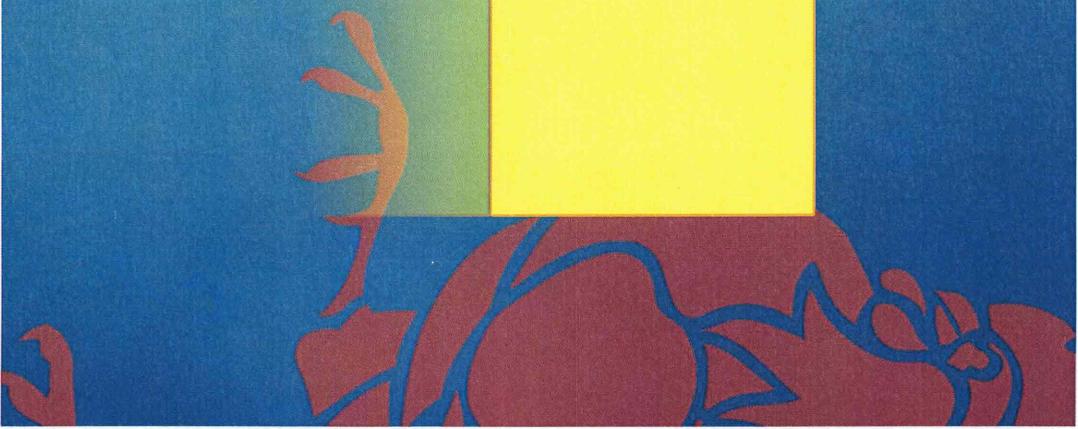


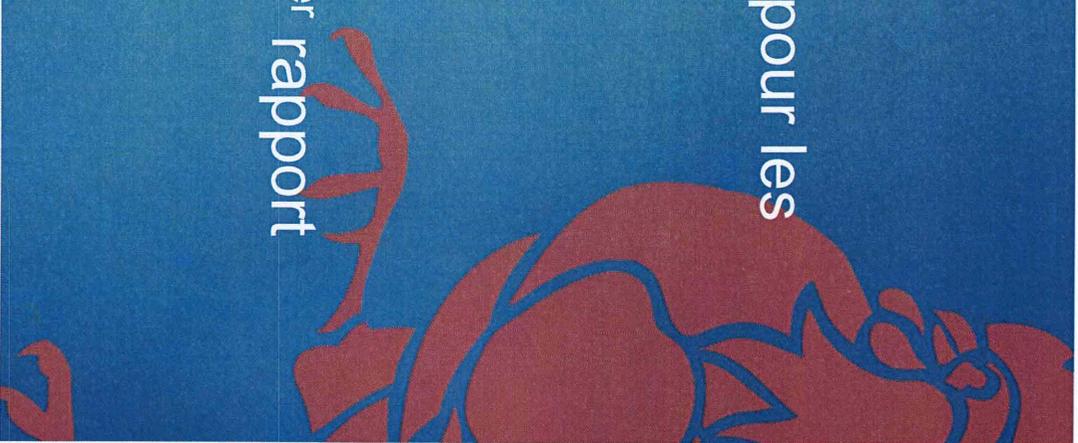
BAIL À FERME



Avancées sur le foncier agricole

Accès à la terre = priorité du GW en particulier pour les jeunes

1. Observatoire foncier
 - Créé par le Code wallon de l'Agriculture
 - Répertoire des ventes de terres
 - En collaboration avec les notaires
 - Opérationnel depuis le 1^{er} janvier 2017 => 1^{er} rapport publié en juillet 2018



Evolution des fermages

- RW compétente depuis 01.01.2015
- Remplacer le système de fixation triennale par un mécanisme de fixation annuelle, automatisée, reposant sur 2 index (coût de la vie et revenu agricole)
- En vigueur depuis 2017



