

Terres Publiques

Alternatives à la vente au plus offrant pour les autorités publiques



Webinaire
26.09.2023



Union des Villes
et Communes
de Wallonie - uic





Introduction



Zoé Gallez

coordinatrice, *Terre-en-vue*



- Un certain contexte agricole inquiétant
- Terre-en-vue, pour l'accès à la terre agricole des agriculteurs/trices
- Les terres publiques : des décisions ancrées dans la démocratie
- Un travail juridique en cours



Quelles règles juridiques
pour la vente de biens publics ?

Alexandre Ponchaut
conseiller, *Union des Villes
et des Communes de Wallonie*



Vente immobilière : quelle réglementation ?

Pas un marché public, ni concession

Attention toutefois aux charges éventuelles

Importance de bien définir les contours de l'opération avant de se lancer

Principes généraux de droit

Principe d'égalité de traitement

Principe de non-discrimination

> Principe de transparence, mise en concurrence et accès à la procédure

Issus des TFUE, Constitution, circulaire « Furlan » de 2016, jurisprudence (+ future réforme CDLD ?)



Vente immobilière : quelle réglementation ?

Autres principes :

Principe de motivation formelle (motifs de fait et de droit)

Principe de bonne administration (estimation, agir dans l'intérêt général, ...)

Ces principes valent pour la vente immobilière, mais aussi les autres opérations immobilières

! Spécificités bail à ferme : adjudication sur la base d'un cahier des charges, critères d'attribution, droit de préemption, etc.



La vente : seule mesure à envisager ?

Aucune obligation de procéder exclusivement à de la vente immobilière

→ Alternatives possibles : droits réels et personnels d'usage

Il peut toujours exister un intérêt à conserver un bien dans le giron public (même potentiel et/ou futur)



Opérations immobilières : une seule procédure ?

Vente publique/adjudication publique (enchères)

Vente/procédure de gré à gré

Appel d'offres

Avec publicité (l'absence de publicité reste l'exception à motiver)

Adjudication publique ne prime pas sur le gré à gré



Le prix dans les opérations immobilières : seul critère d'attribution ?

3 options :

- ✓ Prix est le seul critère d'attribution : au plus offrant
- ✓ Prix est un des critères de choix
- ✓ Prix n'est pas déterminant : prix fixe + Attribution sur d'autres critères (voire le tirage au sort)



Point d'attention : la publicité

Règle = publicité adéquate

Exception = absence de publicité

A motiver in concreto

> *Circ. de 2016, CE (?), CJUE, (+ future réforme du CDLD ?)*

Publicité adéquate ?

« Le degré de publicité adéquat implique (...) que d'autres parties potentielles (...) soient dans la possibilité d'en prendre raisonnablement connaissance de manière effective et de décider, après mûre réflexion, de manifester ou non leur intérêt en fonction de cette publicité » (C.E. 23.12.2015, n°233.355, Kinopolis Mega)



Point d'attention : l'opération immobilière avec charges

- ✓ Une opération immobilière peut être avec charges (destination, utilisation, projet, ...)
- ✓ Quid marché public / concession ?
 - 3 conditions :
 - Contrat
 - Caractère onéreux :
 - Contrepartie
 - Intérêt économique direct dans le chef du pouvoir adj.
 - Objet du contrat : besoins spécifiés par le pouvoir adj.

Point d'attention : l'opération immobilière avec charges

- ✓ Intérêt économique direct ?= prestation bénéficiée directement à l'autorité publique dans l'exercice d'une mission d'intérêt général ou SP (aide ou gestion)

Réf. utile : C.E. 8.12.2022, n° 255.226, SRL WPD Benelux - projet agrivoltaïque

- ✓ Contraintes précises ou non ?
- ✓ Possibilité de poursuivre leur exécution ?



Point d'attention : l'estimation de l'opération

- ✓ Estimation préalable
 - > *Principe de bonne administration, circ. de 2016 (+ future réforme du CDLD ?)*
- ✓ Estimation récente
- ✓ Par CAI, notaire, géomètre-expert, architecte (+ souplesse dans la future réforme du CDLD ?)
- ✓ Opération en-deçà estimation



Point d'attention : règles de répartition des compétences au sein des pouvoirs locaux

- ✓ Décision - exécution - représentation
- ✓ Règles émanent de la Constitution à d'ordre public



Conclusions

- ✓ La vente (au plus offrant) n'est pas la seule voie
- ✓ Bien réfléchir en amont sur l'orientation du dossier :
 - Quelle politique publique ?*
 - Quelle maîtrise publique sur le bien ?*
 - Cibler certains candidats ?*
 - Imposer un projet / une destination ?*
- ✓ Impact sur le choix de l'opération, la qualification du contrat, les critères d'attribution... et donc aussi la publicité et la procédure.





