

GROND VOOR SAMENWERKING

WELKOM / BIENVENUE

LES TERRES AGRICOLES PUBLIQUES EN BELGIQUE



ILVO



En collaboration avec
In samenwerking met



DE LANDGENOTEN
Breng grond tot leven



**Introductie door Alain Maron,
minister van Klimaattransitie
&
Leefmilieu
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering**

**Introduction par Alain Maron,
ministre de la Transition climatique
&
de l'Environnement
du Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale**



Publieke landbouwgrond in België gemeten in cijfers, evolutie en landbouwkundig gebruik.

Les terres agricoles publiques en Belgique :
chiffres, évolution et usage agricole.





Ruimtelijk onderzoeker Instituut voor Landbouw-, Visserij- en Voedingsonderzoek (ILVO)

GLENN WILLEMS

Chercheur en aménagement du territoire à l'Institut flamand de recherche pour l'agriculture, la pêche et l'alimentation (ILVO)



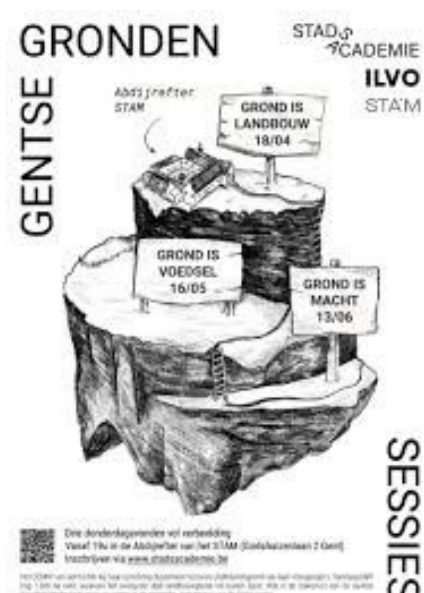
Onderzoek naar publiek grondbezit aan het ILVO

Instituut voor Landbouw-,
Visserij- en Voedingsonderzoek

- Wie: Onderzoekscentrum van de Vlaamse overheid
- Missie: de landbouw-, visserij- en agrovoedingssectoren duurzamer maken
- Onderzoek publiek grondbezit
 - Doctoraatsonderzoek Hans Vandermaelen (2023)
 - **ILVO-onderzoek publiek grondbezit in Vlaanderen en Brussel (Vandermaelen, Willems, Vanempten; 2024)**
 - Tentoonstelling Gentse Gronden (2024)
 - ILVO Beleidsadvies landbouwgrondbeleid (2024)
 - SPADES onderzoeksproject publiek grondbezit voor bodemzorg (2024-2028) ...

Recherche sur la propriété foncière publique à l'ILVO

- Qui: Centre de recherche du gouvernement flamand
- Mission: Rendre les secteurs agricole, de la pêche et de l'agroalimentaire plus durables
- Recherche sur la propriété foncière publique
 - Recherche doctorale Hans Vandermaelen (2023)
 - **Recherche ILVO sur la propriété foncière publique en Flandre et à Bruxelles (Vandermaelen, Willems, Vanempten; 2024)**
 - Exposition « Terres Gantoises » (2024)
 - Conseil politique ILVO sur la politique des terres agricoles (2024)
 - Project SPADES terres agricoles publiques pour la gestion des sols (2024-2028) ...



**PUBLIEKE GROND
IN VLAANDEREN
& BRUSSEL**
OVERZICHT
EVOLUTIE
EN LANDBOUWPOTENTIEEL **ILVO**



Methodologie in een notendop

- Op basis van ruwe data van het kadaster
 - **Alle publieke instellingen**
 - Federale overheid (o.a. NMBS)
 - Regionale overheid (o.a. Vlaamse)
 - Provinciale overheid
 - Lokale overheden (o.a. steden en gemeenten)
 - OCMW's
 - Publieke levensbeschouwelijke instellingen (o.a. kerkfabrieken)
 - Publieke samenwerkingsverbanden (o.a. intercommunales)
 - Overige (o.a. PPS)
 - **Al hun eigendomsrechten** op kadastrale percelen
 - In heel **Vlaanderen en Brussel**
 - Van **2005** tot en met **2024** (bijna 20 jaar)
- Verwerking en analyse
 - Van ruwe data naar heldere resultaten
 - Eigen methodologie en programmeerwerk
 - Prioritaire focus op open ruimte



Méthodologie en bref

- Basé sur les données brutes du cadastre
 - **Toutes les institutions publiques**
 - Gouvernement fédéral (p. ex. SNCB)
 - Gouvernements régionaux (p. ex. flamand)
 - Gouvernements provinciaux
 - Gouvernements locaux (p. ex. villes et communes)
 - CPAS
 - Institutions publiques à vocation religieuse (p. ex. fabriques d'église)
 - Partenariats publics (p. ex. intercommunales)
 - Autres (p. ex. PPP)
 - **Tous leurs droits de propriété** sur les parcelles cadastrales
 - Sur l'ensemble de la **Flandre** et de **Bruxelles**
 - De **2005 à 2024** (près de 20 ans)
- Traitement et analyse
 - Des données brutes vers des résultats clairs
 - Méthodologie et programmation propres
 - Focus prioritaire sur les zones agricoles et verts

PUBLIEKE GROND IN VLAANDEREN EN BRUSSEL
3 VASTSTELLINGEN BIJ DE CIJFERS

Terres publiques en Flandre et à Bruxelles
3 CONSTATS SUR LES CHIFFRES

VASTSTELLING 1

Er is heel wat publieke grond in Vlaanderen en Brussel

CONSTAT 1

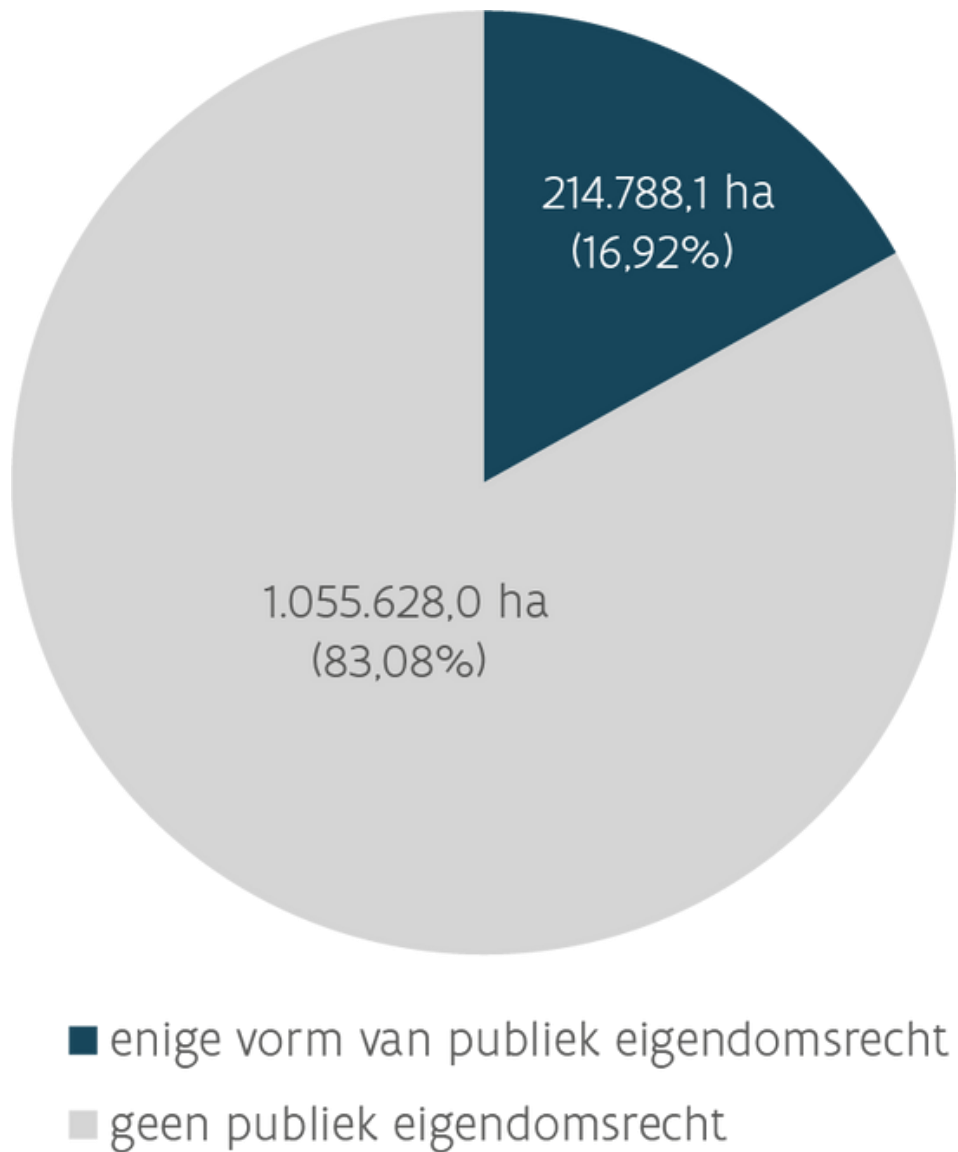
**Il y a beaucoup de terres publiques en Flandre et à
Bruxelles**

VASTSTELLING 1 Heel wat publiek grondbezit in Vlaanderen en Brussel

- Ruim **214.000 ha** publiek grondbezit in Vlaanderen & Brussel
- Bijna **17%** van de totale perceeloppervlakte*

*Totale oppervlakte van alle kadastrale percelen in Vlaanderen en Brussel (exclusief wegen, rivieren, pleinen...)

Aandeel publiek grondbezit in Vlaanderen en Brussel (2024)

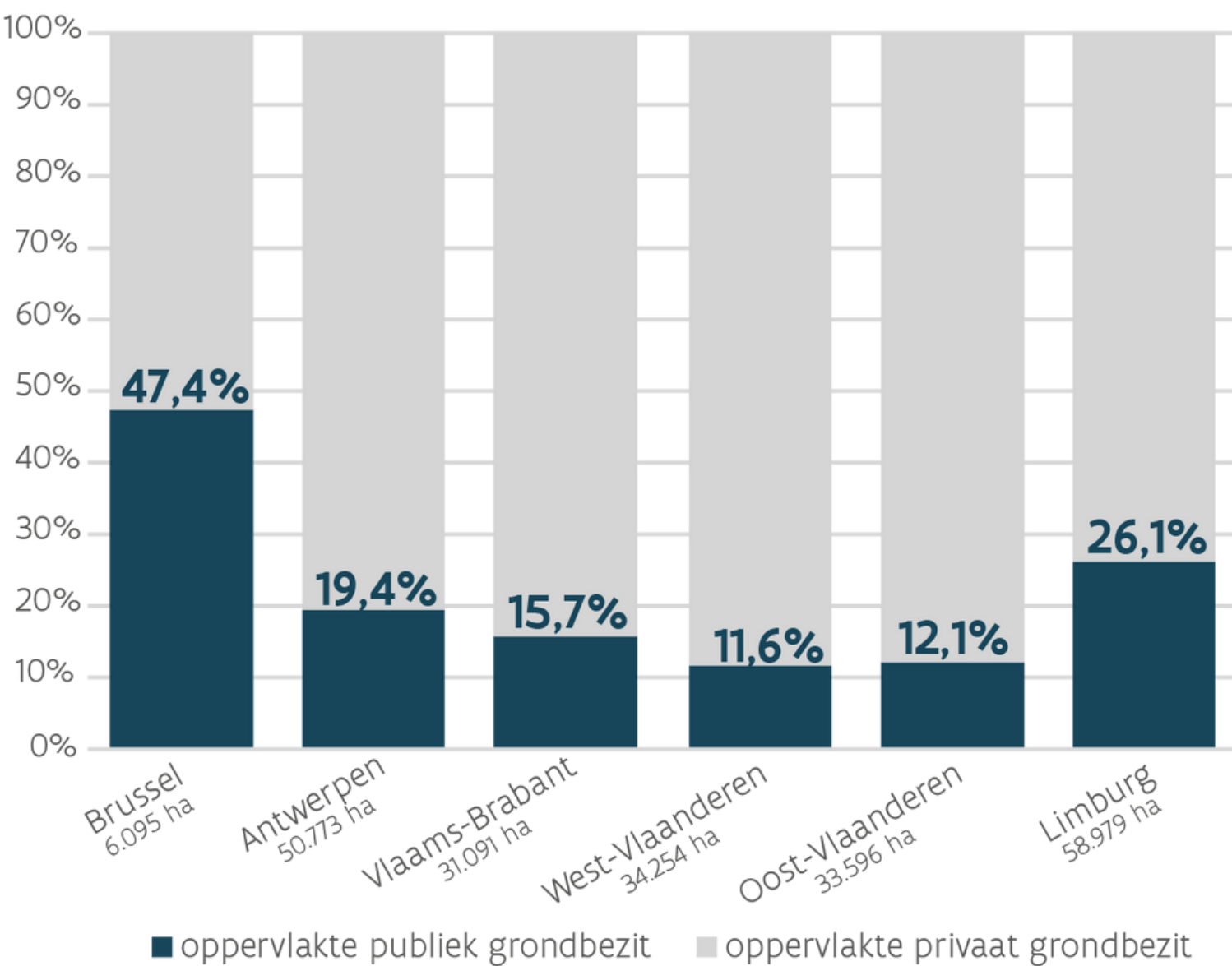


CONSTAT 1 Beaucoup de terres publiques en Flandre et à Bruxelles

- Plus de **214 000 ha** de terres publiques en Flandre et à Bruxelles
- Près de **17 %** de la surface totale des parcelles

*Surface totale de toutes les parcelles cadastrales en Flandre et à Bruxelles (hors routes, rivières, places, etc.)

Aandeel publiek grondbezit per provincie en Brussel (2024)

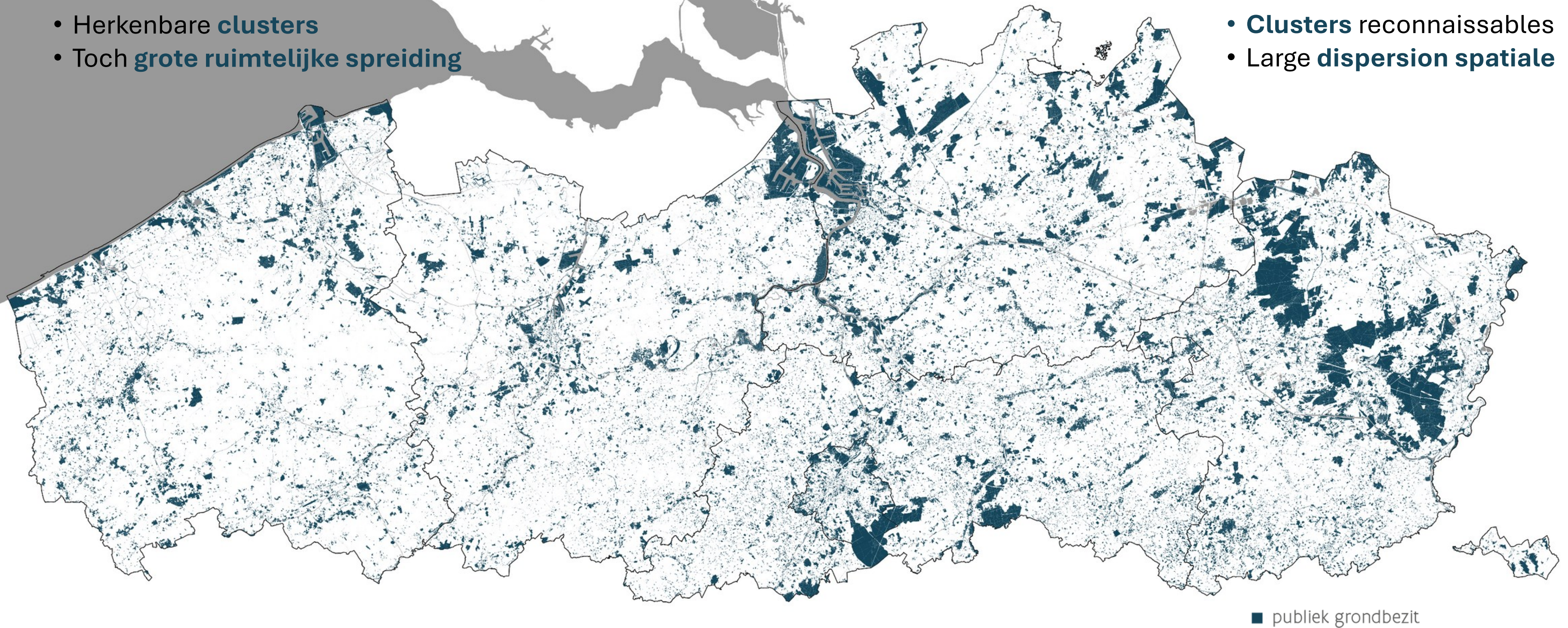


VASTSTELLING 1 Heel wat publiek grondbezit in Vlaanderen en Brussel

- Herkenbare **clusters**
- Toch **grote ruimtelijke spreiding**

CONSTAT 1 Beaucoup de terres publiques en Flandre et à Bruxelles

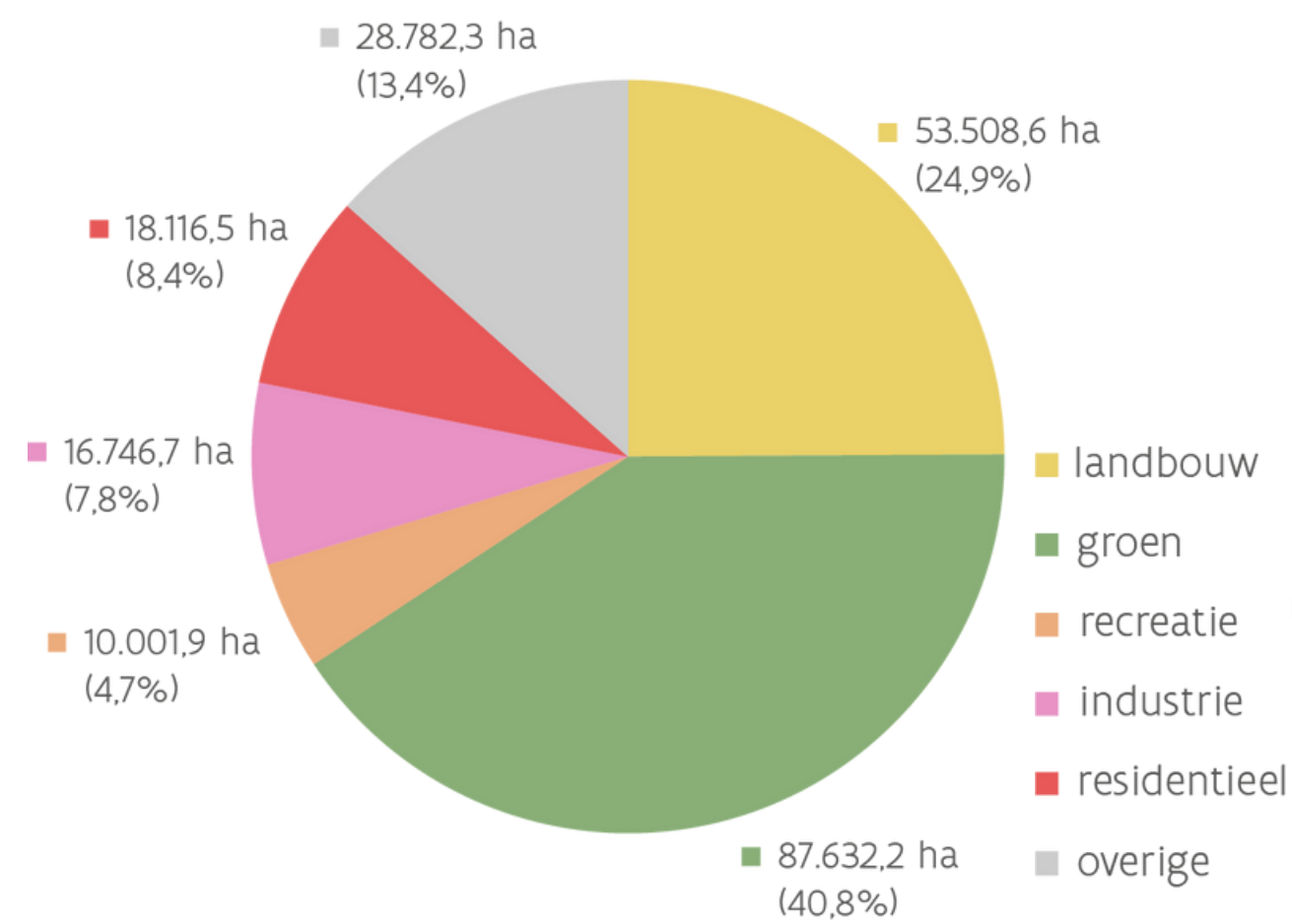
- **Clusters** reconnaissables
- Large **dispersion spatiale**



VASTSTELLING 1 Heel wat publiek grondbezit in Vlaanderen en Brussel

- **2/3** ligt in open ruimte (planologische bestemming groen of landbouw) ☐ focus van het onderzoek
- Ruim **53.000 ha** of **bijna 25%** van alle publieke grond is bestemd voor landbouw
- Groot aandeel publiek grondbezit in sommige bestemmingen (groen, overige), klein in andere (landbouw **7,1%**, residentieel)

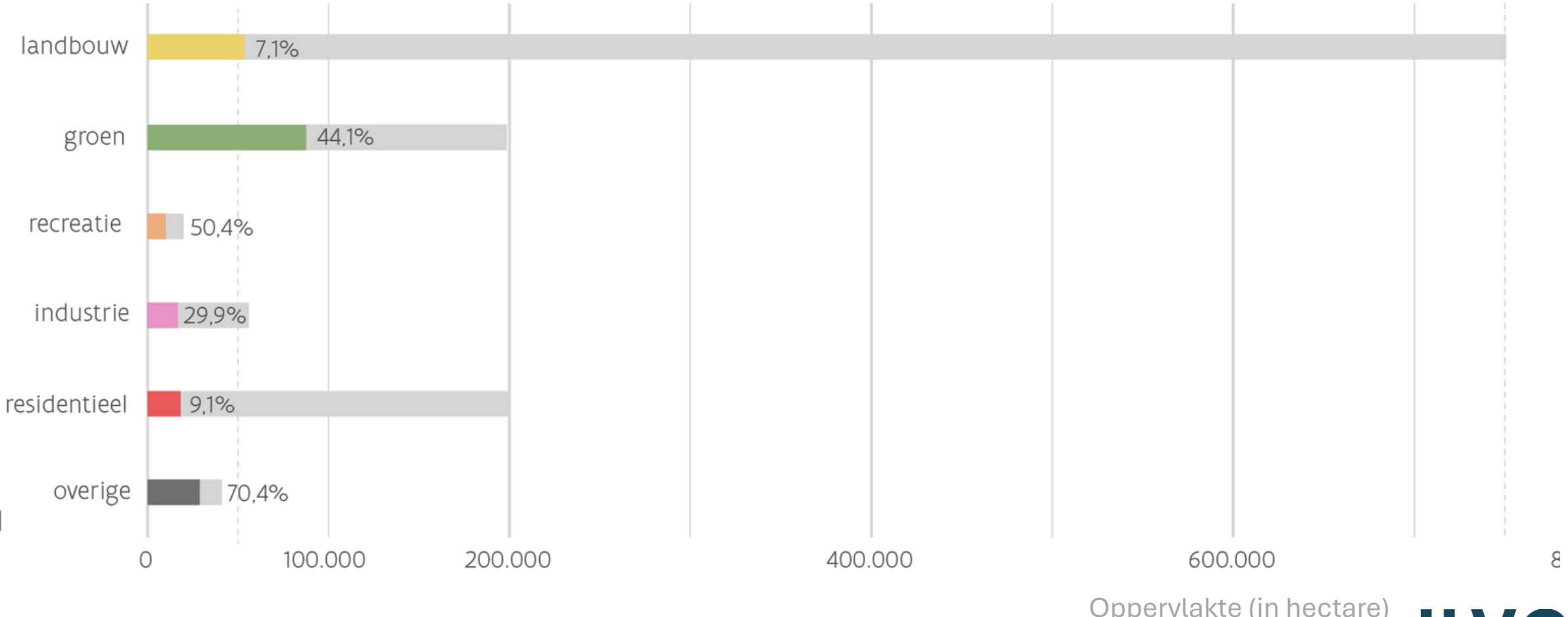
Publiek grondbezit naar bestemming (2024)



CONSTAT 1 Beaucoup de terres publiques en Flandre et à Bruxelles

- **2/3** se destinées à l’agriculture ou aux espaces verts → focus de la recherche
- Plus de **53 000 ha**, soit **près de 25 %** de toutes les terres publiques, sont destinés à l’agriculture
- Forte part des terres publiques dans certaines destinations (espaces verts, autres), faible part dans d’autres (agriculture **7,1%**, résidentiel)

Aandeel publiek grondbezit in elke bestemming (2024)

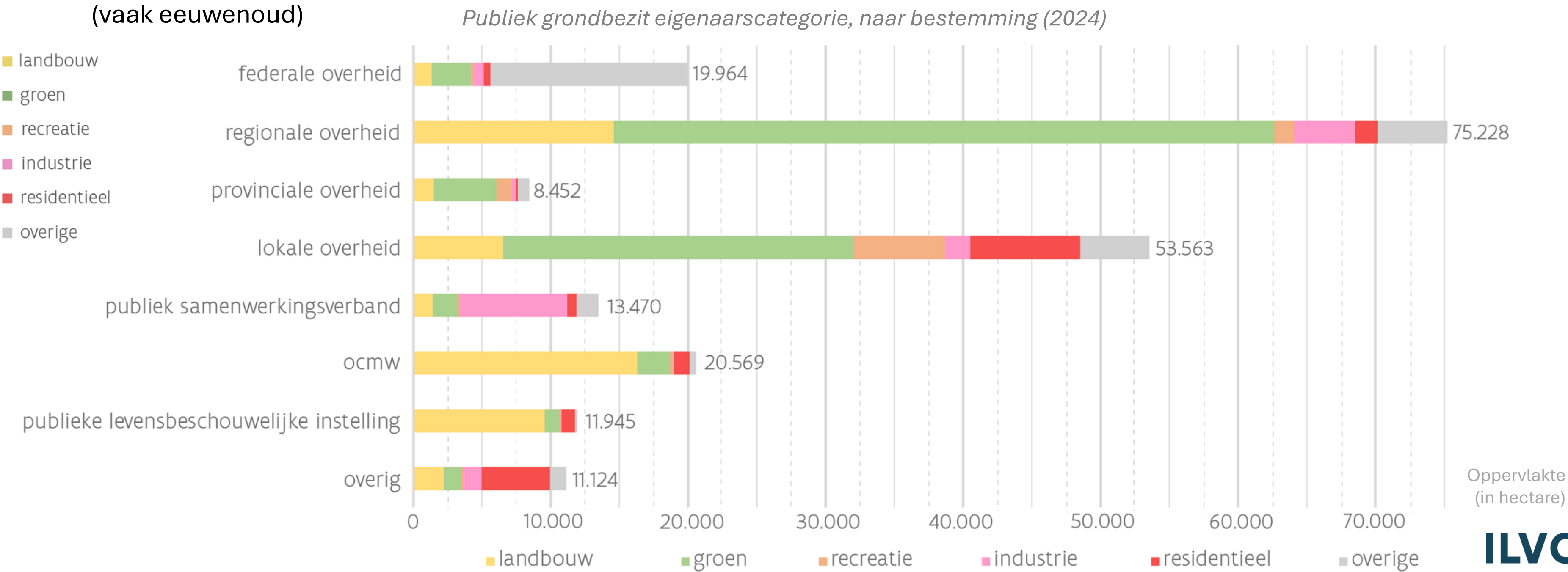


VASTSTELLING 1 Heel wat publiek grondbezit in Vlaanderen en Brussel

- Grondbezit regionale en lokale overheden is grootst, waarvan groot deel in **groene** bestemmingen
- OCMW's en publieke levensbeschouwelijke instellingen bezitten veel grond, waarvan overgrote deel in **landbouw**bestemming ☐ historische verklaring (vaak eeuwenoud)

