

Terres agricoles : patrimoine et bail à ferme

Compte-rendu de la conférence organisée par NTF et le SNPC le mardi 8 octobre à Namur

par Sylvie Eyben, responsable Communication NTF

Le Parlement fédéral, dans le cadre des réformes institutionnelles en cours, va voter la régionalisation de la loi sur les baux, de la loi sur les baux commerciaux, de la loi sur le bail à ferme d'une part et d'autre part d'une partie de la fiscalité immobilière.

Ces mesures devraient devenir effectives dès le 1^{er} juillet 2014 et les Régions seront dans ce cas compétentes pour légiférer dans ces matières.

NTF et le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC) ont, dans cette perspective, trouvé intéressant d'unir leurs efforts dans le cadre d'une série d'actions inaugurées par la conférence sur le bail à ferme organisée le mardi 8 octobre dernier.

La venue d'une assistance nombreuse – plus de 250 participants – constitue pour NTF et pour le SNPC un véritable encouragement à poursuivre les actions qu'elles mènent chacune dans la défense des droits des propriétaires. Merci à vous qui avez répondu présent.

Olivier Hamal, vice-président SNPC

Les craintes du Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires (SNPC) sont grandes de voir les Régions se singulariser en matières de baux et de fiscalité immobilière et ce, pour des raisons de type idéologique ou doctrinaire. En effet, la composition du Parlement fédéral et les majorités pouvant s'y dégager empêchaient toute dérive. Demain tel ne sera plus le cas. Nous ignorons quelles majorités politiques se détacheront à Bruxelles et en Wallonie.

Les signaux d'alarme sont évidents :

- au niveau de la Région bruxelloise avec la volonté affichée de vouloir mettre en place un système d'encadrement des loyers de logements avant même la régionalisation
- au niveau de la Région wallonne avec le vote par le Parlement de l'interdiction des expulsions hivernales dans le logement social, avec la volonté affichée de certains de l'étendre dès 2014 au secteur locatif privé.

Et l'on pourrait craindre que les avancées de certains partis politiques, s'ils devaient poursuivre des actions sur le plan gouvernemental, n'entraînent des conséquences fâcheuses pour les propriétaires tant de biens commerciaux et de logements, que de terres agricoles.

C'est dans cette optique nous que nous avons voulu dès à présent mobiliser nos membres et arrêter un certain nombre de lignes de forces qui seront divulguées dans les prochaines semaines à l'ensemble des mandataires publiques – parlement et exécutif – de façon à les sensibiliser dans le cadre de la préparation de leurs programmes électoraux.

Et qu'en sera-t-il au niveau fiscal ?

Les propriétaires doivent dès à présent se mobiliser et faire valoir leur qualité d'électeurs auprès des partis politiques. Cela demande de descendre davantage sur le terrain pour défendre la propriété au sens large.

Dans le CRI du mois de septembre dernier un important dossier était consacré aux positions des partis politiques et force nous est de constater que certaines sont en totales contradictions avec les avis et autres recommandations émises par différentes instances tant nationales qu'internationales.

Elles sont d'ailleurs de nature, si demain elles étaient adoptées, à voir intervenir un certain nombre de recours de la part du SNPC car elles seraient catastrophiques pour le secteur locatif privé et elles remettraient fondamentalement en question la confiance des épargnants pour l'immobilier





Jean-Pierre Delwart, président de NTF (à gauche) et Olivier Hamal, vice-président du SNPC.

locatif. Elles auraient pour conséquence une raréfaction de l'offre locative et à terme une augmentation significative des loyers.

Au-delà de se mobiliser, les propriétaires doivent se rassembler. C'est pourquoi le SNPC a trouvé utile de mettre sur pied avec NTF différentes actions et, sur le plan de ses revendications au niveau des propriétaires de terres agricoles et de bois, de faire siennes les revendications de NTF.

C'est en front commun que nous devons agir car la régionalisation de la matière des baux, quels qu'ils soient, va représenter un tournant important pour les droits des propriétaires immobiliers. Aussi, nous pouvons encourager les uns et les autres à faire partie des 2 associations, SNPC et NTF. Et rien de tel, pour une défense efficace des propriétaires, de faire cohabiter des associations qui se consacrent à cette mission.

Jean-Pierre Delwart – Président NTF

NTF a pour objet la défense collective des intérêts moraux et matériels des propriétaires de forêts et terres agricoles, et agit partout où ceux-ci sont menacés ou bafoués. Créée en 2003 pour répondre, au niveau régional, au besoin sans cesse croissant de représentation des propriétaires face aux décideurs politiques en quête d'interlocuteurs spécifiques et experts, NTF regroupe aujourd'hui 130.000 ha de forêts en Wallonie – un peu moins de la moitié de la forêt privée wallonne – et officiellement seulement 13.000 ha de terres agricoles. Est-ce ses origines au sein de la Société Royale Forestière qui explique ce déséquilibre, parce que dans ses activités, NTF travaille tout autant, si pas plus, pour les propriétaires de terres agricoles !

Nous vivons une fin de législature très agitée. En effet, le Gouvernement est en train d'essayer de faire passer au forcing toute une série de législations (Code Wallon de l'Agriculture, Décret voiries communales, Code de développement territorial, cadre éolien, et bientôt le bail à ferme).

Quels sont, dans le contexte légal actuel des terres agricoles, les sujets chauds du moment ?

- **SAFER – BANQUE FONCIERE – CWA, Code Wallon de l'Agriculture**

Dans le premier projet du Code Wallon de l'Agriculture, nous avons eu très peur : les problèmes d'accès à la terre pour les jeunes et les difficultés récurrentes entre bailleurs et preneurs, découlant d'une Loi sur le Bail à ferme complexe et totalement inadaptée, poussent le politique à trouver des solutions, parfois pires que l'existant. Au printemps, le Ministre C. Di Antonio a évoqué l'idée d'une banque foncière qui serait gérée par les Pouvoirs Publics et alimentée grâce à un droit de préemption que ceux-ci pourraient exercer en cas de vente de terres par des particuliers. L'idée d'une SAFER (système français) a été évoquée. Pire que tout, car elle instaurerait une régulation administrative du marché du foncier agricole (achat et location), avec tous les dérapages que cela peut engendrer en termes d'attribution de terres aux agriculteurs, dérapages observés fréquemment en France où le système existe depuis longtemps. Heureusement, grâce à l'intervention efficace du Président sortant de NTF, Etienne Snyers, le projet est resté au niveau des idées. Le droit de préemption n'est plus général pour toute cession de terres ; le principe de Banque foncière n'est donc plus retenu dans le projet qui va bientôt aboutir sur les bancs du Parlement.

Il reste néanmoins des points sur lesquels NTF s'est élevé dans l'enquête qui a eu lieu, notamment clarifier dans quelles conditions le Gouvernement pourrait exercer ce droit de préemption, voire même un droit d'expropriation.

Autre sujet qui préoccupe beaucoup NTF, le cadre éolien :

- **EOLIEN** : pour permettre à la Wallonie de mettre en œuvre ses objectifs ambitieux en termes d'Energies renouvelables d'ici 2020, le Gouvernement a prévu l'installation de 750 mâts éoliens sur le territoire wallon, ce qui est soi-disant nécessaire pour atteindre une capacité de production de 3800 GWh en 2020. Un cadre de référence actualisé a été publié cet été, ainsi qu'une carte positive des implantations soumise actuellement – et jusqu'au 30/10/13 – à enquête publique, alors même que ni l'utili-

sation, ni les statuts juridiques de ces deux documents ne sont connus à ce jour. NTF se penche très sérieusement sur ce problème et a informé ses membres sur la manière de réagir à l'enquête publique. Ce qui laisse un peu rêveur, c'est que le Décret qui permettrait d'instaurer et réglementer la politique de l'éolien, se fait toujours attendre. Le Gouvernement fournit donc d'abord les instruments d'une politique sans mode d'emploi ni définition de leur usage, et par la suite les règles qui régiront leur usage et statut. Pour le moins étonnant.

