

16 - 21 - 29  
NOVEMBRE



ASSISES  
de la **TERRE**

MOULINS DE BEEZ  
NAMUR

GÉRER

PRÉSERVER

TRANSMETTRE





ASSISES  
de la **TERRE**

# LE BAIL À FERME : UN INSTRUMENT INDISPENSABLE DU SYSTÈME FONCIER WALLON

---

CORENTIN MOREAU - ATTACHÉ-JURISTE

SPW ARNE - DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT FONCIER RURAL



**Wallonie**

16/11

GÉRER – **TRANSMETTRE** – PRÉSERVER

# PLAN

1. CONTEXTE
2. APPROCHE SYSTÉMIQUE
3. OUTILS D'ORIENTATION
4. SYNTHÈSE



# PLAN

1. CONTEXTE
2. APPROCHE SYSTÉMIQUE
3. OUTILS D'ORIENTATION
4. SYNTHÈSE



# UN TRIPLE CONSTAT POUR LA RÉGION WALLONNE

1. Faire-valoir direct *vs* faire-valoir indirect: que privilégier?



## EN THÉORIE

### Faire-valoir direct

- Transfère tous les droits à l'acheteur
- Facilite l'accès au crédit (garantie)
- Permet l'investissement grâce à une sécurité d'exploitation permanente

### Faire-valoir indirect

- Coûts de transaction faibles
- Plus de liquidité pour d'autres investissements
- Faciliter la redistribution des terres vers des utilisateurs plus efficaces que les propriétaires
- Tremplin pour les nimauculteurs vers la propriété

Source: J. Swinnen, K. Van Herck, "The Diversity of Land Markets and Regulations in Europe, and (some of) its Causes", in *The Journal of Development Studies*, Volume 52, 2016





## EN PRATIQUE, EN RÉGION WALLONNE

### Faire-valoir direct

- Transfère tous les droits à l'acheteur
- Facilite l'accès au crédit (garantie)
- Permet l'investissement grâce à une sécurité d'exploitation permanente



### Faire-valoir indirect

- Coûts de transaction faibles
- Plus de liquidité pour d'autres investissements
- Faciliter la redistribution des terres vers des utilisateurs plus efficaces que les propriétaires
- Tremplin pour les néoagriculteurs vers la propriété
- **Droits étendus**
- **Sécurité d'exploitation**



# UN TRIPLE CONSTAT POUR LA RÉGION WALLONNE

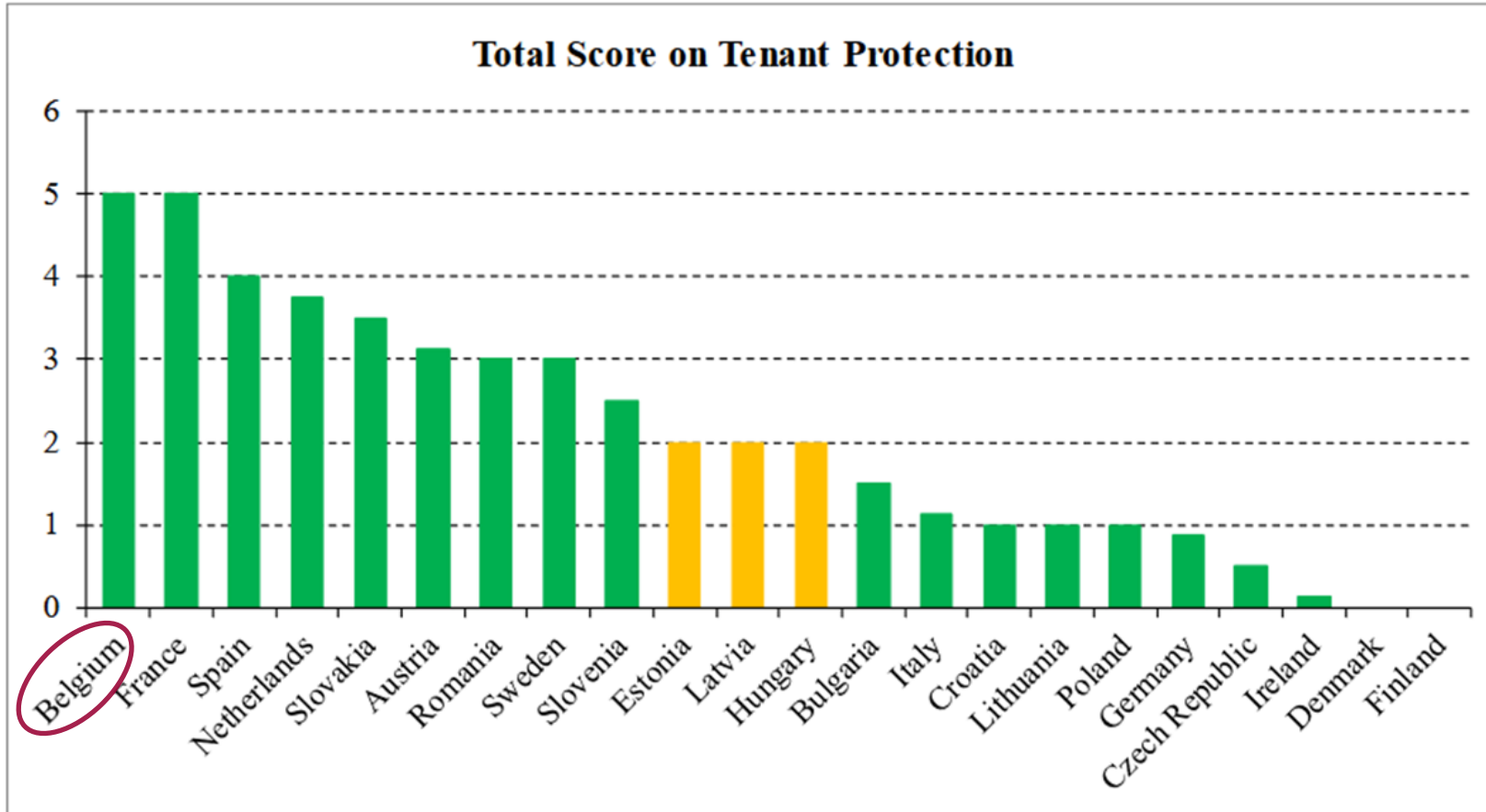
## 1. Faire-valoir direct vs faire-valoir indirect: que privilégier?