CONSTAT 1 Beaucoup de terres publiques en Flandre et à Bruxelles

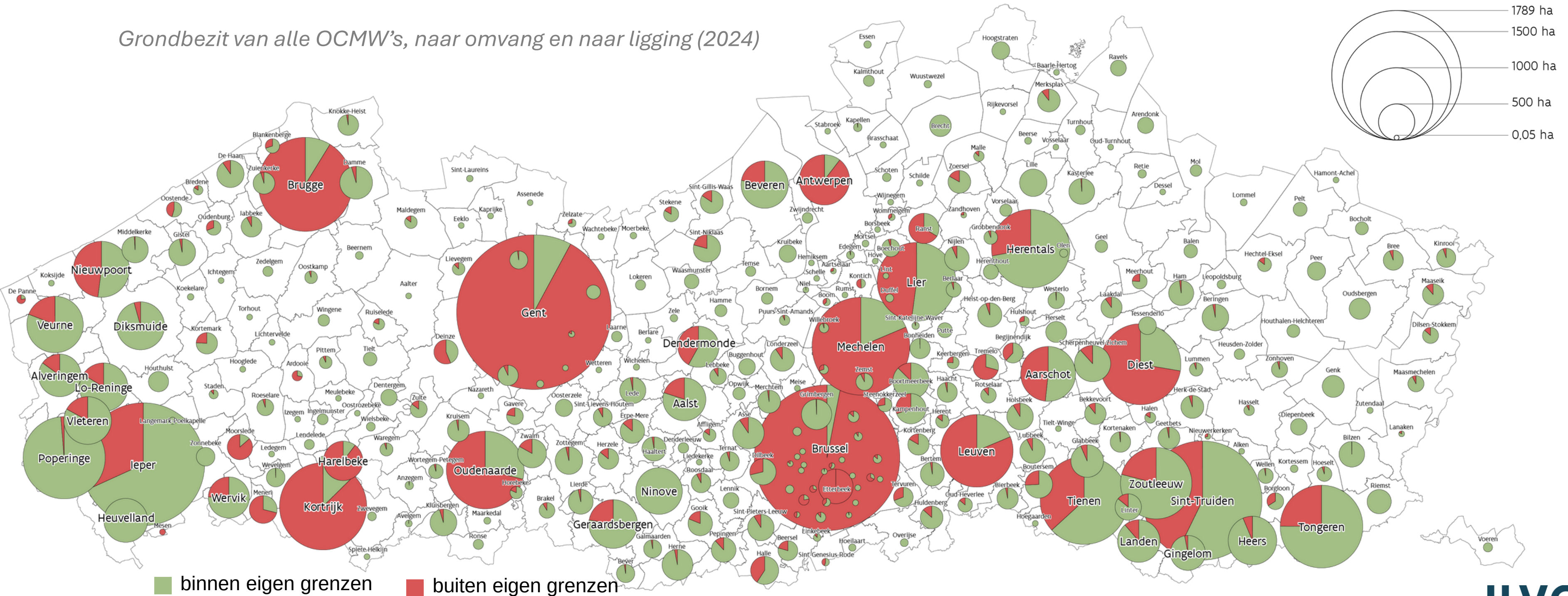
- Gouvernements régionaux et locaux possèdent le plus de terres, dont grande partie dans zones **vertes**
- CPAS et institutions publiques religieuses détiennent beaucoup de terres, dont grande majorité destinée à **l'agriculture** → explication historique (très anciennes)



VASTSTELLING 1 Heel wat publiek grondbezit in Vlaanderen en Brussel

- **OCMW-grondbezit ook buiten eigen grondgebied:** historisch perfect verklaarbaar, vandaag een uitdaging
- Alles samen: 54,9% binnen en 45,1% buiten

Grondbezit van alle OCMW's, naar omvang en naar ligging (2024)



CONSTAT 1 Beaucoup de terres publiques en Flandre et à Bruxelles

- Terres des **CPAS** également en dehors territoire propre: historiquement compréhensible, aujourd'hui un défi
- Au total: 54,9 % à l'intérieur et 45,1 % à l'extérieur

VASTSTELLING 2

Veel publieke gronden worden door de landbouw gebruikt

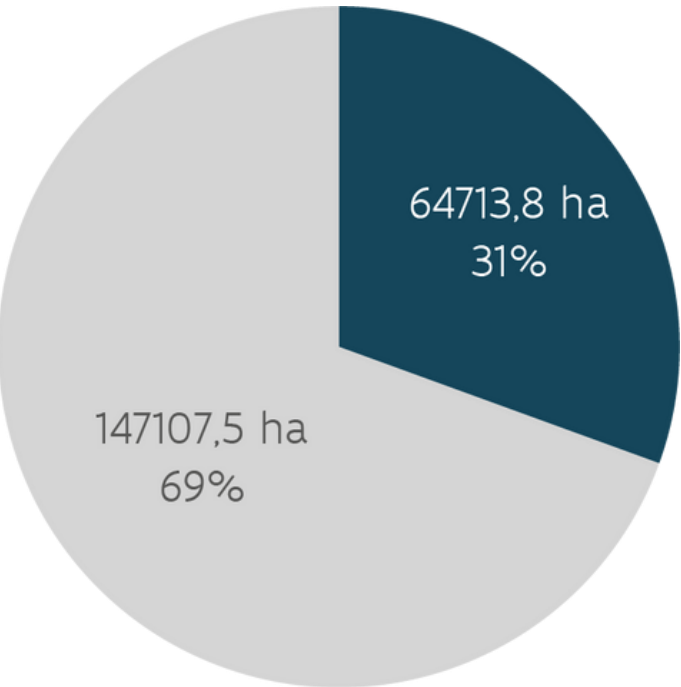
CONSTAT 2

Une grande partie des terres publiques est utilisée par le secteur agricole

VASTSTELLING 2 Veel publieke grond in landbouwgebruik

- Het is niet omdat grond bestemd is voor landbouw, dat deze in de feiten ook voor landbouw wordt gebruikt (en omgekeerd)
- **Ruim 30%** of bijna **65.000 ha** publieke grond kent in de feiten een actief landbouwgebruik (vs ruim 53.000 ha publieke grond *bestemd* voor landbouw)
- Landbouwgebruik beperkt zich dus niet tot de landbouwbestemmingen (bijv. begrazing natuurgebied)

Aandeel publieke grond met actief landbouwgebruik (2022)

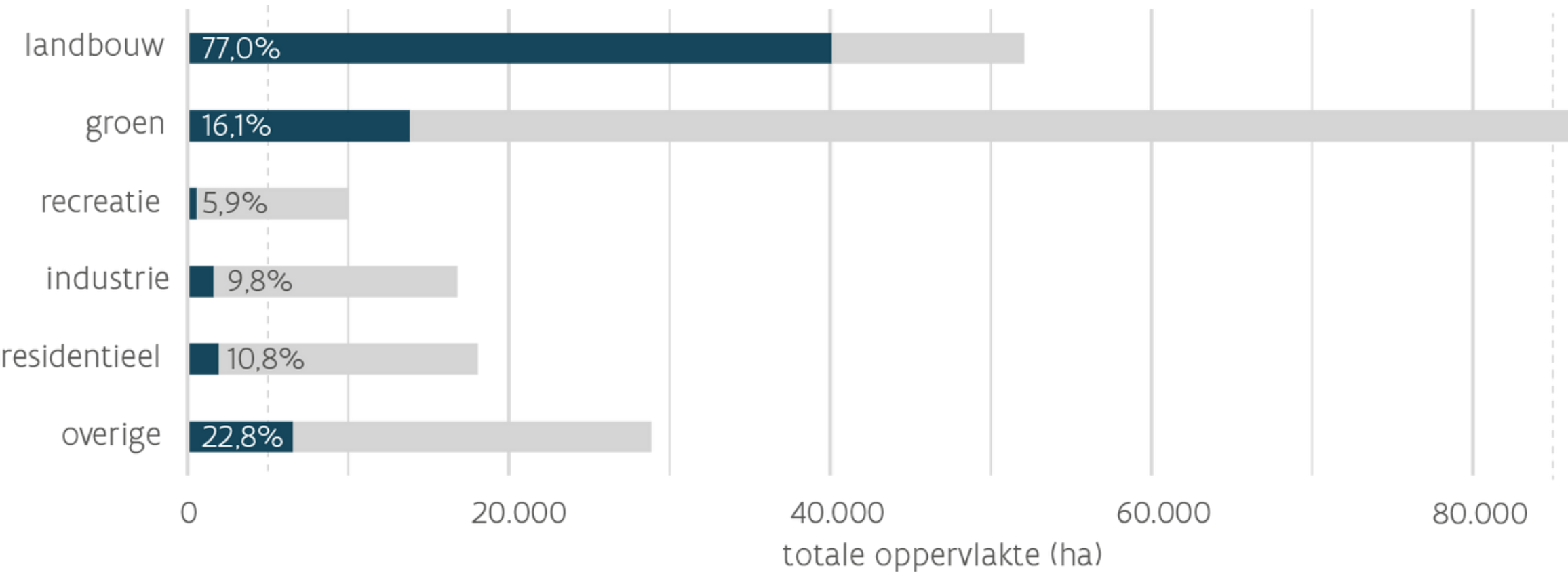


■ geregistreerd landbouwgebruik ■ ander feitelijk gebruik

CONSTAT 2 Grande partie des terres publiques utilisée par secteur agricole

- Ce n'est pas parce qu'une terre est affectée à l'agriculture selon le plan d'occupation des sols qu'elle est effectivement utilisée à fins agricoles (et inversement)
- **Plus de 30 %, soit près de 65 000 ha** de terres publiques, sont effectivement *exploitées* par le secteur agricole (vs plus de 53 000 ha *affectés* à l'agriculture)
- Usage agricole ne se limite donc pas aux terres agricoles (p. ex. pâturage dans des zones vertes)

Aandeel publieke grond in de totale perceeloppervlakte in elke bestemming (2022)



VASTSTELLING 2 **Veel publieke grond in landbouwgebruik**

CONSTAT 2 **Grande partie des terres publiques utilisée par secteur agricole**

Naar een **bedrijfsperspectief** op publieke grond

Vers **point de vue des exploitations agricoles** sur les terres publiques

publieke grond
terres publiques

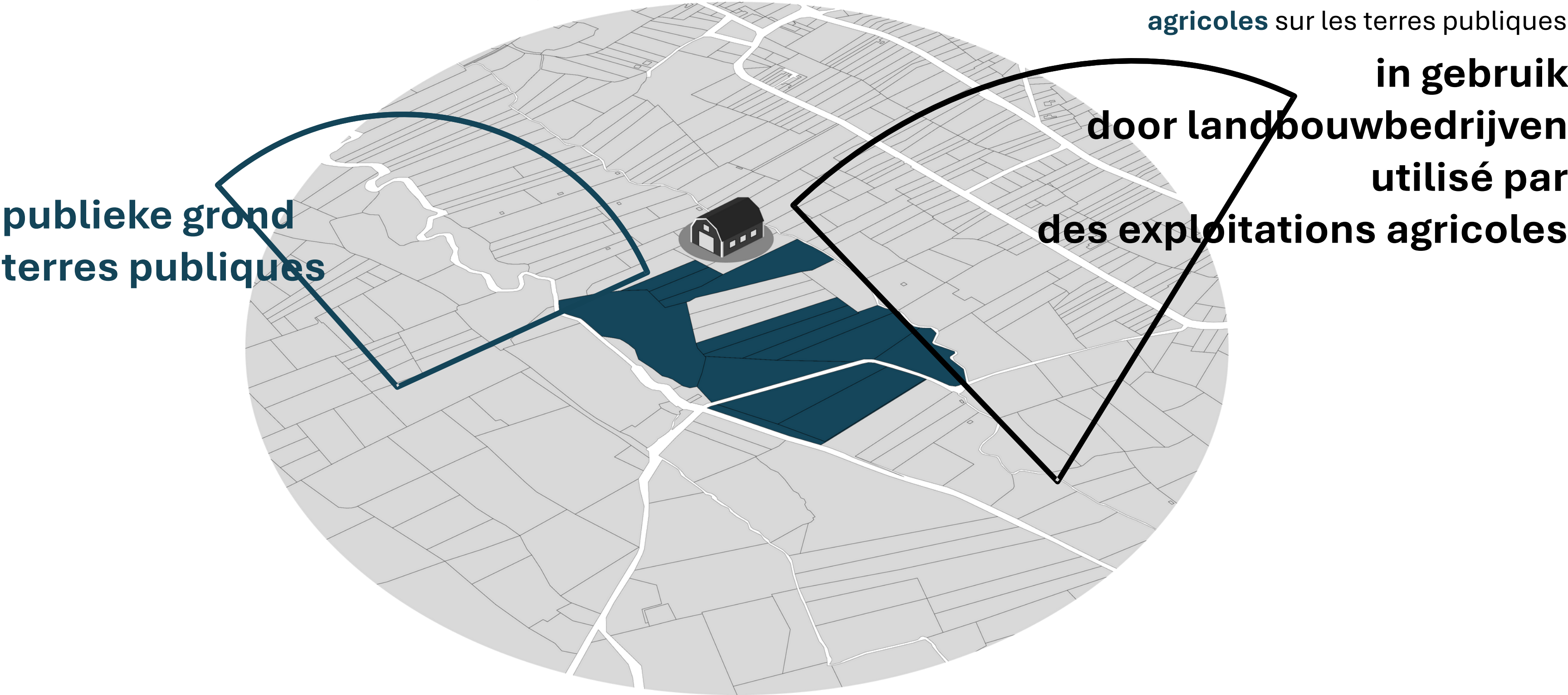


VASTSTELLING 2 Veel publieke grond in landbouwgebruik

CONSTAT 2 Grande partie des terres publiques utilisée par secteur agricole

Naar een **bedrijfsperspectief** op publieke grond

Vers **point de vue des exploitations agricoles** sur les terres publiques



VASTSTELLING 2 Veel publieke grond in landbouwgebruik

Naar een **bedrijfsperspectief** op publieke grond



CONSTAT 2 Grande partie des terres publiques utilisée par secteur agricole

Vers **point de vue des exploitations agricoles** sur les terres publiques

**in gebruik
door landbouwbedrijven
utilisé par
des exploitations agricoles**

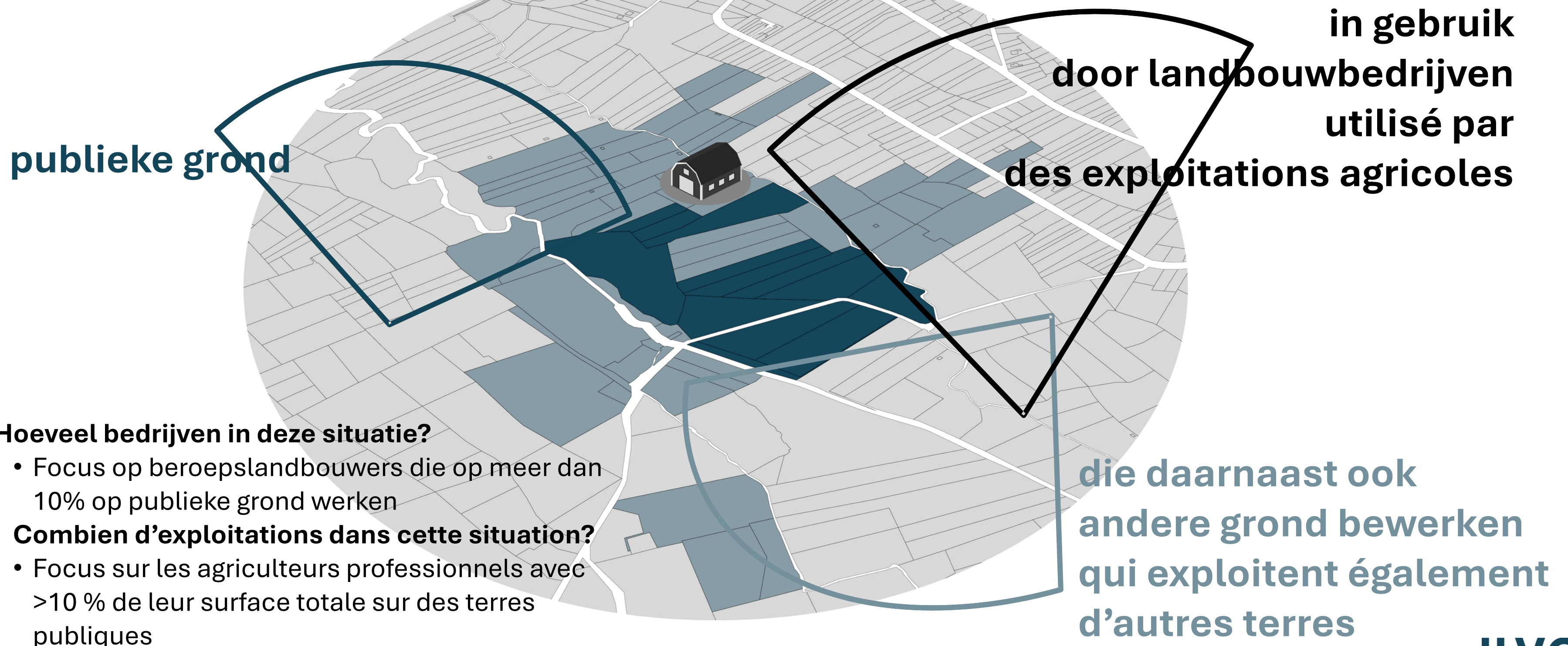
**die daarnaast ook
andere grond bewerken
qui exploitent également
d'autres terres**

VASTSTELLING 2 Veel publieke grond in landbouwgebruik

Naar een **bedrijfsperspectief** op publieke grond

CONSTAT 2 Grande partie des terres publiques utilisée par secteur agricole

Vers **point de vue des exploitations agricoles** sur les terres publiques



VASTSTELLING 2 **Veel publieke grond in landbouwgebruik**

3.652 Beroepslandbouwers* met > 10% publieke grond in hun areaal

17.138 beroepslandbouwers die aangifte doen

CONSTAT 2 **Grande partie des terres publiques utilisée par secteur agricole**

= **1/5** beroepslandbouwers



3.652 Agriculteurs professionnels* avec > 10 % terres publiques dans leur exploitation

17.138 Agriculteurs professionnels déclarants

= **1/5** Agriculteurs professionnels

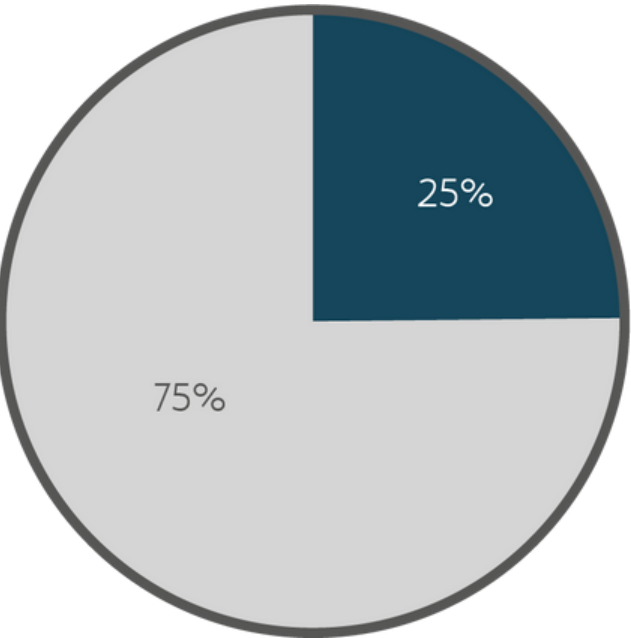
*Beroepslandbouwer = standaard bedrijfsopbrengst (SO) > 25.000 euro

VASTSTELLING 2 Veel publieke grond in landbouwgebruik

CONSTAT 2 Grande partie des terres publiques utilisée par secteur agricole

3.652 Beroepslandbouwers* met > 10% publieke grond in hun areaal = **1/5** beroepslandbouwers
17.138 beroepslandbouwers die aangifte doen

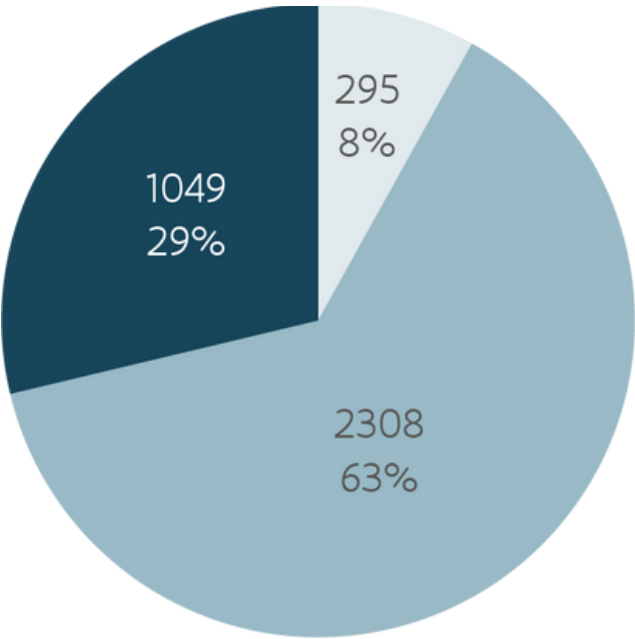
Gemiddeld aandeel publieke grond in de betrokken bedrijven



45 ha
gemiddelde bedrijfsgrootte

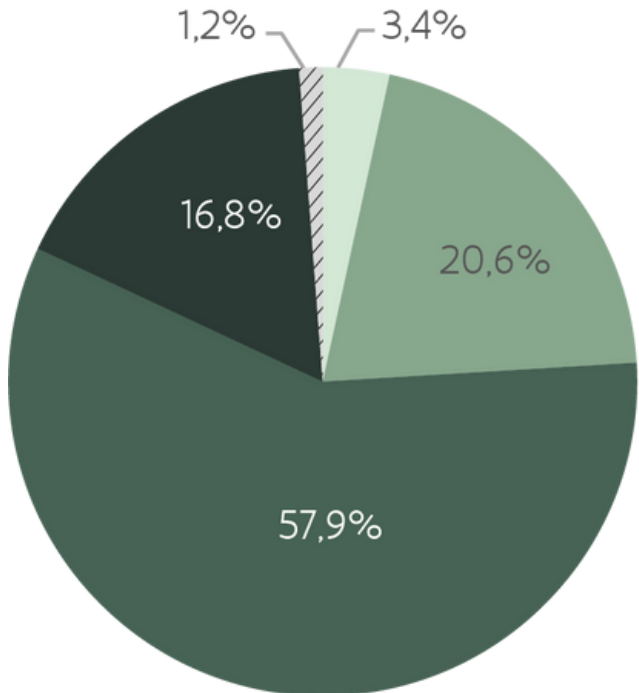
- gemiddeld aandeel publiek
- gemiddeld aandeel privaat

Totale bedrijfsgrootte van de betrokken bedrijven



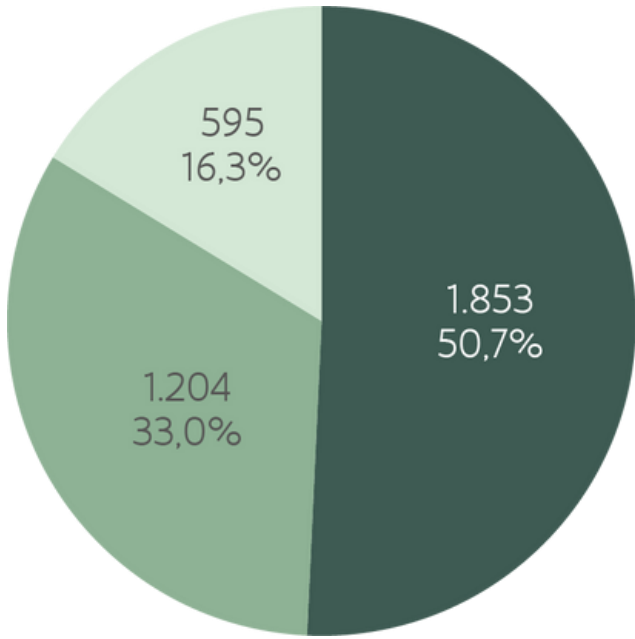
- klein bedrijf (<10 ha)
- middelmatig bedrijf (10-50 ha)
- groot bedrijf (>50 ha)

Leeftijd jongst gekende zaakvoerder van de betrokken bedrijven



- < 30 jaar
- 30 - 45 jaar
- 45 - 65 jaar
- > 65 jaar
- n.v.t./ongekend

Bedrijfstype van de betrokken bedrijven



- gespecialiseerde bedrijven veeveelt
- gespecialiseerde bedrijven gewassen
- gemengde bedrijven

*Beroepslandbouwer = standaard bedrijfsopbrengst (SO) > 25.000 euro

VASTSTELLING 2 Veel publieke grond in landbouwgebruik

- 3.652 beroepslandbouwers werken >10% op publieke grond, gemiddeld 25% en met uitschieters tot 100%
- Aan het publiek grondbezit dat door de landbouwsector wordt bewerkt “kleeft” dus ook heel wat privaat grondbezit
- Over **hoeveel** privaat grondbezit gaat het precies?
- Hoe groot is de **volledige voetafdruk** van deze 3.653 bedrijven?
- Wat zegt dat over de **totale ruimtelijke impact** van het publiek landbouwgrondbezit?

CONSTAT 2 Grande partie des terres publiques utilisée par secteur agricole

- 3.652 agriculteurs professionnels ont >10 % de terres publiques dans leur exploitation, en moyenne 25 %, allant jusqu'à 100 %
- Les terres publiques exploitées par le secteur agricole sont étroitement liées à une quantité considérable de terres privées
- Quelle est la **superficie exacte** de ces terres privées?
- Quelle est **l'empreinte totale** de ces 3.652 exploitations?
- Que révèle cela sur **l'impact spatial global** des terres agricoles publiques ?

VASTSTELLING 2 **Veel publieke
grond in landbouwgebruik**

CONSTAT 2 **Grande partie des terres
publiques utilisée par secteur agricole**

674.817 ha

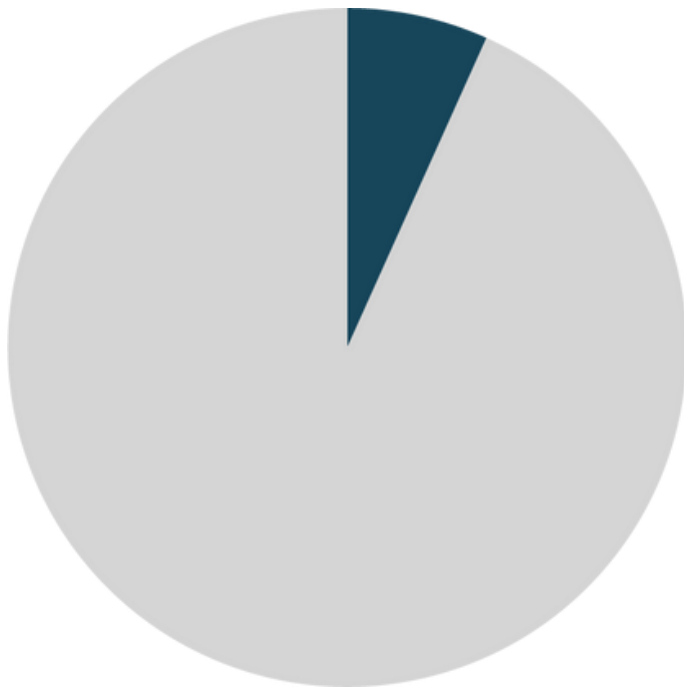


surface totale utilisée pour l’agriculture 674.817 ha

VASTSTELLING 2 Veel publieke
grond in landbouwgebruik

CONSTAT 2 Grande partie des terres
publiques utilisée par secteur agricole

45.411 ha



terres publiques 45.411 ha

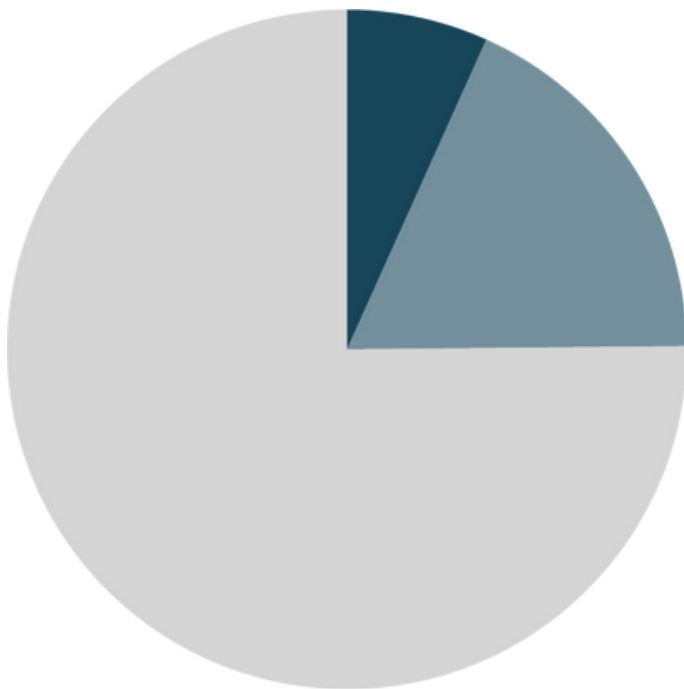
des 3 652 agriculteurs professionnels concernés

surface totale utilisée pour l’agriculture 674.817 ha

VASTSTELLING 2 Veel publieke
grond in landbouwgebruik

CONSTAT 2 Grande partie des terres
publiques utilisée par secteur agricole

+ 122.267 ha



terres publiques 45.411 ha + **terres privées** 122.267 ha

des 3 652 agriculteurs professionnels concernés

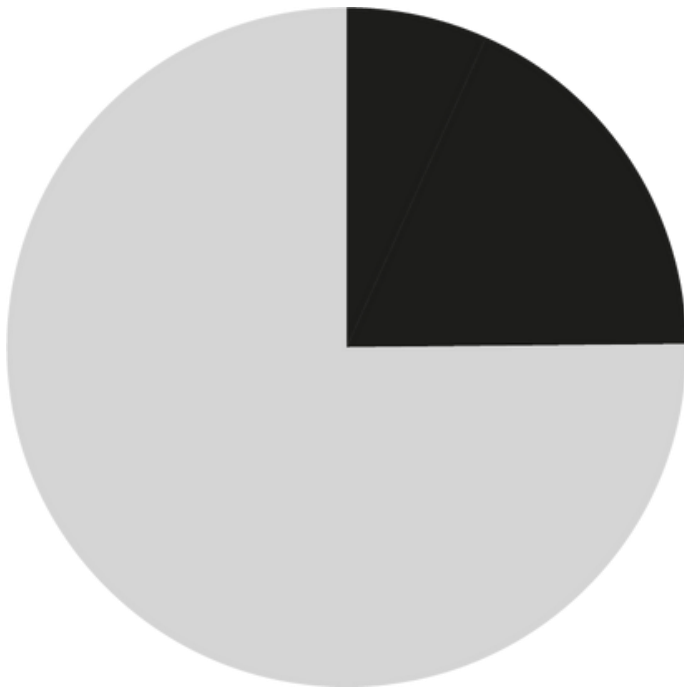
de leurs exploitations

surface totale utilisée pour l'agriculture 674.817 ha

VASTSTELLING 2 Veel publieke
grond in landbouwgebruik

CONSTAT 2 Grande partie des terres
publiques utilisée par secteur agricole

24,9%



terres publiques 45.411 ha + **terres privées** 122.267 ha

des 3 652 agriculteurs professionnels concernés

de leurs exploitations

= **24,9%**

surface totale utilisée pour l'agriculture 674.817 ha

VASTSTELLING 3

**Publieke instellingen zijn heel actief
op de grondmarkt, behalve voor landbouwdoelen**

CONSTAT 3

**Le secteur public EST actif sur le marché foncier, sauf
à des fins agricoles**

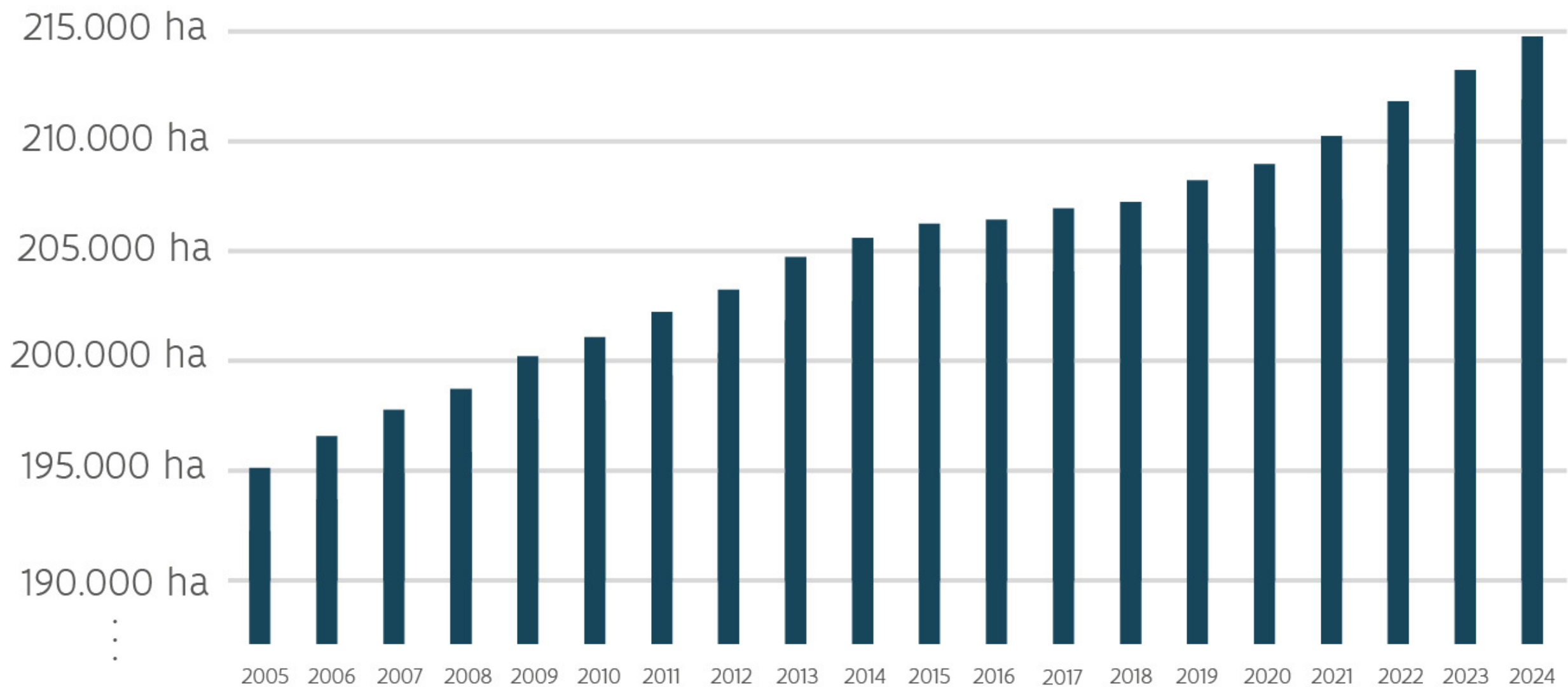
VASTSTELLING 3 Overheid actief op grondmarkt, behalve voor landbouw

