



Réseau wallon
de Développement Rural



Route de l'Innovation 3.0

Maraîchage – Etape 3

Accès au foncier

Habitat groupé du Seucha

14 décembre 2021

Avec le soutien de
la



Wallonie



Fonds européen agricole pour le développement rural :
l'Europe investit dans les zones rurales.



Fermes universitaires
UCLouvain





Les Routes de l'Innovation = des dispositifs permettant de co-construire un environnement favorable à des systèmes agricoles/maraîchers/forestiers, etc. innovants.

Objectifs :

- Rendre une **innovation légitime** : quelles sont les conséquences et les bénéfices observés ? Est-il possible d'atteindre différents objectifs (autonomie, collaboration) à travers l'innovation sous toutes ses formes ?
- Formaliser les processus et pratiques innovantes : que peut-on apprendre **des pratiques** mises en œuvre ?
- Identifier **les problèmes-clés** qui peuvent permettre le **changement des systèmes** : Quoi ? Avec qui ? Comment ?





Une Route de l'innovation "Maraîchage" pour quoi faire ?

- Le maraîchage, dans la diversité de ses produits – production de fruits, de légumes, petit élevage éventuellement – et dans la diversité de ses pratiques – conventionnelles, bio, permaculture, etc. – s'inscrit dans une **perspective de développement agricole et rural durable**.
- Le maraîchage sur petites ou moyennes surfaces constitue une opportunité pour l'emploi local et pour une agriculture territoriale. C'est une **clé pour la relocalisation de l'alimentation** et un rapprochement entre agriculteurs et consommateurs (recommandation de la RI 2.0).





Une Route de l'innovation "Maraîchage" pour quoi faire ?

Nécessité de soutenir le développement du maraîchage sur petites ou moyennes surfaces en Wallonie. **Afin de répondre de façon innovante aux nombreux enjeux** auxquels il doit faire face, notamment en matière de :

- Formation, d'accompagnement et de conseil;
- Accès à la terre;
- Modèles économiques (coût de revient et prix juste);
- Transformation – logistique – distribution – commercialisation;
- Communication vers les consommateurs

La Route de l'innovation « Maraîchage » entend, de façon collégiale, élaborer étape par étape des réponses opérationnelles et des recommandations institutionnelles afin de soutenir ce développement du maraîchage sur petites ou moyennes surfaces en Wallonie.





Un processus en 6 étapes - 6 thématiques :

1. **Mise en réseau** des maraîchers (jeudi 14 octobre pm – Agricouvert à Gembloux)
2. **Formation, accompagnement, conseil** (26 novembre 2021 – Abbaye de Floreffe)
3. **Accès à la terre**
4. **Modèles économiques** dont coût de revient, prix juste (17 janvier tbc)
5. Logistique, **distribution et commercialisation** dont systèmes alimentaires (mardi 8 février pm)
6. **Communication** notamment sur les réalités du métier vers le grand public (jeudi 10 mars pm)





Agenda

12h30 : Accueil sandwiches

13h00 – 14h10 : Accès à la terre en Wallonie : contexte, état des lieux, modalités
Témoignages et échanges

14h10 – 14h30 : Pause – Découverte **du Vert Seucha**

14h30 – 14h50 : Présentation d'Empreinte BW

14h50 – 15h00 : Présentation du travail en sous-groupes

15h00 – 15h40 : Round 1 (40')

15h40 – 16h10 : Round 2 (30')

16h10 – 16h50 : Restitution synthétique des travaux et échanges

16h50 – 17h00 : Clôture de la rencontre





Réseau wallon
de Développement Rural

Accès à la terre en Wallonie

Etat de la situation, modes d'accès...

Terre en Vue Asbl





Faciliter l'accès à la terre pour une agriculture durable



Accès à la terre :

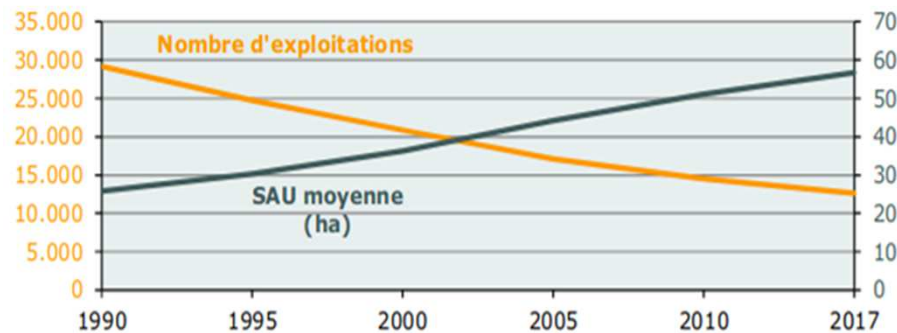
- Pourquoi en parler ?
- Comment y arriver ?
- Et vous ?



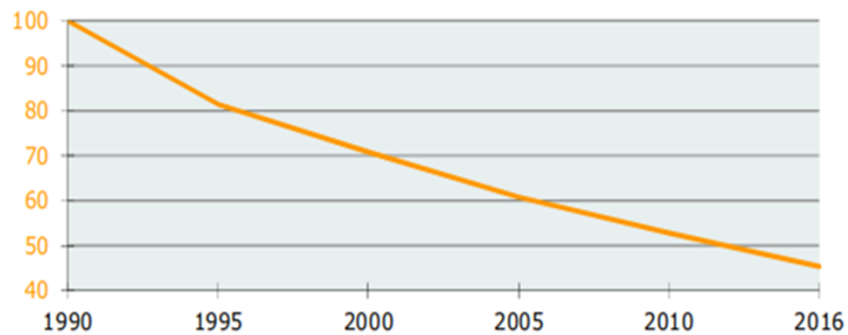
L'agriculture wallonne en quelques chiffres

SAU Wallonie	716.853ha (-2.000 ha /an)	Diminution constante
Nombre de fermes	12.650 (29.178 en 1990)	Diminution constante
Surface moyenne	57 ha (25 hectares en 1990)	Augmentation constante
Nombre d'agriculteurs	22.424 (46.760 en 1990)	Diminution constante
Age moyen	55 ans	Augmentation constante

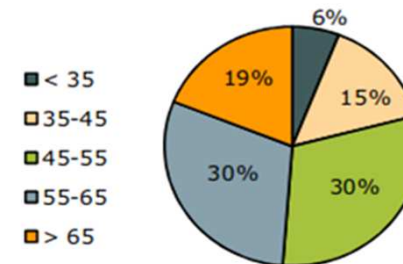
Nombre d'exploitations et SAU moyenne par exploitation



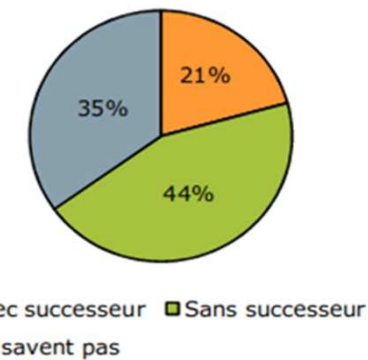
Evolution relative du nombre de personnes occupées dans le secteur agricole (1990=100)



