

L'accès à la terre en Wallonie



Juliette Villez¹
Relecture Carmelina Carracillo
Novembre 2015

Pour que la Terre tourne plus JUSTE !

¹ Stagiaire au secteur politique. Dernière année Master en Sciences politiques – Europe et Amérique du Nord à l'Université Libre de Bruxelles (ULB).

L'accès à la terre - et son contrôle - est un thème qui a été étudié par E&F surtout dans les pays du Sud². Cet accès et ce contrôle constituent aussi une préoccupation forte pour l'agriculture familiale en Wallonie où deux tiers des agriculteurs/trices louent les terres selon les termes du bail à ferme³.

Une analyse « apéritive » qui pointe quelques éléments de cette problématique à approfondir dès l'année prochaine

Un accès à la terre difficile

Seulement 30-35 % des terres cultivées sont la propriété des agriculteurs. Sur ces 30 à 35 %, combien sont détenues par des agricultrices, par des jeunes ? Il existe peu de données sur le sujet. Pourtant, comme dans le Sud, le capital foncier est un des éléments les plus importants dans le patrimoine d'une exploitation agricole au même titre que l'accès à l'eau.

En Belgique, rien qu'entre 1995 et 2004, le prix de la terre à l'hectare a augmenté de 54 % et le prix oscille entre 25000 et 50000 euros pour un hectare. Une augmentation du prix des terres sans une élévation du même ordre des revenus des agriculteurs et des agricultrices rend l'accès à la terre en Wallonie extrêmement difficile⁴.

Cette problématique est d'autant plus forte que de moins en moins de terres sont disponibles pour l'agriculture⁵.

Bien que 45 % du territoire belge soient constitués de terres agricoles⁶, la forte urbanisation en Wallonie crée une pression sur le prix des terres. Et tout porte à croire que cette urbanisation ne sera pas freinée de sitôt. Il n'est pas rare d'entendre dire que les pouvoirs publics ont tendance à ne pas contrecarrer, voire à encourager dans certains cas, le changement d'affectation des terres agricoles en zone industrielle ou d'habitat et ce, notamment pour des raisons démographiques et financières. Il faut aussi ajouter à ceci que vu les conditions difficiles de la majorité des agriculteurs (endettement, faiblesse des revenus, difficulté de succession, etc.), la vente de terres, représente pour certains d'entre eux, une obligation parce qu'elle est une source de revenu complémentaire indispensable. L'urbanisation n'est pas la principale et la seule cause d'augmentation des prix des terres agricoles. La façon dont les aides européennes

² Voir notamment Carracillo C., Delvaux F., ..., « Sans terre pas d'avenir. Quels enjeux pour l'agriculture paysanne », Bruxelles, Février 2011. www.entraide.be

³ Le bail à ferme est le nom donné aux contrats de location de terres agricoles passés entre un propriétaire de terre et une personne qui souhaite y pratiquer une activité agricole.

Loi sur le bail à ferme du 4 novembre 1969, « code civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : Des règles particulières aux baux à ferme », <https://wallex.wallonie.be/index.php?doc=29219&rev=30729-20451>, consulté le 10 novembre 2015.

Site de Nature et Progrès Belgique, « Quel état de santé pour notre agriculture wallonne ? », <http://agriculture-natpro.be/2014/04/01/quel-etat-de-sante-de-notre-agriculture-wallonne/>, consulté le 16 novembre 2015.

⁴ Aide au développement, « La terre : y accéder, bien la gérer ! », *Cultivons le futur*, n°34, avril 2014, p. 4

⁵ Service public fédéral Economie, Direction générale statistique, « Chiffres clés de l'agriculture. L'agriculture en Belgique en Chiffres », 2015, p. 10

⁶ TERRONES GAVIRA F., BURNY P., LEBAILLY P., « Caractéristiques du capital foncier des exploitations agricoles dans le Sud de la Belgique », pour le colloque sur *Le foncier agricole, usages, tensions et régularisations*, Lyon, 11 et 12 juin 2014, p. 1

étaient distribuées jusqu'à récemment -en fonction du nombre d'hectares possédés- a également contribué à cette accroissement⁷ par exemple.

Dans ces conditions, se tourner vers la location des terres semble être une solution adéquate. Pourtant, en plus des prix élevés de la location et de l'insuffisance de l'offre, les lois sur le bail de ferme sont à la fois strictes et complexes. Il est malaisé de saisir toutes les nuances relatives aux conditions d'exploitation de ces terres (temps d'occupation ou bonne gestion du terrain par exemple)⁸ ou bien de comprendre les différences précises existant dans les contenus juridiques et modalités pour ce qui concerne les terres appartenant à des acteurs publics ou privés, etc.