- Publiek grondbezit is sterk gestegen met **19.649 ha** of **10,1%** op 19 jaar tijd
- Geen eenmalige, maar **structurele** toename
- Achter netto-cijfers zitten zowel stijgingen als dalingen

CONSTAT 3 Secteur public actif sur le marché foncier, sauf à fins agricoles

- Superficie des terres publiques a fortement augmenté de **19 649 ha, soit + 10,1%** en 19 ans
- Pas d'augmentation ponctuelle, mais structurelle
- Derrière les chiffres nets se cachent des hausses et des diminutions

Evolutie van de totale hoeveelheid publieke grond in Vlaanderen en Brussel (2005-2024)



VASTSTELLING 3 Overheid actief op grondmarkt, behalve voor landbouw

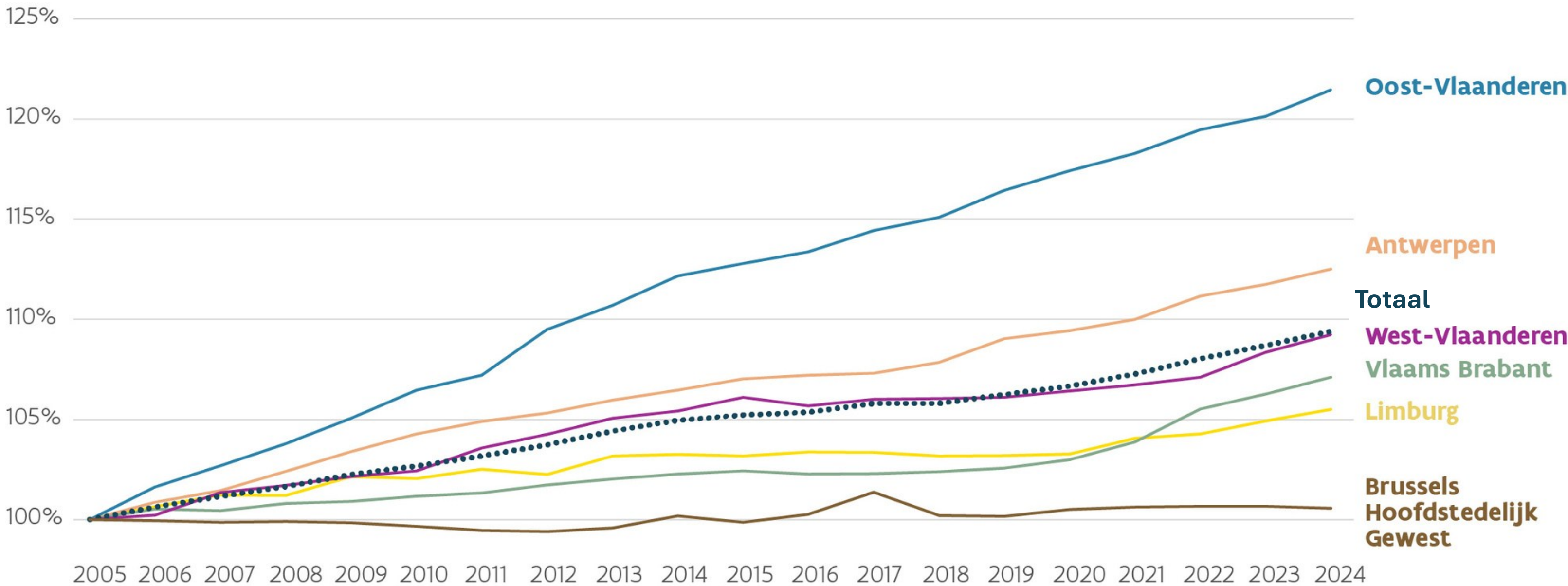
- Uiteenlopende cijfers per provincie, maar overall structurele toename

CONSTAT 3 Secteur public actif sur le marché foncier, sauf à fins agricoles

- Chiffres variables par province, mais augmentation structurelle partout

OVL +21,5% +5.936,1 ha
ANT +12,5% +5.642,4 ha
WVL +9,2% +2.897,7 ha
VLB +7,1% +2064,0 ha
LIM +5,5% +3.074,5 ha
BXL +0,6% + 34,2 ha
Totaal +9,4% +3.274,8 ha

Evolutie van de totale hoeveelheid publieke grond, per provincie en Brussel (2005-2024)

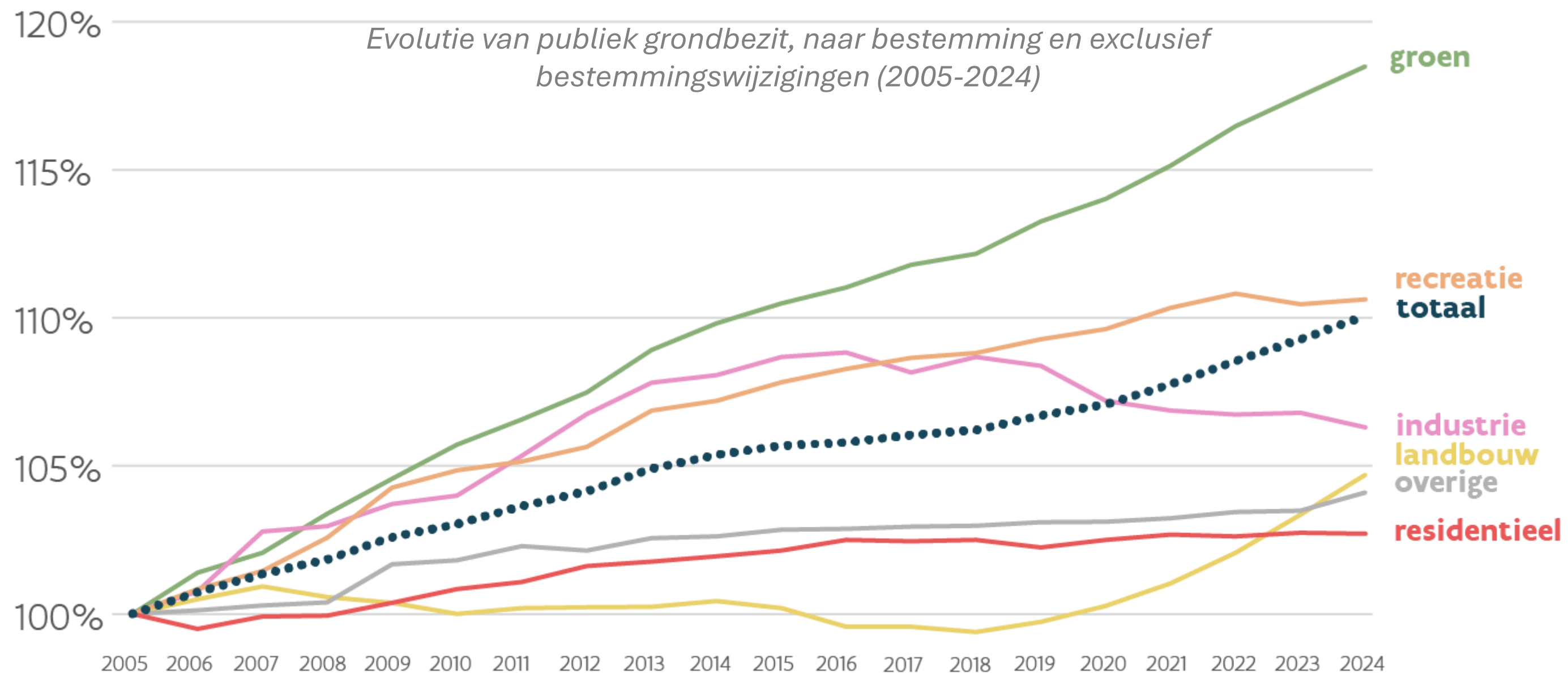


VASTSTELLING 3 Overheid actief op grondmarkt, behalve voor landbouw

- Sterkste toename in **groene bestemmingen** met 18,5% (+12.678 hectare)
- Pas laatste jaren toename in **landbouwbestemmingen** **maar niet voor landbouw** ? vooral realisatie van natuur- en watergerelateerde projecten in landbouwgebied

CONSTAT 3 Secteur public actif sur le marché foncier, sauf à fins agricoles

- Augmentation la plus forte dans les **zones vertes**: +18,5 % (+12 678 ha)
- Seules les dernières années ont vu augmentation dans les **terres agricoles, mais pas pour l'usage agricole**
→ principalement pour réalisation de projets nature et eau dans zones agricoles

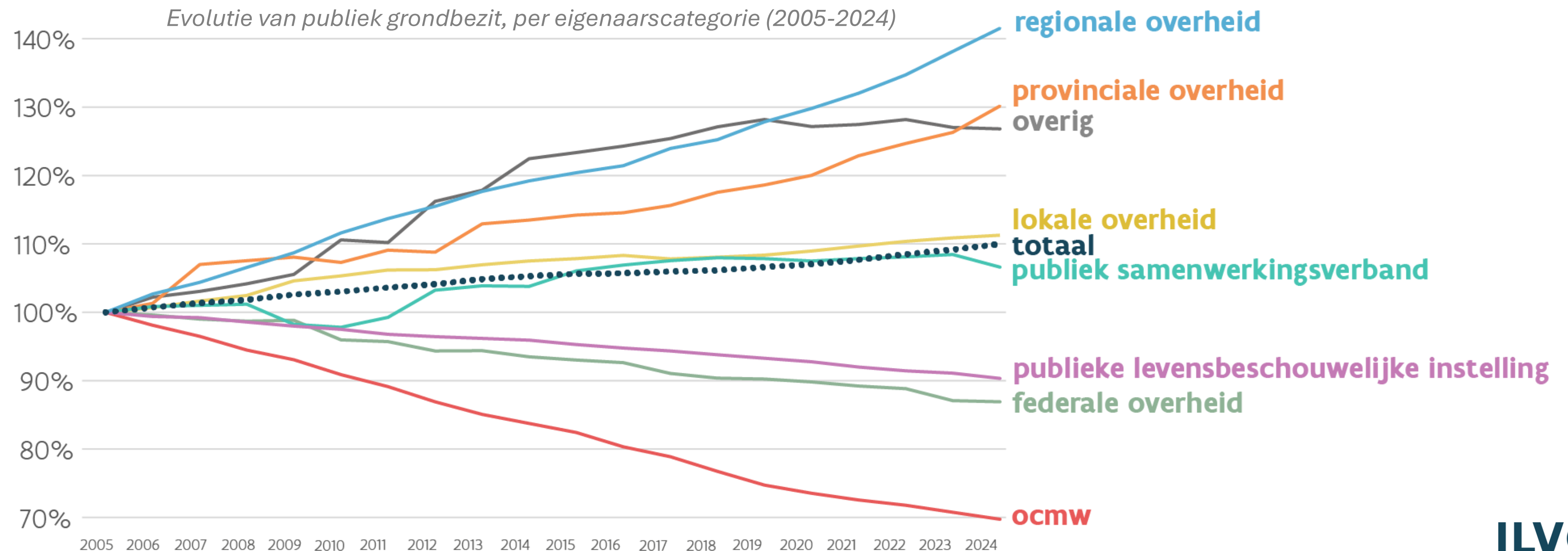


VASTSTELLING 3 Overheid actief op grondmarkt, behalve voor landbouw

- Sterkste toename van **regionale overheid** met 41,5% (+22.064 hectare)
- Ook **uitgesproken dalers**
 - Federale overheid (-13,1%)
 - Publieke levensbeschouwelijke instellingen (-9,7%)
 - OCMW's (-30,3%)

CONSTAT 3 Secteur public actif sur le marché foncier, sauf à fins agricoles

- Augmentation plus forte pour **gouvernement régional**: +41,5 % (+22 064 ha)
- Aussi des **baisses marquées**
 - Gouvernement fédéral (-13,1 %)
 - Institutions publiques à vocation religieuse (-9,7%)
 - CPAS (-30,3%)



[**Link naar het volledige rapport**](#)

[**Lien vers le rapport complet**](#)



**BENIEUWD NAAR HET VOLLEDIGE RAPPORT?
OP ZOEK NAAR CIJFERS PER PROVINCIE OF GEMEENTE?**

ILVO suggesties voor debat en beleid

- 1 De toekomst van publieke grond beïnvloedt duizenden bestaande landbouwbedrijven
- 2 Publieke landbouwgronden zijn een deur naar een veel groter deel van de landbouwruimte
- 3 De toekomst van publieke landbouwgrond bepaalt mee de kansen voor nieuwe boeren in een sterk vergrijzende sector
- 4 Een unieke eigenschap van publieke grond is de mogelijkheid om langetermijnzekerheid te bieden

Suggestions de l'ILVO pour le débat et les politiques

- 5 Publieke grond kan de verduurzaming van landbouwbedrijven mee mogelijk maken
- 6 Zonder onderzoek en debat over de gebruikswaarde van publieke grond is de verkoopwaarde heel relatief
- 7 De privatisering van publieke grond is moeilijk omkeerbaar, zelfs wanneer wenselijk
- 8 Het waarderen van publieke landbouwgrond vereist veel meer samenwerking tussen overheden en beleidsdomeinen

“Lerend netwerk publieke landbouwgrond” in voorbereiding

Mise en place « Réseau d'apprentissage terres agricoles publiques »

ILVO

Instituut voor Landbouw-,
Visserij- en Voedingsonderzoek



VLAAMSE
LAND
MAATSCHAPPIJ



AGENTSCHAP
LANDBOUW &
ZEEVISSERIJ



DEPARTEMENT
OMGEVING

1. uitwerken en onderhouden **online kennisplatform**
2. monitoren van praktijkvragen via centraal “**luisterpunt**”
3. aanpakken meest prioritaire vragen via zogenaamde **werktafels**
4. organiseren van een **jaarlijks** kennis- en netwerkevent (zoals vandaag)

- Meer info in workshop 3 deze namiddag
- Meer info voorjaar 2026



Contactgegevens



Glenn Willems

Instituut voor Landbouw-, Visserij- en Voedingsonderzoek
Burg. Van Gansberghelaan 115, 9820 Merelbeke, België
092722351

glenn.willems@ilvo.vlaanderen.be

<https://www.linkedin.com/in/glenn-willems-3a945b1a0>

www.ilvo.vlaanderen.be

Coordonnées



Hans Vandermaelen

Instituut voor Landbouw-, Visserij- en Voedingsonderzoek
Burg. Van Gansberghelaan 115, 9820 Merelbeke, België
0032487168915

hans.vandermaelen@ilvo.vlaanderen.be

<https://www.linkedin.com/in/hansvandermaelen>

www.ilvo.vlaanderen.be



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

Sébastien HENDRICKX - Onderzoeker bij de Permanente
Conferentie voor Territoriale
Ontwikkeling

Chercheur à la Conférence Permanente
du Développement Territorial



En collaboration avec



Context

De permanente conferentie voor territoriale ontwikkeling (CPDT) :

- Kader voor multidisciplinaire samenwerking tussen universiteiten, overheid en politiek
- Opdrachten gericht op besluitvormingsondersteuning op het gebied van ruimtelijke ordening
- Meer dan 20 jaar ervaring in onderzoek en opleiding

Onderzoek 2016-2017 “Grondinformatiesystemen en overheidsbeleid”: methode voor de identificatie van openbare goederen op basis van kadastrale gegevens.

In 2022 stelt de CPDT voor om de eigendommen van de overheid in te zetten om de stijging van de huizenprijzen te beperken.

In 2023 vraagt de Waalse regering de CPDT om de invoering van een kadaster van openbare eigendommen te onderzoeken.

Contexte

La conférence permanente du développement territorial (CPDT) :

- Cadre de collaboration pluridisciplinaire entre les universités, l’administration et le politique
- Missions orientées vers l’aide à la décision en matière d’aménagement du territoire
- Plus de 20 ans d’expérience en recherche et formation

Recherches 2016-2017 « Systèmes d’informations foncières et politiques publiques » : méthode d’identification des biens publics à partir des données cadastrales.

En 2022, la CPDT propose la mobilisation des propriétés du pouvoir publics en vue de limiter la hausse des prix du logement.

En 2023, le Gouvernement wallon demande à la CPDT d’étudier la mise en place d’un cadastre des propriétés publiques.

Het begrip “publiek”

- “Publiek domein”: het feit dat een onroerend goed of vastgoed dat eigendom is van de overheid door iedereen mag worden gebruikt
 - Gebrek aan gegevens om een systematisch onderscheid te maken
- “Publiek eigendom”: het feit dat de overheid een zakelijk recht uitoefent op een onroerend goed of vastgoed
 - Analyse van de doeltreffendheid van de kadastrale data
 - Identificatiemethode op basis van het ondernemingsnummer en de bedrijfsnaam
 - Eerste test op basis van kadastrale data op 01/01/2016
 - Bijwerking op basis van kadastrale data op 01/01/2023

La notion de “public”

- « Domaine public » : fait qu’un bien foncier ou immobilier appartenant à l’autorité publique soit à l’usage de tous
 - Absence de données permettant une distinction systématique
- « Propriété publique » : fait que l’autorité publique exerce un droit réel sur un bien foncier ou immobilier
 - Analyse de la performance des données cadastrales
 - Méthode d’identification sur la base du numéro d’entreprise et du nom d’entreprise
 - Premier essai sur la base des données cadastrales au 01/01/2016
 - Mise à jour sur la base des données cadastrales au 01/01/2023

Publieke eenheden Entites publiques

Overheidsbesturen
Administration publique

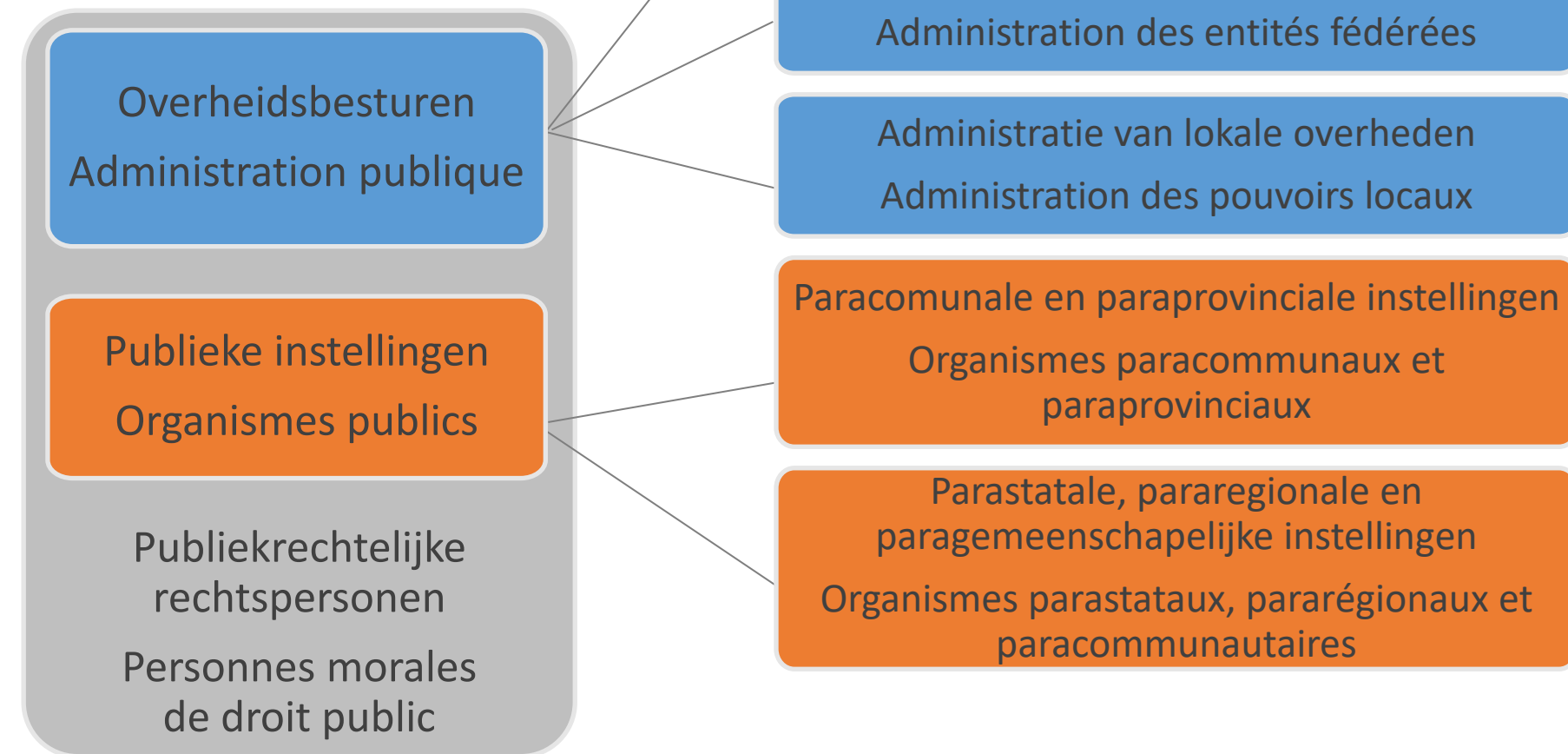
Centrale administratie
Administration centrale

Administratie van de gefedereerde entiteiten
Administration des entités fédérées

Administratie van lokale overheden
Administration des pouvoirs locaux

Overheden (publiek in strikte zin)
Collectivités territoriales (public au sens strict)

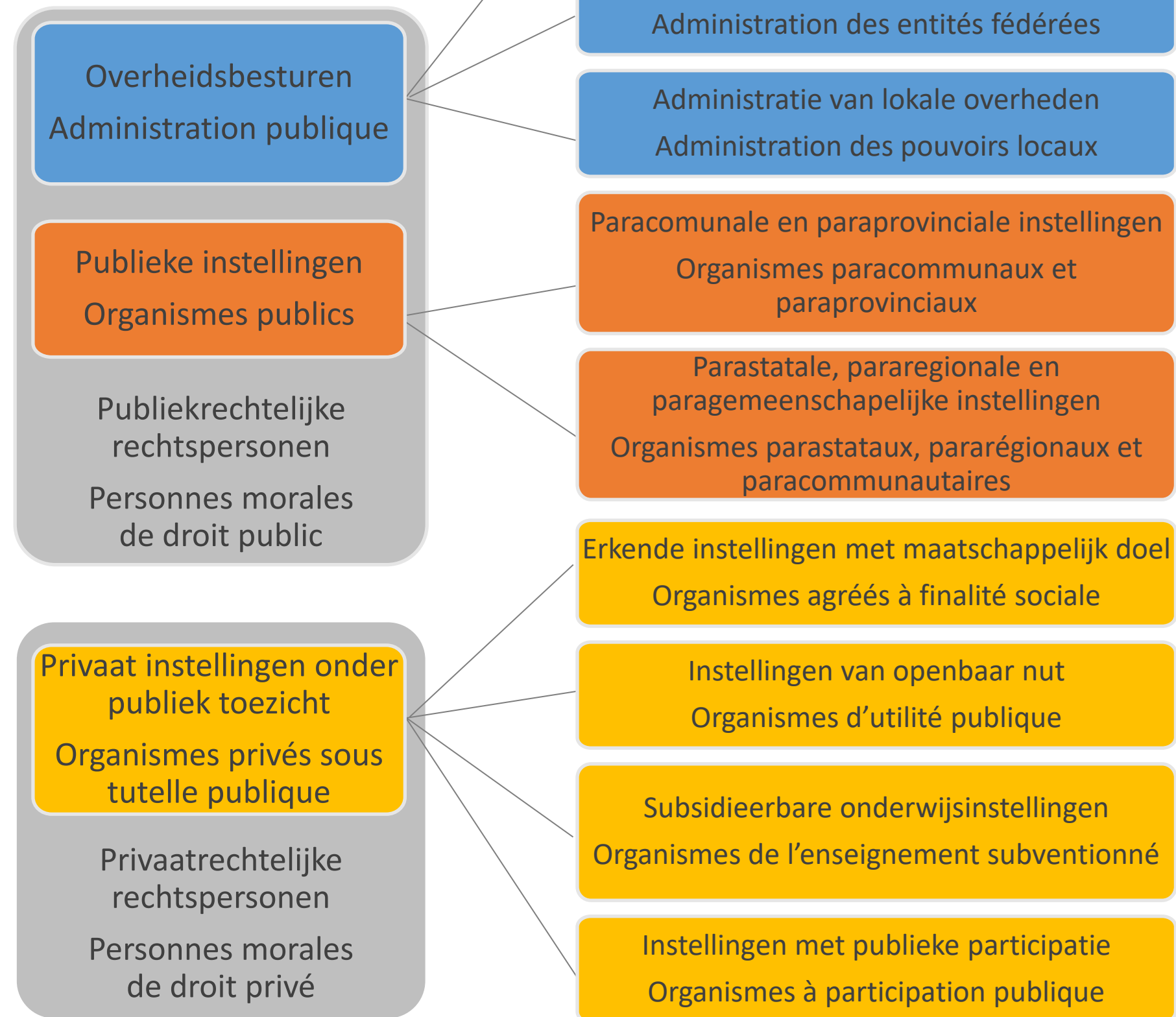
Publieke eenheden Entites publiques



Opgericht door overheden en belast met een openbare dienstverleningstaak (parapubliek)

Constitués par les collectivités territoriales et remplissant une mission de service public (parapublic)

Publieke eenheden Entites publiques

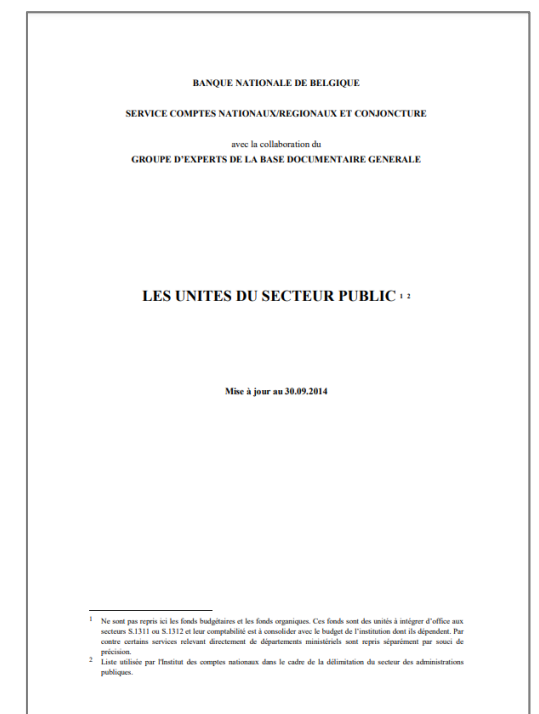


Alle publieke institutionele eenheden

- « Institutionele » omdat ze een zekere beslissingsautonomie genieten.
- « Publieke » omdat een openbaar bestuur de bevoegdheid heeft om het algemene beleid ervan te bepalen.