Age des exploitants

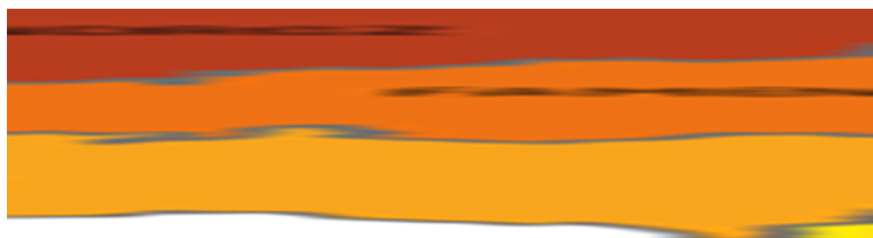


Successeurs



Un des blocages: le foncier agricole

Prix terres arables	31.025€/ha	Augmentation constante
Prix prairies	18.041€/ha	Idem

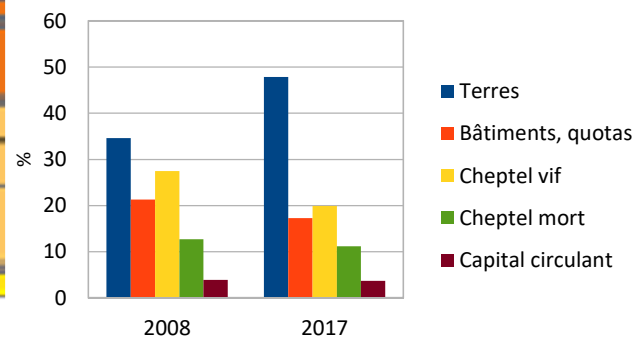
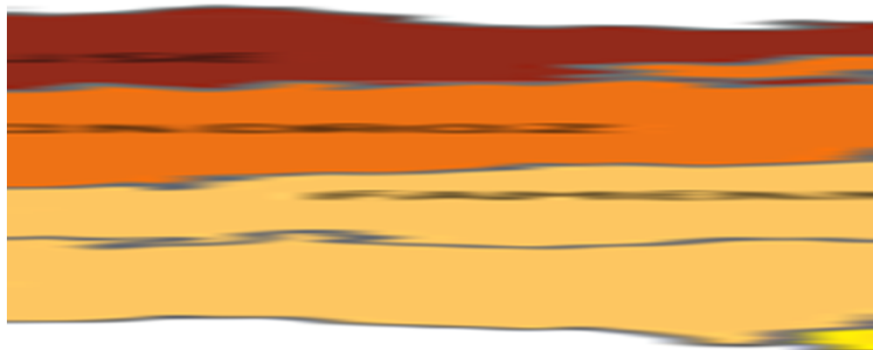


Forte pression sur les prix:

- .Diminution constante de la SAU
- .Pression par des usages non nourriciers
- .Rareté de l'offre
- .Opportunités de plus-value
- .Concurrence
- .Absence de politique foncière
- .Subsides PAC



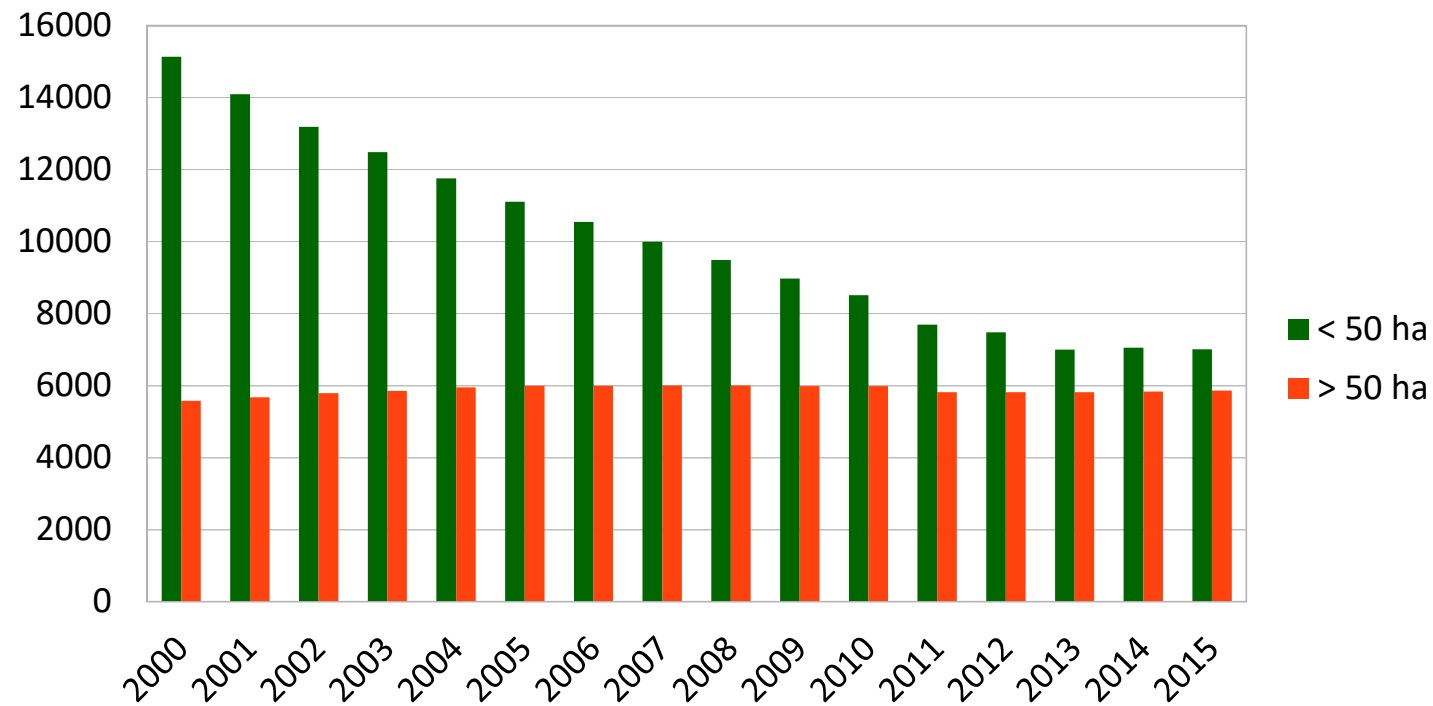
=> Prix surévalués % capacité nourricière.



=> Terres = 50% du capital de l'agriculteur.

Constat : La disparition des petites fermes

Évolution du nombre de fermes selon la taille en Région wallonne





Constat : agriculteurs “assis” sur leurs baux à ferme

- **Bail à ferme**
 - Durée longue
 - Loyer plafonné (fermage)
 - Liberté de culture
- Point de vue d'un **agriculteur actif**: une terre louée est une **quasi-propriété**
- Point de vue d'un **nouvel agriculteur**: une terre louée... est une **terre bloquée...**
- Piège du bail à ferme se referme sur les agriculteurs eux-mêmes...





