

Accès à la terre

Xavier de Munck

Samedi 7 mars 2015
Nature & Progrès - Namur



NTF

Association des propriétaires de biens ruraux en Wallonie

- Propriétaires de forêts
- Propriétaires de terres agricoles

Domaines d'actions de l'association



Forêt

- Code forestier et réglementations annexes
- Natura 2000
- OEWB
- ...

Terres agricoles

- Bail à ferme
- Commissions de fermage
- Natura 2000
- Décret sol
- ...

Domaine rural

- Règlementations d'aménagement du territoire
- Eolien
- Voirie communale
- Biomasse forestière et agricole
- ...

Qui sont les propriétaires ?



- ✓ Les agriculteurs (plus de 30% de la SAU)
- ✓ Les successeurs d'agriculteurs
- ✓ Les descendants de propriétaires historiques
- ✓ Des industriels et successeurs
- ✓ Les pouvoirs publics
- ✓ CPAS
- ✓ Fabriques d'Eglise

Enjeux



Les faits ⁽¹⁾

- SAU limitée
- SAU en diminution
Autres affectations territoriales

Enjeux



Les faits ⁽²⁾

- Faire-valoir direct **+/- 30%**
- Faire valoir indirect **+/- 70%**
 - > + de 52% des capitaux engagés dans l'activité économique agricole wallonne*

Les faits ⁽³⁾

- Marché d'acquisition: marginal
 - > 1 % des terres agricoles par an => **RARETE**
 - > 95% des acquéreurs sont des agriculteurs
- Marché locatif: gelé
 - > Cadre légal engendrant une quasi « perpétuité »
 - > Démobilisation des bailleurs => **RARETE**

Accès à l'outil de travail « terre »

1. Achat

2. Location

Accès à l'outil de travail « terre »



1. Achat

➤ MARCHE

- Offre rare
- Demande forte

➤ PRIX

- Paramètres

Accès à l'outil de travail « terre »



1. Achat

➤ PRIX: Quelques paramètres

- **RARETE** de l'offre de biens libres
- **Demande « non agricole »:**
 - aménagement du territoire, pression urbanistique ...

Europe: photo satellite



Accès à l'outil de travail « terre »