Encore un dossier qui préoccupe très fort NTF et sur lequel elle a beaucoup travaillé ces dernières semaines :

- **Les SENTIERS** : dossier extrêmement complexe et juridique. Le projet de décret sur les voiries communales, adopté en première lecture par le GW en début d'année et en 2^e lecture cet été, ouvrirait la porte aux Communes, si elles le souhaitent, de **transformer un chemin privé en voirie publique, sans recours possible ni indemnités pour le propriétaire**, par le simple passage de quelques promeneurs pendant 10 ans et ce, même de manière occasionnelle, subreptice, illicite ou de mauvaise foi ! La porte ouverte à tous les abus en matière de dépossession ! NTF va bien entendu continuer à agir pour que la clarté soit faite dans les textes légaux.
- **BAIL à FERME** : la prochaine régionalisation des régimes des baux, et donc du bail à ferme, va-t-elle ouvrir une porte sur des possibilités de modifications ? C'est le sujet de la soirée, qui préoccupe beaucoup de propriétaires. Voici quelques données qui placent le bail à ferme dans son contexte :

Le marché locatif est la situation prépondérante en Wallonie :

- Surface : 490.000 ha sur 720.000 ha agricoles, soit 68 % (à titre de comparaison, aux Pays-Bas, ce pourcentage ne s'élève qu'à 30 % (en 2004))
- On constate une certaine stabilité de la proportion
- Le capital de l'exploitation wallonne s'élève en moyenne à 1.150.000 € dont 53.6 % sont engagés par les bailleurs
- Poids sociétal : on dénombre plus de 200.000 propriétaires

Le plan financier concerne au plus haut point les propriétaires :

- Si l'engagement à long terme du bail à ferme est nécessaire pour accorder une sécurité suffisante au preneur vu l'importance de ses engagements financiers et la durée de ses amortissements, les droits accordés au preneur n'en sont pas moins disproportionnés et équivalent à une « expropriation » partielle du bailleur : le bien confié perd jusqu'à 50 % de sa valeur de marché dès son engagement en bail. De surcroît, les droits de préemption, la cession privilégiée, la succession du preneur, ... qualifient le terme du contrat de « quasi perpétuité ». Les conditions de renom sont très restrictives.
- Le montant des locations légales ne compense pas cette perte de disponibilité liée à la surprotection du preneur :
 - Il est parfois inférieur à ce que les Commissions de fermage ont fixé (statistiques).

- On constate des montants de sous-location qui représentent jusqu'à 3 fois le fermage légal !
 - L'indexation du précompte immobilier face à des augmentations historiquement très inférieures des fermages génère une rentabilité de la location de la terre quasi nulle : pour reconstituer les droits de succession dus à chaque génération, il faut cumuler plus de 60 ans de location (2008). A chaque passage de génération, il y a donc appauvrissement.
- La fiscalité n'épargne guère les revenus locatifs des terres agricoles : de 26 % à 51 % selon la tranche d'imposition du propriétaire.

L'absence de flexibilité : le cadre légal actuel confisque au propriétaire sa capacité à garder une flexibilité dans la disponibilité de son bien. Or, les motivations du propriétaire sont diverses : approche de la succession et volonté de transmettre un bien libre ; volonté que son bien soit géré d'une certaine manière (agriculture bio, agroforesterie, ...).

En conséquence :

NTF relève que le moyen certain de relâcher la pression sur l'accès à la terre est une adaptation du cadre légal actuel du bail à ferme. La voie qui est proposée par le Ministre de l'Agriculture dans le CWA place la Région comme intermédiaire entre bailleurs et locataires, et ne fait que démontrer que la relation directe bailleur-preneur est insatisfaisante dans le cadre légal actuel. Le projet du CWA stipule en effet que la Région ne pourrait mettre en œuvre cette politique foncière, et donc atteindre ses objectifs, qu'en dérogeant aux dispositions actuelles des baux traditionnels (durée et/ou conditions de gestion). Cet élément démontre clairement que, dans certaines circonstances, ces deux paramètres contractuels doivent trouver un cadre adapté.

Le bail à ferme est considéré de plus en plus comme une impasse, voire un piège, par les propriétaires.

Un propriétaire moyen qui dispose d'un bien libre d'occupation évitera à tout prix de « tomber dans le bail ». Reste la vente ou l'exploitation personnelle.

Par ailleurs, nombre d'agriculteurs en fin de carrière ne consentent un bail sur leurs terres qu'à leur successeur direct ou conjointe, à l'exclusion de tout autre cocontractant. Cette situation amène donc tous les propriétaires – même les agriculteurs en fin de carrière et sans successeur ! – devant deux options : soit vendre, soit reprendre le bien pour exploitation personnelle (en société ou via divers montages plus ou moins heureux).

Pour être complet, rappelons que le bail de carrière est une exception aux développements ci-dessus :

- Il est plus motivant en termes de rémunération.
- Il comporte une échéance définie permettant aux parties de réévaluer la situation et de décider de sa reconduction totale ou partielle.
- Mais il implique une conjonction de 2 éléments rares : un bien libre d'occupation et un preneur jeune.

Terres agricoles : cadre institutionnel et impact économique

par Jean-François Sneessens, professeur émérite de l'UCL, de la faculté des Sciences Agronomiques et ancien Secrétaire général de la Confédération des Betteraviers Belges



« Je propose d'élargir le sujet de la discussion sur le bail à ferme à un autre élément du cadre institutionnel : les aides directes (paiement de base et autres aides directes), car celles-ci sont un élément important de la rentabilité de l'agriculture. »

D'une façon générale, les pouvoirs publics fixent le cadre institutionnel et les acteurs individuels s'y adaptent. Dès lors, lorsqu'on parle de modifier le cadre institutionnel, se pose la question de comment et dans quelle mesure les acteurs individuels peuvent réagir à cette évolution. Et quel sera l'impact final de ce cadre institutionnel modifié ?

■ Introduction

Les terres agricoles sont analysées ici en tant que **facteur de production**, à l'exclusion de tout autre usage et de spéculations subséquentes. On s'intéresse ici à la ressource naturelle, qui a une utilité.

Pour les terres agricoles, 2 types d'acteurs individuels interviennent qui mettent en œuvre des décisions prises en fonction de leur intérêt propre :

- les propriétaires qui apportent le capital foncier ;
- les agriculteurs qui, en tant qu'entrepreneurs, mettent en œuvre ce capital en combinaison avec d'autres facteurs.

Les intérêts des acteurs peuvent converger mais le plus souvent, à court terme, ils divergent car nous sommes individuellement tous concurrents. A long terme cependant, les intérêts des différents groupes tendent à converger car c'est par la complémentarité des rôles que l'on optimise cette ressource naturelle.

Par conséquent, si l'une des fonctions n'est pas correctement fixée, en l'occurrence ici celle du propriétaire par l'apport de capital foncier, l'ensemble fonctionnera moins bien, tant pour la société que pour les agriculteurs ou les propriétaires.

