

**QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES DE LA  
GESTION DU FONCIER AGRICOLE SELON DES  
LOGIQUES CAPITALISTES EN WALLONIE ?  
QUELLES INCIDENCES PEUVENT DÉCOULER  
D'UNE INITIATIVE TELLE QUE TERRE-EN-VUE  
SUR LES ENGRENAGES CAUSÉS PAR CETTE  
GESTION ?**

**Jury**

Promoteur :

Kevin MARÉCHAL

Lecteur(s) :

Florence LANZI

Mémoire présenté par

**Lucien RAYP**

En vue de l'obtention du diplôme de  
Master en Sciences de gestion à finalité  
spécialisée en management des  
entreprises sociales et durables

Année académique 2023/2024



# Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier mon promoteur, Kevin Maréchal, d'avoir accepté de m'accompagner dans ce mémoire. Depuis un an et demi, ses conseils avisés et sa disponibilité m'ont apporté un soutien précieux. J'aimerais le remercier plus particulièrement dans l'aide qu'il m'a apportée dans les réflexions sur le cheminement empirique nécessaire à ce type de recherches.

Ensuite, j'aimerais remercier Astrid Ayrat, Valentine Jacquemart et Eric Buchet pour le temps qu'ils m'ont octroyé lors des entretiens. Leurs interventions m'ont permis à maintes reprises de nourrir mes recherches et ce travail. Leurs journées sont courtes, mais leurs interventions m'ont été précieuses.

Je remercie mes parents et ma compagne Laurine pour leur soutien indéfectible au long de ces enrichissantes études. Je les remercie également pour les relectures.

J'aimerais aussi remercier Ana Salazar et Philippe Genêt pour leur accueil chaleureux et leurs interventions lors de la rencontre-débat à la botte paysanne.

Enfin, j'aimerais remercier l'ensemble du corps professoral d'HEC-Liège et plus particulièrement celui du master en management des entreprises sociales.

# Table des matières

<b>Introduction .....</b>	<b>10</b>
<b>Note méthodologique .....</b>	<b>13</b>
<b>Partie 1 Quelles sont les conséquences de la gestion du foncier agricole selon des logiques capitalistes ? .....</b>	<b>16</b>
<b>1.1 Gestion du foncier agricole selon des logiques capitalistes .....</b>	<b>16</b>
<b>1.2 Engrenages .....</b>	<b>18</b>
1.2.1 La poursuite de l'intérêt individuel .....	18
1.2.1.1 Pourquoi faire de la terre un placement financier ? .....	18
1.2.1.2 La rationalité de la spéculation .....	20
1.2.2 L'économie de marché .....	22
1.2.2.1 Problématique liée au marché des matières premières alimentaires .....	22
1.2.3 L'entreprise capitaliste .....	25
1.2.3.1 L'entreprise capitaliste agricole .....	25
1.2.3.2 L'endettement .....	26
1.2.4 La croissance du PIB .....	27
<b>1.3 Conclusion intermédiaire .....</b>	<b>28</b>
<b>Partie 2 Etat des lieux du foncier agricole wallon .....</b>	<b>29</b>
<b>2.1 Informations générales .....</b>	<b>29</b>
2.1.1 Le bail à ferme .....	29
2.1.2 L'urbanisation .....	30
<b>2.2 Définition des données foncières agricoles utilisées .....</b>	<b>32</b>
2.2.1 Dispositions générales .....	33
<b>2.3 Opérations impliquant au moins un bien immobilier agricole .....</b>	<b>34</b>
<b>2.4 Opérations impliquant uniquement les biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole .....</b>	<b>35</b>
<b>2.5 Les ventes selon l'affectation au plan de secteur. ....</b>	<b>36</b>
<b>2.6 Profils des vendeurs .....</b>	<b>38</b>
2.6.1 Toutes ventes confondues .....	38
<b>2.7 Profils des acheteurs .....</b>	<b>39</b>
2.7.1 Toutes ventes confondues .....	39
<b>2.8 Liens entre acheteurs et vendeurs .....</b>	<b>40</b>
2.8.1 Toutes ventes confondues .....	40
2.8.2 Ventes ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie .....	40
2.8.3 Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) ....	41
<b>2.9 Conclusion intermédiaire .....</b>	<b>42</b>
<b>Partie 3 .....</b>	<b>44</b>
<b>Interventions de l'Etat et exemplification .....</b>	<b>44</b>
<b>3.1 Outils de l'Etat pour réguler le marché du foncier agricole wallon .....</b>	<b>44</b>