Dans une perspective économique, le bail à ferme concentre les principaux avantages en tant que mode de faire-valoir

## 2. Bail à ferme & régulation





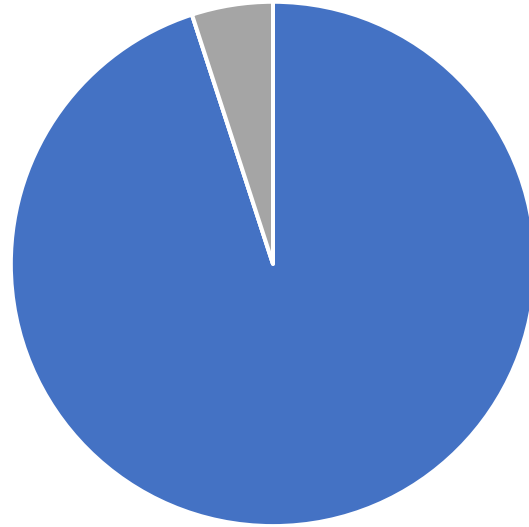


Source : L. Vranken, E. Tabeau, P. Roebeling, "Agricultural land market regulations in the EU Member States", in *final Report on data and information on agricultural land market regulations across EU MS*, 2021, p. 19

| Max  | Min  | Avg  | Median | Skewness | Kurtosis |
|------|------|------|--------|----------|----------|
| 5.00 | 0.00 | 2.09 | 2.00   | 0.42     | -0.79    |



## Répartition par groupe des mesures prises par la Belgique en matière de régulation du foncier



- Protection de l'agriculteur-locataire
- Protection de l'agriculteur-propriétaire
- Autres mesures
- Mesures de prévention contre la fragmentation
- Protection du propriétaire non-agriculteur

Source : L. Vranken, E. Tabeau, P. Roebeling, "Agricultural land market regulations in the EU Member States", in *final Report on data and information on agricultural land market regulations across EU MS*, 2021, p. 21



# UN TRIPLE CONSTAT POUR LA RÉGION WALLONNE

## 1. Faire-valoir direct vs faire-valoir indirect: que privilégier?

Dans une perspective économique, le bail à ferme concentre les principaux avantages en tant que mode de faire-valoir

## 2. Bail à ferme & régulation

Le bail à ferme est le seul outil de régulation et un outil majeur d'orientation du marché



## EN D'AUTRES TERMES

- ❑ Plus le faire-valoir direct augmente, moins on régule/oriente
- ❑ Moins on utilise le bail à ferme comme mode de faire-valoir indirect, moins on régule/oriente



# UN TRIPLE CONSTAT POUR LA RÉGION WALLONNE

## 1. Faire-valoir direct vs faire-valoir indirect: que privilégier?

Dans une perspective économique, le bail à ferme concentre les principaux avantages en tant que mode de faire-valoir