Les SAFER

Cette difficulté d'accès à la terre ne concerne pas que la Wallonie, mais d'autres régions européennes. Face à cette situation, l'Etat français a mis en place des Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) par l'instauration de la « loi d'orientation agricole ». Dans un premier temps, cette loi devait permettre l'installation de jeunes agriculteurs et le développement d'une agriculture plus productive par la réorganisation des exploitations agricoles françaises⁹. Au fil du temps, d'autres objectifs se sont ajoutés : les SAFER doivent dynamiser l'agriculture, accompagner le développement de l'économie locale, favoriser l'installation des jeunes et protéger l'environnement, les paysages et les ressources naturelles. Les SAFER sont sous tutelle des ministères de l'Agriculture et des Finances et ont des missions d'intérêt général. Par conséquent, celles-ci sont des sociétés anonymes sans but lucratif¹⁰. Il existe une SAFER par région ou par département français. Concrètement, les SAFER réalisent plusieurs tâches. Premièrement, elles réalisent des études foncières via l'observation du marché et produisent des analyses de faisabilité de projets. Deuxièmement, elles vendent, achètent, gèrent et aménagent des biens agricoles, des terres, etc. Ceci est possible soit par droit de préemption¹¹, soit par une gestion temporaire¹².

⁷ Aide au développement, *Op. Cit.*, pp. 4-7.

⁸ Site de Nature et Progrès Belgique, « B.A.-BA du bail à ferme », <http://agriculture-natpro.be/2015/03/24/b-a-ba-du-bail-a-ferme/>, consulté le 27 novembre 2015.

⁹ Site des SAFER, « Pourquoi les SAFER ont-elles été créées ? », <http://www.safer.fr/creation-loi-orientation-agricole.asp>, consulté le 29 octobre 2015.

¹⁰ Site des SAFER, « L'essentiel sur les SAFER », <http://www.safer.fr/missions-safer.asp>, consulté le 29 octobre 2015.

¹¹ Droit donné à chaque SAFER d'acheter des terrains agricoles ou ruraux à la place d'un acquéreur si la SAFER considère que la vente de ces terrains à un autre acquéreur se trouve plus en accord avec l'aménagement du territoire décidé au préalable. Cependant deux commissaires du Gouvernement français doivent donner leur autorisation pour tout achat effectué par les SAFER.

Site des SAFER, « Le droit de préemption. Qu'est-ce que c'est ? », <http://www.safer.fr/droit-de-preemption.asp>, consulté le 27 novembre 2015.

¹² Il s'agit de la location temporaire d'un bien agricole via une SAFER. Dans ce cadre, la SAFER est chargée de trouver un locataire agricole et verse un loyer fixe au propriétaire de la terre. Cela peut se faire dans l'attente d'une succession, d'une vente ou de l'aménagement d'un bien agricole.

Site des SAFER, « Comment les SAFER protègent-elles les terres agricoles et l'environnement ? », <http://www.safer.fr/protection-environnement-paysages.asp>, consulté le 29 octobre 2015.

La banque foncière wallonne

En Belgique, depuis les années 1960 et à de nombreuses reprises, l'idée d'une banque foncière a été avancée en prenant pour modèle les SAFER françaises. Cette « banque foncière » aurait pour but de préserver les terrains agricoles de la spéculation financière.

Le 26 mars 2014, la Région wallonne a approuvé un décret relatif au Code wallon de l'Agriculture. Ce code permet à la Wallonie d'avoir un texte unique, une vision commune pour son agriculture et d'orienter toutes les politiques et aides dans un même sens. Concrètement, le Code wallon de l'Agriculture vise une amélioration des conditions de travail, des conditions de vie et des revenus pour les agriculteurs et les agricultrices. Pour ce faire, la Région veut par exemple encourager l'agriculture biologique et une agriculture qui préserve l'environnement. Elle souhaite aussi créer des liens entre les producteurs et les consommateurs wallons¹³.