3.1.1 La définition de la zone cadastrale.....	44
3.1.2 Liens entre la zone cadastrale et le bail à ferme.....	46
3.1.3 L'intérêt étatique pour les terres agricoles.....	49
<b>3.2 Autres acteurs du foncier agricole et illustration.....</b>	<b>50</b>
3.2.1 Les sociétés de gestion agricole.....	50
3.2.2 Illustration - Colruyt Group.....	51
3.2.2.1 Réaction de parties-prenantes du milieu agricole aux pratiques de Colruyt.....	54
3.2.2.2 Liens entre l'illustration des pratiques de Colruyt et le point 3.1.3 « L'intérêt étatique pour les terres agricoles ».....	56
<b>3.3 Conclusion intermédiaire.....</b>	<b>57</b>
<b>Partie 4.....</b>	<b>58</b>
<b>Quelles incidences peuvent découler d'une initiative telle que Terre-en-vue sur les engrenages causés par la gestion du foncier agricole selon des logiques capitalistes ?.....</b>	<b>58</b>
<b>4.1 Protocole empirique pour la seconde partie de la question de recherche</b>	<b>59</b>
4.1.1 Précision sur le statut de bien commun de la terre.....	60
<b>4.2 Qu'est-ce que Terre-en-vue ?.....</b>	<b>60</b>
4.2.1 Missions et activités.....	61
<b>4.3 Quelles incidences peuvent découler d'une initiative telle que Terre-en-vue sur les engrenages causés par la gestion du foncier agricole selon des logiques capitalistes ?.....</b>	<b>63</b>
4.3.1 Pourquoi considérons-nous Terre-en-vue comme une alternative ?	63
4.3.2 Incidence via un soutien à l'action étatique.....	64
4.3.3 Incidence sur l'endettement.....	64
4.3.4 Incidence sur la relation entre le nombre d'ha et la rentabilité de l'exploitation.....	66
4.3.5 Autres incidences.....	70
4.3.5.1 La propriété individuelle et le rapport à l'argent.....	70
4.3.5.2 Du point de vue des exploitants.....	72
4.3.5.3 Du point de vue des coopérateurs.....	73
<b>4.4 Conclusion intermédiaire.....</b>	<b>76</b>
<b>Discussions.....</b>	<b>77</b>
<b>Mise en perspective de l'épargne citoyenne.....</b>	<b>77</b>
<b>Mise en perspective des décisions politiques, Terre de liens et la législation française.....</b>	<b>78</b>
<b>Conclusion.....</b>	<b>82</b>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>84</b>
<b>Annexes.....</b>	<b>92</b>

# Table des figures

Figure 1 : représentation des liens entre les différents intervenants et les conférences.....	15
Figure 2 : ligne du temps des entretiens réalisés et des conférences suivies ....	15
Figure 3 : schéma résumé d'arguments spéculatifs en lien avec le marché foncier agricole .....	19
Figure 4 : représentation graphique de l'impact des marchés libres sur une exploitation .....	23
Figure 5 : représentation graphique de la demande en terres en lien avec les limites physiques des terres disponibles et les postulats de Magdoff (2015)	25
Figure 5 : cercle de l'engrenage de l'endettement, version 1.....	27
Figure 6 : cercle de l'engrenage de l'endettement, version 2.....	28
Figure 7 : objectifs du schéma de développement territorial wallon .....	30
Figure 8 : variation des superficies de 1985 à 2022 .....	31
Figure 9 : part de superficie artificialisée en Wallonie au 1er janvier 2023 .....	31
Figure 10 : graphique d'exemple d'évolution du prix à l'ha des terres majoritairement en zone non urbanisables (MZNU) .....	37
Figure 11 : impact de la législation cadastrale sur les prix des terres .....	45
Figure 12 : impact du bail à ferme sur les prix des terres .....	46
Figure 13 : cercle de l'engrenage de l'endettement, version 3.....	48
Figure 14 : cercle de l'engrenage de l'endettement, version 3.....	63
Figure 15 : schéma des objectifs rencontrés par Terre-en-vue .....	76