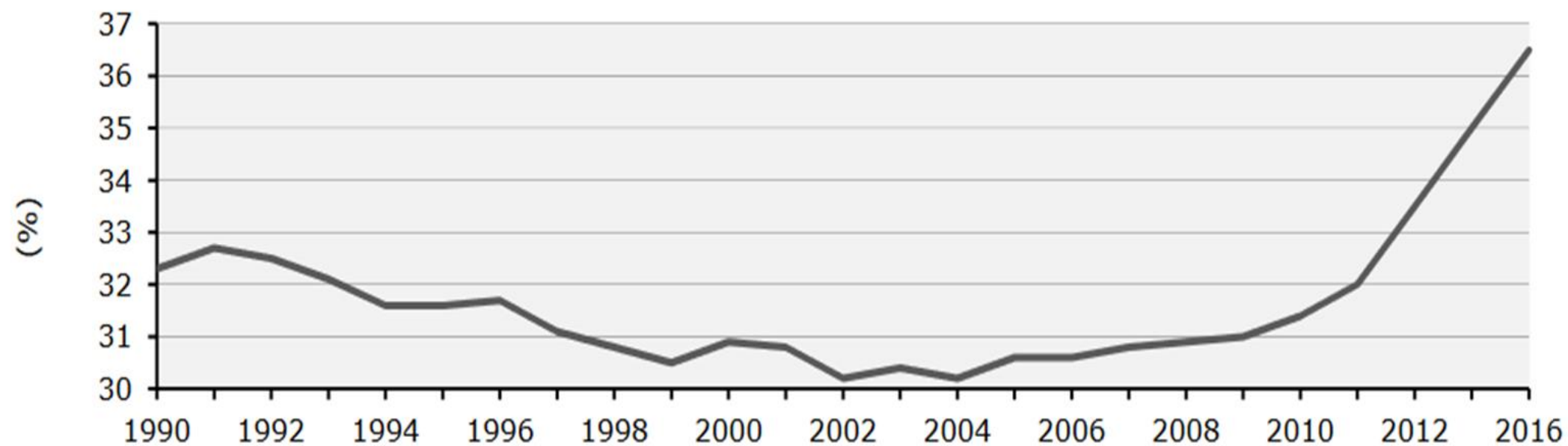
## 2. Bail à ferme & régulation

Le bail à ferme est le seul outil de régulation et un outil majeur d'orientation du marché

## 3. Focus sur le faire-valoir indirect



Figure 1.4 : Evolution de la part de la SAU cultivée en faire-valoir direct en Wallonie (1990 à 2016) (%)



Source : SPF Economie, Direction Générale Statistique



## DERNIÈRES TENDANCES

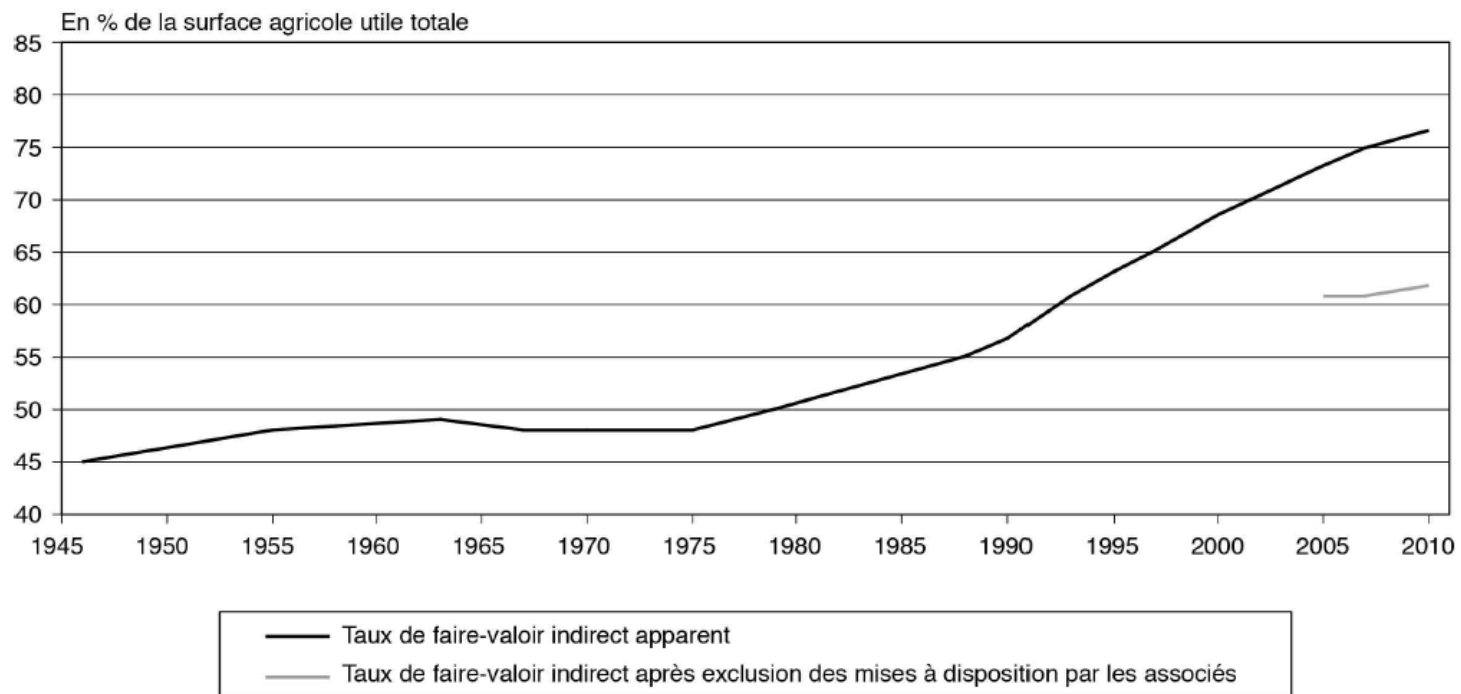
- ❑ En 2020, 38 % de SAU cultivée en faire-valoir direct (StatBel)
- ❑ En 2021, > 75 % SAU vendue par des non agriculteurs & 61 % SAU achetée par le monde agricole (OFA)





# FAIRE-VALOIR INDIRECT RÉEL $\neq$ FAIRE-VALOIR INDIRECT APPARENT

Graphique I  
Part de la surface agricole utile (SAU) en location (en %), toutes exploitations métropolitaines



Lecture : les terres propriétés des associés et mise à disposition d'une forme sociétaire sont distinguées des terres en location depuis 2005.