Evolution de la loi sur le bail à ferme

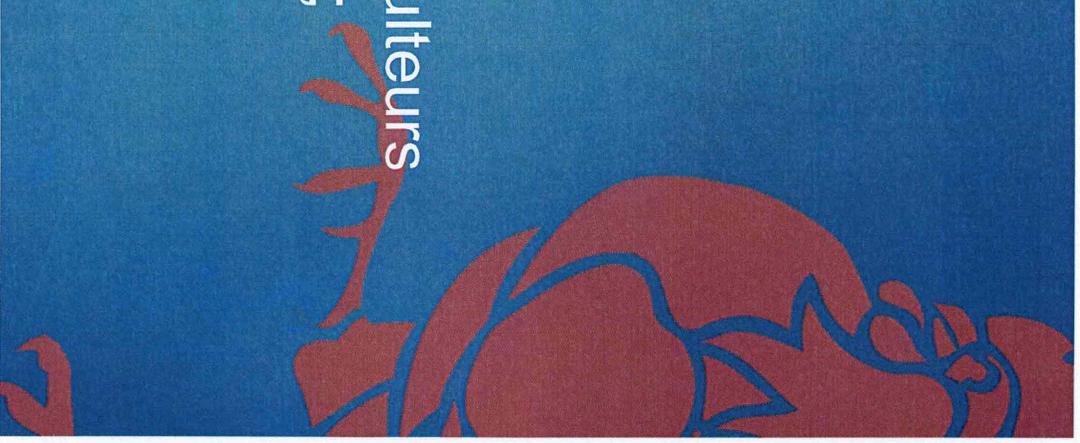
- RW compétente depuis 01.01.2015
 - Aucun changement depuis 1988
- Rappels:
 - 2/3 des terres wallonnes en fermage
 - Voie locative est la plus rationnelle au plan économique
 - Terre est à la fois capital d'exploitation, facteur de production et élément du patrimoine personnel
- Une série de constats partagés: situation actuelle insatisfaisante
 - Les preneurs
 - Les bailleurs

Rappel de la méthodologie

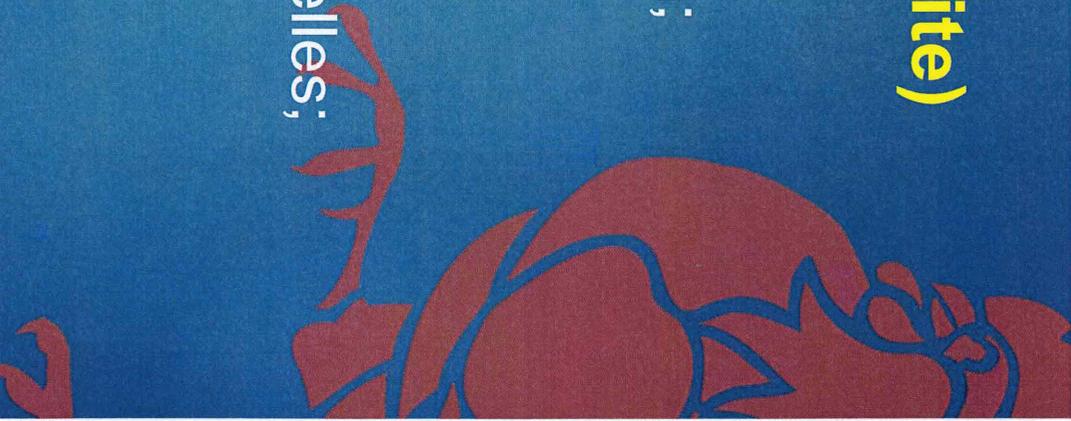
- Concertations en bilatérales: organisations agricoles, propriétaires (NTF), plate-forme foncier agricole (ONG), fed des notaires, UVCW ;
- Réunions plénières;
- Auditions au Parlement;
- Réunion plénière le 4 décembre 2017.
- Adoption par le GW en 1^{ière} lecture d'un projet de décret=> base pour les travaux en cours

Les points d'accord sur la réforme

- a) Le bail écrit et enregistré;
- b) L'état des lieux;
- c) La fin du droit de préemption pour les agriculteurs âgés de plus de 67 ans sans repreneur sérieux;