# Table des tableaux

Table 1 : toutes ventes confondues de biens immobiliers agricoles .....	34
Table 2 : biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole .....	35
Table 3 : les ventes selon l'affectation au plan de secteur, toutes ventes confondues, en valeur absolue et évolutions en % par rapport à 2022.....	36
Table 4 : profil des vendeurs, toutes ventes confondues .....	38
Table 5 : profil des acheteurs, toutes ventes confondues .....	39
Table 6 : prix des terres selon leur occupation par un bail à ferme et situées en zone cadastrale totalement agricole.....	47

# Liste des abréviations

<b>CODT</b>	Code du développement territorial
<b>EEB</b>	European Environmental Bureau
<b>EPI</b>	Ecole paysanne indépendante
<b>FAO</b>	Food and Agriculture Organization of the United Nation
<b>FUGEA</b>	Fédération Unie de Groupements d'Éleveurs et d'Agriculteurs
<b>FWA</b>	Fédération Wallonne de l'Agriculture
<b>IPCC (GIEC)</b>	Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat
<b>MAP</b>	Mouvement d'action paysanne
<b>MZA</b>	Majoritairement en zone agricole
<b>MZNU</b>	Majoritairement en zone non urbanisable
<b>MZU</b>	Majoritairement en zone urbanisable
<b>Numéro P</b>	Numéro de producteur
<b>OFA</b>	Observatoire du foncier agricole wallon
<b>PIB</b>	Produit intérieur brut
<b>SAFER</b>	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
<b>SAU</b>	Surface agricole utile
<b>SFPIM</b>	la Société Fédérale de Participations et d'Investissement
<b>SGA</b>	Société de gestion agricole
<b>SIGeC</b>	Système intégré de gestion et de contrôle
<b>TDL</b>	Terre de liens
<b>TEV</b>	Terre-en-vue
<b>TZA</b>	Totalement en zone agricole

*« Une partie de l'humanité paie un tribut à l'autre afin de pouvoir habiter la terre, la propriété foncière consacrant au profit du propriétaire le droit d'exploiter le globe avec les matières qu'il renferme et l'air qui l'entoure, c'est-à-dire de faire argent de la conservation et du développement de la vie. » (Marx, K., Engels, F. 1892)*

# Introduction

L'agriculture telle que nous la connaissons est aujourd'hui menacée par les conséquences du dérèglement climatique et des dépassements des limites planétaires, tout comme elle les menace elle-même selon le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (IPCC. 2019). Et selon Steffen et al. (2015), « *Il y a des preuves évidentes que les activités anthropiques affectent le système terre à un point qui menace sa résilience* » ... « *Le respect des limites physiques (environnementales) est nécessaire pour la survie de l'humanité. La croissance ne peut plus se faire au détriment des conditions environnementales. Le marché ne nous envoie pas (encore) de signaux de « pénurie »; les entreprises et les individus n'ont aucun incitant à court terme à renoncer à des objectifs de croissance.* » (Steffen et al. (2015)).<sup>1</sup> Le paradigme de la croissance économique (l'augmentation quantitative du PIB) est donc aujourd'hui de plus en plus critiqué (Cassiers et al., 2017; François et al., 2023; Fressoz., 2024; Hahnel., 2012; Labbé., 2020; Wallard., 2020). Inscrire la réflexion en s'émancipant de cet impératif de croissance est donc primordial pour envisager toute transition systémique de nos modes de vie vers un système économique qui respecte les limites biophysiques, régies par les lois de la thermodynamique, de notre système terre (Georgescu-Roegen., 1971).

