

LE BAIL À FERME IN CONCRETO

TERRES PUBLIQUES AGRICOLES



RENDEZ-VOUS
EN VISIO LE
12/01/22 À 10H



PROGRAMME DE CETTE MATINÉE

- 1. Mise en contexte – Introduction et objectifs** (Françoise Ansay, chargée de projet « Terres publiques », Terre en vue)
- 2. Quel type de bail pour quel projet, quelles clauses y insérer, comment remettre en location ?**
(Corentin Moreau, SPW, DAFOR)
- 3. Travail d'intégration de critères d'attribution à caractère environnemental – l'exemple de Marche en Famenne** (Sarah Ruidant, administration communale de Marche en Famenne)
- 4. Conclusions & perspectives** (Sacha Bronfort, Manger Demain)



INTRODUCTION – CONTEXTE

FRANÇOISE ANSAY (TERRE-EN-VUE)



Terre-
en-vue



Wallonie



L'alimentation durable en Wallonie

Objectifs potentiels d'une politique foncière ?

Nourrir les citoyens
de ma commune

Intégrer la réforme
de la loi sur le bail à ferme

Répondre à la perte
de biodiversité

Prévenir
les inondations

Sécuriser le foncier
des agriculteurs

Etablir des baux écrits
pour 2025 ?

Installer des jeunes
agriculteurs

S'adapter au changement
climatique

Gérer le patrimoine public
en bon père de famille

Quid de la prescription
acquisitive à 10 ans ?

Lutter contre l'érosion
et le ruissellement



Diversité de projets et diversité de contrats



Production agricole
professionnelle

Production agricole
professionnelle
ET clauses environnementales

Production agricole
professionnelle ET clauses
socio-économiques
(et éventuellement clauses
environnementales)

Production agricole
professionnelle
dont une partie est
commercialisée
en In-House

QUEL TYPE DE BAIL POUR QUEL PROJET, QUELLES CLAUSES Y INSÉRER, COMMENT REMETTRE EN LOCATION ?

CORENTIN MOREAU – SPW / DAFOR





Le bail à ferme : quel bail pour quel projet, quelles clauses y insérer, comment remettre en location ?

Corentin Moreau

Direction de l'aménagement foncier rural

RAPPEL

- Scan des parcelles
- Listing des équipements présents/manquants
- Travaux éventuels
- Réflexion sur le type de bail proposé
- Réflexion sur les clauses du contrat (cfr clauses environnementales)
- Identification du profil de l'agriculteur recherché (cfr critères d'attribution)

1. Réflexion sur le type de bail proposé

Identifier son objectif:

- Obtenir une date de fin certaine au contrat
- Utilisation future de la/certaines parcelles pour une autre activité qu'agricole ?
- Caractère rémunérateur du contrat

1. Réflexion sur le type de bail proposé

Identifier son objectif:

- Obtenir une date de fin certaine au contrat

	Date de fin certaine
Bail classique	X=> cession privilégiée/« succession privilégiée »
Bail de longue durée	V
Bail de carrière	V
Bail de courte durée	V

1. Réflexion sur le type de bail proposé

Identifier son objectif:

- Utilisation future de la/certaines parcelles pour une autre activité qu'agricole ?

Utilisation future	
Bail classique	<p>Possibilité:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A tout moment de mettre un terme au bail sur certains biens pour construire/pour les affecter à leur destination industrielle/pour les vendre • A chaque fin de période: affecter les terrains à des fins d'intérêt général
Bail de longue durée	<p>Possibilité:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A tout moment de mettre un terme au bail sur certains biens pour construire/pour les affecter à leur destination industrielle/pour les vendre • A la fin de la période fixée (minimum 27 ans): tout aliéner (pas de limite quantitative)
Bail de carrière	<p>Possibilité à tout moment de mettre un terme au bail sur certains biens pour construire/pour les affecter à leur destination industrielle/pour les vendre</p>

