



ASSISES
de la TERRE

APPROCHE SYSTÉMIQUE DES OUTILS D'ACCÈS AU FONCIER AGRICOLE WALLON : ÉMERGENCE D'UN OUTIL DE GESTION FONCIÈRE ?

MARC THIRION – DIRECTEUR

SPW ARNE - DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT FONCIER RURAL



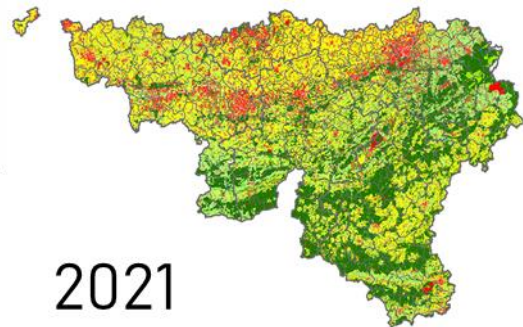
16/11

GÉRER – TRANSMETTRE – PRÉSERVER

PLAN

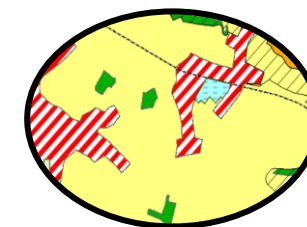
1. CONTEXTE WALLON
2. APPROCHE SYSTÉMIQUE
3. OUTIL DE GESTION FONCIÈRE
4. SYNTHÈSE





TOTALEMENT

A curved arrow pointing from the green trapezoid to the circular inset map, with the word 'TOTALEMENT' written below it.



ZONE AGRICOLE

12.700
Exploitations

740.000
Ha de SAU

38
% en FVD

35.000
€/ha



EVOLUTION TEMPORELLE



38
% en FVD

- ❑ SAU VENDUE : > 75 % PAR DES NON AGRICULTEURS
- ❑ SAU ACHETÉE PAR MONDE AGRICOLE :
 - ❑ 39 % PP AGRICULTEUR – TITRE PRINCIPAL
 - ❑ 1 % PP AGRICULTEUR – TITRE COMPLÉMENTAIRE
 - ❑ 11 % PP MIXTE (AVEC AGRICULTEUR)
 - ❑ 10 % PM – AGRICULTURE

61 %

SPW ARNE – DAFoR – Observatoire du Foncier agricole wallon

- ❑ FAIRE-VALOIR DIRECT : 31 % (2010) → 38 % (2020)

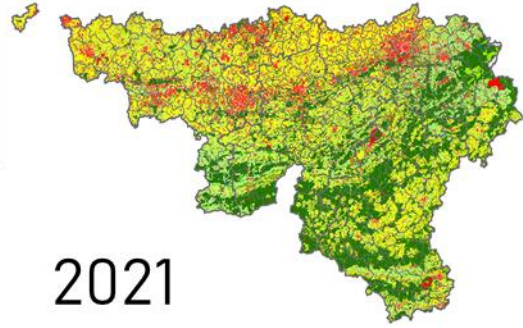
STATBEL – 2020

35.000
€/ha

					ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE	
2017	2018	2019	2020	2021	TENDANCE	[%]
27 205	26 002	28 687	30 521	34 945	▲	+ 6,5

SPW ARNE – DAFoR – Observatoire du Foncier agricole wallon





12.700
Exploitations

740.000
Ha de SAU

38
% en FVD

35.000
€/ha



FONCTION DE LA QUALITÉ DES EXPLOITANTS ET DE L'ÂGE



	EXPLOITATIONS		SAU			FAIRE-VALOIR	
	TOTAL	[%]	TOTALE [HA]	TOTALE [%]	MOYENNE [HA]	DIRECT [%]	INDIRECT [%]
	12.700	100	740.000	100	58	38	62
PERSONNES MORALES	1.600	13	112.000	15	68	38	62
PERSONNES PHYSIQUES	11.100	87	628.000	85	57	38	62
< 40 ANS	1.500	12	95.000	13	64	32	68
40 À 65 ANS	7.300	57	451.000	61	62	36	64
> 65 ANS	2.300	18	82.000	11	35	50	50

STATBEL - 2020

41.000 HA = 6 % DE LA SAU OU 9 % DE LA SAU EN FVI



PERSONNES MORALES

NOMBRE (PÉRIODE 2016 – 2020)

PERSONNES MORALES : + 7%

PERSONNES PHYSIQUES : - 2 %

STATBEL - 2020

PRIX D'ACHAT DES BIA (2021)

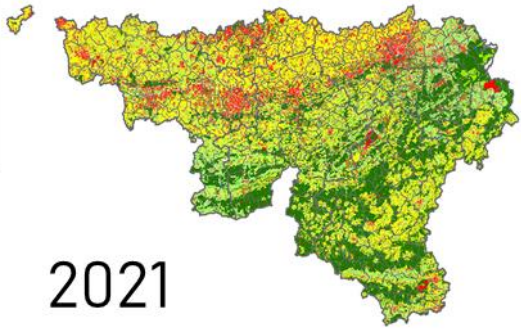
PERSONNES PHYSIQUES – AGRICULTEUR À TITRE PRINCIPAL : 31.000 €/HA

PERSONNES MORALES

- liées à l'agriculture : 44.400 €/HA – 50% DES ACHATS
- liées à l'immobilier : 52.200 €/HA – 25 % DES ACHATS
- liées à d'autres secteurs : 47.000 €/HA – 19 % DES ACHATS

SPWARNE - DAFoR - Observatoire du Foncier agricole wallon





12.700
Exploitations

740.000
Ha de SAU

38
% en FVD

35.000
€/ha

← IMPACT SUR CAPITAL ENGAGÉ →



1. VALEUR RELATIVE

CAPITAL DE L'EXPLOITANT	ANNÉE		EVOLUTION
	2010	2020	
TOTAL	100	125	+ 25 %
TERRES (FVD)	37	67	+ 83 %
TERRES / TOTAL [%]	37	54	+46 %

SPW ARNE - DAEA - Etat de l'Agriculture wallonne

! SAU en FVD a augmenté de 28 %

=> Augmentation capital terre = 40 % la superficie & 60 % la valeur

2. VALEUR ABSOLUE

$$\frac{740.000 \times 35.000 \times 0.38}{12.700} = \mathbf{774.000 \text{ € / EXPLOITATION}}$$



12.700
Exploitations

38
% en FVD

35.000
€/ha

$\frac{PM}{PP}$ ↗



↗
[€] :
PM = 1,43 * PP

FACILITER L'ACCÈS À LA TERRE...



