

Présentation du Cahier des charges – Mise en location sous bail à ferme de biens publics

- ▶ CPAS DE TOURNAI
- ▶ CONSEIL DE L'ACTION SOCIALE DU 28 MARS 2024



Plan de l'exposé

- ▶ I. Rétroactes
- ▶ II. Préambule
- ▶ III. Portail cartographique de la Ville de Tournai
- ▶ IV. Quelques références juridiques
 - + Grille de calcul
- ▶ V. La procédure
 - 1. Critères d'attribution
 - 2. Critères d'exclusion
 - 3. Recevabilité des soumissions
 - a. Etablissement de la soumission
 - b. Dépôt de la/des soumission(s)
- ▶ VI. La grille de pondération
- ▶ VII. L'attribution
- ▶ VIII. Les types de baux
- ▶ IX. Les clauses contractuelles
- ▶ X. Description des parcelles agricoles mises en location
- ▶ XI. Les annexes du cahier des charges

I. Rétroactes

- ▶ Quelques dates:
 - ▶ Marché public de services ayant pour objet l'audit de parcelles soumises à bail à ferme attribué par le Bureau Permanent du **8 septembre 2020**;
 - ▶ Présentation de la procédure d'audit au CAS du **30 septembre 2021** par Maître Jean-Luc Hachez;
 - ▶ Envoi des demandes d'information (fiches signalétiques) aux locataires agriculteurs les **4 et 5 octobre 2021**;
 - ▶ Envoi de rappels en date du **17 janvier 2022**;
 - ▶ Note de Maître Vincent Lelubre datée du **27 avril 2022**;
 - ▶ Présentation des résultats de l'audit des parcelles bail à ferme au Conseil de l'Action sociale du **18 mai 2022**;
 - ▶ Début des entretiens individuels avec les agriculteurs pensionnés et conjoints des exploitants décédés **mi-mai 2022**;
 - ▶ Envoi d'un 2^{ème} rappel en date du **7 juillet 2022**;
 - ▶ Clôture des entretiens agriculteurs pensionnés/conjoints survivants **fin août 2022**;
 - ▶ Intervention de Maître Steve Menu, avocat, dans le cadre des fiches signalétiques non rentrées auprès du Centre en date du **16 octobre 2023**.

II. Préambule

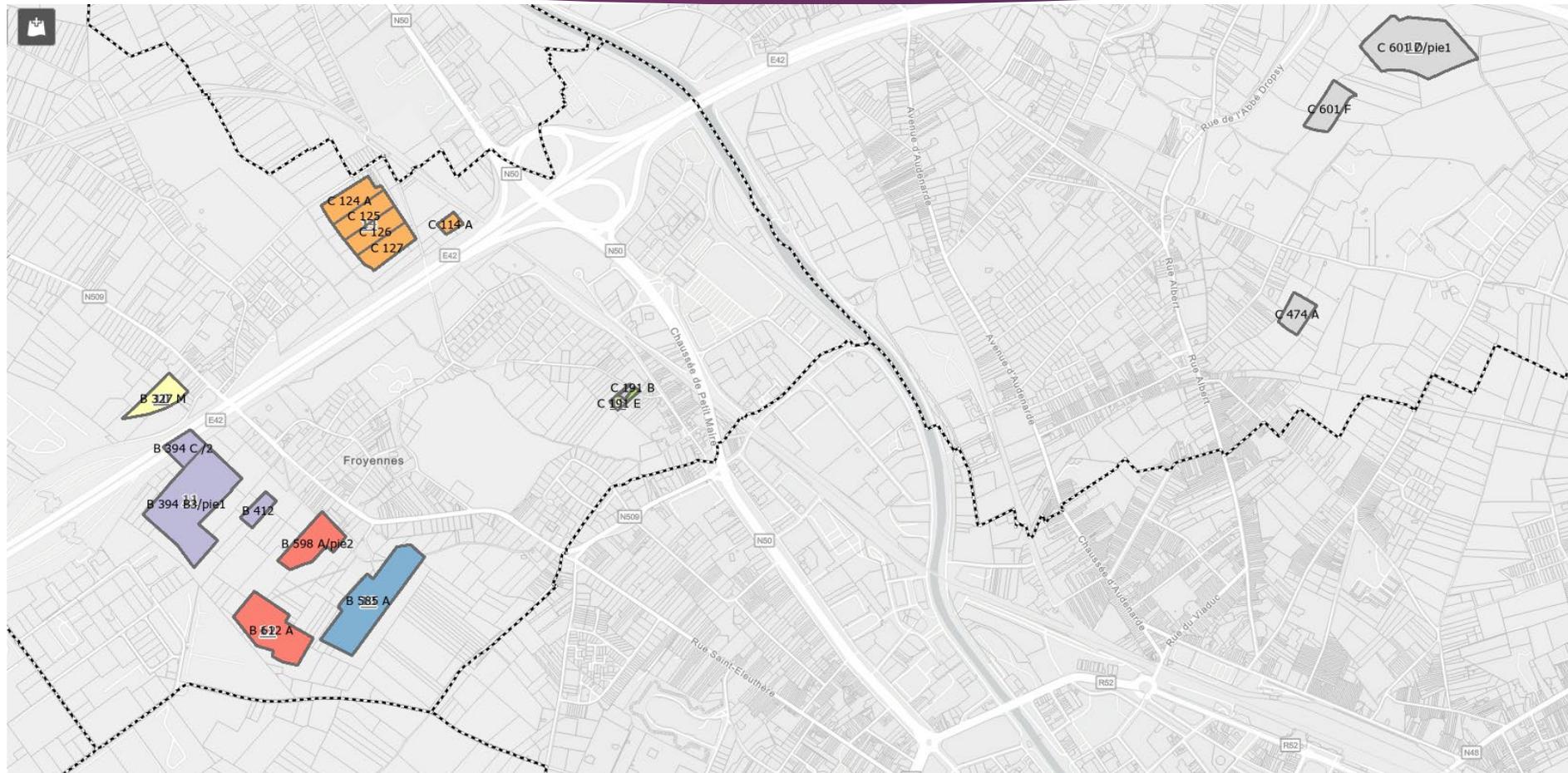
- ▶ Le cahier des charges ici proposé s'inscrit dans le cadre du code agricole du 27 mars 2014 et, plus particulièrement, au regard des dispositions de l'article D 1^{er} relatives aux fonctions de l'agriculture wallonne.