La vente à prix fixe avec critères d'attribution



Cécile Vô
consultante juridique
en droit public, *bureau D-Sight*

Françoise Ansay
chargée de mission
Terres publiques, Terre-en-vue



Les intervenantes

Cécile Vô

Consultante juridique, bureau D.Sight consulting

- *Accompagnement juridique de vos projets en urbanisme, immobilier, environnement et énergie*
- *Autorités publiques, professionnels, particuliers*
- *Expertise juridique orientée résultats, alliant pragmatisme, sécurité juridique, innovation et une communication claire pour résoudre vos problèmes juridiques de manière efficace*

Françoise Ansay

Agronome, chargée de mission Terres publiques, Terre-en-vue

- > *Accompagnement méthodologique des propriétaires publics dans la gestion des terres agricoles publiques (financement Wallonie-Ministre Tellier)*



Plan de la présentation

1. Introduction
2. Bref rappel des principes
3. Alternatives
4. Etapes à suivre
5. Priorités politiques et enjeux territoriaux
6. Vente préférentielle à une autre autorité publique
7. Vente à prix fixe avec critères d'attribution
8. Quels critères?
9. Conditions de vente
10. Garanties dans l'acte de vente
11. Pour aller plus loin...
12. Résumé et conclusions



Introduction

Principes liés à la légitimité de l'action publique:

- Gestion responsable du patrimoine agricole des autorités locales (notamment, aliénation et location)
- Exécution des lois, décrets et règlements généraux – ex: Objectifs du Code wallon de l'agriculture

Art. D.1, § 1^{er}:

« 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. Cette diversité est une source de richesse à préserver. »

Art. D.1, §3, 7°:

“conserver les surfaces affectées à la production agricole et contribuer à la baisse de la pression et de la spéculation foncière, en ce compris par une gestion coordonnée des terrains publics”.

- Principe d'exemplarité des autorités publiques
- Poursuite de l'intérêt général

Quelles autorités vise-t-on?

- Communes
- CPAS
- Fabriques d'Eglise



Vente des terres publiques: Bref rappel des principes

1. Libre choix de la procédure de vente (C.E., n°239.913, 20 novembre 2017, *Laera Francesco*)

- Vente publique ou vente de gré à gré
- Pas de justification nécessaire

2. Absence de critère imposé

- Aucune obligation de prendre le prix comme seul critère d'attribution



Vente des terres publiques: les alternatives

- A. Vente préférentielle à une autre autorité
- B. Vente à prix fixe (absence de surenchère)
- C. Vente avec critères d'attribution (+ garanties dans l'acte de vente)



Etapes à suivre

Détermination de vos priorités politiques et des enjeux du territoire



Vente préférentielle à une autre autorité



A la commune où la terre
est localisée

À la Région - via son droit de préemption



Vente au privé

Détermination du type de vente et des critères en fonction de vos priorités

Vente à prix fixe +

Critères d'exclusion
critères d'attribution

Détermination des priorités politiques et enjeux territoriaux

Enjeux du territoire :

- situation de l'agriculture (typologie) et des agriculteurs (âge, reprise fermes,...),
- occupation de l'espace,
- Z.A./ ZHR,
- évolution surface agricole utile,
- évolution nbre fermes,
- résilience alimentaire,
- besoins des collectivités,
- acteurs des circuits-courts,
- problématiques érosion/inondations,
- biodiversité,
- santé de la population,
- niveau de revenus, ...

Vos priorités politiques : PST/déclaration de politique communale, PCDR, enjeux sociaux, Plan relance,...



Vente préférentielle à une autre autorité publique

- ➔ Vente de gré à gré sans publicité autorisée (C.E., n°239.913, 20 novembre 2017, Laera Francesco)
- ➔ Exception (!)
- ➔ Motivation *in concreto* au regard de l'intérêt général et des circonstances de fait particulières
- ➔ Respect du principe d'égalité
- ➔ ≠ droit de préemption
- ➔ Estimation du prix
- ➔ Exemples de cas particuliers : *proximité avec la collectivité; terre enclavée par des terrains agricoles appartenant au candidat-acquéreur ; terrain sollicité par une autorité publique pour mettre en œuvre sa politique de réduction des inondations...*

Vente à prix fixe avec critères d'attribution

- Prix fixe (absence de surenchère)
- Critères d'exclusion et d'attribution: permettent de réaliser les objectifs d'intérêt général fixés par le pouvoir public
- Garanties dans l'acte de vente

Quels critères d'attribution ?