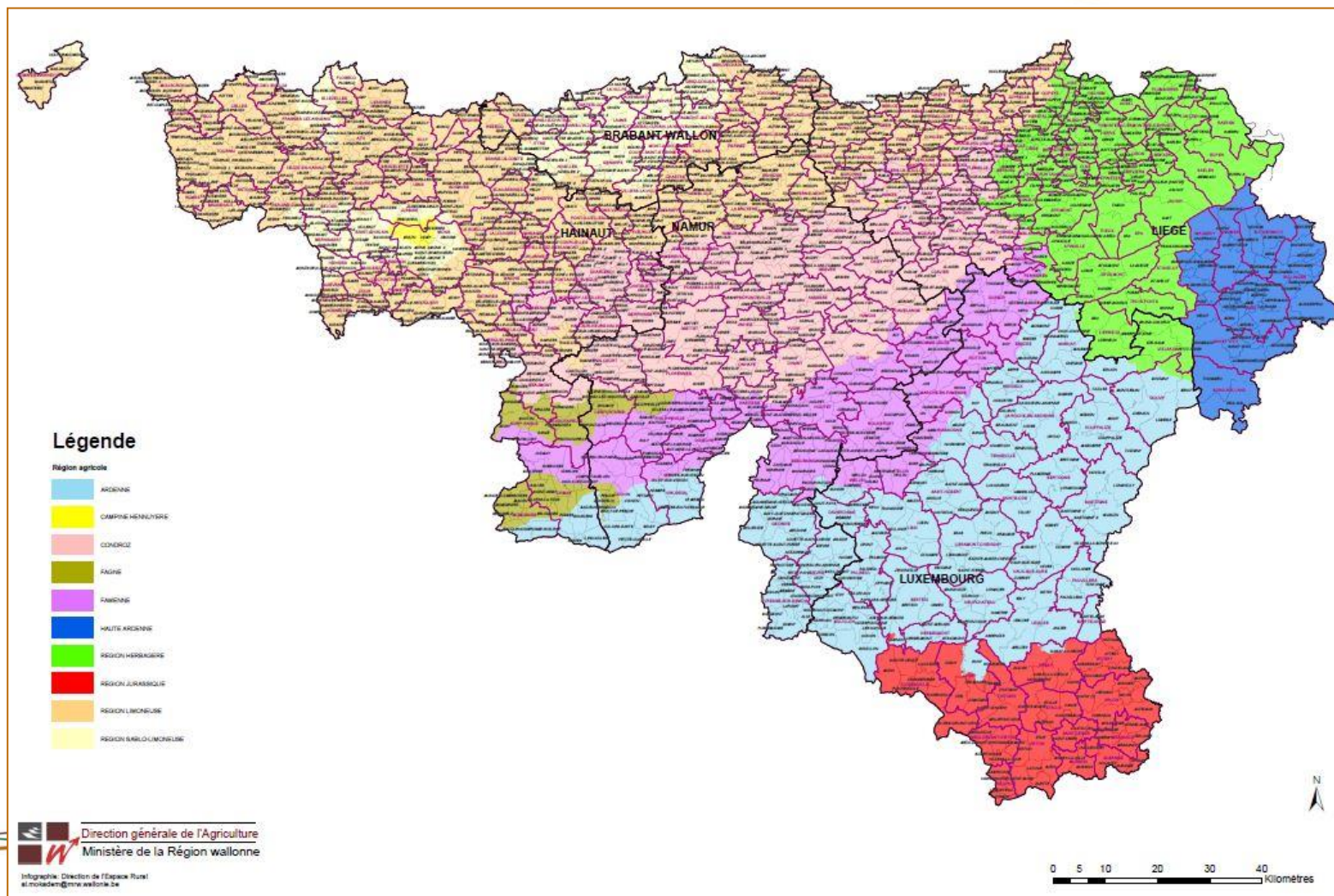


1. Achat

➤ PRIX: Quelques paramètres

- **RARETE** de l'offre de biens libres
- **Demande « non agricole »**:
 - aménagement du territoire, pression urbanistique ...
- **Demande agricole**
 - Zone agricole

Carte des régions agricoles



Accès à l'outil de travail « terre »



1. Achat

➤ PRIX: Quelques paramètres

- **RARETE** de l'offre de biens libres
- **Demande « non agricole »:**
 - aménagement du territoire, pression urbanistique ...
- **Demande agricole**
 - Zone agricole
- **Extensions d'exploitations**
 - *Economies d'échelle*
 - *Contraintes environnementales* (LS, PGDA, « verdissement » de la PAC, ...)
- **Gestion patrimoniale de l'exploitant**
 - *Investissement dans un outil de travail « libre d'occupation »*
- **Nouveaux acteurs**
 - Crise financière -> Refuge - Diversification de patrimoine

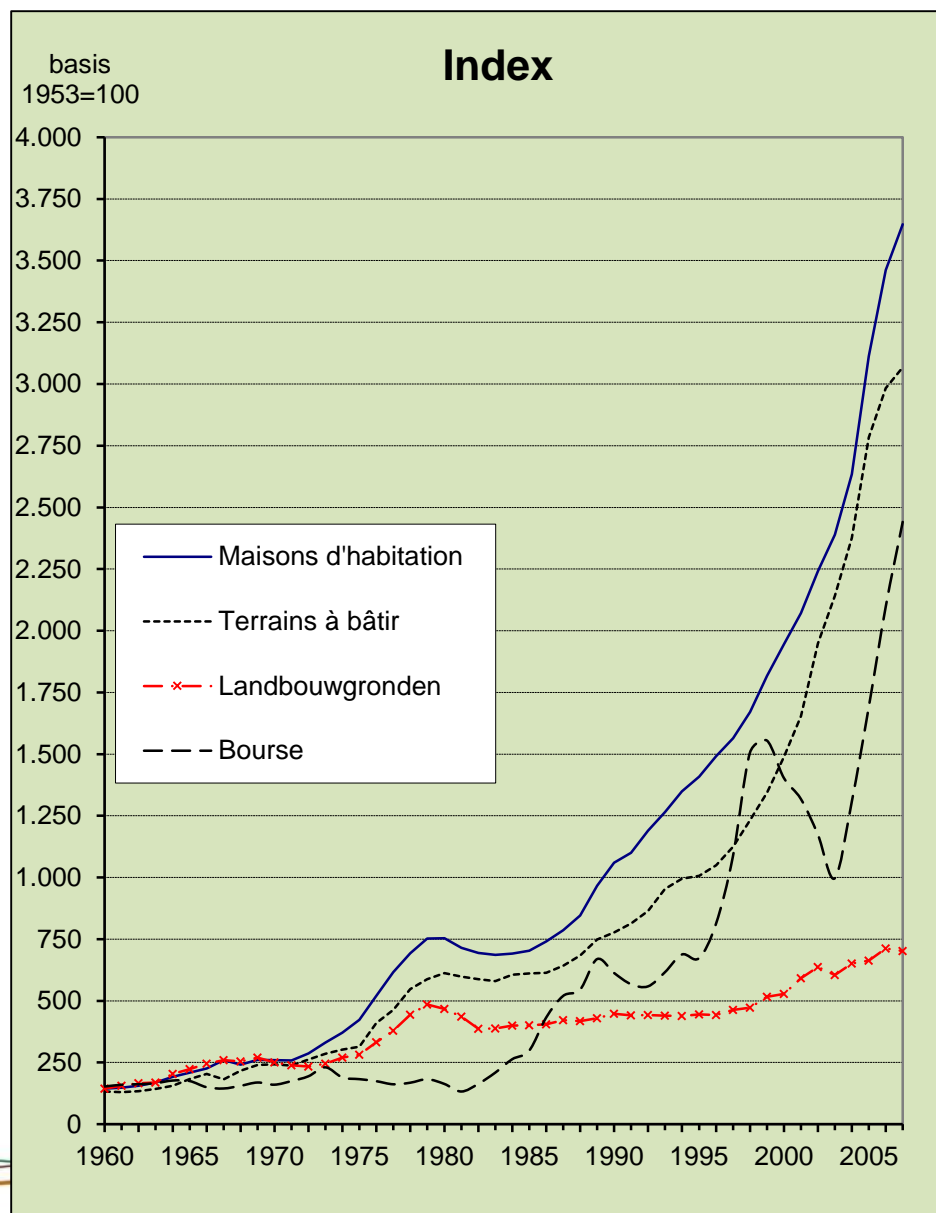
Accès à l'outil de travail « terre »