- ▶ La fonction principale de l'agriculture wallonne est la fonction nourricière, en réponse aux besoins essentiels des citoyens.

- ▶ Elle est envisagée en intégrant les autres fonctions à remplir:
 1. la préservation et la gestion des ressources naturelles, de la biodiversité et des sols;
 2. le développement socio-économique du territoire;
 3. la préservation et la gestion du territoire et des paysages.

III. Le Portail cartographique de la Ville de Tournai

<https://srv-carto.tournai.be:7443/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=9d8d4cf77c624db0b88f6544832e0c37>



IV. Quelques références juridiques

- Code wallon de l'agriculture du 27 mars 2014;
- Loi du 4 novembre 1969 relative au bail à ferme – Code civil, livre III, tome VIII, chapitre II, section 3 « des règles particulières aux bau à ferme »;
- Décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages;
- Décret du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme;
- Arrêté du gouvernement wallon du 20 juin 2019 fixant les modalités de mise sous bail à ferme des biens ruraux appartenant à des propriétaires publics;
- Arrêté du gouvernement wallon du 20 juin 2019 précisant les modalités de fixation des superficies minimales et maximales de rentabilité + arrêté ministériel;
- Arrêté ministériel du 20 juin 2019 établissant un modèle type de cahier des charges en vertu de l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 juin 2019 fixant les modalités de mise sous bail à ferme des biens ruraux appartenant à des propriétaires publics.

L'Outil de calcul de la Région wallonne

- ▶ Formulaire de calcul automatique des critères d'attribution réalisé par la Direction de l'Aménagement foncier rural (Dafor): (à mettre en lien avec la grille de pondération – voir infra);

Lien: [Annexe 7 Grille de calcul d'attribution](#)

- ▶ Cette grille constitue un support aux propriétaires publics dans le cadre des procédures de soumissions;
- ▶ Cet outil permet l'encodage et le calcul automatique des critères d'attribution prévus par l'AGW du 20 juin 2019.

V. La Procédure

1. Critères d'attribution

- **Âge du soumissionnaire** : copie C.I.
- **Superficie agricole utilisée de l'exploitation - SAU:**
 - une copie par extrait de la dernière demande unique reprenant ses données d'identification ainsi que les données relatives aux parcelles qu'il exploite en ce compris toutes les images représentant celles-ci;
 - cartographie + copie des baux et/ou actes de propriété des terres exploitées;
 - attestation sur l'honneur des terres exploitées.
- **Proximité de l'exploitation par rapport au bien :**
 - une copie par extrait de la dernière demande unique reprenant ses données d'identification ainsi que les données relatives aux parcelles qu'il exploite en ce compris toutes les images représentant celles-ci;
 - cartographie + copie des baux et/ou actes de propriété des terres exploitées;
 - attestation sur l'honneur des terres exploitées.
- **Superficie de terres appartenant au propriétaire public exploitée par le soumissionnaire:**
 - Copie des baux en cours portant sur des biens appartenant à un propriétaire public.

