

# ACCÈS À LA TERRE

---

Propositions de la FUGEA pour un accès à la terre pour celles et ceux qui travaillent et vivent véritablement de l'agriculture.

2025

**Fédération Unie de Groupements  
d'Éleveurs et d'Agriculteurs  
FUGEA ASBL**

place l'Ilon, 15 | 5000 Namur

| juillet 2025







---

## ACCÈS À LA TERRE

---

Propositions de la FUGEA pour un accès à la terre pour celles et ceux qui travaillent et vivent véritablement de l'agriculture.

### TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	5
1. AGRICULTEUR ACTIF ET ACCÈS À LA TERRE.....	6
1.1 Contexte .....	6
1.2 Position FUGEA .....	6
2. MARCHÉ ACQUISITIF ET POLITIQUE FONCIÈRE .....	8
2.1 Contexte .....	8
2.2 Position FUGEA .....	8
3. MARCHÉ LOCATIF.....	9
3.1 Contexte .....	9
3.2 Positions FUGEA .....	9
4. GESTION DES TERRES PUBLIQUES .....	11
4.1 Contexte .....	11
4.2 Positions FUGEA .....	11
5. AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE .....	12
5.1 Contexte .....	12
5.2 Positions FUGEA.....	12
6. DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES .....	14
6.1 Contexte .....	14
6.2 Positions FUGEA.....	14



## Introduction

En Wallonie, la difficulté d'accès à la terre est un problème récurrent pour le secteur agricole. Ce phénomène s'est aggravé, tant du point de vue du faire-valoir direct (explosion des prix d'achats de terres) qu'indirect (difficulté d'accéder à des baux à ferme).

Différents mécanismes contribuent à l'extrême pression foncière en Wallonie et en Belgique. Tout d'abord, l'urbanisation et la bétonisation des sols (pour l'habitat ou les zonings économiques) qui grappillent chaque année sur les terres agricoles déjà « rares » dans notre région densément peuplée. Ensuite, la concurrence avec d'autres usages (chevaux, sapins de Noël, golf, ...) contribue aussi largement à l'augmentation du prix du foncier. La production d'énergie, souvent plus rentable que l'activité agricole, constitue aussi une sérieuse menace pour les agriculteurs et agricultrices désireux de développer une production nourricière.

Finalement, l'agrandissement des exploitations, favorisée par les aides à l'hectare de la PAC, entraîne une pression foncière dictée par les plus grosses exploitations.

Ces mécanismes, renforcés par l'arrivée de nouveaux acteurs sur le marché du foncier tels que les sociétés de gestion (Sogepa, Agripartners,...), l'agro-industrie (Colruyt, Clarebout,...) et de riches investisseurs privés, provoquent l'explosion des prix de la terre et des difficultés croissantes pour louer des terres sous le régime du bail à ferme.

Les résultats sont connus : disparition des petites et moyennes fermes, difficultés de renouvellement des générations en agriculture et de transmission des fermes, impossibilité pour les jeunes de s'installer. Cette situation se traduit nettement dans les chiffres : les terres agricoles belges sont les deuxièmes plus chères d'Europe (après les Pays-Bas) et 68 % de nos fermes ont disparu ces 40 dernières années.

Pour renverser cette tendance, le politique devra s'attaquer à six grands chantiers : la définition de l'agriculteur actif, le marché acquisitif, le marché locatif, la gestion des terres publiques, l'aménagement du territoire et la politique de développement des énergies renouvelables.

En effet, seul un faisceau d'actions pourra renverser cette situation intenable pour le secteur.

## 1. AGRICULTEUR ACTIF ET ACCÈS À LA TERRE

### 1.1 Contexte

Dans la déclaration de politique régionale, il est inscrit que « *le Gouvernement travaillera à réformer le statut d'agriculteur actif pour orienter les aides vers les acteurs de l'agriculture familiale et afin de favoriser le renouvellement des générations* ». En désignant qui pourra toucher des aides de la PAC, la définition de l'agriculteur actif impacte significativement le marché foncier wallon.