Le cadre institutionnel – ensemble de règles fixées par la société – définit le champ de jeu des acteurs privés. L'impact économique d'une mesure prise (Loi sur le bail à ferme, Aides directes) est donc plus facile à voir à court terme. A long terme, le résultat d'une mesure prise dépendra de la façon dont chacun va réagir individuellement à cette mesure et modifier son comportement. Il peut dès lors être très différent, parfois même à l'opposé, des objectifs poursuivis à l'origine par les pouvoirs publics. Ceci est vrai tant pour la Loi sur le Bail à ferme que pour les aides directes.

■ Bail à ferme

M. Sneessens part de l'idée que **les principes de base de la Loi sur le Bail à ferme, sécurité d'exploitation et limitation des fermages, sont et restent valables.**

Mais, même si les principes de base d'une législation sont valables, dans la pratique, tout dépend de sa mise en œuvre, surtout 60 ans plus tard. Autrement dit : « Où place-t-on le curseur ? »

Exemple : on limite les fermages à un niveau tel qu'on favorise le revenu des agriculteurs. Mais si des entreprises qui travaillent moins bien ou moins intensivement que les agriculteurs permettent de fournir un revenu supérieur aux propriétaires, quelle est encore la protection des agriculteurs puisqu'ils peuvent facilement se retrouver doublés par les entreprises de gestion ? La façon dont on utilise la loi (plafond des fermages, ampleur de la sécurité des exploitations) est donc très importante.





Autrement dit, **réguler le marché, peut tempérer les symptômes d'un problème, mais pas le résoudre !**

Les forces économiques sous-jacentes qui sont à l'origine de la Loi sur le Bail à ferme (course à la terre, etc.) restent inchangées. La perpétuelle course à la terre n'est rien d'autre que la course permanente à chasser l'excédent de main-d'œuvre et du nombre d'exploitations, en bref la chasse à la baisse de revenu. Et la difficulté de l'évolution de l'agriculture est liée à cela.

Par conséquent, en régulant le marché foncier, on n'a rien changé à l'intérêt individuel de chaque agriculteur, de chaque propriétaire à essayer de contourner les règles. Et les échappatoires sont nombreuses : vente des terres ; reprise pour exploitation personnelle ; possibilité pour les exploitants agricoles de fournir eux-mêmes les services en faisant les entreprises de travaux ; opportunisme d'un ancien agriculteur qui sous-loue ses terres ou encore, toutes les combinaisons possibles d'achat via un apport de capitaux extérieurs, dans une combinaison d'intérêts agriculteur-investisseur.

Bref, les échappatoires sont nombreuses et l'inventivité d'autant plus grande que les contraintes sont importantes. Depuis le début des années '60, on remarque qu'on a progressivement modifié les comportements de tout le monde, ce qui débouche sur un marché locatif bloqué et l'apparition de marchés informels (le chapeau, la sous-location par des agriculteurs âgés, les sociétés de gestion, etc.) qui se substituent au marché foncier locatif qui ne joue plus son rôle.

Conséquences : le plafonnement des prix n'existe plus, la disponibilité des terres pour les exploitations agricoles familiales se réduit (sociétés de gestion), les engagements financiers sont nettement plus lourds pour les agriculteurs, avec une diminution de la flexibilité et une augmentation de la vulnérabilité. Ainsi, **les excès ont abouti à une évolution défavorable pour tous, société, propriétaires, agriculteurs.**

En se tournant vers l'avenir, on peut se dire qu'il y a pourtant des besoins rencontrés.

Observons l'évolution des superficies moyennes des exploitations agricoles sur 60 ans : en 1960 on était à 10 ha, en 1980 à 21 ha, 20 ans plus tard à 36 ha et en 2020, on atteindra sans doute 50 ha. La croissance en superficie est exponentielle, mais se pose le problème du financement de

cette croissance : pour l'achat des hectares mais aussi, à chaque génération, pour financer la reprise d'un capital foncier de plus en plus grand !

L'achat est-il une solution ? Oui. Le faire-valoir direct a d'ailleurs légèrement augmenté (+2 %) mais cela repose le problème à la génération suivante. Le bon fonctionnement du marché locatif sera dès lors de plus en plus important avec le temps.

Si l'on s'intéresse à l'intérêt – non pas du propriétaire ou de l'agriculteur – mais de la société et au fonctionnement de l'agriculture, **il est impératif que l'efficacité du marché foncier locatif soit restaurée.**

L'intérêt de la société n'empêche en rien l'existence d'associations de défense des droits de groupes particuliers.

■ Aides directes

Quelle est la base économique de la valeur du patrimoine « terres agricoles » ? C'est la valeur de la terre en tant qu'outil de production, donc la valeur ajoutée par hectare (VA), d'où une différence de cette valeur en fonction de la région agricole.

Avant les Aides directes, la base économique de la valeur des terres était simplement la valeur ajoutée, et tôt ou tard, elle redeviendra uniquement cette valeur ajoutée. Avec l'apparition des aides directes, la base économique de la valeur des terres n'est plus seulement la valeur ajoutée, mais aussi le supplément apporté par les Aides directes. A court terme, il y a donc une amélioration de la situation pour l'agriculteur, mais aussi pour le propriétaire qui peut espérer en recevoir une partie.

Est-ce aussi le cas à long terme ?

Quelle peut être l'évolution des comportements et dans quels sens peuvent-ils aller ? Dans le sens d'un affaiblissement de l'effort de production par hectare. Ce risque de diminution de valeur ajoutée est-il important ? En Flandre, où la VA par hectare est très importante, le supplément apporté par les aides est bienvenu, mais restera secondaire. En revanche, dans les régions où la VA par ha est faible, l'existence de montants d'Aides directes importants par rapport à la valeur ajoutée par ha va être déterminante



dans les comportements de tous les agents économiques, agriculteurs comme propriétaires.

Par conséquent le risque que les comportements soient modifiés par l'aide directe sera d'autant plus important que la VA par ha est faible : les zones les plus défavorisées seront les plus sensibles à une modification du comportement. **Les modalités d'Aides directes à définir par la Région doivent idéalement tenir compte de ce risque de « cadeau empoisonné » pour les zones sensibles et fragiles.** Mais pourquoi s'inquiéter si les aides se maintiennent ? Il se fait que la pérennité des aides n'est absolument pas assurée. Mais à l'horizon de 5 ans, il ne faut pas trop s'inquiéter.

Dans les Aides directes, il faut distinguer le Paiement de base des autres aides directes : pourquoi ? Parce que les modifications de comportements peuvent être totalement différentes.

Le paiement de base est un montant forfaitaire par ha, découplé de la production. Il est donc perçu qu'il y ait production agricole ou non. Il suffit de maintenir les conditions agricoles de la terre. **Le risque en est la tendance à l'extensification.** Pourquoi ?

- Si la valeur ajoutée par ha est importante (Flandre), on ne va pas changer son comportement.
- Si la valeur ajoutée est faible, et que l'on sait qu'il y a une course à la terre dans la région, les aides directes seront forcément un élément qui servira à payer le prix maximum pour l'achat de la terre. Dans ce cas-là, la seule façon de pouvoir utiliser le maximum de l'aide directe pour obtenir la terre, sachant que tout le monde est en concurrence, est d'en affecter le minimum au travail et à la production.

Les Paiements de base comportent donc intrinsèquement, dans les zones où l'aide directe est importante par rapport à la VA (faible), le risque à terme d'extensification et de réduction de la valeur ajoutée. La Région a intérêt à choisir les modalités qui contrecarreront ce mouvement d'extensification, notamment par les conditions de maintien en bon état des terres. La pérennité des paiements de base est sans doute la moins sûre, la partie environnementale aura probablement une durée plus longue.