PLAN

1. CONTEXTE WALLON
- 2. APPROCHE SYSTÉMIQUE**
3. OUTIL DE GESTION FONCIÈRE
4. SYNTHÈSE



MÉTHODOLOGIE



MÉCANISMES

OUTILS

LEVIERS



INTERACTIONS

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



OBSERVATION

XXX

YYY

XXX

OUTILS & LEVIERS

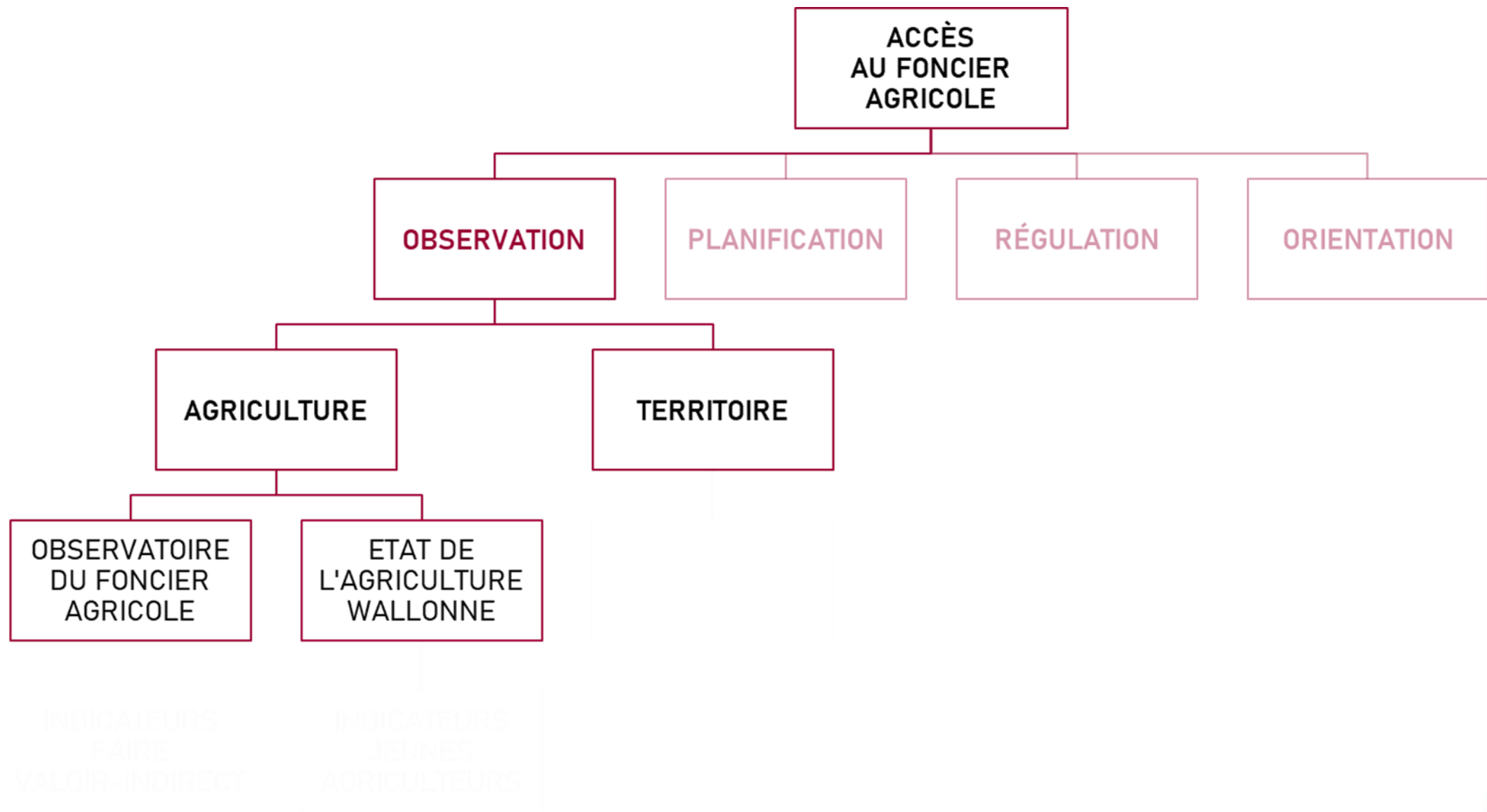
CRÉER

MODIFIER
« MAINTENANT »

MODIFIER
« DEMAIN »