2. Critères d'exclusion

- Principe:

Tout soumissionnaire doit répondre aux 3 critères ci-dessous:

→ **A défaut d'y répondre, le soumissionnaire ne peut être retenu.**

1. être titulaire d'un certificat d'étude ou d'un diplôme à orientation agricole tel que visé à l'article 35, al. 4 de la loi sur le bail à ferme ou justifie d'une expérience d'au – un an en tant qu'exploitant agricole au cours des 5 dernières années.

Preuves : Copie

- * du certificat d'étude ou du diplôme à orientation agricole;
- * de la convention de reprise;
- * du contrat de travail;
- * de l'affiliation à une caisse d'assurance sociale mentionnant la date d'installation en qualité d'agriculteur.

2. la superficie agricole utilisée (SAU) du soumissionnaire est inférieure ou égale à la superficie maximale de rentabilité (SMR):

- * une copie par extrait de la dernière demande unique reprenant ses données d'identification ainsi que les données relatives aux parcelles qu'il exploite en ce compris toutes les images représentant celles-ci ou
- * une cartographie + copie des baux et/ou actes de propriété ou tout autre document qui porte sur les terres exploitées ou
- * une attestation sur l'honneur des terres exploitées.

3. Le soumissionnaire satisfait aux obligations prévues par les législations et réglementations sociales, fiscales et environnementales que régissent l'exercice de son activité agricole – absences d'infractions environnementales

- * un extrait de casier judiciaire;
- * une déclaration sur l'honneur signée par le soumissionnaire (Annexe 9) attestant qu'il n'a pas reçu d'amende du fait du non-respect des législations environnementales, sociales et fiscales.

3. Recevabilité des soumissions

a. Etablissement de la soumission

- La location se fait par voie de soumission au moyen du modèle repris à l'annexe 2 – Modèle de soumission;
- Lien: [Annexe 2 Modèle de soumission](#)
- A défaut d'utiliser ce formulaire, le soumissionnaire supporte l'entière responsabilité de la parfaite concordance entre le(s) document(s) utilisé(s) et ledit formulaire;
- Le soumissionnaire remet une candidature distincte pour chaque lot pour lequel il se porte candidat;
- Toute soumission pour lots groupés est écartée;
- Dans l'hypothèse où le soumissionnaire postule pour plusieurs lots, il est dispensé de joindre à la soumission de chaque lot les diverses pièces justificatives déjà transmises pour une autre soumission dans le cadre de la présente procédure.

b. Dépôt de la/des soumission(s)

- Les soumissions sont envoyées par pli postal recommandé libellé au nom de Madame la Présidente du CPAS de Tournai;
- Le pli contient une ou plusieurs enveloppe(s) scellée(s), portant la mention:

« Soumission pour la location sous bail à ferme du lot n°.... de la/des parcelle(s) cadastrée(s) ».

(commune, division, section et numéro)

b. Dépôt de la soumission (suite)

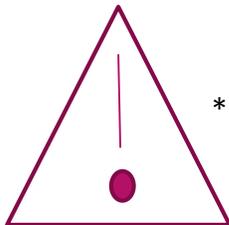
- Les soumissions sont transmises avant la date limite de réception, à savoir **le 14 juin 2024** – date de la poste faisant foi;
- Un procès-verbal d'ouverture des offres contenant :
 - l'identité des différents soumissionnaires;
 - les lots concernés;
 - les incidents éventuels;
 - est dressé à l'issue de cette séance un procès-verbal d'ouverture des soumissions.
 - Lien: [Annexe 3 Procès verbal d'ouverture des soumissions](#)

VI. La grille de pondération et formulaire de calcul

- En fonction de la situation du soumissionnaire et des critères d'attribution, un nombre de points va être attribué à celui-ci :
1. L'âge du soumissionnaire:
 - Inférieur à 35 ans : 40
 - Entre 35 et 40 ans inclus: 32
 - Supérieur ou égal à 41 ans : 0
 2. Superficie agricole utilisée - SAU par rapport à la superficie minimale de rentabilité – SmR et à la superficie maximale de rentabilité - SMR (→ Hainaut – région agricole limoneuse):
 - SmR : 70 ha
 - SMR: 145 ha → Attention: certaines terres sont en région agricole sablo – limoneuse: 65 - 130
 3. Proximité de l'exploitation par rapport au bien:
 - Distance par rapport à la limite de la parcelle la plus proche : 10 pts - la plus longue: 0
 - Distance par rapport à l'adresse de l'unité de production: la plus courte: 10 pts – la plus longue: 0
 4. Distribution de biens appartenant à un propriétaire public : plus le soumissionnaire possède de terres publiques, moins il aura de points
 - * sans tenir compte du bien à attribuer : le nombre de points varie entre 4 et 0
 - * en tenant compte de la superficie du bien à attribuer: le nombre de points varie entre 8 et 0