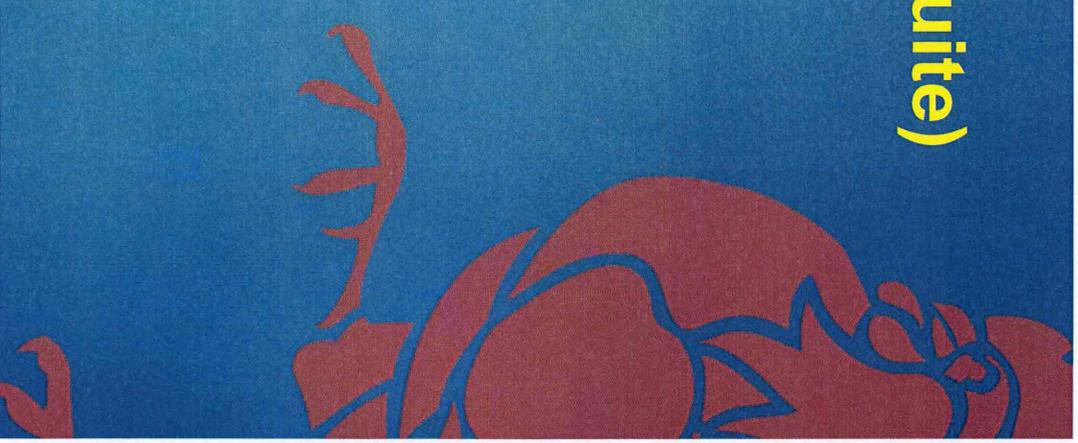


Les points d'accord sur la réforme (suite)

- d) La sanction effective en cas de sous-location;
 - e) La fin des cessions privilégiées abusives;
 - f) Notification obligatoire des échanges de parcelles;
- 

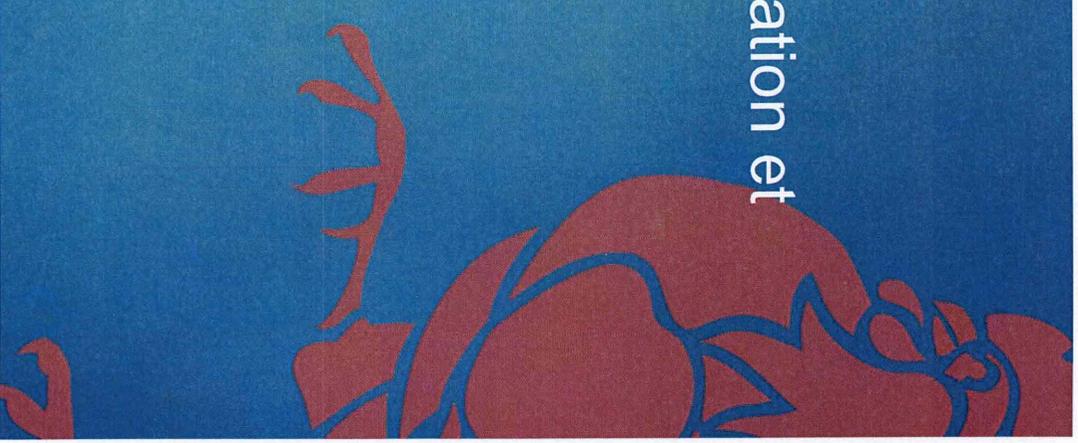
Les points d'accord sur la réforme (suite)

- g) Congé pour vendre;
- h) Congé au preneur pensionné.



La durée du bail

- Plusieurs solutions pour une diversité de situation et d'objectifs,
 - Tableau récapitulatif (Cfr tableau récapitulatif).



Type de bail	Durée du bail	Droit de préemption	Cession privilégiée	Fermege	Taxation IPP	Précompte immobilier	Droit de donation et de succession
Bail de courte durée	5 ans (maximum prorogation et renouvellement compris)	Non	Non	RC x coefficient	RC indexé	Précompte	Ordonnance (de 3 à 80%)
Bail classique	9 ans + 3 reconductions maximum soit 36 ans maximum	Oui mais plus accessible pour les agriculteurs ayant atteint l'âge légal de la pension sans reprenneur sérieux.	Notification de Cession Privilégiée (art.35)	RC x coefficient SIBAF > 18 ans + 20% SIBAF = 27 ans + 35 %	RC indexé	Précompte	Ordonnance (de 3 à 80%)
Bail de fin de carrière	Modulable (permet à l'agriculteur de terminer sa carrière)	Oui	Non	Identique à celui payé précédemment	RC indexé	Précompte	Ordonnance (de 3 à 80%)
Bail de longue durée	18 ans min	Oui mais plus accessible pour les agriculteurs ayant atteint l'âge légal de la pension sans reprenneur sérieux.	Cession simple autorisée (art.34) Conserver dérogations (art. 8).	RC X coef. + 36 à 50%	Pas de taxe sur le revenu	Précompte	Ordonnance (de 3 à 80%)
Bail de longue durée	27 ans	Oui mais plus accessible pour les agriculteurs ayant atteint l'âge légal de la pension sans reprenneur sérieux.	Cession simple autorisée (art.34) Conserver dérogations (art. 8).	RC x coefficient majoré 50 % si passé par acte authentique.	Pas de taxe sur le revenu.	Précompte	Réduction du montant des droits dus en fonction du nombre d'hectare concernés et de l'âge du preneur.
Bail de carrière	Minimum 27 ans Fin de bail automatique lorsque preneur atteint 67 ans, terre libre	Oui	Cession simple autorisée (art.34)	RC x coefficient majoré de 50 %.	Pas de taxe sur le revenu.	Précompte	Réduction du montant des droits dus en fonction du nombre d'hectare concernés et de l'âge du preneur.