NON RÉALISTE





OBSERVATION

AGRICULTURE

OBSERVATOIRE DU
FONCIER AGRICOLE
WALLON

OBSERVATOIRE
FONCIER



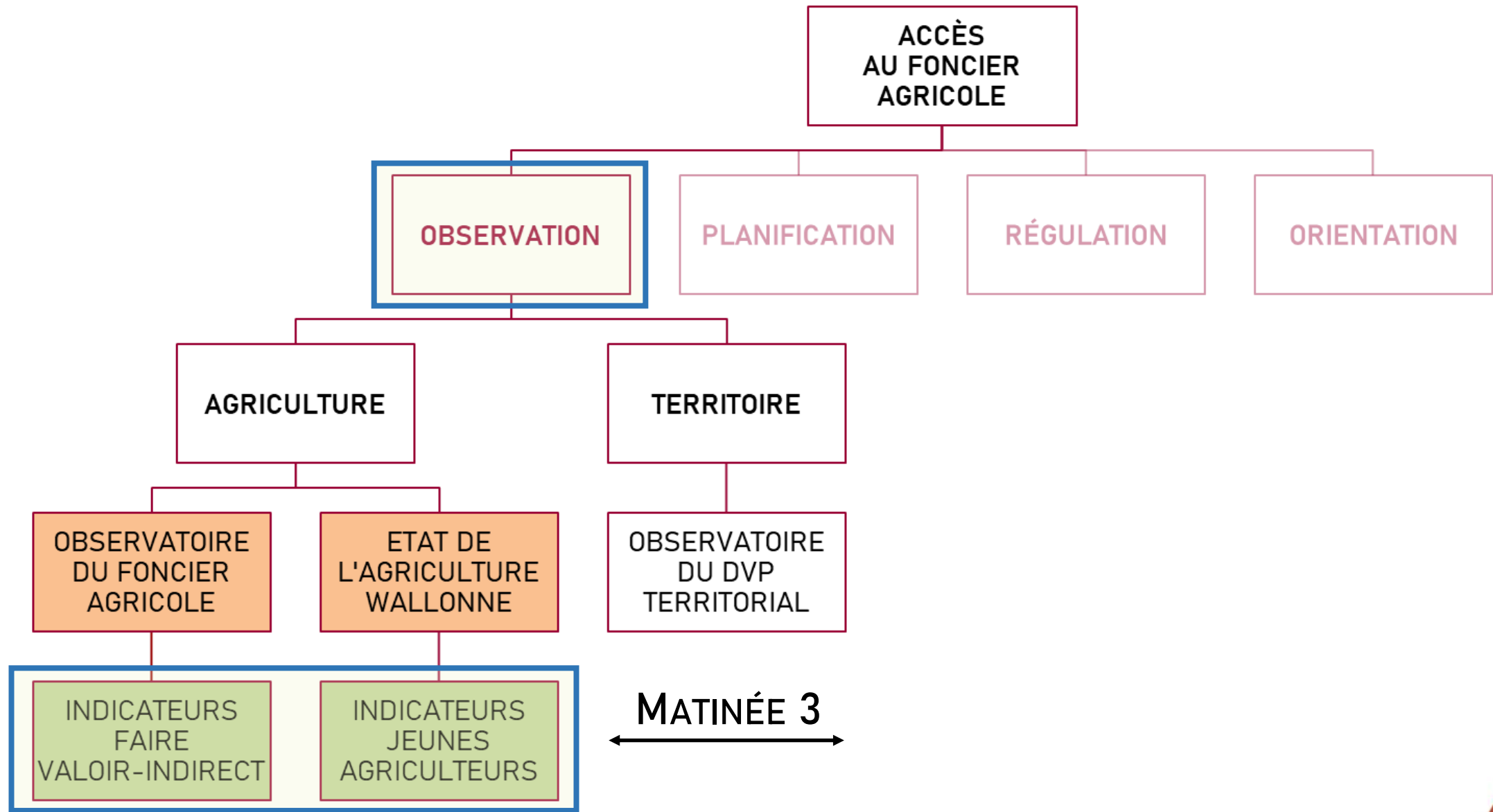
OPÉRATIONS FONCIÈRES

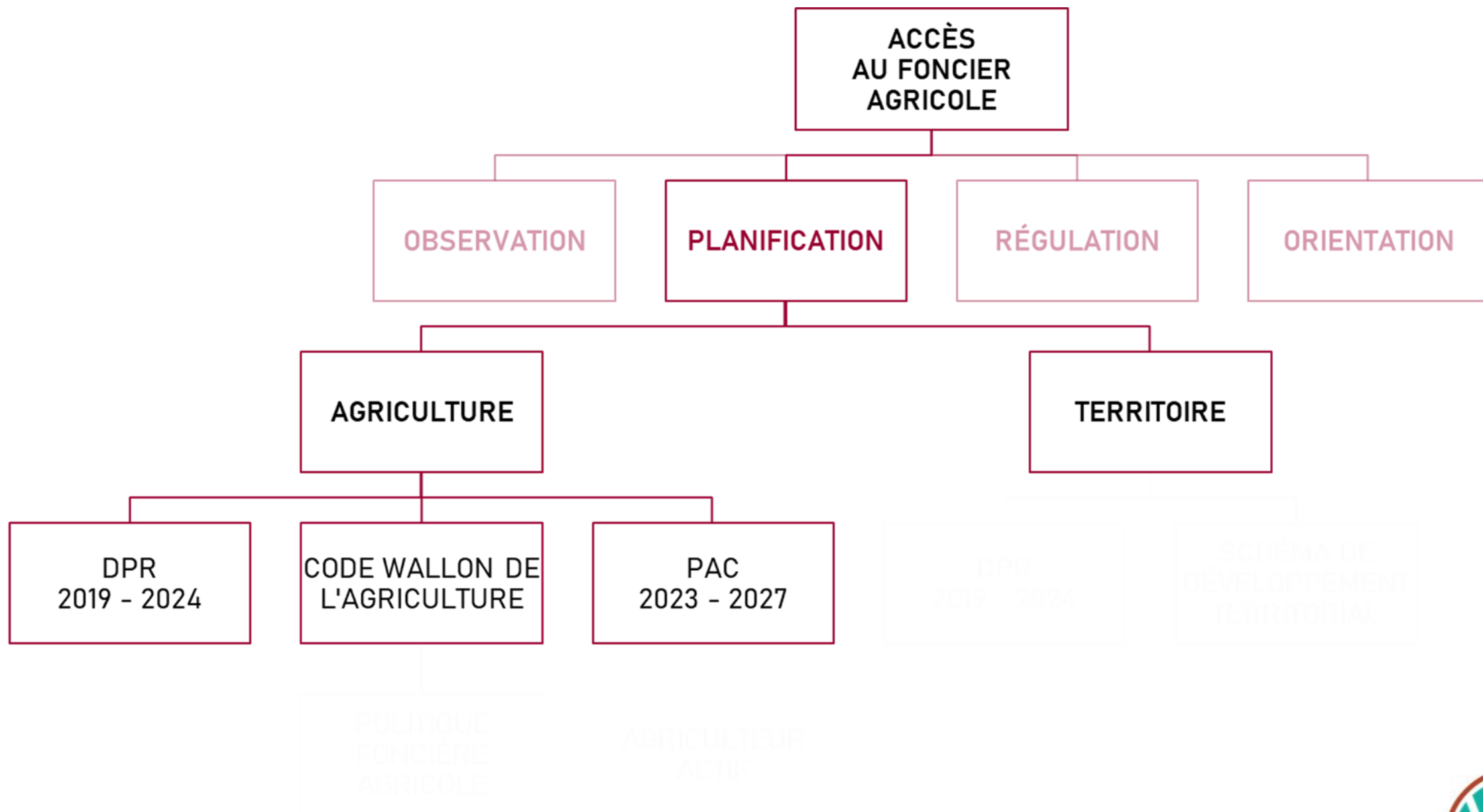
- ❑ VENTES
- ❑ DONATIONS EN PLEINE PROPRIÉTÉ
- ❑ ECHANGES
- ❑ APPORTS À UNE PERSONNE MORALE

MARCHÉ LOCATIF

- ❑ BAIL À FERME
- ❑ AUTRES OUTILS
 - ❑ COMMODAT
 - ❑ USUFRUIT
 - ❑ EMPHYTHÉOSE
 - ❑ ...







PLANIFICATION

AGRICULTURE

CODE WALLON DE
L'AGRICULTURE

POLITIQUE FONCIÈRE AGRICOLE EN RW

CODE WALLON DE L'AGRICULTURE

BAIL à FERME

OBSERVATOIRE
FONCIER



GESTION
FONCIÈRE



DROIT
D'EXPROPR.



BAIL à FERME



NEW !