Accès à la terre :

- Pourquoi en parler ?
=> Accès très difficile ! Enjeu crucial...
- Comment y arriver?
 - *Locataire*
 - *Propriétaire*
 - *Autres types de contrat*
 - *Terre-en-vue*
- **Et vous ?**





1. Locataire – Bail à ferme

Pour les agriculteurs

Bail écrit :

- Loi **impérative**
- Durée : 4 x 9 ans (36ans) + bail de fin de carrière
- Loyer : Fermage plafonné par la loi (\pm 200€/ha/an)
- Liberté de culture
- Droit de préemption (et cession de ce droit)
- Cession privilégiée
- Fin de bail
- Congé pour exploitation personnelle: long préavis
- Pension
- Faute grave

Sous-location : possible avec l'accord du propriétaire





1. Locataire – Bail à ferme

Bail de carrière:

Idem

Sauf :

- 1 seule période jusqu'à 65ans
- Pas de cession privilégiée
- Fermage majoré de 50 %
- Avantage fiscaux pour le propriétaire





1. Locataire – Bail à ferme

Bail à ferme = quasi propriété = valeur = Chapeau
(arrières-fumures)

Le chapeau est le prix à payer par un agriculteur à un autre agriculteur pour que celui-ci renonce à son bail à ferme (devant notaire).





2. Locataire: autres contrats

1) Le contrat gratuit : commodat ou contrat précaire

- > Gratuité
- > Base légale pour le Commodat (code civil)
- > Durée librement déterminée
- > Commodat moins précaire que le contrat précaire

2) Le contrat de culture (moins d'un an)

La loi prévoit que ne sont pas soumises à la loi sur le bail à ferme

« 2° les conventions dont l'objet implique une durée d'occupation inférieure à un an et par lesquelles l'exploitant de terres et de pâturages, après avoir effectué les travaux de préparation et de fumure, en accorde, contre paiement, la jouissance à un tiers pour une culture déterminée. »

3) Le bail emphytéotique

- > transfert de droit réel
- > gratuit ou onéreux (canon emphytéotique)
- > 15 à 99 ans
- > Obligation d'améliorer le bien





2. Propriétaire

- Négociier (à quel prix?)
- Marché dérégulé
- Contacter Notaires + Observatoire Foncier Agricole
- Acte de vente (compter +17% par rapport au prix d'achat)
- Responsabilités (précompte immobilier, pollution, etc.)
- Pas d'autres restrictions, si ce n'est la loi

Coût élevé! Charge importante dans le cadre du démarrage d'une activité

Pratiques agricoles plus durables sur un terrain en propriété ?





3. Locataire de la coopérative Terre-en-vue

1 terre est acquise par la coopérative Terre-en-vue via la prise de parts dans la coopérative par des citoyens. BIEN COMMUN

La terre est louée aux agriculteurs pour la durée de leur carrière.

Critères agro-écologiques:

- 1) ils produisent une **alimentation saine et accessible**.
- 2) ils sont tournés vers les **populations locales** (commercialisation en circuits courts et fermes ouvertes).
- 3) ils sont respectueux des terres agricoles, de l'environnement, de la biodiversité et des paysages (respect de 8 clauses à travers une **servitude environnementale** et du cahier des charges de l'agriculture bio).
- 4) ils ont un objectif d'**autonomie** et de résilience (autonomie technique, financière et décisionnelle)
- 5) ils sont **économiquement viables** et transmissibles.
- 6) Ils sont portés par des entrepreneurs **professionnels**.
- 7) Ils sont portés par des personnes **ouvertes au dialogue**.





Financement

1) Une ASBL: animation d'un mouvement

=> Animation, communication, gestion des terres

=> subsides publics + dons et cotisations.

- . Acquisition
- . Intermediation / Conseil juridique
- . Conseils auprès des pouvoirs publics
- . Plaidoyer

2) Une coopérative: réalisation des acquisitions

=> Epargne citoyenne

=> Acquisition de terres

=> Location aux agriculteurs soutenus (fermage légal)

3) Une fondation d'utilité publique: autonomisation

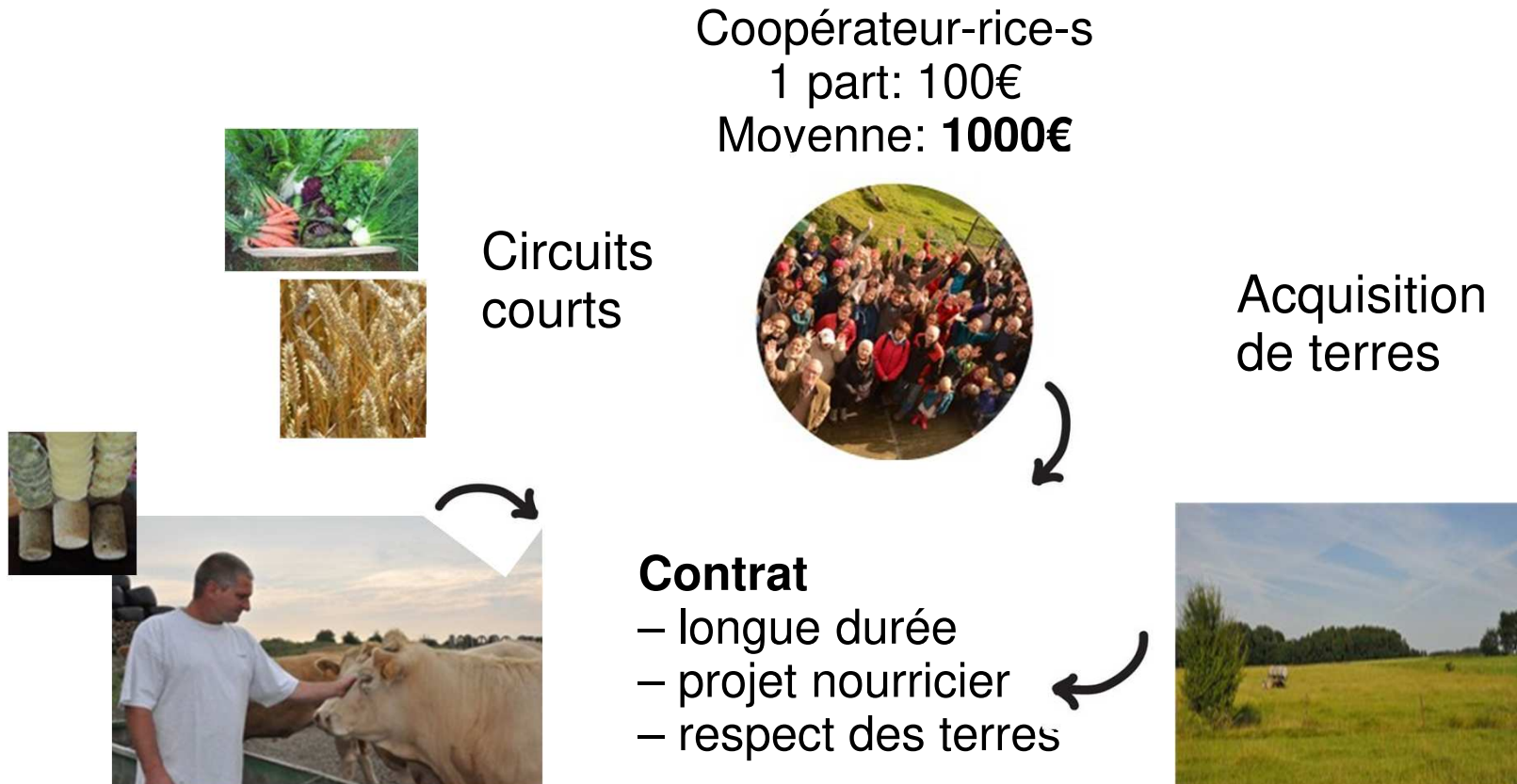
=> Dons et legs de terres agricoles.