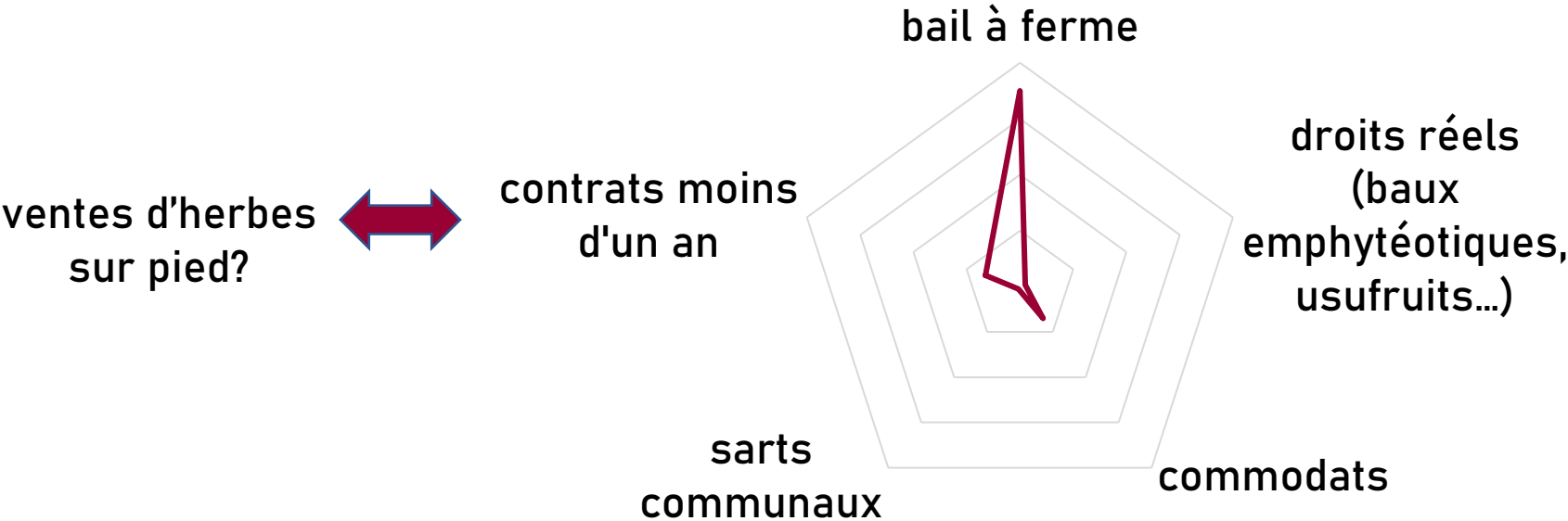
Sources : Agreste – Recensements agricoles, enquêtes structures et enquêtes foncières.

Source : F. Courleux, « Augmentation de la part des terres agricoles en location : échec ou réussite de la politique foncière ? », in ÉCONOMIE ET STATISTIQUE N° 444-445, 2011, p.47



# FAIRE-VALOIR INDIRECT $\neq$ BAIL À FERME

—répartition des modes de faire-valoir indirect?



# UN TRIPLE CONSTAT POUR LA RÉGION WALLONNE

## 1. Faire-valoir direct vs faire-valoir indirect: que privilégier?

Dans une perspective économique, le bail à ferme concentre les principaux avantages en tant que mode de faire-valoir

## 2. Bail à ferme & régulation

Le bail à ferme est le seul outil de régulation et un outil majeur d'orientation du marché

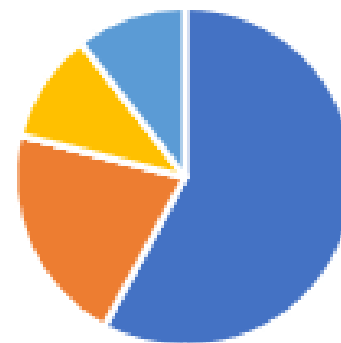
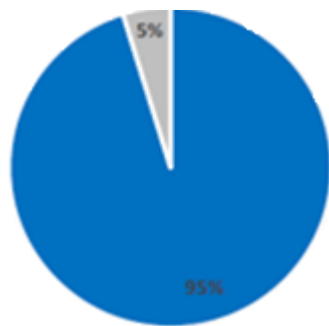
## 3. Focus sur le faire-valoir indirect

Le recours au faire-valoir indirect et au bail à ferme diminuent



## ENJEUX

- ❑ Renforcer la place du bail à ferme dans les modes d'accès au foncier
- ❑ Diversifier les outils d'orientation