Ensemble des unités institutionnelles publiques

- « Institutionnelles » car jouissant d'une certaine autonomie de décision »
- « Publiques » car une administration publique a le pouvoir d'en déterminer la politique générale



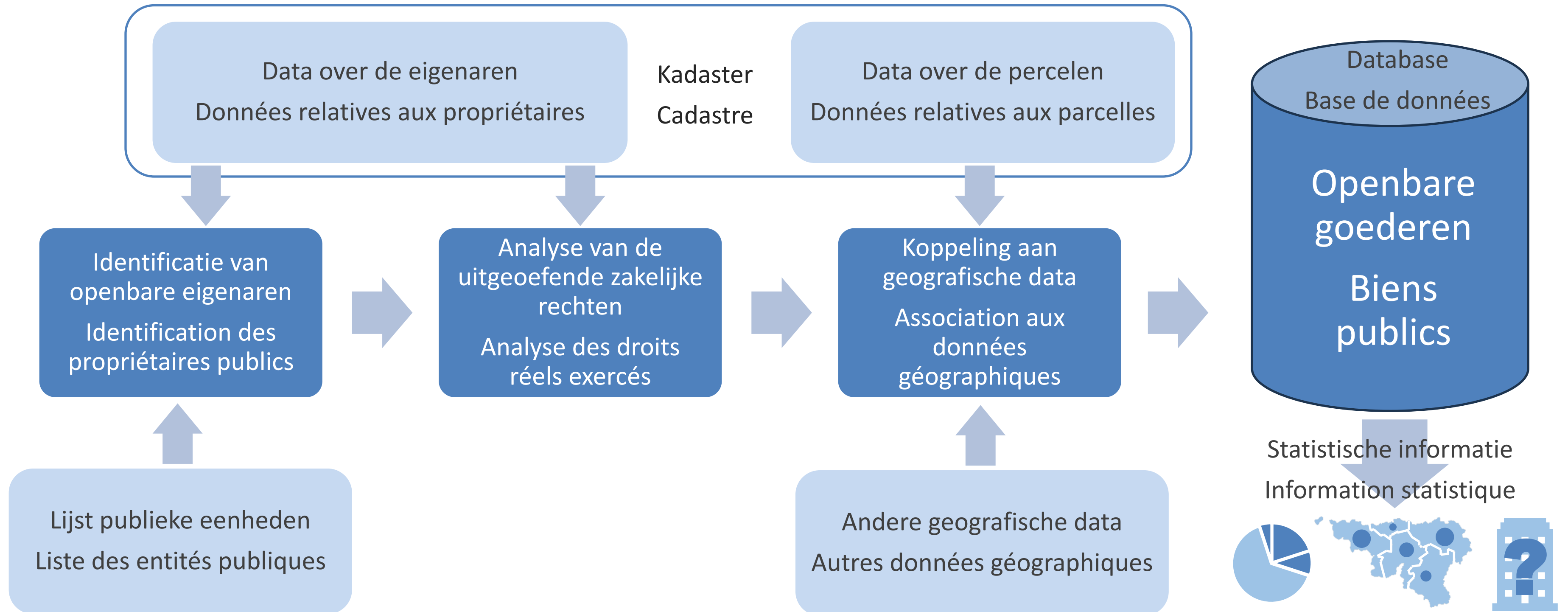
Publieke eenheden

Entites publiques



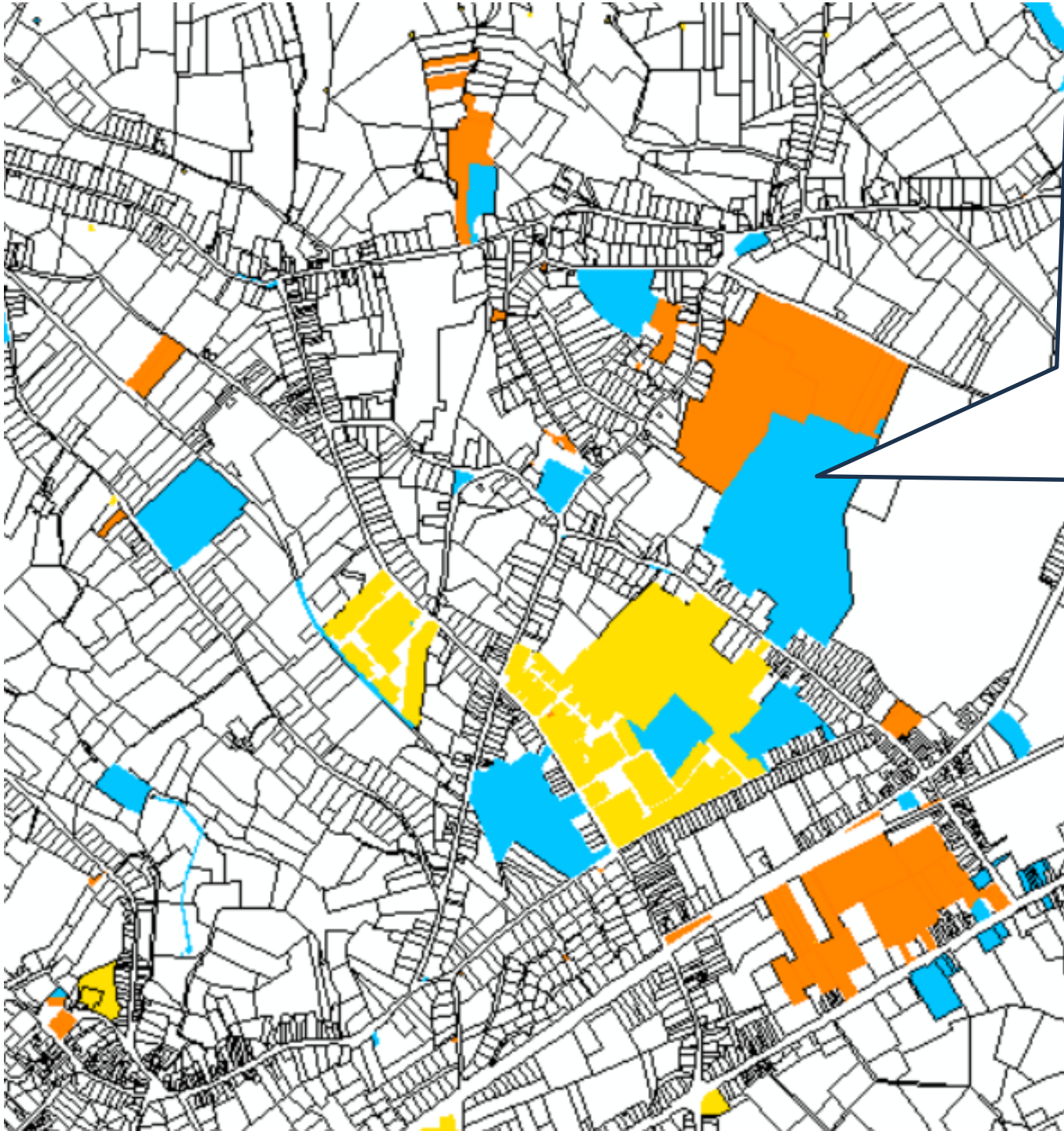
Openbare grond in kaart brengen

Cartographier les terrains publics



Openbare grond in kaart brengen

Cartographier les terrains publics



Capakey	63045B0154/00X000	Capakey	63045B0154/00X000
Instit. sector	Lokale overheden (S1313)	Secteur instit.	Administrations locales (S1313)
Rechtsvorm	Steden en gemeenten	Forme juridique	Villes et communes
Categorie	Rechtspersoon naar publiek recht	Catégorie	Personne morale de droit public
Controle	Waals Gewest	Tutelle	Région Wallonne
Type 1	Publieke eenheid	Type 1	Unité du secteur public
Type 2	Overheidsbesturen	Type 2	Administrations publiques
Type 3	Administratie van lokale overheden	Type 3	Administrations des Pouvoirs locaux
Type 4	Steden en gemeenten	Type 4	Villes et communes
Recht	Volledig eigendom	Droit	Pleine propriété
Aandeel	1/1	Quote-part	1/1
Oppervlakte	2 hectare	Surface	2 hectares
Tijdelijkheid	Niet van toepassing	Temporalité	Sans objet

Identificatie van publiek eigendom

- Ongeveer 3940 institutionele entiteiten die eigenaar of beheerder zijn van onroerend goed in Wallonië
 - Overheidsbesturen : 320 entiteiten
 - Publieke instellingen : 2580 entiteiten
 - Privaat instellingen : 1040 entiteiten
- Ongeveer 98% in volle eigendom
- De openbare eigendommen beslaan 23% van het Waalse grondgebied
 - Overheidsbesturen: 20%
 - Publieke instellingen: 2,5%
 - Privaat instellingen: 0,5%

Identification des propriete publiques

- Environ 3940 unités institutionnelles propriétaires ou gestionnaires de biens en Wallonie
 - Administrations publiques : 320 unités
 - Organismes publics : 2580 unités
 - Organismes privés : 1040 unités
- Environ 98% de pleine propriété
- Les propriétés publiques couvrent 23% du territoire wallon
 - Administrations publiques : 20%
 - Organismes publics : 2,5%
 - Organismes privés : 0,5%

Spreading

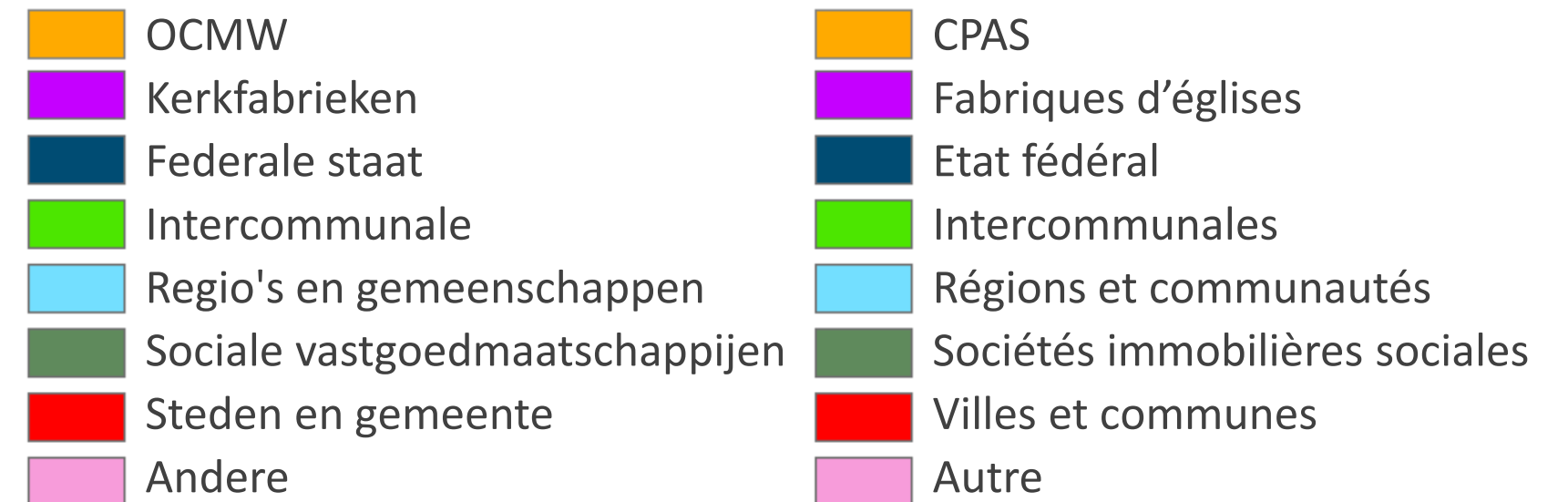
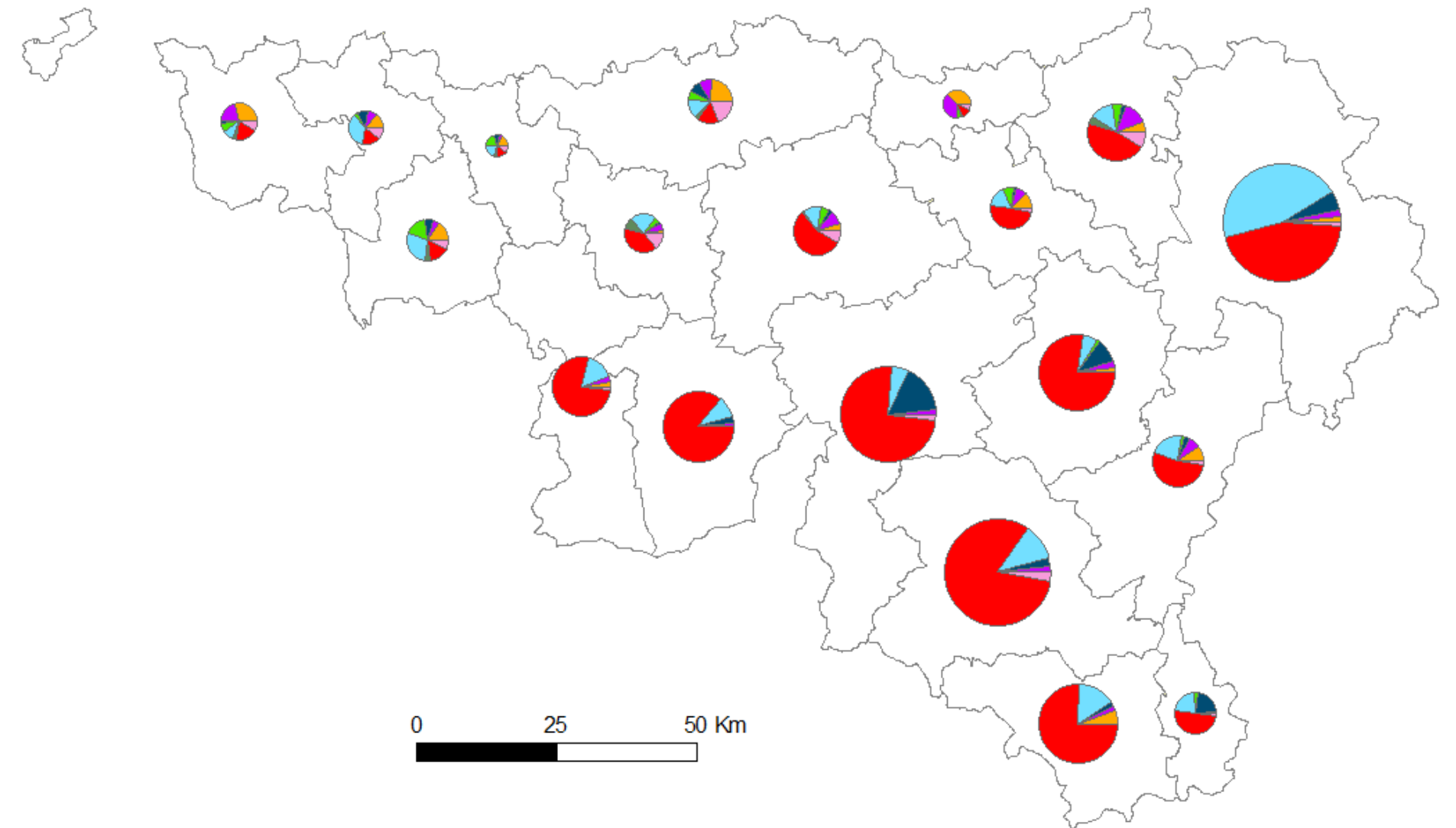
Vrij duidelijke spreading:

- In het zuiden en oosten is het aandeel van de openbare grondbezit groter en voornamelijk in handen van gemeenten en regio's.
- In het noorden hebben de OCMW's en de kerkfabrieken een groter aandeel.

Repartition

Division assez nette de la repartition :

- Au sud et à l'est, le foncier public est plus important et principalement détenus par les communes et les regions.
- Au nord, les CPAS et les fabriques d'Églises détiennent une part plus importante.

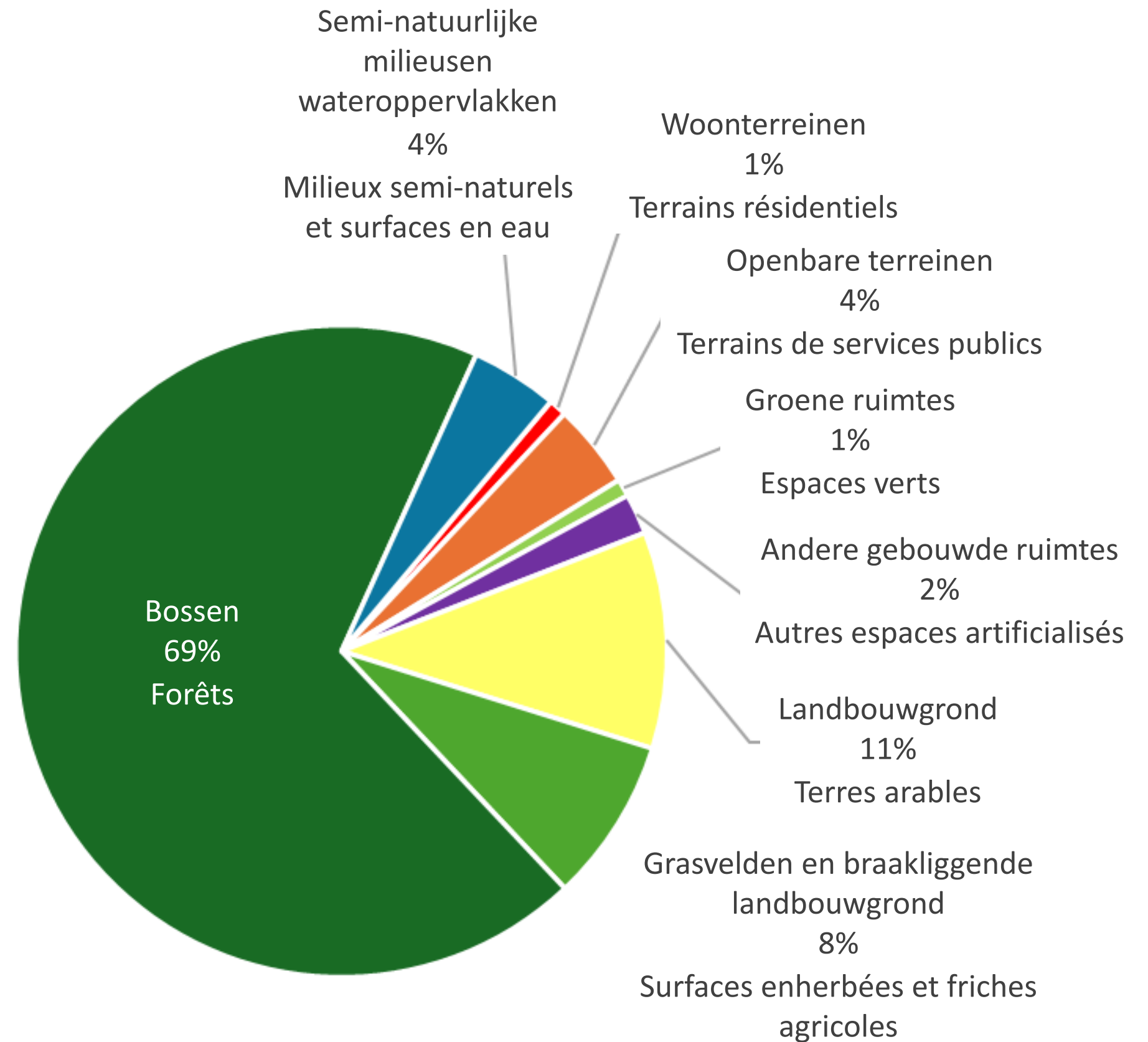


Landgebruik

- Bossen beslaan het grootste deel van de openbare grondbezit (69%).
- Landbouwgronden vertegenwoordigen 19% van de openbare grondbezit.
- Kunstmatig aangelegde ruimtes hebben betrekking op ongeveer 8% van de openbare grondbezit.

Occupation du sol

- Les forêts occupent la plus grande partie du foncier public (69%).
- Les terres agricoles représentent 19% du foncier public.
- Les espaces artificialisés concernent environ 8% du foncier public.

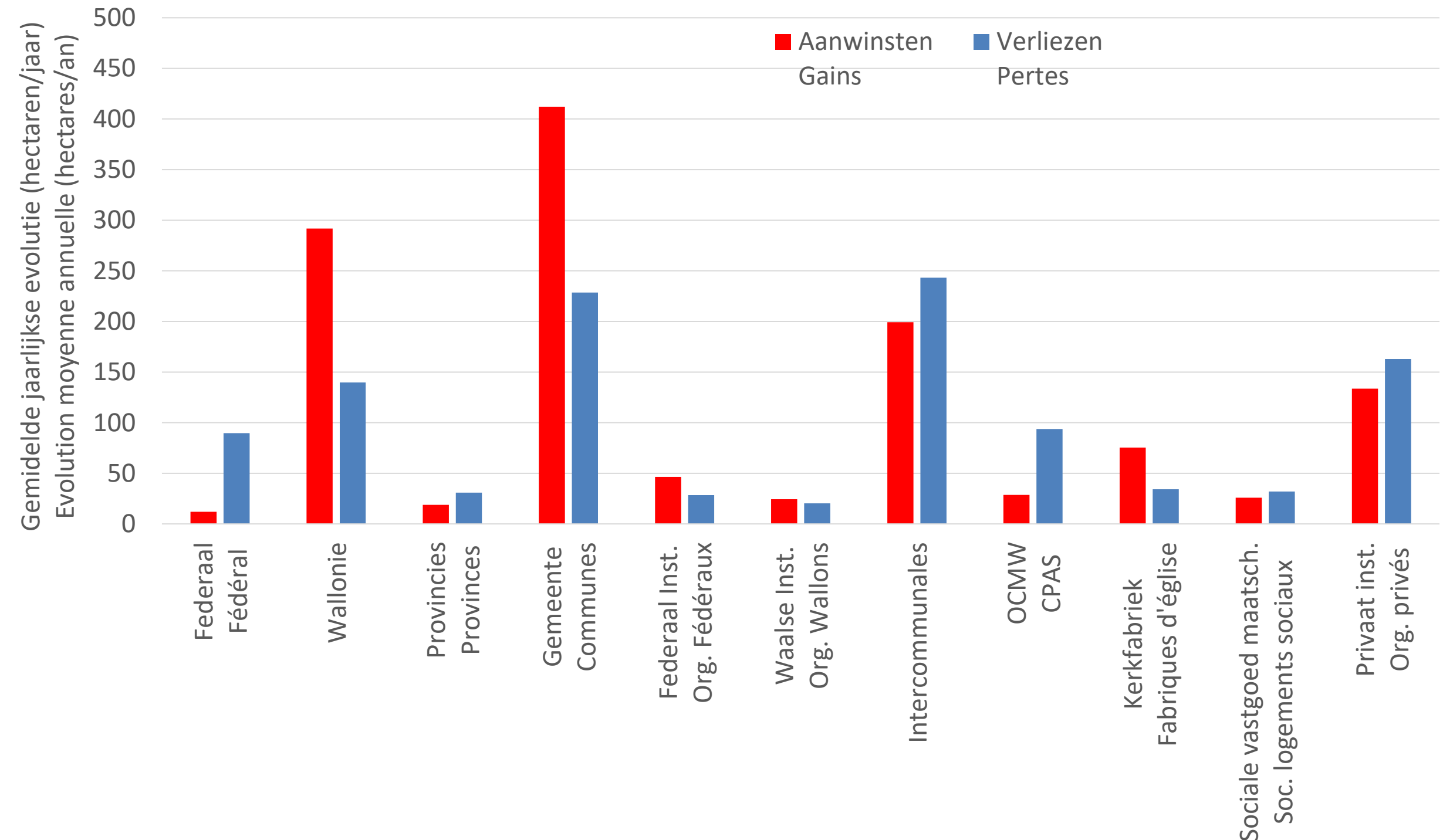


Evolutie van het publiek eigendom in Wallonie

Tussen 2016 en 2023 is het openbaar grondbezit met 1400 hectare toegenomen (ongeveer 200 ha/jaar). Deze toename is grotendeels te danken aan de verweving van bossen (+500 ha) en weiden (+500 ha). Daarentegen is het areaal akkerland afgenomen (-220 ha).

Entre 2016 et 2023, le foncier public a connu une augmentation de 1400 hectares (environ 200 ha/an). Cette augmentation en grande partie due à l'acquisition de forêts (+500 ha) et de prairies (+500 ha). En revanche, les terres arables ont diminué (-220 ha).