- 1 **Critères d'exclusion**: conditions que doivent remplir tous les candidats (exclusion en cas de non-respect)
- 2 **Critères d'attribution**: critères de priorité pour départager les candidats (ordre de priorité)
 - **Libre choix de l'autorité** moyennant le respect des principes généraux (Baux publics: C.E., n°225029, du 09/10/2013, *MONIOTTE et consorts*)
 - Application des **principes d'égalité, de non-discrimination et de transparence**

Quels critères d'attribution ?

→ Différence de traitement: **3 conditions à respecter**

- Critère objectif
- But légitime
 - > Enjeux locaux
- Proportion raisonnable

→ Marge d'appréciation quant à la méthode d'évaluation (MP: C.E., n°250536, du 07/05/2021, *SRL CLEAR CHANNEL BELGIUM*)

→ Importance de la **motivation de la décision**

Quels critères d'attribution ? Application du principe d'égalité et de motivation

- ✓ **Cahier des charges:** modalités de vente et critères précis, clairs, prévisibles, légalement justifiables et non discriminatoires
 - ➔ Principe de transparence: grille d'évaluation souhaitable (méthodologie)
 - ➔ Décrire les enjeux et buts légitimes poursuivis + lien avec les critères

- ✓ **Publicité** adéquate et suffisante
 - ➔ Principe de transparence: accès aux mêmes informations et conditions + possibilités égales d'améliorer son offre
 - ➔ Égalité procédurale

Quels critères d'attribution ? Application du principe d'égalité et de motivation

- ✓ **Négociation** avec tous les candidats
- ✓ **Examen des offres et rapport motivé**
 - ➔ Une procédure de décision qui reflète un examen sérieux et impartial des candidats et des offres
 - ➔ Analyse comparative sur base de la grille d'évaluation (+ *principe Patere legem ipse fecisti*)
 - ➔ Évaluation par un jury pour certains critères
- ✓ **Choix du candidat et décision définitive de la vente**
 - ➔ Choix sur base des critères publiés et motifs objectifs et raisonnables
 - ➔ Accès à l'information et notification de la décision

Quels critères d'attribution ? Sources d'inspiration

A. Comment déterminer les critères ?

- ➔ Sur base de votre situation propre, de l'identification de vos besoins en fonction du territoire et des acteurs
- ➔ Plusieurs possibilités:

Prendre les critères déjà légalement acceptés (législation, exemples de cahiers des charges de marchés publics, jurisprudence);

Prendre des critères complémentaires et qui s'adaptent spécifiquement à votre situation



Quels critères d'attribution ? Sources d'inspiration

B. Sources officielles

- **Loi sur le bail à ferme – Code civil** (réforme en 2019) + Arrêté du 20 juin 2019
 - Processus de sélection basé sur :
 - 3 critères d'exclusion (expérience, superficie agricole maximale, absence d'atteinte à l'environnement ou de dette publique)
 - 4 critères d'attribution (âge, surface agricole utilisée, distance entre le terrain et l'unité de production, nombre d'hectares publics déjà exploités).
 - Des critères supplémentaires pour promouvoir des projets spécifiques
 - Classement sur la base d'une grille d'évaluation
 - Possibilité d'insérer des clauses environnementales
 - Nombreux outils disponibles
 - Exemples de différentes communes



Quels critères d'attribution ? Sources d'inspiration

- **Code wallon de l'agriculture**
- **Plans et stratégies au niveau wallon :**
 - Plan d'action de la Wallonie sur l'agroécologie
 - Plan agriculture biologique
 - Programme wallon pour des cantines durables,...
- **Plans et stratégies au niveau de votre institution :**
(exemple des communes :) PST, PCDR, Plan biodiversité, Plan inondations,... et actuels ou futurs SDChttps://us06web.zoom.us/j/7538088125



Quels critères d'attribution ? Sources d'inspiration

Au niveau international, n'oublions pas:

- ✓ Les directives volontaires de la **FAO** pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres (2012)
- ✓ L'avis du **Comité économique et social européen** sur l'accaparement des terres et la menace pesant sur l'agriculture familiale (2015)
- ✓ La résolution du **Parlement européen** sur la concentration agricole et l'accès des agriculteurs aux terres (2017)
- ✓ La déclaration des **Nations Unies** sur les droits des paysans (2018)
- ✓ Le rapport spécial du **GIEC** sur les terres et le changement climatique (2019)



Exemples de critères

But légitime	Critère d'exclusion (condition pour pouvoir acquérir)	Critères d'attribution
Accès à la terre et soutien aux jeunes	<p>Diplome ou expérience agricole probante (cf <i>Loi sur le bail à ferme ou statut « agriculteur actif » de la PAC</i>)</p> <p>La superficie agricole utilisée du candidat est inférieure ou égale à la superficie minimale de rentabilité (<i>Loi sur le bail à ferme - AGW - SmR et SMR</i>)</p> <p>L'agriculteur n'est pas pensionné (<i>Loi sur le bail à ferme</i>)</p>	<p>Age (<i>Loi sur le bail à ferme</i>)</p> <p>La superficie agricole utilisée la plus faible est favorisée (<i>Loi sur le bail à ferme</i>)</p> <p>La proximité du bien mis en vente par rapport :</p> <ul style="list-style-type: none">- à l'exploitation ;- à une parcelle existante exploitée, la plus proche. <p>(<i>Loi sur le bail à ferme</i>)</p>

Exemples de critères

But légitime	Critère d'exclusion	Critères d'attribution	Commentaires
Agriculture durable	Absence d'infraction environnementale et pas de dettes sociales et fiscales (<i>Loi sur le bail à ferme</i>)	Le projet met en place des pratiques agroécologiques / agriculture bio / qualité différenciée	<ul style="list-style-type: none"> - Plan wallon Agroécologie - Plan wallon agriculture bio - Référentiel Terrae Agroécologie - Cantines durables -> Promouvoir une agriculture biologique, respectueuse de l'homme et de l'environnement
Circuit-court	/	Soutenir la commercialisation en circuit-court : marché, vente à la ferme, coopérative, collectivités	<ul style="list-style-type: none"> - Enjeux de proximité humaine/ sociale - - Emissions CO2 – résilience alimentaire – réponses collectivités - Cantines durables

18

- ➔ Notes explicatives par le candidat
- ➔ Analyse et évaluation par un jury sur base d'une grille d'évaluation

(cf. Référentiel agro-écologique de AiA repris par TERRAE)

Autres critères potentiels à motiver : 1ere installation, MAEC, aménagements lutte contre l'érosion/inondations, surface moyenne locale/spéculation, maintien prairie permanente, gestion de l'eau, à adapter en fonction du contexte local et de la politique locale.

Grille de pondération

	A	B
1	Grille de pondération	Critères d'attribution
2		
3	1. Âge du candidat-acquéreur	
4	<i>Variation du critère</i>	<i>Nombre de points attribués</i>
5	Inférieur à 35 ans	10
6	Entre 35 et 40 ans inclus	7
7	Entre 40 et 45 ans	5
8	Supérieur ou égal à 45 ans	0
9		
10		
11	2. Superficie agricole utilisée ci-après dénommée SAU, par rapport à la superficie minimale de rentabilité, ci-après dénommée SmR, et la superficie maximale de rentabilité, SmR	
12	<i>Variation du critère</i>	<i>Nombre de points attribués</i>
13	SAU hors superficie du bien < SmR	10
14	SmR < SAU hors superficie du bien ≤ SmR	(SAU la plus basse x16) / SAU indiquée dans l'offre du candidat acheteur
15	SAU augmentée du bien < SmR	Majoration de 5 points
16		
17	3. Proximité de l'exploitation par rapport au bien - additionner 3.1. et 3.2.	
18	3.1. Distance de la parcelle la plus proche par rapport à la limite de la parcelle en vente	
19	<i>Variation du critère</i>	<i>Nombre de points attribués</i>
20	La plus courte	5
21	La plus longue	0
22	Situation intermédiaire	(Distance la plus faible x10) / Distance indiquée dans l'offre du candidat acheteur
23	3.2. Distance de l'adresse de l'unité d'exploitation par rapport à la limite de la parcelle en vente	
24	<i>Variation du critère</i>	<i>Nombre de points attribués</i>
25	La plus courte	5
26	La plus longue	0
27	Situation intermédiaire	Distance la plus faible x10 / Distance indiquée dans l'offre
28		
29	4. Vente en circuit alimentaire court ou marchés locaux	
30	Appréciation globale	Nombre de points attribués :
31	Voir grille d'évaluation	25
32		
33	5. Pratiques agro-écologiques	
34	Variation du critère	Nombre de points attribués
35	Appréciation globale : Voir grille d'évaluation	25
36	Certification biologique ou déclaration sur l'honneur	
37	OUI	10
38	NON	0
39	Qualité différenciée	
40	OUI	5
41	NON	0