Aujourd'hui, des acteurs qui ne travaillent pas la terre pour en vivre sont reconnus comme agriculteur actif, à l'image des sociétés de gestion (voir encadré). Ces intermédiaires désormais incontournables pour les agriculteur·rices sont reconnus par l'administration comme les gestionnaires de la terre, captant ainsi les aides de la PAC.

#### Les sociétés de gestion sur l'échiquier foncier wallon

Les sociétés de gestion, aussi appelées sociétés d'exploitation, sont des structures intermédiaires entre les agriculteurs et les agricultrices et les propriétaires de terres agricoles désireux d'éviter le bail à ferme. À l'heure actuelle, les plus connues sont Cense et Abbaye, la Sogesa et Agriland, créés entre 1980 et 2010. Leur rôle : sous-louer à des agriculteur·rices des terres mises en gestion par les propriétaires ou, dans certains cas, exploiter eux-mêmes la terre (et toucher par conséquent les aides PAC). Résultat : un contrat de culture précaire pour les exploitant·es et des prix de location dépassant largement les tarifs du fermage légal pour les détenteurs des terres.

L'accès à la terre est devenu si difficile que beaucoup d'agriculteurs et agricultrices sont prêt·es à accepter les conditions extrêmement précaires proposées par les sociétés de gestion, quitte à développer leur activité dans un contexte d'insécurité foncière. Au moment de la transmission, les fermes qui dépendent de ces locations annuelles sont particulièrement difficiles à reprendre pour les jeunes. Dans la majorité des cas, elles sont ainsi vouées à disparaître.

### 1.2 Position FUGEA

La priorité pour la FUGEA est d'exclure les sociétés de gestion de la définition de l'agriculteur actif. En effet, ces structures représentent à nos yeux l'une des principales menaces pour l'accès à la terre et le renouvellement des générations. Nous sommes également favorables d'exclure les pensionnés de la définition de l'agriculteur actif, dans certaines conditions. En effet, les exclure sans une solution efficace pour écarter les sociétés de gestion risque d'amplifier de manière significative le phénomène des locations annuelles.

- **Exclure les sociétés de gestion des aides PAC** : La FUGEA propose de mettre en place un faisceau de critères cumulatifs et objectifs vérifiables par l'OPW pour tenter d'exclure les sociétés de gestion. Dans cette logique, l'administration se concentrerait sur les personnes morales de type SRL et SA, sans agrément agricole. Pour ce type de structures, une série de vérifications (à déterminer) serait menée pour déterminer s'il s'agit de société de gestion et, le cas échéant, les exclure de la définition de l'agriculteur actif.

- **Exclure les pensionnés des aides PAC** : La FUGEA propose un système d'exclusion des pensionnés de la définition de l'agriculteur actif selon deux mécanismes complémentaires :

(1) **La pension** : les agriculteurs actifs qui décident de toucher leur pension ont deux ans pour inclure un jeune (avec minimum 25 % des parts) dans leur ferme à partir du premier paiement de leur pension de retraite. Au terme de cette période, le pensionné qui n'aura pas impliqué un jeune sur sa ferme sera exclu de la définition de l'agriculteur actif.

Période transitoire : Les agriculteurs actifs qui touchent déjà leur retraite ont deux ans pour inclure un jeune (avec minimum 25 % des parts) dans l'association ou la société pour continuer à toucher des aides de la PAC

(2) **L'âge** : les exploitants sont exclus de la définition de l'agriculteur actif à partir de 72 ans (âge proposé au Luxembourg).

Période transitoire : les personnes  $\geq 72$  ans au moment de la réforme bénéficient encore des aides PAC durant 2 ans. Ils seront ensuite définitivement exclus de la définition de l'agriculteur actif.

Par ailleurs, nous demandons de conditionner l'exclusion des pensionnés à celle des sociétés de gestion.