Evolution de la propriété publique en Wallonie



<https://cpdt.wallonie.be/publications/>



MERCI
DANK U

s.hendrickx@uliege.be

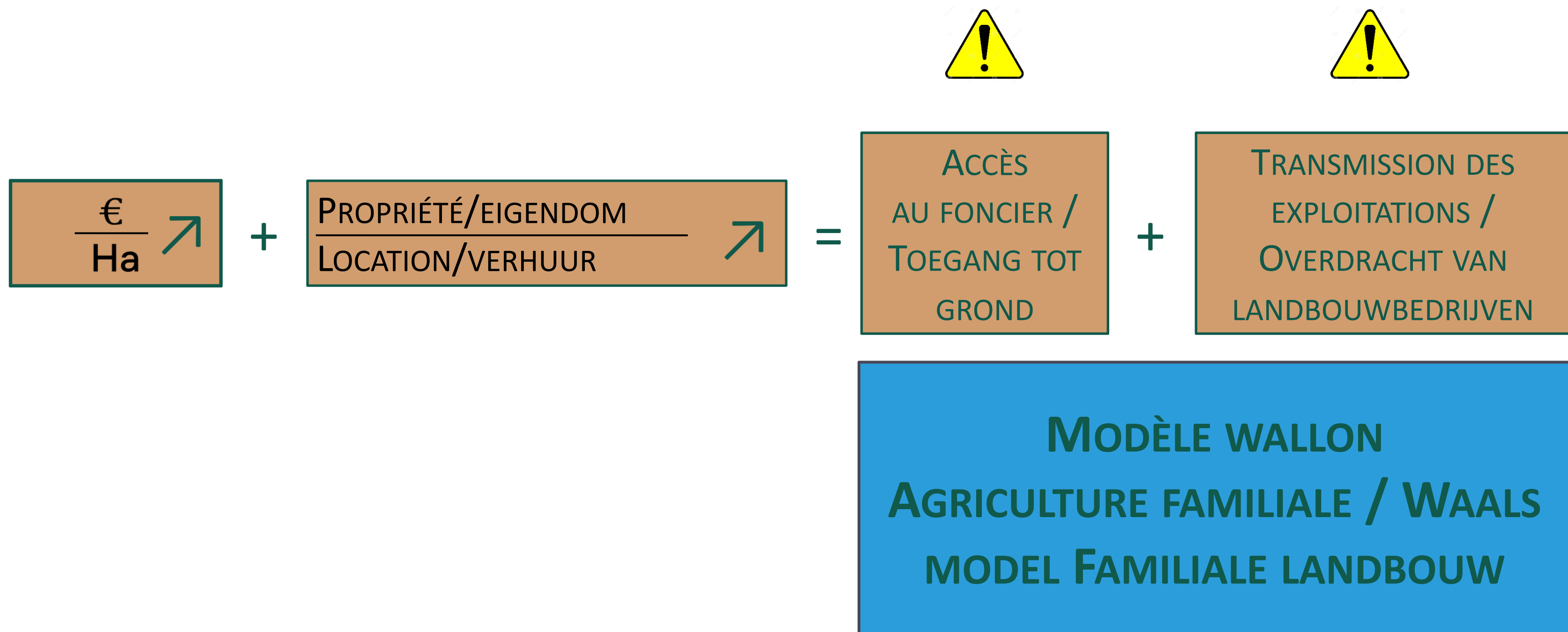


Corentin MOREAU – Juriste et Attaché qualifié à la Direction de l'aménagement foncier rural (DAFoR) – SPW ARNE

Jurist en Gekwalificeerde Attaché bij de Directie voor Landelijke Grondinrichting (DAFoR) – SPW ARNE

Constatering

Constat





Notre mission

Faciliter l'accès équitable et durable aux terres agricoles de Wallonie



Onze missie

Het vergemakkelijken van een eerlijke en duurzame toegang tot landbouwgronden in Wallonië



Observer

Récolte et analyse des prix et dynamiques des différents marchés fonciers agricoles



Observeren

Verzamelen en analyseren van prijzen en dynamieken van de verschillende landbouwgrondmarkten

Observatorium voor landbouwgrond

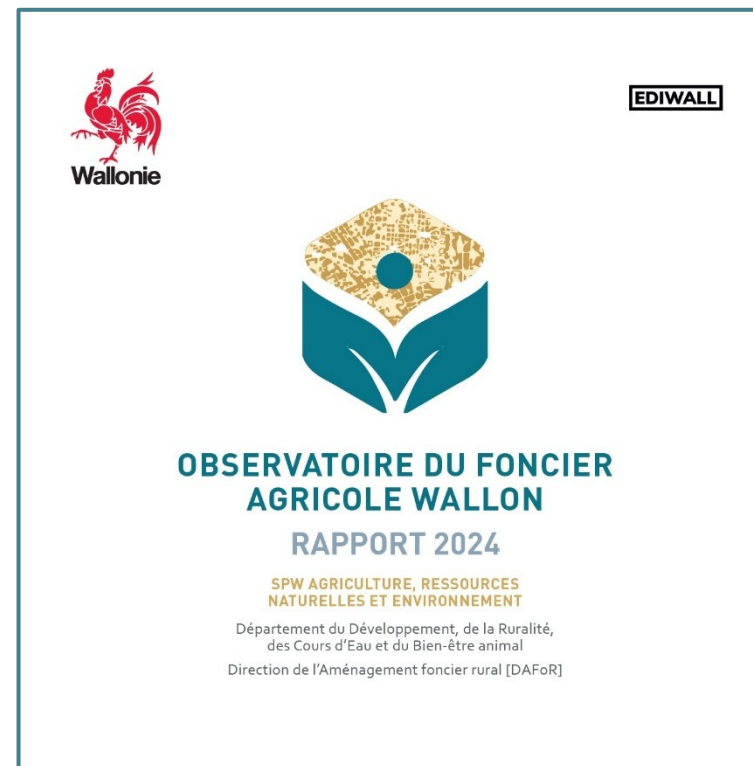
- ✓ DE PRIJZEN EN HUN EVOLUTIE
- ✓ PACHTCONTRACTEN

2024

- ✓ DEEL A : **EIGENDOM** // DEEL B : **VERHUUR**
- ✓ KWANTIFICERING VAN EIGENDOMSBEWEGINGEN
- ✓ EVOLUTIE VAN PRIJZEN BUITEN INFLATIE
- ✓ RAMING VAN DE WAARDE VAN DE LZ

2025

- ✓ DE EIGENAARS
- ✓ GEMIDDELDE PACHTPRIJZEN



Observatoire du foncier agricole

- ✓ LES PRIX ET LEUR ÉVOLUTION
- ✓ LES BAUX À FERMES

2024

- ✓ PARTIE A : **LA PROPRIÉTÉ** // PARTIE B : **LA LOCATION**
- ✓ QUANTIFICATION DES MOUVEMENTS EN PROPRIÉTÉ
- ✓ ÉVOLUTION DES PRIX HORS INFLATION
- ✓ ESTIMATION DE LA VALEUR DE LA ZA

2025

- ✓ LES PROPRIÉTAIRES
- ✓ LES FERMAGES MOYENS

Openbare landbouwgrond in 2023

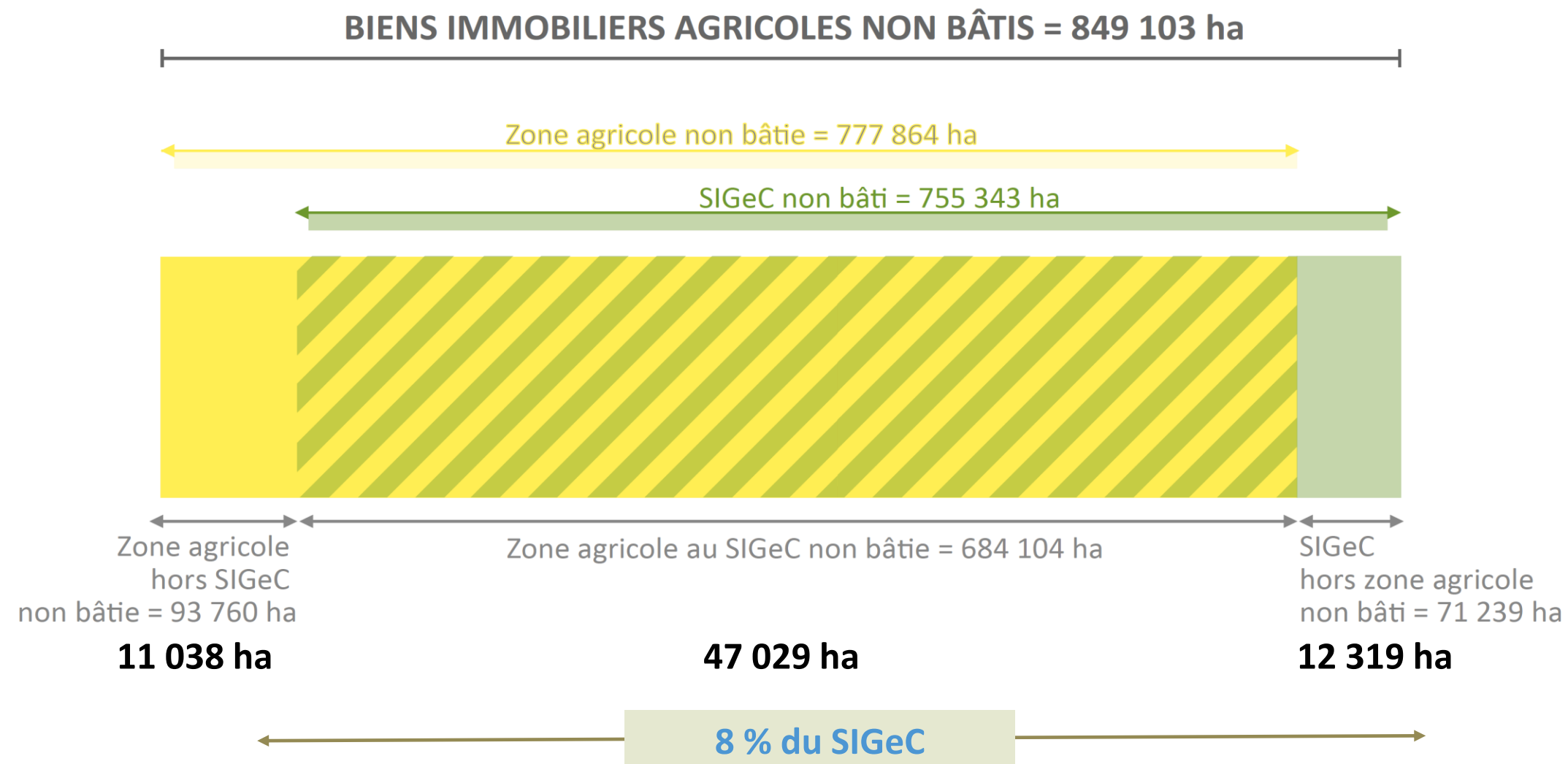
Alle rechten samen (< CPDT)

→ **70 386 ha** onbebouwd landbouwvastgoed

Foncier agricole public en 2023

Tous droits confondus (< carto CPDT)

→ **70 386 ha** de biens immobiliers agricoles non bâtis



Openbare landbouwgrond in 2024

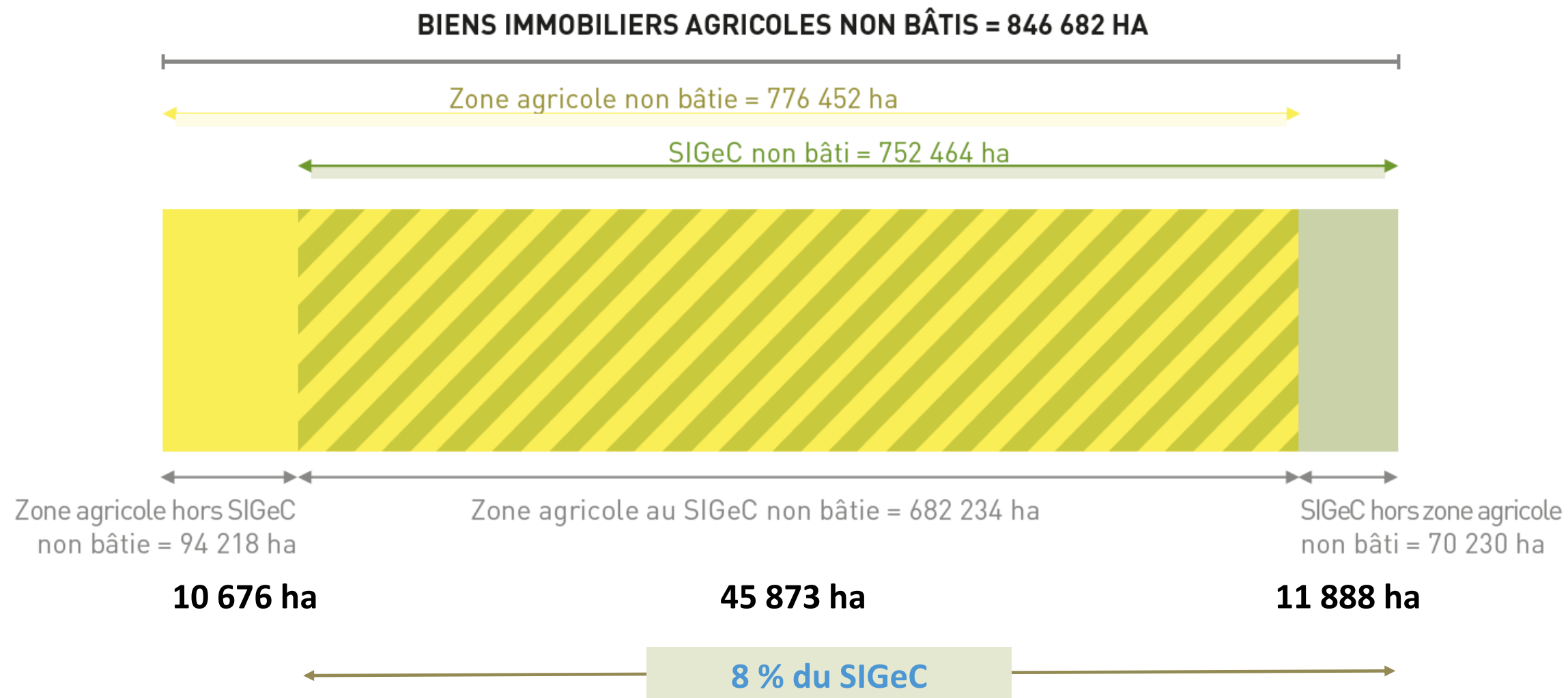
Enkel volle/blote eigendom

→ **68 437 ha** onbebouwd landbouwvastgoed (= 8% OL)

Foncier agricole public en 2024

Uniquement pleine/nue-propriété

→ **68 437 ha** de biens immobiliers agricoles non bâtis (= 8% BIA)

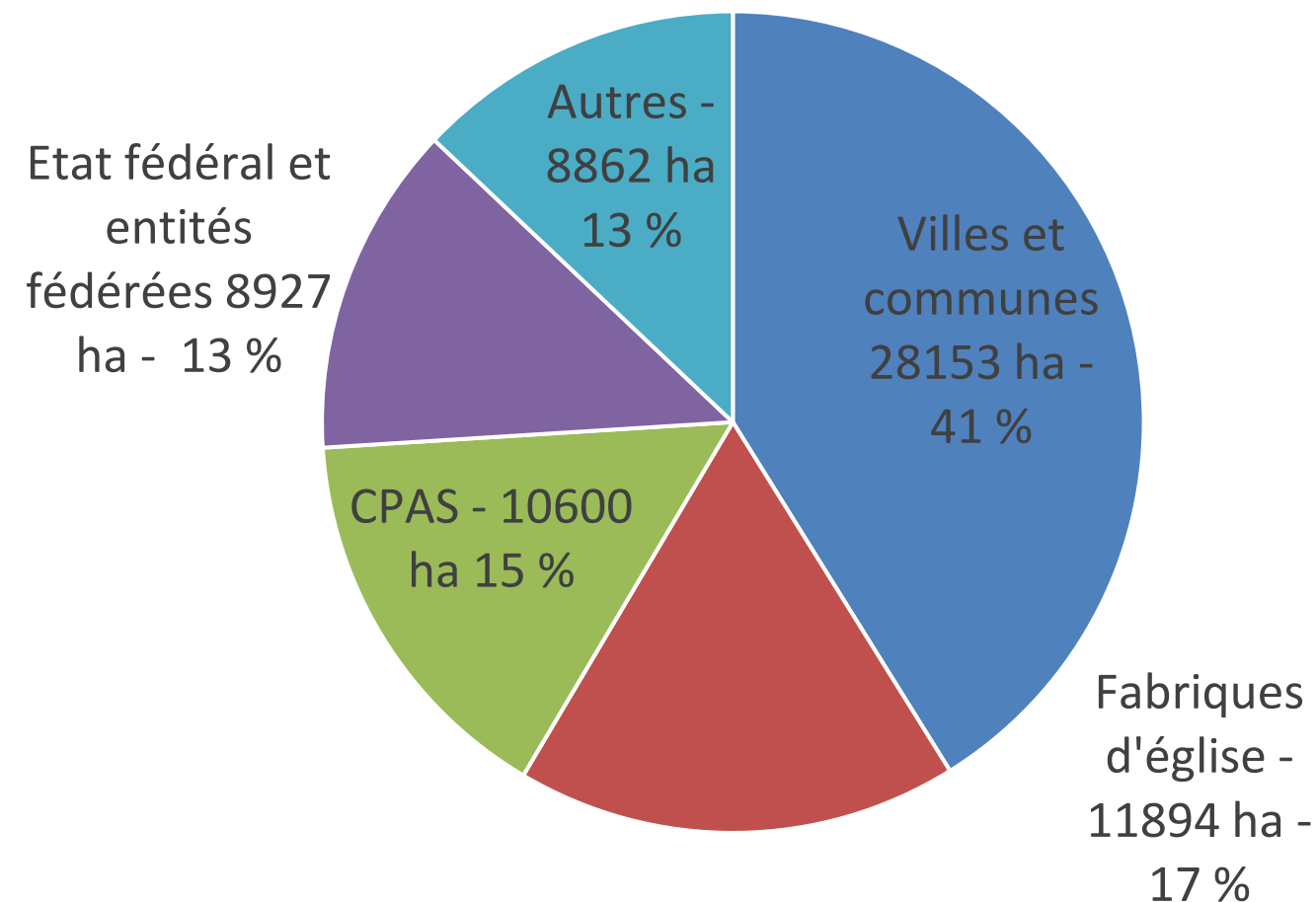


Openbare landbouwgrond in 2024

2 398 openbare eigenaars
68 437 ha onbebouwd landbouwvastgoed
(= 8% OL)

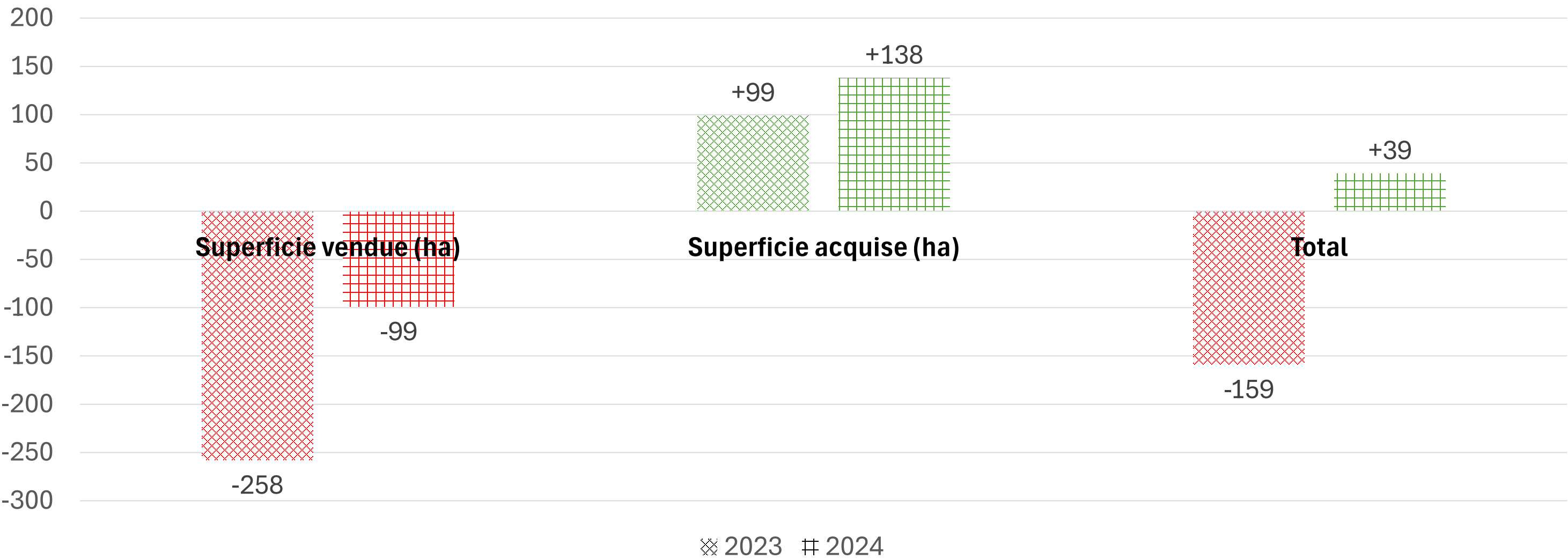
Foncier agricole public en 2024

2 398 propriétaires publics
68 437 ha de biens immobiliers agricoles non bâtis
(= 8% BIA)



Openbare landbouwgrond verkoop in 2023-2024

Foncier agricole public ventes en 2023-2024



Cartografische dienst

Waarom ?

- ✓ Een globaal overzicht hebben van de openbare grondreserve
- ✓ Uitwisselingen tussen eigenaars mogelijk maken
- ✓ Gronden ter beschikking stellen van jonge landbouwers
- ✓ Openbare gronden onderhouden
- ✓ Projecten uitvoeren op deze gronden: uitrusting, waterbeheer, erfgoedboomgaarden...

Service cartographique

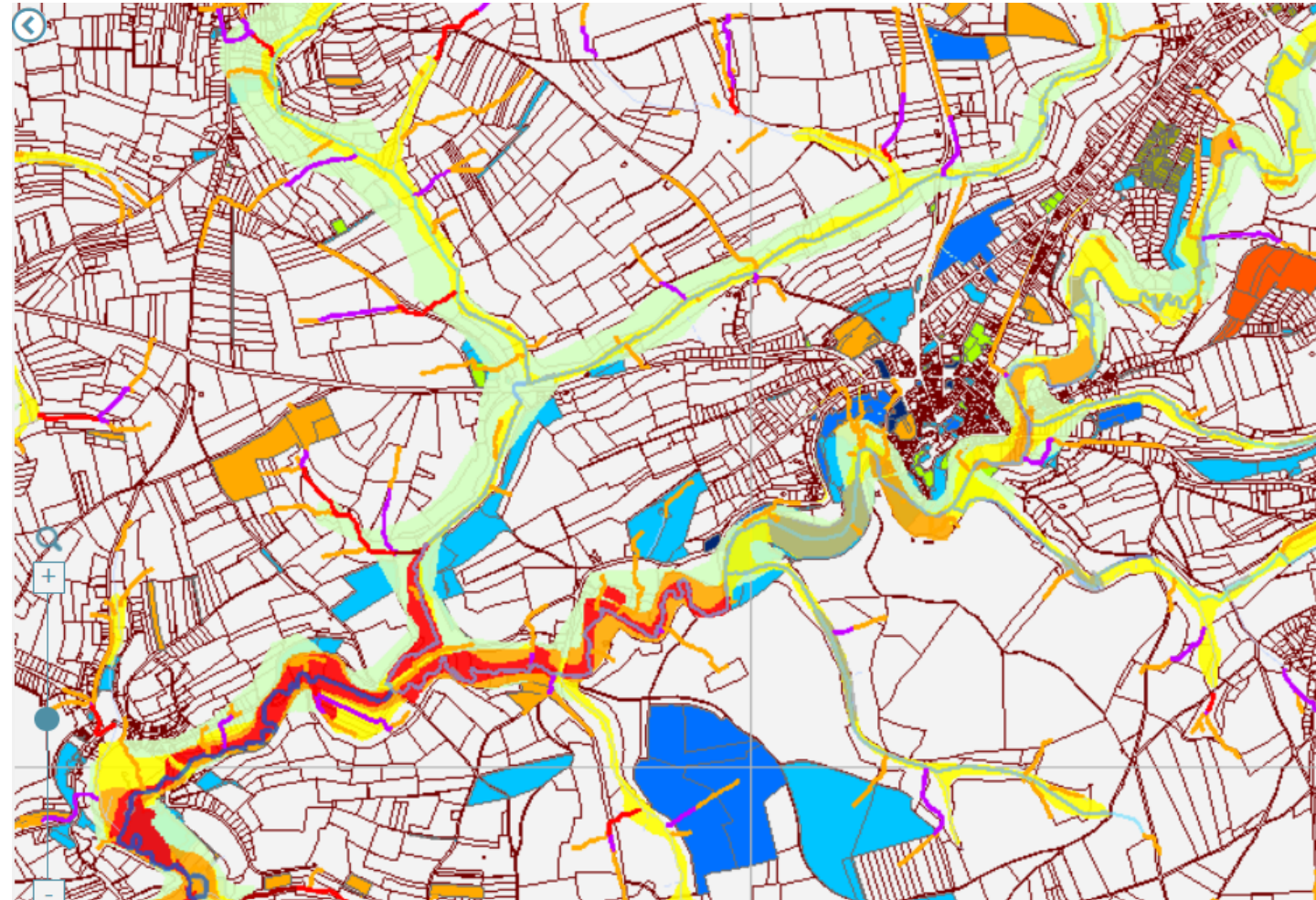
Pourquoi ?

- ✓ Avoir une vue globale de la réserve foncière publique
- ✓ Faire des échanges entre propriétaires
- ✓ Mettre à disposition des terrains aux jeunes agriculteurs
- ✓ Entretenir les terrains publics
- ✓ Mener des projets sur ces terrains : équipements, gestion de l'eau, vergers conservatoires...

Cartografische dienst

Service cartographique

- ✓ Alleenstaand of gemeenschappelijk
- ✓ Eigendommen van de openbare eigenaar in het Waals Gewest
- ✓ Openbare eigendommen op het gemeentelijk grondgebied (per categorie)
- ✓ Toevoeging van extra kaartlagen
- ✓ Analyse



- ✓ Seul ou en commun
- ✓ Propriétés du propriétaire public en RW
- ✓ Propriétés publiques sur le territoire communal (par catégories)
- ✓ Ajout de couches carto supplémentaires
- ✓ Analyse



Informer

Aide aux propriétaires et locataires,
vulgarisation du bail à ferme



Informeren

Hulp aan eigenaars en huurders,
popularisering van de pachtwetgeving

Website



Portail de l'agriculture wallonne

Site internet

Que cherchez-vous ?



Politique et Economie

Aides

Produits

Groupements et conseils

Environnement

Ruralité et Foncier

Recherche et développement

Foncier

Aménagement foncier ▾

Agence du foncier agricole ▲

Observer ▾

Louer ▲

Bail à ferme ▲

En bref

Les différents types de baux ▲

Le bail de carrière

Le bail de longue durée

Le bail classique

Le bail de fin de carrière

Le bail de courte durée

La mise en location de biens publics ▾

Formalités obligatoires ▾

Fermage (loyer) ▾

Fiscalité ▾

Transmission du bail ▾

En bref

La législation sur le bail à ferme s'applique **dès qu'un bail est conclu** sur des terrains et/ou constructions (hangars, étables, corps de logis) destinés à être utilisés principalement par l'exploitation agricole du locataire.

L'exploitation agricole est visée ici au sens large. Elle comprend l'agriculture, l'horticulture, la culture maraîchère, l'arboriculture fruitière, la floriculture ou encore les pépinières. Seule la sylviculture n'est pas protégée.

Pour que le contrat de location soit soumis à la législation sur le bail à ferme, le locataire doit nécessairement être un agriculteur professionnel (société ou indépendant à titre principal ou complémentaire) et le contrat doit prévoir le paiement d'un loyer appelé fermage. Ce fermage peut être une somme d'argent ou une prestation en nature (ex : produits agricoles).

Même si tout bail à ferme doit en principe être établi par écrit, un bail verbal qui respecte les conditions reprises ci-dessus est soumis à la législation sur le bail à ferme.

La législation sur le bail à ferme peut également s'appliquer **au cours d'un bail d'une autre nature** que le bail à ferme si le locataire devient agriculteur au cours de ce bail et qu'il décide, avec l'accord du propriétaire, d'affecter les biens principalement à son exploitation agricole.

Que vous soyez bailleur ou preneur, les différentes rubriques proposées sur cette partie du site tentent de donner des réponses aux questions que vous vous posez. Elles reprennent toutes les informations utiles concernant le bail à ferme ainsi qu'une série de documents-types. Tous les aspects de la location sont passés en revue du point de vue du locataire et du propriétaire.

Une question ?

Contactez-nous via foncier.bailaferme@spw.wallonie.be

Standaarddocumenten

- ✓ Contractmodellen
- ✓ Inventaris
- ✓ Model opzegbrieven
- ✓ ...



Dernière mise à jour : 24/07/2024

CONTRAT DE BAIL À FERME « classique » conclu sous écriture privée et applicable à tout propriétaire public¹

Préalable

Ce contrat est un modèle à titre indicatif. Les indications contenues dans ce modèle ne sont pas exhaustives. Il convient de toujours se référer aux dispositions suivantes dont certaines ont un caractère impératif et s'imposent donc aux parties :

- Ancien Code Civil, Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section 3 : des règles particulières aux baux à ferme, ci-après loi sur le bail à ferme ;
- Décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages.

Définitions

- Cohabitants légaux : les cohabitants légaux au sens de l'article 1475 de l'ancien Code civil dont la cohabitation connaît une durée ininterrompue d'au moins deux ans avant la survenance des événements visés à l'article 2 bis alinéa 1^{er}, 1^o de la loi sur le bail à ferme ;
- Envoi : le courriel daté et signé, le recommandé postal, l'envoi par une société privée contre accusé de réception, le dépôt de l'acte contre récépissé.

À mentionner sur toutes les annexes au présent contrat

Référence du bail : bail [nom bailleur] [nom preneur] [date prise de cours]

Prenant cours le :

¹ On entend par « propriétaire public », l'État, les Régions, les Communautés, les Provinces, les Communes et toutes autres personnes morales de droit public, au sens de l'article 18 de la loi sur le bail à ferme.

Référence du bail : 1

Documents-types

- ✓ Modèles de contrats
- ✓ Etat des lieux
- ✓ Modèles de congés
- ✓ ...



Dernière mise à jour : 24/07/2024

ENTRE

D'une part,

Le propriétaire public

+

Dénomination.....

Siège social.....

N° de partenaire (= n° de producteur)*.....

Numéro d'entreprise**.....

Représenté par.....

En qualité de.....

Ci-après dénommé le bailleur

Et d'autre part,

Si le preneur est une personne physique - Ajouter des lignes au besoin

Civilité.....

Nom.....

Prénom.....

Domicile.....

Date de naissance.....

Lieu de naissance.....

État civil.....

N° national OU.....

N° au registre bis de la banque carrefour de la sécurité sociale.....

N° de partenaire (= n° de producteur)*.....

N° d'entreprise**.....

Si le preneur est une personne morale - Ajouter des lignes au besoin

Dénomination.....

Forme juridique.....

Siège social.....

N° de partenaire (= n° de producteur)*.....

Numéro d'entreprise**.....

Représenté par.....

Référence du bail : 2

Standaarddocumenten

- ✓ Contractmodellen
- ✓ Inventaris
- ✓ Model opzegbrieven
- ✓ ...

Annexe 1 : modèle de courrier

Nom - Prénom du(des) bailleur(s) ou de son (leur) représentant

Adresse

Code postal + Ville

Téléphone

Adresse e-mail

Nom du ou des preneur(s)

Adresse

Code postal

Ville

Fait à , le jj/mm/aaaa

Modalité d'envoi :

- Courriel daté et signé/recommandé postal/envoi par une société privée contre accusé de réception/dépôt de l'acte contre récépissé/exploit d'huissier

Objet :

Vérification des conditions pour l'application du congé prévu à l'article 8bis de la loi sur le bail à ferme (preneur pensionné)

Chère Madame, cher Monsieur,

Je fais référence à **notre contrat de bail à ferme signé en date du /contrat de bail à ferme verbal***, ayant pris cours le/...../..... pour les biens sis à

*** (biffer la mention inutile)**

Selon l'article 57bis de la loi sur le bail à ferme, dès l'instant où le preneur d'un bail à ferme a atteint l'âge légal de la pension, le bailleur peut l'interroger afin de déterminer s'il bénéficie d'une pension de retraite ou de survie. Dès lors, nous vous demandons d'apporter, dans les 2 mois du présent courrier :

• Soit les preuves du maintien de votre activité et de l'absence de perception d'une pension de retraite ou de survie ;

• Soit les preuves du maintien de votre activité et le nom d'un repreneur* pouvant poursuivre votre exploitation dans les trois ans.

*Celui-ci peut uniquement être un de vos descendants ou enfants adoptifs, un des descendants (ou enfants adoptifs) de votre conjoint/cohabitant légal, un conjoint/cohabitant légal d'un de vos descendants (ou enfants adoptifs) ou un conjoint/cohabitant légal d'un des descendants (ou enfants adoptifs) de votre conjoint/cohabitant légal.

Page 3 sur 6

Documents-types

- ✓ Modèles de contrats
- ✓ Etat des lieux
- ✓ Modèles de congés
- ✓ ...