Région agricole	Province	Superficie minimale de rentabilité (hectares)
L'Ardenne	Hainaut	60
	Luxembourg	70
	Namur	70
La Campine Hennuyère	Hainaut	60
Le Condroz	Hainaut	65
	Liège	70
	Namur	70

Région agricole	Province	Superficie maximale de rentabilité (hectares)
L'Ardenne	Hainaut	105
	Luxembourg	125
	Namur	125
La Campine Hennuyère	Hainaut	125
Le Condroz	Hainaut	125
	Liège	125
	Namur	130

19

Garanties dans l'acte de vente

- Déterminées au stade de la décision de principe de vente
- Droit commun de la vente s'applique
- En lien avec les critères d'attribution
- Objectif: éviter la spéculation
- Exemples:
 - Clause de non-aliénation et engagement d'occupation personnelle (limitée dans le temps)
 - Droit de préférence pour le vendeur (autorité publique)
 - Captation de la plus-value



Pour aller plus loin...

Points importants

- A. Éviter les charges administratives ou les obstacles pratiques pour les participants
- B. Importance d'une motivation adéquate, précise et complète

Outils

- C. Modèle de cahier des charges + grilles d'évaluation
- D. Grille de pondération
- E. Document interne pour renforcer la motivation de la décision administrative (tableau reprenant le test constitutionnel)



Conclusions :

1) La vente publique est peu encadrée:

- libre choix de la procédure
- absence de critère imposé
- principes généraux de droit administratif (principe d'égalité et de motivation)

2) La vente au + offrant n'est pas obligatoire

3) Alternatives possibles:

- La vente préférentielle à un **autre propriétaire public** est possible
 - La vente à **prix fixe** (sur base d'une estimation)
 - La vente avec **critères d'exclusion et d'attribution**
- > L'innovation dans les critères d'attribution est possible moyennant une solide motivation





L'emphytéose



Pierre-Yves Erneux
notaire



Droit réel d'usage & Conditionnalité sociale et environnementale

PIERRE-YVES ERNEUX – NOTAIRE À NAMUR
(ERPENT) - ACTANCIEL.BE

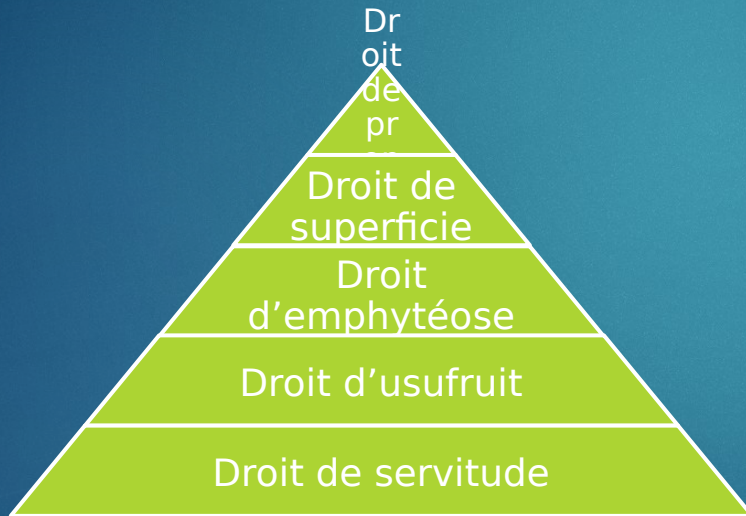


Hiérarchie consacrée par la Réforme du Code civil (livre 3 – Les biens) – 1^{er} septembre 2021