## 2. MARCHÉ ACQUISITIF ET POLITIQUE FONCIÈRE

### 2.1 Contexte

Les terres agricoles en Belgique sont les deuxièmes plus chères en Europe après les Pays-Bas. Et les prix continuent d'augmenter fortement ces dernières années. D'après les données de l'Observatoire du foncier agricole wallon, entre 2017 et 2023, les prix des terres situées en zone agricole ont augmenté de 44,15 %, passant de 27 205 €/ha à 39 216 €/ha, ce qui représente une hausse moyenne annuelle de 6,3 %. Il s'agit là de données officielles qui doivent être interprétées avec prudence. Dans de nombreux cas, les prix réels peuvent être beaucoup plus élevés, notamment suite à des pratiques d'évitement de l'impôt (paiement d'une partie au noir). Par ailleurs, il existe de fortes disparités entre les régions et les situations. Mais les données de l'Observatoire confirment en tout cas une évolution inquiétante et un prix de la terre de plus en plus délié de sa valeur agronomique.

### 2.2 Position FUGEA

Ci-dessous, nous proposons quelques mesures qui, conjointement, participeront à stabiliser le prix des terres agricoles :

- **Lutter contre la spéculation foncière** : La FUGEA soutient la mise en place d'un régime de taxation sur la plus-value des terres non bâties si celles-ci ne sont pas gardées dans le patrimoine au minimum 18 ans. Nous proposons également l'activation de ce mécanisme aux terres qui ne sont pas vendues à un agriculteur actif ; avec un effet cumulatif si ces deux conditions sont réunies.
- **Encadrer les usages non agricoles** : Les terres agricoles ne sont (malheureusement) pas uniquement destinées à produire de la nourriture. La production d'énergie, les zones de loisir ou les zonings grignotent chaque année des terres agricoles, exacerbant la pression foncière. La FUGEA propose différentes mesures pour encadrer ces usages, à la fois au niveau des outils d'aménagement du territoire (ex. Interdiction de changement d'affectation au plan de secteur) mais aussi par une réglementation officielle des usages (ex. En biométhanisation, maximum 15 % de cultures dédiées).
- **Contrôle des structures** : Ce mécanisme, déjà mis en place en France, permet de bloquer une vente si l'exploitation qui acquiert la terre dépasse une certaine superficie. La FUGEA propose d'adapter ce système à la Wallonie en tenant compte du nombre d'unités de travail agricole sur l'exploitation pour refléter au mieux la réalité de terrain.
- **Proposer un portage temporaire aux jeunes** : Une banque foncière publique wallonne achèterait les terres pour des jeunes désireux de s'installer dans un projet agricole nourricier.
- **Interdire des ventes de terres agricoles sur Biddit** (et autre plateforme en ligne) : Les ventes en ligne présentent un important risque de surenchère, participant à la pression foncière actuelle.

### 3. MARCHÉ LOCATIF

#### 3.1 Contexte

En Wallonie, près de 63 % des 742 000 ha de superficies agricoles utiles sont exploités sous le régime du bail à ferme. Il constitue ainsi un mécanisme essentiel pour l'agriculture, car il permet de cultiver des terres sans en être propriétaire mais avec une certaine sécurité foncière. Cette prépondérance de terres louées rend le bail à ferme particulièrement crucial, car il protège l'agriculteur ou l'agricultrice et son outil de travail principal : la terre.

Le bail à ferme protège les fermes au moins à quatre niveaux :

- (i) Au niveau de la durée du contrat, qui est de minimum 36 ans (27 ans pour le bail de carrière) et des motifs de résiliation du contrat, qui sont strictement encadrés.
- (ii) Au niveau du loyer, qui est limité en fonction de la région agricole (il avoisine les 200€/ha/an - que l'on peut mettre en perspective avec le prix acquisitif des terres qui était de 39 000€/ha en moyenne en 2023).
- (iii) Au niveau de la liberté de culture, qui permet au locataire de décider souverainement de la manière dont il-elle gère ses terres (ce qu'il-elle y cultive ou élève et la manière dont il-elle le fait).
- (iv) Au niveau de la vente, car les locataires disposent d'un droit de préemption qui leur permet de prendre la place d'un éventuel autre acquéreur en cas de vente (à condition de s'aligner sur le prix).