DROIT DE
PRÉEMPTION



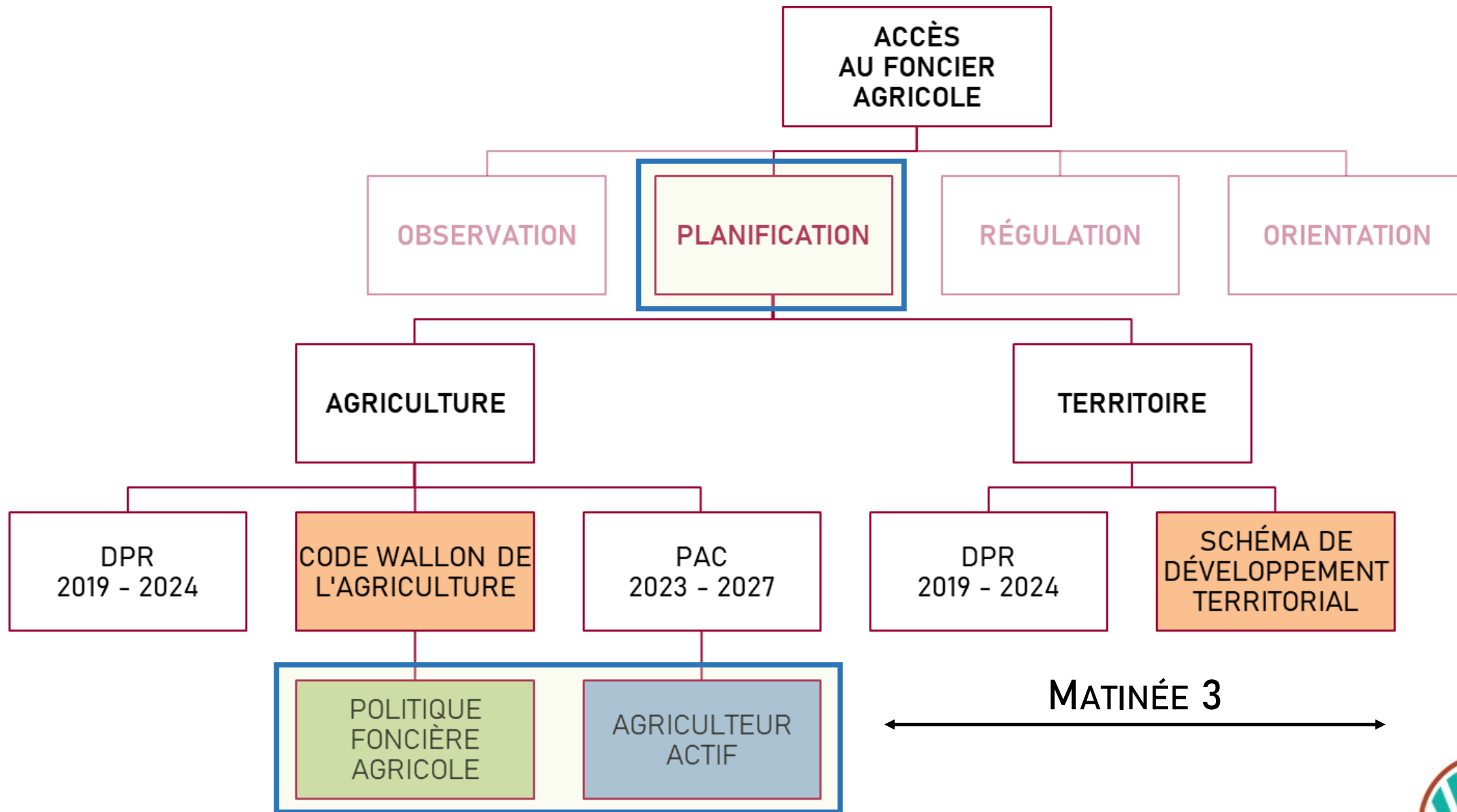
FONDS FONCIER
AGRICOLE

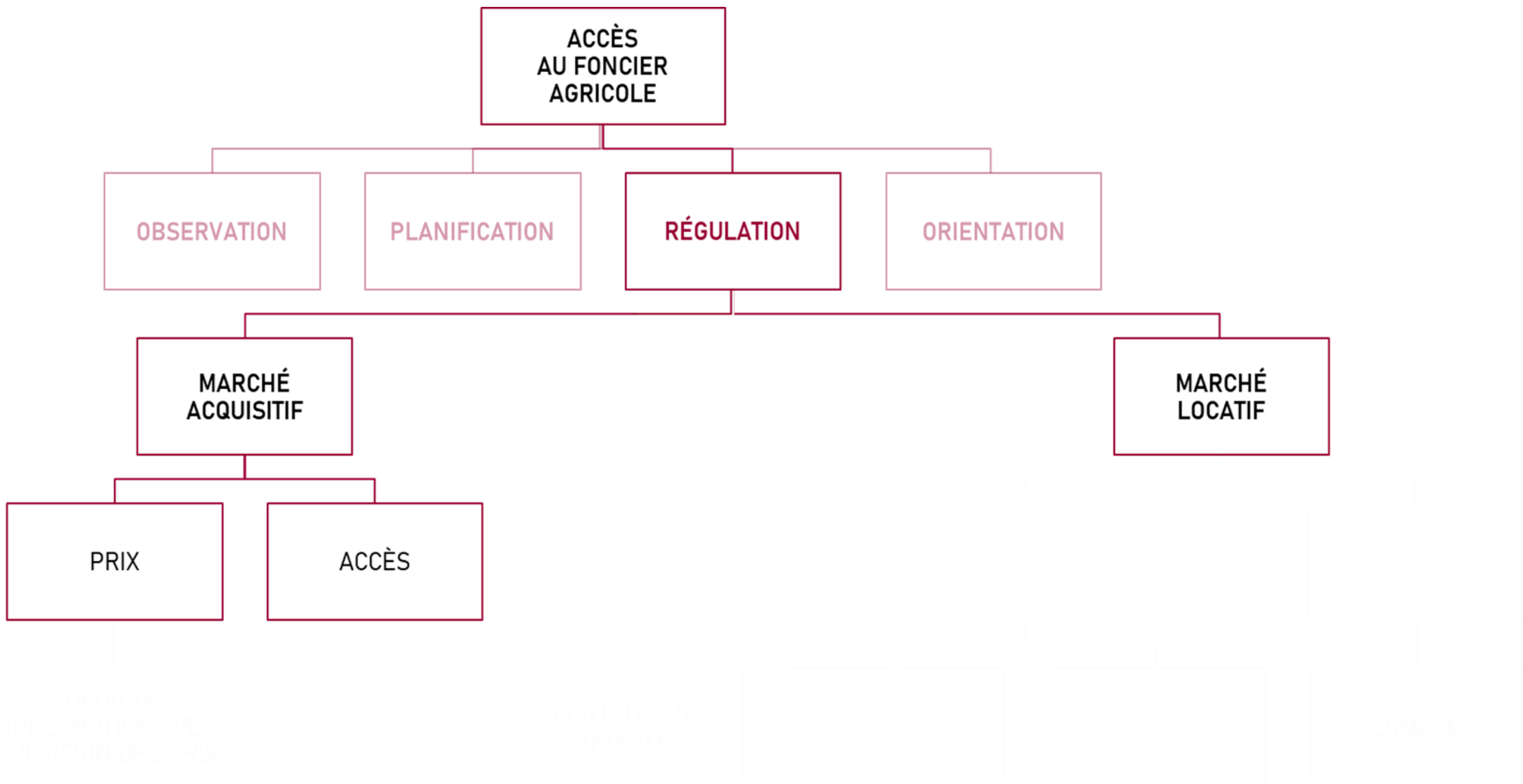


A QUELLES FINS ?

- FACILITER L'INSTALLATION
- SOUTENIR DES PROJETS
- CONTRIBUER À D'AUTRES POLITIQUES







RÉGULATION

MARCHÉ ACQUISITIF

PRIX

DROIT DE
PRÉEMP. RÉV.



