait tellement elle est importante et que les Wallons, en voulant répondre à ces différentes questions et en particulier le Parlement wallon allait prendre ses responsabilités en organisant des auditions, puisque le but de ces auditions était

d'avoir une base commune de réflexion que ce ne soit pas donc des interactions unilatérales.

C'est le contexte un peu chaud dans lequel ces auditions ont été décidées. Après, de fil en aiguille, avec le timing et notamment la crise sanitaire, nous en sommes arrivés à ce qu'elles aient lieu aujourd'hui. Cela nous convient très bien de vous recevoir actuellement.

Quelles sont, du coup, les bases de réflexion ? J'avais envie de vous brosser les débats qui ont lieu dans cette commission et peut-être de revenir à la base, c'est-à-dire de vous relire l'article 1er du Code de l'agriculture qui dit que : « L'agriculture est un des socles de notre société et fait partie du patrimoine commun de la Région wallonne. Elle est essentielle à son fonctionnement économique, social et environnemental et concourt au développement durable. L'agriculture wallonne est plurielle et multifonctionnelle. Sa diversité est une source de richesse à préserver ».

Dans l'article 1er, § 1er, du Code de l'agriculture, le paragraphe 2 dit également que « la fonction principale de l'agriculture wallonne est la fonction nourricière en réponse aux besoins essentiels des citoyens ». Nous sommes donc là dans notre code à tous de l'agriculture et le Code wallon.

Je vais vous relier également l'article 1er du CoDT qui dit : « Le territoire de la Wallonie est un patrimoine commun de ses habitants ». Heureusement, il y a de la cohérence entre les deux codes. « L'objectif du Code du développement territorial est d'assurer un développement durable et attractif du territoire. »

Je vais me permettre de lire aussi le paragraphe 2 de ce premier article du code puisque je vous ai remis en perspective la raison pour laquelle ces auditions arrivaient dans notre commission. Vous avez bien compris aussi, le rachat de terres publiques ou l'initiative privée du Colruyt. Le paragraphe 2 de l'article 1er du Code du développement territorial dit que la Région, les communes et les autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont acteurs, gestionnaires et garantes de ce développement. Je rajoute que le développement, c'est le développement territorial durable.

Il importait pour moi d'ouvrir ces travaux en vous remettant ces deux notions, parce que ces auditions sont très différentes de celles de la Politique agricole commune. Elles concernent l'accès au foncier. Elles concernent donc le développement territorial, mais elles sont sous-tendues par ce foncier qui est l'outil de travail d'excellence du monde agricole, des agriculteurs et des agricultrices. C'est donc une problématique spécifique.

Je voulais revenir aussi par rapport aux différents champs qui ont déjà été abordés dans cette commission et pour que vous sachiez à quoi vous en tenir. Essentiellement, c'est la quantité et les caractéristiques des terres agricoles. On sait qu'aujourd'hui, la SAU, c'est 756 559 hectares sur 45 % du territoire. Je prends là les chiffres de 2019 sur le portail Environnement Wallonie sur l'état de l'environnement.

Si l'on vous auditionne, c'est pour avoir des chiffres communs et une base commune – vous allez nous expliquer tout cela.

On sait que cette surface agricole utile a diminué de 40 000 hectares en 1980 et 1992. Depuis, on note une légère progression. On va vous interpellier là-dessus. Le nombre des exploitations ne cesse de diminuer et en particulier les petites exploitations de moins de 30 hectares. Nos questionnements sont : comment sont réparties ces surfaces agricoles, quelle est leur taille, leur lien ou pas avec les types d'agriculture que cela sous-tend et avec plus largement la politique agroalimentaire, sachant que, encore une fois, cette politique agricole, on l'a discutée dans le cadre de la Politique agricole commune – ici, il s'agit de mobiliser du foncier pour y déployer cette agriculture ?

C'est pour cela que je vous parlais du foncier agricole comme un outil de travail. Le foncier agricole est nécessaire au travail agricole. Comment est-il réparti ? Est-il accessible à qui veut le cultiver ?

Le nombre d'installations diminue fortement, je viens de rappeler les chiffres de l'état de l'environnement, depuis plus d'années. Pourquoi ? Quelles sont les conditions d'accès à la terre ? Ce sont toutes des questions que l'on soulève ici dans cette commission et que l'on vous posera.

Il y a aussi la question de la cession d'entreprises, de cette entreprise très particulière qu'est l'entreprise agricole, et donc de la cession des terres : comment cela se passe-t-il actuellement ? Peut-on faire mieux, moins bien ? Faut-il changer quelque chose ?

Quelle est la part des terres cultivées qui est non agricole au plan de secteur ? C'est, en effet, aussi une dimension importante par rapport à l'accès à cet outil de travail qu'est la terre, c'est l'outil de travail des agriculteurs, le prix de la terre, que l'on a évoqué plusieurs fois dans ce Parlement, et il y a eu d'ailleurs un grand débat sur le prix de la terre dans le Brabant wallon, avec M. Borsus, qui précisait – et j'ai été le relire – que c'était 48 733 euros à l'hectare en moyenne dans le Brabant wallon, ce qui n'est quand même pas rien. Il en va donc de la politique foncière agricole, que l'on va questionner ici.

Le troisième point, qui est assez débattu également, c'est cet outil de travail qu'est la terre agricole. Elle est un outil évidemment indispensable au travail des

agriculteurs et des agricultrices. C'est comme cela que nous voulons le voir dans le cadre de ces auditions, mais on a aussi beaucoup insisté sur tous les services écosystémiques que rendait cette surface, notamment toutes les conditions avec les espaces qui sont attendants : comment doit-on les considérer ou pas ?

J'ai envie de le renforcer dans les travaux de cette commission : il y a aussi tout le rôle de la terre agricole qui est une terre non artificialisée, et donc, par essence, un enjeu de la Région wallonne à préserver. Cela, c'est plutôt un enjeu d'aménagement du territoire.

Cela, c'était pour vous brosser un peu ce qui est discuté sans prise de position. Nous allons donc vous interroger, vous écouter et nous aurons une journée où nous débattons politiquement de ces enjeux-là.

J'en viens donc à mon côté pratique. Je reprécisais les choses pour essayer de faire le focus sur l'aspect foncier et que l'on ne fasse pas de doublon pour ceux qui sont déjà venus dans le cadre des auditions sur la PAC. On a la Politique agricole commune, dont on débat, et, aujourd'hui, on débat de l'outil foncier pour l'exercer. Bien entendu, ce n'est pas complètement délié.

Je voulais vous dire, dans ce cadre-là – et j'ai rappelé toute –, que l'agriculture était plurielle, et cetera, que c'est pour cela que l'on a beaucoup de personnes qui sont auditionnées, que l'on va garder les auditions en 15 minutes. On vous a communiqué, dans le cadre de ce que je viens de vous dire, quatre thématiques, que vous connaissez. N'hésitez pas à faire des incursions, à dire : « Je suis interrogé dans le cadre de la thématique 1 aujourd'hui, mais sur la thématique 4, j'ai quelque chose à dire ». Donc, n'hésitez pas. Dans le cadre des 15 minutes, on vous posera, après, des questions qui sont des questions d'éclaircissement technique. Il y a deux demi-journées d'auditions qui sont prévues, et vous le savez certainement : aujourd'hui et le 6 mai, et nous aurons une après-midi d'échanges entre parlementaires, où le débat, là, politique, s'organisera autour de notre masse d'informations communes, que nous aurons récoltées pendant nos deux après-midi, mais je vous invite à suivre ces débats qui sont publics et, d'ailleurs, retransmis.

Je crois que j'ai tout dit, je ne sais pas si c'est clair, j'ai utilisé mon quart d'heure et je vais vous donner la parole à Mme Laruelle.

3 Désignation d'un rapporteur  
4 (Suite)

**Mme la Présidente.** – Je vais m'arrêter ici.

Les services demandent de valider le vote, à savoir la désignation de Mme Cassart-Mailleux. Pourquoi n'est-il pas validé ?

**M. Collin** (cdH). – Parce que l'on a toujours le vote à l'écran et parce que, à mon avis, je suis ensuite, rentré par la suite.

**Mme la Présidente.** – Vous êtes rentré comme membre, et donc vous êtes désigné, en effet, comme membre de cette commission, en remplacement...

**M. Collin** (cdH). – Quel bonheur pour moi !

**Mme la Présidente.** – À l'unanimité des membres, Mme Cassart-Mailleux est désignée en qualité de rapporteuse.

La parole est à Mme Laruelle.

**Mme Laruelle** (MR). – Madame la Présidente, merci pour votre introduction, qui était complète, mais il manquait toutefois un élément. Quand on parle de foncier et d'agriculture, c'est toute la relation entre le faire-valoir direct et le faire-valoir indirect, vu qu'il y a quand même, d'après les derniers chiffres, 75 % de faire-valoir indirect. Quand on parle de prix de la terre, c'est un faire-valoir direct. On a parfois tendance à faire croire que l'agriculteur doit nécessairement s'endetter pour acquérir la terre, il peut aussi passer par le faire-valoir indirect, qui est, pour moi – mais cela, c'est politique, et je ne vous demande, évidemment, pas de le partager – une piste de solution, et d'ailleurs, le bail à ferme

**Mme la Présidente.** – Vous avez tout à fait raison, lorsque j'ai parlé du prix de la terre, j'ai peut-être été un petit peu...

**Mme Laruelle** (MR). – Il y a les deux faire-valoir. C'est 75 % en indirect.

**Mme la Présidente.** – Tout à fait. D'ailleurs, c'est notre thématique. Je crois que c'est deux où on l'aborde plus précisément. Comme le dit Mme Laruelle, en règle générale, cet accès à la terre – et je vais dire même plus, le prix de la terre –, c'est compliqué. Je vous promets, Madame Laruelle, de le rajouter dans mon introduction de la prochaine séance.

Ce que je voulais préciser – c'est important et c'est la dernière chose que je dis avant de donner le *on* par rapport aux auditions – est que c'est bien de se recentrer sur cet accès à la terre et sur le foncier pour ne pas que l'on revienne nécessairement sur la politique agricole ou agroalimentaire en tant que telle, mais de dire : « Il nous appartient d'en décider et d'en débattre ». On a largement débattu et de se dire : « Comment l'implémente-t-on et sur quel sol ? » On a cet outil.

Cette commission et votre implication à tous dans les débats en témoignent : c'est assez exceptionnel !

L'outil de travail des agriculteurs est le sol, la terre. Donc, ce lien avec le développement territorial et l'aménagement du territoire est très particulier.

C'est passionnant.

Avez-vous des questions ? N'hésitez pas à vous manifester. Si tout se présente pour le mieux, je propose d'ouvrir ces auditions avec M. Renard.

5 *Exposé de M. Renard, Secrétaire général de la Fédération wallonne de l'agriculture (FWA)*

**Mme la Présidente.** – La parole est à M. Renard.

**M. Renard,** Secrétaire général de la Fédération wallonne de l'agriculture (FWA). – Madame la Présidente, vous me permettrez quand même de balayer l'entièreté de la salle du regard pour aussi voir les réactions des autres parlementaires.

Je remercie la commission de cette invitation à venir débattre de cette thématique du foncier agricole, c'est une thématique prégnante. Ce matin, j'étais encore dans une exploitation où un fils a repris une partie. Le père ne m'a parlé que de foncier ou pratiquement, même si c'est quelqu'un de très performant techniquement dans sa production. Le foncier, comment vont-ils gérer la transmission de l'exploitation, comment vont-ils gérer le patrimoine ? Ce sont des éléments fondamentaux.

S'agissant d'une introduction transversale, je me permettrai d'être relativement général et je vous demande aussi de m'excuser, mais je vais peut-être avoir certains éléments de mon intervention qui seront redondants avec votre propre introduction. De temps en temps, nous partageons aussi certains constats.

Je vais m'articuler sur quatre thématiques et quelques éléments de contexte. Je parlerai de l'artificialisation des sols. J'irai dans le sens d'anticiper la demande de Mme Laruelle. On parlera du mode de faire-valoir de surface agricole. Malgré tout, quelques liens avec la Politique agricole commune ou en tout cas la façon dont on l'applique.

Premier élément de contexte. En comptabilité, quand on s'interroge ou que l'on essaye de quantifier ce qu'est le foncier agricole, on parle évidemment des terres, des bâtiments et des améliorations foncières. C'est quelque chose qui a un peu perdu de son actualité puisque l'on ne fait plus beaucoup de drainage. Des remboursements, on n'en fait plus beaucoup non plus. Mais, ce sont quand même des éléments qui font partie des comptes et de la comptabilisation de ce que représente le foncier agricole.

Comme vous venez de le dire, le foncier agricole, c'est le lieu de la production, c'est le sol, c'est là que se

déroule la base de toute l'activité agricole. La terre est un facteur de production, la terre agricole est l'élément principal du capital mis en œuvre dans une exploitation. C'est aussi pour les agriculteurs un élément de leur patrimoine propre, et – c'est peut-être déjà une première explication aussi à la hausse des prix que nous avons connue ces dernières années – la terre agricole est devenue une valeur refuge pour l'investissement immobilier, dans un contexte de taux d'intérêt qui sont très bas, voire négatifs.

Et puis, finalement, quand on regarde la terre agricole, pour être très schématique, j'ai envie de dire que c'est le seul capital dont la valeur augmente. Donc, même si votre revenu de l'activité locative est relativement faible, rien que par l'augmentation de la valeur intrinsèque de la terre, un investisseur peut faire du bénéfice. Je pense que c'est aussi une des explications au fait de voir des personnes en dehors de l'agriculture investir et parfois offrir des prix extrêmement élevés pour des blocs de terres agricoles.

J'ai été un peu consulter le dernier rapport de l'observateur du foncier agricole wallon. Marc, tu me corrigeras si je me trompe.

Le premier élément, c'est que le volume des transactions reste faible, puisque ce qui est enregistré dans l'observatoire, c'est moins de 1 % de la superficie. Chaque année, les surfaces qui changent de propriétaire représentent moins de 1 % de la superficie agricole wallonne.

Quels facteurs influencent le prix ? Le fait qu'il y ait ou pas sur la parcelle mise en vente un bâtiment, avec des différences colossales, d'un à trois ou à quatre selon que le bien est bâti ou non bâti.

Le deuxième élément, c'est l'affectation au plan de secteur. Il est évident que, quand on se trouve dans une zone bâtissable ou potentiellement bâtissable, le bien aura beaucoup plus de valeur que s'il est 100 % en zone agricole et destiné à le rester.

De cette affectation au plan de secteur va aussi découler la possibilité ou pas de mener une activité agricole à long terme. Forcément, si vous achetez quelque chose qui est en zone d'extension d'habitat, vous savez que, à court ou moyen terme, cette activité agricole peut cesser pour faire la place à l'affectation première.

Il y a de grandes variations, évidemment, selon les régions agricoles. Vous avez cité les chiffres tout à l'heure pour le Brabant Wallon. Forcément, quand on est en Ardennes ou en zones jurassiques, on est avec des montants beaucoup plus faibles.

Il y a des différences aussi selon que l'on est avec une terre de culture ou une prairie, avec tout de même aussi là des montants relativement différents.

Une différence significative vient du fait que le bien soit libre d'occupation ou affecté d'un bail à ferme, avec une différence encore aujourd'hui de l'ordre de 30 % entre les deux valeurs de vente. Je reprends un chiffre qui est dans l'observatoire : pour avoir des comparaisons – puisque je vais parler tout à l'heure des bâtiments, il est évident que chaque bâtiment doit être apprécié pour lui-même – si l'on prend les biens non bâtis, totalement en zone agricole, la valeur moyenne de vente en 2019 pour un bien libre était de 28 700 euros, et de 23 600 euros pour un bien occupé. Je sais que la Fédération des notaires a publié aussi à l'été 2020 ces chiffres avec des montants un peu plus élevés. Je pense que c'est aussi une question qui est liée aux types de parcelles qui sont reprises dans ces notifications.

Il est clair, et j'y reviendrai encore tout à l'heure, que le mode de faire valoir influence le partage des capitaux sur l'exploitation. Mais quand on regarde les données du SPW, de la Direction de l'analyse économique, 53,5 % des capitaux mis en œuvre dans une exploitation sont originaires du bailleur. C'est un élément extrêmement important dans le partage du capital, avec aussi des variations notamment selon les Régions ou la province puisqu'on a des provinces où le faire-valoir direct est plus important et plus élevé que d'autres.

Vous l'avez dit, Madame la Présidente, l'agriculture, c'est la principale utilisation du territoire wallon. On a différentes sources. Vous avez cité aussi l'état de l'environnement. En se basant sur des données cadastrales, on estime que l'on a 874 000 hectares affectés à l'agriculture. Là, on reprend aussi par exemple des fonds de jardin qui étaient en zone agricole, des petites prairies qui sont utilisées par des propriétaires de cheveux non-agriculteurs, et cetera. Plus d'un hectare sur deux de la surface wallonne est un hectare agricole. Si maintenant, on regarde la surface agricole utile, c'est-à-dire celle qui est vraiment utilisée en agriculture, on se situe entre 750 et 800 000 hectares. Le rapport de la Direction de l'analyse économique et agricole cite, pour 2019, 742 169 hectares. Selon les données de l'organisme payeur, dans les déclarations de superficies, on a un peu plus puisque, pour 2019, on est à 765 000 hectares et pour 2020 également. Étant entendu que, là aussi, dans les parcelles déclarées, on a parfois des parcelles Natura 2000, par exemple, qui ne sont pas nécessairement des parcelles agricoles.

Comme je l'ai dit, un mot sur l'artificialisation des sols qui est une préoccupation importante tout en disant bien : nous sommes dans une région à forte densité de population, les besoins d'espace sont importants et ils augmentent, que ce soit pour l'activité économique, pour l'infrastructure, pour le logement. Je pense que votre commission se penche fréquemment sur toutes ces questions liées notamment aux infrastructures.

Ce qu'il faut retenir, c'est qu'en 34 ans, les terrains artificialisés ont progressé de 539 kilomètres carrés, dont 53 000-54 000 hectares, +42 %. C'est énorme, cela

représente 1 580 hectares par an. Cette artificialisation s'opère principalement au détriment des surfaces agricoles. Selon les données de l'IWEPS, c'est essentiellement pour des fins résidentielles que cette perte s'opère. Là, on a vraiment une difficulté de nature politique : comment freiner cette érosion de terres agricoles ? J'ai envie de dire que l'on a vraiment besoin d'une gestion du territoire qui soit plus économe, plus parcimonieuse en ce qui concerne la terre agricole.

La zone agricole, ce n'est pas une réserve foncière inépuisable comme on peut parfois le croire. On ne peut pas dire que l'on va aller chercher de la terre agricole... Non, il faut pouvoir la gérer de façon économe et parcimonieuse.

J'en viens aux modes de faire-valoir. Selon les données 2016 telles que publiées aussi dans le rapport sur l'évolution de l'économie agricole wallonne, pour le faire-valoir direct, c'est-à-dire là où l'exploitant est propriétaire des terres, on est à 36 % ; pour l'indirect, on est à un peu plus de 63 %. On était souvent parti sur sept dixièmes. Disons que l'on est peut-être plus proche des deux tiers. Mais ce sont des moyennes et cela cache aussi toutes sortes de réalités.

Dans nos membres, nous avons des agriculteurs qui sont totalement locataires et il y en a d'autres qui sont totalement propriétaires. La situation la plus réelle, c'est un mix des deux, avec des variations au cours de la carrière. Je dirais que l'on commence en étant majoritairement locataire et puis, au fur et à mesure de l'activité, on acquiert des terres et on devient propriétaire. Il y a aussi pour ceux qui sont locataires, des situations très différentes. Il y a des gens qui n'ont qu'un seul propriétaire, et il y en a d'autres qui en ont 50 ou 60. Parfois, au gré des situations et des situations familiales de leur propriétaire, puisque, bien souvent, les petits propriétaires, ce sont les fils, les filles, les frères et les sœurs des agriculteurs. Je rappelle quand même qu'on est toujours dans l'application du code Napoléon, avec un partage équilibré du patrimoine.

Comme je l'ai dit en introduction, là on a vraiment deux choses qui se télescopent, c'est la transmission des exploitations d'un côté et la transmission du patrimoine de l'autre. Il y a des outils, probablement encore insuffisamment utilisés, mais il faut qu'ils restent aussi non seulement connus, mais accessibles.

Rebondissant sur ce que disait Mme Laruelle, c'est clair que d'un point de vue économique, l'approche locative est la plus rationnelle. À 40 000 ou 50 000 euros de l'hectare, vous ne pouvez plus payer cette terre uniquement par le produit de l'activité agricole. On en revient à ce que je disais tout à l'heure sur l'élément de patrimoine.

Donc, dans ce domaine-là, il est nécessaire de maintenir cette approche locative et de trouver un équilibre entre les attentes des preneurs, les attentes des

locataires. C'est d'abord la sécurité de l'exploitation, avoir une perspective sur le long terme, c'est la transmission de l'exploitation, avec la cession des exploitations, garantir la liberté de culture. J'ajouterai qu'il y a quand même un élément, aujourd'hui nous sommes avec beaucoup d'incertitudes sur les marchés, et de plus en plus, un des éléments pris en compte par les banques pour accorder un crédit ou pas, c'est de vérifier qu'il existe, sur cette exploitation, un bail à long terme, sans me prononcer sur le type de bail.

Les bailleurs, qu'est-ce qu'ils attendent ? De pouvoir récupérer leur bien, donc une durée certaine pour le bail, et quand même du revenu et de la fiscalité. Il me reste peu de temps, mais je vais juste dire que le décret du 2 mai 2019 poursuit précisément cet objectif. Il faut lui laisser le temps de produire ses effets, et je dirais quand même que ces décrets avantagent aussi les baux de longue durée et les baux de carrière, notamment avec les dispositions fiscales et avec les dispositions qui permettent un fermage plus élevé lorsqu'on a un bail de longue durée.

Je propose que nous parlions du lien avec la PAC et de la définition de l'agriculteur actif peut-être dans la discussion de Mme la Présidente, comme cela je pourrai respecter le timing que vous m'avez demandé.

Merci.

**Mme la Présidente.** – Je ne sais pas s'il va y avoir discussion, mais, en tout cas, l'on a déjà abordé le thème de l'agriculteur actif, on pourra revenir vers vous. Il y aura peut-être une question d'éclaircissement, mais je rappelle que les questions seront des questions d'éclaircissement technique.

Merci beaucoup, vous nous avez déjà fourni pas mal d'informations, puis je pense qu'on pourra rester aussi en contact avec vous et vous poser des questions parlementaires peut-être complémentaires.

Nous allons prendre plusieurs orateurs avant de passer à l'ensemble des questions, c'est dans une volonté d'un timing un peu serré aussi. M. Vandevorde, pour la FUGEA, que nous remercions de revenir. Inévitablement, vous êtes concerné, comme d'autres acteurs ici, aussi bien par la politique agricole commune que par l'accès au foncier. Merci Monsieur Renard d'avoir dit que le foncier était un élément vraiment fondateur de la problématique agricole. Cela veut dire qu'on est dans le bon et qu'on est tous assez d'accord pour dire qu'il y a une vraie problématique autour de l'accès au foncier.

6 *Exposé de M. Vandevorde, Coordinateur politique et services à la Fédération unie de groupements d'éleveurs et d'agriculteurs (FUGEA)*

**Mme la Présidente.** – La parole est à M. Vandevorde.

**M. Vandevorde,** Coordinateur politique et services à la Fédération unie de groupements d'éleveurs et d'agriculteurs (FUGEA). – Bonjour à tous. Effectivement, le problème du foncier est le problème principal pour pouvoir s'installer. On ne sait pas s'installer sans terre en Wallonie. C'est la plus grande difficulté. Donc, on regarde d'abord dans une installation comment on va garder les terres ou comment on va avoir des terres à disposition pour pouvoir s'installer.

Dans le plan que j'ai fait, et je m'excuse, Madame la Présidente, mais on ne pourra pas faire l'impasse sur la Politique agricole commune, elle est intimement liée à l'accès à la terre. Je vais tout de même devoir en parler parce que la Politique agricole commune redistribue les aides qui sont liées à l'hectare aujourd'hui. On ne pourra donc pas faire l'impasse sur les quelques conclusions qu'on pourrait avoir à ce niveau-là.

Je répondrai ensuite à trois des questions que vous avez posées. La quatrième : quel est l'état des lieux en la matière du faire-valoir direct et indirect ? », je laisserai le rapport foncier le faire. Ce n'est pas notre rôle de répondre à ce type de question.