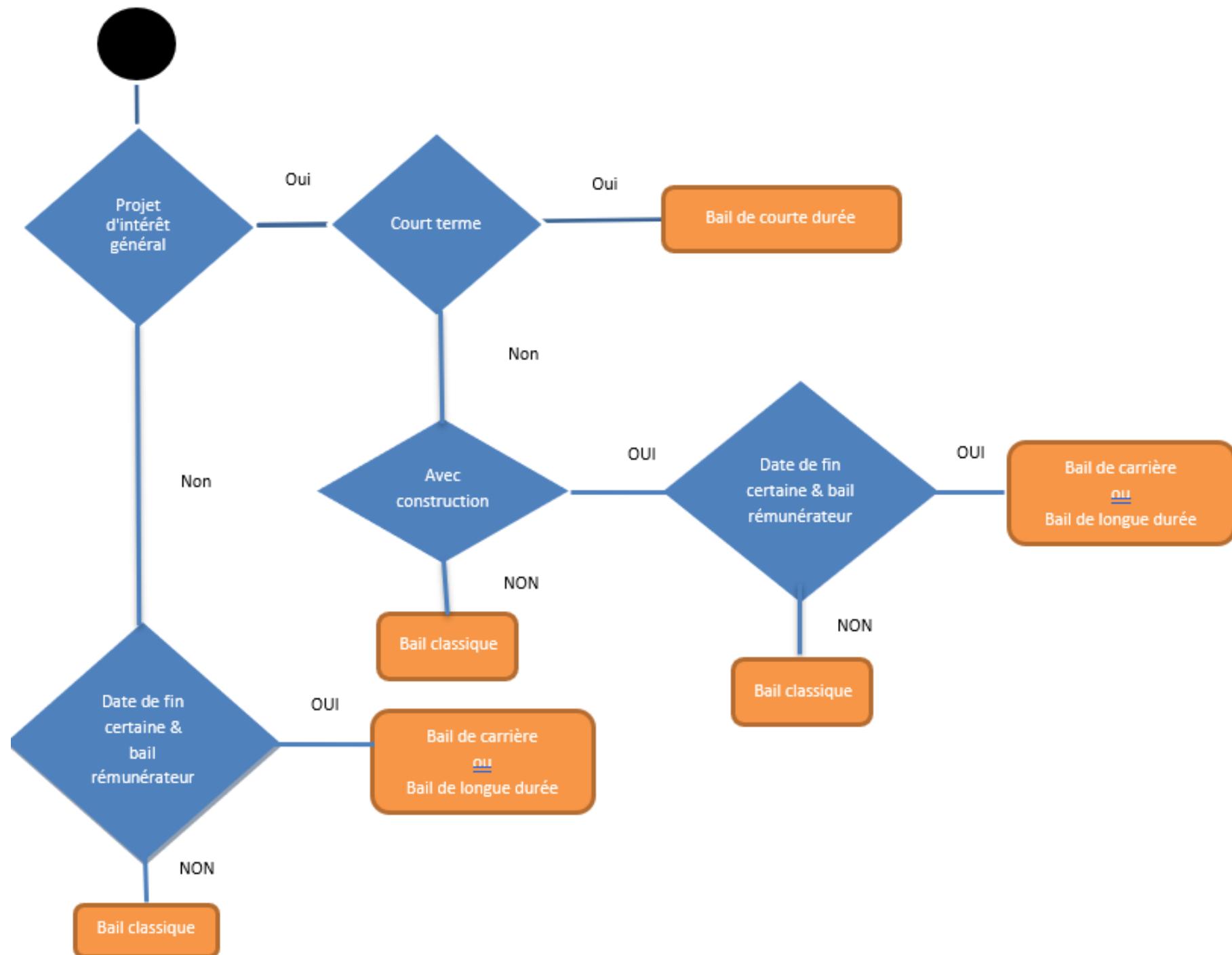
1. Réflexion sur le type de bail proposé

Identifier son objectif:

- Caractère rémunérateur du contrat

Fermage de base	Fermage augmenté durant une partie du contrat	Fermage augmenté pendant toute la durée du contrat
- Bail de courte durée	- Bail classique (si première période)	- Bail de longue durée

EN RESUME...



2. Clauses

Balises:

- loi sur le bail à ferme
- Arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 déterminant le contenu minimal de l'état des lieux en matière de bail à ferme et précisant les clauses prévues à l'article 24 de la loi sur le bail à ferme

Repères:

- Arrêté ministériel du 20 juin 2019 établissant un modèle-type d'état des lieux
- Arrêté ministériel du établissant un modèle-type de contrat de bail à ferme classique conclu sous écriture privée et applicable à tout propriétaire public
- ...