Les autres aides directes :

Le marché foncier ne s'y intéresse pas, ce qui ne signifie pas que les changements de comportement ne peuvent pas être rapides, et que ceux-ci ne peuvent pas avoir, à terme, un effet sur la valeur des terres.

Le risque dans ce cas sera de choisir des aides telles que l'on favorise le maintien de la production de viande bovine par rapport à une production laitière qui va traverser, dans les années à venir, une situation un peu périlleuse suite à la suppression des quotas. Elle est donc un peu fragilisée et sera confrontée aux décisions d'investir ou non, de rester ou non.

Deux types d'aides directes possibles peuvent exister.

Exemple : la prime à l'herbe dans les zones herbagères favorisera autant l'élevage bovin orienté vers le lait que l'élevage orienté vers la viande. Et il y a aussi les aides orientées uniquement vers la viande bovine.

Face à des situations pareilles, les choix des producteurs peuvent très facilement évoluer, dans le sens où l'on arrête une production peu rentable pour aller vers une autre un peu moins lourde en contraintes et qui est, elle, aidée substantiellement.

■ Conclusions

Dans le Bail à ferme, le problème n'est pas né de la protection, il découle du fait qu'on a oublié que l'efficacité du marché foncier locatif est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement et l'apport du capital foncier aux agriculteurs.

On a eu tendance à faire systématiquement plaisir à un groupe, à court terme, sans se rendre compte que même en faisant ça, on ne répond pas aux besoins de l'agriculture à long terme. L'agriculture a besoin d'un marché locatif qui fonctionne correctement en raison de sa croissance.

C'est le cas aussi pour les Aides directes. Le risque là est qu'une bonne partie parte dans le fermage, occasionnant alors des problèmes sociaux. Mais le risque existe aussi qu'il y ait un manque de flexibilité.

Quand vous encouragez les agriculteurs à acheter leurs terres dans lesquelles se traduira la valeur des aides, vous les encouragez à réaliser un investissement sans partager les risques avec le propriétaire foncier. Pour les Aides directes, tôt ou tard, c'est la valeur ajoutée qui détermine la valeur des terres. Et l'important pour les dirigeants sera de faire attention à ne pas fragiliser davantage les régions où la valeur ajoutée est déjà faible.



La Loi sur le Bail à ferme : quelles perspectives d'avenir ?

par Maître Etienne Grégoire, avocat au Barreau de Liège,
spécialiste agréé par l'Ordre des avocats en droit rural et baux à ferme



« Dans cette matière qui cause beaucoup de problèmes, j'espère aider à trouver un équilibre entre 2 associations qui sont peut-être les plus importantes dans les négociations futures, NTF et la FWA, Fédération Wallonne de l'Agriculture. Elles ont déjà beaucoup travaillé ensemble et ont déjà obtenu un très beau résultat dans le dossier des chemins vicinaux. J'espère que cette très belle collaboration pourra se réitérer pour aboutir à un point d'équilibre et une nouvelle Loi sur le Bail à ferme en 2015. J'essaierai d'être indépendant dans cette matière complexe et difficile ».

■ Historique

Code Napoléon : Principe de l'autonomie des volontés totale : liberté totale du propriétaire de contracter ou non, une sorte d'abus de position dominante.

7 mars 1929 : première Loi sur le Bail à ferme, commence à organiser la relation entre locataire et propriétaire.

1951 : pour la première fois, une sécurité apparaît pour le preneur.

Le Traité du 25 mars 1957 définissait la Politique Agricole Commune selon 4 grands axes : accroître la productivité, assurer un niveau de vie équitable aux producteurs, stabiliser les marchés et assurer des prix raisonnables. On ne parlait pas de la relation entre propriétaires et agriculteurs.

4 novembre 1969 : Loi qui a créé les baux successifs de 9 ans – en plein Golden Sixties, mécanisation à outrance : le petit gris de Massey-Ferguson est apparu dans les années '50. Henri Clauzon, avocat renommé, spécialiste du Bail à ferme et précurseur des Regnier, d'Udekem d'Acoz, Ranscelot et Discri, a dit dans le répertoire notarial à propos de

la Loi de '69 : « On a oublié le propriétaire, on l'a pelé, ce galeux ».

La Loi du 7 novembre 1988 confirme cette évolution en modifiant les grands équilibres qui doivent sous-tendre toute relation humaine. Les grandes modifications ont porté sur :

- le *congé pour exploitation personnelle*. On a exigé que l'on soit ou qu'on ait été agriculteur, qu'on ait un diplôme d'agriculture et que l'on prouve qu'on allait exercer dans l'agriculture une activité prépondérante par rapport à toute autre activité. Cela devenait difficile de reprendre les terres ;
- le *droit de préemption* : pour être validé, on a exigé un compromis de vente valable préalable, signé sous conditions suspensives de non exercice du droit de préemption. C'est uniquement après signature du compromis de vente, que le notaire peut notifier le droit de préemption.
- les *baux de longue durée (bail de carrière et bail de 27 ans)* : ils ont été créés, en compensation de cette sécurité accrue du preneur. Ces baux ont une fin certaine, mais restent assez rares dans la pratique.

■ Modifications de la loi

Quelles sont les raisons objectives et subjectives d'envisager la modification de la Loi sur le Bail à ferme :

Raisons subjectives :

- le montant du fermage car concerne une catégorie de citoyens
- l'intérêt pour le producteur d'avoir un bail de sécurité

Raisons objectives :

- les mesures qui rencontrent l'intérêt de l'agriculture et de la population en général





(machines, stocks, etc.). Par ailleurs, une résiliation à terme vaut de l'or pour le propriétaire, quel que soit le terme puisqu'on casse la durée éternelle du bail. Dès lors, pourquoi ne pas accepter l'idée d'accepter la cession du preneur, avec en contrepartie une résiliation du bail à un terme défini par le législateur (9 ans ou 18 ans) ? Cela accroît les possibilités de gestion du locataire et libère à échéance sûre la terre.

- *Obligation d'un bail écrit pour les petites superficies (par exemple < 3 ha) sans quoi le Bail à ferme n'existe pas.*
- *Le congé pour bâtir* : la loi telle qu'elle existe a un effet pervers car le congé ne peut être donné que par la personne qui détient ou a obtenu le permis d'urbanisme. Donc, quand le propriétaire vend, il ne peut pas donner le congé et c'est l'acquéreur qui pourra donner congé au preneur pour bâtir.
- *Le congé pour exploitation personnelle* : « le monstre du Loch Ness » !
 - notion de prépondérance : cette condition qui oblige le propriétaire désireux de reprendre ses terres pour exploitation personnelle, à exercer dans l'agriculture une activité prépondérante et principale semble pouvoir être maintenue ;
 - dire qu'il faut être ou avoir été agriculteur ou faire état d'un diplôme peut être maintenu car le propriétaire peut très facilement remplir ces conditions ;
 - le caractère sérieux et sincère : NON, car elle permet au juge chargé de la validation du congé pour exploitation personnelle de rendre un jugement arbitraire ! Tout le monde a intérêt à voir supprimé cette notion arbitraire qui ouvre la porte aux abus, et disposer de conditions claires.
- *La cession privilégiée* : qualifiée d'hérésie juridique par Henri Clauzon qui disait : « Comment est-ce possible que dans une cession en droit, le cessionnaire ait plus de droit que le cédant. Impensable ! ». Le simple fait pour un agriculteur en fin de carrière de notifier au propriétaire par recommandé la cession à son fils octroie à ce fils un nouveau bail à ferme de 9 ans ! Un coup de poing dans le plexus du propriétaire qui reçoit la lettre et qui le laisse KO pour quelques jours, en plus de la dévalorisation évidente de son patrimoine.