42

10/25/20
23

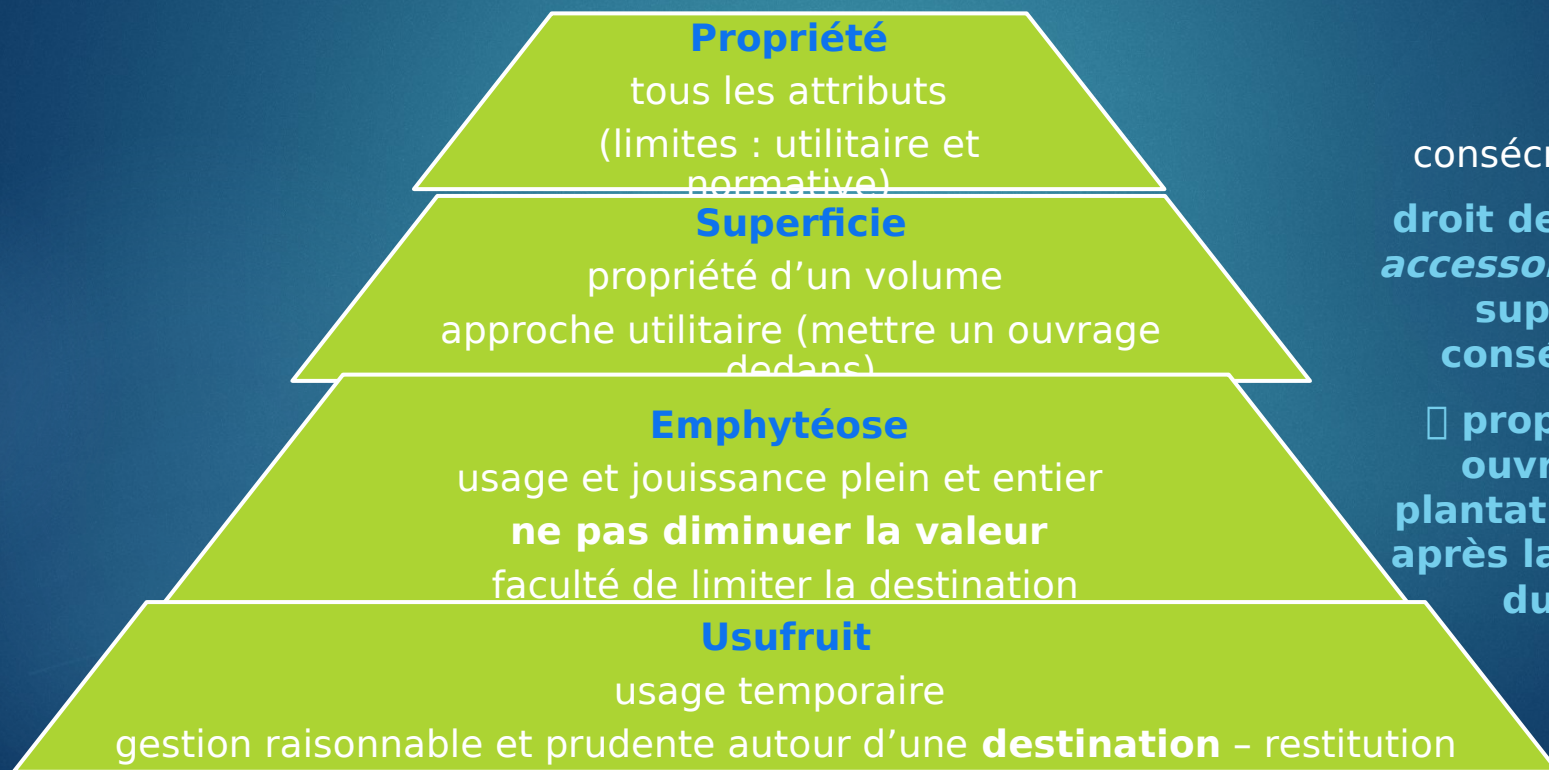
DROITS RÉELS D'USAGE



QUE DEVIENT LA PROPRIÉTÉ AMPUTÉE D'UN DROIT RÉEL D'USAGE ?



Les définitions **impératives** (livre 3) – 1^{er} septembre 2021



consécration d'un
**droit de superficie
accessoire (effet de
superficie-
conséquence)**
□ **propriété des
ouvrages et
plantations érigés
après la naissance
du droit**

Comparaison emphytéose et usufruit

USUFRUIT

- ▶ usage temporaire □ gestion **raisonnable et prudente**
- ▶ notion-pivot de **destination**
- ▶ obligation et logique de **restitution**
- ▶ précaire en cas de faillite ou de liquidation (art. 3,141, al. 3 du Code civil)
- ▶ droit de superficie accessoire
- ▶ durée max de 99 ans
- ▶ **disqualification expresse en matière de bail à ferme (art. 1, 2° de la loi sur le bail à ferme)**