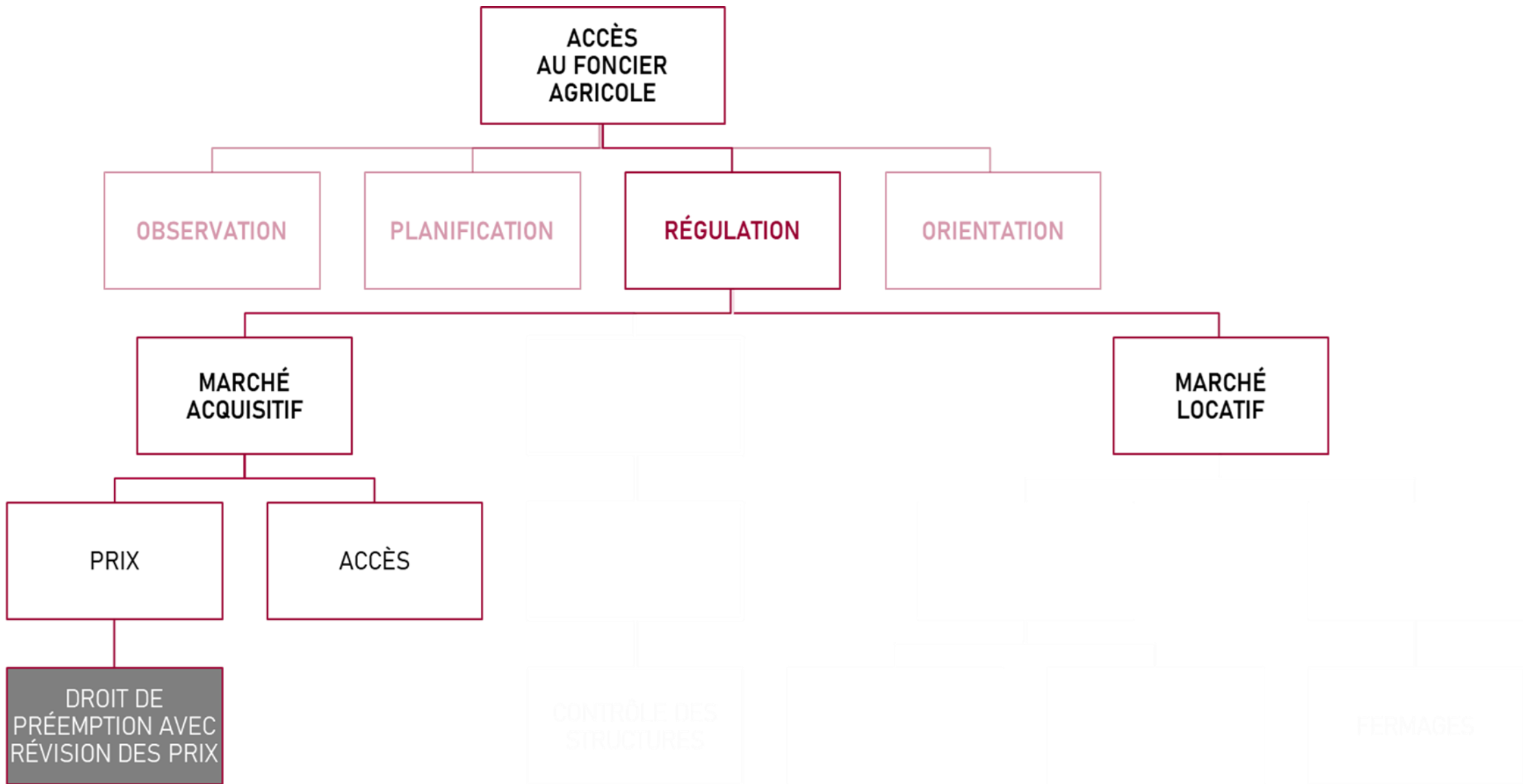
MISE EN ŒUVRE : VALEUR FINANCIÈRE → VALEUR DE PRODUCTION

COMPENSATION FINANCIÈRE AUX PROPRIÉTAIRES → **COMMENT ? & COMBIEN ?**

- INDEMNITÉ UNIQUE/HA :
 - FERMETURE DU MARCHÉ
 - 1^{ÈRE} VENTE
- DIFFÉRENTIATION ENTRE LES VALEURS AGRICOLE & FINANCIÈRE
 - 2018 : 2.200.000.000 € À 5.000.000.000 €
 - 2021 : 2.700.000.000 € À 6.000.000.000 €

ILVO - 2018





RÉGULATION

MARCHÉ ACQUISITIF

ACCÈS

CONTRÔLE
STRUCTURES



- ❑ **MÉCANISME** : NOTIFICATION + AUTORISATION
- ❑ **CARACTÉRISTIQUE** : MARCHÉS ACQUISITIF & **LOCATIF**
- ❑ **SCOPE / HORS SCOPE** :
 - ❑ TRANSMISSIONS D'EXPLOITATIONS INTRAFAMILIALES
 - ❑ TRANSACTIONS ENTRE CONJOINTS, CO-PROPRIÉTAIRES...
 - ❑ CESSIIONS INTRAFAMILIALES
- ❑ **CRITÈRES DE REFUS**
 - ❑ TAILLE
 - ❑ VENTE À UN NIMACULTEUR SI AGRICULTEUR INTÉRESSÉ (PUBLICITÉ)
 - ❑ GESTION NON RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT
 - ❑ INVESTISSEMENT SPÉCULATIF