Je vais refaire un bref état des lieux, parce que José en a déjà beaucoup parlé. On sait qu'on est à 70 % de faire-valoir indirect. On a une hausse des prix, tout le monde l'a vu, tout le monde le voit. En 20 ans, je vois que les prix ont doublé. Ici, c'est en 5 ans, ils sont à 40 %, mais en 20 ans ils ont largement doublé. Effectivement, en Wallonie, on a beaucoup de population, on n'est pas la France. Donc, il y a une pression sur la zone agricole, qui existe avec toute une série de choses.

L'opacité des marchés. Pour l'instant, l'Observatoire des prix est là depuis deux-trois ans, mais il n'existe pas vraiment depuis longtemps, donc on ne sait pas encore vraiment ce qui s'est passé. Je pense qu'il faudra attendre un petit peu pour avoir des chiffres et avoir une évaluation de tout.

Au niveau de la transmission, il n'y a pas de politique de transmission aujourd'hui en Wallonie. Cela n'existe pas. Il n'y a pas de politique générale pour voir comment on transmet son exploitation, qu'on soit familial, intrafamilial ou extrafamilial. Comment peut-on remettre son exploitation pour quelqu'un qui n'a pas de repreneur ? Quelles sont les solutions ? On en parlera.



Le bail à ferme, j'en reparlerai, mais le bail à ferme on vient de le changer. On a pris des mesures pour essayer de libérer des terres via un nouveau bail à ferme. On verra. Il faudra peut-être le corriger, il y a peut-être des choses à faire à ce niveau-là.

La fiscalité. La fiscalité n'est pas égale pour les gens qui produisent en tant que professionnels sur une terre et des gens qui ne produisent pas en tant que professionnels et qui ont des rendements de leurs terres qui sont supérieurs à un fermage, et qui ne sont pas taxés dessus. Ce sont aussi des choses qu'il faudra corriger.

On a dit que l'outil principal au niveau de la Wallonie est la terre, c'est avoir du foncier. La peur des agriculteurs est de perdre le foncier. Il faut savoir que chaque année quand on va payer un fermage, on a peur, on a mal au ventre de savoir si l'on va nous annoncer qu'on le vend ou qu'on ne le vend pas, si l'on peut l'acheter, le reprendre, et cetera. Quand vous avez 20 ou 30 fermages à payer, c'est 20 ou 30 fois la peur au ventre de savoir ce qui va arriver pour son exploitation et ce que l'on va faire. Même si après, il y a un bail, il y a tout, quand on reprend pour exploitation personnelle, même si c'est neuf ans après... Quand vous êtes jeune agriculteur et qu'on vous dit : « Dans neuf ans, vous n'avez plus votre ferme », c'est tout de même catastrophique pour cet agriculteur.

On en a déjà parlé, il y a deux choses à faire : la protection du foncier et la répartition du foncier.

Si l'on veut que tout le monde puisse accéder au foncier, que tous les agriculteurs aient un accès au foncier, il faudra revoir la répartition du foncier. Aujourd'hui, on voit que les exploitations s'agrandissent. Donc, ce n'est pas une bonne répartition du foncier. Simplement, on agrandit les exploitations. On en a moins, mais on agrandit les exploitations.

Le premier levier : la problématique de l'accès à la terre, on ne pourra la résoudre que si l'on prend plusieurs mesures. On ne va pas faire cela en une mesure. Je crois que s'il y avait moyen en une mesure, cela aurait été déjà fait. Il y a plein de petites mesures à mettre en place pour que cet accès au foncier soit possible.

La première mesure est la PAC. C'est là que je reviens. On a une PAC qui n'a pas de plafond. On a toujours demandé un plafond à l'hectare, un maximum de 100 hectares primés. Après, plus d'aide. Quelque part, si l'on ne met pas ces enveloppes, on n'a pas la possibilité par rapport à l'Europe de faire cela. Le seul moyen pour la Wallonie de faire quelque chose est de travailler enveloppe par enveloppe. C'est de dire : « Dans l'enveloppe redistributive, si l'on augmente le pourcentage de cette enveloppe, puisque l'on sait que c'est sur les 30 ou 50 premiers hectares, cela signifie que, après, il n'y a plus d'aide ». Celui qui a une

exploitation plus grande ou qui a plus de 50 hectares, il s'arrête à 50 hectares. Plus on met de budget là, plus on répartira les sommes par agriculteur et pas par hectare.

On peut également avoir un plafonnement au niveau des ECO-régimes, on sait qu'il va y avoir des mesures et des pratiques en ECO-régimes. Va-t-on laisser les ECO-régimes sur tous les hectares pour tout le monde ou va-t-on plafonner ? Par exemple, les mesures agroenvironnementales sont plafonnées à 30 hectares, et donc il est impossible d'avoir plus de 30 hectares de mesures agroenvironnementales aujourd'hui. Pourquoi en pas y réfléchir, en tout cas y penser ?

Ensuite, il y a d'autres domaines où il faut être plus attentif. Ce sont les zones non productives. Aujourd'hui, il y a l'idée de mettre en place des zones non productives dans la PAC. Il y a des gens qui parlent de 10 % de zones non productives par exploitation.

Je rappelle que si l'on arrive à des taux comme ceux-là, on va avoir une dérive de la réglementation à une dérive de ce que l'on veut au niveau de l'environnement. Les grosses exploitations vont se dire : « Moi, j'ai des terres qui produisent, j'ai de bonnes terres. Mais que dois-je faire ? Je dois aller acheter des terres moins productives, moins chères. Par exemple, je suis en Brabant wallon, je vais aller en Gaume acheter mes 10 % de terres, donc je vais mettre une pression sur la Gaume pour avoir des terres que je vais mettre en zones non productives pour produire de l'autre côté ».

Finalement, on aura raté toute la transition agroécologique que l'on veut faire. Là, c'est un danger : les gens qui ne comprennent pas ce qu'est une exploitation agricole et qui veulent voir cela globalement, alors qu'il faut voir cela par exploitation et comment on peut résoudre le problème. Il vaut mieux 3 % de zones non productives, mais réelles, liées à la parcelle que d'avoir 10 % de zones non productives globales sur la Wallonie. N'oublions pas que 10 % de zones non productives, c'est 10 % de terres en moins pour faire de l'alimentation.

Si l'on accepte cela, cela signifie que, un jour, l'on accepte le MERCOSUR. Nous, nous ne sommes pas du tout d'accord avec cela. Si vous ne voulez pas produire votre alimentation en Wallonie, il faudra bien aller la chercher ailleurs, puisque les gens doivent manger. C'est très important, c'est l'accès à la terre, car si vous allez en Gaume, ce sont les Gaumais qui n'auront plus accès à leurs terres.

Au niveau des zones de protection, l'on parle d'aides à l'hectare et des aides où l'on pourrait avoir des prairies sans bêtes, sans production alimentaire. La PAC doit-elle vraiment aller vers cela ? Ce sera encore une pression sur les terres, ce seront encore des terres retirées à l'alimentation.

La PAC est une partie très importante et c'est un poids que vous pouvez avoir dès aujourd'hui. C'est ici,

dans trois mois, que l'on décide du plan stratégique. Ce n'est pas du long terme, mais du court terme. C'est maintenant qu'il faut décider si l'on accepte ou si l'on n'accepte pas ce genre de mesures.

Puis, il restera cette question du véritable agriculteur ou va-t-on accepter des propriétaires terriens qui vont pourvoir, simplement, avoir encore un revenu de leurs terres via des primes ? En effet, s'ils ne font rien et qu'ils touchent des aides, ils vont simplement avoir un revenu de leurs terres, un revenu du capital « terres », rien qu'avec des primes, et ce, sans rien faire. Il ne faut pas accepter cela, il faut refuser, il faut donc une bonne définition. Je rappelle qu'il faut une alimentation sur nos terres, c'est une fonction nourricière et l'on doit la garder.

Pour l'historique, il faut savoir que la zone agricole a été définie en 1971 sur une base de ce qui existait à ce moment-là. Pour ceux qui se souviennent, si l'on prend 10 ans avant, il n'existait pas les sapinières que l'on a plantées à grands coups dans les années 50-60. C'était tous des prés.

Si l'on avait fait le plan de secteur en 1950, on aurait plus de terres agricoles qu'aujourd'hui et moins de terres forestières. Il faut aussi savoir qu'il y a un mouvement et qu'il faut l'accepter et que les sapinières plantées là, aujourd'hui, sont toujours en zone forestière et ne sont donc plus accessibles aux agriculteurs. Il faut aussi connaître la répartition.

En ce qui concerne les terres disponibles, je reviens avec mes 10 % de terres qui ne sont pas accessibles. Les pâtures à chevaux représentent 10 % de la superficie de la zone agricole, ce qui est énorme.

Après, il y a toutes les zones reprises pour la partie non alimentaire, comme les sapins de Noël ou autres, qui représentent une pression foncière très importante dans certaines régions, mais plus localisées que globales sur la Wallonie.

Au niveau du faire-valoir direct. Quels sont les obstacles ?

On a le prix des terres qui n'est plus en adéquation avec le revenu agricole. On a une faible disponibilité, je vous en ai parlé, il n'y a qu'un pour cent des terres qui est en vente et il y a une forte concurrence à l'achat. Lors de chaque vente publique, c'est très rarement un agriculteur qui a la possibilité de l'acheter, tellement cela part vers d'autres personnes que celles issues du monde agricole lorsqu'il s'agit d'achat. Voilà pour les 10 %.

Les obstacles accessibles pour les agriculteurs, c'est le bail à ferme qui n'est pas obligatoire sur la zone agricole. On a défini une zone qui est dédiée à la production agricole et il n'y a pas l'obligation de mettre un bail à ferme, mais de la mettre à disposition des

agriculteurs. Ceci veut dire que n'importe qui peut l'acheter et en faire ce qu'il veut, c'est-à-dire ne pas la remettre à quelqu'un qui produit de l'alimentation. Le seul moyen d'y arriver est qu'il y ait une obligation de bail à ferme parce que l'on a tout de même une problématique qui risque d'arriver dans 17 ans, à la fin de la période transitoire, qui sera de savoir comment régler le problème du renouvellement du bail, même s'il est attractif et même si tout a été fait pour qu'il soit attractif. Dans certaines régions on va avoir des gens qui ne voudront pas signer de bail à ferme et qui vont relouer d'année en année. Cela va devenir de la mise à disposition précaire de la terre. C'est pour cela qu'il faut faire attention.

Par contre, il faut tout de même avouer que de bonnes choses ont été faites, comme le zéro pourcentage de succession sur les terres familiales, c'est une bonne chose, les avantages sur les baux de longue durée dont M. Renard a parlé, c'est une très bonne chose également. On espère que cela fera un levier pour que les gens aillent mettre un bail à ferme sur leurs terres.

J'ai parlé de la bétonisation, j'ai parlé de la révision du plan de secteur, il est important que l'on révise le plan de secteur et que l'on regarde à bloquer cette zone agricole, car sinon on n'y arrivera pas, c'est toujours elle qui est rognée.

Une petite anecdote. Hier, nous avons eu une réunion avec Elia et ils nous disent : « C'est plus facile pour nous d'aller mettre des pylônes en zone agricole et de passer la ligne du Hainaut sur la zone agricole plutôt que d'aller ailleurs, car cela nous coûte plus cher ».

C'est donc toujours parce que cela coûte moins cher que l'on passe sur une zone agricole parce qu'il n'y a pas d'obstacle à contourner.

Pour le jeune, il y a un accompagnement à faire et l'accompagnement peut être aussi l'accès à la terre. Moi, agriculteur, je veux remettre mon exploitation à un jeune, mon problème est que si je m'associe, il a le bail à ferme. Donc, que faire de mes terres ? Comment je les mets ? S'il a le bail à ferme, je ne sais plus les vendre libres d'occupation. Je ne peux plus vendre mon bien comme j'en ai envie. C'est un gros problème et il faut travailler sur cette transition, sur comment trouver un mode de gestion, d'association entre un jeune et un qui arrête. Par exemple, pourquoi ne pas décider un jour que l'on puisse faire de la vente en viager de terre agricole. Ce serait peut-être une solution, avoir un fermage plus élevé pour le jeune, mais au moins dont il pourra jouir de la terre lorsque l'ancien décède. Ce sont peut-être des solutions à mettre en place.

Le plafonnement des aides PAC, j'en ai parlé. La taxation sur les terres non agricoles, je pense que le seul moyen soit qu'à un moment donné, les gens qui ont du loisir dans la zone agricole, c'est-à-dire qu'ils ne

produisent pas d'alimentation, qu'il y ait une taxe supplémentaire sur ce terrain parce qu'ils ne produisent pas, ils n'aident pas la société. Quelque part, ils n'aident pas à avoir une alimentation durable. À l'inverse, ils empêchent d'avoir une alimentation durable parce qu'en fait, on a moins de terres et on doit donc faire de l'intensif plutôt que de l'extensif.

En faire-valoir indirect, c'est peut-être de faire un cadastre de toutes les terres publiques qui existent et peut-être voir, via le cahier des charges actuel, peut-être le revoir un peu, car je vois que certaines communes ont du mal à relouer leurs terres avec le cahier des charges mis en place aujourd'hui. Il faudrait peut-être les interroger et faire une adaptation de ce régime, car ils ne veulent pas, ils font de la vente d'herbe, car ils ne s'y retrouvent pas dans la manière dont le cahier des charges fonctionne. Il faudra refaire des rencontres pour remettre de l'ordre, faire un inventaire de tout ce qui existe comme terres publiques.

L'obligation du bail à ferme, on en a parlé.

Sur le faire-valoir indirect, il reste la régulation des prix avec la mise en place du droit de préemption régional.

Enfin Madame, je pense qu'il faut phaser cela en trois parties. À court terme, il y a l'orientation de la PAC ainsi que stopper la bétonisation de cette zone agricole, je pense que 2050 est une échéance beaucoup trop lointaine pour y arriver. À moyen terme, il faudrait mettre en place un organisme public de gestion des terres publiques et pour les terres privées, l'obligation de bail à ferme, et à long terme, je pense qu'on peut se lancer dans une gestion, une acquisition de terres via le droit de préemption régional type SAFER en France. Cela doit être bien étudié, c'est pour cela que je laisse toujours cela sur le long terme parce que ce n'est pas quelque chose que l'on peut faire comme cela, rapidement.

Voilà, Madame la Présidente, je vous remercie pour votre attention et je suis prêt à répondre à vos questions.

**Mme la Présidente.** – Merci beaucoup pour votre intervention. Je retiens mes questions et je signale simplement aux membres de cette commission que l'on avait demandé un avis écrit au CPAS de Liège, puisque vous parliez de terres publiques, et cetera. Et donc on l'a reçu, et M. Debeck vous l'avait transmis, ou il est, je pense, sur la plateforme. Notamment pour vous dire, c'est parce que les avis écrits, parfois on est un peu plus distraits par rapport à cela. On auditionnera d'ailleurs M. Ransy qui viendra pour l'ensemble des CPAS et l'Union des villes et communes dans cette problématique des terres publiques.

7 *Exposé de M. Beguin, Professeur de droit rural à la Faculté de droit de l'Université catholique de Louvain*

**Mme la Présidente.** – Et maintenant c'est Monsieur Beguin qui va nous faire l'honneur de nous exposer, j'ai envie de dire son point de vue, et sa connaissance sur le sujet.

Monsieur Beguin, vous vous en doutez, vous avez 15 minutes. M. Beguin est professeur de droit rural à la faculté de droit de l'UCL.

La parole est à M. Beguin.

**M. Beguin,** Professeur de droit rural à la Faculté de droit de l'Université catholique de Louvain. – Merci, Madame la Présidente.

Je vais traiter de la problématique qui nous occupe ce jour en quelques points, donc je vais parler – parce que je pense que c'est indispensable, dans la mesure où c'est intimement lié – du décret du 2 mai 2019 qui a réformé la législation sur le bail à ferme en Région wallonne. Je parlerai ensuite de la pression sur le foncier, de la conclusion des baux à ferme, des autres conventions qui peuvent être conclues pour l'occupation des biens ruraux et enfin de la problématique de l'accès à la terre pour les jeunes.

Je pense qu'on ne peut pas faire l'économie d'un retour sur le décret du 2 mai 2019 qui va fêter son deuxième anniversaire dans quelques jours. Dans la mesure où tout le monde part du même constat, et vous l'avez entendu comme moi, l'accès au foncier agricole passe d'abord par le faire-valoir indirect, puisque à peu près les deux tiers des terres, c'est difficile de calculer de manière précise, mais à peu près les deux tiers des terres sont occupés en faire-valoir indirect.

Un bail à ferme adapté est dès lors quelque chose d'essentiel pour permettre l'accès à la terre, et notamment l'accès à la terre par les jeunes. Le décret du 2 mai 2019 constitue une réforme importante puisque à peu près les trois quarts des articles de la législation sur le bail à ferme ont été modifiés. Vous le savez, la méthode qui avait été choisie par le Gouvernement et par le ministre Collin était une méthode consensuelle. C'est une matière qui est extrêmement délicate, qui soulève un certain nombre de passions. La méthode choisie a été de réunir les différents partenaires pour arriver à une solution qui agréait l'ensemble des partenaires.

Cette méthode a permis, après un peu plus de deux ans de travail, de dégager des solutions qui sont inscrites dans ce décret du 2 mai 2019. Ces solutions ne sont certainement pas parfaites. Leur avantage principal, c'est qu'elles ont été acceptées par toutes les parties intervenantes, et je crois que c'est quand même un point très important ; ce n'est pas une réforme qui a été imposée par certains à d'autres. Cela explique aussi que

ces solutions ne sont pas nécessairement simples ni simplistes. Je dois constater depuis l'adoption de ce décret et depuis son entrée en vigueur un grand intérêt du public. J'ai pu constater cet intérêt à travers un certain nombre de conférences, mais également à travers des questions qui me sont posées journalièrement à son sujet, tant par des particuliers que par des professionnels.

Le décret contient beaucoup de modifications et un certain nombre d'innovations qui sont fort intéressantes. Parmi les éléments importants de celui-ci, il y a l'obligation de l'écrit, qui était déjà inscrite dans la législation antérieure, mais qui est ici renforcée par la possibilité, reconnue à chacune des parties, de contraindre l'autre partie à établir un écrit, comme c'est le cas en matière de bail de résidence principale. C'est un gage important de sécurité juridique pour que l'on sache de quoi on parle, quand le bail a commencé, quelles sont les conditions de celui-ci.

Parmi les innovations importantes pour l'accès à la terre, il y a notamment la diversification des types de baux qui sont proposés. À côté du bail classique, du bail de longue durée, de bail de carrière qui avait été, pour les deux derniers, introduits dans la législation en 1988, on trouve le bail de courte durée et le bail de fin de carrière.

En ce qui concerne le bail de courte durée, celui-ci suscite un intérêt très important dans le public. Nous sommes questionnés très régulièrement. Malheureusement, on peut dire que les conditions très strictes qui ont été mises à sa conclusion empêchent un certain nombre de conventions de se conclure et empêchent dès lors un certain nombre d'agriculteurs, et notamment de jeunes agriculteurs, d'avoir accès à certaines terres agricoles qui échappent, par voie de conséquence, à la législation sur le bail à ferme.

Une autre innovation importante et intéressante, ce sont les clauses environnementales. Même si elles n'ont pas un impact direct sur la problématique de l'accès à la terre, il faut constater qu'elles répondaient à une demande sociale importante. Elles mériteraient certainement des développements, mais je pense que ce n'est pas le moment aujourd'hui.

Le décret relatif au bail à ferme était accompagné d'un décret fiscal destiné à favoriser la conclusion de baux de longue durée et de baux de carrière spécialement en faveur des jeunes puisque, dans ce cas, lorsque le preneur a maximum 35 ans, l'avantage fiscal est accru. Ce décret n'est entré en vigueur que le 1er janvier de cette année, donc il est trop tôt pour tirer un bilan de son application. Je dois toutefois vous dire que, personnellement, j'ai déjà constaté un intérêt, mais également la conclusion de certains baux de longue durée conclus en raison de ses avantages fiscaux. Les

parties se seraient orientées vers d'autres solutions sans cette possibilité.

La législation sur le bail à ferme est complexe, elle reste complexe. Elle est liée à la complexité de la situation, de l'enjeu. La volonté de trouver des solutions équilibrées liées à la complexité de la situation explique une certaine complexité de la législation. Comme j'ai eu l'occasion de l'écrire, en matière de bail à ferme, rien n'est simple et presque rien n'est certain. Je peux l'écrire aujourd'hui, je pouvais l'écrire il y a 10 ou 20 ans également.

J'en arrive au cœur du sujet, la problématique de la pression sur le foncier. Le prix des terres agricoles a augmenté considérablement depuis 20 ans. Cette accélération de l'augmentation ne s'est pas ralentie jusqu'à présent. Celle-ci s'explique par un certain nombre de facteurs qui ont déjà été évoqués notamment par M. Renard. La crise financière de 2008 a été un moment accélérateur, parce qu'un certain nombre de personnes ont voulu se retourner vers des placements plus sûrs.

Cet intérêt a augmenté avec la diminution des placements bancaires. C'est vrai que la terre agricole, quand on comparait avec celui des placements bancaires en 2000, son fermage était très faible. Aujourd'hui, il est plus élevé que le revenu d'un livret d'épargne, puisque ce dernier est négatif, comme on l'a dit.

D'autres facteurs expliquent cette augmentation et ils sont plus structurels. On les a soulignés aussi, c'est la diminution constante des terres disponibles. Forcément, quand le gâteau se réduit, la part de gâteau coûte de plus en plus cher. C'est lié à l'extension des zones d'habitat ou à l'extension des constructions, parce que pas mal de terres qui étaient situées en zone d'habitat et en zone d'habitat à caractère rural étaient cultivées, et aujourd'hui sont de plus en plus urbanisées. Quand je circule dans les campagnes et que je vois comment elles étaient il y a 40 ans et comment elles sont aujourd'hui, je peux vous dire que c'est frappant, la différence.

Il y a également l'extension des aéroports et l'extension des zonings. Ce ne sont pas des phénomènes tout à fait marginaux, et l'acquisition notamment de terrains pour l'extension de ces aéroports, de ces zonings, a également un impact sur les prix, parce que quand les pouvoirs publics achètent des terrains, exproprient des terrains, il y a des personnes qui sont expropriées qui vont replacer le produit de l'expropriation, et cela a un effet de buvard sur les terrains avoisinants.

Je pense que la raréfaction du facteur « terre », qui est le seul facteur qu'on ne sait pas étendre, est probablement une cause déterminante, fondamentale, dans l'augmentation des prix. Cette cause va continuer à

se faire sentir, va accentuer son effet dans les années qui viennent.

Il y a aussi, et cela a été souligné, une différence entre le prix des terres louées et des terres libres. Chiffrer cette différence est relativement difficile, parce que les points de comparaison varient évidemment d'une année à l'autre. Mais, je crois qu'il y a trois facteurs importants qui expliquent cette différence : la nécessité de donner un préavis pour les terres occupées, la nécessité de remplir les conditions pour pouvoir donner congé si on est soi-même agriculteur – et certains agriculteurs ne remplissent pas ces conditions parce qu'ils ont dépassé l'âge limite, parce qu'ils ont dépassé la superficie maximale de rentabilité, par exemple – et puis il y a aussi dans le monde agricole un obstacle psychologique. Je ne vais pas offrir quelque chose pour racheter les terres de mon voisin. Cela explique certainement cette différence importante entre le prix des terres libres et des terres occupées.

La conclusion des baux. Je pense que le décret va entraîner la conclusion de plus de baux écrits. C'est une évidence dans la mesure où chacune des parties pourra contraindre l'autre à établir un écrit. Il est certain que, soit un bailleur, soit un preneur auront intérêt à l'avenir à demander à l'autre partie l'établissement d'un écrit, et en cas de refus, à s'adresser au juge de paix compétent.

On va conclure aussi plus de baux de longue durée et de baux de carrière compte tenu des avantages fiscaux qui y sont attachés.

Si ces baux sont souvent conclus dans un cadre intrafamilial, il n'en va pas toujours ainsi, parce que quand on parle de la répartition des terres, faire-valoir direct, faire-valoir indirect, comme M. Renard l'a dit, dans le faire-valoir indirect, parmi les propriétaires, on trouve une quantité plus ou moins importante de bailleurs familiaux, que jusqu'à ce jour, à ma connaissance, on n'a pas chiffrée.