EMPHYTEOSE

- ▶ usage et jouissance **plein et entier**
- ▶ notion-pivot d'interdiction de diminuer la **valeur**
- ▶ faculté de continger la **destination** (sans disqualification) dans la tradition des droits d'emphytéose
- ▶ stable en cas de faillite ou de liquidation
- ▶ durée minimum de 15 ans et max de 99 ans
- ▶ absence de dispositif de requalification en bail à ferme comme pour l'usufruit □ cela ne signifie pas qu'il n'y a aucun risque mais que ce n'est pas a priori suspect □ nécessité de respecter l'institution de l'emphytéose

Pourquoi recourir à un droit réel d'usage ?

propriété ou jouissance **qualitative**

1. **exemplarité des pouvoirs publics**
2. **Bonne gestion - Maintien de la vocation subsidiaire de la propriété au pouvoir public** : Le pouvoir public conserve la propriété résiduaire □ il garde la vocation à recomposer la pleine propriété à l'extinction du droit réel d'usage qui est temporaire
3. **Étalement des recettes** : il bénéficie SOIT d'une rentrée unique, SOIT de rentrées étalées, SOIT d'un mixte des deux

Pourquoi recourir à un droit réel d'usage ?

propriété ou jouissance **qualitative**

4. **Contrôle interne de la bonne exécution des conditions qualitatives** (environnementale, sociale, ...) **au travers d'un contrat à prestations successives (et pas comme la vente où le contrôle est extérieur puisque le pouvoir public n'a plus de droit de propriété)**
 - à travers les conditions d'octroi, faculté de poser conditions financières et des **conditions qualitatives**
 - limites : respect des **règles anti-discrimination** □ **discrimination positive si objectivation - nécessité et proportionnalité + publicité adéquate**
 - analogie pour les catégories introduites par la loi - ex. régime préférentiel pour les jeunes et les petites exploitations (ex. CDS et ses abattements en cas de location de longue durée)
 - motivation concrète
 - à chaque échéance du droit réel d'usage, comme en cours de route, le **contrôle** du respect des conditions est possible

Pourquoi choisir l'emphytéose dans un contexte rural ?

1. Ni la notion de destination, ni celle de valeur ne sont définies par la loi - recours au langage commun
2. la Constitution belge consacre des droits constitutionnels de la 3^{ème} génération dont le droit à environnement sain (pas d'effet direct) - important comme principe d'interprétation des normes (propriété et environnement sur pied d'égalité)

Pourquoi choisir l'emphytéose dans un contexte rural ?

3. maintien des spécificités de l'emphytéose (\neq d'un bail) : cessibilité – droit d'ériger et le cas échéant, de démolir – droit d'hypothéquer – durée (min 15 ans) mais la plus longue possible (idéalement plus de 27 ans)
4. Synthèse entre une jouissance et un usage plein et entier ET un contrôle de la **destination**
 - **usage ou emploi** □ **faculté d'introduire de la conditionnalité environnementale**
5. **limite générale** : ne pas diminuer la **valeur** du Bien
 - valeur économique
 - **autres paramètres (ex. qualité du substrat)**

Question : risque ou pas de contradiction avec la loi sur le bail à ferme et la règle de liberté de culture ?

1. Place de la liberté de culture =

- **règle impérative** propre à la loi sur bail à ferme - ce n'est pas un principe supérieur
- **liberté non absolue**
 - ✓ règles administratives
 - ✓ évolution possible de la notion de « bon père de famille » inhérente à la loi sur le bail à ferme,
 - ✓ nouvelles limites dans la loi elle-même...
 - distinctions entre personnes de droit public et personne de droit privé,
 - sauf assimilation pour le Gouvernement pour des associations ou à des coopératives (qui en raison de leur objet ne peuvent pas mettre en location des parcelles agricoles sans prévoir de clauses environnementales) - Limite : pas **mode de production spécifique (ex. bio)** + limiter la pratique d'une culture en particulier (ex. un type de céréale)

2. Régime spécifique de requalification : la loi sur le bail à ferme connaît sa propre disposition de « requalification » (usufruit limité dans le temps)

Conclusions

Zoé Gallez
coordinatrice, *Terre-en-vue*





Ressources



www.terre-en-vue.be/terres-publiques/

<https://www.uvcw.be/>

<https://d-sight.be/fr/accueil/>

Notaire PY Erneux, Erpent (Namur)