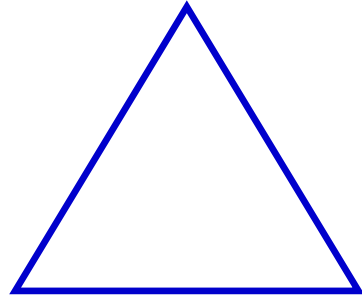


RÉGULATION

MARCHÉS
ACQUISITIF &
LOCATIF

ACCÈS

CONTRÔLE
STRUCTURES



ARBITRAGE PAR UN TIERS
DES RELATIONS
INTERPERSONNELLES

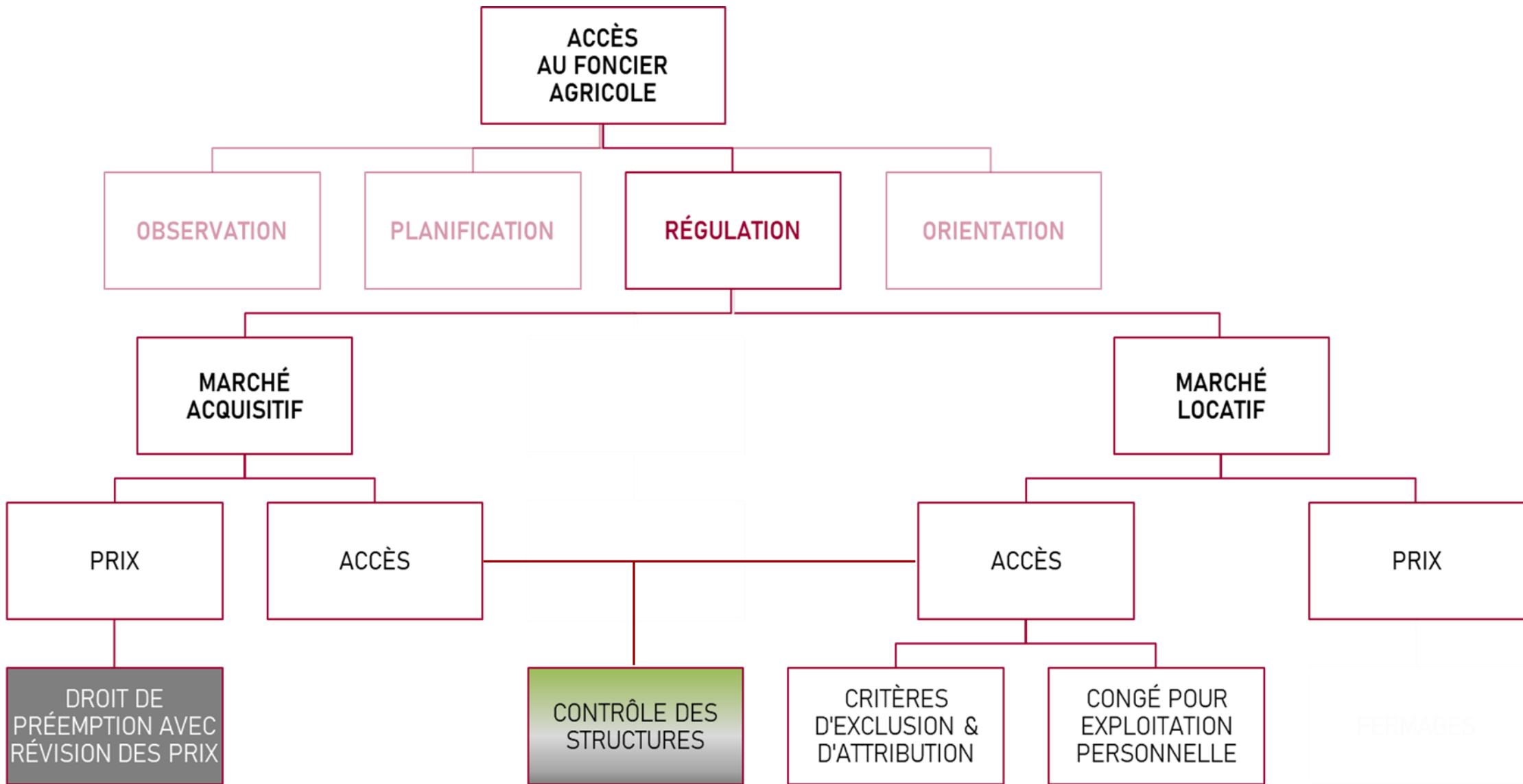


LIBERTÉ
D'ENTREPRENDRE



3^E VOIE : AUTRES OUTILS





RÉGULATION

MARCHÉ
LOCATIF

ACCÈS

BAIL À FERME



CRITÈRES D'EXCLUSION

- ❑ FORMATION
- ❑ SUPERFICIE MAXIMALE DE RENTABILITÉ [SMR]
- ❑ INFRACTION ENVIRONNEMENTALE & DETTE PUBLIQUE

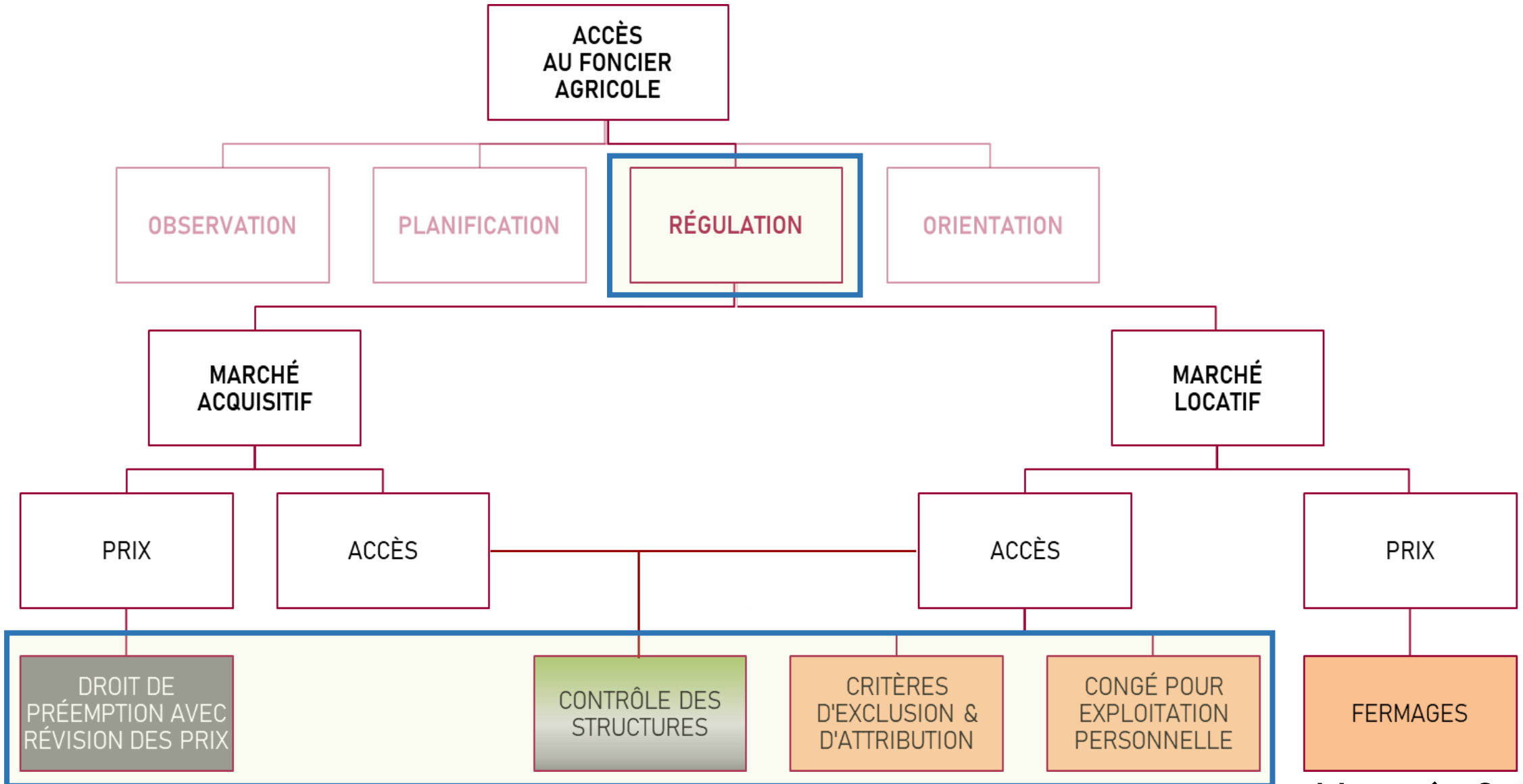
CRITÈRES D'ATTRIBUTION

- ❑ AGE
- ❑ SAU DE L'EXPLOITATION +
SUPERFICIE MINIMALE DE RENTABILITÉ [SMR]
- ❑ DISTANCE
- ❑ SAU TERRES PUBLIQUES
- ❑ AUTRES

$$\frac{S}{UT}$$

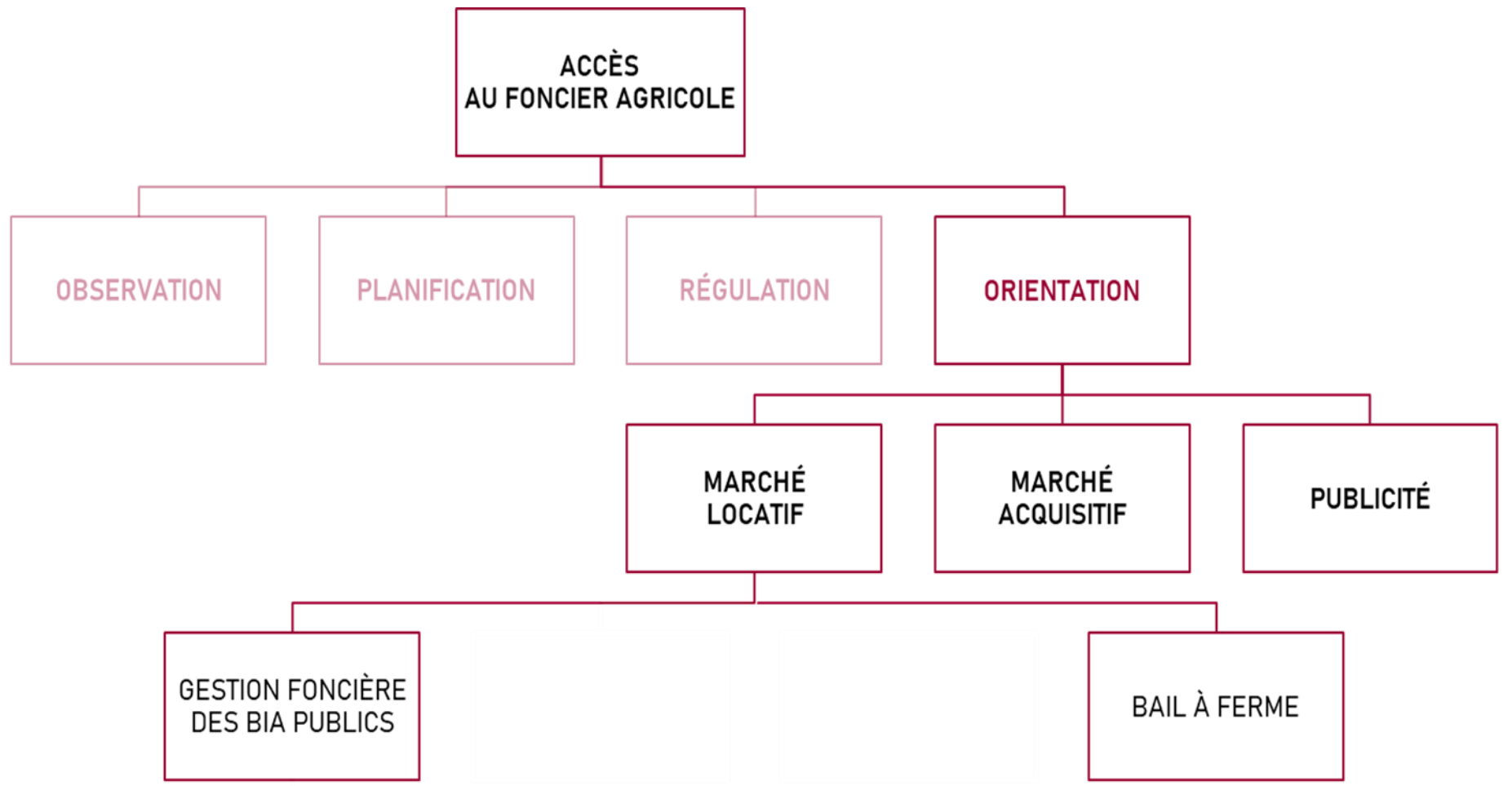
B.C.S.S.