La législation sur le bail à ferme laisse une place assez limitée à d'autres conventions qu'un bail à ferme compte tenu du caractère impératif de la loi. Les conventions à titre onéreux non soumises à la loi sont peu nombreuses. Si je peux comprendre le souhait qu'un maximum de terres soient soumises à la législation sur le bail à ferme, on doit quand même constater que dans certains cas, l'absence d'autres possibilités conduit, soit à la vente des terrains, soit au choix de solutions où un jeune ne participe pas, ne peut pas entrer en jouissance des biens, le propriétaire ayant recours, comme je le dis, parfois à la vente, parfois à d'autres solutions comme l'exploitation par des sociétés de gestion.

Selon moi, la réforme de 2019 est une réforme intéressante. Néanmoins, il subsiste encore un certain nombre d'épouvantails pour les bailleurs, si je peux me permettre l'expression.

La nouvelle législation a notamment eu pour but de mettre un terme au bail, que le bail ne soit plus un bail sans fin. Cependant, la session privilégiée, finalement, a pour conséquence que ce bail peut se poursuivre, parce que si le preneur a effectivement un descendant et qu'il fait une cession privilégiée, le bail va repartir pour 36 ans. Cela pourra se faire éventuellement encore à la génération suivante. Si je peux très bien comprendre la volonté de transmettre l'exploitation, je constate que c'est quelque chose qui freine la conclusion des baux.

La limitation des fermages, dans une moindre mesure, présente quelques difficultés pour les bailleurs, d'autant qu'ils ont connu ces dernières années, une baisse du fermage, compte tenu du nouveau système de calcul, qui présente certains avantages, notamment l'avantage de l'objectivité de son caractère automatique. Certains ont vécu difficilement une baisse de leur fermage, alors que leur précompte immobilier et leur impôt sur les revenus augmentaient.

Comment permettre aux jeunes d'accéder à la terre ? Je pense que c'est une question fondamentale. Je pense que, pour permettre aux jeunes d'accéder à la terre, il faut offrir des alternatives au bail à ferme classique pour que les propriétaires acceptent de mettre leur bien en location au profit de jeunes agriculteurs. Parmi les moyens offerts par la loi, on trouve de nouvelles possibilités, mais il faut peut-être en proposer encore d'autres.

Il est important aussi d'éviter que les jeunes doivent faire l'acquisition des biens qu'ils exploitent. Comme on l'a dit, au niveau économique, il est probablement beaucoup plus intéressant pour eux de louer les terrains. Le coût du facteur terre sera beaucoup plus faible dans le cadre d'un bail à ferme que dans le cadre d'une acquisition.

Qu'ils acquièrent une partie de leurs terres, c'est certainement quelque chose de positif au niveau de leur épargne, mais leur imposer, à chaque génération, de devoir acheter l'ensemble des terres, je pense que, d'un point de vue économique, c'est une aberration.

Je pense que, pour les jeunes, les avantages fiscaux accordés par le décret fiscal du 2 mai 2019 constituent un signe positif et ce décret va probablement favoriser la conclusion de baux en faveur de jeunes agriculteurs. Il est probablement un peu trop tôt pour tirer un bilan, puisque ce décret est entré en vigueur, comme on l'a dit, il y a seulement un peu moins de quatre mois.

Je vous remercie pour votre attention.

**Mme la Présidente.** – Nous allons maintenant entendre M. Grégoire, qui est avocat. Monsieur Grégoire, vous avez, comme tout un chacun, 15 minutes. Vous vous en doutez.

Je propose que, après M. Grégoire, nous ayons une session de questions, qui seront donc des questions

techniques et des questions d'éclaircissement, qui ne sont pas des prises de position politique, puisque nous avons prévu de consacrer toute une après-midi au débat politique à proprement parler.

Monsieur Grégoire, mon introduction est on ne peut plus lacunaire. Vous pouvez éventuellement expliciter, parce que, vous désigner « avocat », c'est un peu court.

La fois dernière, lors des auditions sur la PAC, j'avais demandé à chacun des orateurs de se présenter lui-même, ce qui, par ailleurs, était vraiment intéressant, mais j'ai oublié de le faire cette fois-ci. Maintenant, je pense que beaucoup d'entre nous savent que vous êtes un spécialiste du domaine, puisque votre nom a été proposé. On en a donc débattu, mais n'hésitez pas si vous avez envie d'ajouter quelque chose.

8 *Exposé de M. Grégoire, Avocat*

**Mme la Présidente.** – La parole est à M. Grégoire.

**M. Grégoire,** Avocat. – Je vous remercie d'abord pour l'invitation. J'avais envisagé de me présenter, non pas par rapport à mon titre, mais par rapport à mon intervention, en disant que ce sera ici une intervention qui est basée sur la pratique et sur ce que l'on peut rencontrer, que ce soit soit dans le contentieux, soit en contact avec le milieu agricole, un contact qui est prégnant.

Je crois que vous êtes dans le bon. C'était une question que vous avez suscitée plusieurs fois en introduction. Vous êtes dans le bon, dans le sens où la problématique de l'accès au foncier est réelle. On vient d'en discuter et l'on va continuer d'en discuter.

Vos travaux me font penser un peu aux 12 travaux d'Hercule, tant le sujet est vaste, difficile à appréhender et multidisciplinaire, avec des aspects politiques, subjectifs et idéologiques.

Mon intervention est cadrée sur base du thème de cette introduction transversale, l'idée étant de placer quelques grandes lignes, grandes idées, pour justement alimenter le débat.

Pour la forme, j'ai travaillé dans l'urgence, donc je n'ai pas prévu de PowerPoint, mais j'ai prévu une petite note qui a été communiquée ou qui sera peut-être communiquée. La forme n'est pas optimale, mais on a fait comme on a pu.

**Mme la Présidente.** – Un grand merci d'être là.

**M. Grégoire,** Avocat. – Quelques constats. C'est toujours rassurant de constater que plusieurs constats sont partagés. Je vais donc sur certains :

- ressources limitées du sol ;
- raréfaction constante, on vient d'en parler ;

- marché très peu transparent. Un des enjeux est de lever une certaine opacité sur le marché du foncier agricole pour permettre des meilleures décisions ;
- un aspect qui n'a pas été abordé – mais qui est un concept intéressant –, c'est un concept économique : le bien agricole est un bien rival par excellence. L'occupation par l'un exclut forcément l'autre, ce qui a toute une série d'implications.
- l'objet de spéculation et les taux d'intérêt particulièrement bas, on en a parlé ;
- le phénomène de concentration des terres qui est évident et qui est notamment dû à l'évolution de la politique agricole commune depuis plusieurs années, mais qui a des implications très concrètes sur la taille des exploitations ;
- les concentrations.

Je reviendrai sur cette question par rapport aux décisions potentielles à prendre.

Les conséquences de tous ces éléments, qui ont une pression sur le facteur foncier, son prix, son acquisition, sont évidentes. On a parlé de l'accès à la propriété. L'accès au bail à ferme est nécessairement impacté. Je voudrais ici ouvrir une parenthèse, en tant que praticien. Je suis plutôt inquiet, en ce qui me concerne, sur la réforme, par rapport à un aspect particulier qui est ce terme. Le 2 janvier 2020, le lendemain de l'entrée en vigueur de la loi sur le bail à ferme, certains propriétaires étaient déjà prêts avec des lettres de renom en main pour mettre fin aux baux. J'évoque un cas : il s'agit d'un agriculteur qui fait de la spéculation végétale. Il a repris l'exploitation familiale qui a 40 ans, qui n'a qu'un seul bailleur, un golf qui est propriété d'une firme hollandaise. Il est susceptible de perdre 50 hectares du jour au lendemain sans avoir pu envisager une cession privilégiée. Je crois qu'une urgence est de monitorer très rapidement, le plus vite possible et d'assurer un suivi – je ne sais pas comment, c'est à creuser – la question de savoir si les nouveaux baux vont être conclus lorsque les propriétaires vont utiliser les possibilités de mettre fin au bail. Je constate que les propriétaires chassent les fins de baux. Que vont-ils faire après cela ? Il y a un point d'interrogation. Il est clair que si les incitants fiscaux ou les conclusions de baux ne fonctionnent pas, il va y avoir un problème pour les jeunes agriculteurs dont les exploitations ne cessent de diminuer. Ceux qui partent, qui quittent le secteur, ne reviennent pas. Au niveau du monitoring et du suivi, par rapport à la conclusion des baux, c'est une question fondamentale.

Une autre conséquence importante sur cette problématique du foncier – on en parle peu –, c'est par rapport à la loi du 29 août 1988 qui a pour but d'éviter le morcellement des exploitations en cas de succession. On sait qu'une exploitation doit être forte, concentrée, a fortiori, avec le régime actuel de la PAC. Avec les prix, j'ai un cas où l'agriculteur voulait exercer son droit de

reprise préférentiel pour maintenir l'unité de l'exploitation familiale, mais il a échoué au niveau de la charge de la preuve que les banques exigeaient par rapport aux capacités financières. Les banques exigent de plus en plus de garanties, notamment des baux. On constate que des cessions simples de baux d'un père à un fils ne suffisent même plus aux banques. Si les agriculteurs ne parviennent pas à éviter le morcellement des exploitations, notamment en cas de succession, c'est l'effet boule de neige. Les exploitations se rétrécissent alors que la PAC exige toujours plus de concentration. Il faut donc aussi être attentif à cet effet boule de neige.

J'en ai terminé sur ces quelques constats.

J'aborde le deuxième point, dont on n'a pas parlé, ce qui est intéressant. J'avais envisagé d'aborder une vue un peu plus élevée sur le débat par rapport au cadre européen. D'autres pays, notamment de l'Europe centrale et orientale, ont été confrontés à l'accaparement de terres et, comme nous, au phénomène d'augmentation des prix. La Cour de justice s'est prononcée dans plusieurs arrêts sur ces questions. Ce qui est intéressant – on pourra, le cas échéant, développer cela –, c'est que la spécificité des terres agricoles est reconnue, par la Cour de justice, comme un bien particulier. Vous avez évoqué l'article D.1 du code de l'agriculture, qui n'a pas de valeur juridique contraignante actuellement. Cela veut dire qu'il y a énormément de pistes et de possibilités pour légiférer sur ce statut des terres agricoles et, le cas échéant, pour prendre des mesures fortes, faibles ou très fortes pour protéger cette ressource.

Ce qui est intéressant, c'est qu'il y a des restrictions au nom des objectifs du traité, et notamment de la PAC, qui ont été acceptés :

- autorisation administrative préalable pour l'acquisition de terres agricoles ; une mesure forte, mais acceptée. Il faut pouvoir la justifier par rapport aux objectifs du traité ;
- fixation de plafonds d'acquisition ;
- octroi de droits de préemption ;
- contrôle des prix par l'État.

Il faut savoir que c'est intéressant d'aller voir cette jurisprudence pour y reconnaître des possibilités importantes d'action.

À l'inverse, il y a aussi énormément de restrictions qui ont été non admises, telles que :

- l'obligation pour l'acheteur d'exploiter lui-même ;
- l'exigence d'une qualification en agriculture comme condition préalable à l'acquisition de terres ;
- l'exigence de résidence ;
- l'interdiction de vente aux personnes morales ;
- et cetera.

Je rebondis sur l'élément. Quid par exemple de l'obligation d'imposer un bail à ferme sur des terres en zone agricole par rapport à ces restrictions admises et non admises ? Je pose la question, mais il y a, je voudrais conclure sur ce point-là, des possibilités par rapport à cette ressource pour la protéger. Le pouvoir politique peut s'en saisir.

Troisième point de mon intervention, c'est plutôt une idée. Je l'ai qualifiée « Spectre de l'accaparement ». On est confrontés à un phénomène économique qui concerne le marché du foncier agricole, notamment par rapport à ce que l'on vient d'évoquer.

Je crois que c'est très important de pouvoir faire abstraction de certaines idéologies et de certains fantasmes pour pouvoir déterminer l'échelle d'intervention spatiale – parce que les réalités ne sont pas les mêmes partout –, temporelle et matérielle. Par exemple : faire-valoir indirect, faire-valoir direct. L'accès au foncier est différent. La question étant de savoir si l'on veut vraiment que nos agriculteurs soient propriétaires. À l'inverse, est-il mal que certaines personnes achètent ? La question importante étant de savoir ce qu'elles font du foncier.

Je crois que c'est vraiment important de déterminer et de circonscrire les débats en évitant donc des données qui ne sont pas toujours correctes ou alors des données qui sont opaques.

Par rapport aux données de l'observatoire foncier, je sais qu'elles sont critiquées en pratique parce que ce sont des moyennes, ce sont des masses. Mais, quand on doit discuter sur les pertes réelles d'un agriculteur, que ce soit en expropriation ou autre, les comités d'acquisition ont tendance à se réfugier aux données de l'observatoire foncier. Les agriculteurs vivent cela très mal puisque, eux, ils sont censés, avec les indemnités qu'ils reçoivent, pouvoir réacquérir des biens. On sait donc que cela pose question.

L'idée est de faire attention à bien cerner l'objet du débat et les échelles d'intervention. Aussi, plutôt que de s'attarder sur le marché foncier agricole, il y a peut-être d'autres pistes d'intervention. J'en viens à mon quatrième point. Il y en a déjà qui en ont parlé. C'est la nécessité d'appréhender le problème du foncier dans toutes ses dimensions.

J'ai identifié trois dimensions. La dimension territoriale du foncier agricole. C'est un peu en lien avec le CoDT. Vous l'avez faite dans votre introduction. Il y a énormément de moyens d'action au niveau de la dimension territoriale du foncier pour régler la problématique de l'accès au foncier.

La lutte contre l'artificialisation des sols est une solution. Là, je vais venir sur un cas pratique. Le statut juridique du foncier mériterait, à mon avis, une réforme. Parce que, actuellement, il n'est pas protégé.

Ce qui me choque beaucoup dans les dossiers pratiques, notamment en expropriation, c'est que, quand l'agriculteur doit essayer de se battre pour conserver son bien – cela peut être pour des infrastructures publiques, des extensions de zoning, et cetera –, on lui oppose souvent, notamment dans l'arrêté d'expropriation, les motivations qui reposent sur les réalités socioéconomiques, l'emploi, et cetera.

Jamais l'agriculteur ne peut dire : « J'ai en main, et peut-être mes enfants, mes repreneurs, et cetera, un bien qui a peut-être autant de valeur au niveau de l'intérêt général, au niveau des réalités socioéconomiques que ce qui est évoqué dans les motifs d'expropriation publics ». Au niveau du contentieux, systématiquement, les arguments sont battus en brèche parce que, tout simplement, il n'y a pas de protection ni juridique, ni spatiale, ni territoriale. Il y a donc énormément d'actions potentielles à ce niveau-là, donc dans la dimension territoriale du foncier.

Autre élément : reconquête des espaces ruraux perdus ou sous-exploités. Il y a des choses à faire là-bas. On a parlé du cadastre – intéressant, je l'avais relevé aussi –, des enquêtes.

Il y a aussi la question des régimes des sarts communaux qui posent question. J'ai des dossiers dans lesquels certains agriculteurs n'hésitent pas à vouloir requalifier les sarts communaux en bail à ferme. Ils disent : « C'est une réalité qui n'a plus lieu d'être ». Les anciens sarts communaux, il y a eu des remboursements par le fait des agriculteurs eux-mêmes, les surfaces ont augmenté, ce sont des surfaces agricoles. Les sarts communaux ne sont plus une réalité. Combien d'hectares y a-t-il là derrière ? Comment sont-ils gérés, exploités ? Il y a peut-être des pistes à aller chercher là-bas et cela relève de la dimension territoriale.

La dimension agricole du foncier est une autre dimension. Je rejoins certains commentateurs de dire : « Attention, la question de la réforme de la PAC est peut-être directement liée à la question de l'accès au foncier ». N'est-il pas temps de repenser à la fin du modèle agricole qui s'égrène depuis des décennies ?

L'accès au foncier est-il réservé à tous ou à quelques-uns ? Quelle définition de l'activité agricole, pour quel statut de l'agriculteur ? Ce sont des questions difficiles, peut-être dérangeantes, mais qu'il faut peut-être se poser.

Parce que, et là je reviens de nouveau à des expériences pratiques, actuellement les agriculteurs qui veulent augmenter leurs revenus doivent s'étendre, notamment quand les enfants arrivent dans les fermes. Donc, on les pousse, à s'étendre, mais en même temps, indirectement notamment via les notions de superficie maximales de rentabilité applicables en cas de congé ou alors dans la mise en location des biens publics, on

casse parfois un peu ces élans qui ne sont pas des agrandissements pour tendre vers des firmes ou des industries, mais tout simplement pour permettre le maintien d'exploitations agricoles qui sont familiales, mais qui doivent être importantes.

Il y a peut-être des enjeux derrière la définition de ce que l'on veut du modèle agricole, de la qualité de l'agriculteur et aussi par rapport aux objectifs. Veut-on une agriculture nourricière ? Veut-on des entretiens de paysages ? Il y a tout des défis à ce niveau-là et je n'ai pas encore bien étudié la question, mais je crois que la PAC, via les programmes nationaux qui vont arriver, permet peut-être des possibilités dans la dimension agricole du foncier.

La troisième dimension, pour régler l'aspect du foncier, c'est la dimension que j'ai qualifiée d'économique et patrimoniale du foncier agricole. On a parlé de la décorrélation entre le prix des terres et la rentabilité économique, c'est un fait.

Pourquoi ne pas travailler sur toute une série de leviers qui doivent permettre une meilleure rentabilité ? Les coopératives, comment assurer de meilleurs revenus, de meilleurs prix de revient. Ce sont toutes des actions qui sont possibles pour renforcer la place des exploitations, un fermage plus réaliste.

Je termine, c'était mon dernier point, par les instruments de régulation que j'ai...

**Mme la Présidente.** – Je vous faisais un signe pour vous dire qu'il vous restait quatre minutes. Il y a toujours deux signes : le premier qui vous avertit que l'on arrive à la fin et celui qui met un peu la pression.

**M. Grégoire, Avocat.** – C'est parfait, je vais pouvoir tenir mon timing.

Mon cinquième point, des instruments de régulation. Là, c'est si on doit s'attaquer spécifiquement au marché du foncier agricole et pas travailler sur d'autres dimensions comme je viens de le faire.

Il est important aussi d'identifier les types de marchés. Il y a le marché foncier immobilier, les mutations, les ventes, mais il y a aussi le marché sociétaire dont on ne parle pas beaucoup, les transferts de titres, les transferts d'actions. Il y a aussi le marché locatif. Mme Laruelle, à juste titre, dit : « Attention, il ne faut pas négliger cet aspect-là ».

Je pense que pour bien aborder la problématique de l'accès au foncier, il faut bien identifier et aborder les marchés du foncier dans leur ensemble parce que sinon le risque, évidemment, c'est chaque fois d'avoir des petits contournements ou le mécanisme sociétaire qui feront que les buts recherchés ne seront peut-être pas là. Sinon, il y a un risque de régulation imparfaite.



Divers mécanismes. Il y en a déjà actuellement : protection du preneur via la loi sur le bail à ferme est un instrument pour réguler l'accès au foncier. Les seuils de superficies maximales sont un instrument. La difficulté est que, par exemple, en bail à ferme en termes de congé, une fois que la question du seuil arrive, qui doit trancher cette question ? C'est le juge, sur base d'aucun critère. Arbitraire pure, équité pure. Je trouve cela assez dérangeant notamment quand on est en présence d'exploitations agricoles familiales qui doivent se justifier parce qu'elles veulent s'agrandir et qui peuvent être sabordées, tout simplement pour des questions d'équité. Le contrôle des concentrations, si on s'embarque là-dedans, doit être objectivé plutôt que laissé, finalement, au libre arbitre.

Ensuite, il y a des instruments beaucoup plus dirigistes. Je crois qu'il faut faire attention, et là je me base et j'en terminerai par là, sur ce que l'on constate en France, ils ont été beaucoup plus dirigistes ces 30-40 dernières années avec les contrôles des structures et les créations de SAFER, vous le savez.

Ils sont en train de réfléchir sur une loi du foncier. Quand je lis les critiques sur les contrôles des structures, la manière dont fonctionnent les SAFER, et cetera, je crois qu'il faut bien réfléchir avant d'adopter des instruments extrêmement dirigistes sans critères ou sans objectifs législatifs clairs.

Voilà donc pour avoir planté le décor, de manière très transversale, sur toute une série de clignotants, d'aspects qui peuvent être approfondis ou évacués, mais le sujet est extrêmement délicat et puis pour terminer sur mon introduction, dans les douze travaux d'Hercule, il y a la descente aux enfers. J'espère qu'on n'y arrivera pas. Je vous remercie.

## 9 Échange de vues

**Mme la Présidente.** – Nous allons passer pendant un quart d'heure – donc je demanderai aux différents groupes politiques de synthétiser – à des questions d'éclaircissements techniques sur les différents propos qui viennent d'être tenus, et comme cela, nous aurons les quatre prochains après.

La parole est à Mme Laruelle.

**Mme Laruelle (MR).** – Merci pour les exposés.

Plusieurs d'entre vous ont parlé de l'évolution du prix du foncier, et notamment M. Vandevoorde a dit que c'était exponentiel depuis cinq ans. J'atteins un certain âge et cet âge me donne l'occasion de me rappeler que j'ai l'impression que l'augmentation du prix du foncier agricole et des terres agricoles, on m'en parle depuis 30 ans, et qu'in fine, si je regarde l'évolution, je n'ai pas spécialement l'impression, mais c'est cela ma question, que ce soit exponentiel. À un moment donné, il y a

peut-être eu une augmentation de l'augmentation, mais j'ai l'impression que le prix augmente graduellement et donc j'aurais voulu avoir une explication sur cela ou en tout cas sur l'aspect exponentiel ou pas.

M. Beguin a également parlé de cela, mais peut-on parler, par exemple, sur le foncier de spéculation ? Vous avez donné plusieurs éléments qui font pression à la hausse sur les prix et vous avez dit comme éléments principaux la raréfaction, notamment, et la bétonisation.

Est-ce qu'il y a une réelle spéculation foncière ? Même si on a bien compris que certains misaient dans la terre parce que le reste de l'argent ne rapporte pas.

Vous avez parlé de la difficulté pour le bailleur d'être bloqué dans le bail, notamment avec les cessions. Avez-vous des pistes ? J'ai l'impression que si on arrivait à trouver un système qui permette, lorsqu'on vend la terre, qu'elle soit libre d'occupation ou sous bail aujourd'hui, c'est quasi un facteur de un à deux...

*(Réactions dans l'assemblée)*

**Mme la Présidente.** – Il me semble que M. Renard vous avait annoncé 28 000, et vous avait donné des chiffres par rapport à...

**Mme Laruelle (MR).** – Cela dépend si vous avez deux hectares ou si vous avez une parcelle de 50 hectares, mais peu importe, c'est quand même une différence significative. M. Grégoire l'a bien dit aussi que dès qu'ils ont pu, ils ont envoyé les renoms, ce n'est pas nécessairement pour exploiter eux-mêmes, mais pour se garantir de ne pas être pris à vie dans un engrenage, et aussi en cas de vente, de ne pas perdre, ne fût-ce que 30 % de son bien. Personnellement, j'aime autant avoir 10 000 euros que 7 000 euros. Je ne sais pas vous, mais j'en connais peu qui disent l'inverse.

Est-ce que vous avez des pistes de solution ? Et ce sera peut-être aussi aux autres, pour faire en sorte que cette différence de prix se réduise, et cela permettrait peut-être d'inciter plus de baux à ferme.

Par rapport à M. Vandevoorde qui dit qu'il faudrait taxer le non alimentaire, est-ce que dans votre proposition, cela vaut aussi pour les agriculteurs qui construisent leur exploitation en zone agricole, qui n'est pas à proprement parler, vu que c'est du béton, une production alimentaire ? Est-ce que c'est cela que vous visez aussi, d'une part ? Et d'autre part, quand je lis les critiques sur les contrôles des structures, la manière dont fonctionnent les SAFER, et cetera, je crois qu'il faut bien réfléchir avant d'adopter des instruments extrêmement dirigistes sans critères ou sans objectifs législatifs clairs.

J'ai bien compris que c'était les chevaux, et on ne peut pas se prononcer ici. Je trouve que votre proposition a quand même des risques d'effets pervers

que vous n'avez pas abordés. J'aimerais bien vous entendre là-dessus.

**Mme la Présidente.** – La parole est à M. Fontaine.

**M. Fontaine (PS).** – Ce sera très rapide, parce que Mme Laruelle a déjà posé un certain nombre de questions intéressantes.

Je remercie les orateurs pour ceux que l'on a déjà vus et les nouveaux. Les exposés successifs montrent que le problème est là. Il est réel et il faut s'en emparer.