+ Soutien à l'ASBL (dons) et la coopérative (prises de parts).

- Une équipe stable
- 12 personnes
- Budget '21: 500.000€/an

- Croissance continue
- 30.000€/mois
- 3,5 millions €
- > 2.000 coopérateurs
- 1€ public = 4 € récoltés

COOPERATIVE



Acquisitions – Projets réalisés



Ferme Jacquemart



Emile et Camille
(Rochefort)



Ferme du Coin
(Mettet)



Ferme Sainte-Barbe



Ferme Larock
(Rotheux)



Projet Marion
(Wavreille)



Ferme Lamberty
(Vielsalm)



Projet Renaud (Hotton)



Biérleux-Haut
(Stoumont)



Bergerie d'Acremont
(Bertrix)



Terres de Haut-Ittre



Ferme du Muselbur (Arlon)



Bio-Lorraine
(Arlon)



Verger des possibles



Réseau wallon
de Développement Rural

Accès à la terre en Wallonie

Témoignages

Sophie Cailliau – Raconte moi des salades
Sébastien Hautier – GROW





Réseau wallon
de Développement Rural

Empreinte BW

Thiago - Crédal





EMPREINTE BW

LE RÉSEAU ALIMENTATION DURABLE DU BRABANT WALLON

Facilitateur Installation HCF

Un consortium multi acteurs - pour favoriser l'installation agricole hors cadre familial

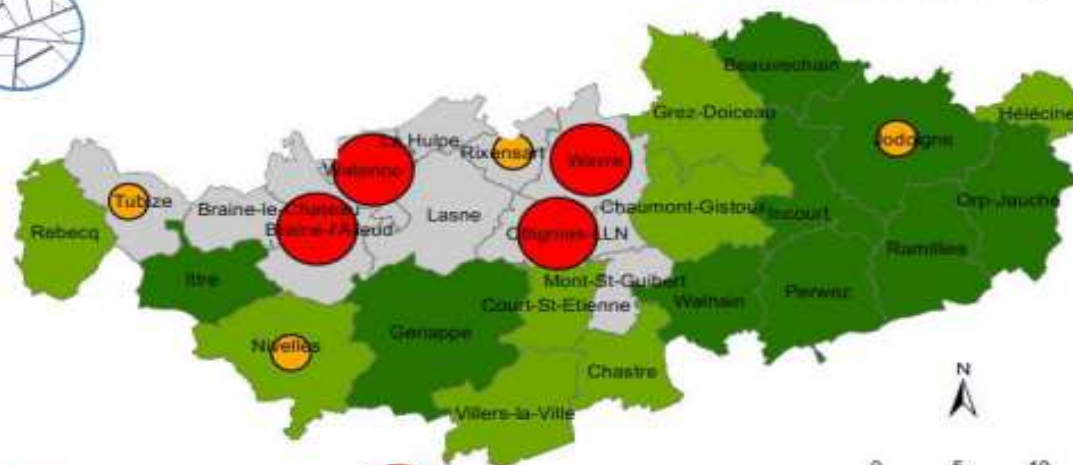
Le facilitateur Empreinte BW

Sur quel territoire ?

L'évolution de la structure territoriale



Typologie des communes et polarités du Brabant wallon



- Commune rurale
- Commune semi-rurale
- Commune non rurale
- Pôle régional
- Pôle provincial

Auteur : MC, Vandermeer, PBW, 2017
Source : IWEPS, 2016

Définition de la ruralité (FRW, 2015):

Commune rurale: densité de population < 200 hab/km²

Commune semi-rurale: densité de population > 200 hab/km² mais superficie artificialisée < 20 %

27 communes

400k habitants

Hétérogénéité

Ruralité

Connexion RBC

PIB élevé

Enjeu de diversifier éco

Les constats

- ↗ porteurs de projet agricole + évolution profils et projets
- Difficulté d'accès au foncier et prix prohibitif
- Fragilité économique >< pérennité
- Maraichage petite surface = Porte d'entrée unique
- Vieillesse population agricole et concentration de la production
- Une offre d'accompagnement segmentée

Le facilitateur Empreinte BW

AVEC QUI ?

SAACES + Agence Conseil + Couveuse



GALS + Espaces Tests Maraichers



GAL Pays des 4 Bras

Terre en Vue



Formation



Services Techniques et ADISA



Le facilitateur Empreinte BW

Pour qui ?

- ✓ *Porteurs de projet agricole (starters ou en post création)*
- ✓ *Propriétaires foncier publics*
- ✓ *Propriétaires foncier privé*
- ✓ *Agriculteurs en activité (projets d'immersion ou de transmission)*

Le Facilitateur Empreinte BW

Quelles actions ?

