

NATURE, TERRES ET FORÊTS

LA LETTRE D'INFORMATION TRIMESTRIELLE
DES ENTREPRENEURS RURAUX DE WALLONIE

NTF

N°41

JUILLET
AOÛT
SEPTEMBRE
2025

Appel à projets Prix 2025 de la
Fondation Thierry Speeckaert PAGE 2

Assemblée Générale 2025 de NTF
Cap sur la Nature Restoration Law
(NRL) PAGE 3

Évolution des prix des terres
forestières en Wallonie PAGE 5

Évolution du marché du foncier
agricole en Wallonie PAGE 7

La taxe régionale sur
les bénéfices fonciers PAGE 9

À Sparmont,
la propriété de Pierre Peltzer
labellisée Wildlife Estates PAGE 14

Le Breuil, quand la terre
devient terrain d'avenir PAGE 15

L'agroforesterie ou
reboiser l'agriculture PAGE 16

Un engagement syndical
renforcé pour les propriétaires
ruraux de Wallonie PAGE 18

Rappel: achat groupé de panneaux
« propriété et voirie privées » PAGE 19

SAVE THE DATE

14 octobre 2025,
Ferme de Beurieux
CONFÉRENCE

Regard croisé sur la taxation des
plus-values : quel sort pour les
biens ruraux et les portefeuilles-
titres ? (voir p. 19)

26 mars 2026

Remise du Prix 2025 de la Fondation
Thierry Speeckaert



per les tendances et ajuster vos stratégies de gestion.

Des terrains exemplaires, une gestion responsable

Les nombreuses visites de terrain organisées ce trimestre nous ont permis de mettre en lumière des propriétés exemplaires, gérées avec rigueur et conviction par nos membres. Ces rencontres illustrent de manière concrète l'engagement des entrepreneurs ruraux en faveur d'une gestion responsable, où performance économique, préservation des écosystèmes et protection de la biodiversité vont de pair.

Elles rappellent une vérité souvent oubliée : lorsqu'elle est assumée avec sérieux, la propriété privée peut être un levier puissant de durabilité. Bien plus qu'un simple espace de détente ou de contemplation, elle devient un véritable outil de gestion du territoire — un rôle que beaucoup envient, mais dont peu acceptent les responsabilités, les contraintes... et la fiscalité.

Le mirage du bien commun

Certains défendent l'idée que la nature est un bien commun, appartenant à tous. Si ce discours peut paraître à première vue séduisant, il se heurte vite à une impasse pratique : sans responsabilités clairement définies, ce "bien commun" se transforme vite en "bien à l'abandon", livré à l'improvisation, à la négligence ou aux intérêts les plus prédateurs. Cela peut se manifester par des dépôts sauvages, des occupations illégales ou des événements incontrôlés et nuisibles comme certaines raves parties en pleine nature. De fait, « la propriété protège ».

Double pression fiscale

Malheureusement, l'actualité politique ne nous épargne pas... Au moment où vous lisez ces lignes, votre avertissement-extrait de rôle a été

Pour ce numéro nous mettons résolument l'accent sur les enjeux fonciers. Vous y trouverez des analyses approfondies sur l'évolution du foncier agricole et forestier et des éléments concrets pour antici-

réceptionné, marqué cette année encore par une indexation significative. Quant à la taxe sur la plus-value foncière, instaurée en 2016 par le gouvernement wallon mais longtemps restée discrète, elle tend à s'imposer désormais dans le paysage fiscal. Pour vous aider à en comprendre les rouages, nous vous proposons un article technique et didactique qui en décrypte les implications.

Ce sujet est d'autant plus sensible que le gouvernement fédéral vient de créer une nouvelle taxe sur les plus-values, ajoutant un étage de plus à une architecture fiscale déjà bien lourde. Le prochain numéro s'intéressera de près à l'évolution des montants des fermages en Wallonie et en Flandre, en les mettant en perspective avec l'indexation des précomptes immobiliers.

Soirée d'information : comprendre pour agir

Dans un contexte marqué par une complexité fiscale croissante, nous vous convions le **14 octobre** prochain à une **soirée-conférence exceptionnelle**. À cette occasion, Charles Kesteloot, Responsable de la planification patrimoniale chez Mercier Van Lanschot, chargé de conférences à l'Executive Master in Tax Management de la Solvay Brussels School, partagera son expertise sur le thème : « *Regard croisé sur la taxation des plus-values : quel sort pour les biens ruraux et les portefeuilles-titres ?* »

Une occasion précieuse pour :

- Identifier les leviers de protection de votre patrimoine
- Comprendre les évolutions réglementaires.

Conclusion

Malgré ce contexte difficile, ce numéro illustre une fois encore la capacité d'adaptation et l'esprit d'innovation des entrepreneurs ruraux. NTF reste pleinement mobilisée pour défendre vos intérêts avec rigueur et pragmatisme.

Merci de votre confiance, et bonne lecture !

Sébastien Cassart,
Secrétaire Général

Prix 2025 de la Fondation Thierry Speeckaert

Vous êtes jeune, vous vous lancez dans la gestion de votre propriété rurale, votre projet est innovant et vous investissez pour protéger, faire évoluer et pérenniser votre patrimoine ?

Le Prix de la Fondation Thierry Speeckaert est peut-être à votre portée !

Vous avez jusqu'au 30 novembre 2025 pour soumettre votre candidature.



Un prix annuel de 25.000 €

Ce prix a été lancé en 2024 pour récompenser chaque année des porteurs de projets innovants et durables qui adaptent leur patrimoine rural aux défis d'un environnement de plus en plus contraignant tout en maintenant le rôle de ciment familial et social de ces propriétés.

L'idée est donc de récompenser le rôle de ces jeunes propriétaires en tant qu'entrepreneurs ruraux privés de Wallonie..

**PRIX DE LA
FONDATION
THIERRY
SPEECKAERT**



Qui peut participer ?

Toute personne physique ou morale satisfaisant aux conditions suivantes :

- Avoir moins de 50 ans
- Être propriétaire d'un domaine rural en Wallonie (ou gestionnaire d'un domaine rural en Wallonie en indivision)
- Être membre de l'asbl NTF-Propriétaires Ruraux de Wallonie

Comment participer ?

En complétant le formulaire de candidature disponible auprès de NTF (www.ntf.be).

Les dossiers doivent être envoyés sur support numérique par mail à info@ntf.be **à l'attention de la Fondation Thierry Speeckaert pour le 30 novembre 2025.**

La Fondation n'accepte qu'un seul dossier par personne physique ou morale ou association de fait.

Quels sont les montants alloués ?

Pour cette édition 2025, Thierry Speeckaert a souhaité augmenter l'**enveloppe globale du Prix à 25.000 €**, qui récompensera un ou plusieurs projets novateurs..

Quels sont les critères de sélection ?

Les critères auxquels se réfère le jury pour apprécier les dossiers de candidatures sont de 4 ordres :

1. Investissement innovant dans un domaine familial pour le pérenniser.

La rentabilité économique est impérative.

2. Impact familial et social

En quoi les liens familiaux sont-ils renforcés par le projet ? Quel impact a-t-il sur les liens sociaux élargis (villageois, promeneurs, formation, ...)

3. Impact environnemental

Éléments mis en place pour la préservation ou l'amélioration du biotope, du paysage, de la biodiversité...

4. Réalisation et pérennité du projet

Votre engagement personnel et l'état d'avancement du projet : le suivi prévu et les critères de succès du projet.

Vous trouverez toutes les informations dans le règlement, ainsi que le formulaire de candidature sur <https://ntf.be/actualites/prix-de-la-fondation-thierry-speeckaert>

Comment soumettre sa candidature ?

- 1 Complétez le formulaire de candidature
- 2 Soumettez votre candidature par mail au plus tard le 30 novembre 2025.
Le formulaire complet, daté et signé, doit être envoyé à info@ntf.be

NATURE, TERRES ET FORÊTS

Rédacteur en chef et éditeur responsable
Sébastien Cassart

Réalisation
Sylvie Eyben

Mise en page
www.icone.be

Annonces publicitaires
info@ntf.be

Le contenu des articles rédigés par des auteurs extérieurs à NTF relève de leur entière responsabilité et n'engage pas NTF. Ils sont publiés à titre d'information. NTF rappelle l'importance de se faire conseiller par des spécialistes avisés et de ne pas prendre de décision sur la seule base d'informations glanées dans les médias. NTF dispose d'un service juridique d'avant-garde pour les questions de droit rural. Toutefois, elle n'est pas compétente pour les questions relatives au droit fiscal, ni au droit notarial.

Assemblée Générale 2025 de NTF Cap sur la Nature Restoration Law (NRL)

Par Sylvie Eyben, responsable communication, et Domitille André, stagiaire.



Le 18 juin dernier, nos membres étaient conviés dans le cadre enchanteur du Domaine de Loncée pour l'Assemblée Générale annuelle. Près de 180 participants ont assisté à la conférence consacrée à la Nature Restoration Law (NRL), un nouveau règlement européen qui risque de marquer profondément les politiques environnementales et les pratiques de gestion sur le terrain. Deux invités de marque étaient présents pour en débattre : **Franck Vassen**, Chef d'équipe dans l'Unité Conservation de la Nature (D3) de la DG Environnement à la Commission Européenne et **Anne-Catherine Dalcq**, ministre wallonne de l'Agriculture, de la Forêt, de la Nature, la Ruralité, la Chasse et la Pêche.

La NRL : une transition imposée, un dialogue nécessaire

Damien Gregoire, Président de NTF, a d'emblée resitué le sujet de la conférence dans son contexte politique :

« Alors que le Green Deal européen a été lancé sans véritable concertation avec les gestionnaires de terrain, et notamment sans l'implication des fédérations de propriétaires ruraux, le contexte géopolitique et les récentes élections européennes ont conduit la nouvelle Commission à corriger le tir. Le dialogue avec les parties prenantes – que NTF réclame de longue date – semble aujourd'hui devenir un axe prioritaire. Et c'est tant mieux.

Au cœur de cette nouvelle dynamique figure la **loi européenne sur la restauration de la nature (NRL)**, pierre angulaire du Green Deal. Cette législation impose aux États membres, et donc à la Wallonie, de planifier d'ici 2026 – autrement dit demain – des actions concrètes pour restaurer les écosystèmes. Une échéance courte, un impact important sur nos forêts, nos terres agricoles, nos pratiques de gestion, et donc sur nos libertés et nos investissements futurs.