MATINÉE 2





PLAN

1. CONTEXTE WALLON
2. APPROCHE SYSTÉMIQUE
- 3. OUTIL DE GESTION FONCIÈRE**
4. SYNTHÈSE



ORIENTATION

MARCHÉ LOCATIF

GESTION FONCIÈRE
DES BIA PUBLICS

GESTION
FONCIÈRE



OUTIL D' ORIENTATION

CADRE FIXÉ PAR LA POLITIQUE FONCIÈRE

VOLANT : 65.000 HA =

9 % DE LA SAU

14 % DE LA SAU EN FVI

- ❑ Souhaité par de nombreuses structures publiques
- ❑ Utile pour permettre l'éclosion de nvx projets
- ❑ Utile pour lever une certaine opacité
- ❑ Nécessite de la transparence

CWA : D.354 À D.356 → PAS ENTRÉ EN VIGUEUR & ADAPTABLE



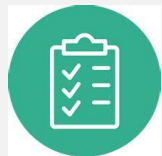
GESTION FONCIÈRE



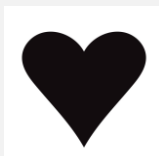
SERVICE

D

INVENTAIRE
CARTO.



DROIT DE
PRÉFÉRENCE



ACHATS
AMIABLES



DROIT DE
PRÉEMP. SP.



ORIENTATION

MARCHÉ
LOCATIF

GESTION FONCIÈRE

DROIT DE
PRÉEMP. SP.



CWA D.358

- ❑ AMÉNAGEMENTS FONCIERS DES BIENS RURAUX ACTIFS
- ❑ AMÉNAGEMENTS FONCIERS DES BIENS RURAUX FUTURS
- ❑ ZONES EXPRESSÉMENT DÉSIGNÉES PAR GW POUR UNE DURÉE QU'IL DÉTERMINE