Avec la généralisation des locations annuelles (notamment à travers les sociétés de gestion et les contrats annuels), les garanties offertes par le bail à ferme deviennent de plus en plus anecdotiques pour les exploitations.

#### 3.2 Positions FUGEA

Pour la FUGEA, l'ambition des pouvoirs publics doit être d'imposer le bail à ferme comme la norme sur le marché locatif. Pour atteindre cet objectif, différentes mesures peuvent être prises :

- **Réaliser un bilan et communiquer sur la réforme du bail à ferme** : Pour la FUGEA, il faut dresser un bilan de la réforme de 2020 afin de mieux cerner ses impacts et d'évaluer les ambitions initiales formulées en début de réforme : rendre confiance dans le bail à ferme, encourager les propriétaires à ne pas s'en détourner, faciliter l'accès à la terre pour les jeunes et renforcer de manière durable des relations contractuelles saines et justes entre les bailleurs et les preneurs.

Il nous paraît également important de renforcer la diffusion de cette réforme et des outils vers les acteurs concernés (agriculteurs comme propriétaires).

- **Mettre en place des incitants fiscaux** : Inciter la location sous bail à ferme passe déjà par différentes mesures fiscales. La FUGEA propose de renforcer ce mécanisme pour les transmissions, successions et donations de terres agricoles si ces dernières reviennent à des agriculteurs sous le régime du bail à ferme.

Nous proposons aussi que les propriétaires aient des avantages fiscaux (par exemple réduction du précompte immobilier) lorsque leurs terres agricoles sont louées sous le régime du bail à ferme.

- **Baux alternatifs** : La FUGEA n'est pas favorable à la multiplication de baux de courte durée qui mettent en péril la stabilité locative indispensable à la pérennité des exploitations. (Encore) augmenter l'attractivité du bail à ferme est un jeu dangereux dont la FUGEA se méfie grandement.

- **Enrichir l'observatoire du foncier** : Nous proposons d'intégrer davantage d'informations relative au marché locatif, en intégrant notamment le nombre de baux écrits enregistrés.
- **Assurer une meilleure transparence** : Nous proposons d'intégrer une cartographie du revenu cadastral de chaque parcelle (sur Wal-on-map par exemple).
- **Élargir la cession privilégiée** : De nombreux agriculteur-rices proches de la pension n'ont pas de repreneurs identifiés. Les exploitations désireuses de voir leurs activités perdurées vont désormais devoir se tourner hors du cadre familial. Pour faciliter les reprises d'exploitations souvent fortement capitalisées (en grande partie à cause des terres), la FUGEA demande d'élargir la cession privilégiée hors du cadre familial dans le cas d'une reprise complète d'exploitation. Sans cette révision, de très nombreuses fermes sont vouées à disparaître.



## 4. GESTION DES TERRES PUBLIQUES

### 4.1 Contexte

Les terres publiques, détenues par les communes, les provinces, les CPAS, les fabriques d'église, etc., représentent 8 % de la SAU, soit environ 50 000 ha. Dans un contexte de crise du foncier et d'un renouvellement des générations en berne, toutes les acteurs publics qui disposent d'un patrimoine foncier agricole ont un rôle de premier plan à jouer afin de mettre en place une gouvernance responsable, garantissant l'accès et le bon usage des terres.

### 4.2 Positions FUGEA

Pour la FUGEA, la gestion des terres publiques doit être exemplaire. Pour assurer celle-ci, la région doit encadrer de manière stricte les conditions de location et assurer une gestion centralisée des terres publiques à Namur :