VII. L'Attribution

- L'attribution de chaque lot aura lieu le jeudi 29 août 2024 par le Conseil de l'Action sociale
 - au profit du soumissionnaire;
 - qui recueille le nombre de points le plus élevé;
 - au regard des critères repris à l'annexe 5 – Grille de pondération.
- Les soumissionnaires non retenus sont informés par un envoi :
 - des motifs pour lesquels ils n'ont pas été retenus;
 - de l'identité du soumissionnaire retenu.
- Une copie du rapport d'attribution peut leur être envoyée sur simple demande.



* Lorsque 2 ou plusieurs soumissionnaires obtiennent le nombre de points le + élevé et ne peuvent être départagés → **TIRAGE AU SORT** - en leur présence

VIII. Les Types de baux proposés

- ▶ Le type de bail sera choisi par le Centre en fonction de la situation du soumissionnaire désigné
- ▶ 2 types de baux:
 - ▶ soit le bail de carrière (pas de cession privilégiée) – Art. 8 §3 de la loi sur le bail à ferme
 - ▶ = période fixe égale à la différence entre le moment où le preneur aura atteint l'âge légal de la pension et son âge à la date d'entrée en vigueur du contrat;
 - ▶ cette période doit comporter au minimum 27ans;
 - ▶ si plusieurs preneurs, la période déterminée est calculée sur base de l'âge du + jeune co-preneur;
 - ▶ le bail est consenti au montant du fermage légal:
 - ▶ RC * coefficient de fermage + augmentation de 50 % pour une terre.

Les Types de baux proposés (suite)

- ▶ Soit le bail de longue durée (pas de cession privilégiée) – minimum 27 ans
 - ▶ Pour une première période d'occupation de minimum 27 ans;
 - ▶ Pouvant être prolongé pour une période de 9 ans;
 - ▶ Au montant du fermage légal : $RC * \text{coefficient de fermage} + \text{augmentation de } 50\% \text{ pour une terre en location.}$

IX. Les clauses contractuelles

- ▶ En résumé:
 - ▶ Bail écrit + Etat des lieux;
 - ▶ Bail par acte authentique;
 - ▶ Enregistrement du bail;
 - ▶ Notification à l'observatoire du foncier agricole;
 - ▶ Résiliation du bail dans les conditions fixées par la loi sur le bail à ferme.

X. Description des biens mis en location

- ▶ Annexe 1: Lien: [Annexe 1 Description des biens mis en location](#)
- ▶ Le cahier des charges comporte **27 lots** de parcelles;
- ▶ Lots constitués par ancienne commune;
- ▶ Allant de **quelques dizaines ares** à **+/- 6 hectares**

XI. Les annexes du cahier des charges

- ▶ Annexe 1: description des biens mis en location – voir supra
 - ▶ Lien: [Annexe 1 Description des biens mis en location](#)
- ▶ Annexe 2: modèle de soumission
 - ▶ Lien: [Annexe 2 Modèle de soumission](#)
- ▶ Annexe 3: procès-verbal d'ouverture des soumissions
 - ▶ Lien: [Annexe 3 Procès verbal d'ouverture des soumissions](#)
- ▶ Annexe 4: critères d'attribution et moyens de preuve
 - ▶ Lien: [Annexe 4 Critères d'attribution et moyens de preuve](#)
- ▶ Annexe 5: grille de pondération
 - ▶ Lien: [Annexe 5 Grille de pondération](#)
- ▶ Annexe 6: lots individuels
 - ▶ Lien: [Annexe 6 Lots individuels](#)
- ▶ Annexe 7: grille de calcul
 - ▶ Lien: [Annexe 7 Grille de calcul d'attribution](#)
- ▶ Annexe 8: cartographie
 - ▶ Lien: <https://srv-carto.tournai.be:7443/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=9d8d4cf77c624db0b88f6544832e0c37>
- ▶ Annexe 9: modèle d'attestation sur l'honneur
 - ▶ Lien: [Annexe 9 Attestation sur l'honneur](#)



Merci de votre attention !