2. Clauses

2.1. Clauses « classiques »

- Importance d'indiquer le caractère à bâtir ou à destination industrielle des terrains dans le contrat=> cfr congé pour affecter le terrain à sa destination
- Clause de congé pour vendre
- Clause en cas de décès du locataire

2. Clauses

2.2. Clauses environnementales

Quel(s) type(s) de parcelle?

- Parcelle avec pente $\geq 10\%$
- Prairie permanente
- Prairie permanente reconnue comme prairie à haute valeur biologique
- Parcelle dans un périmètre de protection des zones de captage d'eau
- Zone humide
- Autre type de parcelle

Quels équipements/qualité de sol présents sur chacune de ces parcelles?

Arbres, haies, cours d'eau, fossés, talus, analyses de sol, autre...

2. Clauses

2.2. Clauses environnementales

A chaque type de parcelle, différentes possibilités:

- *Ex1 : Pour tout type de parcelle, possibilité de prévoir des modalités d'entretien des haies en respectant la période de nidification de l'avifaune et le maintien d'une largeur, d'une hauteur et d'une longueur minimales, entretien d'une fascine antiérosive*
- *Ex2: Pour les prairies permanentes, possibilité de prévoir leur maintien*
- *Ex3: Pour les parcelles avec pente $\geq 10\%$, possibilité de maintien d'un taux de matière organique suffisant*
- *Ex4: Pour les prairies permanentes reconnues comme prairies à haute valeur biologique ou les parcelles dans un périmètre de protection des zones de captage d'eau, possibilité de limiter ou d'interdire les fertilisants et/ou les produits phytos.*
- ...

3. PROCEDURE DE SOUMISSION

Balises:

- Loi sur le bail à ferme
- Arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 fixant les modalités de mise sous bail à ferme des biens ruraux appartenant à des propriétaires publics

Repère:

- Arrêté ministériel du 20 juin 2019 établissant un modèle-type de cahier des charges

3. PROCEDURE DE SOUMISSION

3.1. Stratégie

- Quel profil d'agriculteur sur mes parcelles?
- Quels leviers légaux?
- Quels leviers matériels?

3. PROCEDURE DE SOUMISSION

3.2. Leviers légaux

- Ajouts/modification/suppression des critères d'exclusions légaux=> **NON**
- Ajouts de critères d'attribution complémentaires=>**OUI**
- Ajouts de définitions=>**OUI**

3. PROCEDURE DE SOUMISSION

3.3. Leviers légaux

- Supprimer/moduler les critères d'attribution fixés dans l'AGW=>**NON**
- Ajout de critères d'attribution comprenant des aspects qualitatifs, environnementaux ou sociaux à l'exclusion du montant du fermage=>**OUI**
 - ⇒ 20 points maximum par critère complémentaire;
 - ⇒ 100 points maximum pour l'ensemble des critères complémentaires;
 - ⇒ Respect du principe d'égalité et de non-discrimination: il incombe au propriétaire public de pouvoir justifier pour chaque critère, sa pertinence au regard de l'objet du marché. Le principe d'égalité est violé lorsqu'il est établi qu'il n'existe pas de rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

3. PROCEDURE DE SOUMISSION

3.3. Leviers légaux

Ex1: Une commune avait fixé un critère qui réservait une priorité à celui qui exerce la profession d'exploitant agricole à titre principal, domicilié et résidant effectivement dans l'ancienne commune concernée, et dont l'exploitation est située sur le territoire de l'ancienne commune concernée sans justifier plus amplement la pertinence de ce critère au regard de l'objet du marché. Dès lors qu'aucune justification n'a été mise en avant par l'autorité, la différence de traitement en faveur de ceux qui répondent à ce critère a été jugée contraire au principe d'égalité et de non-discrimination (C.E. (6e ch.) n° 225.029, 9 octobre 2013, A.P.T. 2014 (sommaire), liv. 1, 72)

3. PROCEDURE DE SOUMISSION

3.3. Leviers légaux

*Ex2: En matière de bail de chasse, il a été jugé qu' « il n'est permis d'avantager certains candidats que sur base de critères objectifs, et en rapport avec le but ou l'objet de la mesure. L'octroi d'un **droit de priorité** pour la location d'un droit de chasse à une association de **chasseurs qui habitent dans la commune** est arbitraire s'il ne s'avère pas que les intéressés exercent leur sport sur le territoire de la commune d'une façon qui favorise davantage l'intérêt général que les chasseurs originaires d'autres communes » (C.E. n° 38.591, 27 janvier 1992)*