J'avais une question en tous cas à M. Vandevoorde qui, à un moment donné, si je ne m'abuse, a proposé, ou en tous cas a évoqué la mise en place d'un organisme public. Une sorte de banque foncière qui viserait à mettre en contact les propriétaires, les locataires, les jeunes agriculteurs. J'aurais aimé avoir un peu plus de précisions par rapport à cela. Si d'autres orateurs ont un avis – Madame la Présidente, si vous me le permettez – j'aimerais entendre en tous cas ceux qui le souhaitent, évoquer ce sujet-là de banque publique de gestion du foncier pour les agriculteurs.

Pour le reste, la problématique des terres publiques, je pense qu'on l'évoquera la semaine prochaine lors d'autres auditions. Les constats : on a travaillé sur la PAC, maintenant le foncier, je pense qu'il faudra trouver des solutions à un moment donné. M. le professeur l'a évoqué également. Si on ne trouve pas de solution, on court à la catastrophe.

Une dernière petite chose, une dernière petite intervention, celle que j'avais voulu faire lors des auditions PAC, j'aimerais avoir l'avis des orateurs sur les agissements de certains grands groupes – je prends au sens large, je ne vais pas citer d'enseigne – de la grande distribution qui maintenant, de plus en plus, se portent acquéreurs de terres pour par la suite je ne sais pas quoi en faire. Certainement, les remettre aux agriculteurs, mais à quelles conditions ? Sommes-nous de retour sur un système féodal – j'exagère volontairement – un système féodal où les grands groupes vont avoir leurs petits agriculteurs qui vont cultiver pour eux ? Ou y a-t-il une réglementation qui est prévue à ce niveau-là ? Je suis novice, vous m'excuserez. Il y a des experts à côté de moi, donc je me permettrais de vous poser cette question.

**Mme la Présidente.** – J'accède complètement à votre demande sur la banque foncière.

Par ailleurs, je n'ai pas hésité à citer le Colruyt en disant que cela avait fait partie des débats dans cette commission qui avaient induit ces auditions-ci. J'ai peut-être été moins précautionneuse que vous, mais j'assume.

La parole est à M. Collin.

**M. Collin (cdH).** – Je suis heureux de me replonger dans cette matière qui est, on l'a dit, complexe, mais si passionnante, et qui représente un enjeu fondamental pour l'avenir de l'agriculture, et je dirais même pour le territoire wallon en général et la vitalité de la ruralité.

En ce jour un peu particulier pour moi, cela me rajeunit, non pas de deux ans, puisque le décret est du 2 mai 2019, mais de cinq ans, puisque l'on a mis trois ans pour faire cette réforme, et je retrouve une série d'interlocuteurs avec lesquels j'ai eu plaisir à travailler. Il y a juste Maître Grégoire qui a changé de prénom, puisque c'était avec Étienne Grégoire, que vous saluerez de ma part, que j'avais travaillé.

Cela étant dit, je vais être très bref, parce que je suis content que le débat soit balisé aussi dans le temps, sinon on n'en sort pas, et je me soumetts à la discipline d'une commission dont je ne fais habituellement pas partie.

Très brièvement, je rejoins Mme Laruelle dans sa question par rapport à la différence de prix lorsqu'il y a ou non un droit de préemption, et je dis à José Renard : je lui fais totalement confiance dans les chiffres qu'il a donnés – 28 600 euros par hectare, prix de vente moyen sans bail à ferme ; 23 500 euros de l'hectare s'il y a existence sur les terrains d'un bail à ferme. Je ne vais pas critiquer l'observatoire foncier que j'ai mis en place. Il commence seulement ses travaux et il faudra quelques années avant d'avoir des résultats fiables. Je me dis que cette différence, dans la réalité, elle est bien souvent plus importante. Il y a plus de différence. Je veux juste avoir son sentiment à cet égard.

Par apport à M. Vandevoorde, j'aurais plein de questions parce qu'il s'est avancé très fort, et c'était d'autant plus intéressant, sur une série de propositions concrètes dans ce qui sera négocié au niveau de la PAC, en allant jusqu'à proposer une taxation des terres agricoles non alimentaires, et cetera.

Je me limiterai à une seule question pour faire bref : oui ou non des Safer ? Je sais qu'il a dit mettre en place un droit de préemption régional, un organisme de gestion des terres publiques, mais cela, c'est plutôt pour le long terme. Est-ce que oui ou non la FUGEA ou, tout cas, lui en tant que porte-parole ici, est favorable à quelque chose du type de la Safer ?

J'aurai un débat pour m'exprimer là-dessus plus tard, mais j'ai envie de savoir ce qu'il en est de l'opinion des syndicats agricoles et, comme je connais celle de José Renard, je pose à la question à Yves.

Une question très circonscrite au professeur Beguin. Ce n'est pas de l'égoïsme que d'être intéressé aux conséquences du nouveau décret sur le bail à ferme, mais un des éléments m'a fort interpellé et ne m'étonne pas, c'est lorsque le professeur dit qu'il y a un intérêt à la réforme, notamment sur le bail de courte durée, parce

que je le vis aussi avec des gens qui me posent des questions là-dessus. D'après lui, et je suis d'accord, on a imposé des conditions trop strictes. Que verrait-il comme élargissement possible des conditions ? Quand on aura un débat, j'aurai aussi l'occasion d'expliquer un cas ou l'autre où je me dis qu'il ne rentre pas dans les conditions et c'est dommage parce que cela va faire échapper ces terres à un possible bail à ferme. Qu'il nous dise avec la franchise qui est la sienne comment il verrait l'élargissement de ces conditions.

Pour rendre à César ce qui est à César, puisqu'il est ici dans la salle, c'est maître Wauters qui m'avait donné cette idée de bail de courte durée. Je tenais à le rappeler.

Une dernière question pour maître Grégoire. C'est une question difficile, mais il a dit lui-même que c'est tellement compliqué. Je suis d'accord avec lui quand il dit que le marché est très peu transparent. A-t-il une idée ou l'autre pour mettre de la transparence dans ces marchés ?

**Mme la Présidente.** – La parole est à M. Dupont.

**M. Dupont** (PTB). – Je ne suis pas un expert dans le domaine et, en toute humilité, je viens sur le sujet ici. C'est uniquement des questions de compréhension. J'ai bien compris que c'était le but maintenant.

J'aurais voulu comprendre un peu mieux le concept qui a été très rapidement abordé de ces 10 % de zones non productives. C'est M. Vandevoorde qui l'a abordé, en disant : « Il faut faire attention, il vaut peut-être mieux moins, mais qui seraient liés à la passerelle ». Pourriez-vous m'expliquer ce concept ? Pareil sur les prairies sans bêtes. J'aimerais avoir plus d'informations sur ces deux concepts.

Comme M. Collin, j'aurais voulu avoir la position d'un peu tout le monde sur les Safer, principalement des syndicats.

Pour réagir à l'intervention de M. Fontaine sur la possession des terres par les groupes industriels, je me pose justement cette question-là pour la France. Les Safer régissent-ils cela ? Il me semble que c'est déjà assez fort en France, ces distributeurs qui possèdent des terres et qui les exploitent ou qui les louent. Je ne sais pas comment ils font exactement.

**Mme la Présidente.** – La parole est à Mme Cassart-Mailleux.

**Mme Cassart-Mailleux** (MR). – Beaucoup de choses ont été dites. Je vais donc être très courte. C'est plutôt pour maître Beguin. Vous parlez d'une alternative au bail classique. Je vous rejoins. Je pense que l'objectif premier, c'est qu'il y ait une équation, un équilibre entre propriétaires et agriculteurs, de sorte que l'on puisse à un moment donné donner la possibilité à des jeunes de continuer ou de faire ce métier. Une alternative me paraît une solution aussi. Avez-vous un cas concret ou

une expérience qui pourrait nous faire avancer un peu plus par rapport à cela ? Parce que c'est vrai qu'il faut, à un moment donné, dans les équations, il faut deux données.

Pour que l'agriculteur puisse investir, il lui faut la capacité d'investir sur le long terme. C'est vrai que l'agriculture, ce sont des investissements à long terme, et donc il lui faut quand même une garantie de pouvoir exploiter un peu sur le long terme. Je n'ai pas dit qu'il fallait 36 ans, mais comprenez bien que, lorsque l'on fait un investissement et que les banques répondent, cinq ou six ans, c'est beaucoup trop peu. C'est une première chose par rapport à l'alternative au bail classique.

Deuxième question, par rapport aux sociétés de gestion, on a eu le nouveau décret du bail, c'est vrai que, pour la plupart, on entend souvent des propriétaires nous dire : « Avec les sociétés de gestion, ils sont libres quand on le souhaite ». Je voudrais vous entendre par rapport à cela, parce que je pense que, que ce soit en société de gestion ou que ce soit avec un agriculteur, une fois qu'il y a occupation, il y a bail. Je voudrais peut-être remettre la vérité par rapport à ce dossier.

Merci.

*(M. Fontaine, Vice-président, prend place au fauteuil présidentiel)*

**M. le Président.** – La parole est à Mme Cremasco.

**Mme Cremasco** (Ecolo). – Je vais me permettre de poser quelques questions d'éclaircissement également.

Monsieur Renard, vous avez parlé de 874 300 hectares agricoles. J'imagine que vous parlez des hectares agricoles au plan de secteur, qui sont jaunes au plan de secteur, par rapport à la surface agricole utile, que j'ai mentionnée tout à l'heure, sauf que la surface agricole utile, elle est quasi de 100 000 hectares en moins, mais vous avez bien précisé – et c'est notamment une de mes grandes préoccupations – qu'il y a des surfaces qui ne sont pas agricoles de droit – je vais m'exprimer comme cela –, mais cultivées de fait. C'est plus juste de dire « cultivées de fait ». Par rapport à ce prorata-là, j'aimerais savoir : faut-il aller en récupérer et aurait-on assez, en cultivant celles qui sont déjà agricoles au plan de secteur ? Vous avez parlé notamment d'un bail à ferme, et l'un des interlocuteurs a dit que l'on pourrait l'envisager comme obligatoire, en tout cas que cette terre soit productive, mais on ne sait pas dans quelle mesure exacte.

Cette surface agricole du plan de secteur doit-elle augmenter ? Doit-on protéger celle qui est déjà cultivée et qui est urbanisable à ce jour ? Quelle est votre appréciation, vu que vous avez donné ce chiffre ?

Monsieur Vandevoorde, vous avez commencé par dire : « Je suis désolé, Madame la Présidente, mais c'est indissociable. La structure de la terre est indissociable

de la politique agricole», et moi j'ai dit « agroalimentaire, « De la ferme à la fourchette » », que l'on mène. C'était bien pour que vous précisiez cela. La structure terrienne, vous avez dit qu'« elle est mal répartie ». Pouvez-vous préciser cela par rapport au mode d'agriculture, la structure de la terre et qu'appellez-vous une « mauvaise répartition » ? Est-ce à dire qu'elle est dans les mains de moins de personnes ou qu'elle est mal répartie au travers de toute la Wallonie ? Pourquoi ? Quel lien avec la politique agricole en tant que telle ?

Je suis assez preneuse aussi, comme Monsieur Fontaine, d'éclaircissements sur la banque foncière également.

J'avais une dernière question par rapport – et je ne sais pas qui, mais comme vous aurez tous la parole – pour que l'on m'éclaire sur la part non productive en tant que telle, peut-être sur sa quantité, sur son influence sur les prix, et le fait, effectivement, qu'il y ait cette part de zone agricole non productive.

*(Mme Cremasco, Présidente, reprend place au fauteuil présidentiel)*

**Mme la Présidente.** – La parole est à Mme Kelleter.

**Mme Kelleter** (Ecolo). – Monsieur Renard, j'ai une question pour vous. Vous avez évoqué, d'une part, que la terre devient une valeur refuge pour l'investissement immobilier et, d'autre part, que l'artificialisation fait pression sur les terres. Sauriez-vous expliquer un peu plus comment freiner cette perte de terres agricoles pour vous ? Au vu du rôle des pouvoirs publics, faut-il renforcer ce rôle dans ce combat ? Si oui, comment ?

Monsieur Vandevoorde, vous avez mis en garde contre les zones productives – je vous ai bien écouté – et les effets pervers que ces règlements pourraient produire si les agriculteurs allaient chercher des zones productives dans d'autres régions. Effectivement, il faut veiller à ces effets pervers, mais la question que je me pose, c'est, dans le scénario que vous décrivez : comment va-t-on garantir que les besoins, qui sont aussi réels, de sauvegarde de la biodiversité et d'autres enjeux écologiques soient toujours rencontrés par le système que vous proposez ?

Avez-vous aussi des idées un peu plus précises sur le plafonnement des montants de la PAC pour enrayer la concentration des terres ?

Monsieur Beguin, vous avez parlé de la nécessité d'alternatives au bail à ferme et que l'on pourrait en proposer d'autres. Avez-vous des idées plus concrètes ? Je crois que Mme Cassart-Mailleux a posé une question similaire.

Si vous avez des informations, je serais intéressée d'en avoir un peu plus sur les influences entre l'accroissement de la pratique de recours aux sociétés de

gestion et la sécurité des agriculteurs à pouvoir accéder à un coût raisonnable et à un temps défini à la terre agricole.

Monsieur Grégoire, avez-vous des informations concernant l'impact des constructions non agricoles en zone agricole ? Ce n'est pas la même chose que ce que visait Mme Laruelle. Je n'ai pas de chiffres, c'est juste une observation, mais je vois que, quand une ferme n'est pas reprise, des gens s'installent dans l'ancien bâtiment de la ferme pour en faire du logement. Ce sont des gens non issus du monde agricole qui rentrent dans le monde agricole. Sait-on quantifier cela ? Quel impact ces constructions dans les anciens bâtiments de ferme ont-elles sur la terre agricole ? Par exemple, un logement qui sera construit et qui prendra son jardin dans la terre agricole adjacente. Est-ce un impact auquel il faut veiller ou est-ce négligeable ?

**Mme la Présidente.** – Je vais vous passer la parole successivement. L'objet n'est pas de refaire un exposé, mais d'essayer de répondre. On a tous envie d'intervenir au moins pendant une demi-heure et de défendre un point de vue politique, mais si vous pouvez répondre le plus pragmatiquement et le plus concrètement possible aux questions qui vous sont posées, on vous en sera redevables.

La parole est à M. Renard.

**M. Renard**, Secrétaire général de la Fédération wallonne de l'agriculture (FWA). – Madame la Présidente, je vais essayer de répondre aux différentes questions qui m'ont été posées dans l'ordre, en apportant peut-être une petite précision aux questions de Mme Laruelle et de M. Collin sur la différence de prix entre biens loués et bien libres. M. Thirion, qui est toujours d'un précieux secours, attire mon attention sur une autre page que celle que j'ai utilisée du rapport 2020 de l'Observatoire foncier et me signale que, pour les biens totalement libres d'occupation, la moyenne est un peu plus élevée que ce que j'avais mentionné puisqu'on est à 32 254 euros. *Mea culpa*.

**M. Collin** (cdH). – Dans une autre vie, vous ne traficotiez pas les chiffres, Monsieur Renard. Je vois que vous avez évolué.

**M. Renard**, Secrétaire général de la Fédération wallonne de l'agriculture (FWA). – Probablement, Monsieur le Député.

*(Réaction de Mme la Présidente)*

On est dans une gamme entre 27 et 30 % de différence.

Plusieurs intervenants ont posé la question de la banque foncière SAFER. Madame la Présidente, je vous renverrai à un excellent rapport, publié sous la législature précédente sous la responsabilité de

Mme Brogniez, de la visite d'une délégation de cette commission qui avait eu lieu à la SAFER du Nord. J'ai eu l'occasion, dans les fonctions qui étaient les miennes à l'époque, de participer à cette visite. Très sincèrement, je pense que mon analyse rejoint celle de la majorité des parlementaires, en ce sens que je n'étais pas complètement convaincu de l'utilité de la SAFER, en particulier sur quelque chose dont on semble rêver, qui est la transparence. On se rend compte que la pratique des SAFER c'est aussi au cas par cas. On a un bien qui arrive, va-t-on l'utiliser pour agrandir une exploitation existante, va-t-on l'utiliser pour installer une exploitation ? C'est quelque chose qui n'apparaissait pas comme...

**Mme la Présidente.** – Le secrétariat de la commission transfèrera à chacun des membres de la commission le rapport qui a suivi cette mission.

**M. Renard,** Secrétaire général de la Fédération wallonne de l'agriculture (FWA). – Je pense que le secrétariat de la commission était aussi de la partie.

**Mme la Présidente.** – Oui, il était de la partie, me dit-on.

**M. Renard,** Secrétaire général de la Fédération wallonne de l'agriculture (FWA). – Pour répondre à M. Fontaine sur la mise en place d'un organisme public de gestion, une banque foncière, c'est quelque chose qui est prévu en Wallonie au titre du Code wallon de l'agriculture, avec un démarrage assez long, mais je laisserai aussi M. Thirion répondre plus en détail, puisque c'est lui qui doit gérer cela. Déjà rien que l'inventaire des terres qui appartiennent à la Région a été un exercice difficile.

M. Collin se souviendra aussi que, dans une autre vie, il a fait procéder à un inventaire des terres publiques et des collectivités locales en Province de Luxembourg, et que l'exercice n'a pas non plus été facile.

*(Réaction d'un intervenant)*

Madame Kelleter, comment freiner les pertes de terres agricoles par urbanisation, par besoin économique et le rôle des pouvoirs publics ? On est là dans un domaine de gestion politique et il faut faire des arbitrages. Une zone d'activités économiques, c'est aussi une zone destinée à accueillir de l'emploi et l'on est là aussi dans une priorité publique. L'on peut quand même avoir une réflexion sur une gestion parcimonieuse. Je vais prendre un seul exemple, je l'ai souvent pris, mais je trouve qu'il est très illustratif : si je prends l'autoroute vers l'Allemagne, au-delà de Liège j'ai d'un côté le zoning des Hauts-Sarts et de l'autre, au bas de la côte, le long de la Meuse et du canal Albert, il y a 200 hectares du site de Chertal. C'est un site idéalement situé aussi pour des voies de communication douce, c'est le long de la voie d'eau, il y a le chemin de fer. C'est vraiment là les arbitrages politiques. Étend-on le zoning trois

kilomètres en amont en allant piocher dans la zone agricole ou prend-on des mesures – je sais que c'est coûteux – pour réhabiliter les friches ?

**Mme la Présidente.** – Je me permets une incise purement technique, parce que j'ai participé notamment à un groupe de réflexion. Chertal, antérieurement, dans son passé un peu plus lointain que celui de la sidérurgie, avait un passé agricole. Cela remet en perspective toutes les décisions politiques.

**M. Renard,** Secrétaire général de la Fédération wallonne de l'agriculture (FWA). – Tout à fait.

Je pense ainsi avoir répondu globalement à l'ensemble des questions qui m'ont été posées.

**Mme la Présidente.** – Vous pourriez juste répondre à la mienne : le nombre d'hectares que vous avez donné est-il bien de l'hectare de surfaces agricoles ?

J'ai abordé la question sur un nombre de données très territoriales, elles vont peut-être être abordées dans la suite.

**M. Collin** (cdH). – Tout cela est dans l'exposé de M. Grandjean.

**Mme la Présidente.** – Cela s'est court-circuité dans ma tête, je suis allée trop vite.

La parole est à M. Vandevoorde.

**M. Vandevoorde,** Coordinateur politique et services à la Fédération unie de groupements d'éleveurs et d'agriculteurs (FUGEA). – Mme Laruelle m'a posé la question de savoir pourquoi c'était exponentiel. Si l'on regarde un peu historiquement par rapport aux revenus, c'est vrai qu'ils ont toujours augmenté, mais dans les années 80, quand les terrains augmentaient, le revenu agricole a augmenté à ce moment-là. En tout cas, quand je pose la question à mes beaux-parents, ils me disent toujours que c'était encore abordable par rapport à l'exploitation et ce ne l'est plus aujourd'hui. La différence, ce n'est pas le prix qui est exponentiel dans la montée, c'est par rapport au revenu agricole que je dis que c'est exponentiel, ce n'est plus payable par des agriculteurs.

*(Réaction d'un intervenant)*

Au niveau de la taxe pour le non-alimentaire, j'ai toujours fait deux réflexions à ce niveau-là. La première est sur les bâtiments de ferme, il y a un RC qui change. À partir du moment où je mets une habitation sur une terre agricole, ce n'est plus un RC terre agricole, c'est un revenu cadastral habitation. Pour tous les agriculteurs qui ont construit sur une terre agricole, on change le revenu cadastral, ce n'est plus le même. Il a donc une taxe de fait, puisqu'il paie plus de revenu cadastral.

Au niveau de la partie non alimentaire, c'est de savoir que ce l'on veut faire des terres agricoles. Il y a des professionnels dessus, il faut voir ce qu'ils font. S'ils font du non-alimentaire, la taxe peut-elle être différenciée ou pas ?

Dans ma région, pour les sapins de Noël, on donne des fermages qui sont au-delà du fermage légal. À un moment donné, ces gens pourraient eux-mêmes peut-être contribuer à quelque chose, parce que pour l'instant ils ne contribuent à rien.

**Mme Laruelle (MR).** – Je n'ai justement pas pris exprès l'exemple des sapins de Noël. Si on quitte un petit peu la Province du Luxembourg, il y a les pépinières, il y a le lin, le chanvre, le miscanthus, ce genre de choses.

**M. Vandevoorde,** Coordinateur politique et services à la Fédération unie de groupements d'éleveurs et d'agriculteurs (FUGEA). – L'idée de la taxation est plus une idée de professionnels qui font un mixte d'agriculteurs, s'ils font une partie lin et autres, pourquoi pas. L'idée est de dire qu'à un moment donné les terres qui sont retirées de la production professionnelle doivent être taxées. Dans la taxation, je rappelle, pour la province de Luxembourg, que les fermages donnés pour des terres par les pépiniéristes sont au-delà du fermage et le privé n'est pas taxé dessus alors qu'il devrait l'être. Il n'y a pas de vérification de savoir que le fermage est au-dessus du fermage légal et que normalement le propriétaire devrait être taxé sur cette partie. C'est une obligation légale. C'est comme cela, il n'y a pas de vérification, mais c'est une concurrence déloyale.

Je rappellerai tout de même que la filière sapins de Noël se structure maintenant un peu mieux, mais à un moment donné, on vendait tout comme cela sous le manteau.

Pour M. Fontaine qui demande pour l'organisme public, je pense qu'il faut un organisme public de gestion des terres publiques, pas pour empêcher les communes de distribuer à leurs personnes les terres, mais pour dire à un moment donné ce qu'il y a et ce qui est disponible pour, à un moment donné, aider ces communes et tout cela à prendre les bonnes décisions, au bon endroit. Ils ne connaissent rien du bail à ferme. Aujourd'hui, on a des coups de fil de gens de la commune qui nous demandent comment faire. Je reste toujours sur la problématique du camp militaire de Marche où il y avait 10 agriculteurs qui étaient avec une partie de leur exploitation sur le camp militaire. Du jour au lendemain, on a mis un agriculteur qui touche un paquet d'aides pour faire simplement de la gestion de l'espace et on a éliminé les autres qui auraient eu leurs 10 % de superficies non productives. Maintenant, ils ne les ont plus. Ils ont dû intensifier. Ils n'ont plus rien derrière.

C'est malheureux qu'un organisme public n'ait pas pu redistribuer cette aide plus correctement. C'est dans ce sens-là.

De là, on peut passer à la SAFER. J'ai mis que c'était du long terme. On ne peut pas faire une SAFER comme cela ; je ne pense pas que ce soit une solution. Je pense qu'il y a une solution publique. Maintenant, j'ai entendu M. Beguin qui parlait de statut juridique des terres agricoles ; peut-être que cela doit passer par là plutôt que par un organisme public de SAFER. J'ai entendu l'exposé, je pense que c'est un mix des deux. Le jour où l'on décide qu'il y a un organisme de gestion d'acquisition des terres agricoles, les prix diminueront du jour au lendemain, même si elle ne fait rien, par la peur et la crainte...

*(Réaction d'un intervenant)*

C'est cela que je veux dire.

Pour Mme Dupont, les zones non productives, c'est le lien avec la PAC. Si toutes les exploitations doivent avoir des zones non productives, on va aller les chercher ailleurs. Si on dit que ce sont des pratiques qui doivent être modifiées pour être avec plus d'environnement... Je prends un exemple : on est en train d'étudier tout un système pour avoir des couvertures longues, jusqu'au mois de mars, que l'ensemble des exploitations soient des couvertures longues et tout, c'est faire de l'environnement, faire de la biodiversité dans les pratiques et pas dans des zones bien spécifiques. Si on met cela dans des zones bien spécifiques, on ne changera pas les pratiques ; simplement, on fera des zones environnementales et des zones de production.