Cette conférence vise à clarifier **notre rôle, nos marges de manœuvre et les implications concrètes pour les propriétaires privés**, grâce aux exposés de deux orateurs, Frank Vassen et Anne-Catherine Dalcq. »

Un texte européen ambitieux... et contraignant

C'est Franck Vassen qui a ouvert la conférence en présentant les fondements et la structure de la Nature Restoration Law et son calendrier d'application, et rappelant qu'une certaine latitude est laissée aux États membres dans la mise en œuvre. Adoptée en 2024, la législation impose aux États membres de restaurer activement au moins 20 % de leurs écosystèmes terrestres et marins d'ici 2030, et tous les écosystèmes en besoin d'ici 2050. Un changement de paradigme, selon le représentant de la Commission européenne : « *Nous passons d'une politique de conservation passive à une restauration active, avec une obligation de résultats à court terme.* »

Des conséquences concrètes pour les propriétaires

Ce nouveau cadre n'est pas sans susciter des interrogations. Pour les propriétaires ruraux, la NRL

représente un changement structurel, qui pourrait conduire à de nouvelles obligations, des restrictions d'usage, mais aussi à des opportunités. Certaines zones actuellement non protégées pourraient être visées par les objectifs de restauration. De nouvelles pratiques pourraient être encouragées, notamment en forêt, en milieu agricole, ou même en zone urbaine.

Franck Vassen a néanmoins insisté sur plusieurs points rassurants : la loi ne prévoit pas d'imposition directe sur les propriétaires, mais bien une responsabilité des États dans la mise en œuvre. Les actions devront s'inscrire dans une logique de subsidiarité, en concertation avec les acteurs de terrain. Par ailleurs, des clauses de flexibilité permettent d'exclure certaines zones (notamment militaires) ou d'adapter les mesures au contexte local.

Une vision partagée, mais des attentes concrètes

La ministre Anne-Catherine Dalcq a ensuite pris la parole pour présenter l'approche wallonne face à ce défi européen. Rappelant que la restauration de la nature est désormais une priorité gouvernementale, elle a souligné que le plan régional

serait élaboré en dialogue étroit avec les parties prenantes. Une phase de consultation est prévue à l'automne 2025, après une première analyse technique menée par l'administration.

Madame Dalcq se veut rassurante : « *Ce plan de restauration, nous allons le construire ensemble. Il prendra en compte les réalités du terrain et s'articulera avec les politiques agricoles, forestières et climatiques.* » en rappelant que « *NTF est un acteur incontournable.* »

La ministre a également mentionné l'objectif fixé par le Gouvernement wallon de porter à 5% la part du territoire sous statut de protection d'ici 2030, soit une augmentation significative par rapport à aujourd'hui. Si cette ambition est saluée, elle implique une concertation approfondie pour garantir l'adhésion du terrain.

Vers un dialogue renouvelé

Les orateurs ont ensuite été rejoints par **Hubert Greindl**, administrateur de NTF, et **Catherine Marlier**, fondatrice et CEO de CultivAé^[1], pour une table ronde animée par **Jean-Marie Greindl**, Vice-Président de NTF.

Tout au long des échanges, une constante est revenue : les propriétaires veulent être acteurs, pas spectateurs de cette transition écologique. Ils appellent à une reconnaissance de leurs efforts, à un soutien concret pour les actions à venir, et à une co-construction des plans de restauration.

Les membres présents ont exprimé le souhait que des dispositifs déjà en place, comme les labels PEFC ou les chartes de gestion durable (Wildlife Estates, ...), soient valorisés et intégrés dans les futures stratégies.

En conclusion, Damien Grégoire a rappelé que cette rencontre visait à défendre les intérêts des propriétaires ruraux en Wallonie, en exigeant clarté, concertation et reconnaissance de notre rôle dans la gestion active des espaces naturels. Il a souligné que NTF continuerait de jouer son rôle d'intermédiaire et de défenseur des intérêts de ses membres dans les discussions à venir, tant au niveau régional qu'europpéen.



Une belle brochette d'experts forestiers



Table ronde animée par Jean-Marie Greindl, avec la Ministre Anne-Catherine Dalcq, Frank Vassen (CE) et Catherine Marlier (CultivAé).



Damien GREGOIRE et Anne-Catherine DALCQ avec des membres

[1] CultivAé : coopérative agroécologique qui a pour objectif principal la création de filières alimentaires en partenariat avec les brasseurs, boulangers et tous les acteurs de la chaîne. Voir article dans Nature, Terres et Forêts n°40



Plus de 50 ans au service de la forêt privée !

Gestion participative et adaptative de votre propriété

Vente de vos bois sur pied ou commercialisés bord de route (circuit court ou exportation)

Plans de gestion (DSG)
Organisation des travaux (plantation, dégagement, taille,...)

Expertises pour vente et succession
Dossiers : N2000, PEFC, subventions...
Conseils cynégétiques, piscicoles, etc.

Prestations « à la carte » avec devis préalable

Groupement de Gestion s.c.r.l.
En Charotte 16
6940 - BARVAUX s/O

☎ +32 (0)86 40 01 12
☎ +32 (0)86 40 02 69
✉ groupementdegestion@skynet.be

ÉVOLUTION DES PRIX DES TERRES FORESTIÈRES EN WALLONIE

Par Frédéric Petit, expert forestier

Parler de l'évolution du prix des terres boisées en Wallonie est un exercice délicat, car à l'inverse des terres agricoles pour lesquelles nous disposons de statistiques publiées sur base de données de prix de vente alimentées par les notaires, nous ne disposons pas pour les bois et forêts de statistiques officielles ou de publications de résultats de vente dans notre région.



À l'inverse, la France dispose de statistiques de prix de vente de terrains boisés alimentés par les données dont disposent les SAFER^[1] qui ont connaissance de toutes les transactions foncières. Ces dernières relèvent qu'en 2024 et pour 21.860 transactions représentant une surface de 148.700 ha, le prix moyen de vente d'un hectare de bois est de 4.850 €/ha. Des disparités régionales existent. Ainsi ce prix moyen est de 2.860 €/ha pour le Massif Central et de 7.670 €/ha pour le Nord et le bassin parisien. On note par ailleurs des prix de vente de quelques grands massifs à des prix dépassant les 25.000 €/ha, mais ce sont là des valeurs exceptionnelles.

Chez nous et depuis plusieurs décennies, les prix de vente évoluent de manière assez similaire à ce qui se passe en France, mais sont sensiblement supérieurs aux prix atteints dans ce pays.

Pour connaître les prix pratiqués en Wallonie il faut donc s'informer du prix de vente de parcelles ou de terrains mis en vente publique ou obtenir les résultats de ventes de gré à gré ou par appel d'offres. Les disparités subrégionales et de composition de peuplements font que les prix sont très variables. La consultation d'un professionnel peut s'avérer utile pour se faire une idée de valeur, en effet la taille et de nombreux éléments entrent en ligne de compte.

Pour analyser les tendances de l'évolution des prix des forêts il nous faut faire un petit retour dans le passé car différents mouvements se sont dessinés ces cinquante dernières années.

Entre 1970 et le début des années 80, le prix de vente des terrains boisés a augmenté sensiblement. En France de l'ordre de 75% sur 12 ans, soit une hausse

de près de 7% par an en euros constants (la hausse est plus importante encore en euros courants). Cette hausse est à mettre en parallèle avec une hausse du prix des bois sur pied, et notamment celui du prix des chênes et des résineux.

La période de 25 ans qui s'en est suivie, soit du début des années '80 et jusque 2007, a été caractérisée par une relative stagnation des prix en euros courants, donc une légère baisse en euros constants vu l'inflation. La valeur d'une parcelle ou d'une propriété étant celle du fonds (sol nu) à laquelle on ajoute celle des arbres ou peuplements en croissance, on peut considérer que la valeur des fonds de bois n'a guère évolué durant toute cette période.

Depuis 2007, correspondant à la crise des marchés financiers survenue à l'époque, les prix des

forêts sont repartis à la hausse, et de manière assez sensible et continue. La seule évolution du prix des bois sur pied ne peut expliquer cette hausse qui est, par déduction, une hausse significative du prix des fonds de bois.

Diverses raisons expliquent cette hausse des prix de vente des terrains boisés alors que les prix des bois sur pied n'ont pas évolué dans la même proportion. Cette hausse a été soutenue par différents facteurs :

- Une demande et une pression foncière de plus en plus forte face à une offre qui reste stable et ne suit pas ce mouvement.
- Une recherche de diversification dans les placements et l'arrivée de nouveaux acheteurs sur le marché immobilier. Notamment des investisseurs un peu échaudés par les placements boursiers et qui ont préféré se tourner vers des actifs immobiliers qui leur semblaient plus sûrs.
- Une baisse des taux d'intérêts, voulue par les autorités monétaires pour relancer l'économie après la crise financière. Cette baisse des taux a rendu l'investissement forestier plus attractif par rapport à d'autres. Il faut bien reconnaître que lorsque les taux sont élevés comme ils l'étaient durant les 25 années précédentes (souvent supérieurs à 5%), le rendement forestier qui oscille plutôt entre 1 et 3% selon qu'on soit en feuillus ou en résineux était moins attractif.
- Des opérations successives de DLU et de rapatriement de capitaux de l'étranger ont provoqué une arrivée de fonds qui cherchaient des destinations d'investissement. Certains ont choisi la forêt.
- La réforme du Code Forestier en 2008 avec l'exemption des droits de succession ou de

[1]. SAFER: Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural. <https://www.safefr.fr/>

donation sur les bois sur pied (pour les résidents wallons ou à l'étranger) ont aussi rendu le placement forestier un peu plus intéressant. Il est vrai qu'avant cette mesure, la multiplication des droits perçus au fil des générations anéantissait complètement tout espoir de rendement à long terme dans l'acquisition ou même la simple conservation d'une propriété boisée.

- L'intérêt croissant pour la chasse, surtout dans les régions les plus giboyeuses et avec des cervidés, a également participé à l'augmentation de la demande en parcelles boisées ou propriétés forestières, surtout au-delà du seuil de surface minimale requise.
- Les années Covid ont également provoqué un engouement de plus en plus marqué pour la nature et les bienfaits qu'elle procure de la part d'un grand nombre de personnes dont certaines se sont trouvées désireuses d'acheter un petit coin de nature où ils se trouvaient chez eux.

L'augmentation des prix de vente des propriétés est supérieur à la hausse des prix moyens de vente des bois sur pied. Comme la valeur d'une parcelle ou propriété est la somme de celles du fonds et des bois en croissance, on peut considérer que c'est la valeur des fonds de bois qui a le plus augmenté. Celle-ci a été multipliée au minimum par deux ou trois, voire plus, durant la période de 2007 à 2025.