- **Obliger les pouvoirs publics à louer les terres publiques sous le bail à ferme et réviser le cahier des charges de mise sous bail des terres publiques** : La FUGEA souhaite que les terres soient allouées en priorité à des jeunes porteurs de projets agroécologiques et nourriciers.
- **Interdire les cultures non alimentaires sur les terres publiques** : Différents mécanismes participent à l'accaparement des terres et remettent en cause leur caractère nourricier au profit, entre autres, de la production d'énergie, des loisirs, des intérêts privés,... Ces mécanismes renforcent les difficultés d'accès au foncier pour celles et ceux qui désirent vivre de l'agriculture nourricière. S'il n'existe aujourd'hui pas de législation pour encadrer les usages sur les terres privées, nous demandons à nos politiques de légiférer dans ce sens pour les terres publiques.
- **Créer un cadastre complet des terres publiques** : Pour davantage de transparence, nous proposons que toutes les terres publiques soient répertoriées sur précisant les formes de mises à disposition et un suivi des transactions.
- **Évaluer la faisabilité d'une gestion centralisée des terres publiques via la DAFOR.**
- **Réallocation des terres publiques occupées par des agriculteurs pensionnés** : Pour assurer le renouvellement des générations, il est indispensable que les terres publiques occupées par des agriculteur·rices pensionné·es soient réallouées selon un cahier de charge favorisant les jeunes et les projets nourriciers agroécologiques. Nous encourageons aussi les propriétaires publiques à recréer un lien avec leurs preneurs pour rendre les échanges les plus humains possibles.

## 5. AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

### 5.1 Contexte

Le schéma de développement du territoire, censé répondre à douze défis sociétaux, se distingue malheureusement par sa faible considération des enjeux agricoles. En effet, le schéma n'intègre aucun axe ni objectif spécifique aux questions agricole et alimentaire, malgré le constat que « l'artificialisation des terres résultant de l'urbanisation se fait essentiellement au détriment des terres agricoles ». Aucune mesures visant à protéger les terres agricoles ne sont développées dans ce document faitier ! De même, il n'est jamais mentionné que les schémas communaux devront intégrer la préservation et la protection de leurs terres agricoles.

### 5.2 Positions FUGEA

Afin que les outils d'aménagement du territoire wallon préservent les terres agricoles et favorisent l'accès à la terre en agriculture, la FUGEA propose de :

- **Protéger le caractère nourricier des terres agricoles dans les documents d'orientation.**
- **Réaliser des études d'impact du SDT et des schémas communaux sur les terres agricoles.**
- **Fixer l'objectif de 0 % artificialisation dans les 10 années à venir et non en 2050 :** Pour notre syndicat, il faut aussi clarifier les moyens qui seront mis en œuvre pour stopper l'artificialisation des terres agricoles. Certaines mesures sont décrites (ex. réaffectation de zonings) mais les propositions restent insuffisantes au vue de l'ampleur du défi.
- **Établir des règles de protection des zones agricoles dans le schéma et que des mesures concrètes soient intégrées dans la Code du développement territorial wallon (CoDT) :** Dans cet esprit, nous demandons qu'aucun changement du plan de secteur ne soit autorisé hors des centralités et des externalités afin de protéger les terres agricoles.
- **Maintenir les activités productives des fermes incluses dans les centralités définies par le SDT :** nous souhaitons que les zones urbaines restent accessibles aux exploitations agricoles. De nombreuses fermes sont encore à l'intérieur des villages et nous sommes opposés à ce que le SDT les renvoie en dehors (cfr situation au Luxembourg). Le lien entre agriculteur·rices et citoyen·nes ne doit pas être rompu complètement. De plus, cette situation géographique est un atout pour le circuit court (et une nécessité pour les agriculteurs engagés dans ce mode de commercialisation). En cas d'expropriation d'exploitations des centralités et des externalités, nous demandons qu'un réel système de compensation (en terre) soit mis en œuvre ainsi qu'une aide spécifique pour la reconstruction de leur installation.
- **Associer des représentants du monde agricole pour l'élaboration de chaque schéma de développement communal :** La superficie agricole utilisée représente 44 % de la superficie totale de la Wallonie. Il nous paraît ainsi indispensable d'associer étroitement des représentant·es du secteur pour définir des schémas qui influenceront fortement nos paysages dans les années futures.
- **Intégrer dans le SDT des balises strictes en termes de limitation de changement d'affectation des terres** afin de ne pas impacter la surface à la fonction nourricière.