Pour la structure que vous parliez de mettre des plafonds, Madame la Présidente, sur la structure de la terre agricole, il faut savoir qu'en Wallonie, 30 % d'agriculteurs touchent 70 % des primes. La répartition des aides n'est tout de même pas très équitable, parce que c'est une aide à l'hectare. Il ne faut pas se cacher, on sait que c'est comme cela. Dans certains cas, c'est plus facile quand on a 200 hectares – et des aides sur 200 hectares – d'aller acheter le 201e et suivants que quand on en a 30 et que l'on doit acheter même 30 ares. La proportion est différente. C'est pour cela que l'on dit qu'il faut rééquilibrer cela.

Je pense avoir répondu à toutes les questions.

**Mme la Présidente.** – La parole est à M. Beguin.

**M. Beguin,** Professeur de droit rural à la Faculté de droit de l'Université catholique de Louvain. – En style télégraphique, la réalité agricole est une réalité extrêmement diversifiée. Il n'y a pas une réalité. Il y a énormément de réalités suivant les régions, les types d'exploitations, les types de structures de propriété.

Parmi les investisseurs qui ont acheté des terrains ces dernières années et que j'ai rencontrés personnellement, il y en a un certain nombre qui ont acheté pour donner en location. Ce sont des personnes qui voulaient passer à autre chose que des placements financiers et qui ont donné en location, notamment à des jeunes.

Un certain nombre de gros propriétaires ne sont pas intéressés par l'exploitation personnelle. J'ai un cas pour l'instant avec plus de 100 hectares : il refait un bail à son locataire. La situation est très variée. Tous les propriétaires ne veulent pas la liberté de leurs terrains et les exploiter eux-mêmes. Il y en a qui le veulent, mais ce n'est pas une généralité.

L'augmentation est continue, mais pas exponentielle. Dans mon expérience pratique, je vois des prix de terrains agricoles qui vont de 4 000 euros de l'hectare à 100 000 euros de l'hectare. Le spectre est énorme.

Sur la différence entre les terres...

*(Réactions dans l'assemblée)*

Oui, c'est vraiment 100 000 euros de l'hectare, mais c'est l'exception quand même, pour des terrains en zone agricole. Je ne parle pas de terrains à bâtir.

*(Réactions dans l'assemblée)*

Cela peut parfois dépasser ces montants et cela veut dire que le spectre est extrêmement large. La somme de 100 000 euros, c'est une minorité et pas pour des terrains à bâtir.

*(Réactions dans l'assemblée)*

Sur la différence entre terrain libre et terrain occupé, j'ai entendu les chiffres et ils sont justes, mais il faut se rendre compte que, si l'on différencie les types de biens, si l'on a 20 hectares libres d'occupation ou loués, la différence sera plus importante et sera de l'ordre de 20, 30, voire plus dans certains cas.

Pour le bail de courte durée, je serais d'avis d'avoir un système comparable à ce que l'on a fait en matière de bail de résidence principale, c'est-à-dire un bail de courte durée relativement souple, mais avec possibilité de le renouveler une fois, comme c'était prévu antérieurement dans le bail de résidence principale, ou maximum deux fois. Il n'est pas question de renouveler le système avec un autre locataire après.

Comme M. Collin l'a dit, des personnes qui souhaiteraient le faire ne peuvent pas aujourd'hui et s'orientent vers une autre solution. J'ai connu un cas il y a quelques semaines où les personnes ont préféré louer à quelqu'un qui va y mettre des chevaux plutôt que de faire un bail à ferme. Un jeune était intéressé. Si l'on avait pu faire un bail de courte durée, ce serait resté

dans le domaine agricole et un jeune aurait pu les exploiter.

La situation étant extrêmement diversifiée, il faut pouvoir offrir un panel de solutions qui répondent à un maximum de besoins. On ne doit pas avoir une solution unique pour tout le monde. L'un des mérites du décret du 2 mai 2019 est d'avoir élargi les solutions. Il faut poursuivre dans cette voie pour pouvoir rencontrer les besoins tant de l'agriculture et des agriculteurs, spécialement des jeunes, que des propriétaires.

On a évoqué la question des sociétés de gestion. Il est vrai qu'une société de gestion qui exploite et qui paie quelque chose a juridiquement un bail à ferme, mais c'est son fonds de commerce que de garantir qu'elle libérera les biens à la première demande du bailleur. Une société de gestion qui ne le ferait pas perdrait toute crédibilité. Cela veut dire que, même si elles ont en droit un bail, le jour où le propriétaire leur demande d'arrêter, elles arrêtent pour ne pas perdre toute crédibilité à l'égard de leurs futurs clients.

Je pense avoir répondu aux différentes questions qui m'étaient posées et je vous remercie.

**Mme la Présidente.** – La parole est à M. Grégoire.

**M. Grégoire, Avocat.** – Les bâtiments repris sont souvent vétustes pour les plus jeunes pour les exploitations modernes. Je ne suis pas sûr qu'il y ait une concurrence ou un impact négatif lorsqu'ils sont repris pour d'autres affectations que l'agriculture. Ce que l'on constate est simplement le congé parfois pour usage familial qui permet de reprendre 20 ares sur une superficie de l'exploitant. Je pense que les impacts sont peu significatifs, mais voilà pour mon avis.

Pour la première question, question difficile, l'opacité du marché. Non, je n'ai pas de solution. L'avis que je donne à brûle-pourpoint, c'est le statut juridique du foncier agricole qui, selon moi, doit être mis sur la table. Peut-être aussi utiliser le système de police administrative spéciale qui a pour but généralement de prévenir, mais qui permet d'imposer certaines choses. Dans cette optique-là, peut-être, via la création d'un organisme public, alors se pose la question de l'observatoire foncier et son devenir, mais via un pouvoir public fort, un système de notification complète et déterminer peut-être ce qui doit être notifié et le contenu pour pouvoir alors créer véritablement une sorte de banque foncière à laquelle tout le monde aurait accès. Je ne m'explique toujours pas, par exemple, comment les propositions en termes d'indemnisation des comités d'acquisition sont souvent hors réalité, même s'ils utilisent les méthodes de points de comparaison.

Là, il y a quand même un problème latent. Si tout le monde peut avoir accès à cet organisme public qui serait fort, ce serait peut-être bénéfique pour assurer une transparence. Voilà un avis.

**Mme la Présidente.** – La parole est à M. Renard.

**M. Renard,** Secrétaire général de la Fédération wallonne de l'agriculture (FWA). – Brièvement, Madame la Présidente, je m'aperçois que je n'ai pas répondu à la question de M. Fontaine.

**Mme la Présidente.** – Je me suis jointe à la question de M. Fontaine, mais cela n'y a rien fait.

**M. Renard,** Secrétaire général de la Fédération wallonne de l'agriculture (FWA). – Mais comme on l'avait déjà privé d'une réponse lors d'une audition précédente....

**Mme la Présidente.** – M. Grégoire a émis des éléments...

**M. Renard,** Secrétaire général de la Fédération wallonne de l'agriculture (FWA). – Sur cette question de l'achat de terres par les grands groupes de distribution, ou en tout cas un d'entre eux qui est plus spécifiquement belge. Nous les avons rencontrés puisque nous avons réagi assez négativement et on a quand même quelques difficultés à comprendre la vraie politique.

Si c'est d'acheter des terrains qui bordent leurs installations, on pourrait encore comprendre, mais au-delà c'est assez difficile de voir clair. En tout cas un des points qui nous a fait réagir, c'est l'annonce : « On va créer des partenariats avec des agriculteurs, mais avec l'objectif que ces agriculteurs produisent, selon des méthodes de production, et les produits dont nous avons besoin dans notre commerce ».

Là, c'est vraiment un choc culturel et quelque part un peu perçu comme une forme de métayage puisque ce n'est plus l'agriculteur qui dira : « Je mets des betteraves, du lin, ou des carottes », mais c'est une commission, quelque part dans les bureaux de cette grande chaîne de distribution qui dira : « Nous voulons passer notre approvisionnement de choux de Bruxelles de 60 % à 75 % d'origine belge », ce qui est extrêmement louable en soi, mais c'est eux qui vont déterminer ce que M. X ou Mme Y devra faire. C'est plus gênant d'autant plus que la pratique, en tout cas de cette chaîne-là, c'est dans d'autres secteurs de la production alimentaire de passer des partenariats avec des coopératives et des groupements de producteurs.

C'est une démarche que nous pouvons soutenir, évidemment. Beaucoup plus que celle de dire : « On va acheter des terres pour produire ce dont nous avons besoin ».

Merci et toutes mes excuses pour ne pas l'avoir fait au premier tour.

**Mme la Présidente.** – Cela valait la peine, vous avez bien fait de réintervenir.

**M. Vandevoorde,** Coordinateur politique et services à la Fédération unie de groupements d'éleveurs et d'agriculteurs (FUGEA). – Juste pour dire qu'en fait s'ils se mettent en tant que propriétaires, ils font un bail et ils laissent la liberté de culture, soit ils se mettent en tant que négociants, ils vont dans des coopératives. Ils font le choix. Ils n'ont pas voulu nous rencontrer, ils ont refusé. Donc quelque part, c'est qu'ils savaient bien qu'on ne s'entendrait pas, en fait.

**Mme la Présidente.** – C'est qu'ils avaient fait un choix, mais ce n'était pas le vôtre. En tout cas, vous n'aviez pas le même. Merci pour cette intervention. Je suis obligée, et je suis obligée, et je vous jure que c'est contre nature, d'être gardienne du temps. Je fais tout ce que je peux.

Je pense qu'il y a de la première session des éléments d'informations qui vont être apportés par les différents orateurs. Si j'en crois les présentations, j'en suis même sûre.

*10 Exposé de M. Thirion, Directeur de la Direction de l'aménagement foncier rural de la Direction générale opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et Environnement du Service public de Wallonie (DGO3)*

**Mme la Présidente.** – La parole est à M. Thirion.

**M. Thirion,** Directeur de la Direction de l'Aménagement foncier rural représentant de la Direction générale opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et Environnement du Service public de Wallonie (DGO3). – Bonjour à toutes et à tous. Si, Madame la Présidente, vous êtes gardienne du temps, pour devez savoir que vous m'avez accordé 20 minutes et pas 15 minutes.

**Mme la Présidente.** – Tout à fait, parce que l'on partait du principe que l'administration avait une vue plurielle sur une problématique plurielle. Effectivement, vous êtes donc un « avantagé du système », vous bénéficiez de 20 minutes. Comme cela, tout le monde le sait. Votre transparence n'a pas de faille.

La parole est à M. Thirion.

**M. Thirion,** Directeur de la Direction de l'Aménagement foncier rural représentant de la Direction générale opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et Environnement du Service public de Wallonie (DGO3). – Je suis là pour vous parler de la manière dont le SPW ARNE aborde la question du foncier agricole dans ses deux compétences.

Tout d'abord, au niveau de l'agriculture. D'autres orateurs l'ont dit juste avant, l'agriculteur, secteur primaire. Qu'est-ce qui fait la différence entre le secteur



primaire et le secteur secondaire ? Ce n'est ni le capital ni la main-d'œuvre, c'est le foncier. Sans foncier, pas de secteur primaire. Si l'on n'a pas de foncier, on est dans le secteur secondaire. Il y a le foncier dans sa valeur financière, mais c'est aussi dans sa dimension spécifique pour permettre l'activité agricole, comme c'est le cas en foresterie.

Puis, il y a une deuxième dimension chez nous. Naturellement, le foncier, c'est le sol. C'est donc un compartiment de l'environnement et ce sont aussi les services écosystémiques qui y sont associés.

Dans ce cadre-là, il faut que l'on trouve un équilibre en permanence. C'est d'autant plus difficile que l'on est dans un système d'agriculture périurbaine. On est donc avec des contraintes spatiales très fortes et l'on est dans un contexte sociologique particulier. On connaît tous l'attrait de la terre ou de la propriété pour le Belge et pour le Wallon en particulier. On connaît aussi l'historique de certains agriculteurs qui sont passés progressivement du statut d'ouvriers à locataires et maintenant à propriétaires. Ils ont une relation assez particulière avec le foncier et c'est légitime.

On comprendra donc que le foncier est sous tension. Dans ce cadre-là, au niveau du SPW ARNE, nous avons trois objectifs : protéger, équiper et valoriser ce foncier. Dans la suite de l'exposé, je mettrai en avant ce que l'on fait et ce que l'on fera demain, ce que l'on a l'intention de faire. Comme les choses que l'on fera demain sont dictées par des agendas politiques, certaines choses étiquetées avec une gommette verte sont en lien avec le ministre de l'Environnement et d'autres, étiquetées avec une gommette bleue, sont en lien avec le ministre de l'Agriculture. Le choix des couleurs a été tout à fait aléatoire.

Passons dans la première partie à la question de la protection du bien. Mais d'abord, quel foncier agricole ? On en a déjà parlé plusieurs fois en début d'après-midi. La surface agricole utile de la zone agricole au plan de secteur, c'est à peu près 835 000 hectares. La surface du SIGEC, la superficie déclarée par les agriculteurs, est de l'ordre de 765 000 hectares. On a donc une interface entre ces deux zones qui représente 690 000 hectares. Cela veut dire que 90 % du SIGEC est en zone agricole, mais qu'il y a aussi une partie du SIGEC qui n'est pas de la zone agricole et qui est de la zone d'habitat à caractère rural, de la zone forestière, de la zone d'espace vert, et cetera. Cela représente de l'ordre de 73 000 hectares.

À côté de cela, il nous reste les 144 000 hectares de zone agricole au plan de secteur qui ne sont pas déclarés par des agriculteurs où l'on rencontre d'autres types d'activités : l'élevage de chevaux pour les particuliers, des jardins qui sont agrandis ou que sais-je encore. C'est un ordre de grandeur, des chiffres que l'on connaît. Les gens qui achètent un terrain qui a 50 mètres de profondeur, qui sont issus du monde agricole et qui

gardent les mètres supplémentaires pour agrandir leur zone de loisir.

Que fait-on au niveau du SPW ARNE pour protéger ces hectares de zone agricole au plan de secteur ? On remet une vingtaine d'avis par an pour tout ce qui est modification du plan de secteur. On remet aussi à peu près 3 400 avis pour des demandes de permis d'urbanisme en zone agricole. Au total, que se passe-t-il ? La zone agricole entre 2012 et 2020 a diminué de 0,1 %, donc très faiblement. Mais l'artificialisation a augmenté sensiblement de près de 13 %. En définitive, sur la période 2012-2020, la zone agricole effective au plan de secteur est passée de 812 000 à 808 000 hectares. On a donc une très faible perte de l'ordre de 0,5 %.

Quand on protège, on protège aussi au niveau qualitatif : le bien, le compartiment de l'environnement et les services associés. On a là la Direction pour la protection des sols qui est active, des cellules comme GISER, des subventions aux zones d'immersion temporaire pour lutter contre l'érosion, des structures d'encadrement comme Greenotec qui interviennent au quotidien auprès des agriculteurs notamment. On édicte des normes, on prône des bonnes pratiques agricoles et l'on travaille par encadrement.

Pour la protection, il y a aussi le bail à ferme qui dorénavant permet un état des lieux à l'entrée et à la sortie au niveau de la gestion de ces biens immobiliers agricoles, donc on a une garantie dans le temps. On peut intégrer des clauses environnementales pour le paysage, pour l'érosion, et dans le cadre des biens publics pour d'autres critères en matière de bandes enherbées, prairies, fertilisants, phyto, et cetera. La différence entre l'état des lieux et les clauses environnementales : l'état des lieux est impératif, les clauses environnementales sont facultatives.

Le deuxième objectif chez nous est d'équiper les biens immobiliers. Pourquoi veut-on les équiper ? C'est pour augmenter la résilience de ce patrimoine agricole et de cette zone agricole au sens large.

La Région wallonne est propriétaire de 950 hectares de biens immobiliers agricoles qui sont gérés par la direction de l'aménagement foncier rural. Pour les acquérir et les gérer, on a un fonds foncier.

Dans le cadre du bail à ferme, on a là une opportunité, au moment où les terrains sont libres d'occupation. On n'a plus de relation contractuelle avec un preneur, on a la possibilité d'équiper le bien comme on le souhaite, comme c'est opportun ou pertinent. On peut donc concevoir d'installer des haies, de créer une marre, si c'est une plus-value par rapport à la résilience de la zone agricole. L'idée n'est pas de faire cela sur tous les hectares de suite, demain matin, mais de réfléchir à cela au moment où les biens sont libres d'occupation. Cela représente à peu près une centaine d'hectares en

Région wallonne dans les prochaines années qui vont être intégrées dans cette réflexion-là.

On a aussi pour objectif de créer une nouvelle mesure d'amélioration foncière, au même titre que l'on a des primes pour les restaurations de voiries agricoles ou la création de zones d'immersion temporaire. On pourrait réfléchir à l'amélioration de la résilience de la zone agricole dans le cadre d'une mesure spécifique. Enfin, on a des outils financiers pour augmenter la résilience : les mesures agrienvironnementales, les subventions à la plantation, et cetera.

Le troisième objectif, le plus vaste, c'est la valorisation de ces biens immobiliers agricoles. Avant de rentrer plus dans le concret, je voudrais faire le lien entre agriculture, capital foncier et développement durable. Si l'on regarde les chiffres de la direction de l'analyse économique agricole, on voit que le capital engagé par les exploitants agricoles a crû au cours des années 2011 à 2019 de près de 28 %. La part dans ce capital engagée par l'exploitant en provenance du capital foncier, donc des terres, est passée de 197 000 à 356 000. En même temps que le capital montait de 28 %, le capital foncier a augmenté de 81 %. Au total, le ratio terre sur le total du capital engagé a augmenté de 41 %. Vous allez me dire que c'est par exploitation, cela représente-t-il le même genre de données par rapport à l'hectare ? Comme il se fait que la taille des exploitations n'a pas varié, on peut transposer ce raisonnement à l'hectare.

Si l'on observe, au sein de cet échantillon, comment évoluer le faire-valoir direct ou le faire-valoir indirect, on constate que le faire-valoir indirect a augmenté au sein de ces fermes-là de 20 %. C'est donc sans commune mesure entre l'augmentation de la valeur des terres. Cela veut dire que c'est véritablement la valeur des terres qui augmente et pas simplement le fait que les agriculteurs achètent des hectares. On l'a dit de nombreuses fois tout à l'heure, il y a de plus en plus un décalage entre la valeur de production et la valeur facteur de production, facteur terre.

Une petite diversion : vous avez souvent entendu parler de développement durable, de la présentation selon trois piliers : économique, social et environnemental. Je ne vous ferai pas la leçon, vous connaissez tous. Certains vont jusqu'à prétendre ou annoncer que l'environnement est le socle de base sur lequel se développent les piliers économique et social. Ce qu'il y a de tout fait spécifique, c'est au niveau du monde agricole. Maintenant, on présente souvent cette petite pyramide avec un troisième pilier, la question de la transmission. Dans la mesure où le capital engagé dans l'exploitation devient tellement important, on en arrive à une difficulté de fonctionnement du système agricole, donc de durabilité du système, tellement le capital engagé est élevé.

Revenons-en à la question des jeunes et de leur accès au foncier. On n'a pas vraiment de solution, mais on peut faire un constat : il y a à peu près 10 750 exploitations agricoles détenues par des personnes physiques. Parmi celles-ci, seuls 13 % sont gérés par des agriculteurs de moins de 41 ans, ce qui est la définition d'un jeune au niveau de la politique agricole. C'est un chiffre assez interpellant

Si l'on regarde le type d'exploitation que les jeunes exploitent, par rapport à leurs aînés, il n'y a pas de différence significative : les tailles sont à peu près les mêmes, et cetera. Il y a juste le fait qu'ils sont nettement moins nombreux dans le système. Mais ils travaillent à peu près comme leurs aînés, dans des structures équivalentes à celles de leurs aînés.

Pour comprendre et valoriser le foncier, il y a l'Observation du foncier agricole. On édite un rapport depuis 2018, cela fait trois ans. On analyse les biens agricoles bâtis et non bâtis, déclarés aux SIGeC et situés en zone agricole au plan de secteur et on fait un focus spécifiquement sur les biens situés en zone agricole, au plan de secteur, et non bâtis pour sortir la question de la valeur « bâti ou bâtissable » de la valeur du bien immobilier.

Ce sont les notaires qui contribuent fortement au niveau de l'observatoire du foncier agricole en notifiant les ventes. C'était comme cela jusqu'en 2020. Depuis cette année-ci, on a certains éléments par rapport à de nouvelles données qui nous sont communiquées en provenance des comités d'acquisition. On ne se contente plus d'avoir les informations en matière de vente. On a les donations, les échanges et les apports. On a aussi des notifications par rapport aux baux à ferme.

Pour faire le lien avec la discussion de tout à l'heure, nous n'avons pas eu de notification l'année passée de baux pour des contrats de courte durée. On a eu un peu plus de 180 baux qui étaient notifiés à l'observation, mais aucun sur la catégorie « courte durée ». Vous aurez normalement le rapport à la mi-juillet, début août.

L'observatoire foncier nous indique aussi au niveau des prix une évolution sur les biens non bâtis situés en zone agricole, qui sont passés de 27 000 euros à peu près en 2017 à 30 000 euros en 2020, soit une augmentation de l'ordre de 12 % en quatre ans. Si on regarde la caractéristique des acquéreurs de biens immobiliers agricoles, si l'on se focalise sur les biens non bâtis situés en zone agricole, vraiment l'outil de production pour les agriculteurs, c'est de l'ordre de 55 % des acquisitions qui sont faites par des agriculteurs. Cela nous permet de voir – et cela confirme ce que l'on a comme chiffres notamment en provenance du SPF Économie – que la part de faire-valoir direct ne cesse de croître au cours du temps. On est passé de 31 % en 2010 à 37 % en 2016. Ce n'est pas étonnant puisque la majorité des biens immobiliers agricoles non bâtis sont

achetés par des agriculteurs. Progressivement, il y a un transfert de du faire-valoir indirect vers le faire-valoir direct. Concernant le taux annuel de mutation – on l'a déjà dit tout à l'heure –, on a de l'ordre de 1 % de taux de mutation annuelle par vente.

Pour la valorisation, l'outil bail à ferme a été revu. Il y a des procédures de mise en location des biens immobiliers agricoles publics, avec des critères d'exclusion, des critères d'attribution et des critères facultatifs. L'âge du preneur a une importance significative. Une attention a été portée par le législateur sur cet aspect-là. Pour la pondération des points sur les critères d'attribution, il y a 40 % qui vont à l'âge et 20 % qui vont aux critères d'attribution principaux.

Dans ce cadre-là, une réflexion devrait être menée actuellement au niveau de la ministre de l'Agriculture par rapport à ces coefficients de fermage. Il y a peut-être une opportunité, au moins une réflexion à mener quant à leur justesse pour le moins ou aux questions qu'ils posent puisque nous constatons que le revenu de la locative diminue et cela ne plaît pas visiblement à toutes les parties.

On va parler un peu de politique agricole commune, en quelques minutes seulement, et attirer l'attention sur le fait que, au niveau des aides agricoles en Région wallonne, il n'y a pas de possibilités actuellement d'avoir des aides pour l'acquisition du foncier. Dans la PAC 2023-2027, l'investissement pour le foncier est toujours non-éligible, mais la Commission européenne a fait des propositions d'exceptions pour l'achat de biens immobiliers agricoles dans le but de la conservation environnementale ou pour des achats pour des jeunes ou pour des achats via des instruments financiers. La commission propose, le conseil propose d'autres choses – il ne propose pas les mêmes dérogations que la commission, il propose un autre type de dérogations, à concurrence de maximum 10 % du capital éligible aux aides ADISA –, et il y a la proposition du Parlement qui est juste le mix entre la commission et le conseil. Dans les quelques semaines ou les quelques mois qui viennent, on verra s'il sera dorénavant possible de construire un outil législatif qui permettrait de rendre les terres éligibles, au moins pour partie, aux aides ADISA. Je n'ai pas la réponse.

On va aborder un point important, celui de la gestion foncière, que certains appellent « banque foncière » et qu'on compare rapidement à tout ce qui est SAFER.

Il se fait que j'étais aussi de la visite en France, il y a quelques années. Pour moi, le plus grand enseignement de la journée, c'est que nos amis français nous ont fait comprendre que si jamais aujourd'hui ils voulaient faire renaître les SAFER, ce ne serait pas possible. Il y a eu un contexte favorable voici 30 ou 40 ans, mais le contexte actuel ne permettrait pas cela. J'attire l'attention des parlementaires sur le fait que déjà dans les années 1960, en Belgique, au niveau national, il y a eu

une volonté de créer des SAFER, et que le projet de loi est resté lettre morte.