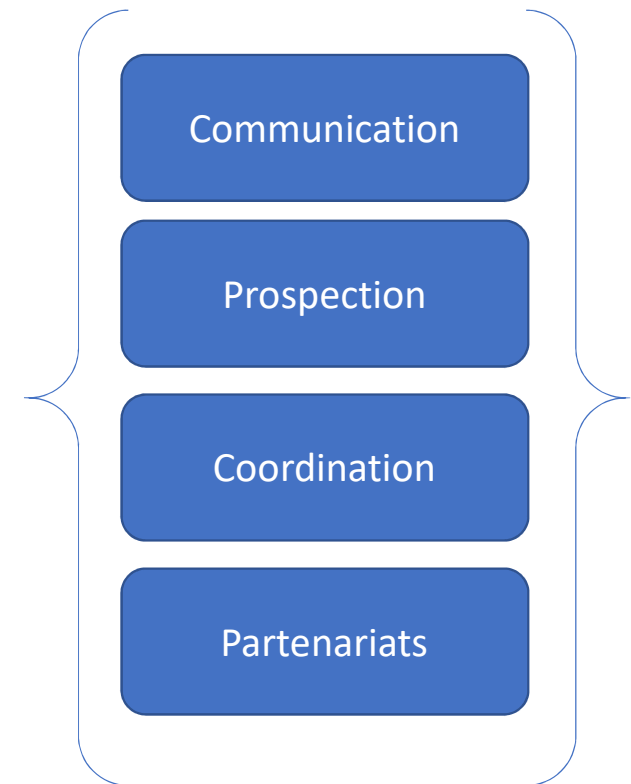
1. Plateforme de contact

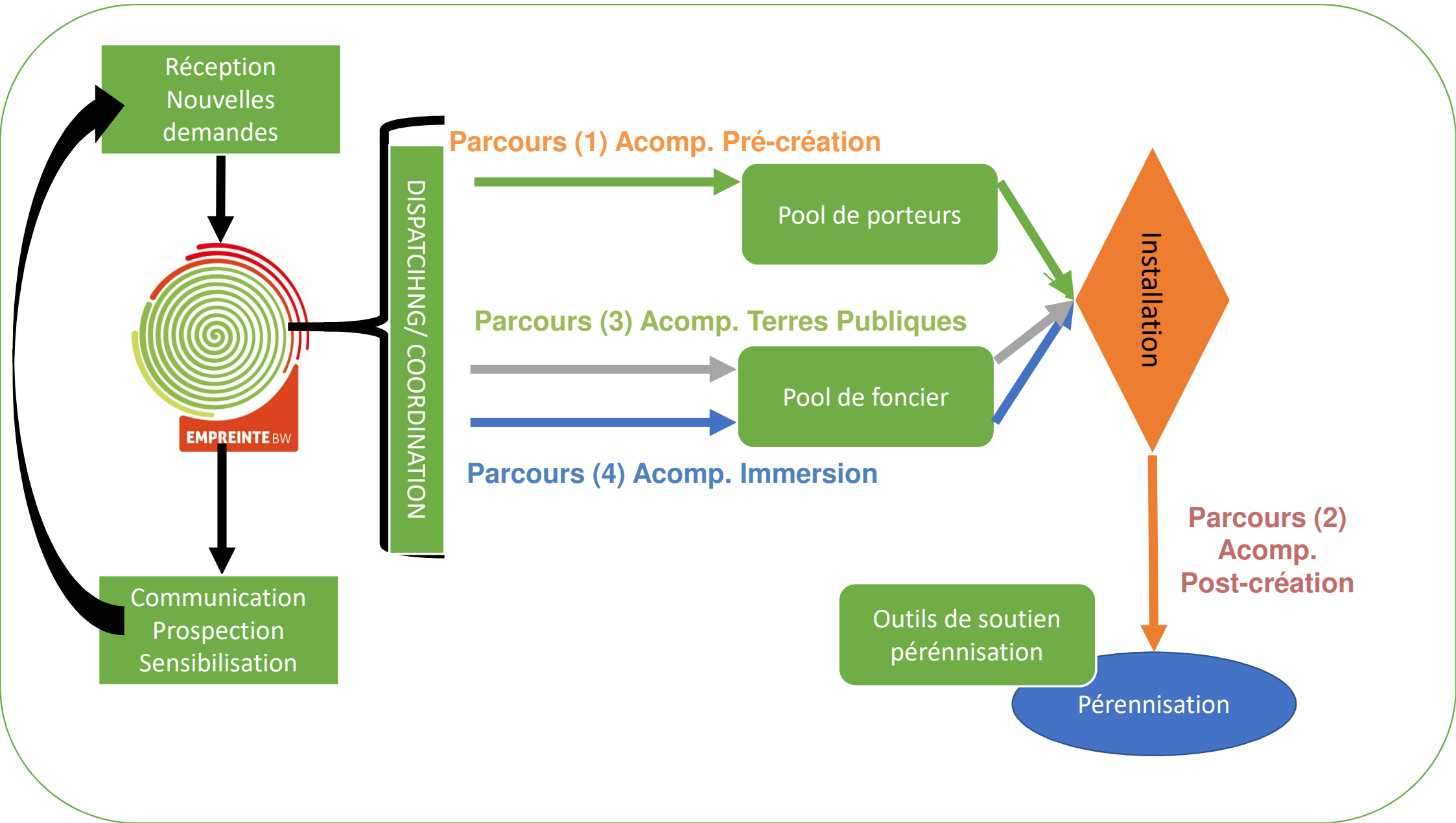
- Site web + permanences tel.
- Diagnostic unique et renvoi vers structure compétente

2. Recherche active d'opportunités d'installation

- Foncier public ou propriétaires privés
- Agriculteurs Immersion + Transmission
- Fermes partagées