Même si on ne peut pas citer de prix de vente moyens précis de parcelles boisées ou de propriétés forestières, il est certain que les prix sont à la hausse depuis un peu plus de quinze ans. On peut considérer qu'aujourd'hui en Wallonie les prix moyens de vente de propriétés ou de parcelles boisées situées en zone forestière se situent généralement dans une fourchette

allant de 15.000 à 25.000 €/ha, avec de grandes disparités. Les prix peuvent être sensiblement inférieurs à ces valeurs pour des fonds nus, des terrains pauvres ou peu boisés, ou des parcelles difficiles d'accès, et à l'inverse, supérieurs lorsque les parcelles comportent un gros volume de bois sur pied, ou présentent des valeurs de convenance.

L'évaluation de chaque transaction mérite une analyse spécifique, mais la tendance est bien celle-là.

Quelles perspectives pour l'avenir ?

La question que beaucoup de propriétaires ou candidats propriétaires se posent naturellement est de savoir si cette hausse va se poursuivre ou si, à l'inverse, cette tendance pourrait s'orienter à la baisse.

Avant de répondre à la question, voyons quels sont les facteurs influençant à la hausse la demande (achat) :

- En Wallonie, la densité de population et la pression humaine sur le foncier sont le gage d'une demande toujours accrue d'espace rural et forestier en particulier. La pression foncière restera élevée.
- La demande mondiale en bois est en principe vouée à augmenter. Le matériau bois sera de plus en plus utilisé et demandé pour de multiples usages (construction, ameublement, papier, énergie, isolation, chimie, ...) sont amenés à se développer dans les années à venir. Le bois est un matériau écologique, pouvant remplacer d'autres matériaux, fixateur de CO₂, et durable. Il présente énormément d'atouts et le développement de son usage, notamment dans le secteur de la construction, entraînera une augmentation de la demande tant au niveau régional que mondial.

- Si le coût de l'énergie augmente à l'avenir pour diverses raisons (tensions géopolitiques ou autres) le bois suivra cette tendance.

- Les améliorations génétiques en matière de provenance de plants conduisent à une augmentation potentielle de la productivité forestière, et donc de la rentabilité.

- L'intérêt pour la chasse restera toujours un élément favorable à prendre en considération.

À l'inverse, certains éléments pourraient être moins favorables à l'évolution des prix de vente des propriétés boisées :

- Des changements au niveau du commerce mondial suite à la guerre commerciale lancée par les USA et l'instauration de taxes douanières pourraient avoir un effet négatif sur le commerce international de bois et donc sur la valeur du bois et par là des propriétés.

- Une éventuelle hausse des taux d'intérêts, bien que pas à l'ordre du jour pour le moment, pourrait provoquer un ralentissement de la demande d'achat de parcelles boisées.

- Le réchauffement climatique et ses conséquences néfastes, ainsi que l'émergence de parasites de plus en plus nombreux pourraient aussi ralentir l'engouement pour les bois et les forêts. Le risque n'est pas anodin et les conséquences se font déjà sentir de manière préoccupante dans certaines régions.

- Les risques en matière fiscale et réglementaire avec l'apparition de nouveaux règlements européens (EUDR, RED III, ...) ou régionaux (Loi sur la Restauration de la Nature) sont bien présents et pourraient limiter plus ou moins sévèrement la liberté d'action des propriétaires et donc l'intérêt pour l'investissement forestier.



En conclusion, investir dans une forêt ou dans une parcelle boisée, même si la valeur de celle-ci peut évoluer de manière irrégulière dans le temps, reste un investissement assez sûr et une bonne diversification, bien que non dépourvu de risque. Il importe pour l'investisseur de rester attentif à une série d'éléments et de se faire, si besoin, conseiller par un professionnel lors d'une transaction. Mais l'acquisition d'une propriété boisée n'est pas qu'une affaire économique ou financière ; il s'agit aussi et peut-être avant tout pour certains, d'un investissement plaisir ou coup de cœur dans un coin de nature qu'on aime et qu'on chérit, dans lequel on s'investit, et dont on peut tirer une très grande satisfaction. C'est en tous cas tout le bien que je vous souhaite.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU FONCIER AGRICOLE EN WALLONIE

Interview d'Yves Lange par Domitille André, stagiaire et Sylvie Eyben, responsable communication.



Sous les pas tranquilles de l'agriculteur, les sols wallons bruissent d'une agitation plus intense qu'il n'y paraît. Le foncier agricole est aujourd'hui le théâtre d'enjeux multiples, croisant logiques économiques, mutations sociales, héritages juridiques et pressions environnementales. Sur fond d'inflation foncière, d'indivisions familiales et de spéculations discrètes, la terre agricole, bien que stable dans son apparence, est plus mouvante que jamais.

Un marché en recomposition lente mais continue

Le profil des vendeurs, d'après Yves Lange, administrateur du Comptoir Foncier interrogé par NTF, reste relativement stable : « des indivisions classiques, des héritiers qui n'ont plus de lien avec le monde agricole et souhaitent

liquider l'actif hérité ». Dans une Belgique où la transmission familiale s'effrite, nombreux sont ceux qui vendent des terres en bail à ferme sans même savoir précisément à qui elles sont louées. L'ancrage territorial s'efface, laissant place à une relation foncière de plus en plus désincarnée.

Du côté des acheteurs, la tendance est tout aussi marquée : ce sont majoritairement des agriculteurs, souvent déjà établis, qui souhaitent agrandir leur exploitation, « dans un rayon de 10 à 30 km ». La logique est claire : le foncier libre devient une denrée rare et précieuse, et les exploitants cherchent à se consolider territorialement pour des raisons de compétitivité et de transmission.

Le bail à ferme, un frein pour le marché foncier.

La loi sur le bail à ferme, souvent perçue comme protectrice, est en réalité au cœur de nombreuses frictions. Elle freine les transactions de terres occupées (à contrario les ventes de terrains libres sont plus faciles), entretient une rigidité dans la gestion foncière, et crée des situations parfois absurdes. « On découvre des locataires qui ne sont plus du tout exploitants, mais qui sous-louent, parfois même depuis une villa ou un appartement. » nous confie Yves Lange.

En cas de vente, les terres occupées subissent une décote de 30 à 40 % sur leur valeur, et parfois davantage selon le profil du locataire. Comme le précise Yves Lange : « Un jeune agriculteur bien en place, respecté, ça peut

freiner la vente ; un vieil exploitant peu actif et sans descendance, c'est une tout autre dynamique. » Le facteur humain, souvent occulté dans les statistiques, joue un rôle essentiel dans la valorisation foncière.

L'occupation des terres, facteur décisif des prix

Le critère déterminant dans l'évaluation d'un terrain reste sa liberté d'occupation. Une terre libre se vend aisément, et cher. Une terre occupée suppose négociation, incertitudes et potentiellement, indemnités versées au locataire pour libérer le bien. Dans certaines situations, la pratique du « chapeau », qui correspond au paiement d'un « droit d'entrée » sur les terres que l'agriculteur entend généralement récupérer à sa sortie, persiste encore.

Les grands agriculteurs ne s'y trompent pas : « Ils n'achètent que des terres libres ou qu'ils occupent déjà. Ils évitent soigneusement d'entrer en conflit avec leurs pairs. » Cette éthique tacite contribue à stabiliser les transactions, mais limite aussi le renouvellement des acteurs.

Valeur de convenance, valeur de marché : un marché à deux vitesses

Le foncier agricole belge n'est pas un marché homogène. Des disparités importantes existent selon les régions, les types de sol, les infrastructures d'accès ou la taille et la

configuration des parcelles. Mais au-delà des critères classiques, une autre variable influence fortement les prix : la valeur de convenance.

« Un bloc de terres peut ne pas se vendre à 55 000 €/ha à un endroit, et partir à 70 000 €/ha à quelques kilomètres, simplement parce qu'il complète idéalement une ferme voisine. » Cette valeur affective, logistique, parfois patrimoniale, dépasse les grilles d'estimation classiques, et génère des transactions souvent inattendues.

Et l'environnement dans tout ça ?

Le lien entre qualité environnementale des sols et valorisation économique demeure, pour l'instant, encore fragile. Le critère « bio » ne modifie guère les prix. Les terres cultivées en agriculture régénérative ne sont pas mieux valorisées. « Ce sont des critères anecdotiques sur le marché actuel », tranche Yves Lange. Les exceptions concernent uniquement les petits projets maraîchers ou certaines initiatives citoyennes.

La biodiversité du sol, la teneur en matière organique ou les pratiques agroécologiques restent invisibles dans les barèmes d'estimation. C'est un paradoxe frappant dans un contexte où les politiques publiques valorisent la durabilité et la transition écologique. Le marché, lui, semble encore guidé par des logiques conventionnelles.

Un avenir à sécuriser, entre régulation et responsabilité

Si l'on observe, année après année, une lente mais réelle inflation foncière, rien ne semble indiquer un retournement de tendance. Le foncier agricole reste un placement sûr, tangible, peu volatile, et peu liquide. « Il ne se crée pas de terre », rappelait déjà un vieux principe paysan. Cette rareté structurelle, couplée à une démographie agricole en mutation, renforce la pression sur les terres disponibles.



Réflexion de NTF

Comme on le voit, ce marché dans sa configuration actuelle est difficile à appréhender et l'accès équitable et durable à la terre n'est plus garanti par le cadre juridique en place. Ce constat pose question compte tenu de la complexité des revendications des uns et des autres. Une révision des réglementations en place en vue d'assainir ce marché gagnerait à être envisagée par les autorités régionales.



www.socofor-samkempen.be

450 PROPRIÉTAIRES PRIVÉS
37.000 HA

Bld Bischoffsheim 1-8 bte 3
1000 Bruxelles

Tél : +32 (0)2 891 43 50
info@socofor-samkempen.be

Nous mettons en valeur VOTRE PATRIMOINE FORESTIER selon vos besoins.

🌲 **3 ventes groupées** par an et ventes particulières régulières.

Esprit coopératif : commissions minimales.

Notre équipe d'experts forestiers est à votre service notamment pour les missions suivantes :

🌲 Aide à votre **gestion forestière au quotidien**

🌲 **Prise en charge complète** ou **prestations à la carte**

🌲 **Marquage** et **balivage**.

🌲 Analyse aérienne de peuplements par **drone**.

🌲 **Dossiers administratifs**

🌲 **Expertises, évaluations** et **conseils**

La taxe régionale sur les bénéfices fonciers

Par Céline GENIN,
juriste au Conseil francophone de la
fédération des notaires (Fednot)

INTRODUCTION

1. Depuis la loi organique de l'aménagement du territoire de 1962, la question de la captation des plus-values résultant d'une modification du plan de secteur anime les débats parlementaires.