Il est par ailleurs établi que la croissance du PIB est corrélée à la croissance de l'utilisation mondiale de ressources-matières, toutes catégories confondues (minerais métalliques, minéraux de construction et industriels, biomasse et ressources énergétiques fossiles) (Nicklaus & Vield., 2020; Vidal., 2020). Le découplage entre l'utilisation de ces ressources (qui entraîne le dépassement des limites planétaires) et la croissance du PIB, malgré l'augmentation de l'efficacité énergie/matière par point de PIB, n'a pas lieu (Abdelghafour., 2015; Fressoz., 2024; EEB., 2019; Salin., 2020; Wallard., 2020). Enfin, la croissance économique ne permettra pas de diminuer drastiquement les impacts environnementaux négatifs qui sont liés à l'utilisation croissante des ressources-matières, comme le suggérait la courbe de Kuznets, en tout cas pas à grande échelle. (Caviglia-Harris et al., 2009; Salin., 2020). Même la « transition énergétique » ne suffit pas à réduire l'utilisation croissante de ressources-matières. (Stéphane., 2022; Fressoz., 2024).

Tilman et al., (2011) indiquent qu'il existe une corrélation entre l'évolution du PIB par habitant et la demande en cultures/habitant (calories ou protéines). Selon eux, les populations les plus riches outrepassent de plus de 430% les demandes en cultures par rapport aux populations les plus pauvres. Cela souligne un lien entre la pression sur les terres agricoles et l'évolution du PIB.<sup>2</sup> L'application d'une logique capitaliste au système économique a donc comme conséquence

---

<sup>1</sup> Traduction par l'auteur.

<sup>2</sup> Cet élément sera développé en profondeur dans la première partie de ce travail.

d'accroître la pression sur les terres, ce qui engendre dans le même temps l'augmentation de l'utilisation des ressources-matières.

Par ailleurs, le marché foncier agricole est peu étudié alors qu'il représente un point de départ essentiel de l'économie agricole. Le foncier agricole se trouve mis sous pression par les exploitants-propriétaires eux-mêmes qui dans des schémas économiques traditionnels de production ne peuvent pas trop se permettre de produire moins. Il est également mis sous pression par les propriétaires terriens non exploitants. Ces derniers sont souvent les commanditaires d'une rentabilité financière toujours plus élevée qui induit un certain « pouvoir » sur les exploitants-locataires, dont il sera également question dans ce travail.

Les entreprises capitalistes de tous secteurs cherchent par définition à croître, donc à augmenter leur capital. À l'image des entreprises capitalistes traditionnelles, les entreprises agricoles doivent disposer d'un capital de base pour démarrer leur activité. Le premier type de biens, celui sur lequel tout repose, est la terre. Mais les entreprises capitalistes agricoles, comme toutes les autres, cherchent aussi à augmenter leurs capitaux (Barral et al., 2017), donc leur surface agricole utile [SAU]. Cela se vérifie par ailleurs par la diminution du nombre d'exploitations avec une SAU wallonne qui reste stable (OFA, 2023). Elles croissent en taille et diminuent en nombre<sup>3</sup>, donc elles augmentent leurs capitaux en terres<sup>4</sup>. L'augmentation continue de leur capital, voulue ou subie, à raison de différents objectifs qui seront développés dans ce travail, participe à une série d'engrenages.