3. PROCEDURE DE SOUMISSION

3.4. Leviers matériel

=> Instauration d'une permanence avant la date limite de dépôt des soumissions

Ressources

Portail agriculture SPW: agriculture.wallonie.be

Onglet « ruralité » - « bail à ferme »

- Textes de la réforme (dont modèles, procédures, clauses types...)
- Outils de vulgarisation

Adresse mail:

bailaferme@spw.wallonie.be

INTÉGRATION DE CRITÈRES D'ATTRIBUTION À CARACTÈRE ENVIRONNEMENTAL : L'EXEMPLE DE MARCHE EN FAMENNE

SARAH RUIDANT – ADMINISTRATION COMMUNALE



TRAVAIL SUR L'INTÉGRATION DE CRITÈRES D'ATTRIBUTION À CARACTÈRE ENVIRONNEMENTAL

LE CADRE

- Procédure de mise à disposition de terrains agricoles :
 - BAF : 36ha 51a 11ca (une zone)
 - COMMODAT : 10ha 08a 95ca (deux zones)
- Initiative de l'Echevinat du Patrimoine (Nicolas Grégoire - 1^{er} échevin) et l'Echevinat de la Transition (Valérie Lescrenier)
- Volonté politique: Aider en priorité les jeunes agriculteurs, possédant peu de terres et viser une agriculture ancrée dans la transition écologique

L'HISTORIQUE

- ▶ 2018 Achat de terrain par la Commune : la Ferme Jamagne (+ 40 ha de terre)
- ▶ 2019 Mise en commodat jusqu'à la réforme du BAF (+ Commission pluraliste)
- ▶ 2020 Réforme du BAF - entrée en vigueur
 - Mise en place d'une **commission pluraliste**
 - **différents services communaux** (Patrimoine, Juridique et Environnement)
 - **avocat spécialisé** dans le BAF
 - lien avec les services compétents à la **Région**
- ▶ 2021 Lancement d'une procédure de mise en adjudication

TRAVAIL DU SERVICE ENVIRONNEMENT :

- ▶ Ajouts de critères d'attribution à caractère environnemental, dans le cahier des charges
- ▶ Création d'une grille d'analyse d'interprétation des critères
- ▶ Analyse des candidatures

Processus d'établissement des critères - différents filtres :

- ▶ Recherche d'informations auprès d'experts (agriculteurs hors commune, ASBL, centre de recherche, SPW, ...) => **Ne pas rester seul** 
- ▶ Synthèse des données récoltées
- ▶ Travail sur la formulation
- ▶ Proposition aux services juridique et patrimoine et à l'avocat conseil
- ▶ Proposition à la commission pluraliste
- ▶ Proposition au Conseil

1er CRITERE - NOTE DE MOTIVATION :

Définition

Explicitier la manière dont vous rencontrez les objectifs de transition écologique poursuivis par le pouvoir adjudicateur pour promouvoir une agriculture durable, raisonnée, de conservation, extensive, biologique, agro-écologie ou tout autre système de production agricole rencontrant les objectifs du pouvoir adjudicateur, par exemple via la rencontre d'un ou des objectifs de développement durable, la sobriété énergétique, la réutilisation, le recyclage dans une perspective d'économie circulaire ou régénératrice, la réduction des déchets, ou tout autre initiative visant la résilience locale.

Analyse

1. Présence d'une note et contenu en lien avec le critère
2. Valorisation de modèles agricoles visant la transition écologique
3. Valorisation de projets futurs

Forces

Liberté pour l'exploitant de mettre en avant ce qu'il juge important/pertinent, de proposer lui-même des critères

Faiblesses

- Ecrit
- Nécessité de définir les objectifs de transition écologique

La suite

- Proposer une audition (comment la cadrer?)
- Faire appel à une aide pour l'écrit
- Prévoir des questions

2ÈME CRITÈRE - DATE DE LA PREMIÈRE INSTALLATION COMME TITULAIRE OU CO-EXPLOITANT :

Définition	
<i>L'agriculteur installé depuis le moins d'années est valorisé.</i>	
Forces	Faiblesses
Contrebalance du critère d'attribution obligatoire lié à l'âge du soumissionnaire	

3ÈME CRITERE - PARTICIPATION À UNE DYNAMIQUE LOCALE

Définition

par la valorisation des produits issus de l'agriculture raisonnée ou bio (point de vente directe à la ferme, participation à une coopérative valorisant les circuits courts, ...).