Le CoDT^[1], dans sa première version, a concrétisé cette idée qui a ensuite été revue lors de la réforme du CoDT menée par le décret du 20 juillet 2016^[2]. Il s'agit incontestablement de la principale modification apportée en matière de politique foncière. Le législateur wallon a ainsi emboîté le pas du législateur flamand^[3].

La taxe sur les bénéfices résultant de la planification permet de récupérer, de manière très partielle, les plus-values provenant d'une modification de destination au plan de secteur. Toutefois, une modification de destination au plan de secteur ne suffit pas à rendre la taxe régionale exigible. Pour ce faire, il faut soit un transfert à titre onéreux d'un droit réel soit la délivrance d'un permis. Par ailleurs, le législateur a prévu des causes d'exclusion et des causes de suspension de l'exigibilité de la taxe.

2. Dans ce commentaire, nous examinerons, dans un premier temps, les faits générateurs de la taxe sur les bénéfices fonciers. Ensuite, nous exposerons les cas dans lesquels la taxe ne doit pas être payée ainsi que les causes de suspensions de l'exigibilité de la taxe. Une attention particulière sera apportée au « registre des bénéfices fonciers » qui reprend les parcelles cadastrales concernées par une modification de destination au plan de secteur susceptible de rendre la taxe régionale applicable.



Généralités

3. La taxe sur les bénéfices résultant de la planification est réglementée par les articles D.VI.48 à D.VI.62 ainsi que par les articles R.VI.50-1 à R.VI.59-1 du CoDT.

L'article D.VI. 48 du CoDT précise le fait générateur de la taxe dans les termes suivants:

« Une taxe sur les bénéfices résultant de la planification est créée. La taxe est due lorsque les **deux**

conditions suivantes sont réunies **successivement** :

1^{re}. une parcelle ou partie de parcelle bénéficie d'une ou plusieurs modifications de destination suite à l'élaboration ou à la révision de tout ou partie du plan de secteur;

2^e. une des opérations suivantes est réalisée:

- le redevable transmet un droit réel se rapportant à cette parcelle ou partie de parcelle par acte authentique et à titre onéreux;

- cette parcelle ou partie de parcelle fait l'objet en dernier ressort administratif, d'un permis d'urbanisme ou d'urbanisation, ou d'un permis unique ou intégré visés à l'article D.IV.107, et qui n'aurait pu être obtenu avant l'élaboration ou la révision du plan de secteur ».

4. La taxe sur les bénéfices fonciers a pour objectif de taxer les plus-values résultant d'une modification de destination au plan de secteur. Toutefois, toutes les modi-

Pour une agriculture durable



Ensemble, valorisons vos terres agricoles

+32 (0) 10 232 904 www.agriland.farm

AGRILAND
Ch. des Deux Fermes, 5
1331 Rosières

Suivez-nous
sur  

fications de destination au plan de secteur ne rendent pas la taxe régionale applicable (voy. infra point n° 5).

Par ailleurs, la taxe devient exigible suite :

- à la délivrance d'un permis d'urbanisme, d'urbanisation, unique ou intégré (voy. infra point n° 10);
- ou au transfert à titre onéreux d'un droit réel (voy. infra point n° 9).

Faits générateurs de la taxe

5. Seules les révisions ou élaborations d'un plan de secteur menées à termes peuvent donner lieu au paiement de la taxe. Par ailleurs, le **projet** d'élaboration ou de révision du plan de secteur doit être approuvé par le Gouvernement wallon à partir du 1^{er} juin 2017.

Il est étonnant que l'élaboration d'un plan de secteur puisse donner lieu à l'application de la taxe régionale sur les bénéfices fonciers puisque, dans une telle hypothèse, il n'y a pas de destination antérieure au plan de secteur. Or le législateur, pour déterminer les modifications de destination au plan de secteur pouvant donner lieu à l'application de la taxe régionale, a comparé la destination au plan de secteur avant modification avec la destination au plan de secteur après modification. Nous estimons dès lors que l'élaboration d'un nouveau plan de secteur ne peut donner lieu au paiement de la taxe régionale.

6. Seules certaines modifications du plan de secteur sont susceptibles de donner lieu à l'application de la taxe régionale sur les bénéfices fonciers. Ces modifications sont énumérées de manière **exhaustive** à l'article D.VI.49 du CoDT qui reprend 25 catégories de modifications de destination au plan de secteur pouvant donner lieu à l'application de la taxe régionale :

Ainsi, la taxe régionale a un champ d'application très large puisque sont visés aussi bien le passage d'une zone non destinée à l'urbanisation vers une zone destinée à l'urbanisation mais également les modifications d'une zone non destinée à l'urbanisation vers une autre zone non destinée à l'urbanisation.

D.VI.49

1° à 7°

Destination au plan de secteur Avant modification

- Zone agricole
- Zone forestière
- Zone d'espaces verts
- Zone naturelle
- Zone de parc
- Zone d'extraction
- Zone de services publics et d'équipements communautaires
- Zone de loisirs
- Zone d'activité économique (mixte, industrielle et spécifique)
- Zone d'enjeu régional
- ZACC à caractère économique
- Zone de dépendances d'extraction

Destination au plan de secteur Après modification

- Zone d'habitat
- Zone d'habitat à caractère rural
- Zone d'habitat vert
- Zone d'enjeu communal
- ZACC

8° à 11°

Destination au plan de secteur Avant modification

- Zone de loisirs
- Zone agricole
- Zone forestière
- Zone d'espaces verts
- Zone naturelle
- Zone de parc
- Zone d'extraction

Destination au plan de secteur Après modification

- Zone de services publics et d'équipements communautaires
- Domaine des infrastructures ferroviaires, aéroportuaire ou des ports autonomes

12° à 13°

Destination au plan de secteur Avant modification

- Zone agricole
- Zone forestière
- Zone d'espaces verts
- Zone naturelle
- Zone de parc
- Zone d'extraction

Destination au plan de secteur Après modification

- Zone d'activité économique (mixte, industrielle et spécifique)
- Zone d'enjeu régional
- ZACC à caractère économique

7. L'élaboration ou la modification d'un autre outil du CoDT (par exemple, l'adoption d'un schéma (pluri)communal) n'est pas concernée par la taxe.

14° à 17°

Destination au plan de secteur Avant modification

- Zone de services publics et d'équipements communautaires
- Zone de loisirs
- Zone de dépendances d'extraction

Destination au plan de secteur Après modification

- Zone d'activité économique (mixte, industrielle et spécifique)
- Zone d'enjeu régional
- ZACC à caractère économique

18° à 20°

Destination au plan de secteur Avant modification

- Zone agricole
- Zone d'espaces verts
- Zone naturelle
- Zone de parc
- Zone d'extraction

Destination au plan de secteur Après modification

- Zone de dépendances d'extraction

21° à 23°

Destination au plan de secteur Avant modification

- Zone agricole
- Zone d'espaces verts
- Zone naturelle
- Zone de parc
- Zone d'extraction

Destination au plan de secteur Après modification

- Zone de loisirs

24°

Destination au plan de secteur Avant modification

- Zone forestière

Destination au plan de secteur Après modification

- Zone agricole

25°

Destination au plan de secteur Avant modification

- Zone d'espaces verts
- Zone naturelle
- Zone de parc
- Zone d'extraction

Destination au plan de secteur Après modification

- Zone agricole

Exigibilité de la taxe

8. La modification de destination au plan de secteur ne suffit pas à entraîner l'exigibilité de la taxe. C'est

la concrétisation de la plus-value qui entraîne l'exigibilité de la taxe.

Les deux événements rendant exigible la taxe sur les bénéfices fonciers sont les suivants :

- la délivrance d'un permis d'urbanisme, d'urbanisation, unique ou intégré;
- ou le transfert à titre onéreux d'un droit réel.

A. Transfert d'un droit réel

9. La taxe sur les bénéfices fonciers est due à la suite de la transmission d'un droit réel « se rapportant à cette parcelle ou partie de parcelle par **acte authentique et à titre onéreux sur le bien** [4] ».

Ainsi, et pour autant qu'elles soient constatées par un acte authentique, les opérations suivantes peuvent rendre la taxe régionale exigible :

- les ventes;
 - les échanges;
 - les actes de transfert d'hypothèque.
- Par contre, les opérations suivantes n'entraînent pas l'exigibilité de la taxe :
- les cessions, ou encore les constitutions d'un droit de superficie ou d'un droit d'emphytéose;
 - les partages;
 - les constitutions d'hypothèque;
 - les donations.

B. Délivrance d'un permis

10. En outre, la délivrance d'un permis définitif peut entraîner l'exigibilité de la taxe sur les bénéfices fonciers si le permis est délivré après la modification de destination de la parcelle au plan de secteur.

Tous les permis ne sont pas concernés. Seuls sont visés :

- les permis d'urbanisme, en ce compris les permis d'urbanisme de constructions groupées;
- les permis uniques;
- les permis d'urbanisation (la taxe est donc supportée par le lotisseur);
- les permis intégrés. Les permis intégrés visaient les projets dont la réalisation nécessitait à la fois l'obtention d'un permis d'implantation commerciale et d'un permis d'urbanisme et/ou d'environnement.

Cependant, la réforme du CoDT menée par le décret du 13 décembre 2023 a inséré dans le Code la matière des implantations commerciales et soumet l'implantation d'un commerce à l'octroi préalable d'un permis d'urbanisme (et non plus à un permis d'implantation commerciale).

Les permis d'environnement ne sont pas visés. La délivrance d'un tel permis sur une parcelle ayant fait l'objet d'une modification de destination au plan de secteur n'entraîne donc pas l'exigibilité de la taxe.

11. Pour que la taxe soit exigible, le permis doit être délivré «en dernier ressort administratif». Cela implique que le permis ne doit plus être susceptible de faire l'objet d'un recours administratif^[5].

Si un permis fait l'objet d'un recours auprès du Conseil d'État, la taxe est suspendue pendant toute la durée de la procédure (voy. infra point n° 15).

12. Par ailleurs, pour que la taxe régionale soit due, le permis «n'aurait pu être obtenu avant l'élaboration ou la révision du plan de secteur»^[6].