Annexe 2 : modèle de congé

Nom - Prénom du(des) bailleur(s) ou de son (leur) représentant

Adresse

Code postal + Ville

Téléphone

Adresse e-mail

Nom du ou des preneur(s)

Adresse

Code postal

Ville

Fait à , le jj/mm/aaaa

Modalité d'envoi :

- Courriel daté et signé/recommandé postal/envoi par une société privée contre accusé de réception/dépôt de l'acte contre récépissé/exploit d'huissier

Objet :

Congé sur base de l'article 8bis de la loi sur le bail à ferme (preneur pensionné)

Chère Madame, cher Monsieur,

Nous faisons référence à notre **contrat de bail à ferme signé en date du /contrat de bail à ferme verbal***, ayant pris cours le/...../..... pour les biens sis à

*** (biffer la mention inutile)**

Conformément à l'article 8bis de la loi sur le bail à ferme, nous avons le regret de vous informer de notre volonté de vous donner congé pour le/...../....., respectant ainsi le délai de préavis légal de minimum 1 an et maximum 4 ans.

Ce congé porte sur **tous les biens loués/une partie des biens loués à savoir*** :

*** (biffer la mention inutile)**

Afin de nous conformer aux obligations légales, nous vous informons que vous pouvez contester ce congé en ce compris les motifs invoqués en saisissant le juge de paix dans les 3 mois de la notification du congé.

A défaut de contestation endéans ce délai, le présent congé sera valable.

Nous restons à votre entière disposition pour toute information complémentaire.

Page 5 sur 6



Foncier

Aménagement foncier ▾

Agence du foncier agricole ▲

Observer ▾

Louer ▲

Bail à ferme ▲

En bref

Les différents types de baux ▾

La mise en location de biens publics ▾

Formalités obligatoires ▾

Fermage (loyer) ▾

Fiscalité ▾

Transmission du bail ▾

Sous-locations, échanges, contrats de culture ▾

Fin du bail ▾

Superficies minimales et maximales de rentabilité

FAQ

Documentation et législation

Annonces locatives

Acquérir ▾

FAQ

Je suis titulaire d'un bail verbal conclu antérieurement au 01/01/2020. Dois-je le passer par écrit avant le 31/12/2024?



Un bail peut-il redémarrer à zéro sans l'accord du propriétaire?



Que rapporte une terre agricole à un propriétaire?



Mon terrain est occupé en vertu d'un bail à ferme. Puis-je le vendre ?



Qu'est-ce que le droit de préemption du preneur?



Le droit de préemption est-il applicable dans tous les cas?



Le preneur peut-il céder son droit de préemption afin qu'une autre personne l'exerce à sa place?



Que peut faire le preneur si le droit de préemption ne lui a pas été notifié?



Le bailleur peut-il imposer des pratiques agricoles au preneur ?



Le bailleur peut-il réaliser des plantations sur le bien loué ?



Le preneur peut-il réaliser des plantations sur le bien loué ?



Le preneur a-t-il droit à une indemnité pour les plantations qu'il a réalisées?





Connecter

Mise en lien des propriétaires et locataires de terres agricoles par la publicité



Verbinden

Eigenaars en huurders van landbouwgronden met elkaar in contact brengen via publiciteit



Annonces locatives

Rechercher par commune

Choisir une commune



Dans un rayon de 0 km

Terme contenu dans l'offre

Filtrer

Réinitialiser

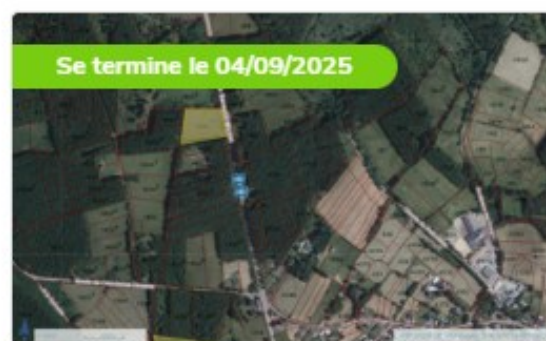
Liste

Map

+ Ajouter une annonce

S'inscrire à la newsletter

Se termine le 04/09/2025



Les Amis de la Fagne - RN "La Fagne de Nampire"

Superficie : 1,904 ha (190,42 a, 19 042 ca)

Nombre de lot(s) concerné(s) par le bien : 1

Communes concernée(s) : Malmedy

Se termine le 15/09/2025



Administration Communale de Havelange

Superficie : 10,299 ha (1 029,92 a, 102 992 ca)

Nombre de lot(s) concerné(s) par le bien : 6

Communes concernée(s) : Havelange

Se termine le 30/09/2025



Fabrique d'église Saint-Laurent à Barvaux-Condroz

Superficie : 0,453 ha (45,27 a, 4 527 ca)

Nombre de lot(s) concerné(s) par le bien : 1

Communes concernée(s) : Havelange

Se termine le 05/09/2025



Ardenne et Gaume/Région wallonne - RN "Le Champ des prêtres"

Superficie : 0,379 ha (37,9 a, 3 790 ca)

Nombre de lot(s) concerné(s) par le bien : 1

Se termine le 16/09/2025



ASBL Cercles des naturalistes de Belgique/Région wallonne - RN "Fontaine Saint-Jean"

Superficie : 1,046 ha (104,58 a, 10 458 ca)



Annonces locatives

Rechercher par commune

Choisir une commune

Liste

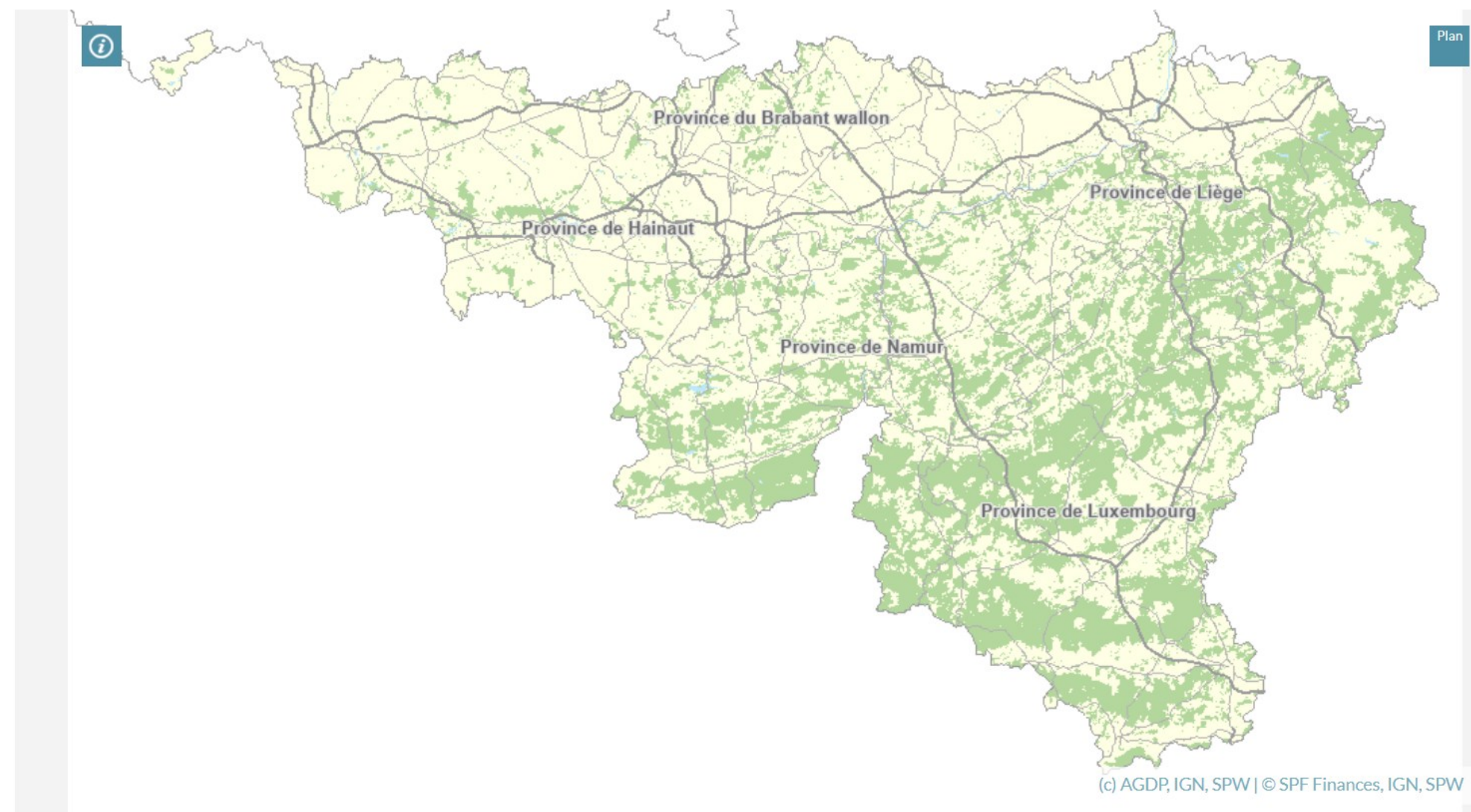
Map

Dans un rayon de 0 km

Terme contenu dans l'offre

Filtrer

Réinitialiser





Accompagner

Accompagnement des propriétaires
dans le processus de mise en
location



Begeleiden

Begeleiding van eigenaars bij het
verhuurproces

Persoonlijke begeleiding

- ✓ Antwoord op alle vragen
- ✓ Gratis dienst
- ✓ Gronden vrij van rechten of lopende contracten
- ✓ Verhuur, dagelijks beheer, einde van contract

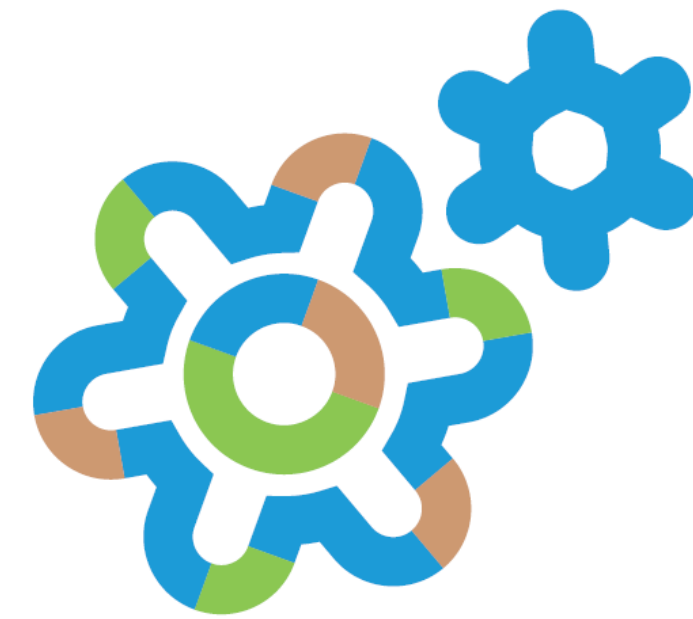
Accompagnement personnalisé

- ✓ Réponse à toutes questions
- ✓ Service gratuit
- ✓ Terres libres de droit ou contrats en cours
- ✓ Mise en location, gestion courante, fin de contrat



Gérer

Equipement et mise en location des terres agricoles de la Région wallonne et des propriétaires publics



Beheren

Uitrusting en verhuur van landbouwgronden van het Waalse Gewest en van openbare eigenaars

Beheerscontract

- ✓ Flexibel
- ✓ Gratis dienst
- ✓ Geen minimumduur – overdracht van de pacht
- ✓ Gronden vrij van rechten
- ✓ Pacht rechtstreeks betaald aan de eigenaar (cessie van schuldvordering)

Contrat de gestion

- ✓ Flexible
- ✓ Service gratuit
- ✓ Aucune durée minimum – transfert du bail à ferme
- ✓ Terres libres de droit
- ✓ Fermage directement payé au propriétaire (cession de créance)

Verhuurprocedure

Procédure de mise en location

Publicité : avis de mise en location via divers canaux



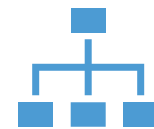
Publiciteit : kennisgeving van verhuur via verschillende kanalen

Réception et analyse des soumissions



Ontvangst en analyse van de inzendingen

Attribution du/des lot(s)



Toewijzing van het/de perceel(len)

Notification aux soumissionnaires



Kennisgeving aan de bidders

Etablissement du contrat écrit + état des lieux



Opmaak van het schriftelijke contract + inventaris

Enregistrement et notification à l'OFA



Registratie en kennisgeving aan het OFA

Pachtcontracttype

Carrièrepacht

- ✓ Eindigt op wettelijke pensioenleeftijd (min. 27 jaar) – nat. pers
- ✓ Voorkeursafstand niet toegestaan
- ✓ Authentieke akte
- ✓ Mogelijke toeslagen gedurende de hele pachtperiode

Klassieke pacht

- ✓ 1^{ste} periode ≥ 9 jaar en < 27 jaar + 3x 9 jaar
- ✓ Voorkeursafstand toegestaan
- ✓ **Onzekere einddatum**
- ✓ Onderhandse akte
- ✓ Mogelijke verhogingen voor bepaalde periodes

Langdurige pacht

- ✓ 1^{ste} periode ≥ 27 jaar + 1 x 9 j
- ✓ Voorkeursafstand niet toegestaan
- ✓ Authentieke akte
- ✓ Mogelijke toeslagen gedurende de hele pachtperiode

Korte pacht

- ✓ Max. 5 jaar
- ✓ Voor bepaalde specifieke redenen
- ✓ Max. 2 korte pachten/18 jaar
- ✓ Onderhandse akte

Type de bail à ferme

Bail de carrière

- ✓ Fin à l'âge légal de la pension (min. 27 ans) – pers. phys
- ✓ Cession privilégiée non autorisée
- ✓ Acte authentique
- ✓ Majorations possibles tout au long du bail

Bail classique

- ✓ 1^{ère} période ≥ 9 ans et < 27 ans + 3 x 9 ans
- ✓ Cession privilégiée autorisée
- ✓ **Date de fin incertaine**
- ✓ Acte sous seing privé
- ✓ Majorations possibles pour certaines périodes

Bail de longue durée

- ✓ 1^{ère} période ≥ 27 ans + 1 x 9 ans
- ✓ Cession privilégiée non autorisée
- ✓ Acte authentique
- ✓ Majorations possibles tout au long du bail

Bail de courte durée

- ✓ Max. 5 ans
- ✓ Pour certains motifs spécifiques
- ✓ Max 2 baux de courte durée/18 ans
- ✓ Acte sous seing privé

Pachtcontracttype

- ✓ Aanvullende clausules: opzeg voor verkoop, voor bebouwing,...
- ✓ Milieuclausules: behoud van permanente graslanden, graslanden met hoge biologische waarde

! Naleving van de wetgeving inzake pachtcontracten...

Type de bail à ferme

- ✓ Clauses supplémentaires : congé pour vente, pour bâtir,...
- ✓ Clauses environnementales : maintien des prairies permanentes, prairies de haute valeur biologique,...

! Respect de la législation sur le bail à ferme

Uitsluitingscriteria

- ✓ Diploma en/of minimumervaring
- ✓ Bedrijfsgrootte kleiner dan of gelijk aan de **maximale rendabele oppervlakte**
- ✓ Naleving van sociale, fiscale en milieuwetgeving

Critères d'exclusion

- ✓ Diplôme et/ou expérience minimum
- ✓ Taille de l'exploitation inférieure ou égale à la **superficie maximale de rentabilité**
- ✓ Respect des législations sociales, fiscales et environnementales

Toekenningscriteria

- ✓ Leeftijd van de inschrijver (40 pnt.)
- ✓ Bedrijfsgrootte (20 pnt.)
- ✓ Nabijheid van het bedrijf ten opzichte van het goed (20 pnt.)
- ✓ Oppervlakte van gronden die toebehoren aan een publieke eigenaar en worden geëxploiteerd (20 pnt.)

100
pts/ptn

+ mogelijkheid van aanvullende criteria (max. 100 pnt, 20 pnt./criterium) !! **kwalitatieve, sociale of milieugerelateerde** aspecten

Critères d'attribution

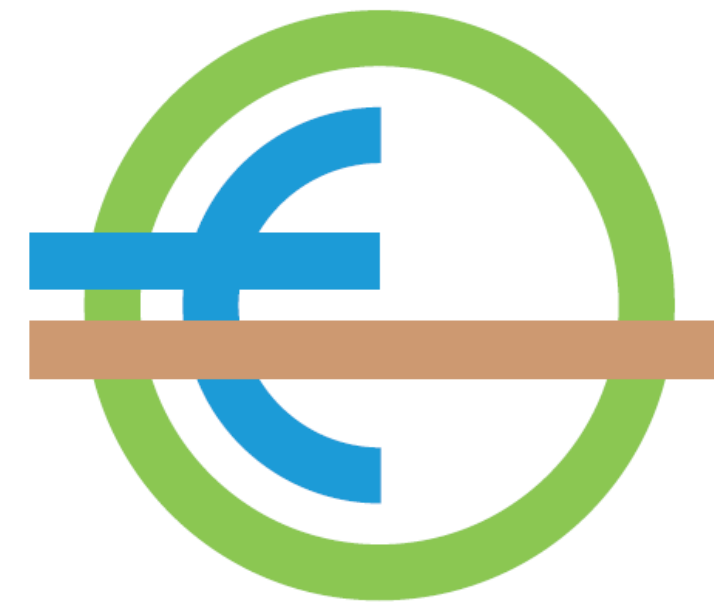
- ✓ Age du soumissionnaire (40 pts)
- ✓ Taille de l'exploitation (20 pts)
- ✓ Proximité de l'exploitation par rapport au bien (20 pts)
- ✓ Superficie de terres appartenant à tout propriétaire public exploitée (20 pts)

+ possibilité de critères supplémentaires (max. 100 pts, 20 pts/critère) !! aspects **qualitatifs, sociaux ou environnementaux**



Acquérir

Achat de terres agricoles publiques via
le droit de préférence



Aankopen

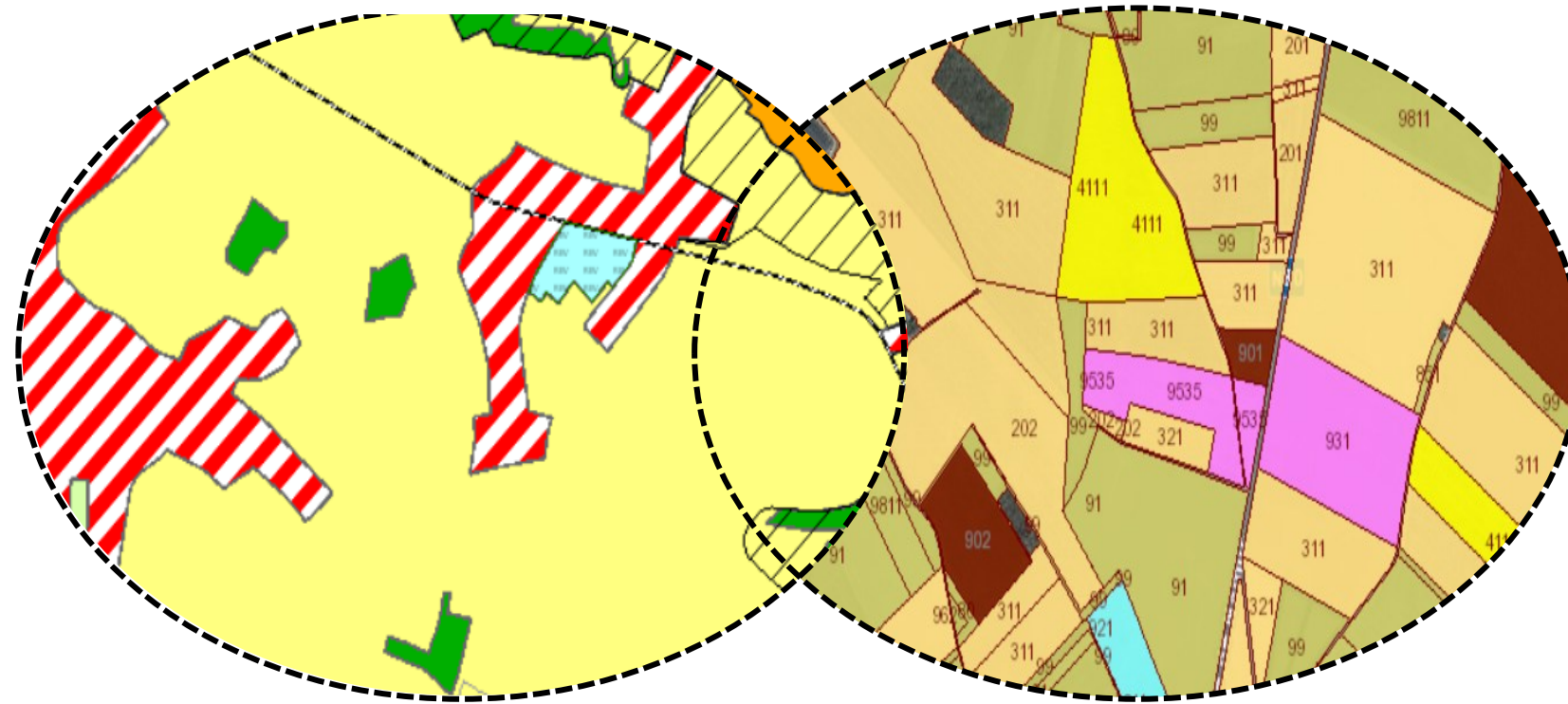
Aankoop van openbare
landbouwgronden via het
voorkooprecht

Voorkooprecht

DOEL : De publieke grondvoorraad behouden

- ✓ kennisgeving van de verkoopvoorwaarden
- ✓ antwoord binnen 3 maanden
- ✓ verkoop tegen marktprijs

- ✓ > 1 ha
- ✓ Landbouwzone (gewestplan) en/of aangegeven in SIGeC



Droit de préférence

BUT : maintenir le volant foncier public

- ✓ notification des conditions de vente
- ✓ réponse dans les 3 mois
- ✓ vente au prix du marché

- ✓ > 1 ha
- ✓ Zone agricole (plan de secteur) et/ou déclarée au SIGeC

MERCI DANK U



agencedufoncieragricole@spw.wallonie.be
agencedufoncieragricole.wallonie.be



Getuigenissen uit Vlaanderen, Brussel en Wallonië

Témoignages de Flandre, Bruxelles et Wallonie.





Centre Public d'Action Sociale
de la Ville de Bruxelles
Openbaar Centrum voor Maatschappelijk
Welzijn van de Stad Brussel

Sophie MOENS

Directrice des opérations immobilières - Directrice vastgoedtransacties

Département Patrimoine Privé – Departement Privé Patrimonium

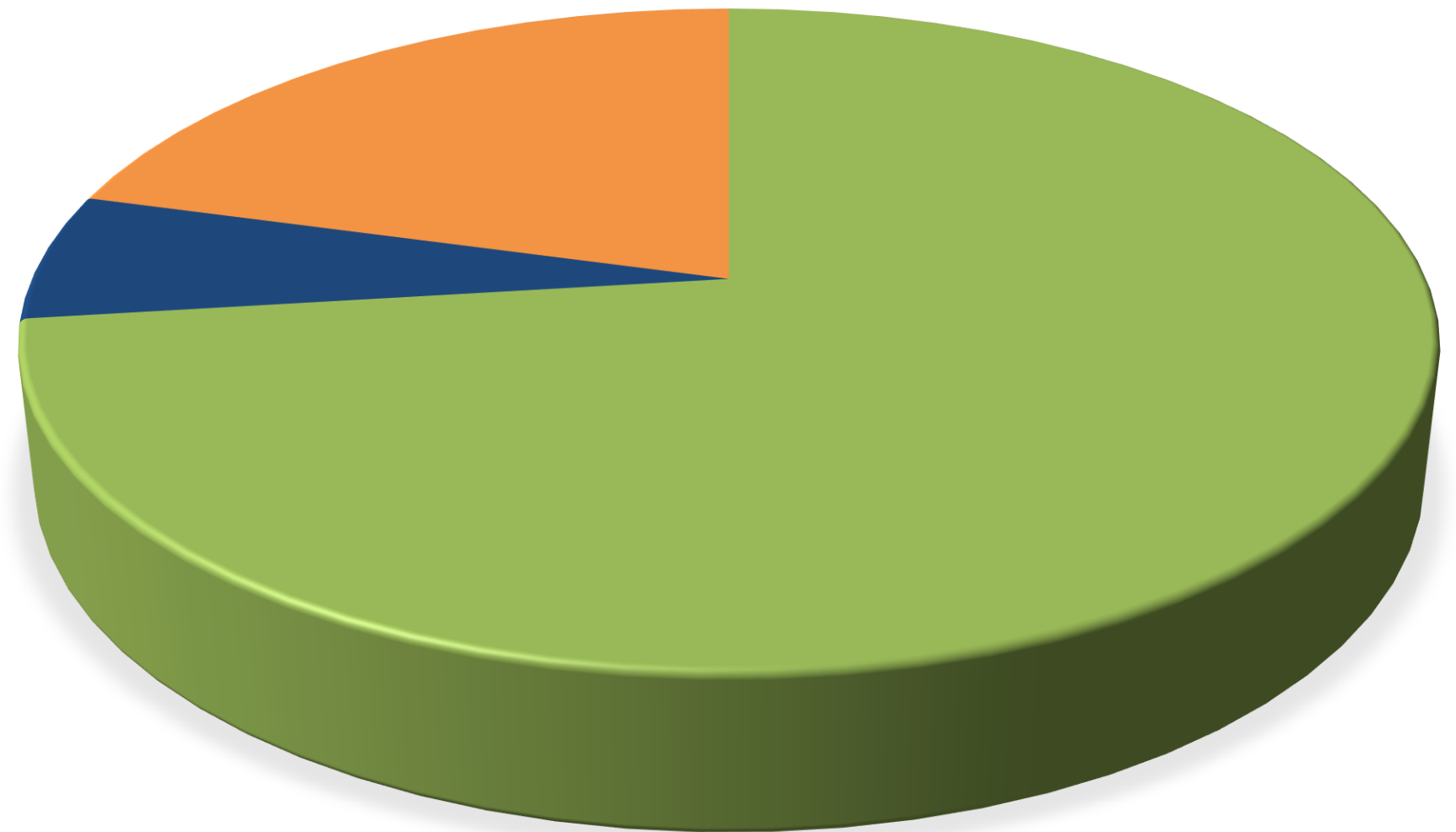
Verdeling van de gronden per Gewest

Brussel/Bruxelles – 80,40 ha – 6%

Wallonië/Wallonie – 444,79 ha – 21%

Vlaanderen/Flandre – 1.500,00 ha – 73%

Répartition des terrains en fonction des Régions



- Voor 2024, warden de overdrachten automatisch toegekend, Hetzij tussen vader/moeder en zoon/dochter of de pachter stelde zelf een overnemer voor.
- Werkgroep met verschillende OCMW's
- Opstarting van een nieuwe procedure van openbare verhuring
- Opstelling van een nieuw lastenboek, goedgekeurd door de Raad voor maatschappelijk welzijn

- Avant 2024, les cessions étaient octroyées de manière “automatique”. Soit de père/mère en fils/fille ou le fermier proposait lui-même un repreneur.
- Groupe de travail avec différents CPAS
- Mise en place d'une nouvelle procedure de location publique
- Rédaction d'un nouveau cahier des charges, validé par le Conseil de l'action sociale

- Nieuw contract van 9 jaar

- Lastenboek met verschillende criteria:

Brussel / Vlaanderen:

Decreet van 13 oktober 2023

- Leeftijd van de pachter
- Nabijheid van andere gronden in beheer
- Afstand tot de zetel van de maatschappij
- Hoofdberoep of niet

Wallonië:

Decreet van 2 mei 2019 / Besluit van 20 juni 2019

- Leeftijd van de pachter
- Omvang van de exploitatie
- Nabijheid van de exploitatie tot het goed
- Oppervlakte van alle gronden behorend tot publieke eigenaars in beheer door de kandidaat
- + uitsluitingscriteria:
- Diploma en/of minimale ervaring
- Omvang van de exploitatie lager of gelijk aan de maximale rentabiliteitsoppervlakte
- Respect van de sociale, fiscal en omgevingswetgeving

- Nouveau contrat de 9 ans

- Cahier des charges avec différents critères

Bruxelles / Flandre :

Décret du 13 octobre 2023

- Âge du fermier
- Proximité d'autres terrains exploités
- Distance par rapport au siège de la société
- Profession principale ou non

Wallonie :

Décret du 2 mai 2019 / Arrêté du 20 juin 2019

- Âge du fermier
- Taille de l'exploitation
- Proximité de l'exploitation par rapport au bien
- Superficie de terres appartenant à tout propriétaire public exploitée par le candidat

- + critères d'exclusions :
- diplôme et/ou expérience minimum
- Taille de l'exploitation inférieure ou égale à la superficie maximale de rentabilité
- Respect des législations sociales, fiscales et environnementales

- 1.475 lopende contracten
- 480 pachters
- Lijst van kandidaten voor openbare verhuringen
- Aanpassing van de criteria in functie van de realiteit in de praktijk: evolutief

- 1.475 contrats en cours
- 480 fermiers
- Liste de candidats pour les locations publiques
- Adaptation des critères par rapport à la réalité du terrain: évolutif

MERCI
DANK U



VENTE d'une FERME + Terres agricoles d'une fabrique d'église au prix du marché avec critères d'attribution

Jacques Declercq, Membre de la Fabrique d'Eglise de Grand Rieu, Sivry-Rance, Diocèse de Tournai

VERKOOP van een BOERDERIJ + Landbouwgrond van een kerkfabriek tegen marktprijs met toewijzingscriteria

Jacques Declercq, lid van de Kerk Fabriek van Grand Rieu, Gemeente van Sivry-Rance, bisdom Doornik

• **Historique – quel projet pour notre ferme ?** *Welk project voor onze boerderij?*

- La ferme date de **1729**; partie du domaine des Chanoinesses de Hautmont (Maubeuge) - la première Abbesse était Sainte Aldegonde, née vers 630 ;

- Recue leg à la **Fabrique d'Eglise de Grand Rieu (Sivry Rance)**, toujours restée en élevage et prairies ;

- Locataire agriculteur part à la retraite ; la ferme (le bâtiment) nécessite de gros frais ; **nous n'avons pas le budget**

→ **Décision de vendre**

→ Pas envie que ce soit un « gros » fermier qui achète pour les terrains et démolisse le bâtiment de la ferme

→ Souhait des fabriciens de **soutenir l'installation de nouveaux éleveurs.ses**

→ Souhait de préserver l'affectation d'élevage (avec maintien des prairies)

→ **Rencontre de Terre-en-vue à la Foire de Libramont** qui a mis au point un mécanisme de **Vente à prix fixe avec Critères d'attribution**

→ Décision de vendre la ferme + 6 hectares attenants

→ La vente est confiée au Comité d'acquisition (administration régionale), le « notaire » des pouvoirs publics

- - De boerderij dateert uit **1729**; onderdeel van het domein van de kanunnikessen van Hautmont (Maubeuge) - de eerste abdis was Sainte Aldegonde, geboren rond 630;
- Als legaat nagelaten aan de **kerkfabriek van Grand Rieu (Sivry Rance)**, altijd in gebruik gebleven voor veeteelt en weiden;
- - De pachter-landbouwer gaat met pensioen; de boerderij (het gebouw) vereist hoge kosten; we hebben het budget niet.

