

## AVIS

RUR.23.1022.AV-Agriculture

---

Demande d'avis émanant du Ministre Willy Borsus sur un avant-projet de décret modifiant le Chapitre IV du titre XI du Code wallon de l'Agriculture en vue de créer un outil de gestion centralisée des biens immobiliers agricoles publics ainsi qu'un droit de préférence sur lesdits biens au bénéfice de la Région wallonne.

Avis adopté le 5/09/2023

## **DONNEES INTRODUCTIVES**

### Demande

*Demandeur :* Ministre Willy BORSUS, Vice-Président du Gouvernement et Ministre de l'Économie, du Commerce extérieur, de la Recherche et de l'Innovation, du Numérique, de l'Aménagement du territoire, de l'Agriculture, de l'IFAPME et des Centres de compétences

*Structures consultées :* Pôle Ruralité - Section « Agriculture, Agroalimentaire et Alimentation »

*Type de dossier :* Avant-projet de décret

*Date de réception :* 24/07/2023

*Références :* WB/Chef CAB A/PP/AAF/ASM/

### Avis

*Délai de remise d'avis :* 45 jours

*Préparation de l'avis :* Réunion en visioconférence le 29/08/2023. Finalisation et approbation par voie électronique du 31/08 au 05/09/2023.

### Brève description du dossier

L'avant-projet de décret dont question part du constat bien connu que la Wallonie fait face à un enjeu majeur de renouvellement des générations d'agriculteurs. Un des principaux obstacles au renouvellement de ces exploitations est l'accès au foncier, que cela soit à travers le marché locatif ou le marché acquisitif.

La Déclaration de Politique Régionale 2019-2024 [DPR] s'est fixée comme objectifs de :

- Faciliter l'accès au foncier ;
- Mettre en place des mesures de soutien pour encourager l'installation des jeunes agriculteurs et les accompagner ;
- Faciliter également la transmission de fermes en dehors du cadre familial.

L'avant-projet remplace des dispositions du Code wallon de l'Agriculture, afin de créer un outil de gestion centralisée des biens immobiliers agricoles publics.

Il crée également un droit de préférence au bénéfice de la Région, lors de transactions immobilières portant sur des terrains appartenant à des propriétaires publics.

## PREAMBULE

Le 24 juillet 2023, le Pôle « Ruralité », Section « Agriculture, Agroalimentaire et Alimentation » (PRAAA) a reçu une demande d'avis émanant du Ministre Willy BORSUS l'invitant à remettre un avis sur l'avant-projet de décret modifiant le Chapitre IV du titre XI du Code wallon de l'Agriculture en vue de créer un outil de gestion centralisée des biens immobiliers agricoles publics ainsi qu'un droit de préférence sur lesdits biens au bénéfice de la Région wallonne.

Le PR SAAA tient à relever que la réception d'une telle demande à cette date est très inconfortable, d'autant plus que les demandes d'avis sont nombreuses par ailleurs.

## AVIS

### 1. Remarques générales

Le Pôle Ruralité, Section « Agriculture, Agroalimentaire et Alimentation » (PR SAAA) accueille positivement cet avant-projet de décret qui permettra à la Région wallonne de reprendre la maîtrise de son foncier agricole, via l'octroi d'un droit de préférence en cas de vente uniquement, et qui ne sera pas appliqué de manière automatique mais bien en fonction de l'opportunité pour la Région. Cela concerne environ 8% de la SAU, qui pourra être maintenue au bénéfice des agriculteurs.

Le PR SAAA salue également l'objectif poursuivi par l'octroi de ce droit de préférence à la Région qui est la mise à disposition des biens aux agriculteurs uniquement via la législation sur le bail à ferme, qui offre la meilleure des garanties pour le preneur.

Cette position n'est pas partagée par les associations de protection de l'environnement<sup>1</sup>

Le PR SAAA est par ailleurs conscient que le dispositif prévu ne peut prétendre régler tous les problèmes en matière de gestion foncière dans le domaine de l'agriculture ni celui de l'artificialisation des terres.

Le PR SAAA insiste sur l'importance de prévoir des moyens suffisants pour la mise en œuvre du décret.

Enfin, le PR SAAA soutient le fait que les communes ne se voient pas imposer de recourir au droit de préférence confié à la Région, mais sont soutenues par le dispositif d'accompagnement.

---

<sup>1</sup> Position minoritaire : les associations de protection de l'environnement relèvent que l'avant-projet de décret prévoit que l'outil de gestion centralisée devra se cantonner au bail à ferme, tant dans ses activités de conseil, information et accompagnement à l'attention des propriétaires publics que pour la gestion centralisée de bien publics. Or, une part non négligeable des terres publiques sont mises à disposition par d'autres biais, tel que le bail emphytéotique ou des conventions de gestion. Dans la mouture actuelle, le bail à ferme ne permet pas de conditionner efficacement l'occupation d'une terre au respect d'un cahier des charges écologique ambitieux.