# PLAN

1. CONTEXTE
- 2. APPROCHE SYSTÉMIQUE**
3. OUTILS D'ORIENTATION
4. SYNTHÈSE



**ACCÈS  
AU FONCIER  
AGRICOLE**

**OBSERVATION**

**PLANIFICATION**

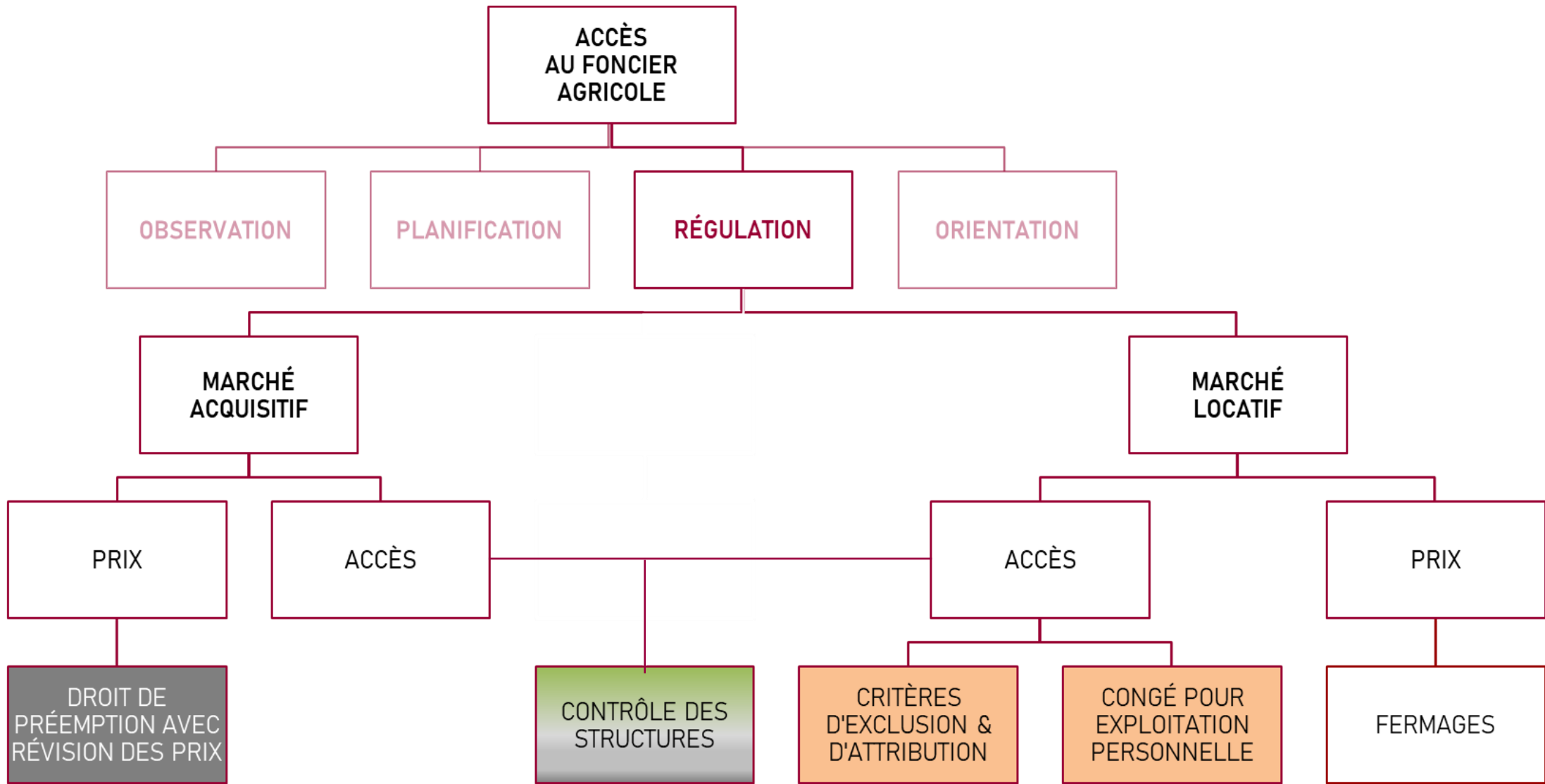
**RÉGULATION**

**ORIENTATION**

STRUCTURER  
POUR SOUTENIR  
LES FORMES  
D'AGRICULTURE  
SOUHAITÉES

CRÉER LES  
CONDITIONS  
POUR SOUTENIR  
LES FORMES  
D'AGRICULTURE  
SOUHAITÉES

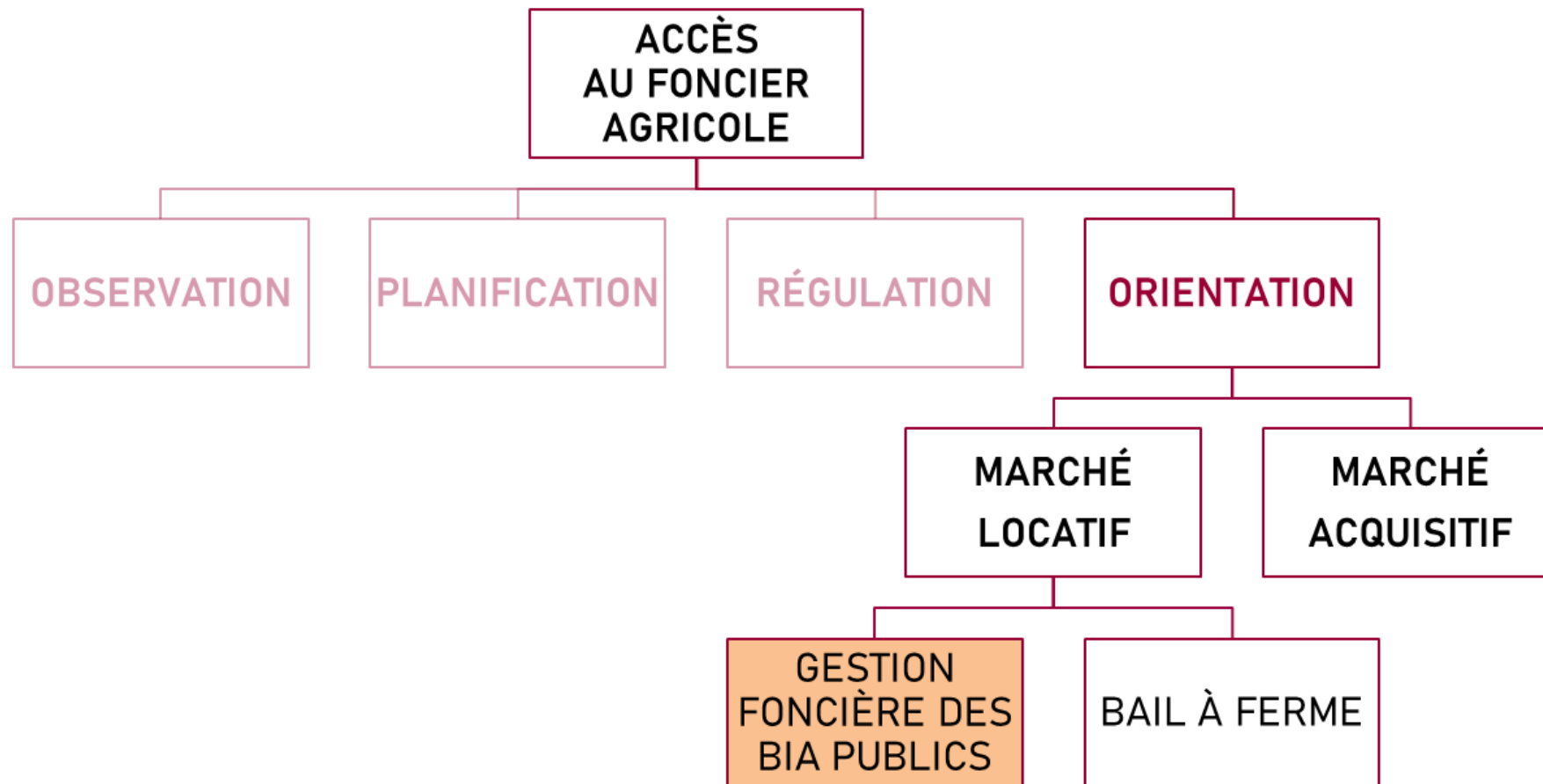




**MATINÉE 2**







MATINÉE 2



# PLAN

1. CONTEXTE
2. APPROCHE SYSTÉMIQUE
- 3. OUTILS D'ORIENTATION**
4. SYNTHÈSE



# TEMPS DE L'EXPLOITATION AGRICOLE & ENJEUX SUR LE FONCIER



- ↳ Transmission à titre gratuit
- ↳ Acquisition
- ↳ Location



- ↳ Transmission à titre gratuit
- ↳ Acquisition
- ↳ Location
- ↳ Echange



- ↳ Transmission à titre gratuit
- ↳ Valorisation



# NAISSANCE

| VÉHICULE JURIDIQUE | FISCALITÉ | PUBLICITÉ | PORTAGE | BAIL DE PROJET |
|--------------------|-----------|-----------|---------|----------------|
|--------------------|-----------|-----------|---------|----------------|