Les clauses environnementales

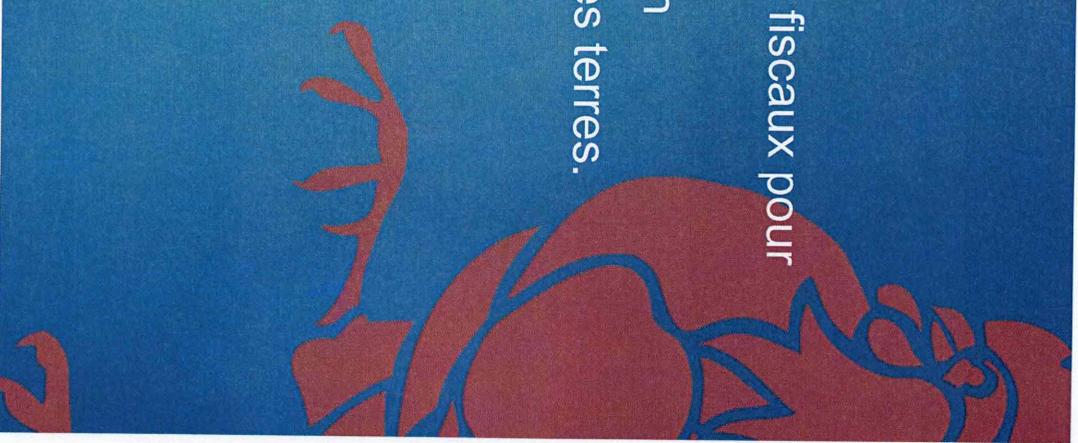
- Il serait proposé de prévoir des clauses pour:
 - a) Des zones et des propriétaires spécifiques;
 - b) Ces clauses seraient limitativement énumérées dans un AGW;
 - c) Il sera possible de revoir périodiquement ces clauses en fonction de leur utilisation.
 - d) Une possibilité de prévoir des clauses de lutte contre l'érosion ouvertes à tous propriétaires est en discussion,

Les terres publiques

- Application de l'article 1712 du Code Civil;
- La notion de domanialité publique constitue un régime d'exception;
- Demande de l'UVCW : avoir la possibilité pour les pouvoirs locaux, de manière limitée, motivée et encadrée, de déroger à certaines règles du bail à ferme lorsque l'intérêt général le requiert (lutte contre les coulées de boue par exemple,...).

Volet fiscal

- La réforme du bail à ferme doit s'accompagner d'avantages fiscaux pour lui permettre de produire entièrement ses effets.
- Avantages en termes de droits de succession et de donation
- Cette réduction dépendra du type de bail et de la surface des terres.