• **Beslissing om te verkopen**

- → We willen niet dat een “grote” boer het terrein koopt en het boerderijgebouw afbreekt
- → De kerkvoogden willen de vestiging van **nieuwe veehouders ondersteunen**
- → We willen het gebruik voor veehouderij behouden (met behoud van de weiden)
- → **Ontmoeting met Terre-en-vue** op de beurs van Libramont, die een mechanisme heeft ontwikkeld voor **verkoop tegen een vaste prijs met toewijzingscriteria**
- → Beslissing om de boerderij + 6 hectare aangrenzend terrein te verkopen
- → De verkoop wordt toevertrouwd aan het “Comité d'acquisition” (acquisitie comité-regionaal bestuur), de ‘notaris’ van de publieke overheden





• Quel dispositif avez-vous mis en place ?



- Publication de l'appel à candidature dans différents journaux et sites internet
 - Visites de la ferme organisée par les fabriciens
 - **3 candidats** au bout d'un second appel à candidatures
- Application des critères aux candidatures
- **2 candidats arrivent ex-aequo** (ils sont jeunes, vendent en circuit-court, ont un projet d'élevage, etc.)
- **tirage au sort** pour choisir celui qui aura la ferme (procédure prévue dans le cahier des charges)

!! Soutien des jeunes agriculteurs de la commune pour cette démarche

Welke maatregelen hebt u genomen?

- *Publicatie van de oproep tot kandidaatstelling in verschillende kranten en op verschillende websites*
 - *Bezoeken door de kerkmeesters*
 - *3 kandidaten na een tweede oproep tot kandidaatstelling*
- *Toepassing van de criteria op de kandidaturen*
- **2 kandidaten eindigen ex aequo** (ze zijn jong, verkopen via korte ketens, hebben een veeteeltproject, enz.)
- **loting om te bepalen** wie de boerderij krijgt ((procedure voorzien in het bestek))



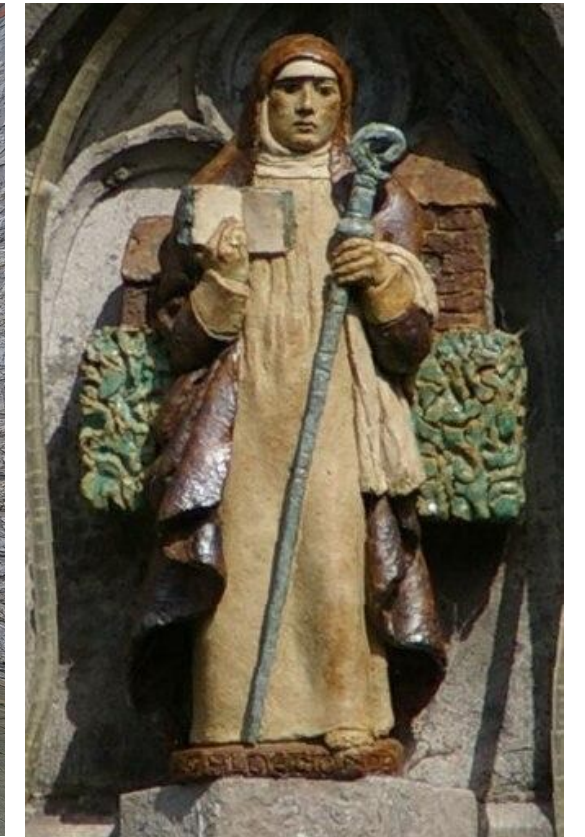
!! Steun van jonge boeren uit de gemeente voor dit initiatief

Quel type de dialogue cherchez-vous à instaurer ou à entretenir ?

- La Ferme a été léguée à la Fabrique d'église en 1979 ; nous y avons laissé le locataire dont la famille y était depuis 1946 → lien étroit entre fabriciens et agriculteur locataire ;
- Historiquement, paiement des fermages lors de la Saint Eloi, le 1/12, après la messe ;
- Actuellement, fermage payé via la banque, mais la tradition de Saint Eloi persiste, avec la bénédiction des tracteurs – c'est un moment de rencontre avec les locataires

Wat voor soort dialoog wilt u tot stand brengen of onderhouden?

- *Gepensioneerde huurder, maar de boerderij wordt sinds 1946 door zijn familie gehuurd → Nauwe band tussen kerkmeesters en pachtboeren;*
- *Historisch gezien werd de pacht betaald op Sint-Elooi, 1 december, na de mis;*
- *Momenteel wordt de pacht via een bank rekening betaald, maar de traditie van Sint-Elooi blijft bestaan, met de zegening van de tractoren – dit is een moment van ontmoeting met de pachters.*



Quel message ou souhait aimeriez-vous transmettre à vos collègues ?

- Beaucoup d'investissements en temps (3 ans) et en énergie, avec le soutien du comité d'acquisition (>< recours) ;
- Ce fut important pour nous d'offrir la chance à une nouvelle et jeune famille de pouvoir avoir accès à une ferme et à des terres agricoles (et ainsi aussi soutenir aussi l'école du village) ;
- Première wallonne (et belge, européenne?) de ce processus ! → + facile pour les suivants.



Welke boodschap of wens wilt u aan uw collega's meegeven?

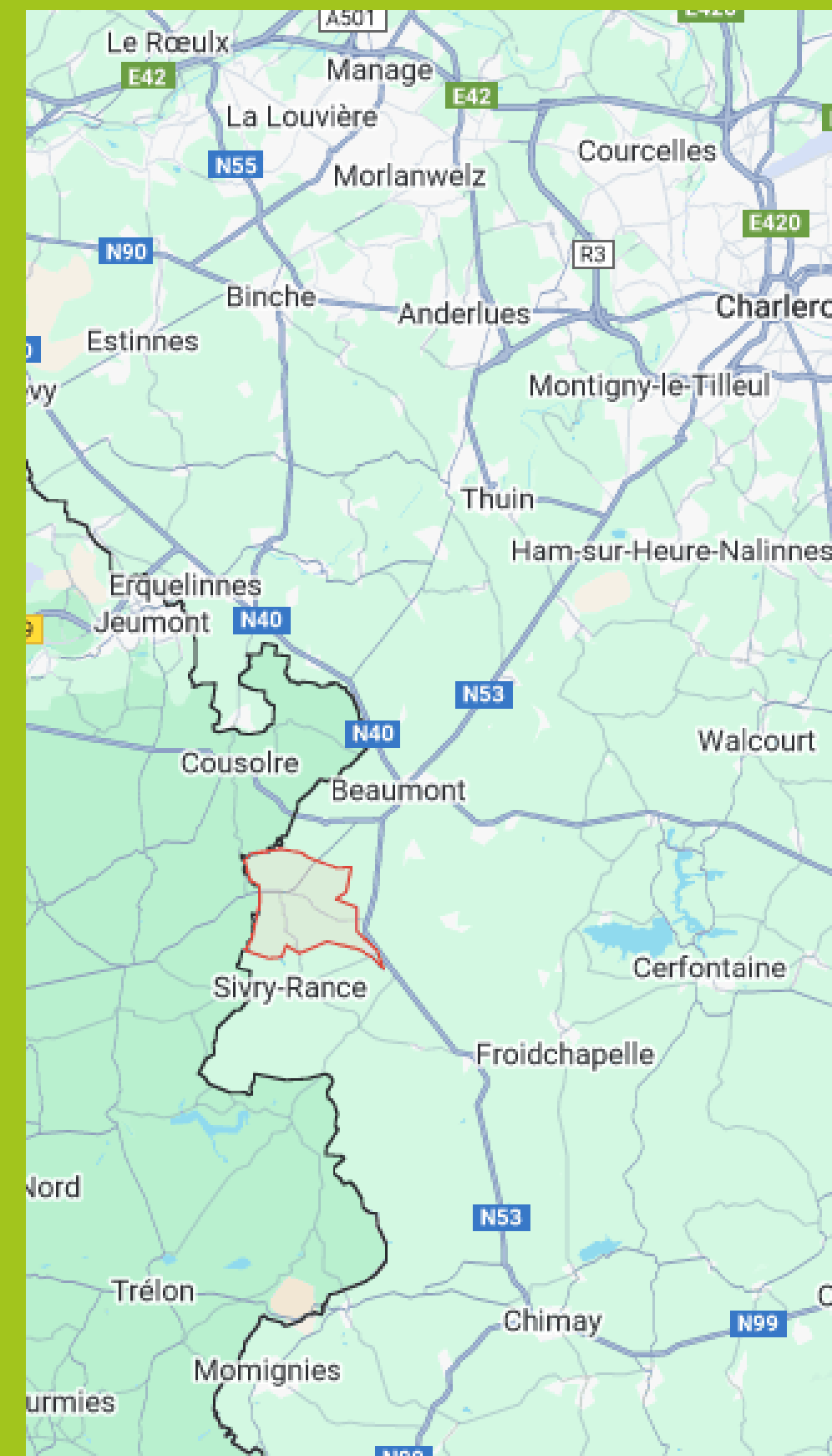
- Veel investering in tijd (3 jaar) en energie, met de steun van het acquisitiecomité (>< beroep aantekenen);
- Het was voor ons belangrijk om een nieuw en jong gezin de kans te bieden om toegang te krijgen tot een boerderij en landbouwgrond (en zo ook de dorpsschool te ondersteunen).
- Eerste in Wallonië (en België, Europa?) met dit proces! → + gemakkelijker voor de volgende



MERCI

DANK U

Jacques
DECLERCQ –
Fabrique d'Eglise
de Grand Rieu



Case Izenberghe

Bram Van Nevel

Beleidsadviseur water- en mestbeleid

Agentschap Landbouw en Zeevisserij

VLAAMSE
LAND
MAATSCHAPPIJ

AGENTSCHAP
LANDBOUW &
ZEEVISSERIJ

DEPARTEMENT
OMGEVING



OPROEP
©VLM

**Grond voor
vernieuwende en duurzame
landbouwpraktijken**

Jij wenst dat je als landbouwer in de Westhoek een mooie toekomst hebt. Met een goed inkomen, met zekerheid over grond, met dieren en teelten die niet lijden onder droogte en zonder vrees voor overstromingen.

Wij mikken ook als overheden op zo'n toekomst voor de landbouwers in de Westhoek en daarbuiten. In Alveringem en Lo-Reninge zetten we 30 hectare gronden in voor een pioniersproject. Via de oproep geven we jou als actieve landbouwer die nu al gronden van de VLM gebruikt, de kans om die of andere VLM- gronden 5 jaar en bij uitbreiding 10 jaar te gebruiken.

Leg ons een toekomstplan voor je bedrijf voor waarin vernieuwende en duurzame landbouwpraktijken een grote rol spelen, en je kunt de VLM-gronden kosteloos gebruiken als je voorstel wordt aanvaard.

Samen maken we werk van een betere bodem- en waterkwaliteit op en rondom het Plateau van Izenberge!

**Vlaamse
overheid**

Aanleiding

- Grondreserve inzetten voor een klimaatrobuust landbouwlandschap
- Publieke grond gebruiken als hefboom
- Gebiedsgerichte aanpak
- Geïntegreerd werken aan meerdere doelen
- Regeerakkoord en beleidsnota

Raisons

- Utiliser les réserves foncières pour créer un paysage agricole résilient au climat
- Utiliser les terres publiques comme levier
- Approche territoriale
- Travailler de manière intégrée sur plusieurs objectifs
- Accord gouvernemental et note de politique



Doelen

- Gedragenheid vanuit de landbouwers
 - Bottom up aanpak
- Op maat van het bedrijf werken aan:
 - Bodem
 - Water
 - Bemesting
 - Gewasbescherming
 - Maatregelen bovenop regulier beleid
 - Samenwerking
 - Biodiversiteit

Objectifs

- Adhésion des agriculteurs - Approche ascendante
- Travailler « sur mesure » pour chaque exploitation en termes de :
 - Sol, eau, fertilisation, protection des cultures
 - Mesures supplémentaires à la politique classique
 - Coopération
 - Biodiversité

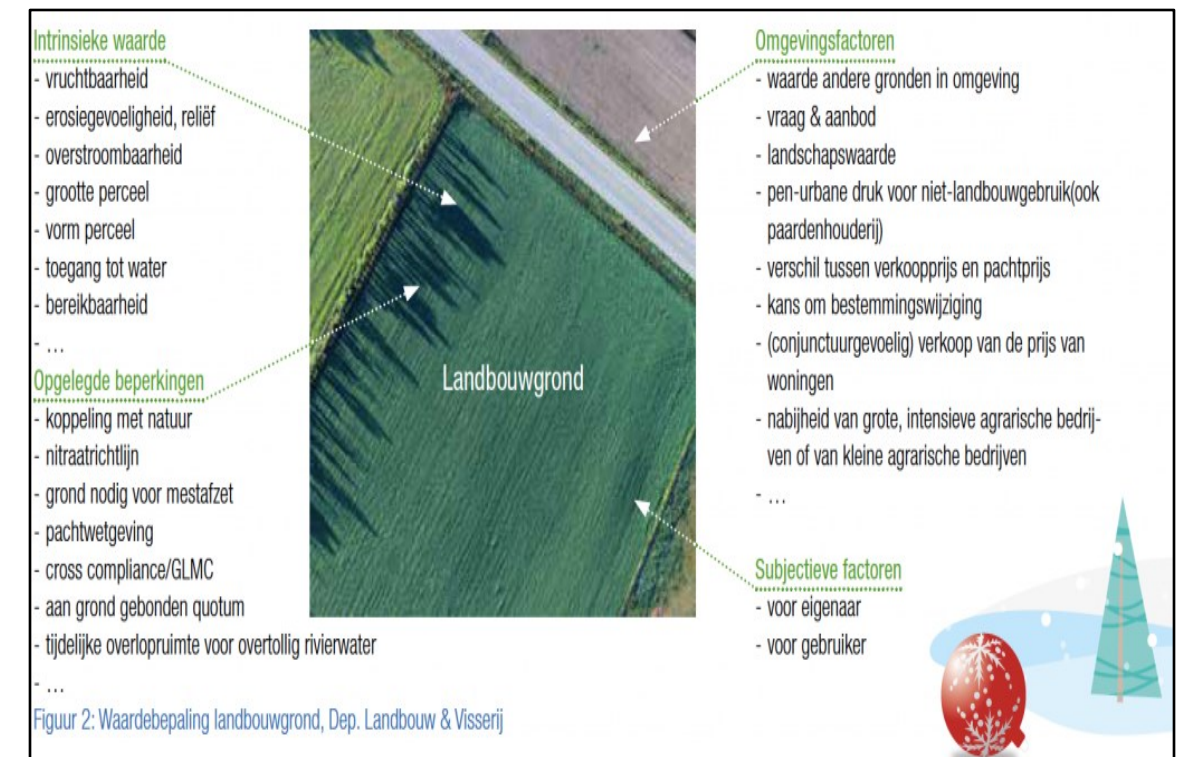
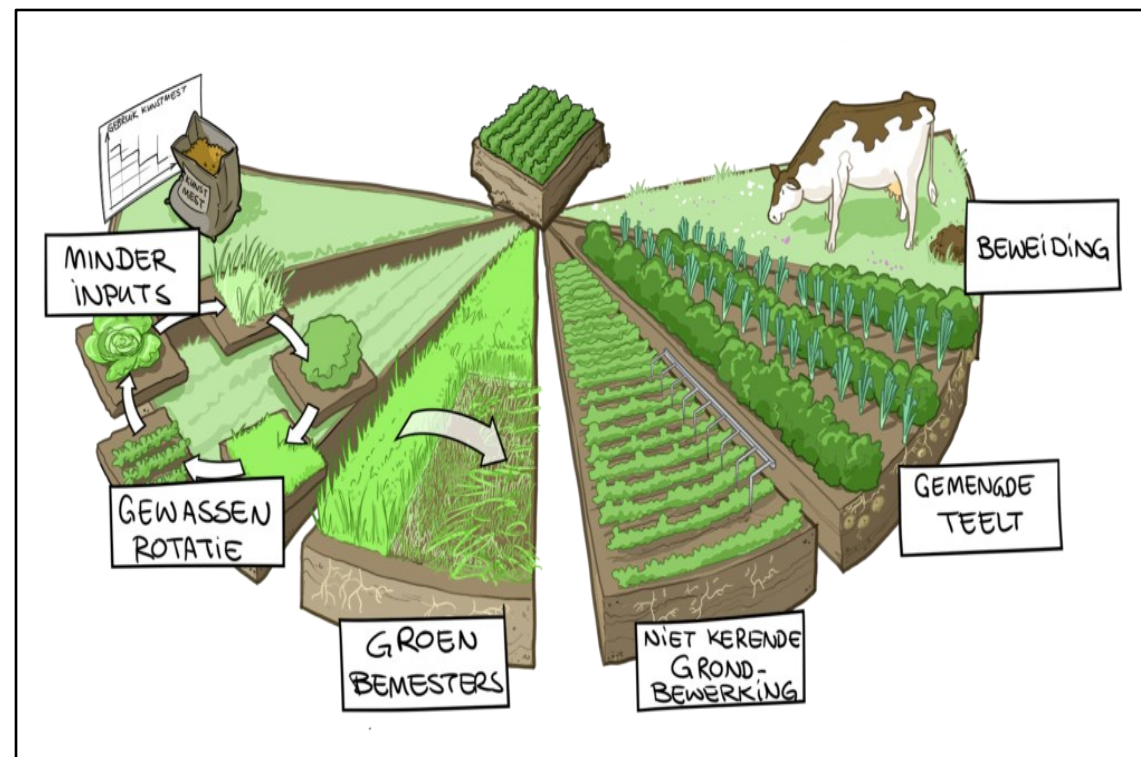


Waarom

- Maatregelen op de juiste plaats
- Vergoeding met grond ipv financieel
 - Langere termijn (5 – 10 jaar)
- Gebiedsaanpak in traditioneel landbouwgebied
- Hefboomeffect
- Integrale kijk

Pourquoi

- Agir là où il faut
- Indemnisation sous forme de terres au lieu d'un paiement financier
 - Long terme (5 – 10 ans)
- Approche territoriale dans une zone agricole conventionnelle
- Effet de levier
- Vision intégrée



Aanpak

- Toelichting in groep
- Intressepeiling
- Toewijzen begeleider
- Uitwerken projectvoorstel
- Jurering
 - Bijna 1/4 persoonlijke toelichting
 - 3/4 van de voorstellen scoorden voldoende

Approche

- Explication collective
- Sondage des intérêts
- Attribution d'un accompagnateur
- Élaboration de la proposition de projet
- Évaluation par jury
 - Près 1/4 avec présentation « en personne »
 - 3/4 des propositions ont obtenu un score suffisant



Start van de oproep

7 april 2025
info-avond

DEADLINE

vóór 1 mei 2025
interesse aangeven

mei - juni 2025
ruw voorstel uitwerken
met begeleider

DEADLINE

30 september 2025
definitief voorstel
indienen

november 2025
jurering en toewijzing
grond(en)

VLAAMSE
LAND
MAATSCHAPPIJ

AGENTSCHAP
LANDBOUW &
ZEEVISSERIJ

DEPARTEMENT
OMGEVING

Voor- en nadelen

- Voordelen
 - Landbouwers kiezen zelf de maatregelen
 - Reflectie op huidige bedrijf en toekomstvisie
 - Groepsdynamic
- Nadelen
 - Moeilijk te jureren
 - Combinatie met regulier beleid
 - Evenwicht groepsdynamic en concurrentie



Avantages et inconvénients

- Avantages
 - Les agriculteurs choisissent eux-mêmes les mesures
 - Réflexion sur l'exploitation actuelle et vision future
 - Dynamique de groupe
- Inconvénients
 - Difficile à évaluer par un jury
 - Articulations avec la politique classique
 - Équilibre entre dynamique de groupe et concurrence



Nazorg

- Begeleidingsopdracht
 - Aanspreekpunt voor vragen
 - Ondersteuning nieuwe maatregelen
 - Experimenteren nieuwe machines
 - Monitoring van de maatregelen
 - ...

Suivi

- Mission d'accompagnement
 - Point de contact pour les questions
 - Soutien pour les nouvelles mesures
 - Expérimentation de nouvelles machines
 - Suivi des mesures
 - ...



Lessons learned

- Bereidheid/interesse tot het nemen van maatregelen is er
 - Landbouwers waren vaak al aan de slag met bepaalde goede praktijken
 - Ondersteuning is nodig, vaak is men nog zoekende
 - Uitwerking heeft regulier beleid versterkt



Lessons learned

- La volonté/intérêt à la mise en place de mesure est présente
 - Les agriculteurs avaient souvent déjà commencé à mettre en œuvre certaines bonnes pratiques
 - Un soutien est nécessaire, car beaucoup sont encore en phase de recherche
 - La mise en œuvre a renforcé la politique classique

Lessons learned

- Kan een start zijn voor samenwerking
 - Facilitator is belangrijk
 - Kennis gebied + vertrouwensband
- Grond is een grotere stimulans dan centen
- Ook samenwerking binnen de overheid versterkt het geheel



Lessons learned

- Peut constituer le point de départ d'une collaboration
 - Le rôle du facilitateur est important
 - Expertise + relation de confiance
- La terre est un stimulant plus important que l'argent
- La collaboration au sein du gouvernement renforce également l'ensemble

MERCI
DANK U

Bram Van Nevel

VLAAMSE
LAND
MAATSCHAPPIJ

AGENTSCHAP
LANDBOUW &
ZEEVISSERIJ

DEPARTEMENT
OMGEVING

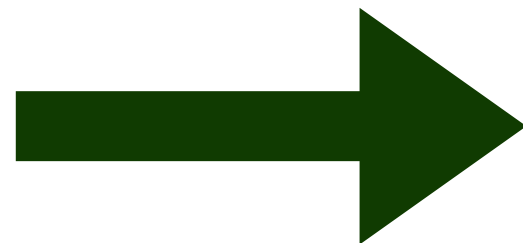
PUBLIEKE GRONDEN AALST

Landbouwbeleidsplan

Plan de politique agricole

Inquiétudes des agriculteurs

Ongerustheid
landbouwers



Questions individuelles

Individuele vragen



Globale visie nodig

Nécessité d'une approche globale



Stad Aalst



Aanleiding

Geen actief grondenbeleid
Oneigenlijk gebruik op openbare gronden

Motivation

Pas de politique foncière active
Utilisation abusive des terrains publics





Hofstade

Aalst

Moorsel

Nieuwerkerken

Mel...



Formule

Afhankelijk wat visie is

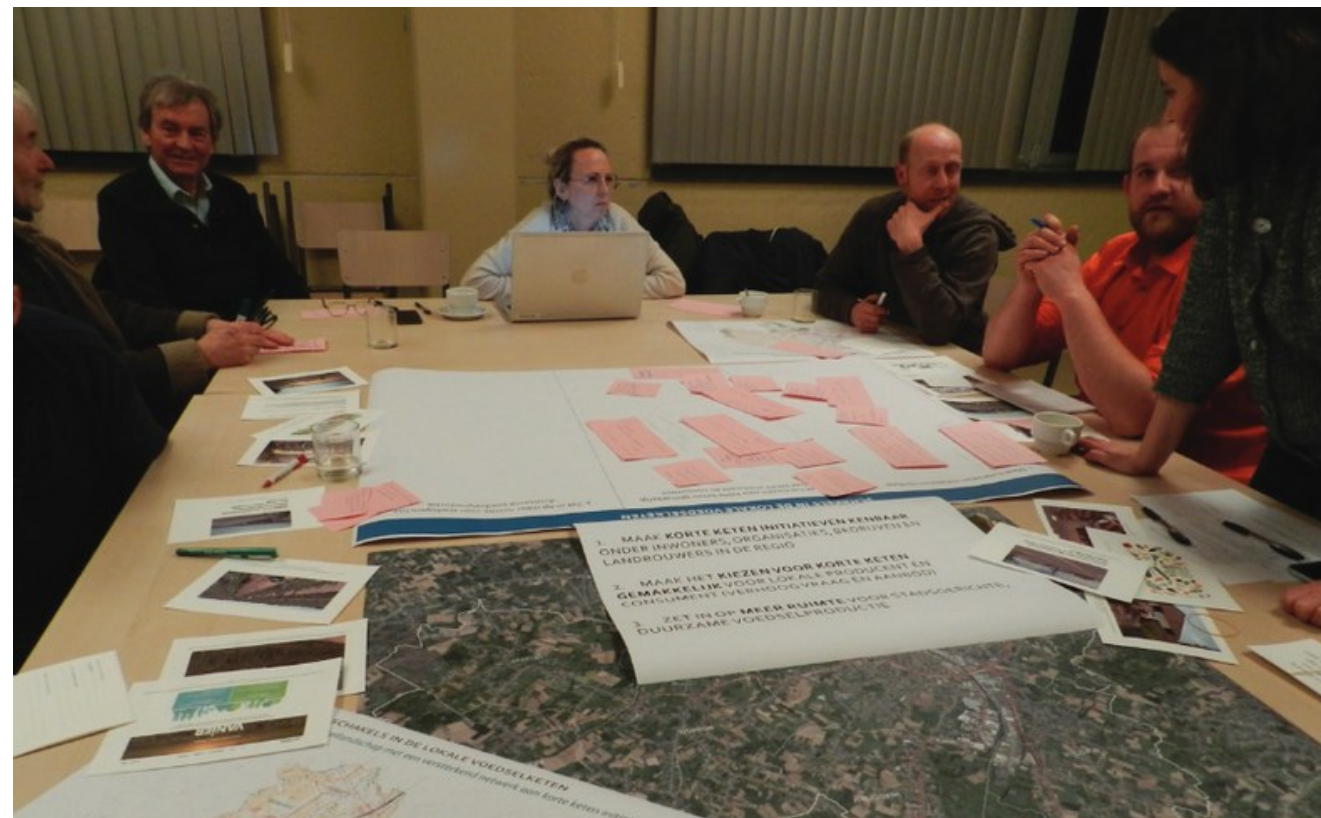
- Korte termijn (project)
 - Ter bedestelling (gratis)
- Lange termijn
 - Pachtcontract (9 jaar)
- Stads CSA
 - ter bedestelling

Selon la vision

- Court terme (projet)
 - Mise à disposition (gratuite)
- Long terme
 - Contrat de bail (9 ans)
- CSA urbain
 - mise à disposition



Communicatie





Meer weten En savoir plus?

<https://aalst.be/jobs-en-ondernemen/ondernemen/land-en-tuinbouw/landbouwbeleidsplan>



Stad Aalst

BEDANKT!

Jan Blindeman:

‘Het is een misverstand te denken dat landbouw alleen een Europese of Vlaamse bevoegdheid is. Als je kijkt naar de lijst van actiepunten, dan zie je dat we als gemeente ook zelf veel kunnen doen op basis van bestaande regelgeving.’

« C’est une idée reçue de penser que l’agriculture relève uniquement des compétences européennes ou flamandes. Lorsqu’on examine la liste des actions possibles, on constate que, en tant que commune, nous pouvons également agir de manière significative sur base de la réglementation existante. » (Jan Blindeman)

Over de (toekomstige) rol van publieke gronden en hun publieke eigenaars.
Visies van & debat met actoren uit het veld :

Quels rôles pour les terres publiques ?
Échange de visions et débat avec des acteurs de terrain :

- **Fédération des Jeunes Agriculteurs – Anne-Sophie Janssens**
- **Groene Kring – Justine Arkens**
- **De Landgenoten – Petra Tas**
- **Terre en Vue – Françoise Ansay**
- **Moderator – Hans Vandermaelen (ILVO)**

Les terres agricoles publiques

Comment voyez-vous la perte structurelle de terres agricoles publiques ?

Etendue du patrimoine foncier public?

Estimation : 8% de la SAU totale wallonne

Terre publique

= levier d'action pour la réalisation des objectifs du CWA (2014) (amélioration de l'accès à la terre et protection de celle-ci)

MAIS déclarations de principe : quel est le bilan ?

Vente des terres publiques

= participation à un accaparement des terres – perte de contrôle

Où serons-nous en 2035 si cela dépend de notre organisation?