3. Développement de nouveaux services





Réception
Nouvelles
demandes



Communication
Prospection
Sensibilisation

DISPATCHING /
COORDINATION

Parcours (1) Acomp. Pré-création

Pool de porteurs

Parcours (3) Acomp. Terres Publiques

Pool de foncier

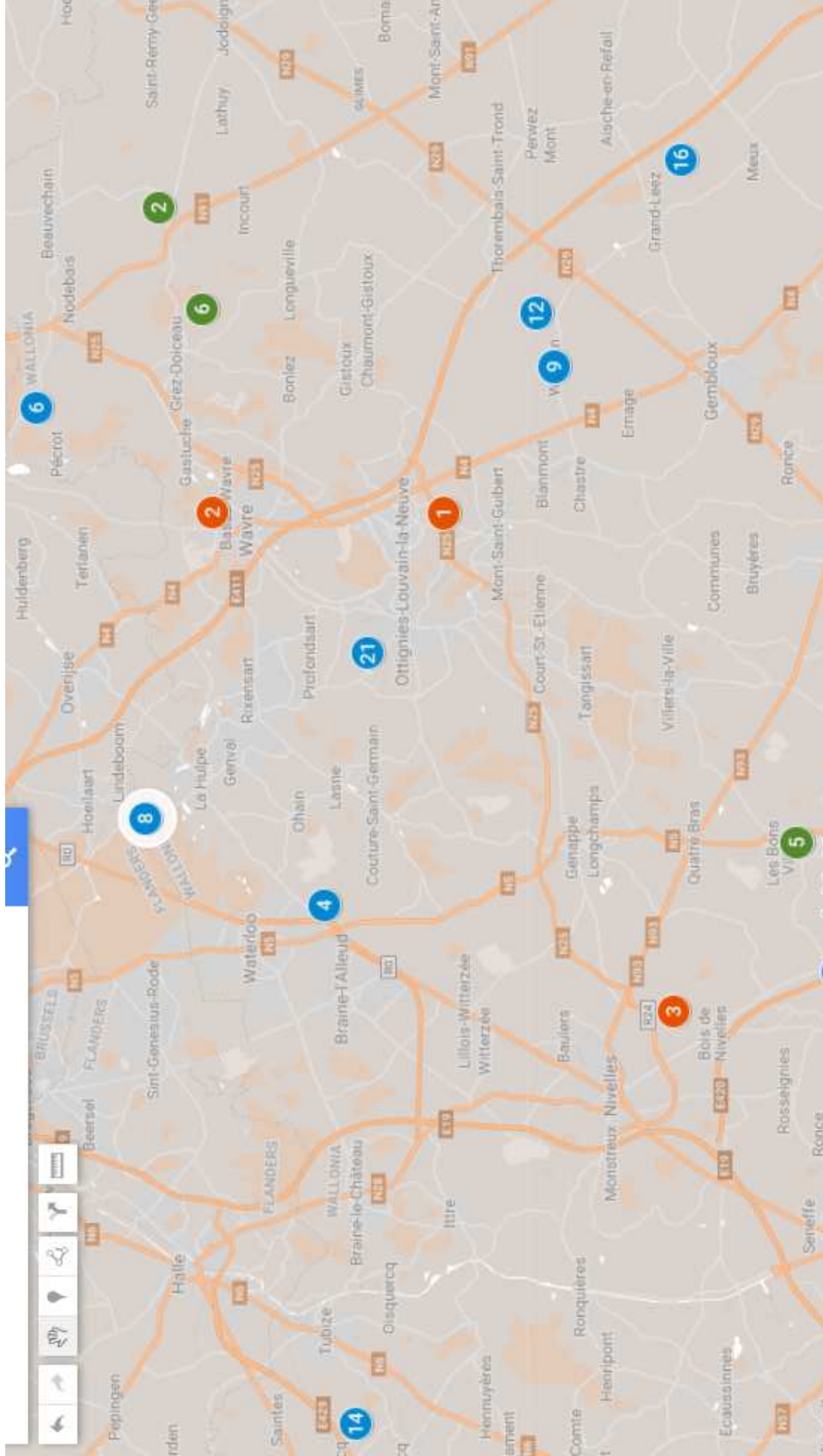
Parcours (4) Acomp. Immersion

Installation

Parcours (2)
Acomp.
Post-création

Outils de soutien
pérennisation

Pérennisation



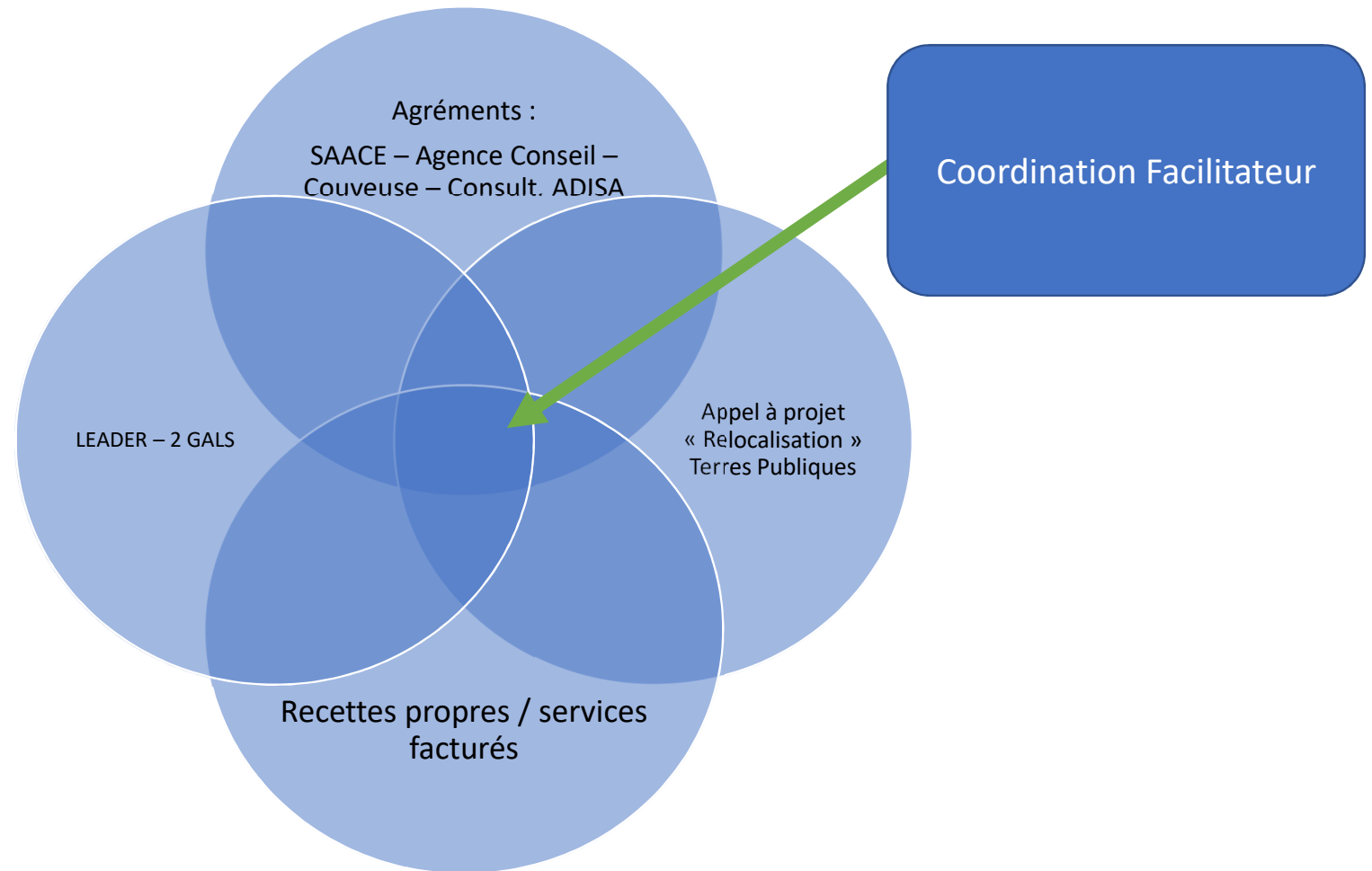
Nouveaux outils envisagés

- CIAP (Dispositif de formation et d'insertion professionnelle)
- CAE Agricole
- AFOCG
- Portage investissements (style ceinture verte france)

Planning

- Fait
 - Diagnostic parcours d'accompagnement et expertises
 - Validation partenariat
 - Accompagnements tests
- En cours
 - Nouveau site web
 - Evènements de communication
 - Accompagnements
 - Recherche financement 2022
- A faire
 - Choix projets pilotes
 - Recherche espace physique – Tiers Lieu

Budget



Perspectives futures de financement

Facilitateur
Installation



GoodFood BW

GoodFood Entrepreneur
Région Wallonne

CWAD OS3

Merci beaucoup

QUI SOMMES NOUS ?

Structures porteuses du projet :



[Crédal](#) est un groupe à finalité sociale qui propose, en Belgique, du placement éthique, du crédit alternatif et de l'accompagnement de projets. En matière d'alimentation durable, les missions de Crédal en Wallonie et à Bruxelles sont d'initier, de développer, de fortifier et de financer des systèmes alimentaires locaux, durables, équitables à travers l'inclusion économique et sociale de tous les acteurs des filières.