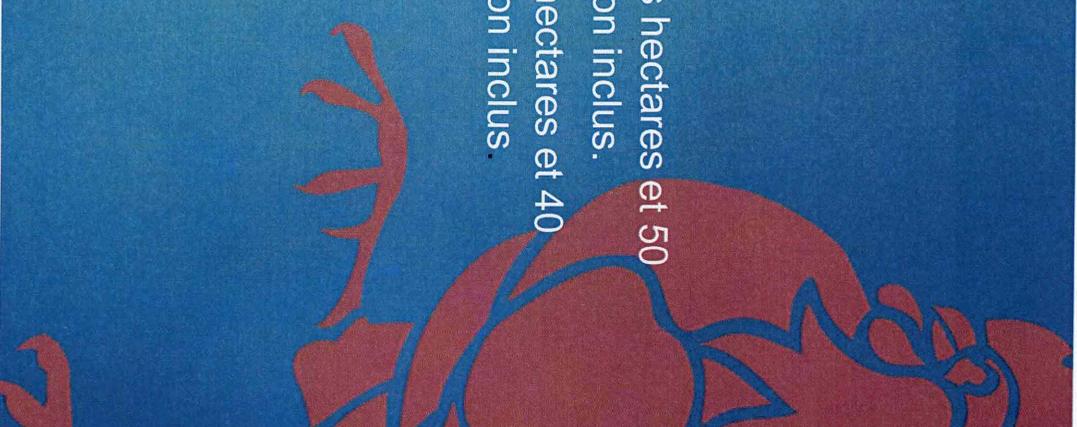


VOLET FISCAL

- Bail de longue durée (conclu pour une durée de X années) :
 - Preneur de moins de 35 ans : 55 % de réduction sur les 4 premiers hectares et 30 % de réduction pour une transmission au-dessus des 4 hectares non inclus.
 - Preneur de plus de 35 ans : 45 % de réduction sur les 4 premiers hectares et 20 % de réduction pour une transmission au-dessus des 4 hectares non inclus.

VOLET FISCAL

- Bail de carrière (se termine à la pension) :
 - Preneur de moins de 35 ans : 75 % de réduction sur les 4 premiers hectares et 50 % de réduction pour une transmission au-dessus des 4 hectares non inclus.
 - Preneur de plus de 35 ans : 65 % de réduction sur les 4 premiers hectares et 40 % de réduction pour une transmission au-dessus des 4 hectares non inclus.



IMPACT BUDGÉTAIRE

Estimation de l'impact budgétaire :

- Une mutation à 10 ans de 10% et à 20 ans de 30% des baux oraux actuels en baux à ferme de longue durée ou de carrière ;
- Taux de rotation des successions estimée à 30 ans ;
- Valeur vénale des terres agricoles vendues sous couvert d'un bail à ferme de +/- 23.700€/ha.

➤ L'impact budgétaire est très limité et estimé à moins de 5 millions d'euros pour les 5 prochaines années. Un retour positif est également envisageable mais difficile à estimer aujourd'hui.

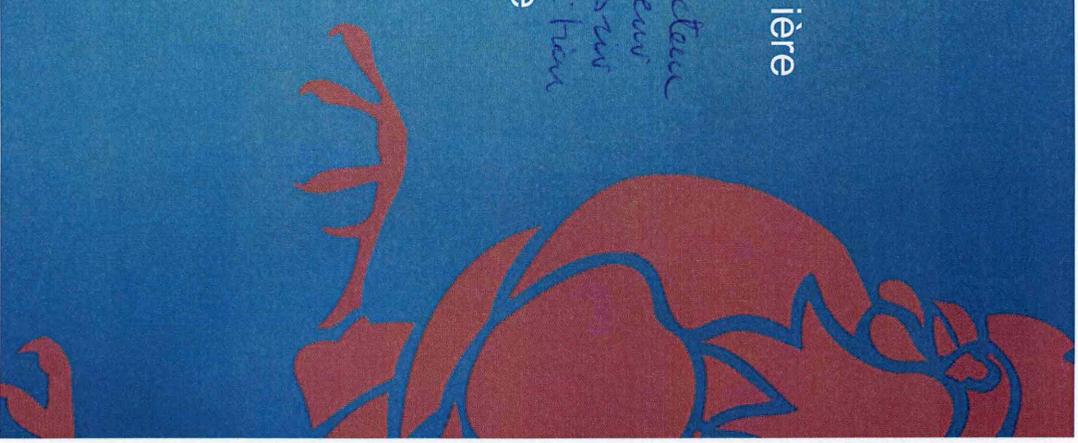
Etat des négociations

En cours: Un projet de décret a été adopté en 1^{ière} lecture ce 28 juin 2018

Poursuite des concertations

Objectif: Décret au Parlement wallon fin du 2^{ème} semestre 2018

avis de l'ens des recteur
- cabinet
- M2 en lecture
- ce sera pris
- Transposition



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