1. Achat

➤ **PRIX: Conséquences**

- **Prix élevés**
- Voie limitée à des extensions d'exploitations « solides »
- **Impasse pour l'installation des jeunes.**



Graphique évolution prix immobilier

Accès à l'outil de travail « terre »



2. Location

- RARETE
- DEMOBILISATION du partenaire
« Bailleur »
- CAUSE:
le cadre actuel du Bail à Ferme

Accès à l'outil de travail « terre »



2. Location

➤ RARETE

- **Immobilisme généré par la loi sur le bail à ferme**
 - Perpétuité
 - Dérives

Accès à l'outil de travail « terre »



2. Location

➤ RARETE

- Immobilisme généré par la loi sur le bail à ferme
- Démobilisation des bailleurs
 - Perpétuité = « quasi expropriation »
 - Vente d'un bien sous bail => moins value
 - Montant de la location < > charges (PI, IPP, Droits Succession)
 - Dérives

Objectif 1 : Assurer le revenu, la pérennité et la rentabilité des exploitations agricoles

Objectif 1 : Assurer le revenu, la pérennité et la rentabilité des exploitations agricoles

Objectif 2 : Installation des jeunes

Objectif 1 : Assurer le revenu, la pérennité et la rentabilité des exploitations agricoles

Objectif 2 : Installation des jeunes

Objectif 3 : Conserver la surface agricole affectée à la production agricole

Objectif 1 : Assurer le revenu, la pérennité et la rentabilité des exploitations agricoles

Objectif 2 : Installation des jeunes

Objectif 3 : Conserver la surface agricole affectée à la production agricole

Objectif 4 : Baisse de la pression et de la spéculation foncière

Conclusion

L'outil foncier proposé n'est pas LA solution. Il limite ses prétentions à pallier quelques effets négatifs d'un autre cadre légal déficient, sans apporter de réponse en termes de pérennité.

NTF est opposée à une démarche inquisitrice du secteur public et demande (depuis bientôt 8 ans) une adaptation du cadre légal actuel car celui-ci, rééquilibré, est capable de répondre de manière pérenne à l'ensemble des objectifs fonciers cités.

Conclusion générale



Le marché locatif est majeur en Wallonie.

La problématique foncière actuelle ne peut trouver une solution pérenne que dans un rééquilibrage entre les partenaires au contrat

- En continuant à régler les rapports entre les parties
- Mais en remotivant les bailleurs
 - La fin de la « perpétuité »
 - Une rémunération intégrant significativement l'importance du capital mis à disposition du preneur ainsi que ses charges propres
 - La fin des dérives générées par le cadre actuel.

Merci de votre attention !



Merci pour votre attention !

Pour nous contacter :

**Rue Borgnet, 13 – 2^{ème} ét.
5000 NAMUR**

**081 / 26 35 83
0475 / 65 50 14
contact@ntf.be**