<https://www.mangerdemain.be/outils-relocalisation/>

Sans oublier :

<https://agriculture.wallonie.be/bail-a-ferme>

<https://agriculture.wallonie.be/observatoire-du-foncier-agricole>



Ressources

<https://terre-en-vue.be/presentation/terres-publiques/>



PRESSE | ANNONCES | CONTACT



Se connecter

QUI SOMMES-NOUS ? | AGIR | LES FERMES | TERRES PUBLIQUES | PLAIDOYER | ACTIVITÉS | ACTUALITÉ

PRENDRE DES PARTS

FAIRE UN DON

S'IMPLIQUER

NEWSLETTER

TERRES PUBLIQUES

TERRES PUBLIQUES

La terre agricole publique : levier d'une action politique

Le saviez-vous ? Entre **50.000 et 80 000 hectares** (soit entre 7 et 10 %) de la surface agricole wallonne sont **détenus par des acteurs publics**. 242 communes, autant de CPAS, mais aussi les Fabriques d'églises, Provinces, SPW, intercommunales, l'armée, Infrabel, la RTBF et bien d'autres... sont des exemples de ces propriétaires publics.

L'enjeu autour de ces terres ? En contexte de crises (sanitaire, climatique, économique, conflictuelles,...), de vieillissement de la population agricole,... ce qu'il adviendra de ces terres lorsqu'elles seront remises sur le marché, pour être vendue ou louées, sera décisif.

Seront-elles **nourricières** ou pas (loisir équestre, agro-carburant) ; seront-elles orientées au marché intérieur et au développement des **circuits-courts** ou vouées à l'agro-industrie et l'exportation (typiquement la pomme de terre) ; seront-elles **protectrices** de la nappe phréatique, des coulées de boue et de la biodiversité ou au contraire en seront-elles la menace ? Vont-elles permettre de faciliter l'**installation d'une nouvelle génération d'agriculteur.trice.s** ou vont-elles permettre de faciliter l'agrandissement des acteurs existants et en nombre de plus en plus restreint.

TERRES PUBLIQUES

- ENJEUX & AGENDA
- LES OUTILS DE LA GESTION DES TERRES PUBLIQUES
- CES ACTEURS PUBLICS QUI NOUS INSPIRENT
- TERRES PUBLIQUES A LOUER / A VENDRE



Terres Publiques : Alternatives à la vente au plus offrant pour les autorités publiques



Contenus du webinar
« Cartographier son foncier »



Accompagnement des CPA en
Wallonie – diagnostic de situation
(synthèse)



Catalogue des acteurs de
l'approvisionnement et de la
logistique signataires du Green
Deal Cantines Durables



Mallette de fiches-outil pour mieux
comprendre le monde des
coopératives d'économie sociale et
de distribution de produits
agricoles



Bail à ferme

Informations générales

Brochures et modèles-
types

Formalités obligatoires

Fermage (loyer)

Superficies minimales et
maximales de rentabilité

Biens agricoles publics à
louer

Législation



← → ↻ <https://www.credal.be/actualite/evnement/ressources-foncieres-et-agriculture-sociale-queelles-pistes-en-tant-que-cpas> ☆ 📄 🏠 ☰

Aide et questions fréquentes

Investir chez Crédal ▾ Obtenir un crédit ▾ Obtenir de l'aide pour un projet ▾

crédal Actualités A propos de Crédal 🔍 [Contact](#)

09
NOV.

ÉVÈNEMENT GRATUIT

Ressources foncières et agriculture sociale : quelles pistes en tant que CPAS ?



DATE ET HEURE DE DÉBUT 9 novembre 2023 à 09h00

DATE ET HEURE DE FIN 9 novembre 2023 à 15h30

[→ Inscriptions](#)

Un événement **100% dédié aux CPAS**

- Vous avez identifié des terres disponibles et vous souhaitez développer un projet de production locale ou installer un jeune producteur ?
- Vous aimeriez renforcer votre politique d'alimentation durable par un approvisionnement local de vos habitants ?





Questions / Réponses



& perspectives !



Contacts à **Terre-en-vue** :
francoise@terre-en-vue.be
zoe@terre-en-vue.be
info@terre-en-vue.be

Contact **UVCW** – A. Ponchaut :
apo@uvcw.be

Contact **D.Sight Consulting**- C. Vô :
cvo@d-sight.be

Notaire P-Y Erneux
Erpent – www.actancier.be





merci

pour votre attention



Terres Publiques

Webinaire
26.09.2023