Depuis plus de 20 ans, à Bruxelles et en Wallonie, [Groupe One](#) accompagne les entrepreneurs dans la création d'entreprises respectueuses des hommes et de la nature via du coaching, des formations et des actions de sensibilisation. Groupe One vise également à redynamiser l'économie locale par la coopération et le développement de projets durables de territoire. La thématique de l'alimentation durable constituant l'un de ses axes d'action privilégié, aux côtés de l'économie circulaire, du climat, et de la gouvernance.

QUI SOMMES NOUS ?

Nos partenaires :



Soutenu par :



Notre rôle

- **ANIMATION ÉCONOMIQUE** (rassembler les ingrédients)



De l'idée au projet

- Les ressources et les acteurs → rassembler la demande, animer des collectifs
- Faire émerger des idées → benchmark, exemples

- **ACCOMPAGNEMENT** (faire prendre la mayonnaise)



Du projet au concret

- Travailler sur business modèle, statuts juridiques,...
- Aide à la recherche de financement
- Relai partenaires pour accompagnement technique
- Intégration dans le territoire

THEMATIQUES EBW : 2017-2019

- Diagnostic des CC en BW
 - Identification filières clés
- Financement de projets (live crowdfunding, crédits impact +)
- Renforcement / Changement d'échelle Made In BW
- Travail sur filières céréales dans l'EST du BW
- **Accompagnements de projets de transformation et agriculture**

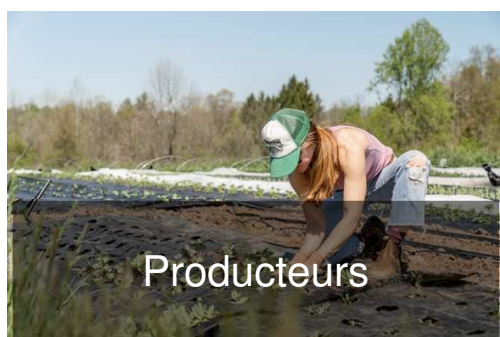
Thématiques EBW : 2020 – 2021

- Demande citoyenne et épiceries indépendantes
- **Demande collectivités**
- Offre vente directe ou semi-directe
- **Foncier public**
- **Installation en immersion**
- **Fermes partagées**
- **Accompagnements de projets de transformation et agriculture**

EMPREINTE BW – Qu'est ce que c'est ?

- Objectif d'Empreinte BW :

Soutenir le développement des circuits courts sur le territoire du Brabant Wallon



Toutes initiatives économiques créatrices d'emplois locaux et permettant le développement des circuits courts alimentaires

Les 4 ingrédients pour initier un projet de circuit court



Une volonté politique de soutien circuit court



Des ressources sur la commune (foncier, infrastructures, demande alimentaire communale, ressources financières,...)



Un ou des porteurs de projet



Une idée

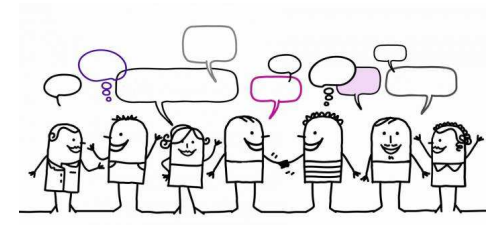
ANIMATION ECONOMIQUE



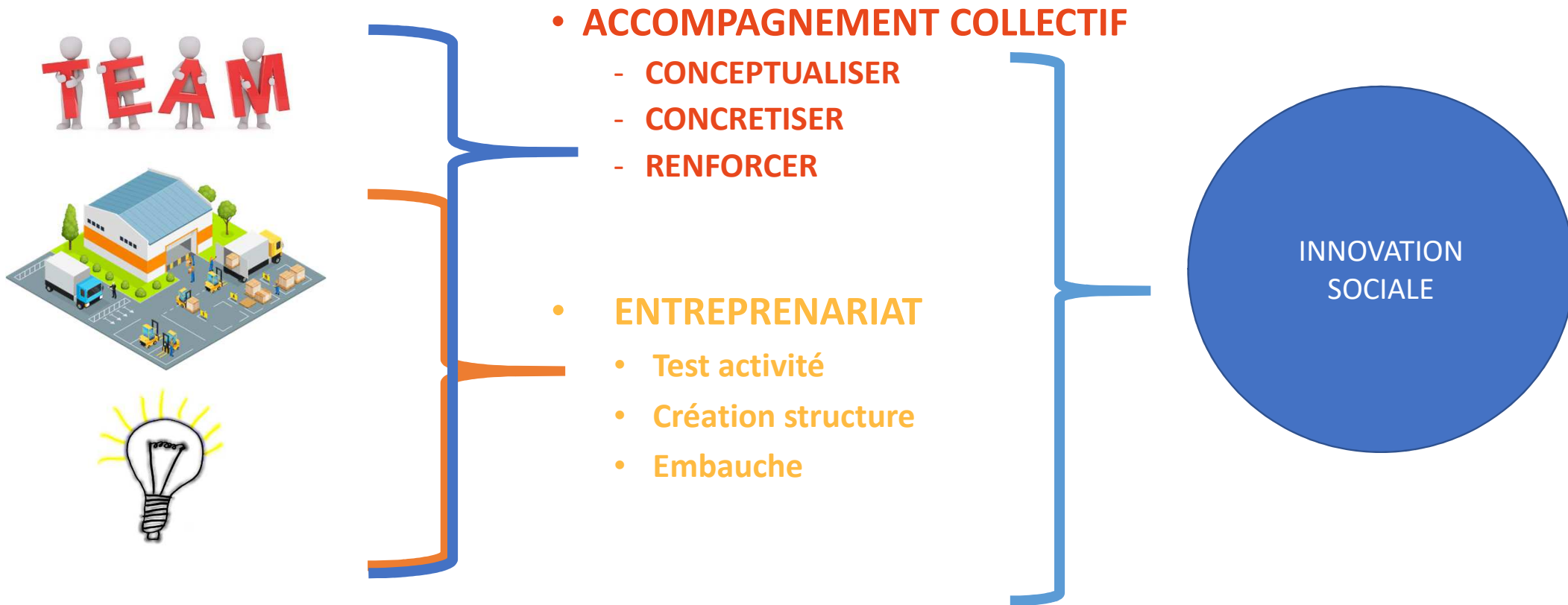
**RAPPEL DE
NOTRE
METHODOLOGIE**

Méthodologie animation économique (I)

LES OUTILS à NOTRE DISPOSITION



Méthodologie animation économique (II)



Méthodologie animation éco (III)

- Au-delà de l'innovation sociale :
 - Renforcement services (crédit, accompagnement)
 - Réservoir d'idées, observatoire des tendances.
 - Cohérence territoriale
 - Recommandations vers PP

Concrètement : Notre travail au niveau du foncier dans le BW

→ Au niveau micro : Un travail de prospection et d'accompagnement

→ Au niveau macro : Le projet de « Guichet unique » pour l'installation agricole hors cadre familiale dans le Brabant wallon

Un travail de prospection et d'accompagnement

- Prise de contact avec les propriétaires foncier publics et privés → travail de prospection (contact avec les 27 communes + CPAS + Province + échanges avec Terre en Vue et l'UCL pour un cadastre des terres publiques avec représentation cartographique)
- Identification d'opportunités foncières
- Accompagnement de la commune pour la mise à disposition du foncier au service de projets agricoles durables (ex. [Grez-Doiceau](#))

Le projet de « Guichet unique »

Comment ?