- les mesures qui servent les investissements dans l'agriculture et redynamisent le foncier

Il est à noter que les pays nordiques et le Royaume-Uni suivent un modèle beaucoup plus libéral de relation entre agriculteur et propriétaire. Le propriétaire est beaucoup plus libre de reprendre ses terres et les gérer, mais il investit dans l'exploitation et participe aux investissements de l'agriculteur dans le projet agricole.

A contrario, en France, Allemagne, Italie, tout comme chez nous, la politique est plus sécuritaire. Il faut se poser la question objectivement si elle convient mieux à notre agriculture – ou non. Est-ce que diminuer la perpétuité va attirer davantage d'investisseurs dans l'agriculture ?

■ Dispositions sensibles : à modifier ?

Quelles sont les dispositions sensibles, techniques qui pourraient éventuellement être modifiées dans le cadre de discussions entre locataires et propriétaires, que l'on pourrait soumettre à la réflexion du politique ?

- *Réviser la durée 'éternelle' du bail* : OUI. Il n'est pas normal que l'on persiste à maintenir cette durée (quasi) éternelle. Il faut maintenir une garantie suffisamment importante au locataire pour lui permettre d'amortir ses investissements lourds. Dans cette optique, 27 ans semblent une bonne limite de durée.
- *Permettre la cession du bail par le preneur* : OUI, sous condition. La Loi actuelle ne permet pas la cession du bail sans l'autorisation du propriétaire, ce qui constitue un frein à l'exploitant qui désire remettre son activité





Ce qui est inacceptable, c'est la cession non conforme à la réalité ou, pire, celle qui est faite pour les besoins de la cause : de nombreux abus s'observent dans la pratique notamment lorsqu'un propriétaire a l'intention de vendre. On assiste alors à une 'opportune' cession privilégiée par le locataire, ce qui rend la vente très défavorable. C'est inadmissible. Typiquement une raison objective de faire évoluer la Loi sur le Bail à ferme.

- **Les indemnités pour plus-values dans les constructions :** la notion de plus-value doit être revue complètement. Le propriétaire doit payer au locataire les investissements que celui-ci a réalisés, par exemple pour les constructions. Si le propriétaire a donné son accord, il doit, en plus, payer les plus-values, qui sont souvent théoriques et totalement inexistantes (Jurisprudence assez célèbre).
- **Biens publics :**
 - *Le Code Wallon de l'Agriculture*, qui est actuellement en discussion avec le Politique, est en réalité quasi abouti et est même entré en vigueur puisque le décret prévoyant des dispositions diverses en matière d'agriculture, d'horticulture et d'aquaculture a été voté le 27 juin 2013 et publié au Moniteur du 30 juillet 2013, en pleines vacances ! Ces dispositions reprennent les $\frac{3}{4}$ des mesures que l'on analyse dans le CWA. Dans ce Décret, certaines dispositions paraissent inquiétantes : il prévoit par exemple que la Loi sur la Bail à ferme ne s'appliquera pas sur les biens publics, qui seraient davantage destinés

aux politiques sociales, de loisirs, etc. Inquiétant quand on imagine les superficies détenues par les communes, la région, la Communauté française, les églises, les CPAS, les séminaires, etc. qui pourraient être contractées en dehors du Bail à ferme.

- *La notion de producteur actif* devrait utilement être clarifiée pour lutter contre l'arbitraire et avoir une prévisibilité. Notion importante dans la définition des bénéficiaires des aides directes qui peut être revue dans chaque pays de l'UE. La définition peut être large mais elle doit donner de la prévisibilité. Celle du futur Code Wallon de l'Agriculture laisse rêver : « *Ce sont les activités qui comprennent... les activités et produits de l'agriculture : l'orientation, la promotion, le développement et l'encadrement des activités agricoles vers une agriculture aux objectifs élargis, en ce compris une agriculture qui reprend des activités non agricoles dans son ensemble de tâches* ». C'est l'auberge espagnole ! Et la porte ouverte à tous les abus, de tous côtés.

■ Conclusion

Un nouvel équilibre doit être trouvé : assurer une nécessaire sécurité aux agriculteurs mais changer beaucoup de choses. Les parties en présence vont devoir se mettre à table.

Les aides auront une influence encore accrue sur le besoin de sécurité. Dans un de ses récents numéros, la France Agricole faisait une simulation de ce que pouvaient être ces aides selon les types d'exploitations : elles étaient comparées à un mille-feuille, avec un paiement de base et toute une série de paiements supplémentaires selon qu'on est jeune ou moins jeune, qu'on accepte d'avoir une orientation écologique et de faire une rotation de culture, qu'on s'oriente vers une agriculture bio ou intensément écologique, etc. Certains agriculteurs auront plus d'aides qu'actuellement en fonction des choix opérés.

Cette évolution vers le verdissement est inévitable et va de pair avec un besoin de sécurité compréhensible.

En conclusion : « *In medio, virtus* », au milieu se trouve la vertu.



Quelle(s) réforme(s) pour le bail à ferme ?

par Maître Etienne BEGUIN, notaire, professeur à l'UCL, faculté de droit



« Quelles sont les réformes que l'on peut attendre, espérer, souhaiter ? Notaire, je suis confronté régulièrement tant aux bailleurs qu'aux preneurs. Universitaire, je suis amené à prendre du recul et avoir un regard critique sur la législation et les évolutions qui peuvent intervenir. Observateur de cette question depuis plus de 30 ans, il me semble utile de la replacer dans son contexte historique. »

■ 25 ans depuis la dernière réforme

Que de changements en agriculture, une véritable révolution ! Analysons-les à travers quelques chiffres significatifs (source INS) :

- **Nombre d'exploitations :**
 - En Belgique : on est passé de 113.883 en 1980 à 38.559 en 2012.
 - En Wallonie : de 37.843 en 1980 à 13.301 en 2012 (réduit de près des 2/3).
- **Nombre de travailleurs :** on observe une évolution semblable
 - En Belgique : 185.134 en 1980 – 75.589 en 2012.
 - En Wallonie : 60.141 en 1980 – 23.214 en 2012
- **La surface agricole utilisée :** plus inquiétant !
 - En Belgique : 1.418.121 ha en 1980 – 1.333.913 ha en 2012
 - En Wallonie : 752.743 ha en 1990 – 713.812 ha en 2012.
 - L'emprise pour l'artificialisation des terres s'est accélérée ces dernières années : la SAU est passée de 740.885 ha en 2010 à 722.652 ha en 2011 et 713.812 ha en 2012.

- **La taille des exploitations** a fortement augmenté, conséquence des phénomènes observés et possible suite à la mécanisation :
 - En Belgique : 12,5 ha en 1980 – 34,59 ha en 2012
 - En Wallonie : 20,8 ha en 1980 – 53,67 ha en 2012.
 - Poursuite de la mécanisation.

■ La régionalisation : une chance ?

Elle arrive à un moment où on aurait dû revoir la matière. En effet, les révisions en matière de Loi sur le Bail à ferme se produisent environ tous les 20 à 25 ans. Maître Grégoire nous les a rappelées :

- Le rythme des révisions : 1929, 1951 (+ 22 ans), 1969 (+ 18 ans), 1988 (+ 19 ans), 2014 (+ 26 ans ?). Il est donc temps de revoir les textes, tant les facteurs ont changé en la matière.
- Conséquence de la régionalisation : moins d'interlocuteurs, ce qui permettra peut-être d'arriver plus facilement à des solutions pratiques.