L'engrenage de l'endettement (Gerber, 2014) par exemple (voir point 1.2.3.2) induit celui de la croissance. Elle-même, par différents facteurs tels que l'urbanisation massive des sols, les populations mondiales en constante augmentation (Jiang and O'neill., 2017), la poursuite de l'intérêt individuel, la recherche de profits financiers toujours plus importants, etc. accentue la pression sur la disponibilité des terres (FAO., 2017) et donc sur leur valeur marchande. Ce travail se base sur l'hypothèse que le système économique actuel cause, par une série d'éléments que nous étudierons (par exemple : la spéculation sur les terres), une raréfaction et donc une augmentation de valeur des terres agricoles (SPW Agriculture., 2023). Celles-ci subissent alors des tensions entre les rendements agricoles nécessaires d'une part et la gestion foncière d'autre part.

Ce mémoire est structuré en 4 parties. L'objectif initial, dans la première partie, sera de faire un état des lieux des engrenages causés. Il s'agira de développer les mécanismes du système économique actuel regroupant : l'économie de marché, la croissance du PIB, la poursuite de l'intérêt individuel et l'entreprise capitaliste (Mertens, 2023) et de comprendre les impacts de ces éléments sur l'économie foncière agricole grâce à des recherches existantes sur le sujet. Puis, d'en tirer des

---

<sup>3</sup> En 30 ans, le nombre de fermes Wallonnes a diminué de 60% et la surface moyenne par ferme est passée de 25 à 60ha. (Conférence 1., mars 2024; Conférence 2., avril 2024 (voir note méthodologique); OFA., 2023).

<sup>4</sup> « Depuis les années 90, la part du capital foncier dans le capital total de l'exploitant augmente en effet de plus en plus par rapport au capital d'exploitation » (Hendrickx et al., 2016).

apprentissages pertinents et de répondre à la première partie de la question de recherche : « *Quelles sont les conséquences de la gestion du foncier agricole selon des logiques capitalistes en Wallonie ?* ». Après cela et pour nous permettre de saisir pleinement le contexte, nous réaliserons dans une deuxième partie du travail un diagnostic de ce qu'est la gestion foncière actuelle des terres agricoles en Wallonie.

La troisième partie, plus pratique, est composée d'un focus sur les outils que l'Etat utilise pour tenter de réguler le marché, suivi d'une illustration des pratiques de Colruyt Group sur le marché du foncier agricole. Cette partie permettra de faire des liens entre l'état des lieux des engrenages et la partie finale. Cette dernière tentera de résoudre un second objectif : l'étude des incidences de la coopérative Terre-en-vue<sup>5</sup> sur les engrenages que peuvent avoir la gestion du foncier agricole selon des logiques capitalistes<sup>6</sup>. Nous répondrons ainsi à la deuxième partie de la question de recherche : « *Quelles incidences peuvent découler d'une initiative telle que Terre-en-vue sur les engrenages causés par cette gestion ?* ».

---

<sup>5</sup> Terre-en-vue est une coopérative qui collecte l'épargne citoyenne afin de mettre des terres à disposition des exploitants. (Voir point 4.2).

<sup>6</sup> Voir point 1.1.

# Note méthodologique

Afin de répondre à la question de recherche : « *Quelles sont les conséquences de la gestion du foncier agricole selon des logiques capitalistes en Wallonie ? Quelles incidences peuvent découler d'une initiative telle que Terre-en-vue sur les engrenages causés par cette gestion ?* », une série d'outils ont été mobilisés.

Premièrement, de nombreux articles, extraits de livres, rapports,... ont été analysés. La grande majorité de la littérature scientifique mobilisée dans ce travail fut compilée via la bibliothèque de l'Université de Liège. Il s'agit de littérature publiée, la plupart du temps « revue par les pairs » et dont la qualité scientifique est reconnue au sein du monde universitaire. Des documents scientifiques de « littérature grise » ont aussi été utilisés, tels que des supports de cours, des articles non reconnus par les pairs ou publiés par des institutions gouvernementales, etc. Dans cette catégorie, nous retrouvons principalement les données de l'observatoire du foncier agricole [OFA] qui servent à l'état des lieux du foncier agricole Wallon.