En Région wallonne, le Code wallon de l'agriculture permet cette gestion foncière, mais les articles ne sont jamais entrés en vigueur depuis 2014. On pourrait discuter longtemps sur les raisons qui ont conduit à cette non-entrée en vigueur.

Pour le moment, que fait-on en matière de gestion foncière ? On gère les biens immobiliers agricoles de la Région wallonne au niveau de mon service. Ce sont 950 hectares, actuellement, qui sont en gestion. On pourrait, c'est vrai, réfléchir pour gérer les autres biens publics – la loi le permet – ou les autres propriétés privées, mais il faudrait avant tout repenser à mon avis ces quelques articles de loi. En tous les cas, l'idée qu'il y avait dans le chef du législateur à l'époque, c'était de proposer des moyens pour mettre en œuvre des projets novateurs ou permettre la mise à disposition de terrains à des jeunes de façon différenciée du bail à ferme. Comme l'a dit Maître Beguin, le bail à ferme est une loi impérative, et donc il faudrait trouver un équilibre entre cette gestion foncière et l'outil bail à ferme. Cela demande un travail de réflexion important. Dans tous les cas, là, il y aurait peut-être quelques opportunités pour faire naître des projets en matière d'agroforesterie, de ceinture alimentaire ou d'accès aux jeunes.

Ce projet devrait être coréfléchi par le ministre de l'Environnement et le ministre de l'Agriculture eu égard au fait que certains des terrains ont été achetés principalement dans le cadre de la politique de l'aménagement foncier, qui sont gérés par le bail à ferme, et que c'est chaque fois des ministres différents. C'est ensemble qu'ils pourront trouver les solutions par rapport à cet outil-là s'ils souhaitaient le mettre en œuvre. Actuellement, le ministre de l'Agriculture nous a demandé de faire une analyse sur les outils de gestion foncière qui sont mis en place chez nos voisins. Sur base de cela, je suppose que cela permettra une réflexion et peut-être d'entamer une certaine dynamique.

En matière de valorisation, on a un dernier projet. L'idée c'est vraiment de trouver des solutions pour que les agriculteurs puissent choisir leur foncier. J'entends par là en fonction des caractéristiques de l'agriculteur en termes de philosophie ou de modèle auquel il croit, et en termes de structure d'exploitation. Je crois qu'il est important que l'agriculteur puisse être à la bonne place en fonction de sa manière de fonctionner.

Pour cela, on a actuellement l'aménagement foncier – ce qu'on appelait avant le remembrement – et la préemption, qui sont des outils de mobilité foncière. C'est très intéressant, parce que les gens peuvent se retrouver à gérer des terrains où ils le souhaitent et donc être dans une structure d'exploitation agricole plus efficace. Il y a une réflexion actuellement pour mettre en place des aménagements fonciers qu'on appelle « nature » ou un « droit de préemption nature », ce qui

serait fort utile dans le cadre de périmètres comme Natura 2000. C'est ce que nos collègues flamands font. Ils sont basés sur les mêmes lois que celles qui sont d'application en Région wallonne. L'idée serait de pouvoir mettre les agriculteurs qui sont intéressés ou qui ont les structures d'exploitation dans les périmètres Natura 2000 et de permettre à ceux qui se sont retrouvés là par décision, par surimposition du maillage ou de la cartographie de Natura 2000, que ceux qui ont des structures d'exploitation qui seraient moins intéressés par ce mode de gestion, qu'on puisse créer de la mobilité entre agriculteurs de façon à avoir une gestion plus efficace de ces milieux.

En termes de choisir son foncier, c'est une réflexion qui doit être entamée par rapport à la loi Adam, qui est un outil de mobilité foncière à l'échelle de la propriété qui n'est plus appliqué. Certains auront peut-être l'occasion d'en parler encore aujourd'hui. Là, il y a certainement une réflexion à mener.

Voilà pour l'ensemble des actions au niveau du SPW ARNE. Pour le moment, cela se vit, pour partie, au niveau de ma direction, et en collaboration avec les autres services du SPW ARNE. L'idée, demain, c'est de renforcer cette cellule, d'en faire une structure – ce sera à vous à le dire – pour la rendre plus forte et plus prégnante. En tous les cas, la volonté, c'est d'accompagner les parties prenantes et de faciliter l'accès au foncier. Je vous l'ai dit, gérer l'actif, c'est le bail à ferme, c'est l'observatoire du foncier, c'est le fonds foncier agricole, c'est tout ce qui est aménagement foncier et le droit de préemption, et les biens immobiliers de la Région wallonne. Demain, ce sera la gestion foncière, peut-être, une réflexion au niveau de la PAC, en tous les cas, un projet par rapport à la loi Adam, la création d'une amélioration foncière, des aménagements fonciers natures ou un droit de préemption nature.

Comme vous l'avez compris, le chantier est vaste, et comme on le dit, quand on s'attaque au foncier, on s'attaque à une réflexion sur construire l'agriculture de demain, et donc c'est toute l'importance qu'il y a pour nous d'avancer dans cette direction. Je vous remercie.

11 *Exposé de M. Larock, Coprésident du Mouvement d'action paysanne (MAP)*

**Mme la Présidente.** – La parole est à M. Larock.

**M. Larock,** Coprésident du Mouvement d'action paysanne. – Je voudrais d'abord remercier la commission d'avoir invité le MAP, dont je suis le représentant.

Cela veut dire qu'enfin, nous devenons un peu visibles et perçus. Aujourd'hui, je voudrais surtout être le porte-parole non seulement des petites et moyennes

exploitations, mais aussi le porte-parole de tous ces milieux ruraux que nous formons, les écoles ÉPI, qui est une émanation du MAP.

En effet, tous ces NIMA ne sont pas nécessairement des rêveurs. Ils aspirent profondément à devenir agriculteurs, à devenir paysans, plutôt, et nous devons leur fournir la possibilité de le devenir. Pour cela, nous avons besoin d'une politique foncière adéquate, car la terre n'est pas une marchandise. J'ai entendu, avec plaisir, plusieurs personnes parler d'un statut de la terre. Une marchandise, c'est quelque chose qu'on achète, que l'on consomme et puis que l'on remplace. La terre n'est pas du tout de cet ordre-là. Il faudra, même si on nous taxe de rêveurs encore une fois, réfléchir avec le temps à un statut particulier pour la terre agricole et j'ai entendu avec plaisir M. Beguin, trouver absurde qu'à chaque génération, on doive de nouveau acheter la terre.

Je sais que c'est à moyen et long terme que cela pourra se faire, mais nous, au MAP, nous voulons garder cette direction : sortir la terre de la spéculation et lui donner un statut particulier. Sans cela, il n'y aura pas de souveraineté alimentaire, il n'y aura pas d'autosuffisance non plus dans les différentes productions.

Alors, M. Vandevoorde a aussi dit qu'il était incontournable de ne pas en référer à la PAC, et en effet, sans une PAC transformée, il n'y aura peut-être pas non plus la possibilité d'asseoir une politique foncière correcte. Nous proposons de déconnecter les primes à l'hectare et de les attribuer à l'actif. Je pense aussi que dans cette optique, il faut absolument aussi tenir compte des accords du libre-échange, du MERCOSUR, et cetera, qui vont mettre en danger notre agriculture s'ils sont acceptés.

Il faudra peut-être aussi, dans l'avenir, choisir les productions que nous voulons soutenir. Il y a deux semaines, nous étions à Frameries, où une méga-usine de transformation de pommes de terre est en train de sortir de terre, si l'on peut dire, alors que l'on sait que nous sommes plus qu'autosuffisants en pommes de terre, 641 % ; alors que, au niveau des céréales, nous n'avons que 33 % ; que, au niveau des légumes et fruits, nous n'avons que 17 %.

Comme M. Vandevoorde, nous trouvons irréaliste de consacrer une partie des terres, c'est-à-dire aujourd'hui 9 % des terres ; aux agrocarburants.

Pour revenir un peu à la PAC, puisque c'est dans l'argumentation aussi, il est question des aides attribuées à l'actif, de plafonner aussi le plafond, comme M. Vandevoorde l'a proposé, à 60 000 euros par exploitation, de mener des politiques qui encouragent le bon usage des terres.

Le but est d'avoir des sols vivants. L'approche agroécologique, l'agroforesterie, l'agriculture

biologique doivent être encouragées, de même que la polyculture élevage.

On pourrait aussi davantage avantager fiscalement les ventes de biens à destination de l'installation plutôt que de l'agrandissement, de créer des structures de portage foncier. On a parlé, évidemment, des SAFER. Peut-être que l'expérience française pourrait nous éviter de commettre certaines erreurs en l'adaptant à la situation actuelle.

Nous prônons aussi le soutien et l'encadrement des groupements fonciers agricoles citoyens, qui permettent à des agriculteurs de s'engager dans le métier sans devoir acheter la terre. « Terre-en-vue » est un bel exemple à soutenir et à renforcer.

Il s'agit, en outre, de renforcer les règles d'urbanisme qui visent à préserver les terres agricoles pour lutter contre l'artificialisation galopante des terres dans notre Région.

Et quelque chose qui nous tient beaucoup à cœur, ce sont les 57 000 hectares qui sont autour des villes et qui, dans certains points de vue, sont idéals pour les nourrir, en tout cas en circuit court. Nous voudrions aussi qu'elles soient protégées, urgemment protégées.

Nous prônons aussi des structures sous-régionales afin de permettre la rencontre des cédants et des preneurs. Il y a de très beaux exemples en France, dans différentes régions, où, six à sept ans à l'avance, on va vers le cédant, et on le met en rapport avec des repreneurs. C'est quelque chose qui marche vraiment bien.

Réclamer la création au niveau européen d'un observatoire européen des terres agricoles, on en a beaucoup parlé.

Il s'agit d'appliquer en Belgique les directives volontaires pour la gouvernance foncière adoptée à la FAO déjà en 2012.

Et puis nous voudrions que l'on maintienne vraiment les amendements du Parlement européen sur l'OCM, votés en octobre dernier, qui, comme le texte le dit, protègent différents domaines.

Il s'agit, par ailleurs, de rétribuer via les BCAE chaque ferme – on en a parlé tout à l'heure aussi – en fonction des différents pourcentages d'éléments non productifs et bénéfiques pour la biodiversité.

Il est également question d'augmenter les aides à l'installation en faveur des projets en agriculture paysanne agroécologique et en production biologique.

On en a déjà un peu parlé : créer un statut d'apprenti repreneur qui permet au cédant d'embaucher et de former le repreneur dans des conditions avantageuses pour chacun.

Il s'agit aussi d'aménager pour les maraîchers agroécologiques de petite surface – et cela nous tient beaucoup à cœur – la règle interdisant la mise en culture de pâturages permanents pendant deux ans après leur retournement.

Collecter et rendre publiques les informations, on en a beaucoup parlé, concernant les nombreux biens fonciers.

Il s'agirait aussi que ces mêmes pouvoirs publics acquièrent des terres agricoles en vue de les mettre à disposition d'agriculteurs.

Puis, il y a long chapitre sur la SAFER, sur laquelle je ne m'étendrai pas.

Ce qui nous tient à cœur aussi, c'est de faciliter l'implémentation d'habitats légers pour les porteurs de projets agroécologiques.

Selon le nouveau CoDT, les agriculteurs peuvent habiter en habitat léger en zone agricole, si ceux-ci sont implantés à proximité de leurs installations.

Qu'en est-il des jeunes maraîchers ou de petits élevages qui n'ont pas l'infrastructure ni de bâtiment, mais qui ont nonobstant besoin d'habiter sur leurs terres ? Que va-t-on faire pour eux ? En principe, ils y ont droit, mais de nombreuses communes leur refusent quand même ce droit. Pensons-y.

Je voudrais peut-être terminer par une image.

Quand moi-même, en 1986, j'ai repris la ferme, en biodynamique, en biologie dynamique, il n'y avait pas de ferme biologique à 20 kilomètres aux alentours. Un fermier du village a dit : « Si c'est du biologique, il est perdu ». Trente ans après, on voit un petit peu comment le biologique a pu se développer. Je vous demanderai d'avoir peut-être la même vigilance par rapport à l'émergence de toutes ces petites et moyennes entreprises, de tous ces néoruraux, surtout en maraîchage où nous avons un très grand besoin. Je vous invite à élaborer une politique qui leur permet d'avoir un accès à la terre, parce que c'est la première chose. Même si ce sont des petites surfaces, il les faut quand même.

Ce phénomène qui est naissant, émergent, accompagnons-le, vive les paysans.

**Mme la Présidente.** – Merci beaucoup pour ce témoignage.

Pour être très claire, nous passons d'une introduction transversale, normalement vous étiez tous les auditionnés, toutes les personnes que nous avons pu entendre jusqu'à présent dans une introduction transversale, mais ne vous focalisez pas sur le cadre. On passe maintenant au thème 1 « Quelles sont les terres disponibles pour l'agriculture et quels sont les obstacles

à leur accessibilité pour les agriculteurs ? ». C'était la première thématique où on avait identifié cette problématique de l'évolution de la quantité et de la répartition des terres. Nous avons, pour ce faire, invité M. Martin Grandjean de la CPDT. c'était plutôt l'évolution du prix, la taille des parcelles, les terres agricoles affectées à l'agriculture ou non, mais vous avez pu remarquer que l'on a déjà abordé. C'est juste pour vous dire que l'on passe à la thématique 1 avec M. Grandjean et puis avec M. Wauters.

Vous avez été nombreux à le rappeler, c'est pluriel, c'est complexe et entremêlé.

*(Réaction de Mme Laruelle)*

C'est extrêmement passionnant, je vous rejoins complètement. C'est pour cela aussi que je voulais mettre le focus, mais vous l'avez tous fait et je trouve que l'on reste bien dans le débat, sur l'accès à la terre, parce qu'après, si on englobe encore cela dans la problématique encore plus globale de la Politique agricole commune, ce ne sont plus les douze travaux d'Hercule, mais c'est un peu la famille.

12 *Exposé de M. Grandjean, Représentant  
habilité de la Conférence permanente du  
développement territorial (CPDT)*

**Mme la Présidente.** – La parole est à M. Grandjean.

**M. Grandjean,** Représentant habilité de la Conférence permanente du développement territorial (CPDT). – Comme cela vient d'être dit, je reviens quasiment un peu en arrière. Je vais quantifier un peu plus cette notion de terre agricole.

Heureusement, les chiffres correspondent à ce qui a été présenté jusqu'à présent, majoritairement. J'ai quelques petites divergences, mais globalement cela va. Je vais peut-être entrer plus en détail sur certains.

Mon exposé s'articule autour de six points.

Je reviens d'abord brièvement sur cette distinction entre terres agricoles et superficies agricoles utiles, avant d'aborder l'évolution des terres agricoles et de la superficie agricole utile en Wallonie ces dernières années.

Le quatrième point consistait plus précisément à croiser ces données avec celles du plan de secteur, voir comment le plan de secteur protégeait ou ne protégeait pas les terres agricoles ou la superficie agricole utile.

Cinquième point, c'est un peu une divergence. On avait mené, il y a trois ans, une recherche sur l'identification des biens fonciers publics. Je trouvais intéressant de présenter certains résultats de ces

recherches. En conclusion, j'essayerai de faire ressortir cinq ou six points d'attention qui ressortent de ces analyses plus quantitatives.

Les terres agricoles et la superficie agricole utile, pourquoi revenir là-dessus ? C'est parce que de notre côté, on se base principalement sur les terres agricoles. Quand on parle de terres agricoles, on fait référence à l'usage qui est fait du sol. On précise l'occupation du sol. L'occupation du sol, cela peut être une surface enherbée. Ces surfaces enherbées, c'est plutôt utilisé comme jardin, comme golf, comme espace vert ou comme terre agricole en tant que telle ? Pour définir cette utilisation du sol, on fait principalement référence aux données cadastrales. Les terres agricoles, comme on les entend, correspondent aux parcelles cadastrales occupées par les labours, les cultures permanentes, les prairies, les pâturages, les jachères et d'autres natures cadastrales.

La superficie agricole utile désigne la surface utilisée par les agriculteurs pour la production agricole. Là, pour obtenir ces données, on repart principalement des déclarations des agriculteurs que ce soit vers le SIGeC ou les différents recensements agricoles. Là, on a encore des divergences un peu dans les chiffres parce que certains ne tiennent compte que des exploitations situées en Wallonie et d'autres ne reprennent que les chiffres des superficies situées en Wallonie. Là, il y a une petite nuance. On sait qu'il y a près de 20 000 hectares de terres agricoles qui sont exploités par des agriculteurs qui n'ont pas leur siège d'exploitation en Wallonie.

Les terres agricoles, on l'a déjà présenté précédemment, les chiffres collent vraiment : 874 000 hectares en 2019, 920 000 hectares en 1985, une érosion continue sur cette période avec néanmoins un constat majeur, c'est que cette érosion s'atténue quand même tout doucement au cours du temps. Avant les années 2000, on était à un peu plus de 2 500 hectares de terres agricoles consommées par an. Début des années 2000, on descendait à environ 1 500 hectares. On se contente – c'est encore un grand mot, c'est encore beaucoup trop – de 1 000 hectares de terres agricoles consommées par an. Ces terres agricoles sont principalement consommées au bénéfice des infrastructures des zones d'activités économiques et de la fonction résidentielle.

Si avant les années 2000, la construction d'infrastructures rentrait fortement en jeu et expliquait une bonne partie de la consommation de ces terres, sur les dix dernières années, la consommation des terres agricoles est principalement due à la fonction résidentielle. Celle-ci est responsable de près de 75 % de la consommation des terres à l'heure actuelle. Elle a quand même tendance à diminuer ces dernières années, et ce, pour deux facteurs.

D'une part, la croissance démographique s'atténue. Si au début des années 2000, on a eu un pic de croissance au niveau démographique, celle-ci s'atténue au cours du temps. Ce sont les bâtonnets orange sur le graphique. Le Bureau fédéral du plan prévoit même que, à l'horizon 2050, la croissance démographique en Wallonie soit nulle. Ce sont des perspectives démographiques, il faut les prendre pour ce qu'elles sont, mais c'est quand même déjà observé. C'est ce que reprend un peu la carte où ressortent en bleu toutes les communes qui ont connu une décroissance de population entre 2016 et 2019. En termes de demande pour la fonction résidentielle, on voit que la demande décroît.

À côté de cette dynamique démographique, il y a également la question du vieillissement qui devient vraiment prégnante. Elle s'est déjà marquée par le passé et dans les deux décennies à venir, on estime que la seule tranche d'âge de population qui va encore croître, c'est les 67 ans et plus. Il faut savoir que celle de 18-65 est amenée à diminuer à l'horizon 2040. Ceci a entraîné une augmentation du nombre de ménages isolés par le passé et qui, fondamentalement, impacte la demande en logement.

Parallèlement à cette diminution de la croissance démographique, on note aussi une évolution majeure au niveau de la production de logements. Si, au début des années 2000, on était encore à produire des logements majoritairement entravés à la réalisation de maisons, qu'elles soient quatre façades, trois façades ou deux façades, on était à plus de 70 % de production de logements. Les dernières années, on voit que cela s'est inversé. On produit 70 % des logements via la production d'appartements qui sont nettement moins consommateurs de foncier.

Avec un bémol, cependant, à ce niveau là. C'est que l'on constate qu'il y a une production de logement qui est quand même excédentaire par rapport à la croissance du nombre de ménages. On a plutôt tendance à dire que, pour le moment, on produit un peu trop de logements par rapport à la demande.

Cette réponse, qui a été amenée principalement par les sociétés immobilières, n'est pas seulement due à l'évolution de la croissance démographique, mais également due à la raréfaction de l'offre foncière. C'est ce que reprend la carte de droite.

Au nord du sillon Sambre-et-Meuse, toutes les communes qui apparaissent en clair font ressortir des communes où le taux d'offre foncière, donc les terrains disponibles pour la production de logements, est relativement faible. On estime que, dans ces communes, le plan de secteur joue son rôle et il y a une relative saturation en zone d'habitat.

Pour le futur, il est difficile de dire comment cela va évoluer. En termes de population et de croissance

démographique, les perspectives sont plutôt rassurantes pour la consommation de ressource foncière. On ne devrait plus connaître les augmentations que l'on a connues par le passé.

Au niveau des disponibilités foncières, c'est relativement disparate sur le territoire avec d'un côté une saturation des zones d'habitat et de l'autre côté un taux d'offre foncière relativement élevé.

Pour la production de logements, pour le moment, c'est principalement la promotion immobilière qui a la main et qui produit des appartements. Il y a peu de raisons que cela change rapidement à moyen ou long terme.

Au niveau des orientations stratégiques, que ce soit au niveau européen ou wallon, la volonté est exprimée de mettre fin à la consommation de la ressource foncière. Il reste certainement à la mettre en pratique.

La crise sanitaire a peut-être un peu chamboulé les désirs d'habiter. Par là, on entend ce dont on a besoin comme logement. Par le passé, on allait plutôt vers de petits logements. Cela a été un peu remis en cause. On verra comme cela évoluera.

Néanmoins, à court, moyen et long termes, la consommation de la ressource foncière devrait poursuivre sa diminution, avec cependant une attention particulière que les contextes locaux seront fortement différents. On va peut-être assister à des tendances différentes dans certaines parties de la Wallonie.

Pour la superficie agricole utile, l'évolution est non linéaire, et ce principalement pour deux raisons. Elle est fortement influencée par l'évolution de la PAC. La PAC a forcé les agriculteurs à déclarer plus ou moins de terres. Il est très compliqué de dresser des tendances par rapport à cette évolution. Différents biais méthodologiques ont été introduits au cours du temps et il est difficile de tirer des conclusions sur l'évolution de celle-ci.

Elle apparaît relativement stable ces dernières années. De notre côté, on estime, entre 2017 et 2019, qu'elle couvre 775 000 à 800 000 hectares. Pour rappel, on constate par rapport aux terres agricoles une différence de 75 000 hectares.

On en revient au fameux graphique sur ce que sont ces 75 000 hectares. D'une part, ce sont les superficies agricoles qui sont non déclarées, mais qui sont quand même aux mains d'une exploitation agricole. Il y a toutes les prairies utilisées pour l'agriculture de loisir qui ne sont pas reprises. Il y a les terres utilisées comme jardin par la résidence. C'est un peu l'historique du cadastre. Il y a aussi des terres valorisées par des associations de protection de la nature qui ne sont pas reprises comme superficie agricole utile, mais qui sont bien des terres agricoles en tant que telles comme on les a définies au début.

Il y a certainement encore d'autres raisons. Il y a une relative méconnaissance sur ce que recouvrent ces 75 000 hectares de différence.

La grande question, c'est de savoir si ces hectares sont définitivement perdus pour l'agriculture ou, au contraire, s'ils pourraient redevenir disponibles pour contrebalancer les pertes de SAU attendues dans le futur. Même si la consommation va diminuer, il va être difficile de s'opposer à certains permis de bâtir en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural.

Cela me permet de faire le lien avec la question du plan de secteur. Je fais le focus sur trois zones principalement.

La zone agricole, qui recouvre 836 000 hectares, donc plus que la superficie agricole utile, mais moins que les terres agricoles. Au sein de cette zone agricole, il y a 750 000 hectares de terres agricoles, dont 700 000 sont déclarées comme superficie agricole utile. Dans les 75 000 hectares où l'on ne sait pas trop ce que c'est, la majorité se trouve en zone agricole.

En zone d'habitat ou zone d'habitat à caractère rural, on estime qu'il y a encore 50 000 hectares de terres agricoles qui sont directement menacées par l'urbanisation. De ces 50 000 hectares de terres agricoles, environ 25 000 sont déclarées comme superficie agricole utile. Cela veut dire que, quand on a de l'artificialisation ou de l'urbanisation au sein de la zone d'habitat ou de la zone d'habitat à caractère rural, on ne touche pas spécifiquement à la superficie agricole utile. On touche les terres agricoles, mais pas spécifiquement la superficie agricole utile. C'est là qu'il serait de savoir ce qu'il en est réellement.

Au niveau des zones d'aménagement communales concertées, on estime qu'il y a environ 15 500 hectares de terres agricoles ; la majorité d'entre elles sont déclarées comme superficie agricole utile. Cela veut dire que toute mise en œuvre d'une ZAC vers l'urbanisation impacte directement la superficie agricole utile aux mains des agriculteurs.

Pour compléter un peu ces chiffres – cela a été régulièrement relevé aujourd'hui –, je dirai que l'artificialisation progresse également au sein des zones non destinées à l'urbanisation, que ce soit par la construction de bâtiments agricoles ou par des jardins qui dépassent sur la zone agricole.