Le respect de cette condition doit, selon nous, faire l'objet d'une **appréciation objective**. Il convient, en effet, d'apprécier si, oui ou non, un permis **aurait pu être délivré** et non pas si un permis aurait été délivré. À ce propos, François Onclin indique que :

«Il suffit de montrer que le projet visé par le permis aurait pu être autorisé sur la base de la destination précédente au plan de secteur. Tel sera le cas si le projet visé par le permis était conforme à la destination de la zone, que ce soit à titre principal ou à titre d'activité secondaire. Aucun appréciation subjective ne doit intervenir. La situation factuelle ne doit donc pas être prise en compte, sous la seule réserve d'une erreur manifeste d'appréciation»^[7].

Le même raisonnement s'applique si le projet n'était pas conforme à la destination de la zone avant la modification du plan de secteur. Dans cette hypothèse, il convient d'apprécier si le projet répondait aux conditions pour pouvoir bénéficier d'une dérogation au plan de secteur et non pas si une dérogation aurait été octroyée.



13. Les hypothèses dans lesquelles aucune taxe n'est due sont^[8] :

1^{re}. lorsque le bénéfice concerne des biens propriété de la Région, des provinces, des communes, des régions communales autonomes, des intercommunales et des établissements publics et organismes habilités par la loi ou le décret à exproprier pour cause d'utilité publique ;

2^e. lorsque la modification de destination concerne une parcelle ou partie de parcelle de moins de 200 m² ;

3^e. lorsqu'une révision du plan de secteur est adoptée pour satisfaire à l'obligation d'indemnisation visée à l'article D.VI.45», il s'agit de l'exécution d'une obligation d'indemnisation par la révision du plan de secteur dans le but de rendre au bien l'affectation qu'il avait avant sa révision ;

4^e. lorsqu'une révision du plan de secteur vise l'inscription d'une zone d'enjeu régional ou communal sans compensation (art. D.II.51 et D.II.52) ou encore l'inscription d'un site à réaménager (art. D.V.2) ou d'un site de réhabilitation paysagère et environnementale (art. D.V.7) » ;

5^e. lorsque la parcelle, sur laquelle est située le jour avant l'entrée en vigueur du plan de secteur une **habitation** non conforme à la destination de la zone, dont **l'existence est légale** et qui est encore **habitée, reçoit une destination résidentielle** en conséquence du plan. Dans cette hypothèse, seule les habitations sont visées (et non pas les constructions). Il doit, par ailleurs, s'agir d'une habitation qui a fait l'objet d'un permis mais qui n'était pas conforme à la destination du plan de secteur avant sa modification ;

6^e. lorsqu'une parcelle comprise dans un permis d'urbanisation non périmé, reçoit une destination résidentielle en conséquence du plan ;

7^e. sans préjudice des 5^e et 6^e, lorsqu'il existe un ou plusieurs **bâtiments dont l'existence est légale** et qui sont conformes à la zone telle que modifiée par le plan». Cette hypothèse, à la différence de celle reprise au point 5, vise les bâtiments (et non pas uniquement les habitations) et ne précise pas que le bâtiment doit être encore occupé.

14. Par ailleurs, les parcelles expropriées ou cédées à l'amiable pour cause d'utilité publique sont exemptées de la taxe^[9], à la condition qu'«il ne soit pas tenu compte de la plus-value qui résulte des prescriptions du plan pour le calcul de la valeur de l'immeuble exproprié ou cédé à l'amiable pour cause d'utilité publique».

Toutefois, si l'expropriation ou la cession amiable a lieu alors que la taxe a été payée, «les montants payés sont remboursés, sans intérêts moratoires».



15. A la différence des causes d'exclusion, les causes de suspension ont pour effet de suspendre l'exigibilité de la taxe sans en supprimer le paiement. Une fois que la cause de suspension prend fin, la taxe (re) devient exigible.

16. L'article D.VI.51 dispose que «La taxe sur les bénéficiaires résultant de la planification est suspendue :

1^{re}. pendant la période au cours de laquelle le plan de secteur est suspendu par le Conseil d'État ;

2^e. pendant la période au cours de laquelle le permis visé à l'article D.VI.48, 2°, fait l'objet d'un recours au Conseil d'État ;

3^e. à partir de l'envoi au fonctionnaire désigné par le Gouvernement de l'intention d'exproprier ou d'acquérir à l'amiable pour cause d'utilité publique, par l'une des personnes, instances ou organismes dont les biens sont exemptés de la taxe en application de l'art. D.VI.50, §1^{er}, 1°, jusqu'à, le cas échéant, la date de la révocation de cette intention ;

4^e. pendant la période au cours de laquelle la parcelle ne peut pas être bâtie du fait d'une servitude d'utilité publique».



Généralités

17. Base imposable. La base imposable de la taxe sur les bénéficiaires fonciers est la plus-value générée par la modification du plan de secteur^[10]. Il s'agit d'une plus-value **présumée** et qui est déterminée de manière **forfaitaire** en fonction de la modification du plan de secteur concernée.

Le bénéfice est fixé par mètre carré. Toutefois, seule la moitié de ce bénéfice est taxé.

La superficie de la parcelle prise en compte est celle qui est déclarée et enregistrée au cadastre^[11]. En présence de plusieurs parcelles cadastrales, la taxe est déterminée pour chaque parcelle cadastrale, ce qui réduit le montant final de taxe puisque le calcul de la taxe se fait à partir de la première tranche d'imposition pour chaque parcelle cadastrale.

18. Taux applicables. Le législateur a mis en place un système de tranches d'imposition^[12]. Les taux applicables varient entre 1 et 30%.

Réduction de la taxe

19. Le redevable peut obtenir une réduction de la taxe régionale s'il entend procéder à des investissements sur la parcelle concernée par la modification du plan de secteur^[13]. Le législateur entend par « le montant de l'investissement à réaliser » : « le montant que le redevable affectera aux acquisitions, études, actes et travaux dans une période de dix ans prenant cours à dater du moment où la taxe est due »^[14].

Pour pouvoir obtenir la réduction, le redevable de la taxe doit transmettre à l'agent compétent du Département de l'Établissement et du Contrôle du SPW Finances les documents suivants^[15]:

- une déclaration sur l'honneur attestant du montant de l'investissement à réaliser^[16];
- un plan financier^[17];
- le permis d'urbanisme, en ce compris les plans, rendant la taxe régionale exigible^[18].

Ces documents doivent être transmis au SPW Finances **au plus tard dans les 60 jours à dater de la réception du permis rendant la taxe régionale exigible**^[19].

20. Si la réduction est accordée, « le montant de la taxe est réduit à concurrence de 10% du montant de l'investissement à réaliser sur l'ensemble des parcelles, la parcelle ou partie de parcelle bénéficiant de la modification de destination »^[20]. Le montant de taxe ne peut, cependant, pas être réduit à zéro.

Actualisation des montants forfaitaires

21. Le législateur régional a prévu une actualisation des montants forfaitaires fixés par mètre carré à l'article D.VI.53, §2, du CoDT^[21]^[22].



Généralités

22. Le redevable de la taxe sur les bénéfiques fonciers est soit le **propriétaire** soit le **nu-propriétaire** du bien au moment de l'entrée en vigueur du plan de secteur^[23].

Si plusieurs personnes détiennent un droit réel sur la (les) parcelle(s) au moment de l'entrée en vigueur du plan de secteur, elles sont tenues solidairement au paiement de la taxe.

Par ailleurs, « l'obligation de contribution est transmise à la personne physique ou morale à laquelle le droit de propriété ou de nue-propriété est transmis gratuitement ou par succession ou donation^[24] ».

23. La taxe est établie par un fonctionnaire du SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie^[25] (SPW TLPE) au moyen d'un avertissement-extrait de rôle^[26].

Le paiement doit intervenir dans les deux mois suivant l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle^[27].

24. Les recours administratifs et judiciaires ouverts au redevable sont ceux prévus aux articles 25 à 28 du décret du 6 mai 1999 relatif à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes régionales wallonnes (le décret du 6 mai 1999)^[28]. C'est le directeur général du SPW TLPE qui est chargé de statuer sur les recours^[29].

Paiement de la taxe à la suite du transfert d'un droit réel

25. Si la taxe sur les bénéfiques foncier est due à la suite de la transmission d'un droit réel (voy. supra,

point n° 8), le notaire devra, d'abord, interroger la commune sur l'existence d'une servitude d'utilité publique qui empêcherait de construire sur la parcelle^[30]. L'administration communale dispose d'un délai de trente jours pour répondre à la demande.

Ensuite, le notaire qui a reçu un acte authentique de cession d'un droit réel rendant la taxe exigible a l'obligation d'en informer le SPW TLPE dans les cinq jours de la passation de l'acte authentique^[31],^[32].

Concrètement, cette information doit être communiquée au SPW TLPE, à l'attention de Monsieur Benoît GERVASONI, Directeur, Direction du Développement Territorial, Rue des Brigades d'Irlande, 1 à 5100 Jambes. Elle devra être accompagnée de la réponse de la commune au sujet de l'existence ou non d'une servitude légale d'utilité publique empêchant de construire sur la parcelle.

26. Par ailleurs, l'Administration régionale sollicite les informations supplémentaires suivantes:

- S'il s'agit d'une partie de parcelle ou d'une parcelle ayant un autre numéro que celui repris dans le registre des bénéfiques fonciers, il faut joindre un extrait cadastral ou un plan de géomètre permettant de la localiser;
- Une mention indiquant qu'il s'agit de la transmission d'un droit réel par acte authentique et à titre onéreux;
- Si le bien comporte un ou plusieurs bâtiments, l'affectation de celui ou ceux-ci repris dans l'acte;
- Les renseignements imposés par l'article D.IV.99, §1^{er}, 2^e et 4^e du CoDT. Il s'agit, d'une part, de l'existence, de l'objet et de la date des permis et, d'autre part, de la présence éventuelle de travaux réalisés en infraction et/ou l'existence d'un procès-verbal de constat d'infractions urbanistiques.

Ces informations permettront à l'Administration de vérifier si la taxe est exigible et, dans l'affirmative, de déterminer le montant et le redevable de la taxe. C'est l'administration régionale wallonne qui procède au recouvrement de la taxe au moyen d'un avertisse-

ment-extrait de rôle. Il n'appartient dès lors pas au notaire de procéder à un quelconque versement à l'Administration.

Paiement de la taxe à la suite de la délivrance d'un permis

27. Si la taxe sur les bénéfiques foncier est due à la suite de la délivrance d'un permis (voy. supra, point n° 9), l'autorité qui a délivré le permis (le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement wallon) en informe l'Administration régionale pour que celle-ci puisse procéder à la récupération de la taxe^[33].



28. L'article D.VI. 56 du CoDT prévoit la mise en place d'un registre des bénéfiques fonciers alimenté par le SPW TLPE.

Ce registre reprend, sous la forme d'un tableau, la liste des parcelles cadastrales dont la destination est modifiée à la suite de l'élaboration ou la révision d'un plan de secteur et qui sont dès lors susceptibles d'être soumises à la taxe régionale^[34].