Le décret relatif au Code wallon de l'agriculture (voir encadré) a pointé la problématique de l'accès à la terre en affirmant vouloir « conserver les surfaces affectées à la production agricole et contribuer à la baisse de la pression et de la

¹³ Site du Code wallon de l'Agriculture, <http://agriculture.wallonie.be/codeagricole/>, consulté le 27 novembre 2015.

spéculation foncière, en ce compris par une gestion coordonnée des terrains publics »¹⁴. Pour y répondre, le ministère wallon de l'Agriculture, Ressources naturelles et de l'Environnement a été chargé « de gérer des biens immobiliers agricoles appartenant à d'autres propriétaires publics qui lui en ont confié la gestion, afin de les mettre à disposition d'agriculteurs. Dans ce cas, le Gouvernement conclut des contrats de gestion avec les propriétaires et met lesdits biens à disposition des agriculteurs »¹⁵. Le ministère peut également acquérir des biens immobiliers agricoles avec un budget spécifiquement attribué à cette fonction¹⁶.

Dans le décret du Code wallon de l'Agriculture, le terme « banque foncière » - ou terme similaire - n'est pas mentionné alors qu'un chapitre du code est consacré à la politique foncière.

Une banque foncière qui vient en aide à l'agriculture familiale pourrait aussi avoir l'avantage d'appuyer des projets innovants, de diversification et de transformation. Certes, pour mener ceci à bien, il convient de considérer un ensemble de facteurs complexes : l'identification des nombreux paramètres destinés à fixer le prix des terres agricoles, les mesures éventuelles à prendre pour éviter/rétablir le déséquilibre entre ceux qui ont acheté leurs terres à prix élevé (en cas de revente par exemple) et les autres, etc.

Autres alternatives

La Région wallonne n'est pas le seul acteur à proposer des solutions. Par exemple en 2010, l'asbl Terre-en-vue a vu le jour en prenant exemple sur le mouvement français « Terre de liens ». L'asbl achète des terres agricoles via la solidarité de citoyens par une collecte d'argent et les donne ensuite à des agriculteurs afin que ces derniers y développent des projets tournés vers l'agroécologie, l'agriculture paysanne, les circuits courts, ...¹⁷ Il reste qu'un nouvel acteur peut faire augmenter la concurrence entre les éventuels acquéreurs et éventuellement faire monter les prix. Dans le même temps, on pourrait dire aussi que l'achat de terres par l'asbl permet à l'agriculture non conventionnelle de se développer en Wallonie....

Garder une agriculture familiale en Wallonie

Malgré le constat fait par le monde agricole comme par le monde politique face aux difficultés d'accès à la terre, le problème demeure et semble s'aggraver au fil des années. A l'horizon des solutions, plusieurs pistes se dessinent.

La Région wallonne tente de mettre en place une banque foncière wallonne. Cette tentative prend pour exemple l'Etat français et leurs Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER).

¹⁴ Décret relatif au Code wallon de l'Agriculture, sur le site du Moniteur belge, <http://agriculture.wallonie.be/BG/CodeWallonAgricultureVersionMoniteur.pdf>, jeudi 5 juin 2014, consulté le 27 novembre 2015, p. 2

¹⁵ Décret relatif au Code wallon de l'Agriculture, sur le site du Moniteur belge, <http://agriculture.wallonie.be/BG/CodeWallonAgricultureVersionMoniteur.pdf>, jeudi 5 juin 2014, consulté le 3 novembre 2015, pp. 50-51

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Site de Terre-en-vue, « L'association », <http://www.terre-en-vue.be/presentation/article/mission>, consulté le 27 novembre 2015.

D'autres initiatives de la société civile voient le jour, chacune comportant ses avantages et ses inconvénients.

Dans les pays de l'Union Européenne, la Belgique est un des pays où la préoccupation foncière est particulièrement importante étant donné notamment le haut degré de densité de population au kilomètre carré (370,71 pour 2014). Les terres agricoles atteignent des prix exorbitants.

L'enjeu central reste celui du maintien de l'agriculture familiale en Wallonie pour diverses raisons¹⁸. Il s'agit donc de tout mettre en œuvre pour que les personnes actives dans ce secteur soient en mesure de poursuivre leurs activités agricoles dans des conditions de vie décentes et puissent avoir accès aux ressources naturelles nécessaires pour ce faire, parmi lesquelles la terre.

Refusons que la terre wallonne devienne objet de spéculation pour entreprises à la recherche de pur profit et soutenons les initiatives promouvant les mesures de régulation et de protection des terres wallonnes en faveur de l'agriculture familiale qui les cultive et les entretient.



¹⁸ Voir Y. Hayez, M.-A. Streeel, « Agriculteurs familiaux plus forts ensemble » in « Une agriculture pour vivre – Quels enjeux pour les mouvements paysans ? », Entraide et Fraternité, Février 2014,