- **Recentrer la définition de la zone agricole reprise dans le CoDT sur sa vocation agricole et nourricière.**
- **Créer de nouvelles zones non urbanisables :** Afin de protéger un maximum de terres nourricières, nous demandons aussi d'activer l'opportunité de réviser le plan de secteur pour créer de nouvelles zones non urbanisables.



## 6. DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

### 6.1 Contexte

La sortie des énergies fossiles est une nécessité, dont l'urgence est exacerbée par les tensions géopolitiques actuelles. Cette sortie devra aller de pair avec une plus grande sobriété énergétique et le développement des énergies renouvelables. Les agriculteur·rices de la FUGEA s'inscrivent pleinement dans cette volonté de transition énergétique. Chaque secteur devra être mobilisé et nous voulons en être acteur.

Cependant, aujourd'hui, les premiers effets d'un développement mal cadré des énergies renouvelables sont visibles en Wallonie avec comme principale menace, le détournement des terres pour la production d'énergie au détriment des surfaces pour la production alimentaire. Nous identifions trois sources d'énergie potentiellement problématiques : la biométhanisation, les agro-carburants et l'agrivoltaïsme.

Des terres agricoles sont peu à peu accaparées pour la production d'énergie, ou le prix du foncier s'emballe davantage du fait des nouvelles possibilités d'utilisation. Ce mouvement de fond a des répercussions sur notre autonomie alimentaire. Alors que celle-ci n'est pas acquise dans de nombreuses filières, se priver de terres nourricières nous paraît être une erreur stratégique.

### 6.2 Positions FUGEA

Pour éviter des effets pervers sur l'accès à la terre des producteur·rices, il est important d'apporter plusieurs éléments de cadrage législatif :

- **Interdire l'agrivoltaïsme sur les terres agricoles** : La FUGEA est contre l'implantation de champs de panneaux solaires au sol en zones agricoles, même sous prétexte d'une synergie avec une quelconque production agricole. A l'inverse, nous sommes favorables à l'implantation de panneaux solaires sur les toits des bâtiments agricoles (hangars, étables, ...) et demandons un cadre favorable pour ces investissements.
- **Mettre un cadre strict à la biométhanisation** : Nous demandons à mettre en place un plafond pour l'utilisation de cultures dédiées à 15 % du poids total des intrants, pour favoriser l'utilisation d'autres sources de biomasse (effluents, coproduits, déchets verts) et limiter la concurrence avec la production nourricière. Dans ce même objectif, la FUGEA est favorable à la sortie des agrocarburants de seconde génération (c'est-à-dire ceux qui utilisent de la biomasse agricole).

## RÉFÉRENCES

- Agroecology in Action, « *Société de gestion – une arme féodale au service du capital* », 2025 : <https://luttespaysannes.be/mobilisations/la-journees-des-lutttes-paysannes/article/plaidoyer-les-societes-de-gestion-une-arme-feodale-au-service-du-capital>
- FIAN Belgium, « *Droit à la terre : pour une agriculture paysanne et nourricière* », 2022 : [urlr.me/bZq2HS](http://urlr.me/bZq2HS)
- Terre-en-Vue, « *Les outils de la gestion des terres publiques* », 2022 : [https://terre-en-vue.be/IMG/pdf/2022\\_tev\\_terrespubliques\\_web.pdf](https://terre-en-vue.be/IMG/pdf/2022_tev_terrespubliques_web.pdf)

## CONTACTS FUGEA

Notre équipe politique reste à votre disposition pour discuter de ces enjeux cruciaux.

:: **Hugues Falys**  
:: *Porte-parole*  
:: 0497 61 64 14

:: **Yves Vandevoorde**  
:: *Coordinateur Politique*  
:: 0491 39 49 50

:: **Astrid Ayrat**  
:: *Chargée de mission Politique/Transmission-installation*  
:: 0489 55 00 64

Fédération Unie de Groupements  
d'Éleveurs et d'Agriculteurs  
**FUGEA ASBL**  
place l'Ilon, 15 | 5000 Namur