En outre, il comprend notamment les données suivantes^[35]:

- Le numéro cadastral de la parcelle;
- La destination de la parcelle avant la modification du plan de secteur;
- La destination de la parcelle après la modification du plan de secteur;
- Les éventuelles causes d'exclusions de la taxe. Ne sont reprises dans le registre que les causes d'exclusion suivantes:

- la modification de destination

concerne une parcelle ou partie de parcelle de moins de 200 m² (art. D.VI.50, §1^{er}, 2°);

- la révision du plan de secteur est adoptée pour satisfaire à l'obligation d'indemnisation visée à l'article D.VI.45 (art. D.VI.50, §1^{er}, 3°);

- la révision du plan de secteur visée à l'article D.II.51 ou D.II.52 est adoptée notamment pour inscrire un périmètre visé à l'article D.V.2 ou D.V.7 et la parcelle est reprise dans ce périmètre (art. D.VI.50, §1^{er}, 4°);

- la parcelle comprise dans un permis d'urbanisation non périmé reçoit une destination résidentielle en conséquence du plan (art. D.VI.50, §1^{er}, 6°).

Le registre des bénéficiaires fonciers est accompagné d'une carte identifiant les parcelles ou partie de parcelles cadastrales concernées par l'élaboration ou la révision du plan de secteur.

29. Le registre des bénéficiaires fonciers est accessible via :

- Le site internet du SPW TLPE : dans une page dédiée au plan de secteur (<https://territoire.wallonie.be/fr/page/plan-de-secteur>) vous accédez à la page <https://territoire.wallonie.be/fr/page/taxation-des-benefices-resultant-de-la-planification> qui reprend un tableau (téléchargeable) listant les sites au sein

desquels la taxation est **susceptible** de s'appliquer;

- [WalOnMap | Géoportail de la Wallonie](#).

Actuellement, seuls trois sites sont concernés par la taxe sur les bénéficiaires fonciers :

- un site sur les communes de **Bertrix** et de **Herbeumont** (modification de parcelles situées en zone naturelle vers une zone de dépendance d'extraction);

- le site de **Coronmeuse à Liège** (modification de parcelles en zone d'activité économique industrielle, en zone d'espaces verts, en zone de services publics et d'équipements communautaires vers une zone d'enjeu communal);

- un site sur la commune de **Waterloo** (modification de parcelles en zone d'activité économique mixte, en zone de services publics et d'équipements communautaires vers une zone d'enjeu communal).

30. Plusieurs révisions de plan de secteur sont actuellement en cours dans les différentes provinces wallonnes. Elles sont consultables sur [WalOnMap | Géoportail de la Wallonie](#). Il est dès lors vraisemblable que d'ici plusieurs mois la liste des communes concernées par la taxe sur les bénéficiaires fonciers s'allonge quelque peu.

[1]. Décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie et formant le Code du développement territorial, M.B. 15 septembre 2014; voy. les articles D.VI.49 et suivants de la première version du CoDT.

[2]. Décret du 20 juillet 2016 abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129quater à 184 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie et formant le Code du développement territorial, M.B. 14 novembre 2016.

[3]. Voy. les articles 2.6.4 à 2.6.19 VCRO.

[4]. Article D.VI.48, 2°, du CoDT.

[5]. À ce propos, nous rappelons que :

- les décisions prises dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme ou de permis d'urbanisation peuvent faire l'objet d'un recours administratif dans un délai de trente jours en application de l'article D.IV.63 du CoDT. Cette disposition précise le point de départ de ce délai selon l'autorité qui a délivré le permis;

- les décisions prises sur une demande de permis unique peuvent faire l'objet d'un recours administratif dans un délai de 20 jours conformément à l'article 95 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

[6]. Art. D.VI.48, alinéa 1^{er}, 2°, 2^e tiret, CoDT.

[7]. F. ONCLIN, « Le registre des bénéficiaires fonciers : une nouvelle obligation d'information pour le notaire », Rev. not. belge, 2023, p. 775-776.

[8]. Article D.VI.50, §1^{er}, du CoDT.

[9]. Article D.VI.50, §2, du CoDT.

[10]. Art. D.VI.53, §2, CoDT.

[11]. Art. D.VI.53, §1^{er}, alinéa 3, CoDT.

[12]. Art. D.VI.54 CoDT.

[13]. Art. D.VI.50, §3 et R.VI.50, CoDT.

[14]. Art. D.VI.50, §3, alinéa 2, CoDT.

[15]. Aux termes de l'article R.VI.50-1, §1^{er}, alinéa 1^{er}, du CoDT, le redevable doit adresser la déclaration sur l'honneur attestant du montant de l'investissement à réaliser et le plan financier à « l'agent de niveau A responsable du Département de l'Établissement et

du Contrôle de la Direction générale opérationnelle Fiscalité du Service public de Wallonie, ou l'agent qui exerce cette fonction, ou l'agent délégué par lui ».

[16]. Art. D.VI.50, §3, alinéa 3, CoDT.

[17]. Art. D.VI.50, §3, alinéa 3, CoDT. Le contenu du plan financier est détaillé à l'article R.VI.50-1, §1^{er}, alinéa 2, CoDT.

[18]. Art. R.VI.50-1, §1^{er}, alinéa 1^{er}, CoDT.

[19]. Art. R.VI.50-1, §1^{er}, alinéa 1^{er}, CoDT.

[20]. Art. D.VI.50, §3, alinéa 1^{er}, CoDT.

[21]. Art. D.VI.55 CoDT.

[22]. L'article D.VI.5, alinéa 3, CoDT dispose que : « Si l'actualisation n'a pas été effectuée le 31 décembre de la dernière année du cycle de cinq ans mentionné à l'alinéa 1^{er}, le montant de la taxe déterminé conformément aux articles D.VI.48 à D.IV.54 est actualisé à partir du 1^{er} janvier de l'année suivante ».

Le CoDT étant entré en vigueur le 1^{er} juin 2017, le Gouvernement disposait jusqu'au 31 décembre 2022 pour procéder à l'actualisation.

[23]. Art. D.VI.52 CoDT.

[24]. Art. D.VI.52, alinéa 3, CoDT.

[25]. Anciennement DGO4.

[26]. Art. D.VI.57, alinéa 1^{er}, CoDT.

[27]. Voy. l'article D.VI.58 du CoDT qui renvoie à l'article 23, §1^{er}, du décret du 6 mai 1999 relatif à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes régionales wallonnes.

[28]. Art. D.VI.59 CoDT.

[29]. Art. R.VI.59-1, alinéa 1^{er}, CoDT.

[30]. Art. R.VI.51-2 CoDT.

[31]. Art. D.VI.57, alinéa 3, CoDT.

[32]. Une obligation similaire est imposée à l'autorité ayant délivré le permis, lorsque le fait générateur de la taxe est la délivrance d'un permis qui n'aurait pu être obtenu avant l'élaboration ou la révision du plan de secteur (article D.VI.57, alinéa 4, du CoDT).

[33]. Art. D.VI.57, alinéa 4 CoDT.

[34]. Art. D.VI.56 CoDT.

[35]. Art. R.VI.56 CoDT.



**À QUOI SERVENT VOS DROITS
SI VOUS NE LES ACTIVEZ PAS ?**

0471 09 66 71
waeyenberge.s@gmail.com
www.conseilsdroitrural.be

**SÉVERINE
VAN WAEYENBERGE**
CONSEILS EN DROIT RURAL

Spécialiste des solutions
concrètes pour tous les acteurs
ruraux depuis 25 ans

BAIL À FERME • CHEMINS • URBANISME • ENVIRONNEMENT • FORÊT • NATURE



À Sparmont, la propriété de Pierre Peltzer labellisée Wildlife Estates

Par Sylvie Eyben, responsable communication NTF et Domitille André, stagiaire



Dans les vallons paisibles de la commune de Hamoir, en province de Liège, s'étend une propriété où la nature est à la fois respectée, cultivée et valorisée. Aux commandes, Pierre Peltzer, un propriétaire passionné et engagé, dont le domaine vient d'être labellisé Wildlife Estates, une distinction européenne récompensant les territoires gérés de manière durable pour la faune et les écosystèmes.

Une mosaïque de paysages et de fonctions

S'étendant en majeure partie sur le territoire du hameau de Sparmont, le domaine est composé de 55% d'espaces forestiers et de 43% de terres agricoles gérées pour moitié en faire-valoir direct et pour le reste sous bail à ferme. Des espaces de parcelles en transition, et des zones à vocation écologique complètent l'entité. Un second site, situé au lieu-dit « Delà les Monts », vient compléter l'ensemble.

Une forêt gérée dans le respect du vivant

Implantée entre 170 et 250 mètres d'altitude, la forêt du domaine, anciennement en taillis, a connu

une phase d'enrésinement au milieu du 20^e siècle. Aujourd'hui, grâce à une gestion adaptée, elle évolue vers une plus grande diversité en essences et en âges, renforçant ainsi sa résilience.

Certifiée PEFC depuis 2005, la forêt intègre également 2.4 ha en zone Natura 2000. La chasse y est pratiquée avec modération par la famille, dans une optique volontaire d'équilibre forêt-gibier. La gestion repose sur un plan établi en 2000 qui planifie les coupes et travaux et précise les étapes destinées à diversifier et irrégulariser la forêt. Elle est assurée par le Groupement de Gestion, une coopérative forestière dont Pierre est d'ailleurs le Président, convaincu de l'intérêt de se regrouper pour accéder plus facilement à certains marchés et mutualiser les travaux.



Sa philosophie de gestion vise à équilibrer les fonctions productives, écologiques et sociales de la forêt. Pour concrétiser ce 3^e pilier, Pierre Peltzer ouvre régulièrement sa propriété à diverses activités et groupes : il y accueille des écoles locales, des visites des parcelles forestières expérimentales (Trees for Future), des marches Adeps ou encore des randonnées VTT ou courses trails. « Cet ancrage local est une volonté de faire découvrir la propriété et les divers aménagements réalisés afin de valoriser l'image du propriétaire rural et de susciter un plus grand respect de ces parcelles de nature » nous explique Pierre Peltzer.



Une agriculture en transition écologique

Côté agricole, un tournant majeur a été amorcé en 2009 avec la création d'une structure d'exploitation en faire-valoir direct suite au rachat de quelques parcelles libres de bail. Les travaux sont mutualisés au sein d'une CUMA (coopérative d'utilisation de matériel agricole) avec trois autres exploitants, regroupant au total 200 ha sous labour.