TRANS-  
MISSION  
À TITRE  
GRATUIT



ACQUISITION



LOCATION



**BAIL  
DE  
PROJET**

**Conditions**

**Durée  
moyenne**

**Surface  
limitée**

**Balises de  
sécurité**



# VIE

VÉHICULE  
JURIDIQUE

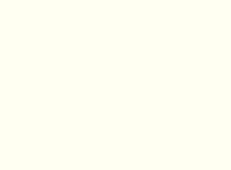
FISCALITÉ

PUBLICITÉ

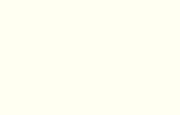
PORTAGE

BAIL  
DE  
PROJET

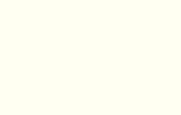
TRANS-  
MISSION  
À TITRE  
GRATUIT



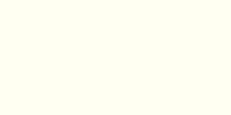
ACQUISITION



LOCATION



ECHANGE



**FIN**

**VÉHICULE  
JURIDIQUE**

**FISCALITÉ**

**TRANS-  
MISSION  
À TITRE  
GRATUIT**

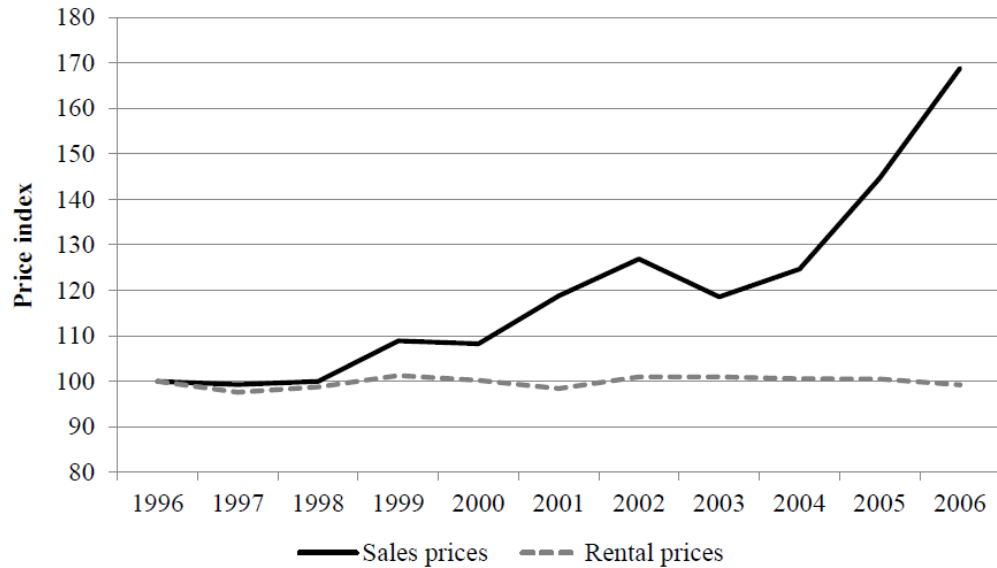


**VALO-  
RISATION**



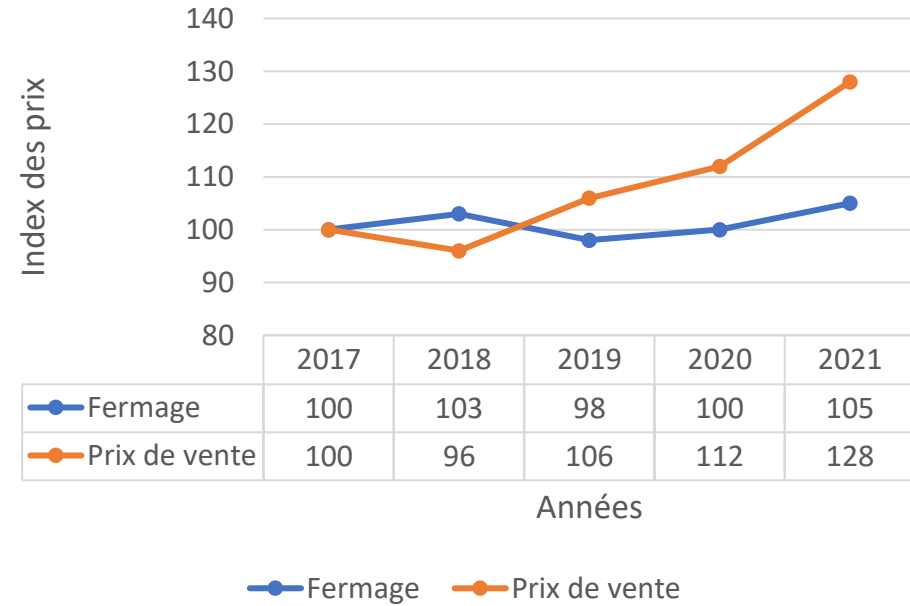
# FOCUS SUR L'ÉVOLUTION DES FERMAGES P/R AU PRIX DES TERRES

Figure 6: Evolution of land sales and rental prices of arable land in Belgium



Source: National Statistics

Evolution du prix de vente et du montant du fermage



Sources : Direction de l'Analyse économique agricole +  
Observatoire du Foncier agricole



## VALO- RISATION

Montant annuel moyen sur les cinq dernières années de :

- ❑ La location bail à ferme : 200 €/hectares
- ❑ La location moins d'un an (pâturage) : 350 €/hectares
- ❑ La plus-value immobilière : 1.550 €/hectares