Au niveau de la SAU en zone urbanisable, elle est principalement constituée de prairies permanentes – c'est un peu l'histoire – : les prairies ont toujours été plus proches des villages. Elles sont importantes d'un point de vue environnemental et leur avenir sera sans doute remis en cause par la suite.

J'en viens à cette recherche exploratoire que l'on avait menée, en 2017, sur l'identification des biens

fonciers publics. On nous avait demandé de travailler sur différents acteurs : la Région wallonne et les différentes institutions – que cela soit la Société wallonne du logement, la SOWAER et autres –, les communes, les fabriques d'église et les CPAS.

On avait identifié, pour la Région wallonne dans son entièreté, qu'elle avait un droit de propriété sur environ 73 500 hectares, qui sont majoritairement constitués de terres boisées comme les forêts domaniales. Les terres agricoles, propriétés de la Région wallonne, représentent environ 6 400 hectares, soit beaucoup plus que ce que M. Thirion annonçait. Il faudra voir ce que l'on entend par terre agricole. À mon avis, ce sont des questions méthodologiques.

L'ensemble du foncier détenu par les trois institutions que sont le CPAS, les communes et les fabriques d'église est nettement plus conséquent : on avait identifié qu'il représentait sans doute 270 000 hectares, majoritairement aux mains des communes et, à nouveau, majoritairement des terrains boisés. Néanmoins, la superficie des terres agricoles de ces trois institutions s'élève vraisemblablement à plus de 50 000 hectares.

Si on regroupe Région, commune, CPAS et fabriques d'église, cela représente quand même un droit de propriété sur 75 000 hectares de terres agricoles. Parfois, le droit de propriété n'est pas à 100 %, mais c'est quand même un chiffre relativement conséquent. À l'époque, cela allait dans le même sens que l'enquête qui avait été menée au niveau de la province de Luxembourg. Ces terres agricoles sont principalement localisées, au plan de secteur, en zone agricole pour 75 % d'entre elles ; elles sont également très majoritairement déclarées comme superficie agricole utile. Sur les 57 000 hectares, 41 000 hectares sont déclarés comme SAU.

J'en viens aux différents points de conclusion et je quitte cet exposé très chiffré par quelques points d'attention. D'une part – et je trouve que cela est ressorti aujourd'hui de toutes les discussions –, il est important de faire la distinction entre terre agricole et superficie agricole utile. On ne parle pas vraiment de la même chose et cela reflète des réalités différentes. Quand on veut traiter de la question de l'urbanisation, que l'on prenne une porte d'entrée ou l'autre, les résultats ne sont pas vraiment les mêmes.

D'autre part, l'évolution de la SAU et les besoins en superficie des agriculteurs – qui peuvent être bien plus larges que les seuls besoins de la SAU – doivent être suivis de près. On a vu que sur le territoire, il y aurait des impacts relativement différents. Surtout, il faudrait peut-être quitter cette logique, dont M. Renard a fait écho, de réserve foncière. Peut-être faudrait-il davantage exprimer les besoins en tant que tels en termes de



superficie – pas seulement quantitativement, mais qualitativement – des agriculteurs.

Il subsiste une difficulté majeure d'évaluer les terrains qui sont perdus par les agriculteurs hors phénomène d'urbanisation. Ce sont 75 000 hectares. Sont-ils perdus ou non? En tout cas, suivre l'artificialisation ou l'urbanisation des terres ne suffit sans doute pas. Tous les terrains qui sont perdus parce que des exploitations sont rachetées par des propriétaires de chevaux et que x hectares basculent en prairie pour les chevaux, nos chiffres n'arrivent pas à l'identifier. Je pense que c'est un enjeu non négligeable.

Pour revenir sur l'enquête un peu exploratoire sur l'identification des biens fonciers publics, cela reste un intérêt majeur de disposer d'un diagnostic ou d'un état des lieux des terres agricoles publiques, qu'elles soient aux mains de la Région, des communes, des CPAS ou des fabriques d'église.

Enfin, ce qui nous avait un peu interpellés quand on avait travaillé sur ces différentes recherches, c'est le peu d'approches transversales qu'il y avait au niveau de la Wallonie. Contrairement à la France, on a très peu d'études qui expliquent cette augmentation du prix des terres agricoles. Est-ce lié à l'urbanisation ou à d'autres facteurs? Il y a quand même clairement des avancées à faire et on est bien pauvre par rapport à d'autres régions voisines pour expliquer ces différents phénomènes.

Je vous remercie pour votre attention.

**Mme la Présidente.** – C'est nous qui vous remercions, Monsieur Grandjean.

Nous allons entendre le dernier orateur, à savoir M. Wauters, notaire. Nous avons donc le point de vue du notariat.

J'ai oublié de vous le préciser, mais j'imagine que tout le monde l'aura constaté, ce sont évidemment des mesures de nettoyage covid qui se font entre chacun des interlocuteurs.

13 *Exposé de M. Wauters, Notaire*

**Mme la Présidente.** – La parole est à M. Wauters.

**M. Wauters,** Notaire. – Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, c'est en ma qualité de notaire et d'observateur de la vie rurale et de la pratique du droit rural que je vous donnerai ici quelques réflexions sur ce sujet sensible de la disponibilité des terres pour l'agriculture.

Premier point : les terres disponibles. D'abord, les terres pour l'agriculture. Je crois que dans ma réflexion je ne visais pas seulement les terres agricoles, mais je visais aussi toutes les terres qui peuvent être affectées à

l'agriculture. On en a parlé de manière très intéressante aujourd'hui. Il y a des terres, il y a des friches industrielles, il y a toute une série d'autres terres qui méritent notre attention et qui peuvent être justement données en location aux agriculteurs.

Faire-valoir indirect, on en a parlé assez. Nous sommes d'accord sur les chiffres. Il y a une diminution du nombre d'exploitants agricoles. Elles deviennent toujours plus grandes, mais je m'aperçois ces derniers temps qu'il y a des exploitations que j'appelle pompeusement « de niche » ; ce sont de jeunes agriculteurs qui sont issus du monde agricole et qui viennent avec des petites exploitations – très petites, même –, qui commencent, qui essaient, qui voient, mais qui sont passionnants et qui ont certains résultats concrets. On commence à voir ces résultats. On ne peut pas oublier ce type d'agriculteurs qui émergent et qui commencent par, je dirais, la petite expérience pour arriver, sans doute, vers des structures plus importantes.

Enfin, la PAC, pour moi, est absolument indispensable d'être prise en considération dans nos réflexions. La PAC, qui vise naturellement tout ce qui est agricole, est influencée d'une manière absolument sensible par l'économie, l'environnement et la société d'une manière générale.

Madame la Présidente, vous l'avez souligné en début de cette réunion, je crois que l'article 1er du Code wallon de l'agriculture... On peut quand même être fiers des Wallons d'avoir créé ce Code wallon de l'agriculture et d'avoir consacré ces principes clairs de ce que l'on attendait de l'agriculture de demain. Des principes qui ne peuvent pas être dans l'ombre lorsque l'on réfléchit dans des sujets aussi délicats que ceux de la disponibilité des terres agricoles.

Quelles sont les terres disponibles? Vous avez dit que c'était peut-être évident, mais, enfin, on ne sait en tout cas pas augmenter le nombre d'hectares. Je vois qu'il diminue quant à son affectation, mais pour le reste, c'est comme la côte belge, nous sommes limités par x kilomètres et notre superficie du pays reste telle.

Quelles sont les terres qui deviennent disponibles? Ce sont celles qui viennent sur le marché de la location et de la vente suite à des cessations d'activité, accidents de santé malheureusement, pension, décès, et cetera. Fin de bail et mise en vente par certains propriétaires.

Que constatons-nous dans la pratique? Je vois quand même encore pas mal d'agriculteurs dans les grandes exploitations agricoles, traditionnelles, et cetera, qui sont acheteurs. Il y a des terres qui ne sont pas louées et qui ne sont pas vendues. Là, c'est encore une fois le problème de l'adaptation de la loi sur le bail à ferme, certaines personnes sont dans l'indécision. Ils ne savent pas s'il faut vendre, s'il faut louer et finissent par laisser nombre d'hectares non exploités. Donc, je crois que nous devons avoir cela à l'esprit.

Un phénomène curieux : disponibilité des terres. On peut trouver des terres disponibles chez l'agriculteur lui-même. Cela fait des années maintenant que j'ai régulièrement des agriculteurs qui viennent me trouver avec des candidats preneurs pour telle expérience, pour tel type d'activité, que ce soit des activités horticoles ou autres. Un agriculteur concède pendant x temps l'occupation de ses terres à une autre et donc à cet autre type d'agriculture que, je crois, nous ne pouvons pas oublier. Dans un pays comme le nôtre, j'insiste sur ce que nous devons tenir compte de notre contexte socioéconomique.

Troisième point, c'est la réforme du bail à ferme et l'accès à la terre. Je crois que la dernière réforme a amélioré et a favorisé la libéralisation des terres à deux niveaux : tant au niveau de l'occupation que de la possibilité de vendre les terres. Je ne vais pas entrer dans le détail, mais vous avez vu que l'agriculteur pensionné a été pris en considération. On lui a demandé de faire des efforts pour libérer des terres lorsqu'il n'a pas de successeur, et cetera.

Les baux de fin de carrière et le bail de courte durée, malheureusement, auraient dû être beaucoup plus souples et ils auraient eu un grand succès. Or, ils n'en ont pas parce qu'ils ne sont pas assez souples. Ce sont des situations qui nous permettent d'avoir, à l'issue de ces baux, des terres qui redeviennent libres et qui redonnent alors certaines possibilités de diversification et éventuellement d'autres destinataires.

Enfin, la dernière réforme a mis en valeur les biens des pouvoirs publics et a essayé d'inciter ces derniers à faire en sorte de mieux mettre à disposition des agriculteurs ces biens des pouvoirs publics.

N'oublions pas que la dernière réforme a amené aussi des incitants concrets. Dans la pratique, je peux vous dire que nous concluons des baux à long terme grâce à cela. Cela a été les incitants financiers. On l'avait créé en 1988, mais tout cela a été confirmé et même renforcé. Les incitants fiscaux sont absolument indispensables. Je crois que les résultats sont concrets.

Vous avez dit, Monsieur Thirion, qu'il n'y avait peut-être pas beaucoup de baux ou aucun de courte durée. Personnellement, je n'en ai jamais fait aucun parce que j'ai eu énormément de sollicitations, mais on ne rentrait jamais dans les conditions. Par contre, des baux de longue durée, j'en fais. J'en fais encore beaucoup et je crois que l'on va encore en faire parce que l'on a ces incitants fiscaux. On a des baux avec durée déterminée. Là, cela facilite la conclusion de ces baux de longue durée.

Deuxième partie, quels sont les obstacles à l'accessibilité aux terres pour l'agriculteur ? Le premier, c'est le coût de la terre. Mais, on l'a dit, je ne m'étends plus là-dessus, je donne simplement cet avertissement :

méfiez-vous d'une analyse trop rapide et, quand on voit dans les grands titres que « les terres ont flambé ici et là ». J'observe l'évolution des prix dans toute la Belgique. Tenez bien compte de l'impact des terres louées, non louées, des zones où nous nous trouvons, de la proximité de phénomènes économiques tels que l'expropriation, et cetera. Donc, une grande prudence est conseillée au niveau d'une analyse trop rapide sur une envolée soi-disant exceptionnelle du prix de la terre.

La diminution du prix, certains l'évoquent. Que faire pour diminuer le prix de la terre ? C'est peut-être une solution, à réfléchir. Là, je vous donne un grand clignotant : diminution du prix de la terre égale ruine de l'agriculture à très court terme. Attention aux effets peut-être inattendus d'une diminution de la terre.

En ce qui me concerne, suite à un phénomène économique extrêmement simple, la rareté du bien et l'urbanisation grandissante – et je ne la vois pas ralentir à moyen terme – semblent dire qu'une diminution du prix de la terre me paraît un peu utopique.

Au niveau du bail à ferme, quel est l'inconvénient de l'accessibilité à la terre suite à la législation du bail à ferme ? On l'a dit et je veux que vous le reteniez. On a écrit dans les journaux à un moment donné : « Ah, finis les baux sans fin, les baux à ferme sont terminés, ils ont tous une fin ! » On ne parle pas de la session privilégiée, il faut être conscient que c'est un handicap terrible. Le professeur Beguin l'a dit. Moi, tous les jours, j'ai des personnes qui hésitent à conclure un bail dès que l'on parle de l'effet de la session privilégiée.

Les fermages. On a essayé de faire une réforme de la loi sur les fermages. Cela a eu le mérite d'objectiver, de la transparence, et cetera. Je crois qu'il faut remettre la question sur le métier de manière urgentissime parce que l'on est dans une situation très malsaine. Nous nous trouvons devant des personnes, même des locataires qui viennent nous dire : « On est très contrariés, ce n'est pas pensable pour nous d'aller donner des fermages moindres que l'an passé ou l'année avant, et d'un autre côté, maintenant, nos propriétés sont pénalisées parce que si on leur verse plus alors qu'on veut leur en verser plus, ils vont avoir une taxation des fermages ». Donc je crois là, en tant que législateur, il est indispensable de remettre la question sur le métier.

Au niveau de la souplesse du bail à ferme, à nouveau la dernière réforme a été dans le bon sens, il faut continuer. On a parlé d'autres mécanismes. Il y a des sociétés de gestion, les entreprises spécialisées qui commencent – parce que l'agriculture commence à recourir à des entreprises spécialisées – c'est l'époque pour voir, maintenant, quand vous voyez des engins, je vais pas dire interplanétaires, mais quand même extraordinaires, qui travaillent maintenant, ce sont des entreprises qui sous-traitent tout un travail agricole, c'est une réalité. Nous avons aussi souvent des demandes en

matière de bail « environnemental » puisque le bail environnemental n'existe pas en Belgique, mais des baux avec connotation environnementale plus accentuée. Je pense que c'est dans l'air du temps et que lors de la prochaine réflexion sur le bail à ferme, nous devons poursuivre ce sujet de l'environnement.

Je viens alors ici aux esquisses de solutions, puisque là, j'ai planté le décor. Je reviens encore à la PAC. Indispensable, avant de vous donner une solution : la PAC et puis les atouts de notre Région.

La PAC détermine la politique pour l'agriculture. En tant qu'entreprise agricole, si on veut anticiper, on doit suivre ce que la PAC prend comme mesures. La vocation de la terre est évidemment nourricière, mais elle devient de plus en plus à vocation de l'article 1 du Code wallon de l'agriculture, il faut en être conscient.

Quelle agriculture pour demain ? Encore une fois, l'agriculture familiale, cela a bon dos, cela passe toujours bien, l'agriculture familiale. Mais est-ce qu'il faudrait pas surtout dire, la PAC doit défendre une agriculture, c'est l'agriculture rentable, une agriculture qui va améliorer les conditions de vie de l'agriculteur, et cetera ? Et non pas soutenir une agriculture qui est moribonde, qui n'est pas rentable ici et là. Je crois que c'est vital. Quand on parle d'agriculture, et je crois que le législateur doit être très attentif, il faut être agriculteur à temps plein, d'accord, mais regardons la réalité. Voyons combien d'agriculteurs n'ont pas le conjoint ou quoi qui doit travailler à l'extérieur, qui va travailler en extérieur. Ca c'est la PAC qui va le déterminer. C'est vous, législateurs, qui allez dire. Voulez-vous l'exode du monde rural vers les villes, vers d'autres activités, ou bien, comme je vois maintenant, des enfants d'agriculteurs ?

Nous sommes confrontés les notaires, souvent, à des argents de famille – et c'est toujours des moments délicats quand le père dit voilà, on doit trouver une solution, on a un fils agriculteur, deux filles et un fils qui est curé, et on doit essayer de respecter tout le monde et comment allez-vous faire ? J'ai encore une famille, maintenant, ici, c'était magnifique, tout le monde veut que le frère continue, mais le papa dit : « Je veux que ce soit juste et équitable ». Donc on donne, on répartit les biens entre les différents enfants, on prévoit une situation locative qui essaye de combler. Mais alors vous avez dans ces enfants qui n'ont pas repris l'exploitation ou dans certains cas, on va scinder l'exploitation, parce qu'il y en a deux qui s'y intéressent.

Dans certaines exploitations, et j'en connais une maintenant, on a tout remis au fils, parce qu'il était préparé, et cetera, du coup il y a une fille qui se ravise et qui a à peu près 35 ans et qui dit : « Mais voilà, j'ai parlé à mon père, j'ai parlé à mon frère, tout le monde est d'accord, mais voilà, j'ai retrouvé mon âme de paysanne, j'aimerais tant à côté de mon métier, je vais diminuer mon travail pour me re-consacrer à ce qui a été ma

passion, la terre, quand je retourne chez moi, j'adore parler avec mon père, j'adore les travaux d'agriculture. » Et je lui ai dit : « Attention, attention, pesez bien le pour et le contre et voyez ce qu'on va réserver à l'agriculture à temps partiel, et cetera ».

Il faut avoir ces réflexions et le monde agricole doit s'adapter ou faire valoir sa voix pour que la PAC tienne compte de ce monde-là. Juste encore une toute petite histoire au niveau de l'agriculteur à temps partiel, parce que j'en ai quand même quelques-uns qui sont devenus maintenant des exploitants à temps plein. Quand Ford Genk a licencié beaucoup de personnes, vous avez des ouvriers qui étaient des descendants d'agriculteurs et qui avaient gardé quelques parcelles agricoles en propriété. Ils ont repris ces petites parcelles et ont commencé à cultiver des fraises, des asperges, et maintenant il y en a quelques-uns qui sont devenus et qui ont leurs enfants qui continuent, mais qui reviennent dans le monde agricole avec une réussite merveilleuse. Est-ce qu'on doit oublier ces gens-là ? Je crois qu'il faut être attentif.

Quels sont maintenant les atouts de la Région wallonne avant d'arriver à une proposition ?

Nous avons un enseignement agricole de très grande qualité, que ce soit les écoles agricoles, les hautes écoles et les universités. On est réputé de manière internationale. Nos exploitants sont de grande qualité par leur savoir-faire. Il ne faut pas non plus que l'on néglige le rôle social du monde agricole, le rôle environnemental, la qualité de vie qu'ils apportent. Cette malheureuse situation de pandémie a encore fait découvrir les bienfaits du monde agricole, mais je ne parle pas uniquement du tracteur, de la charrue. Je parle du rôle social de l'agriculteur, en plus qui produit des produits de haute qualité.

Dans notre contexte socioéconomique comme j'en parle depuis le départ, la demande ne va-t-elle pas toujours être de plus en plus forte pour des produits de haute qualité, des produits spécifiques, et cetera ?

Nous avons aussi un atout, parce qu'il n'y a pas que des inconvénients : le bail à ferme, les baux de longue durée, le régime fiscal sont à souligner, c'est un atout pour notre Région wallonne. Nous avons une certaine faculté d'adaptation : quand je vois, en quelques années, comme on se reconvertit en bio, comme les circuits ont pris une importance, et comme certaines petites exploitations de niche... Je vois certains maraîchers, dans ma région de grande production agricole à Hannut, j'ai des maraîchers avec de toutes petites surfaces qui gagnent très bien leur vie et qui sont extrêmement prisés par la population.

Les solutions concrètes, avec une petite introduction sur la banque foncière. Il y a quelques années, j'étais ici en Commission de l'agriculture, où l'on nous avait demandé notre avis. J'avais simplement dit : « Allez voir

la France et nous rediscuterons après. » Aujourd'hui, je dis simplement : réalisme ou leurre. On en a parlé assez.

Au niveau de la solution concrète, qu'est-ce que je dégagerais comme solution face à ce problème foncier qui est épineux ? Ne devrait-on pas essayer de se mettre en tête que la scission du foncier et de l'exploitation agricole doit vraiment être remise sur le métier et essayer d'être mieux comprise ?

Ensuite, le bail à ferme ne doit-il pas encore être amélioré, ou trouver des solutions alternatives ? On a inventé le bail de courte durée, continuons dans cette voie-là, retrouvons des nouveaux mécanismes, sinon il faudra trouver des alternatives.

Concernant le fermage, j'ai dit qu'il était indispensable de revoir le problème. Enfin, la solution est de retrouver des baux sur mesure, de manière beaucoup plus volontaire, et des baux que certains orateurs avaient un jour appelés dans un symposium des baux *win-win*.

Je terminerai par une conclusion. En préambule, la dernière réforme du bail à ferme a amélioré l'aspect technique de la loi, il y a eu des améliorations sensibles, mais elle a surtout créé une chose très importante : un dialogue entre les deux protagonistes, bailleur et preneur. C'était souvent tendu, pensez aux commissions de fermage, comme tout cela était des moments parfois pénibles à passer. On a senti là un dialogue qui s'est recréé. On a senti là des moments difficiles, mais aussi des moments très riches, et aussi la présence d'autres interlocuteurs, mais qui sont une réalité irréversible, que sont les environnementalistes, d'autres personnes. Il faut vraiment tenir compte de cet aspect dialogue et cela a été très bénéfique.

Deuxièmement, un rêve pour moi : ne tiendrons-nous pas d'ici quelques années, trois, quatre ans peut-être – laissons voir les effets de la nouvelle loi sur le bail à ferme –, les Assises de la ruralité ? N'aurait-on pas en Région wallonne une magnifique journée consacrée à la ruralité avec des personnes – cela devrait être fait sous l'égide des universités – du monde agricole, des sociologues, des environnementalistes, des gens de l'économie et du droit, pour essayer de réfléchir, de manière moins passionnée que quand on est entre agriculteurs, preneurs, et cetera, mais quand on se retrouve avec des personnes qui réfléchissent, qui prennent un peu de recul ? À l'occasion d'une telle journée, ne pourrait-on pas avoir une certaine incitation à la créativité vers de nouveaux modèles pour demain ?

Enfin, j'en termine avec une note optimiste. Premièrement, dans les jeunes que je vois entrer dans le monde agricole maintenant, que ce soit des fils d'agriculteurs ou d'autres, je suis ravi de voir comme ils ont une autre approche. On ne vient plus en disant : « Je continue comme papa, je vais faire le fermier. » Non, je

vois des gens qui viennent avec un plan de gestion, un plan financier : voilà comment on voudrait apporter, voilà comment cultiver, voilà notre projection, que pensez-vous, que fait-on ? On vient avec son comptable, avec son fiscaliste, avec son banquier ? Je crois que c'est une amélioration.

Deux, je vois que le monde agricole se tourne de manière beaucoup plus sensible vers l'économie de marché. N'est-ce pas là aussi une clé de la réussite de demain pour le monde agricole ? Penser le bio, penser les circuits courts, et cetera.

De grâce, un message d'un vieux notaire : ne nous focalisons pas trop sur quelques cas exceptionnels. On a cité tantôt deux-trois cas, les journaux en font un monde, on fait un tas de trucs. Attention. Moi je vois que, au quotidien, j'ai des accidents, mais j'ai combien de situations où tout se passe très bien entre propriétaires, entre locataires ? Tout va bien, on vient me trouver on dit : « Faites ceci, faites cela », et je dois dire : « Non, la loi est trop impérative, je ne peux pas. Faites-le, mais pas avec moi, je ne peux pas ». Cela ne va pas. Il faut donc que l'on ait cela à l'esprit. Si vous avez cela à l'esprit, si ma réflexion a peut-être une chose de cohérente, est-ce que la combinaison suivante ne serait pas la solution pour améliorer la situation du foncier en agriculture : mieux comprendre l'intérêt de la scission entre le foncier et l'exploitation agricole, viser bien l'économie de marché et essayer de comprendre le rôle de l'agriculture dans la société, par la PAC, comme je dis. Et donc, à côté de l'aspect nourricier, il y a l'aspect environnemental et sociétal. Laisser une certaine place à l'autonomie de volonté, je suis persuadé que c'est la combinaison gagnante.

Pour finir, Monsieur le Ministre, Monsieur le Député, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, j'ai un petit message à vous transmettre, et surtout une demande. Aujourd'hui, vous pourriez faire une chose pour le monde agricole de manière concrète, simple immédiate. On a parlé de la loi Adam. Il y a une disposition qu'il faudrait changer de toute urgence, c'est permettre aux agriculteurs de faire des échanges de fonciers entre eux au taux fixe, c'est-à-dire au droit d'enregistrement non proportionnel. Les remboursements sont arrêtés, le monde agricole a besoin de faire ces échanges de propriétés au vu de l'évolution agricole. Il suffit d'adapter l'article 72 du Code des droits d'enregistrement. C'est une demande que je vous fais pour le monde agricole et je vous remercie de votre attention.