La gestion des cultures se fait selon une approche conventionnelle raisonnée. Depuis 2021, l'exploitation est certifiée Vegaplan, un label garantissant aux acheteurs l'approvisionnement de matières premières végétales sûres et de qualité, produites au moyen de pratiques agricoles durables. Ce label valorise un travail agricole responsable.

Le verdissement progressif des parcelles est particulièrement remarquable :

- 2,5 kilomètres de haies restaurées et plantées ;
- 1,8 kilomètre d'alignements d'arbres en milieux agricole ;
- 3,8 hectares de tournières enherbées en bordures de champs ;
- 1 hectare de jachères localisées à des emplacements moins propices à l'exploitation ;
- 3,2 hectares de bandes aménagées (réparties en 3 parcelles) favorables aux insectes butineurs ou à la faune des plaines ;
- 1,5 hectare de prairie à haute valeur biologique, fauchée une fois par an.

Des projets d'aménagement ambitieux

Loin de se reposer sur ses acquis, Pierre Peltzer poursuit activement des aménagements innovants pour renforcer la biodiversité :

- Création de zones d'immersion temporaire pour la régulation des eaux et l'accueil d'une faune spécifique ;

- Plantations de nouvelles haies en double rang et de cordons riviulaires le long de cours d'eau avec des alignements de saules pour structurer les paysages agricoles et assurer notamment un refuge de biodiversité, la protection des berges et la lutte contre l'érosion ;
- Développement d'îlots agroforestiers dans 3 prairies, combinant arbres et pâturage.
- Implantation d'un verger haute tige en prairie agricole.
- Création de mares de captation des eaux de source, véritables oasis pour la petite faune aquatique.

Une reconnaissance méritée

Le label Wildlife Estates, porté par ELO (European Landowners' Organization), distingue les domaines privés et publics exemplaires en matière de gestion intégrée du territoire. Le domaine de Pierre Peltzer en est désormais l'un des fiers représentants en Wallonie.

Avec sa vision à long terme, son ancrage local et ses actions concrètes, cette propriété démontre qu'il est possible d'allier production agricole responsable, gestion forestière durable et restauration des écosystèmes, tout en garantissant l'indispensable rentabilité économique, gage de pérennité de tout patrimoine.

Un modèle inspirant, qui ouvre une série de portraits de propriétaires engagés dans cette démarche exemplaire.





Le Breuil Quand la terre devient terrain d'avenir

À Lasne, dans le Brabant wallon, la famille Bia réinvente l'usage de ses terres familiales pour en faire un modèle vivant de transition écologique. Finaliste du Prix Fondation Thierry Speeckaert 2024, le projet Le Breuil incarne une autre manière d'habiter la terre, ensemble.



Il existe des lieux qui ne se contentent pas de raconter le passé. Ils façonnent l'avenir. À Lasne, Le Breuil en est l'illustration. Dans la famille depuis 1970, lorsque les parents du propriétaire actuel investissent les lieux, ce domaine familial est aujourd'hui le cœur battant d'un projet collectif, écologique et humain, porté par la famille Bia : Caroline, Frédéric et leurs trois enfants Joséphine, Mathilde et Tristan.

Depuis 2017, ils ont décidé de réinventer leur héritage, non pas en repliant le lieu sur lui-même, mais en l'ouvrant à de nouveaux usages, à d'autres façons de vivre, produire, apprendre et partager.

Un domaine familial transformé en commun

Le Breuil, c'est d'abord un lieu et des terres pleines de souvenirs. Des rires d'enfants, des chevaux dans les prés, des jeux dans les bois. Mais c'est aussi une conscience aiguë :

face aux urgences environnementales, sociales et culturelles, il faut proposer autre chose. Refuser le repli, résister à la spéculation, échapper à la standardisation.

Dès le départ, la démarche est réfléchie, structurée, collective. La famille ne veut pas seulement préserver, mais transformer. Elle s'entoure, elle apprend, elle expérimente.

Un accompagnement pour une vision partagée

Transformer un domaine familial en un projet collectif ne va pas de soi. Pour poser les bases d'une gouvernance harmonieuse, les membres de la famille Bia ont fait appel à un accompagnement extérieur. Un coaching spécifique les a aidés à mettre en mots leurs attentes, à exprimer leurs visions respectives et à construire un socle de valeurs communes. Cette démarche, à la fois introspective et collaborative, leur a permis de se

projeter ensemble dans un avenir partagé, en évitant les malentendus ou les conflits de légitimité. Une dynamique rare et inspirante dans un cadre familial.

En quelques années, Le Breuil devient un espace de résilience : un lieu qui relie les générations, les savoir-faire, les visions d'avenir.

Des porteurs de projets qui frappent à la porte

Les initiatives qui s'implantent au Breuil ne sont pas activement démarchées. Ce sont elles qui viennent au lieu, souvent par bouche-à-oreille, attirées par l'esprit du lieu et ce qu'il incarne. Chaque porteur de projet est accueilli avec attention par la jeune génération, et intégré si une réelle convergence de valeurs est perçue. Ce processus organique, fondé sur la rencontre et la résonance, garantit une cohérence de fond sans verrouiller la diversité. C'est ainsi que Le Breuil s'enrichit au fil du temps, dans une logique d'affinités plus que d'opportunités.

Une diversité de projets, une seule vision

Aujourd'hui, Le Breuil accueille une série de projets complémentaires :

- Un maraîchage biologique de petits fruits en auto-cueillette,
- Des fleurs comestibles et des plantes tinctoriales^[1] pour la création artisanale,
- Un grand verger d'arbres hautes tiges
- Une école fondamentale^[2] alternative fondée sur la pédagogie active, installée dans l'ancienne villa des grands-parents (1970)
- Deux ateliers d'artistes
- Une activité d'hippothérapie
- De l'apiculture
- Des ateliers de transmission de savoir-faire,
- Des événements culturels et festifs ouverts à tous les porteurs de projets.

Tout cela repose sur un même fil conducteur : la durabilité environnementale, la viabilité économique, et l'éthique humaine. Les outils, les espaces, les idées : tout se partage. Ici, la terre n'est pas un bien marchand, elle est une base commune.

Une utopie concrète et pragmatique

Le Breuil est finaliste du Prix 2024 de la Fondation Thierry Speeckaert, un prix qui récompense les projets ruraux exemplaires portés par de jeunes propriétaires engagés.

Cette reconnaissance s'est accompagnée d'un soutien financier de 1000 €, qui a permis au collectif de renforcer ses infrastructures et sa visibilité.

Au-delà de la somme, cette distinction a valeur de symbole : elle valide la pertinence du projet, elle offre une reconnaissance nationale, et elle ouvre la voie à de nouvelles collaborations. C'est une manière de dire que l'expérimentation rurale peut être un moteur de changement systémique.

Un avenir fertile

Les perspectives sont multiples :

- Élargir les activités éducatives,
- Développer l'accueil de porteurs de projets externes,
- Structurer davantage l'ouverture au public,
- Renforcer la documentation pour que d'autres puissent s'inspirer du modèle.

Mais toujours avec la même philosophie : prendre soin du vivant, rester ancré, transmettre sans imposer.



En résumé

- Un domaine rural de 10 hectares intégré dans une vision globale de la transition.
- Un projet familial et intergénérationnel situé à Lasne, dans le Brabant wallon.
- Finaliste du Prix Fondation Thierry Speeckaert en 2025, avec une dotation de 1000 €.
- Un lieu ouvert, expérimental, résolument tourné vers l'avenir, au service du vivant et du lien.

Pour toute info

Joséphine Bia,
josephine@hotmail.com,
0474 43 86 50

[1]. Qui servent à teindre
[2]. Maternelle et primaire



L'agroforesterie ou reboiser l'agriculture

Par Véronique Van Kerrebroeck,
conseillère juridique NTF

Dans l'actuelle DPR, le Gouvernement se donne l'objectif de « reforester la Wallonie » notamment en contribuant au développement de l'agroforesterie.



Qu'est-ce que l'agroforesterie ?

Il s'agit d'un mode d'exploitation des terres agricoles associant des plantations ligneuses, y compris fruitiers et haies, à des cultures ou des pâturages.

L'AWAF, l'Association pour la promotion de l'agroforesterie en Wallonie et à Bruxelles, s'attache à défendre et promouvoir ces pratiques.

L'essence de l'agroforesterie

L'agroforesterie vise à créer des systèmes agricoles plus durables et résilients en tirant parti des interactions positives entre les arbres, les cultures et les animaux. Cet objectif peut être décliné sous diverses formes :

- 1. Amélioration de la biodiversité :** Les arbres fournissent un habitat pour une variété d'espèces animales et végétales, ce qui contribue à la biodiversité des terres agricoles. Indirectement cela participe à améliorer la qualité des terres et à lutter contre certains parasites et certaines maladies.
- 2. Protection des sols :** Les racines des arbres aident à stabiliser les sols, réduisant ainsi l'érosion et donc les risques d'inondations et de coulées de boue. De plus, les feuilles des arbres peuvent apporter une couche de

protection contre les intempéries, outre la reconstitution du sol.

- 3. Amélioration de la qualité de l'eau :** Les arbres peuvent aider à filtrer les eaux de ruissellement, réduisant la pollution des cours d'eau par les engrais et les pesticides.
- 4. Stockage du carbone :** Les arbres absorbent le dioxyde de carbone, contribuant à la lutte contre le changement climatique.
- 5. Diversification des revenus :** En plus des cultures ou de l'élevage en tant que tel et l'apport en fourrage, les agriculteurs ou les propriétaires peuvent tirer des revenus supplémentaires de la vente de bois, de fruits ou de noix.

Types d'agroforesterie en Wallonie

De manière non exhaustive on peut distinguer 3 catégories :

- **Haies et bandes boisées :** Plantées en bordure des champs, ces haies peuvent fournir un abri pour les animaux, réduire l'érosion des sols et servir de brise-vent.
- **Systèmes sylvo-pastoraux :** Ce sont des systèmes où les arbres sont intégrés dans les pâturages. Les animaux bénéficient de l'ombre et de la protection contre les éléments, tandis

que les arbres profitent des nutriments apportés par les animaux.

- **Cultures intercalaires :** Les arbres sont plantés entre les rangs de cultures, permettant une utilisation plus efficace de l'espace tout en améliorant la santé des sols.

La libre agroforesterie

Pour le propriétaire et/ou l'exploitant des terres agricoles, il s'agit d'un véritable choix.

Un propriétaire bailleur ne pourrait donc pas l'imposer d'autorité à son locataire.