**FIN**

**VÉHICULE  
JURIDIQUE**

**FISCALITÉ**

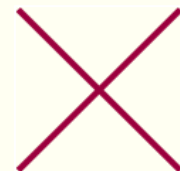
**FERMAGE**

**BAIL DE  
TRANSITION**

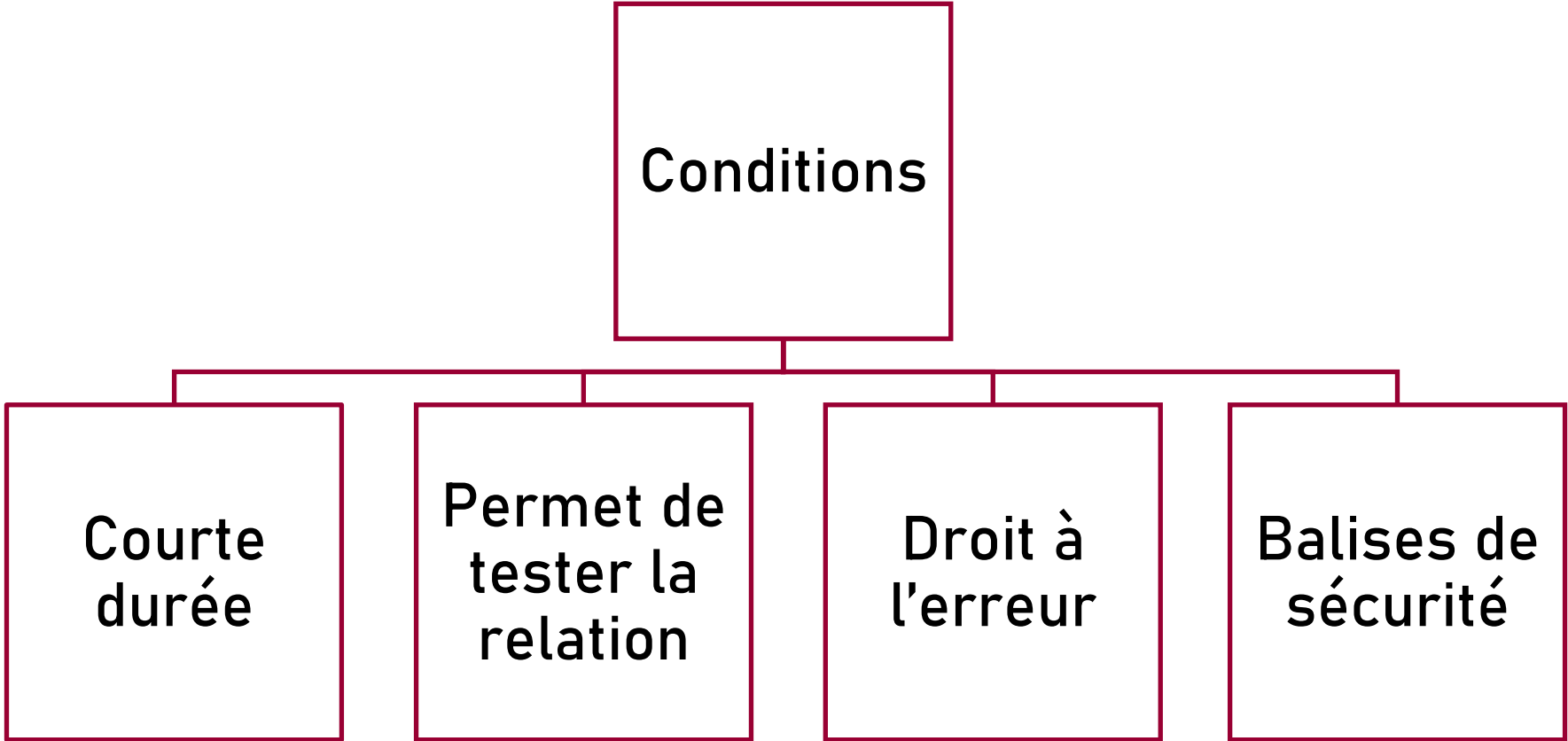
**TRANS-  
MISSION  
À TITRE  
GRATUIT**



**VALO-  
RISATION**



**BAIL DE  
TRANSITION**



|                              | VÉHICULE JURIDIQUE | FISCALITÉ | PUBLICITÉ | PORTAGE | BAIL DE PROJET | FERMAGE | BAIL DE TRANSITION |
|------------------------------|--------------------|-----------|-----------|---------|----------------|---------|--------------------|
| TRANSMISSION À TITRE GRATUIT | X                  | X         |           |         |                | X       | X                  |
| ACQUISITION                  |                    | X         | X         | X       |                |         |                    |
| LOCATION                     |                    |           |           |         | X              |         |                    |
| ECHANGE                      |                    | X         |           |         |                |         |                    |
| VALORISATION                 |                    | X         |           |         |                | X       |                    |

# PLAN

1. CONTEXTE
2. APPROCHE SYSTÉMIQUE
3. OUTILS D'ORIENTATION
4. **SYNTHÈSE**



ACCÈS AU FONCIER AGRICOLE

RÉGULATION

ORIENTATION

MARCHÉ ACQUISITIF

MARCHÉ LOCATIF

MARCHÉ ACQUISITIF

MARCHÉ LOCATIF

ACCÈS

PRIX

VÉHICULE JURIDIQUE

FICALITÉ

PORTAGE

PUBLICITÉ

BAIL À FERME

GESTION FONCIÈRE BIA PUBLICS

FERMAGE

BAIL DE PROJET

BAIL DE TRANSITION

CRÉER

MODIFIER  
« MAINTENANT »





MERCI DE VOTRE ATTENTION