■ Quels besoins ?

Il faut se poser la question des vrais besoins de la société, de l'intérêt général de l'agriculture et des différents partenaires que sont les locataires et les propriétaires.

- **Pour la société :** quelle agriculture ?
 - Vivrière : qui assure l'alimentation de la population
 - Environnementaliste : certains le souhaitent
 - Familiale : ou faut-il accepter l'industrialisation de l'agriculture ?
 - D'autres objectifs peuvent être poursuivis par la société ou les agriculteurs
- **Pour les locataires :** la sécurité d'exploitation dans la durée est nécessaire pour pouvoir amortir son investissement comme on l'a déjà évoqué.
- **Pour les bailleurs :** avoir un bail qui ne soit plus sans fin et disposer d'un revenu correct, qui prenne en considération la sécurité d'investissement et éventuellement la plus-value de celui-ci.

■ Quelle preuve ?

La preuve du bail constitue une des difficultés de l'actuelle Loi sur le Bail à ferme :

- Les règles de preuve sont discriminatoires et sont une incitation à la mauvaise foi et une source d'abus considérable. En effet, le bail doit être conclu par écrit mais en l'absence de cet écrit, la preuve du bail doit être

apportée par une des parties. Seul un écrit apportera la preuve d'un accord contractuel entre preneur et bailleur.

- **Proposition** : réserver certains avantages légaux (durée) aux baux écrits (qui établissent le consentement des parties sur les conditions du bail). Cela limiterait les difficultés portant sur la nature et l'étendue de la convention.

■ Quelles solutions envisageables ?

- **Des solutions « win win »**
 - Paisons dans les innovations du passé qui présentent un intérêt réel : le bail de longue durée (majoration du fermage (jusqu'à 50 %), avantages fiscaux (non-taxation des fermages), congé pour aliéner, ...) ; le preneur, quant à lui, a la garantie d'occuper le bien dans le long terme.
 - Il s'agit d'une bonne solution à améliorer et à décliner sous diverses variantes pour pouvoir répondre à différents besoins, car ceux-ci ne sont pas uniformes.
- **Le bail à durée déterminée cessible**
Il correspond à la demande de nombreux bailleurs et peut aussi présenter un intérêt réel pour le preneur s'il est cessible (pourrait remettre son exploitation sans devoir demander l'accord du bailleur).
 - Quelle durée : 18 ans ?
 - Avantage pour le preneur : une durée suffisante et la souplesse (cession).
 - Avantage pour le bailleur : la certitude de récupérer son bien au terme.
- **Le bail de longue durée**
On ne change pas une solution qui fonctionne et donne satisfaction.
 - Avantage pour le preneur : la durée d'occupation garantie.
 - Avantages pour le bailleur : majoration des fermages et avantages fiscaux.
- **Le bail de très longue durée**
Certains objectifs tant des bailleurs que des preneurs pourraient être rencontrés par ce type de bail.
 - Quelle durée : 30 ans ?

- Conditions : un bail authentique.
- Avantages : les mêmes que ceux du bail de longue durée et une exonération des droits de donation et de succession. Cette solution avait déjà été évoquée lors de l'élaboration de la loi de 1988 mais n'a pas vu le jour jusqu'à présent. Evidemment, il devrait être consenti sous certaines conditions pour éviter les abus.

- **Le bail de courte durée** :
Il peut rencontrer certaines préoccupations particulières : terrains à bâtir, terrains de petites tailles, ...
Offrant moins de sécurité au preneur, il octroierait aussi moins d'avantages au bailleur :
 - Fermage réduit ;
 - Le preneur ne peut pas investir et récupérer le fruit de son investissement ;
 - Régime fiscal des autres immeubles, donc moins intéressant que le bail à ferme (absence d'avantages).
- **Le bail environnemental** :
Il correspond à une demande importante qui a déjà été rencontrée en France où l'on a légiféré sur le bail environnemental, avec un cadre assez strict.
L'objectif est d'assurer la préservation de l'environnement et le maintien de la qualité environnementale des biens donnés en location. Il y va de l'intérêt de la société et de certains bailleurs.
 - Les conditions à imposer au preneur devront être définies avec précision (elles entraveront en partie la liberté de culture du preneur).
 - Quels avantages pourront être obtenus en contrepartie par le preneur ?

■ Conclusion

Il est grand temps d'entamer la réflexion et d'engager une discussion franche entre les différents partenaires. Seules des solutions équilibrées et imaginatives permettront d'évoluer dans l'intérêt des propriétaires, des locataires et de la société.

On le voit, le Bail à ferme est une matière complexe qui impacte fortement les territoires agricoles et leurs acteurs. La perspective de la régionalisation de cette loi, en 2015, ouvre de réelles opportunités pour faire évoluer le cadre légal des relations entre bailleurs et preneurs vers davantage d'équité. « *La perpétuité n'existe plus, sauf dans le bail à ferme* » déplorait un des participants de la soirée. Gageons que, comme l'ont évoqué nos orateurs, les représentants des locataires et des bailleurs (NTF) puissent trouver les voies des meilleures options possibles pour proposer des solutions équilibrées et nouvelles au bénéfice de tous. NTF est prête à s'installer à la table des négociations.

A très court terme, un autre chantier attend NTF en matière de bail à ferme : très prochainement s'ouvriront les négociations au sein des Commissions de fermage qui doivent définir les coefficients de fermage 2014-2016. Depuis 2008, NTF s'y investit en coordonnant les représentants des bailleurs et en préparant l'analyse économique qui permet d'argumenter les positions défendues par les bailleurs, avec les résultats tangibles que l'on connaît : +15 % en moyenne en 2008, +6 % en moyenne en 2011 obtenus au bout d'interminables négociations.

NTF vous tiendra au courant des évolutions du dossier via son Flash Info.

Si vous ne recevez pas encore nos mails d'actualité Flash Info, inscrivez-vous via le site de NTF <http://www.ntf.be/inscription-flash-info> ou transmettez votre adresse mail à sylvie.eyben@ntf.be

Et n'hésitez pas à parler de NTF à vos amis propriétaires : plus nombreux nous serons, plus grand sera le poids de NTF à la table des négociations.

Prix des dégâts de gibier

Dans le cadre de subventions avec le Service Public de Wallonie, l'asbl Fourrages Mieux a mis au point un « logiciel informatique dégâts de gibier » aidant les experts agronomes à estimer au plus juste le montant des dégâts de la faune sauvage (espèces gibier et espèces protégées) lors d'expertises en zone agricole de la Wallonie.

Les prix des différentes productions et travaux agricoles y sont mis à jour deux fois par an pour suivre l'évolution des marchés.

Afin que les barèmes soient le fruit d'un consensus, Fourrages Mieux a mis sur pied une plate-forme composée d'un représentant des organismes suivants :

- Fédération des Chasseurs au Grand Gibier de Belgique (FCGGB) ;
- Fédération Wallonne de l'Agriculture (FWA) ;
- Fédération Unie de Groupements d'Éleveurs et d'Agriculteurs (FUGEA) ;
- Union nationale des Agrobiologistes belges (UNAB) ;
- Département de la Nature et des Forêts (DNF).

Les prix TVAC ci-après ont été acceptés par toutes les parties, et ce pour la période allant du 1^{er} septembre 2013 au 28 février 2014.