- Magasin à la ferme
- Coopérateur (dans une ou plusieurs coopératives ?)
- Accueil à la ferme (scouts, écoles, woofing, ...)

Forces

- Rejoindre les objectifs de transition communale
- Dynamiser le circuit court

Faiblesses

Définition du circuit court (travail sur les émissions carbonées) pour baliser les coopératives

4ÈME CRITERE - CARACTÈRE INNOVANT

Définition

de la culture ou du mode de culture envisagé (à titre d'exemple non exhaustif, cela peut être des variétés de productions végétales nouvelles, des races animales rustiques et/ou oubliées, des pratiques culturales non conventionnelles, ...).

- *Techniques ou types de productions innovantes*
- *Diversité des productions*
- *Tertiairisation*

Forces

- Mise en avant de la transformation locale
- Valoriser la prise de risques

Faiblesses

- Clarté du critère
- Lien avec la transition écologique à clarifier

5ÈME CRITERE - ENGAGEMENT EN TERMES DE MESURES AGRO-ENVIRONNEMENTALES ET CLIMATIQUES (MAEC)

Définition :

Les MAEC non reprises ci-dessous, mais mises en place dans l'exploitation, peuvent être valorisées via le précédent critère (note de motivation).

- MB1abc. Haies et alignements d'arbres - Arbres, buissons et bosquets- Mare
- MB2 Prairies naturelles
- MB11 Races locales et menacées
- MB5 Tourbières enherbées
- MB6 cultures favorables à l'environnement
- MC7 Parcelles aménagées
- MC8 Bandes aménagées
- MB9 Autonomie fourragère

Forces :

- Travail en collaboration avec Natagriwal
- Objectivité du critère
- Critère vérifiable (outil existant)

Faiblesses :

- Valable tant qu'outil existant via la PAC
- Ne permet pas de valoriser tout type d'aménagement environnemental

6^{ème} CRITERE - Activité agricole exercée à titre principal

Définition - analyse	
Tout ou rien	
Forces	Faiblesses
	Ne tient pas assez compte de la réalité du terrain Déforce le 2 ^{ème} critère

7ÈME CRITERE - PERTE D'UN BIEN POUR UNE RAISON D'UTILITÉ PUBLIQUE

Exemple non exhaustif :

Exploitation industrielle, création d'un lotissement, réalisation d'une nouvelle voirie,...

Forces	Faiblesses
Prise en compte de l'historique local	<ul style="list-style-type: none">○ Nécessité de clarifier le type d'utilisation○ Délai / échelle de temps

A retenir pour la suite :

- ▶ Bien cibler l'intention et les objectifs
- ▶ Ne pas rester seul
- ▶ Importance de la solidité des critères et de se référer à une grille d'analyse claire
- ▶ Importance de travailler avec un juriste
- ▶ Rester créatif
- ▶ Mise en place d'une permanence pour aider les agriculteurs à remplir les documents

CONCLUSION ET PERSPECTIVES

RÉSULTATS DU SONDAGE ET AGENDA



L'alimentation durable en Wallonie

RÉSULTATS DU SONDAGE ET AGENDA

- **Quelle(s) thématique(s) aimeriez-vous aborder dans une rencontre ultérieure ?**
 1. Recensement et compréhension des différents types de contrats (en dehors du bail) qui lient un agriculteur à un propriétaire public
 - ➔ Ateliers en présentiel (dates à définir)
 2. Définition de clauses environnementales pour la prise en gestion d'une terre publique
 - ➔ Printemps 2022
 3. Réalisation d'un appel à candidat(s) pour la terre publique
 - ➔ Mai – juin 2022
 4. Recensement / cartographie des parcelles publiques de votre commune
 - ➔ Ateliers en présentiel en petits groupes (formule et dates à définir)



CLÔTURE DE LA RENCONTRE
MERCI POUR VOTRE PARTICIPATION !



CONTACTS

- ⇒ Françoise Ansay (Terre en vue) : francoise@terre-en-vue.be
- ⇒ Sacha Bronfort (Manger Demain) : sacha.bronfort@mangerdemain.be