**Mme la Présidente.** – Merci, Monsieur Wauters. Vous clôturez ainsi notre deuxième session des quatre intervenants.

Il est 16 heures 57 minutes. Je vous propose que nous clôturions nos travaux à 17 heures 30 minutes, si cela va pour vous ?

**Mme la Présidente.** – C'est parfait. On va commencer ce petit tour de questions-réponses avec des questions techniques, je me répète.

La parole est à M. Collin.

**M. Collin** (cdH). – Madame la Présidente, vous ne m'en voudrez pas, mais j'ai un impératif familial qui fait que je dois être parti à 17 heures 15 minutes. Je voudrais m'en excuser auprès de mes collègues, mais surtout auprès des orateurs et redire combien cet après-midi a été riche d'enseignements, mais aussi de passion. On a entendu toutes les personnes passionnées depuis le service public, le monde associatif, les professionnels, les représentants de la profession agricole. De la passion, et puis ce panel aussi diversifié : le monde des intercommunales, avec l'administration et puis avec la profession et les notaires et les avocats et professeurs qui vivent cela au quotidien et qui connaissent donc la complexité, qui la mesurent jour après jour.

Si on avait plus de temps, je poserais la question piège à Maître Wauters de me dire, parce que je suis convaincu qu'il a raison : est-ce qu'il a un accord entre les propriétaires et les preneurs sur une modification de la législation sur la cession privilégiée ? S'il m'apporte un accord, je contresigne tout de suite avec Sabine Laruelle une proposition de décret pour le concrétiser. Mais je ne vais pas lui poser la question, parce que je sais qu'il devra encore travailler un peu pour me dire qu'il a un accord. C'est pour la boutade.

Rapide question à Marc Thirion. Il a évoqué – et c'était, comme le reste, très intéressant – le fait que l'Europe travaillait à promulguer les exceptions à l'inéligibilité du foncier par rapport aux aides. Je pense connaître la réponse, mais je n'en suis pas certain.

Si cela se confirme, est-ce que cela dépendra quand même de la volonté des États ? Si le plan stratégique wallon prévoit cette utilisation, cela pourra-t-il se faire ? Et si ce n'est pas prévu dans le plan stratégique wallon, est-ce que ce sera exclu parce que ce ne seront pas des mesures appliquées d'office au niveau européen ? Je pose la question afin que les choses soient claires, en ce compris pour les parlementaires qui devront à un moment donné débattre du futur plan stratégique.

Je suis fort intéressé par ce cadastre et ce diagnostic des propriétés publiques. José Renard a rappelé que, dans une autre vie, je m'occupais d'une belle province et j'avais essayé de faire ce cadastre. De nouveau, avec les communes, la province, les CPAS et quelques fabriques d'église – qui n'ont jamais voulu répondre –, mais on avait quand même eu des chiffres impressionnants, des milliers d'hectares qui sont gérés par ces organismes. Et, c'est ce qui m'a d'ailleurs poussé à laisser une place importante à la gestion des

baux ruraux publics dans la réforme de 2019. Concernant le diagnostic réalisé avec les 54 000 hectares, une publication existe-t-elle ? Si oui, peut-on en disposer ? En effet, aussi intéressant de voir cela sur un plan territorial, au niveau de chaque province, non pas par curiosité, mais parce que ce sont des moyens d'action. J'espère qu'il y aura une grosse information qui continuera à se faire sur le cahier de charges et les modèles que l'on a proposés dans des arrêtés ministériels et des arrêtés du Gouvernement aux communes notamment, parce que – pour l'anecdote, je vais voter lundi à mon conseil communal, une proposition de répartition et de mise en adjudication qui utilise vraiment toutes les potentialités qu'on a ouvertes dans le décret de 2019 et parce que l'échevin et l'employé qui se sont saisis de ce problème avec une commission pluraliste ont été au bout du bout et ont même été jusqu'à demander une validation par M. Thirion – il y a encore plein de communes qui ne font pas cet effort-là. Je ne peux pas leur en vouloir, parce qu'elles ne sont pas nécessairement sensibilisées au fait qu'il y a eu cette réforme, même si...

**Mme la Présidente.** – Ce sont des questions d'éclaircissement, Monsieur Collin. En plus, comme cela, vous aurez d'autant plus facilement la réponse à vos questions.

**M. Collin** (cdH). – Comme j'ai dit que je devais partir plus tôt, je ne vais pas poser les autres questions que je voulais poser à M. Larock, mais je vais quand même écouter ce que mes collègues vont dire.

**Mme la Présidente.** – On connaît votre intérêt et votre connaissance du sujet.

**M. Collin** (cdH). – Les réponses, je les lirai. Ici, nous avons l'avantage d'avoir un compte-rendu exhaustif de la totalité et si je n'ai plus l'occasion d'échanger, vous redire le plaisir que j'ai eu à vous entendre de nouveau.

**Mme la Présidente.** – Je ne voulais pas vous bloquer dans vos questions.

**M. Collin** (cdH). – Non, non, je vous en prie.

**Mme la Présidente.** – La parole est à Mme Laruelle.

**Mme Laruelle** (MR). – Merci pour les interventions.

Je n'ai vraiment pas beaucoup de questions, si ce n'est trois questions.

Une à M. Thirion, où on a vu les reprises, les jeunes qui étaient très peu nombreux, les moins de 41 ans. Vous avez dit spécifiquement en personne physique. Est-ce que cela veut dire que vous avez les chiffres en société ? Sont-ils meilleurs ou pas ?

J'ai quand même aussi l'impression qu'un certain nombre de jeunes, peut-être parce qu'ils ont d'autres activités, comme le notaire Wauters l'a dit, peut-être parce qu'ils ont des projets plus innovants, parce qu'ils vont faire cinq activités en parallèle, et cetera.

Pour M. Grandjean, je le remercie évidemment pour ses questions. Dans les zones d'habitat à caractère rural, donc il y a les 25 000 hectares de différence entre les terres agricoles et la SAU. Je comprends la difficulté, mais si je vois quelques villages...

Je comprends la difficulté, mais, dans quelques villages que je connais bien, de « petits bouts » de pâtures entre deux lotissements n'intéressent plus l'agriculteur parce qu'il devra uniquement y mettre deux ou trois vaches alors qu'il a un troupeau plus important et qu'il devra l'entretenir en plus.

En termes d'urbanisation, il y a peut-être là aussi des choses à réfléchir. J'aurais voulu vous entendre là-dessus.

Monsieur Wauters, vous avez dit plusieurs fois : « Il faut faire une scission plus claire entre l'exploitation et le foncier ». Qu'entendez-vous par une scission plus claire ?

**Mme la Présidente.** – La parole est à M. Fontaine.

**M. Fontaine (PS).** – Suite à votre intervention, on a du travail sur la planche. Je le dis à l'adresse de la présidente, des collègues et des services.

Mme Laruelle vient de demander une précision sur la scission du foncier et de l'exploitation.

Le bail de courte durée n'est pas assez souple. On devra donc se pencher là-dessus et l'on a l'avantage d'avoir parmi nos collègues des experts de l'agriculture ; en l'occurrence, Mme Laruelle et M. Collin.

Il faut revoir le mécanisme de fermage et les effets de cession privilégiée et adapter l'article 72, que je ne connais pas personnellement. S'il est du ressort de la Région wallonne, il faudra s'y atteler.

Je vous remercie pour toutes ces informations et pour tous ces échanges que nous relisons attentivement. Je ne vais pas m'engager pour mes collègues, mais on va essayer de donner une suite à ces auditions puisque c'est un peu le but.

**Mme la Présidente.** – Quoi qu'il en soit, notre après-midi de débat politique, où nous allons prendre comme matière première tout ce qui s'est dit ici, aura lieu et pourra être suivie. Je ne veux certainement pas bloquer le débat politique entre nous, mais il y avait un accord de tous les membres de la commission pour que le débat politique ait lieu après entre nous. Ils sont retransmis publiquement, et vous pouvez donc les

suivre. La question n'est pas de se cacher, mais de faire les choses dans l'ordre.

La parole est à Mme Cassart-Mailleux.

**Mme Cassart-Mailleux (MR).** – Je vous rejoins sur le fait de faire les choses dans l'ordre. Aujourd'hui, c'était les auditions.

Je remercie les différents orateurs parce que l'on a appris beaucoup. On se rend compte aussi qu'il y a pas mal de choses que l'on pourrait modifier au Parlement.

Il y a évidemment des constats qui sont clairs. J'ai été contente d'entendre Me Wouters expliquer que le monde agricole évolue. J'en suis certaine et je le vis au quotidien étant épouse d'agriculteur. Je peux vous dire que les mentalités du monde agricole, il y a 15 ans, ont fortement changé. J'ai une totale confiance dans nos jeunes qui souhaitent vraiment donner des perspectives.

Il y a certainement quelques adaptations à faire et il y a des couacs comme dans tous les métiers. On doit prendre les choses en main afin d'améliorer les choses, mais eux aussi ont pris les choses en main pour les améliorer. La formation que l'on a est bonne.

Je parle par expérience parce que j'ai un jeune homme de 22 ans qui a repris un quart de la ferme et je peux vous dire que tous les jours il m'épate en apportant des choses, en se diversifiant ou en n'écoutant pas toujours les choses comme elles ont été faites depuis toujours.

Les quelques points à modifier que vous nous avez donnés, en tant que travail parlementaire ici, on a quelques trucs à améliorer et l'on va le faire.

Par rapport au bail à courte durée, par exemple, on reviendra vers vous pour avoir votre expérience de terrain et pour ne pas encore légiférer et se rendre compte, dans deux ans, que cela ne va pas encore. Vous avez eu quelques expériences pour lesquelles cela a coïncé. On va essayer d'avoir les quelques détails pour voir comment cela fonctionne sur le terrain pour améliorer cela.

Ce que vous avez proposé, Monsieur Wouters, par rapport au taux fixe, on va regarder à cela parce que l'on n'est pas ici pour faire de la pure politique opposition-majorité, mais pour trouver des solutions pour certains agriculteurs.

Ce sont les jeunes qui m'intéressent parce que le chiffre de 13 % est interpellant.

*(M. Fontaine, Vice-président, reprend place au fauteuil présidentiel)*

**M. le Président.** – La parole est à Mme Cremasco.

**Mme Cremasco** (Ecolo). – J'ai deux questions techniques.

Monsieur Thirion, vous avez annoncé les 950 hectares, mais M. Grandjean conteste ces chiffres. En tout cas, il n'a pas les mêmes chiffres par rapport à la Région wallonne. Propriété de la Région wallonne : 950 hectares. Quand je vois dans le courrier du CPAS, ils ont 1450 hectares de terres agricoles. Je trouve que c'est simplement un fait qui nous permet de regarder les choses très objectivement.

Monsieur Thirion, vous avez parlé de la mobilité foncière. Vous êtes le seul à en avoir parlé, sauf inattention de ma part. C'est tellement important la mobilité résidentielle par rapport à l'exploitation du parc bâti, construit, le fait que l'on puisse choisir effectivement son domicile et être plus flexibles. Ce n'est pas une grande caractéristique des Wallons que d'être mobiles en termes de résidence et, visiblement pas non plus, en matière agricole. Vous avez donné comme argument que les gens qui étaient dans les zones Natura 2000 pourraient peut-être switcher avec d'autres. Il y a d'autres éléments, vous réfléchissez à cela. Je me pose la question, car c'est la première fois en tout cas que je l'entends.

Monsieur Wauters, vous êtes le seul à avoir dit : « Il ne faut pas diminuer le prix de la terre agricole ». Ce qui me semble, a priori, logique parce que, dans ma tête, avant toutes ces auditions, la terre agricole a au moins autant de poids que la terre résidentielle parce qu'elle est nourricière, parce qu'elle est vitale. Donc, on pourrait imaginer très basiquement que le fait que son prix augmente est une plus-value, et ce, pour le monde agricole également.

Vous dites : « Ne diminuez pas le prix de la terre, vous allez en arriver à faire couler l'agriculture ». Vous avez quasi dit cela texto. Ai-je mal compris ? Quel est le rapport à cela ? Évidemment, je balance mes propos par le fait que le prix de la terre, après, fait qu'elle est inaccessible. Donc, dans la tête de tout le monde il y a aussi le volet : « Cette terre est trop chère », et quand on a tous ces petits agriculteurs que l'on a envie de soutenir et qui commencent, ce n'est pas possible.

Que voulez-vous dire en disant qu'il ne faut pas diminuer le prix de la terre ? Je reprends ma question.

Il ne s'agit pas de soutenir ni l'un ni l'autre. C'est juste de dire : « Tiens, pourquoi le prix de la terre, selon vous, il ne faut pas le diminuer ? »

Je vous cède la place, vous avez tout à fait raison, Madame Laruelle. Autant pour moi. Vous avez bien raison.

On fait un dernier petit tour de réponses.

Merci beaucoup, Monsieur Collin, et l'on a bien compris vos impératifs et l'on sait que vous suivez plus

qu'attentivement tous les travaux de cette Commission de l'agriculture. Je ne dois pas le démontrer à beaucoup de personnes présentes ici.

*(Mme Cremasco, Présidente, reprend place au fauteuil présidentiel)*

**Mme la Présidente.** – La parole est à M. Thirion.

**M. Thirion**, Directeur de la Direction de l'Aménagement foncier rural représentant de la Direction générale opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et Environnement du Service public de Wallonie (DGO3). – Si M. Collin ne ferme pas tout de suite la porte, il entendra la réponse.

Je pense que c'est une possibilité qui est offerte aux États membres par rapport au règlement européen, mais je vérifierai l'information auprès du DPEAI, et je vous reviendrai.

C'est la première réponse.

J'avais ensuite les questions de Mme Laruelle. On n'a pas pris les chiffres des sociétés pour une question de difficulté dans le traitement de l'information. On aura des informations complémentaires par rapport aux sociétés dans le cadre du nouveau rapport de l'observatoire. Je crois que vous l'avez vu au cours de ma présentation, l'ensemble de l'information ne vient pas de l'Observatoire du foncier agricole, il vient aussi de la Direction de l'analyse économique et de l'OPW.

Il y a des idées qui naissent actuellement au niveau de l'administration, notamment de demander plus d'informations dans le cadre des déclarations de superficie et c'est quand on peut travailler avec ces trois outils en parallèle que l'on aura un diagnostic qui permettra d'être affiné.

C'est la deuxième chose.

*(Réaction d'un intervenant)*

On réfléchit à cela, actuellement, pour être plus robustes au niveau de nos informations.

Par rapport à Mme la Présidente, les 950 hectares mentionnés chez nous sont des hectares qui ont été acquis dans le cadre d'opérations de remembrement par le passé. Donc, il y avait un droit de préemption dans ces périmètres et la Région a acquis quantité de surfaces et les remet à disposition des agriculteurs. C'est cela, les 950 hectares. Cela veut dire qu'il y a encore beaucoup d'autres hectares qui sont, par exemple, propriété du DNF et qui sont gérés par des instances différentes. C'est le cumul de ces terrains, par exemple détenus par le SPW Mobilité et Infrastructures, qui permet d'arriver aux chiffres présentés par M. Grandjean.

Par rapport à ces hectares-là, il y a certainement des opportunités en termes de mise en location, dans le

cadre de baux, et cetera. Donc, il doit y avoir une réflexion poussée à ce sujet au niveau de la Région wallonne.

Par rapport à la mobilité foncière, à ma connaissance, le seul outil de mobilité foncière, c'est l'aménagement foncier, c'est le remembrement. C'est vraiment l'outil qui permet de réorganiser le parcellaire en propriété et en exportation. Dieu sait si le remembrement a été critiqué il y a une dizaine d'années d'ici, mais quand le législateur a revu le Code wallon de l'agriculture, il a emporté le remembrement avec lui, il l'a transformé en aménagement foncier. Je crois que c'était tout à fait pertinent parce que l'on est passé passer d'un outil à vision agricole à une vision multifonctionnelle. Mais je crois que le législateur avait mesuré à quel point cet outil de mobilité foncière était pertinent et important pour mettre en œuvre les campagnes de demain et construire les campagnes de demain avec l'ensemble des parties prenantes.

Je crois que j'ai répondu aux différentes questions.

**Mme la Présidente.** – La parole est à M. Grandjean.

**M. Grandjean,** Représentant habilité de la Conférence permanente du développement territorial (CPDT). – Première question de M. Colin. Oui, les rapports sont disponibles de la CPDT. Ils sont sur le site. Maintenant, je peux extraire les pages qui sont les plus pertinentes pour vous éviter la lecture de ces longs et fastidieux rapports. Je vous enverrai donc cela avec plaisir.

Maintenant, je rappelle que c'est une démarche exploratoire. On avait accès aux données du cadastre et des propriétaires, mais cela a été un travail relativement ardu d'identifier ce qu'est la Région wallonne et ce qu'elle possède.

Pour la question des petits terrains en zone d'habitat et zones d'habitats à caractère rural, je n'ai pas vraiment de réponse. Ce que je disais, c'est qu'il faut identifier le besoin des agriculteurs. La plupart du temps, je crois que dans les documents d'aménagement, c'est quelque chose qui est peu pris en compte. Cette question des petits terrains, il faut aussi penser que c'est une force et une faiblesse. Certains une faiblesse parce qu'ils ne sont pas déclarés comme SAU, ils condamnés peut-être à être urbanisés un jour. Leur force, c'est que c'est une source financière non négligeable pour toute une série d'agriculteurs s'ils en sont propriétaires.

Là, on revient un peu à cette question : qui est propriétaire et qui ne l'est pas ? Parce qu'un terrain agricole en zones à bâtir...

*(Réactions dans l'assemblée)*

J'avais été induit en erreur par le fait que vous parliez ZHR et zone d'habitat. Pour cette question-là,

les terrains sans valeur pour les agriculteurs, de nouveau, c'est cette question de savoir ce que représentent toutes ces petites superficies qui ne sont pas déclarées et pour quelles raisons. Je crois que l'on n'a pas d'indication. On sait que ce sont des prairies pour chevaux ou ceci, mais il y a beaucoup d'hectares qui traînent à droite et à gauche et l'on ne sait pas très bien quelle pourrait être leur utilité.

Pour les hectares publics, je confirme ce que M. Thirion disait. Nous, quand on a analysé un peu les biens de la Région wallonne, c'est vrai que l'on tenait compte aussi de la Société wallonne du logement, la Société wallonne des eaux.

Il y a donc beaucoup de terrains en fait qui sont à droite, à gauche, qui sont considérés comme terres agricoles. Même un aéroport peut encore avoir de nombreuses terres agricoles parce que le cadastre n'a pas actualisé sa base de données.

C'est ce qui explique en grande partie la différence. Je crois que c'est un peu la méthodologie et en fait ce que l'on identifie exactement.

**Mme la Présidente.** – La parole est à M. Wauters.

**M. Wauters,** Notaire. – Je voudrais d'abord vite apporter une précision. Si tout le monde a compris que j'étais pour l'augmentation du prix des terres, ce n'était pas cela mon propos.

J'analysais et je disais que le facteur « coût de la terre » est un obstacle à l'accessibilité pour l'agriculteur. Je disais : est-ce un objectif raisonnable de vouloir la diminution du prix de la terre ? Puis, je disais : compte tenu de la rareté de l'urbanisation, cela me paraît difficile.

Je disais, si l'on allait alors vers des objectifs pareils, il faut faire attention aux effets boule de neige que cela pourrait entraîner quand vous voyez ce que représente le facteur terre dans une exploitation agricole, ce qui pourrait causer de graves problèmes au niveau de la stabilité et de l'équilibre de l'exploitation. C'était une mise au point. J'espère que tout le monde a bien compris, sinon reposez-moi des questions.

Deuxième chose, au niveau, Monsieur, de la scission entre le foncier et l'exploitation, je voulais simplement dire qu'il y a aussi une tendance où l'on dit : tiens, non, l'agriculteur doit acheter ses terres l'agriculteur soit être propriétaire ses terres. On voit que l'on met alors l'agriculteur dans une situation actuellement intenable pour des raisons qui ont été très bien exposées tantôt.

La valeur de la terre et sa rentabilité économique n'a plus aucun rapport avec la valeur de la terre. On doit donc imaginer autre chose. Il y a la diminution du prix de la terre, est-ce pensable ? J'ai tiré la sonnette d'alarme sur cela.



Deuxièmement, l'alternative n'est-elle pas la scission en disant : « Voilà, dans une exploitation agricole, pourquoi ne pas avoir l'exploitation proprement dite avec tous les facteurs de production, humains, matériels, cheptels, et cetera, et, à côté de cela, le facteur au lieu de l'avoir en foncier, en propriété, l'avoir en location.

Dans les années 1975, un sénateur s'est penché sur cela, c'était le père de la loi sur la société agricole. Il avait bien isolé ce problème. Il avait bien que, demain, on aurait des problèmes fonciers agricoles.

Une des solutions est peut-être de créer ce type de société avec l'apport du foncier, l'exploitation et ne pas obliger l'agriculteur d'investir dans la terre, mais de lui permettre de rester concentré dans ses moyens de production, dans l'amélioration de son matériel, des techniques culturales, et cetera.

Ce n'est pas une scission, c'est surtout une scission en vue de permettre à l'agriculteur d'être plutôt locataire que d'acheter un facteur de production à des prix démesurés.

**Mme la Présidente.** – Ce qui alimente toute la réflexion de savoir s'il faut acheter son outil de production.

Au nom de tous les parlementaires qui l'ont déjà fait, il me reste à vous remercier. Nous utiliserons vos travaux intensément. Beaucoup de membres ici ont des contacts proches avec vous. Je pense que ce serait intéressant d'échanger les adresses pour se rencontrer. Vous imaginez bien que des questions vont se poser en aval. Chaque membre de cette commission pourra ainsi avoir le contact qu'il souhaite avec autant de ressources précieuses que vous êtes. Un tout grand merci d'avoir répondu dans un délai bref. Si l'on fait de nouveau appel à vous à l'avenir, nous espérons que vous reviendrez.

Ceci clôt nos travaux de ce jour.

La séance est levée.

*- La séance est levée à 17 heures 23 minutes.*

## 5 LISTE DES INTERVENANTS

M. Étienne Beguin, Professeur de droit rural à la Faculté de droit de l'Université catholique de Louvain  
Mme Caroline Cassart-Mailleux, MR  
M. René Collin, cdH  
Mme Veronica Cremasco, Présidente  
M. Jori Dupont, PTB  
M. Eddy Fontaine, PS  
M. Martin Grandjean, Représentant habilité de la Conférence permanente du développement territorial (CPDT)  
M. Antoine Grégoire, Avocat  
Mme Anne Kelleter, Ecolo  
M. Louis Larock, Coprésident du Mouvement d'action paysanne  
Mme Sabine Laruelle, MR  
M. José Renard, Secrétaire général de la Fédération wallonne de l'agriculture (FWA)  
M. Marc Thirion, Directeur de la Direction de l'Aménagement foncier rural représentant de la Direction générale opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et Environnement du Service public de Wallonie (DGO3)  
M. Yves Vandevoorde, Coordinateur politique et services à la Fédération unie de groupements d'éleveurs et d'agriculteurs (FUGEA)  
M. Charles Wauters, Notaire

## 6 ABRÉVIATIONS COURANTES

ADISA	aides à l'investissement dans le secteur agricole
ARNE	Agriculture, Ressources naturelles et Environnement
BCAE	bonnes conditions agricoles et environnementales
CoDT	Code du développement territorial
covid	coronavirus disease (maladie à coronavirus)
CPAS	centre(s) public(s) d'action sociale
CPDT	Conférence permanente du développement territorial
DGO3	Direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement
DNF	Département de la nature et des forêts
DPEAI	Département des politiques européennes et des accords internationaux
Elia	gestionnaire de réseau de transport d'électricité
EPI	Environmental Performance Index
FAO	Food and Agriculture Organization of the United Nations (Organisation des Nations unies pour l'alimentation et l'agriculture)
FUGEA	Fédération unie de groupements d'éleveurs et d'agriculteurs
FWA	Fédération wallonne de l'agriculture (ASBL)
GISER	Gestion intégrée sol érosion ruissellement (convention)
IWEPS	Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique
MAP	Mouvement d'action paysanne
MERCOSUR	Mercado Común del Sur (Marché commun du Sud)
NIMA	non issu du monde agricole
OCM	Organisation commune des marchés agricoles
OPW	Office des produits wallons
PAC	Politique agricole commune
SAFER	Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural
SAU	surface agricole utile
SIGEC	Système intégré de gestion et de contrôle
SOWAER	Société wallonne des aéroports (SA)
SPF	service public fédéral
SPW	service(s) public(s) de Wallonie
UCL	Université catholique de Louvain
ZHR	Zone à haut risque