Ce choix présente des avantages pour tous les niveaux d'utilisateurs des sols et au-delà : qu'il s'agisse du propriétaire, du producteur, du consommateur, du riverain, du citoyen qui partage notre environnement.

C'est donc une pratique où la collaboration prend tout son sens, d'autant que pour bénéficier de certaines aides ou primes, un locataire doit disposer de l'autorisation du propriétaire qui doit quant à lui s'assurer que le locataire respectera son projet.

NTF a donc travaillé sur un modèle-type de contrat d'agroforesterie qui peut être conclu accessoirement à un bail à ferme et que nous tenons à disposition de nos membres.

Agroforesterie et CoDT

L'agroforesterie est intégrée dans le **Code de Développement Territorial (CoDT)**, un document réglementaire qui encadre l'aménagement du territoire en Wallonie. Le CoDT reconnaît l'importance de l'agroforesterie comme une pratique agricole durable, qui contribue à préserver l'environnement, la biodiversité, la gestion des sols et à lutter contre le changement climatique.

Points clés de l'agroforesterie dans le CoDT

- 1. Reconnaissance de l'agroforesterie :** Le CoDT identifie l'agroforesterie comme une pratique bénéfique qui combine production agricole et gestion des arbres.
- 2. Inclusion dans les projets d'aménagement :** Le CoDT encourage l'intégration de pratiques agroforestières dans les projets d'aménagement du territoire. Les autorités et les développeurs sont invités à inclure, dès la conception, des pratiques agroforestières pour améliorer la durabilité des projets.
- 3. Subventions et soutien :** Le CoDT peut servir de cadre pour l'octroi de subventions ou d'autres formes de soutien aux agriculteurs et aux propriétaires fonciers qui adoptent des pratiques agroforestières. Ce soutien vise à faciliter l'im-

plantation de ces pratiques sur le terrain.

4. Gestion des paysages:

L'agroforesterie est également considérée comme une méthode de gestion des paysages qui favorise la biodiversité et améliore la qualité visuelle des espaces ruraux. Le CoDT encourage ainsi l'utilisation d'arbres et de haies pour structurer les paysages agricoles.

5. Conservation des sols et de l'eau:

Le CoDT reconnaît le rôle de l'agroforesterie dans la protection des sols contre l'érosion et dans la gestion des ressources en eau, notamment grâce aux systèmes racinaires des arbres qui stabilisent les sols et filtrent les eaux de ruissellement.

Applications concrètes

Dans la pratique, cela signifie que les projets de développement rural ou agricole qui intègrent l'agroforesterie peuvent être plus facilement acceptés et soutenus dans le cadre des réglementations wallonnes.

En somme, l'agroforesterie dans le CoDT est perçue comme une composante essentielle de la transition vers une agriculture plus durable et respectueuse de l'environnement en Wallonie.

Pour l'abattage d'arbres, le CoDT prévoit qu'il peut être effectué sans permis d'urbanisme lorsqu'il s'agit d'arbres plantés en agroforesterie.

Il est cependant crucial de vérifier les spécificités locales, car certaines communes peuvent avoir des règlements supplémentaires ou des zones protégées où les règles sont plus strictes (arbre ou arbuste remarquable, zone Natura 2000...).

Par prudence et prévention, même dans les cas d'exemption, il peut être utile de notifier son intention aux autorités locales avant d'abattre des arbres et de s'assurer que toutes les conditions sont remplies.

Comment savoir si un de vos arbres ou arbustes est considéré comme remarquable ?

Vous trouverez sur le site de NTF un résumé des règles en vigueur édité par la Région Wallonne:

<https://ntf.be/l-agroforesterie-ou-reboiser-l-agriculture>

Clôtures Neuville

www.cloturesneuville.be

+32 (0)475 392 187

herve.neuville@skynet.be

13, Xhout-Si-Plout

6960 Manhay

IMPORTATEUR DU TREILLIS

TORNADO FORCE 12 FENCING



« Nous n'héritons pas seulement de la terre de nos ancêtres, mais nous l'empruntons à nos enfants »

Proverbe Amérindien



SOGESA
Pour une agriculture durable

SOGESA VOUS AIDE DANS LA VALORISATION DE VOS TERRES AGRICOLES. ENSEMBLE, REDONNONS LEUR DU SENS.

✉ SOGESA@SOGESA.BE

🌐 WWW.SOGESA.BE

📞 081/44.13.21



Un engagement syndical renforcé pour les propriétaires ruraux de Wallonie

Assemblée Générale sur la Nature Restoration Law (NRL) avec la Ministre Dalcq et des acteurs clés

L'AG dédiée à la **NRL**, réunissant la Ministre de l'Environnement et de la Ruralité, **Anne-Catherine Dalcq**, des députés régionaux ainsi que des représentants de la **Commission Européenne**, a permis d'échanger sur les enjeux wallons et de défendre une application équilibrée du règlement, respectueuse des réalités foncières locales.

Campagne LinkedIn « Les Petites Questions du Bailleur »

Pour renforcer la sensibilisation sur les droits et défis des propriétaires, NTF a lancé une **campagne informative sur LinkedIn et Facebook**, intitulée « Les Petites Questions du Bailleur ». Cette série de publications vulgarise les aspects techniques du bail à ferme, tout en mettant en lumière les préoccupations des propriétaires ruraux.

Revalorisation des montants de baux à ferme : une nécessité confirmée

Une **mini-étude comparative** menée par NTF a identifié un **décalage significatif** entre :

- L'évolution des loyers agricoles en **Flandre** et en **Wallonie**,
- Les montants réellement déclarés par les agriculteurs.

Sur cette base, NTF plaide pour une **actualisation juste** des fermages, en lien avec les réalités économiques et les coûts de gestion des terres.

Décret sanitaire pour la forêt : vigilance et propositions

NTF suit activement les discussions sur le **nouveau décret sanitaire forestier**, en insistant sur :

- La nécessité d'une **gestion pragmatique** des crises (scolyte, dépérissements...),
- Le respect de la **liberté de gestion** des propriétaires,
- Des **mesures proportionnées**, évitant toute intervention de tiers dans les forêts privées.

Révision de l'article 58 quinquies de la Loi sur la Conservation de la Nature

(voir le dossier sur le nourrissage et le dossier Assesse)

NTF travaille à la modernisation de l'**article 58 quinquies**, afin de veiller à ce que son utilisation par les communes se fasse de manière supplétive et en prenant en compte les avis des propriétaires concernés, ainsi que les aspects économiques.

Poursuite des engagements européens et locaux

En parallèle, NTF maintient son implication sur :

- La **Stratégie Forestière Européenne**,
- Le suivi de la **mise en œuvre de l'EUER**,
- La participation aux **groupes d'experts du CEPF et de l'ELO**.

Projet VAdER : avancées et perspectives

Le projet se poursuit avec la définition d'actions concrètes pour :

- **Valoriser les entrepreneurs ruraux**,
- **Renforcer l'influence de NTF**,
- **Préserver la liberté de gestion** des acteurs de terrain.

À travers ces actions, NTF confirme son rôle de **porte-voix incontournable** des propriétaires ruraux, en défendant leurs intérêts avec **rigueur et pragmatisme**, tant au niveau wallon qu'européen

NTF
PROPRIÉTAIRES RURAUX DE WALLONIE

Contact
Forestier
Matériel pour la gestion forestière

PROTECTIONS DES PLANTATIONS

INSTRUMENTS DE MESURE

EQUIPEMENT DE PROTECTION INDIVIDUELLE

GAMME CHASSE

OUTILLAGE FORESTIER

Répulsifs à ultrasons



Doxmand

Mais aussi ...
Barrières forestières, panneaux d'accès...

TUBES
CF

N'hésitez pas à nous contacter !

087 47 52 50



Pièges à raton laveur

www.contactforestier.be

RAPPEL : ACHAT GROUPÉ DE PANNEAUX « PROPRIÉTÉ ET VOIRIE PRIVÉES »

Offre de souscription 2025

4 types de panneaux sont disponibles

- Accès et circulation interdits. (en version rouge ou verte)
- Accès soumis à autorisation.
- Ensemble, protégeons la nature. Restons sur les chemins.
- Passage toléré.

Imprimés sur plaques Alu Dibond (sérigraphie + verni anti-UV) et équipés de 4 trous pour fixation

Panneaux 30 x 40 cm
Épaisseur 3mm

Bilingue FR/NL ou FR/DE
"interdiction"



Bilingue FR/NL " Soumis à autorisation " et
"Restons sur les chemins"



Panneaux 25 x 25 cm
Épaisseur 2mm

Version FR



Tarif 2025 (membres NTF)

9 € TVAC + frais de port

Tarif 2025 (membres NTF) 13 € TVAC + frais de port

Réservez vos panneaux en ligne sur www.ntf.be/panneaux-propriete-et-voirie-privées-bon-de-souscription

L'achat groupé sera confirmé si nous atteignons une quantité suffisante de réservations de panneaux. Vous serez avertis par mail en février 2025. Les panneaux seront disponibles à partir du 1er mai 2025.

Invitation

Conférence

Regard croisé sur la taxation des plus-values

Quel sort pour les biens ruraux et les portefeuilles-titres ?



Le 14 octobre 2025, à la Ferme de Beurieux

Par **Charles Kesteloot**, Responsable de la planification patrimoniale chez Mercier Van Lanschot. Chargé de conférences à l'Executive Master in Tax Management de la Solvay Brussels School

En pratique

Conférence 19h30 (Accueil 19h)

Adresse

Ferme de Beurieux
Rue de Saussale 2,
1490 Court-Saint-Etienne

PAF

40€ membres, 60€ non-membres

Inscription

En ligne sur <https://ntf.be/conference-regard-croise-sur-la-taxation-des-plus-values>



FAUCARDENNES SRL

ENTRETIEN DES PLANS D'EAU

Awan-Fanson 1 • 4920 Aywaille

+32 4 343 50 43

+32 495 29 01 01



NOS SERVICES

- FAUCARDAGE DES PLANTES AQUATIQUES.
- DRAGAGE PAR POMPAGE SOUS EAU DES SÉDIMENTS (VASE, SABLE ET BOUE).

bonjour@faucardennes.be
www.faucardennes.be

COUNTRY ESTATES

VENTE & EXPERTISE



Lionel le Hardj
GSM 0477 669 008



François Amory
GSM 0495 363 341

*Terres, forêts, propriétés rurales ?
Nous pouvons vous aider !*

www.country-estates.be
info@country-estates.be



Tél. 02 640 00 61
rue de l'église, 40 - 1330 Rixensart