Productions agricoles (agriculture conventionnelle)	
Cultures fourragères - prairies : 115 €/t MS - bandes de prairies extensives (tournières, MAE, etc.) : 80 €/t MS - maïs ensilage : 125 €/t MS⁽¹⁾ Céréales - épeautre : 270 €/t - escourgeon : 160 €/t - froment : 175 €/t - orge de printemps : 160 €/t - orge de brasserie : 165 €/t - seigle : 155 €/t - triticales : 155 €/t - méteil : 160 €/t - avoine : 150 €/t - paille (toutes céréales) : 75 €/t - maïs grain : 235 €/t	Plantes sarclées - betteraves sucrières : 35 €/t - betteraves fourragères : 32 €/t - chicorées : 58 €/t - PDT variété Bintje : 115 €/t - PDT variété Charlotte : 226 €/t - PDT variété Nicola : 204 €/t - plants de PDT (toutes variétés) : 531 €/t Protéagineux et oléagineux - colza : 350 €/t - féveroles : 250 €/t - pois : 250 €/t - lupin : 430 €/t
Productions agricoles (agriculture bio)	
Cultures fourragères - prairies permanentes : 115 €/t MS - prairies temporaires avec légumineuses : 150 €/t MS - bandes de prairies extensives (tournières, MAE, etc.) : 80 €/t MS - maïs ensilage : 160 €/t MS⁽²⁾ Céréales - épeautre : 350 €/t - escourgeon : 300 €/t - froment fourrager : 330 €/t - froment panifiable : 350 €/t - orge de printemps fourragère : 300 €/t - seigle : 275 €/t - triticales : 315 €/t - méteil (minimum 20 % de pois) : 315 €/t - avoine : 250 €/t - paille (toutes céréales) : 75 €/t - maïs grain : 355 €/t	Plantes sarclées - PDT variétés de consommation (Nicola, Plate de Florenville, etc.) : 400 €/t Protéagineux et oléagineux - féveroles : 400 €/t - pois : 400 €/t
Travaux agricoles ⁽³⁾ (agriculture conventionnelle et agriculture bio)	
Semis de maïs (semoir + semences) : 250 €/ha Broyage des tiges de maïs après récolte : 85 à 110 €/ha Ramassage mécanique des tiges de maïs après récolte : 100 €/ha Réparation mécanique des dégâts de sangliers en prairies - hersage : 45 €/ha - sursemis à la Vrèdo : 180 €/ha - sursemis à la herse étrille : 200 €/ha - sursemis à la herse rotative : 220 €/ha - rénovation totale (pulvérisation, labour, etc.) : 425 €/ha Réparation manuelle des dégâts de sangliers en prairies - boutis superficiels (< 5 cm) et récents : 0,31 €/m² - boutis superficiels (< 5 cm) et anciens : 0,45 €/m² - boutis profonds (> 5 cm), récents ou anciens : 0,62 €/m²	
Remarques - t = tonne, MS = matière sèche, ha = hectare ; - ⁽¹⁾ et ⁽²⁾ Prix valables pour du maïs ayant atteint la maturité physiologique (teneur en matière sèche des plantes entières proche de 33 % à la récolte) ; - ⁽³⁾ Prix moyens TVAC renseignés à titre indicatif. Semences et rouleau compris pour les sursemis et la rénovation totale ;	

Notons qu'il est envisageable qu'un arrangement passe, non pas par une indemnisation financière, mais par un échange équivalent de culture (mise à disposition d'une culture de remplacement par la personne devant répondre du dommage). Enfin, signalons qu'une liste d'experts actifs en Wallonie est disponible sur le site internet www.fourragesmieux.be

Législation forestière : les régénérations

par Simon-Pierre Dumont, chargé de mission Natura 2000 chez NTF

Outre les aspects techniques, les régénérations de peuplements forestiers doivent respecter différentes législations qui se superposent. Code forestier, CWATUPE, loi de la conservation de la Nature et Natura 2000 encadrent les choix de régénérations possibles.

1. Choix des essences

Des essences adaptées à la station

Le code forestier (article 40) indique que toute régénération artificielle doit se faire au moyen d'essences considérées comme étant en conditions optimales ou tolérées selon le fichier écologique des essences (téléchargeable à l'adresse suivante : http://environnement.wallonie.be/cgi/dgrne/plateforme_dgrne/news/visiteur/displaynews.cfm?idnews=452&langue=FR).

Ce document détermine, pour la majorité des essences forestières plantées en Région Wallonne, leur compatibilité avec les conditions stationnelles de la parcelle considérée. Ces conditions sont déterminées pour différents facteurs :

- Les facteurs climatiques : compatibilité dans les 27 secteurs climatiques de la Région wallonne ainsi

que les risques possibles dans les secteurs tolérés et exclus ;

- Les facteurs géomorphologiques : altitude et topographie (plaine, versant nord/sud, fond de vallée) ;
- Les facteurs édaphiques : conditions de sol, enracinement, caractéristiques hydriques et trophiques ;
- Les groupes écologiques compatibles : plantes indicatrices des stations.

Pour chacun de ces facteurs, il est déterminé 3 niveaux de conditions : optimales, tolérées ou exclues.

Attention, pour respecter le code forestier, les conditions doivent être optimales ou tolérées pour l'ensemble des facteurs !

Précisons par ailleurs qu'il existe trois exceptions à cet article :

- La régénération naturelle ;
- Les régénérations artificielles le long d'allées ;
- Les régénérations artificielles sur des surfaces inférieures à 50 ares par tranche de 5 hectares de bois et forêt d'un même propriétaire.

Au départ outil à destination du forestier, le fichier écologique des essences a donc acquis une valeur légale.

Le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Environnement (CWATUPE)

Pour les propriétés forestières en Natura 2000, ne faisant pas l'objet d'un arrêté de désignation, rappelons que le CWATUPE¹ soumet à permis d'urbanisme le fait de défricher ou modifier la végétation des zones dont le Gouvernement juge la protection nécessaire.

Parmi ces zones figurent entre autres les « habitats naturels d'intérêts communautaires » soit les habitats « Natura 2000 »².

Précisons quelques aspects :

- Par défricher, il faut entendre : une destruction de la végétation en place en ses parties aériennes et/ou souterraines en vue d'une autre utilisation de l'espace, souvent à des fins agricoles ;
- Par modification de la végétation il faut entendre : changement de la structure et de la composition de la végétation. La structure étant l'aspect général de la végétation (hauteur, densité, présence d'une ou plusieurs strate(s) de végétation) et la composition, sa composition en espèce.

Dès lors on peut considérer que, en Natura 2000 et en absence d'arrêté de désignation, la régénération d'une parcelle feuillue indigène par un nouveau peuplement feuillu



¹ CWATUPE art 84 §1^{er} 12°

² CWATUPE art 452/27 4°



indigène ne nécessite pas de permis d'urbanisme, même s'il faut passer par une mise à blanc. Par contre exploiter un peuplement feuillu indigène pour planter une essence résineuse ou un feuillu exotique (comme le chêne rouge par exemple) sera considéré comme une modification de la végétation et nécessitera un permis.

Résineux et cours d'eau

Au sein des sites Natura 2000, la plantation de résineux, ainsi qu'une sylviculture favorisant les essences résineuses est interdite à moins de 12 mètres des crêtes de berge de cours d'eau et plans d'eau³.

Rappelons également qu'en dehors de Natura 2000 la loi de la Conservation de la Nature interdit déjà de planter, replanter ou de laisser se développer les semis résineux à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et des sources⁴.

Enrichissement et transformation par des essences exotiques

Un enrichissement est une augmentation de la proportion d'une essence au sein d'un peuplement. La transformation est le fait de remplacer un peuplement par un autre type de peuplement.