CADRE

POLITIQUE FONCIÈRE AGRICOLE

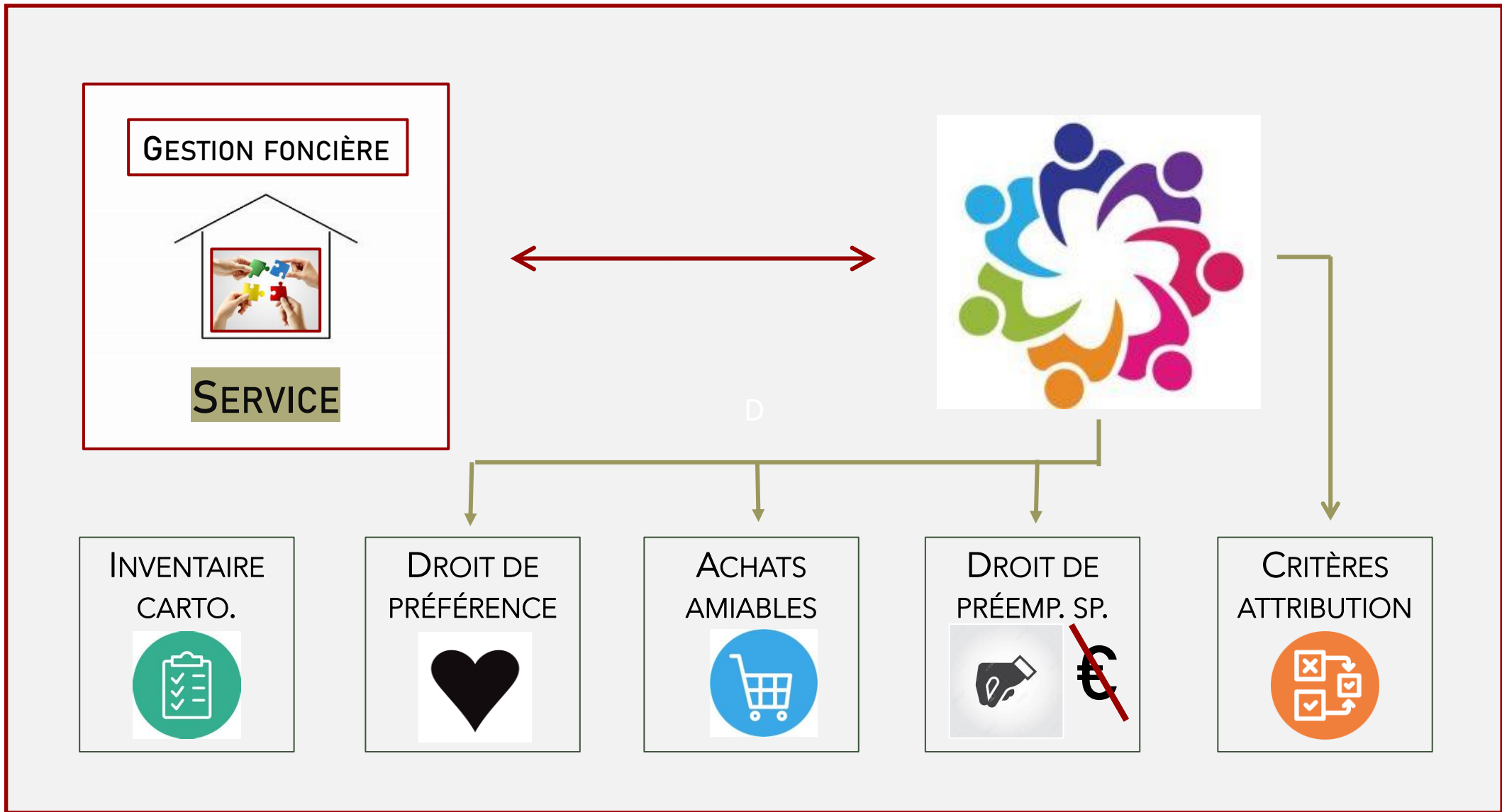
FINALITÉ

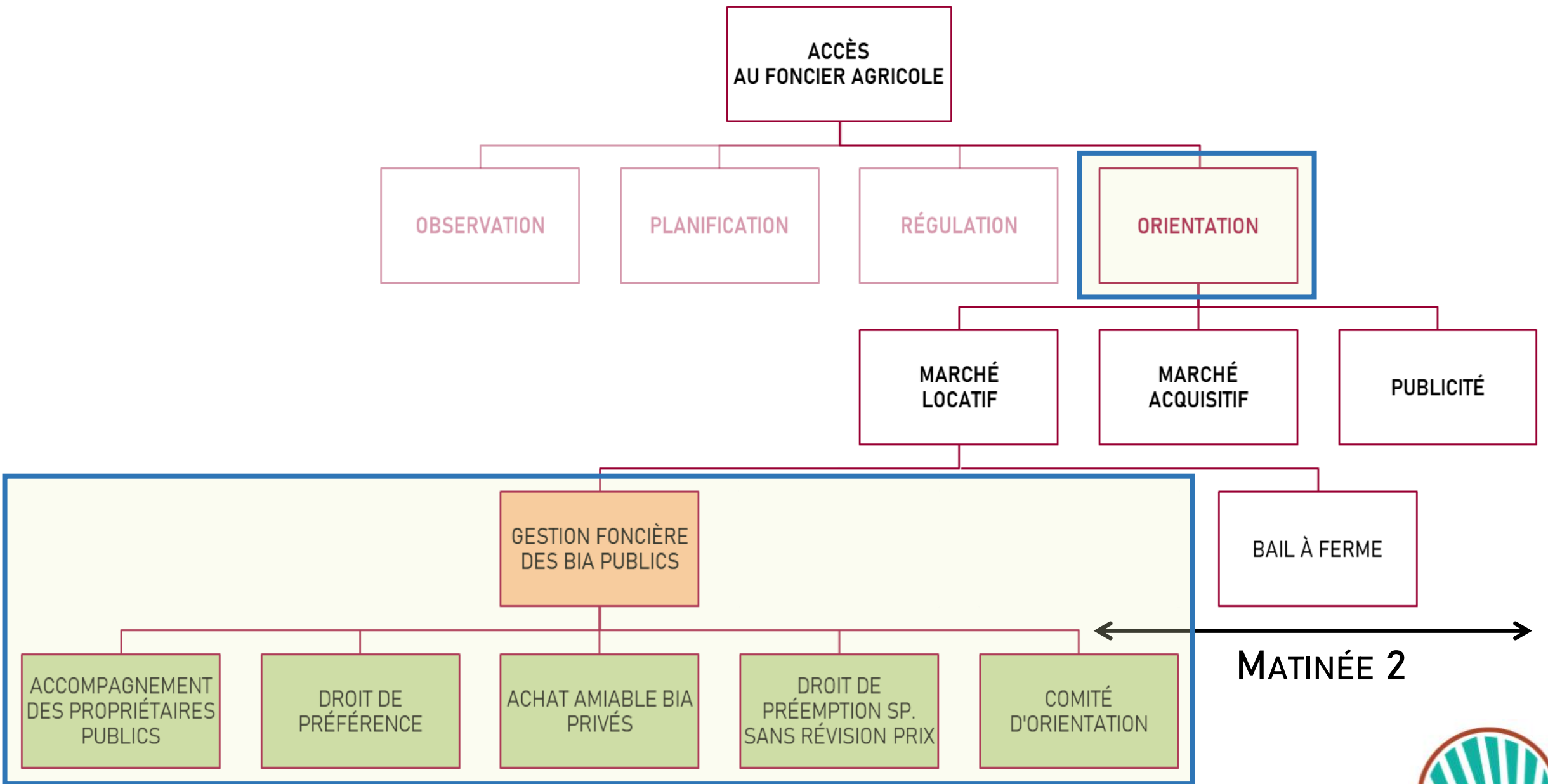
TERRAINS GÉRÉS PAR DES AGRICULTEURS (BÀF)

⇒ AGW D'EXÉCUTION

⇒ AM POUR FIXER LES PÉRIMÈTRES







MATINÉE 2

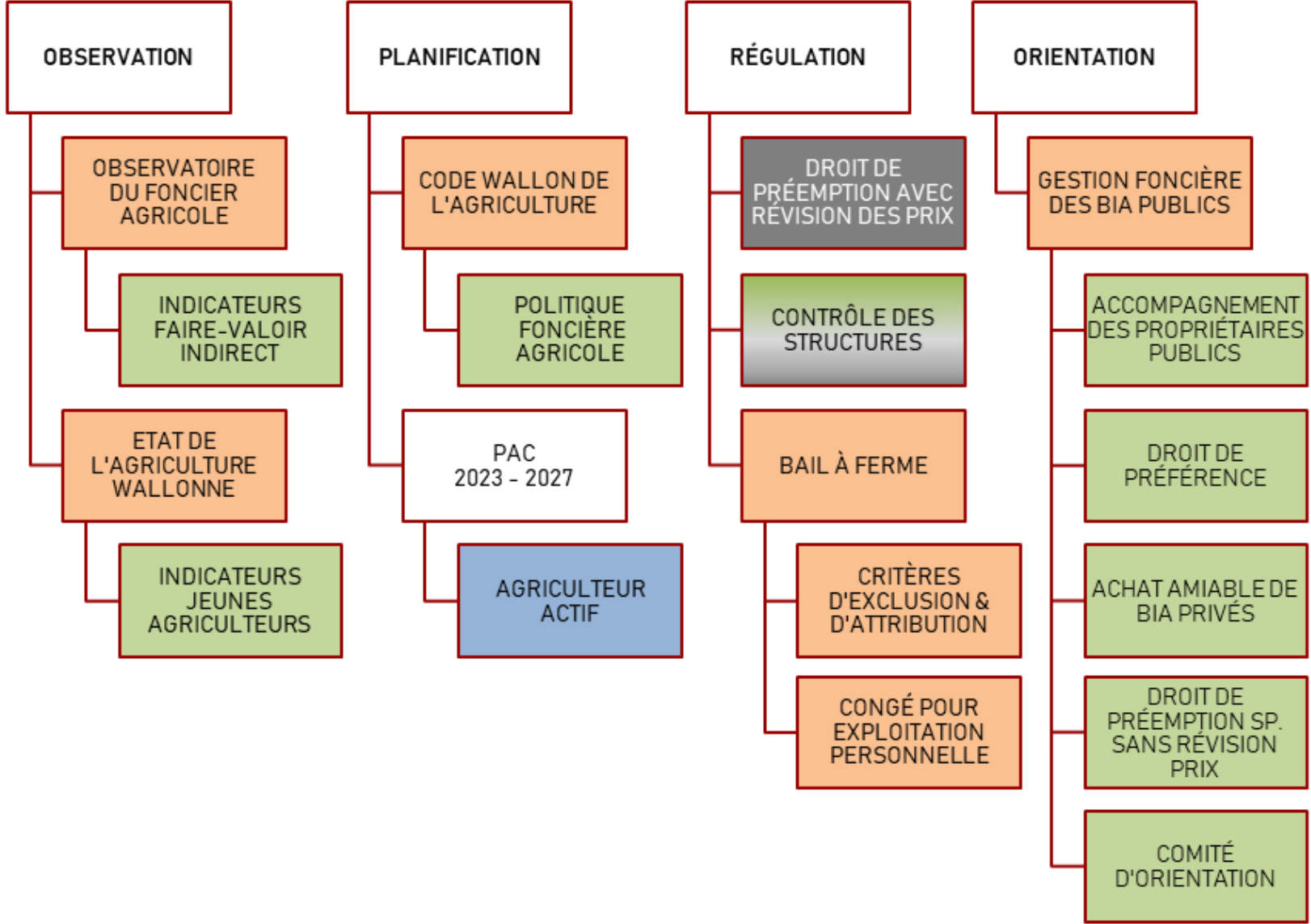


PLAN

1. CONTEXTE WALLON
2. APPROCHE SYSTÉMIQUE
3. OUTIL DE GESTION FONCIÈRE
4. **SYNTHÈSE**



FACILITER L'ACCÈS À LA TERRE



MERCI DE VOTRE ATTENTION