2035 = demain

- Terres publiques louées à des **agriculteurs** et plus particulièrement des **jeunes agriculteurs** dans la structure d'exploitation
- Jeunes installés en augmentation

Moyens ?

- activation de l'article 8bis de la loi sur le bail à ferme
- Révision des critères d'attribution des biens publics (tenir compte des unités de travail)
- Privilégier les baux de carrière pour favoriser les jeunes

Quel rôle voyez-vous pour votre propre organisation?

- Alerter le pouvoir public de l'urgence d'adopter des mesures pour le renouvellement des générations en agriculture
- Empêcher certains acteurs de bénéficier d'aides publiques
 - ==) travailler sur la définition de l'agriculteur actif (AA)
 - Réduire le nombre d'acteurs sur le marché du foncier

Écoute active et passage à l'action
Se donner les moyens de réaliser ses ambitions

Limiter les acteurs agricoles

- *Marché locatif* :
 - faire la publicité des baux à ferme,
 - Création de nouveaux incitants fiscaux
- *Marché acquisitif* :
 - Réguler le marché du foncier
 - Conditionner la vente via une autorisation du Gouvernement
 - Intervention sur le prix lorsque le prix est déconnecté de la valeur agricole



Voorzitter Groene Kring – Vlaamse organisatie voor jonge land- en tuinbouwers

Justine Arkens

Président du Groene Kring – Organisation flamande pour les jeunes agriculteurs et horticulteurs

Toegang tot grond: een uitdaging Accès à la terre: un défi

Grond = voorwaarde om te starten of uit te breiden

- Economische zekerheid
- Rechtzekerheid
- Perspectief

Daling publieke landbouwgrond

- economische onzekerheid
- financieel onhaalbaar

Terrain = condition préalable pour démarrer ou se développer

- Sécurité économique
- Sécurité juridique
- Perspectives

....

Toekomst van publieke landbouwgrond

L'avenir des terres agricoles

- Publieke landbouwgrond = strategisch bezit
- Landbouwgrond is voor landbouwdoeleinden
 - Landbouwgrond is beschermd
 - Landbouwgebruik voor een lange tijd
 - Waarborg voor landbouw in dorp, gemeente, stad

Hoe realiseren?

Groene Kring gaat in dialoog

- Overheden
 - Lokaal
 - Regionaal
- Leden
 - Ondersteuning



Comment réaliser?

Groene Kring engage le dialogue

-

Wat verwachten wij van ... de overheid?

....

- Een duidelijk kader
 - Wat is het belang?
 - Hoe moet ik ermee omgaan?
 - Hoe werk je duurzaam samen met de land- of tuinbouwer?

MERCI DANK U

Justine Arkens



DE LANDGENOTEN

Breng grond tot leven

Structureel verlies?

Nefast want:

- Verlies van publieke grond is vaak verlies van landbouwgebruik
- Wie gaat er voor ons voedsel zorgen? Hoe zorgen we voor voedselkwaliteit?
- Publieke grondeigenaren verliezen instrument voor beleid

Wat in 2035?

- Publieke gronden allemaal in gebruik van actieve boeren
- Samen met boeren streven publieke eigenaren naar lokale meerwaarde: vers lokaal voedsel; meer bomen en hagen; meer koolstofopslag in bodem; minder last van erosie, droogte, wateroverlast, watervervuiling...
 - Wederzijdse langetermijnengagements

De rol van De Landgenoten?

Advies, begeleiding, ervaring:

- Sinds meer dan tien jaar beheren we landbouwgrond in gemeenschappelijk bezit
- Met focus op lokale voeding én maatschappelijke meerwaarde

Overheid?

Lokale overheden:

- Gronden beheren (niet verkopen) voor landbouwgebruik met focus op winst voor vele burgers

Vlaamse overheid:

- Lokale overheden daarbij ondersteunen
- Consistente visie en beleid ontwikkelen die landbouw, voeding, leefmilieu en gezondheid verbindt
- Sturen richting meer regionaal georganiseerde voedselsystemen

A pair of hands is shown from the wrists down, cupping a small green plant with dark soil. The background is a dense field of green and brown foliage. A white logo, consisting of a circle with a stylized plant inside, is positioned above the hands.

DE LANDGENOTEN

Breng grond tot leven

petra@delandgenoten.be
www.delandgenoten.be

Louer des terres agricoles publiques ?

Un sacré coup de pouce pour les reprises ou installations de fermes !

Guide à destination
des jeunes agriculteur·rice·s
en recherche de terres agricoles

Avec le soutien
de la
Wallonie

Auteures : Aure Delarivière et Françoise Ansay



Terre-en-vue

Françoise Ansay,
Chargée de mission
« Terres agricoles publiques »

Terre-en-vue,
Mouvement d'agriculteurs et de
citoyens pour l'accès à la terre
nourricière

*Beweging van boeren en burgers
voor toegang tot
voedselproducerende grond*



ILVO



En collaboration avec



Comment voyez-vous la perte structurelle de terres agricoles publiques ?

Hoe zit u het structurele verlies van openbare landbouwgrond ?

- 1) → **RISQUE DE PLUS GRANDE VULNERABILITE DE NOTRE TERRITOIRE** car Perte structurelle d'agriculteurs et d'agricultrices
 - → 50% des agriculteurs > 55 ans
 - → 80% n'ont pas de successeur
 - → *besoin de 5000 nouveaux agriculteurs dans les 5-10 ans*
 - → pas d'outils de régulation du prix du foncier
 - → 30% de ceux qui achètent des terres ne sont pas agriculteurs.trices
 - → la nouvelle génération ne sait pas acheter les terres
 - → *Concentration du pouvoir alimentaire*
 - → *Concentration décisionnel du devenir des terres*
- 2) **RISQUE ELEVE de VENTE des TERRES PUBLIQUES par les COMMUNES ET CPAS**, notamment du fait de la réforme du chômage
 - → Les terres agricoles publiques sont un **levier d'action** pour **assurer des services aux citoyens = porteur d'une « politique » de gestion foncière** → intérêt général
 - → Sans régulation (prix, agriculteur actif,...), il y aura renforcement de la **concentration de la propriété agricole** et du pouvoir



Exemple pour l'alimentation :
seulement 2 jours de stocks alimentaires
→ **Besoin de RELOCALISER NOTRE ALIMENTATION**
→ territoire + robuste

Ou en serons-nous en 2035 si cela dépend de votre organisation ?

Waar zullen we in 2035 staan als het van huw organisatie afhangt ?

- Des **propriétaires publics** qui :
 - **Définissent des stratégies de gestion de leurs terres agricoles** publiques en fonction des **besoins des citoyens** et pour améliorer la **robustesse de leur territoire** (=capacité à s'adapter aux changements)
 - **Soutiennent prioritairement la transmission et la protection** des fermes et de leurs terres publiques pour la nouvelle génération d'agriculteurs et agricultrices
 - **Mobilisent leurs citoyens** pour agir ensemble avec les agriculteurs-trices
- Un **marché des terres** (notamment publiques) qui est régulé grâce à
 - Un **droit de préemption** pour les autorités publiques avec **révision du prix** (au niveau du prix du marché)
 - Une **administration du foncier doté de moyens humains et financiers** pour activer ce droit de préemption
 - Des mécanismes de soutien qui facilitent la **transmission des fermes**



Ou en serons-nous en 2035 si cela dépend de votre organisation ?

Waar zullen we in 2035 staan als het van huw organisatie afhangt ?

Axe 1 - Renouveau des générations

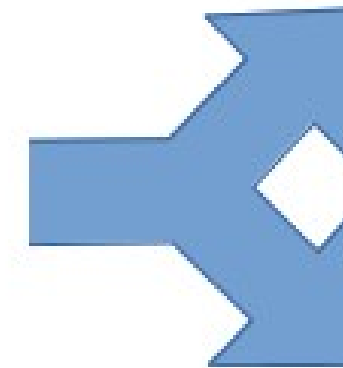
Axe 2 - Lutte contre l'érosion/inondations

Axe 3 - Développement de la biodiversité

Axe 4 - Action sociale

Axe 5 - Production alimentaire locale

Axe 6 - Maximiser les revenus de la terre



Programme Stratégique Transversal

Décision Conseil – politique générale en matière de gestion du foncier

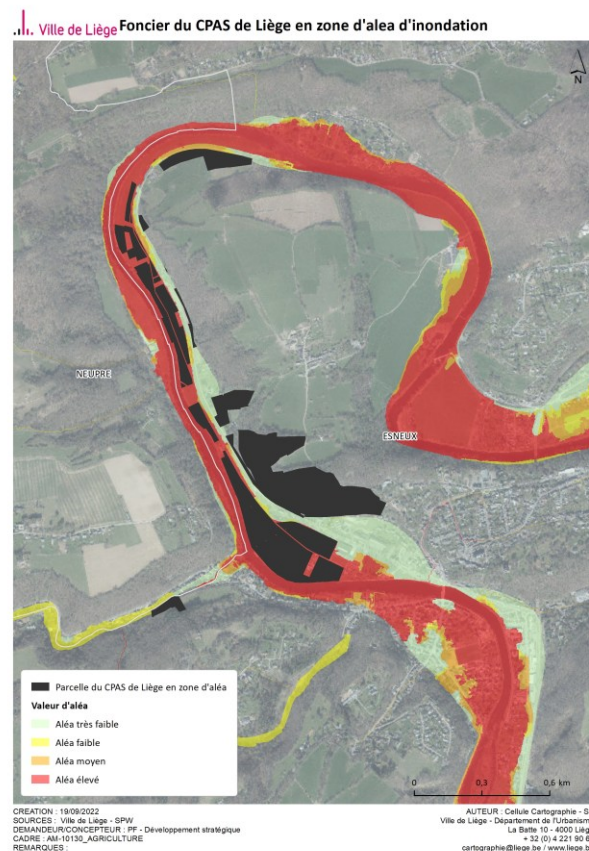


Quel rôle pour votre organisation ?

Welke rol speelt uw organisatie ?



- Partager
 - **nos apprentissages** de gestion des terres agricoles publiques avec les acteurs publics, en étant présents, sur le terrain, auprès d'eux ;
 - **notre créativité** (outils réglementaires) et **notre expérience** pour répondre aux **besoins sociétaux des citoyens** et des **propriétaires publics**
- Appuyer les modifications réglementaires
- **Travailler et stimuler l'intérêt** des syndicats agricoles, l'administration, les élus locaux / supra communaux, les notaires et avocats, les citoyens, les acteurs des filières, etc. **pour la préservation des terres agricoles publiques**
- **Soutenir les agriculteurs dans l'accès au foncier** et la **sécurisation de leur foncier agricole (public ou non)**



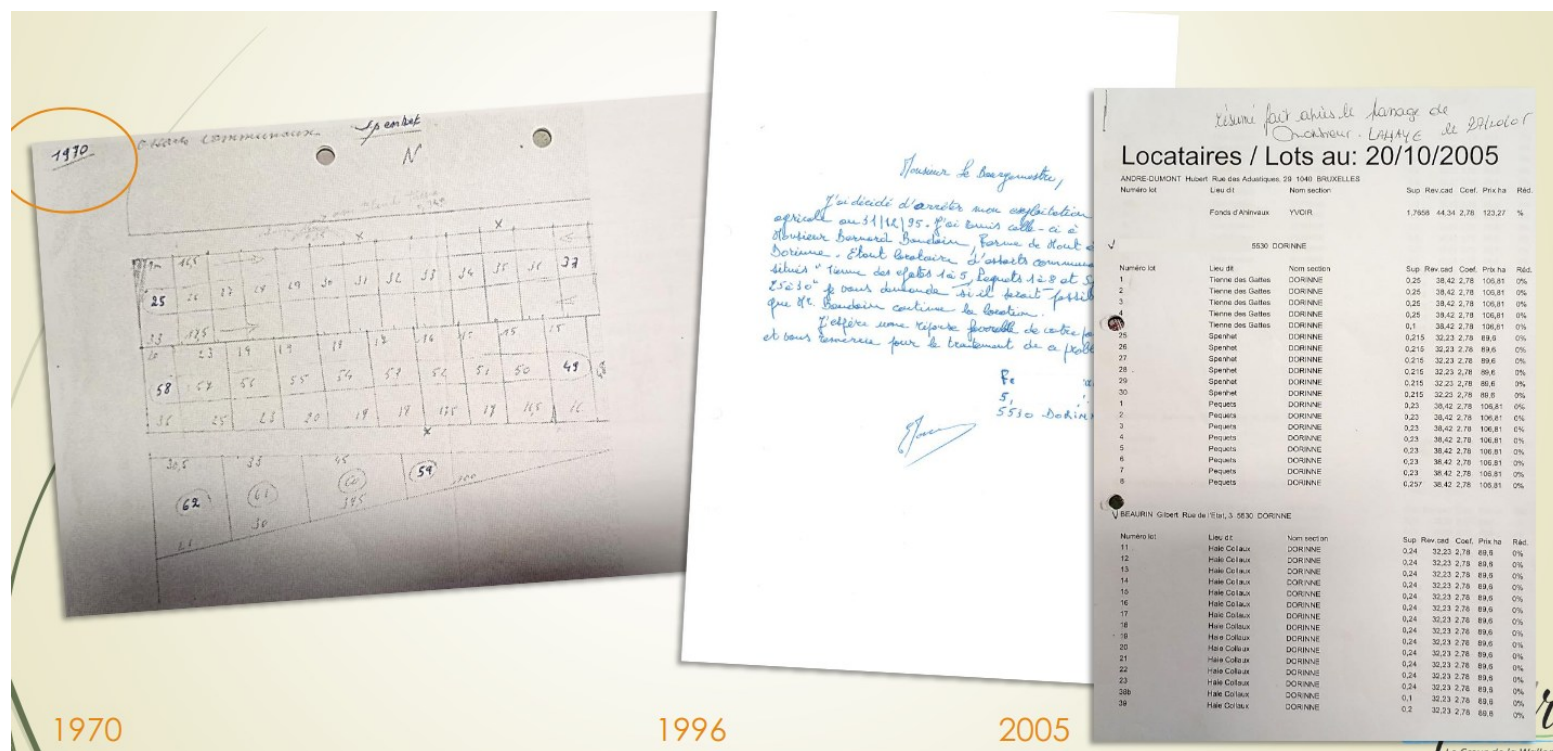
Les terres du CPAS de Liège contribuent au plan « inondations » de la commune de Esneux
De gronden van het OCMW van Luik dragen bij aan het overstroomingsplan van de gemeente Esneux

Qu'attendez-vous du Gouvernement ?

Wat verwacht u van de regering ?



- Favoriser la préservation et l'accroissement de terres publiques, en prohibant toute vente tant que des critères d'admissibilité de ces ventes n'ont pas été définis
- Soutenir les acteurs et propriétaires publics (et notamment les administrations) qui souhaitent développer une gestion et protection de leurs terres agricoles publiques, au service des citoyens
- Mettre en place des outils réglementaires qui soutiennent :
 - Le rôle d'effet levier des terres agricoles publiques
 - La régulation du prix du marché et le droit de préemption (avec révision du prix)
 - Sécurisent la transmission des terres publiques vers des nouveaux agriculteurs (hors cadre familial), dont les terres publiques
- ... et un financement pour poursuivre nos missions de « terres publiques » ;-)



Avec l'appui de :
Access to land, Réseau européen
La Fondation CYRYS



Françoise Ansay
Terre en vue – Terres publiques
francoise@terre-en-vue.be
Terre-en-vue.be

Terres publiques
terres de projet
nourriciers



crédal



+ d'informations / meer informatie
www.terre-en-vue.be/terres-publiques

RESSOURCES FONCIÈRES ET AGRICULTURE SOCIALE

Quelles pistes en tant que CPAS ?



crédal

La Ville de Namur consacre 10 hectares de terres à un projet d'agriculture de proximité, la « Ferme du Grand Feu », à Bouge

Le projet de la « Ferme du Grand Feu », à Bouge, a été dévoilé. Il s'agit de 10 hectares de terres agricoles publiques qui serviront à développer une agriculture durable aux débouchés locaux.



TRANS'MISSION MA FERME, TON PROJET

ET SI JE TRANSMETTAIS MA FERME ?

NOS CONSEILLERS VOUS
ACCOMPAGNENT DANS VOTRE
PROJET !

TRANSMETTRE SA FERME N'EST PAS QU'UNE
QUESTION DE SUCCESSION.

LES BONNES RAISONS POUR SE FAIRE ACCOMPAGNER :

- ✓ Anticiper et faciliter votre recherche de repreneur ou associé
- ✓ Faire connaître votre offre (visite d'un conseiller, rédaction et diffusion de l'offre)
- ✓ Bénéficier d'un appui personnalisé gratuit et confidentiel auprès de nos conseillers

UNE TRANSMISSION PREND DU TEMPS ET SE PRÉPARE BIEN EN AMONT,
CONTACTEZ-NOUS POUR DÉBUTER UN ACCOMPAGNEMENT !

✓ FUGEA : Fannie Jenot
fj@fugea.be
+32 493 54 33 00

✓ FJA : Anne-Sophie Janssens
annesophie.janssens@fja.be
+32 81 81 01 10



ILVO



En collaboration avec



Over de (toekomstige) rol van publieke gronden en hun publieke eigenaars.
Visies van & debat met actoren uit het veld :

Quels rôles pour les terres publiques ?
Échange de visions et débat avec des acteurs de terrain :

- **Fédération des Jeunes Agriculteurs – Anne-Sophie Janssens**
- **Groene Kring – Justine Arkens**
- **De Landgenoten – Petra Tas**
- **Terre en Vue – Françoise Ansay**
- **Moderator : Hans Vandermaelen (ILVO)**

SMAKELIJK

BON APPETIT



Grond voor samenwerking

Workshop 3 “Het ABC”

Startpakket voor publieke gronden

Les terres agricoles publiques en Belgique

Atelier 3 “l’A.B.C”

Passer à l’action avec les terres agricoles publiques

Eva Kerselaers (VLM) | Hans Vandermaelen (ILVO)

Françoise Ansay (Terre en vue) | Stijn De Rijck (De Landgenoten)

Stappenplan publieke gronden

- Samenwerking staat centraal, landbouwers zijn mee aan zet
- Toont grote lijnen, geen vaststaand plan
- Stappen kunnen in verschillende volgorde, gelijktijdig en ook herhaald worden
- Per stap verschillende actoren betrokken
- Begeleiding nodig voor bepaalde stappen?

Feuille de route terrains publics

- La collaboration est au cœur du processus, les agriculteurs sont également impliqués.
- Cela montre les grandes lignes, sans plan figé.
- Les étapes peuvent être suivies dans un ordre différent, simultanément ou être répétées.
- Chaque étape implique différents acteurs.
- Un accompagnement est-il nécessaire pour certaines étapes ?



Gronden inventariseren



Connaître ses terres

- Waar liggen je gronden? Welke oppervlakte?
- Wie gebruikt de gronden? Met welk contract?
- Kenmerken van de gronden? (zoals bodemtype, planologische bestemming)
- Clustering gronden? (losse percelen, kleine of grote aaneengesloten clusters)
- Kenmerken omgeving (aangrenzende percelen landbouw, natuur, bos, wonen, industriezone, ...?)
- Ligging in perimeter met specifieke doelen? (waterbeheer, erosie, natuur, ...)
- Eigenaars omliggende gronden? Andere overheden?

VERTREKPUNT:

- eigen data en kennis
- VL + BR: [dataset publieke gronden van ILVO](#)
- WAL: [Walonmap](#)

- Où se trouvent vos terrains ? Quelle est leur superficie ?
- Qui utilise les terrains ? Avec quel contrat ?
- Caractéristiques des terrains ? (type de sol, destination urbanistique, etc.)
- Regroupement des terrains ? (parcelles séparées, petits ou grands regroupements contigus)
- Caractéristiques de l'environnement (parcelles agricoles adjacentes, nature, forêt, résidentielle, industrielle, etc.) ?
- Situation dans un périmètre ayant des objectifs spécifiques ? (gestion de l'eau, érosion, nature, etc.)
- Propriétaires des terrains environnants ? Autres autorités?

POINT DE DÉPART :

- données et connaissances propres
- VL + BR: [données sur les terrains publics de l'ILVO](#)
- WAL: [walonmap](#)

Beheer opvolgen

= basisopdracht beheer patrimonium



- Opvolgen betalingen en pachters
- Contactpunt bij vragen en problemen
- Overdrachten, opvolgen einde pacht ...
- Kennis patrimonium (~ inventaris)

⇒ langlopende contracten voor landbouwers ondersteunen

Eventueel ook:

- Duurzaam landgebruik bij pachters stimuleren?
- Specifieke keuzes maken over vrijgekomen landbouwgrond?

> **Goed beheer is al een grote meerwaarde**

Gérer ses terres agricoles publiques

= mission de base gestion du patrimoine d'une institution publique

- Suivi des paiements et des locataires ;
- Point de contact pour les questions et les problèmes
- Transmission/fin de carrière, suivi de la fin des baux...
- Connaissance de votre patrimoine (~ inventaire)

=> Soutenir des contrats longue durée pour les agriculteurs/trices

Peut-être aussi:

- Encourager une utilisation durable des terres chez les locataires ou adaptée à des besoins spécifiques des citoyens ?
- Se positionner sur les terres agricoles disponibles ?

> **Une bonne gestion est déjà source de valeur ajoutée**

Ambities formuleren



- Wat zijn de uitdagingen voor je regio?
- Aan welk doel wil je bijdragen?
- Op welke thema's wil je inzetten?

jonge landbouwers; leefbaarheid landbouwbedrijven;
lokale voeding; erosiebestrijding; wateroverlast; ...

=> streekgebonden, gedragen programma als houvast
voor grondenbeleid

- Kan je deze doelstellingen zelf realiseren?
- Op welke schaal werk je? Lokaal? Bovenlokaal?
- Kansen voor samenwerking?

VOORBEELDEN: [landbouwbeleidsplan Aalst](#), [Gentse landbouwvisie](#), Creafarm Luik/Namen

Définir vos objectifs

- Quels sont les enjeux de votre territoire ?
- Quel objectif visez vous dans la gestion de vos terres ?
- Sur quels thèmes souhaitez-vous vous concentrer ?

soutien aux jeunes agriculteurs ; viabilité des exploitations agricoles;
alimentation locale ; lutte contre l'érosion ; inondations ; ...

=> Elaborer une vision pour la gestion de vos baux

- Pouvez-vous réaliser ces objectifs vous-même ?
- À quelle échelle travaillez-vous ? Au niveau local ? Au niveau supra-local ?
- Existe-t-il des possibilités de collaboration ? (par ex : commune et CPAS)

EXEMPLES : plan agricole d'Alost, vision agricole de Gand,
[Creafarm Liège](#)/[Ville de Namur](#)

Open oproep uitwerken

- Puzzel beschikbare gronden en ambities
- Welke criteria en voorwaarden kies je?
 - > Criteria bij toewijzing
(uitsluitingscriteria en beoordelingscriteria)
 - > Voorwaarden tijdens gebruik (afh. van contract)
- Duidelijkheid over beoordelingskader
- Hoe bewaak je de balans tussen een duidelijk kader en ruimte voor ondernemerschap?
- Keuze type overeenkomst (zie verder slide 9)
- Welke regels moet je respecteren?
 - > Mededinging, transparantie en gelijke behandeling
 - > Staatssteun en dubbelfinanciering



Elaborer un appel à candidature

(cahier des charges de marché public)

- Sur terrains disponibles et selon les choix ou priorités de votre institution
- Quels critères et conditions choisir?
 - > Critères d'exclusion, d'attribution,
 - > Conditions d'utilisation (possibles ou pas selon les types de contrats)
- Clarté du cadre de sélection des projets
- Comment maintenir l'équilibre entre un cadre et la liberté d'entreprendre ?
- Choix du type de contrat (voir diapo 9)
- Quelles règles devez-vous respecter?
 - > Concurrence, transparence et égalité de traitement
 - > Aides d'État et double financement

Voorstellen uitwerken

- Beoogde kandidaten aan zet in deze fase
- Hoe schrijf je een goed voorstel?
- Waar haal je inspiratie?
- Hoe vind je goede kandidaten?
- Belang van goede communicatie, begeleiding en terreinbezoeken ter plaatse



VOORBEELDEN:

- [Advertenties van het Waals Agentschap voor publieke Landbouwgrond](#)
- [Gids voor jonge landbouwers](#) (Terre-en-vue)
- Proefproject Izenberge; [proefproject Mendonk](#); Stad Namen

Dossiers de candidatures

- Elaboration des candidatures par des porteurs de projets
- Comment rédiger une bonne proposition?
- Où trouver son inspiration ?
- Comment avoir de bons candidats ?
- Importance de la bonne communication, de l'accompagnement et des visites sur le terrain

EXEMPLES :

- [Annonces de l'Agence du foncier agricole wallon](#)
- [Guide à destination des jeunes agriculteurs](#) (Terre-en-vue)
- Projet pilote Izenberge ; projet pilote Mendonk ; Ville de Namur

Voorstellen selecteren



- Op basis van het vooraf uitgewerkte en gecommuniceerde beoordelingskader
- Delicate oefening
- Belang van objectiviteit
- Doordachte samenstelling beoordelingscommissie
 - > Evenwichtig, kennis van zaken, onbevooroordeeld
 - > Welke voorbereiding? Verslag nadien?
- Timing beslissing en bekendmaking?
- Communicatie aan (niet) geselecteerde kandidaten
- Verdere opvolging niet-geselecteerde kandidaten?
 - > Nieuwe kansen voor projecten? Betrekken in doelstellingen op andere manier?

Selectionner les projets

- Sur la base des critères de sélection préalablement élaborés et communiqués
- Exercice potentiellement délicat
- Importance de l'objectivité (lié au critères de sélection)
- Bonne composition du jury
 - > Équilibré, compétent, impartial
 - > Quelle préparation ? Rapport a posteriori ?
- Calendrier de la décision et de la publication ?
- Communication aux candidats (non) sélectionnés
- Suivi des candidats non sélectionnés ?
 - > Nouvelles opportunités pour les projets ?
 - Implication dans les objectifs d'une autre manière ?

Overeenkomsten sluiten

- Verschillende overeenkomsten mogelijk. Keuze afhankelijk van context en ambitie
 - Termijn, vergoeding, toewijzingsprocedure, voorwaarden gebruik
- Meest gebruikte opties:
 - Pachtovereenkomst (varianten, vb. loopbaanpacht, éénjarige pacht VLM)
 - Erfpachtovereenkomst
 - Gratis bruikleenovereenkomst
 - Verkoop (onder voorwaarden) vb. verkoop tegen vaste prijs met toewijzingscriteria



Choisir et élaborer un contrat

- Différents contrats possibles. Choix en fonction du contexte et des projets de l'institution
 - Durée, rémunération, procédure d'attribution, conditions d'utilisation
- Les contrats les plus utilisés:
 - Contrat de bail (Loi wallonne sur le bail à Ferme → 5 types de baux, donc bail de carrière)
 - Contrat de bail emphytéotique
 - Contrat de prêt à usage gratuit (commodat)
 - Vente à prix du marché et critères d'attribution

Uitvoeren projecten

- Geselecteerde kandidaten aan zet in deze fase
 - Uitvoering project in lijn met afspraken gebruiksovereenkomst
- Rol eigenaar/trekker/partners: opvolging, begeleiding, monitoring
- Wederzijds leerproces stimuleren – zeker voor innovatieve projecten
- Communicatie
 - > naar andere landbouwers
 - > naar burgers
 - > naar eigen bestuur, andere besturen en partners
- Wat te doen als projecten (gedeeltelijk) niet slagen?



Installation des projets/ des agriculteurs.trices

- C'est au tour des candidats sélectionnés d'agir dans cette phase
 - Mise en œuvre du projet en fonction du type de contrat et son contenu
- Rôle du propriétaire/initiateur/des partenaires : suivi, accompagnement, contrôle
- Encourager le processus d'apprentissage mutuel, en particulier pour les projets innovants
- Communication
 - > vers les autres agriculteurs
 - > vers les citoyens
 - > vers sa propre administration et les autres administrations et partenaires
- Que faire si les projets échouent (en partie) ?



Au Travail !

CHOISISSEZ une des étapes et posons nous des questions :

- > À quoi êtes-vous confrontés ? De quelles informations avez-vous besoin ?
- > Quels sont les bons et les moins bons exemples que vous connaissez ? Qu'est-ce qui vous semble bien/moins bien ?
- > Dans quels domaines attendez-vous (davantage) d'initiatives de la part des pouvoirs publics ? Quel rôle les organisations de la société civile peuvent-elles jouer ?

AAN DE SLAG

KIES EEN BOL en deel je vragen en ervaring:

- > Waar loop je tegenaan? Welke informatie heb je nodig?
- > Welke goede of minder goede voorbeelden ken je? Wat vind je goed/wat vind je minder goed?
- > Waar verwacht je (meer) initiatief van andere overheden? Welke rol kunnen middenveldorganisaties vervullen?

MERCI DANK U



Eva Kerselaers
Projectmedewerker VLM
eva.kerselaers@vlm.be

ILVO

Eva, Hans, Françoise & Stijn

Hans Vandermaelen
Onderzoeker ILVO
hans.vandermaelen@ilvo.vlaanderen.be



Françoise Ansay
Terre en vue – Terres publiques
francoise@terre-en-vue.be
Terre-en-vue.be



Stijn De Rijck
De Landgenoten
stijn@delandgenoten.be
www.delandgenoten.be

CONCLUSIES BIJ DE WORKSHOPS EN SLOTWOORD

CONCLUSIONS DES ATELIERS ET MOT DE CLÔTURE

GROND VOOR SAMENWERKING

DANK U
MERCİ

LES TERRES AGRICOLES
PUBLIQUES EN BELGIQUE



ILVO



En collaboration avec
In samenwerking met



DE LANDGENOTEN
Breng grond tot leven