## 2. Remarques particulières

---

### Art. 1<sup>er</sup> - Nouvel art. D.354

En ce qui concerne l'article 1<sup>er</sup> de l'avant-projet de décret remplaçant l'article D.354 du Code wallon de l'Agriculture :

« Art. D.354. (...)»

1<sup>o</sup> Offrir l'accès à une information structurée sur les règles relatives aux mises à disposition des biens immobiliers agricoles publics ;

(...)»

Le PR SAAA aurait souhaité des précisions sur l'intention du législateur par rapport à cet alinéa.

A quel public est destinée cette information et selon quelles modalités ?

Le PR SAAA se demande également pourquoi le terme « gestion centralisée » est supprimé alors qu'il est repris dans le titre même de l'avant-projet de décret.

Le PR SAAA relève qu'est supprimée la possibilité pour les propriétaires privés de confier la gestion de leur bien (CWA Art.D354 point 4<sup>o</sup> actuel). Même s'il est illusoire pour certains (cette disposition serait peu rencontrée), elle garde une utilité en faveur des jeunes agriculteurs, puisque le cahier des charges pourrait s'appliquer.

Le PR SAAA souhaite qu'un monitoring soit prévu dans le décret afin d'évaluer les résultats de cette mesure et son efficacité sur le court/moyen et long terme, par exemple via l'Observatoire du foncier wallon. Il pense par exemple au nombre d'offres reçues, au nombre de droits de préférence « activés » par la Région, ou encore à la superficie mise sous bail à ferme grâce à ce droit.

Enfin, le PR SAAA demande que les fabriques d'Eglise soient explicitement citées à cet article, même s'il est clair qu'elles sont visées vu leur statut de personne morale de droit public.

### Art. 2 – Nouvel art. D.355

Le PR SAAA se demande si l'actuel Article D.355, en ce qui concerne la capacité acquisitive (fonds budgétaire et le droit de préemption notamment) serait supprimé. Si oui, quelles sont les raisons de la suppression ?

### Art. 3 – Nouvel art. D.356

Le PR SAAA s'interroge sur le remplacement du texte de l'article D.356 actuel, qui entraînerait la suppression des obligations du nouveau locataire/acquéreur, des règles d'appel à projet, de procédure de candidature.

Par ailleurs, le PR SAAA estime qu'il serait utile de préciser à cet endroit que le contenu du rapport d'activités en matière de gestion foncière sera détaillé dans un AGW, comme c'est le cas dans le Code wallon de l'Agriculture actuel.

## Art. 5 - Nouvel art. D.358/1

L'article 5 de l'avant-projet de décret remplaçant l'article D.358/1 du Code wallon de l'Agriculture prévoit notamment :

« Art. D.358/1.

(...)

*1° lorsque le preneur qui exploite le bien soit personnellement, soit par l'intermédiaire de son conjoint ou cohabitant légal, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou cohabitant légal ou les conjoints ou cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs, exerce son droit de préemption conformément à la section 3 " Des règles particulières aux baux à ferme " du livre III, titre VIII, chapitre II, de l'ancien Code civil ; (...)* ».

Le PR SAAA aimerait inclure également l'hypothèse où le preneur n'exerce pas personnellement son droit de préemption mais qu'il le cède à un tiers. En effet, en cas de cession du droit de préemption par un preneur, le bail est renouvelé de plein droit au profit dudit preneur.

La cession du droit de préemption devrait donc être ajoutée dans le paragraphe et donc il faudrait indiquer :

« 1° lorsque le preneur qui exploite le bien (...) exerce/cède son droit de préemption (...) »

L'actuel art. D.358 actuel prévoit au §2 que « en cas de vente de biens visés au §1<sup>er</sup>, le preneur peut céder son droit de préemption à la RW (...) ». Le PR SAAA demande que cette disposition soit reprise.

En effet, cette disposition est conforme aux objectifs poursuivis par le Gouvernement et serait intéressante pour le renouvellement des générations en agriculture, notamment quand le preneur est un jeune agriculteur.

Le PR SAAA souligne que la possibilité doit être maintenue pour le preneur d'exercer son droit de préemption tout en pouvant céder ce droit également à la Région.

Le PR SAAA relève que le titre XI, chapitre IV actuel du CWA comprend déjà une section 3 relative au droit de préemption. Pourquoi insérer un article D.358/1 au lieu de remplacer le texte actuel ?

Enfin, le PR SAAA est bien conscient que, dans les dérogations au paragraphe 1<sup>er</sup>, les alinéas 4<sup>o</sup> et 5<sup>o</sup>, ne font qu'opérationnaliser des décisions prises en amont au niveau du CoDT (en fonction du SDT). Il relève toutefois que ces exceptions contribuent à l'artificialisation des terres, problème évoqué ci-avant dans les remarques générales.