Deuxièmement, des documents non-scientifiques tels que des articles de presse et reportages sur les enjeux de l'accès à la terre ont servi eux aussi. Notamment pour l'illustration autour des pratiques de Colruyt Group sur le marché du foncier agricole.

Troisièmement, des recherches réalisées « sur le terrain » ont été primordiales. Celles-ci se composent de 3 entretiens et 3 débats-conférences. Le premier entretien est exploratoire et a été réalisé en face-à-face avec Madame Astrid Ayrat, responsable de mission politique et installation au sein de la Fédération Unie de Groupements d'Éleveurs et d'Agriculteurs [FUGEA]. Celui-ci s'est déroulé dans les locaux de la FUGEA à Namur le 21 mars 2024 à 10h et a duré +- 28minutes. Avec l'autorisation de Madame Ayrat, il a été enregistré. L'interview de Madame Ayrat apporte des éléments de contexte, de réponse et de discussion.

Le deuxième entretien est semi-directif. Il a été réalisé en face-à-face avec Monsieur Eric Buchet à « La bergerie de la Scayes » à Oignies-en-Thiérache. Celui-ci s'est déroulé le 6 avril 2024 à 18h30 et a duré +- 36 minutes. Avec l'autorisation de Monsieur Buchet, l'interview a été enregistrée.

Le troisième entretien est semi-directif et s'est déroulé le 15 avril 2024 à 18h15 par téléphone avec Madame Valentine Jacquemart de « La ferme de la Sarthe ». Pour information, Madame Jacquemart est aussi administratrice de la FUGEA. Avec son autorisation, l'échange téléphonique d'environ 14 minutes a été enregistré.

Ces deux précédents acteurs sont parties prenantes de Terre-en-vue, les deux interviews apportent des données pour la deuxième partie de la question de recherche : « *Quelles incidences peuvent découler d'une initiative telle que Terre-en-vue sur les engrenages causés par cette gestion ?* » (partie 4 du travail).

Les retranscriptions des trois interviews enregistrées sont consultables dans les annexes.

De plus, trois conférences ont été suivies. La première s'est déroulée le 9 avril 2024 à 19h et a duré +- 2h. Elle regroupait Terre-en-vue, Tchak, la faculté d'Agronomie de Gembloux et Eclasio pour une conférence-débat autour des terres publiques à Gembloux. Cette conférence apporte majoritairement des éléments de contexte et de discussion. Les éléments utilisés lors de cette conférence sont tirés des différentes diapositives des intervenants (porte-paroles de Terre-en-vue, de Tchak et d'Eclasio). Lors de ce travail, celle-ci est citée « conférence 1 ».

La deuxième était une rencontre-débat organisée par la coopérative alimentaire de la botte paysanne avec Terre-en-vue et Monsieur Philippe Genêt de « La ferme du Pré aux Chênes ». Ce dernier est partie-prenante de Terre-en-vue et ses interventions lors de la conférence sont régulièrement évoquées au sein de ce travail, soit retranscrites fidèlement, soit résumées. Ana Salazar, chargée de projet au sein de la coopérative Terre-en-vue, était aussi présente et certaines de ses interventions sont également reprises. Une dizaine de personnes étaient présentes mais aucune de leur intervention n'a été retenue dans le cadre de ce travail. La conférence-débat s'est déroulée le 25 avril 2024 à 19h et a duré +- 2h. Elle apporte majoritairement des données pour la deuxième partie de la question de recherche. Dans ce travail, celle-ci est citée « conférence 2 ».

La troisième est une conférence-débat politique organisée le 16 mai 2024 à l'Université de Namur par Terre-en-vue, Tchak, la FUGEA, FIAN Belgique, Paysans-artisans et le Forum universitaire pour la coopération internationale au développement. Celle-ci a duré +- 2h30. Lors de ce débat, les personnalités politiques présentes étaient Amaury Alexandre (Défi), Céline Tellier (Ecolo), Eddy Fontaine (PS), François Desquesnes (Engagés), László Schonbrodt (PTB) et Willy Borsus (MR). Elle apporte majoritairement des éléments de discussion. Dans ce ce travail, celle-ci est citée « conférence 3 ».