- Orientation des porteurs de projets vers les services d'accompagnement précréation + postcréation
- Accompagnement des propriétaires fonciers
- Accompagnement agriculteurs en recherche de repreneurs/associés
- Prospection foncière + connexion de l'offre et de la demande
- Développement de projets innovants (AFOCQ, CIAP,...)
- Relai
- de témoignages, d'infos du secteur, sites associés, événements, formation,...

Quand ? Maintenant !

Le projet de « Guichet unique »



Nos services ?

Nos services s'adressent tant aux porteurs de projets agricoles en recherche d'installation ou de renforcement de leurs activités, qu'aux agriculteurs désireux de s'associer ou de transmettre leur exploitation agricole aux propriétaires fonciers publics et privés souhaitant valoriser leurs terres.

Empreinte BW est une plateforme qui regroupe des partenaires actifs dans l'installation d'agriculteurs hors cadre familial sur le territoire du Brabant Wallon pour centraliser les services de facilitation à l'installation agricole: accompagnement entrepreneurial, accompagnement technico-économique, formation, accès à la terre et mise en réseau.

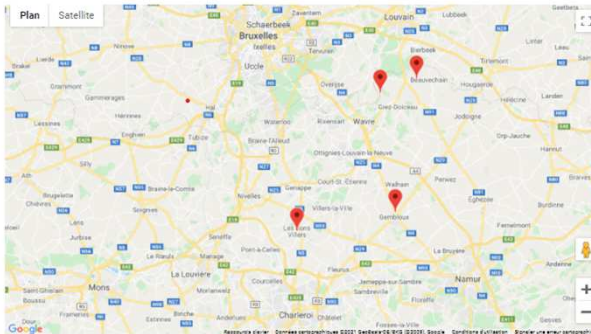


Je cherche une terre

Vous trouverez ici les dernières opportunités foncières dans le Brabant wallon mais aussi les espaces tests du territoire, des projets inspirants ainsi que les espaces de transformation accessibles.

Une question ? [Contactez-nous !](#)

Filtrer par:



- Agriculteur**
Les Bons Villers, Belgique
- La cuisine d'Agricovert**
Chaussée de Wilens 37, 5030 Gembloux, Belgique
- Les jardins de l'Espalette**
Tourtines-la Gross, Belgique
- Terrain communal de Gros-Dolceux**
Rue de Permet 130, Gros-Dolceux, Belgique

Sources d'inspirations et potentiels de développement

D'ailleurs....

- [Objectifs Terres](#)
- [Abiosol](#)
- [Fermes en Vie – FEVE](#)
- [Le répertoire Départ Installation](#)
- [Safer | Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural](#)

... et d'ici

Avec d'autres projets territoriaux (Verviers ([Ratav](#)), Liège ([Catl](#)), Charleroi ([cacm](#)),
Hainaut, Namur ([CAM](#)), Tournai ([Tournaisis](#)),...)
et des projets régionaux ([guichet agricole](#) de la Fugea,...)

Nous contacter



info@empreintebw.be

Thiago Nyssens – thiago.nyssens@credal.be

Julie Martens – julie.martens@groupeone.be





Réseau wallon
de Développement Rural

Travail en sous-groupes





Thèmes de travail

- **Table 1** - Accéder à la propriété : Quels canaux mobiliser ?
- **Table 2** - Maraîchage en immersion ?
- **Table 3** - Solliciter les terres publiques ?
- **Table 4** - S'installer dans une ferme partagée / Former un collectif ?
- **Table 5** - Faciliter l'accès à la terre via un dispositif d'accueil ?





Thème 1

Accéder à la propriété : Quels canaux mobiliser (notaire, citoyens, FB, etc.) ? Aspects sécurisant de la propriété (patrimoine, impact positif sur modèle économique, valorisation banque, etc.). Versus Locataire. Alternatives au financement (Terre-en-vue, Credal, banques, coopérative, etc.)

Facilitateur : **Antoine Gérard** – Terre en Vue

Témoignages:

- **Daniel Wauquier**
- **Dorothee Swinne**





Thème 2

Maraîchage en immersion : s'installer chez un agriculteur existant (élevage, grandes cultures). Pourquoi pas de droits plus pérennes, d'un côté et de l'autre ?

Facilitateur : Xavier Delmon - CAR

Témoignages :

- **Clarotte Sauvage**
- **Sophie Cailliau**





Thème 3

Solliciter les terres publiques : Clarifier les conditions qui permettent pareille mise à disposition / comment s'y prendre pour solliciter sa commune? (politiques communales) (Du point de vue du maraîcher).
Présentation plateforme de disponibilités des terres + comment l'organiser ? Critères et arbitrage

Facilitateur : Françoise Ansay – Terre en Vue

Témoignages :

- **Benjamin Sanders**
- **Daniel Burnotte, 1^{er} Echevin – Commune de Ramillies**





Réseau wallon
de Développement Rural

Thème 4

S'installer dans une **ferme partagée** / Former un collectif et chercher une opportunité foncière ensemble. Comment les maraîchers ont-ils mis en place une gouvernance avec le collectif? Comment cela facilite-t-il la recherche de terres ou la rend plus difficile?

Facilitateur : **Thiago Nyssens - Crédal**

Témoignages : **Mathilde Stokart & Joachim De Meester**





Réseau wallon
de Développement Rural

Thème 5

Faciliter l'accès à la terre via un dispositif d'accueil
Réseau des **Espaces-tests** et **Espaces « terres »**

Facilitatrice : Thiago Nyssens

Témoignages :

- **Laurent Dorchy**
- **Kathleen - Gal du Pays des Condruses**
- **Guillaume Russo – L'envie verte**





Réseau wallon
de Développement Rural

Outil d'analyse

Voir canevas





Réseau wallon
de Développement Rural

Compte-rendu synthétique des travaux en sous-groupes





Réseau wallon
de Développement Rural



Route de l'Innovation 3.0 Maraîchage

Invitation à participer à la 4^{ème} étape
« Modèles économiques »
Le 17 janvier (tbc)

Avec le soutien de
la



Wallonie



Fonds européen agricole pour le développement rural :
l'Europe investit dans les zones rurales.



Fermes universitaires
UCLouvain





Réseau wallon
de Développement Rural



Route de l'Innovation 3.0 Maraîchage

Merci pour votre participation ;-)

Avec le soutien de
la



Wallonie



Fonds européen agricole pour le développement rural :
l'Europe investit dans les zones rurales.



Fermes universitaires
UCLouvain