Au sein des sites Natura 2000, si ces opérations sont réalisées à l'aide d'essences non indigènes (résineuses aussi bien que feuillues) elles sont limitées. Selon l'unité de gestion présente sur la parcelle, le degré de limitation est différent :

- Interdiction pour les unités de gestion 6 et 7
- Autorisation pour les unités de gestion 1, 8, temp1, temp2 et temp3
- Notification pour l'unité de gestion 9

Précisons que si vous désirez régénérer un peuplement mélangé, vous pouvez le faire à condition de conserver la même proportion entre les deux type d'essences.

2. Amendements et fertilisants du sol

Le code forestier indique (article 41) que le Gouvernement peut fixer des conditions d'épandage d'amendements et de fertilisants du sol. A ce jour, aucune condition n'a été fixée et il n'est donc, en principe, pas interdit d'utiliser ces produits en forêt.

En Natura 2000 par contre, l'arrêté « catalogue »⁵ (articles 8, 9, 10, 11 et 12) réglemente le stockage et l'épandage d'amendement et d'engrais minéraux et organiques (en ce compris les fumiers, fientes, purins, lisiers, composts, boues d'épurations et gadoues de fosses septiques). En fonction de l'unité de gestion (UG) présente, ces actions sont :

- interdites dans les UG 6 (forêts prioritaires) et UG 7 (forêts prioritaires alluviales) ;
- soumises à autorisation dans les UG 8 (forêts indigènes de grand intérêt biologiques) UG 9 (forêt d'habitat d'espèce) et UG Temporaire 3 (hêtraies à Luzule et autres feuillus non différenciés) ;
- soumises à notification dans l'UG 10 (forêts non indigènes de liaison) ;

Rappelons également que les « mesures générales »⁶ soumettent ces mêmes actions à autorisation à moins de 12 mètres des berges de cours d'eau et de plans d'eau.

3. Utilisation d'herbicide, de fongicide et d'insecticide

3.1. Le code forestier

L'article 42 du code forestier interdit toute utilisation d'herbicide, de fongicide et d'insecticide en forêt. Le Gouvernement Wallon a cependant fixé des exceptions à cette interdiction⁷.

Concernant les herbicides, il en existe 3 :

- pour lutter contre la fougère aigle ou la ronce dans le cadre de régénérations, aussi bien naturelles qu'artificielles et protéger les plants de moins de 3 ans des graminées dans le cas de boisement de terres agricoles. Dans ces conditions, il est précisé que l'application doit être localisée et ponctuelle et faite à l'aide de produits à faible rémanence,
- dans les pépinières accessoires à la forêt (voir article 2 du code forestier), les parcs à pieds mère et les vergers à graines,
- Pour lutter contre des espèces invasives, à condition que la surface à traiter dépasse 5 ares.

Concernant les insecticides, une exception est faite pour une application localisée pour lutter contre l'hylobe, les scolytes et les insectes défoliateurs. Cette exception ne s'applique cependant pas dans le cas de grumes abattues et débardées sur les quais, les bords de route et de chemins.

L'utilisation d'herbicide et de fongicide est par ailleurs interdite à moins de 12 mètres des cours d'eau et des zones de source sauf dans le cas de lutte contre des espèces invasives.

⁵ Arrêté du Gouvernement wallon du 19 mai 2011 fixant les types d'unités de gestion susceptibles d'être délimitées au sein d'un site Natura 2000 ainsi que les interdictions et mesures préventives particulières qui y sont applicables.

⁶ Arrêté du gouvernement wallon du 24 mars 2011 portant les mesures préventives générales applicables aux sites Natura 2000 ainsi qu'aux sites candidats Natura 2000.

⁷ Article 23 de l'Arrêté du gouvernement wallon du 27 mai 2009 relatif à l'entrée en vigueur et à l'exécution du décret du 15 juillet 2008 relatif au code forestier.

³ Arrêté du gouvernement wallon du 24 mars 2011, art 3 1°, portant les mesures préventives générales applicables aux sites Natura 2000 ainsi qu'aux sites candidats Natura 2000.

⁴ Loi sur la conservation de la Nature du 12 juillet 1973, art 56 §1^{er}

Une exception est également faite pour les fongicides afin de pouvoir traiter les plaies aux arbres et de lutter contre la rouille chez les peupliers de plus de 8 ans.

3.2. Natura 2000

En forêt, Natura 2000 n'impose pas de mesures supplémentaires à celles du code forestier.

4. Le drainage

4.1. Le code forestier

Dans le cas de régénérations, le code forestier (art. 43) interdit le drainage ou l'entretien des drains essentiellement dans les zones humides ou à proximité des cours d'eau et plus précisément :

- sur une bande de 25 mètres de part et d'autre des cours d'eau ;
- à moins de 25 mètres autour des zones de sources et de suintement (= l'endroit où jaillit l'eau) ;
- à moins de 100 mètres autour des puits de captage ;
- à moins de 100 mètres autour des lacs de barrage.

Par ailleurs, le drainage et l'entretien de drainage est également interdit dans 3 types de sols tels que déterminés par la carte pédologique de Wallonie :

- les sols tourbeux : sols présentant une épaisseur de tourbe de plus de 40 cm (phase V dans la carte des sols) ;
- les sols para-tourbeux : sols présentant une épaisseur de tourbe de moins de 40 cm (v sur la carte des sols) ;
- les sols hydromorphes à nappe permanente : sols saturés de façon permanente en eau ne contenant pas ou peu d'oxygène (sols repris dans les classe e, f, g ou dans les complexes F et G sur la carte des sols)

La carte des sols est consultable sur le site suivant : <http://cartopro3.wallonie.be/CIGALE/viewer.htm>

4.2. Natura 2000

En Natura 2000 deux cas de figure se présentent :

- *Vous voulez créer de nouveaux drains ou fossés ou remettre en fonction d'anciens drains ou fossés*



Il vous faudra alors obtenir une autorisation⁸. Deux exceptions existent cependant : les fossés de bord de voiries et les fossés et drains prévus dans un plan de gestion.

Sont considérés comme des plans de gestion, des plans comprenant des mesures destinées à la conservation de la nature et plus particulièrement :

- Les plans particuliers de gestion d'une réserve naturelle
- Le plan de gestion d'une réserve naturelle agréée
- Le plan de gestion d'une réserve forestière
- Les aménagements forestiers en forêt publique
- L'avis conforme remis par l'administration pour une prairie à haute valeur biologique dans le cadre de subventions agro-environnementales
- *Vous voulez entretenir des drains ou fossés fonctionnels*

Il vous faudra le notifier à la direction du DNF compétente⁹.

5. Travaux préparatoires

En Natura 2000 l'élimination de plus de 50 % de la végétation au sol dans le cadre de travaux préparatoires mécanisés de plantation ou de dégagement est soumise à autorisation entre le 1^{er} avril et le 30 juin. Cette mesure s'applique aux forêts éligibles, c'est-à-dire à toutes les forêts, sauf celles classées en unité de gestion 10.

Par ailleurs, cette mesure ne s'applique pas au fauchage de la fougère aigle et de la ronce.

De plus, dans les unités de gestion 7, 8, 9, temp1, temp2 et temp3, le dessouchage et la destruction des rémanents est soumise à autorisation, exception faite d'un gyrobroyage dans les lignes de plantation.

⁸ Arrêté du gouvernement wallon du 24 mars 2011, art. 4 2°, portant les mesures préventives générales applicables aux sites Natura 2000 ainsi qu'aux sites candidats Natura 2000.

⁹ Arrêté du gouvernement wallon du 24 mars 2011, art. 5 2°, portant les mesures préventives générales applicables aux sites Natura 2000 ainsi qu'aux sites candidats Natura 2000.