Lors de ces trois conférences, les données ont été compilées via des notes.

Les intervenants sont abrégés comme suit :

Astrid Ayrat : AA

Eric Buchet : EB

Valentine Jacquemart : VJ

Philippe Genêt : PG

Figure 1 : représentation des liens entre les différents intervenants et les conférences

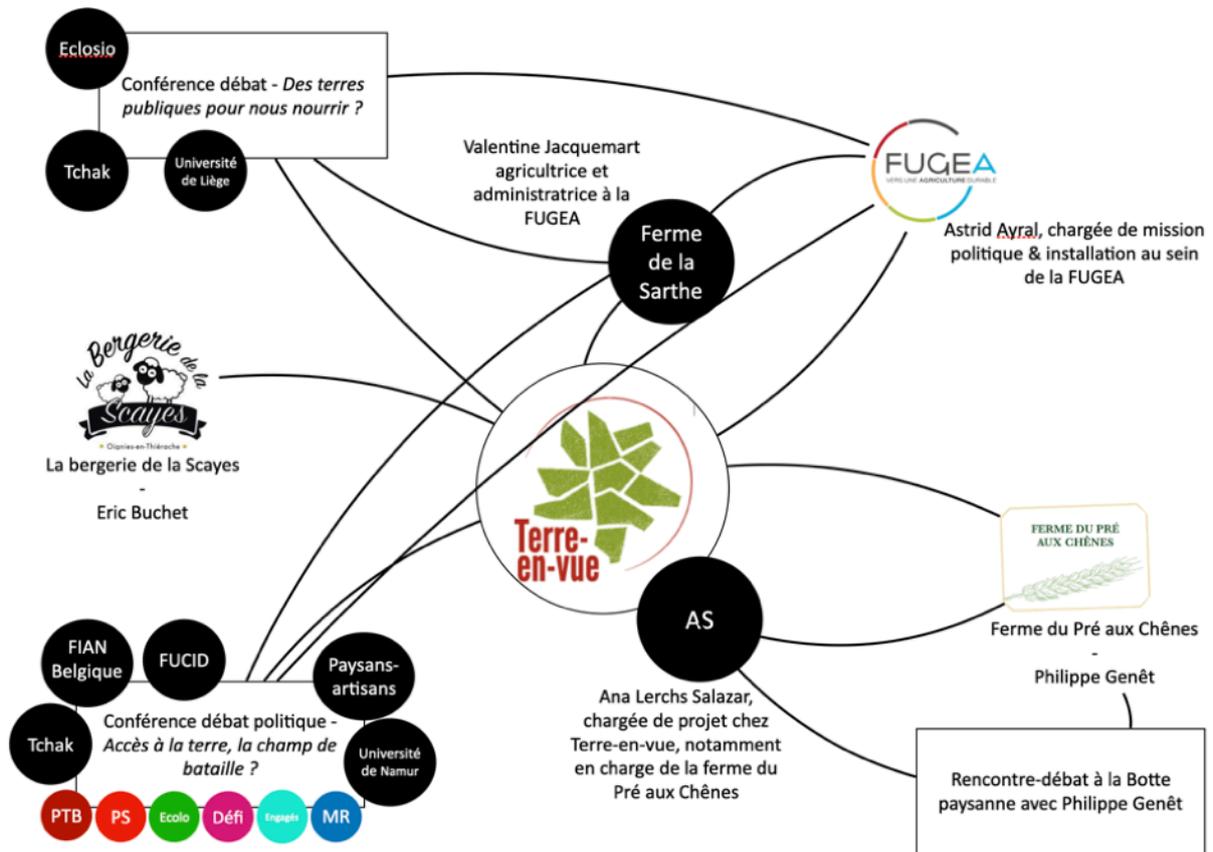
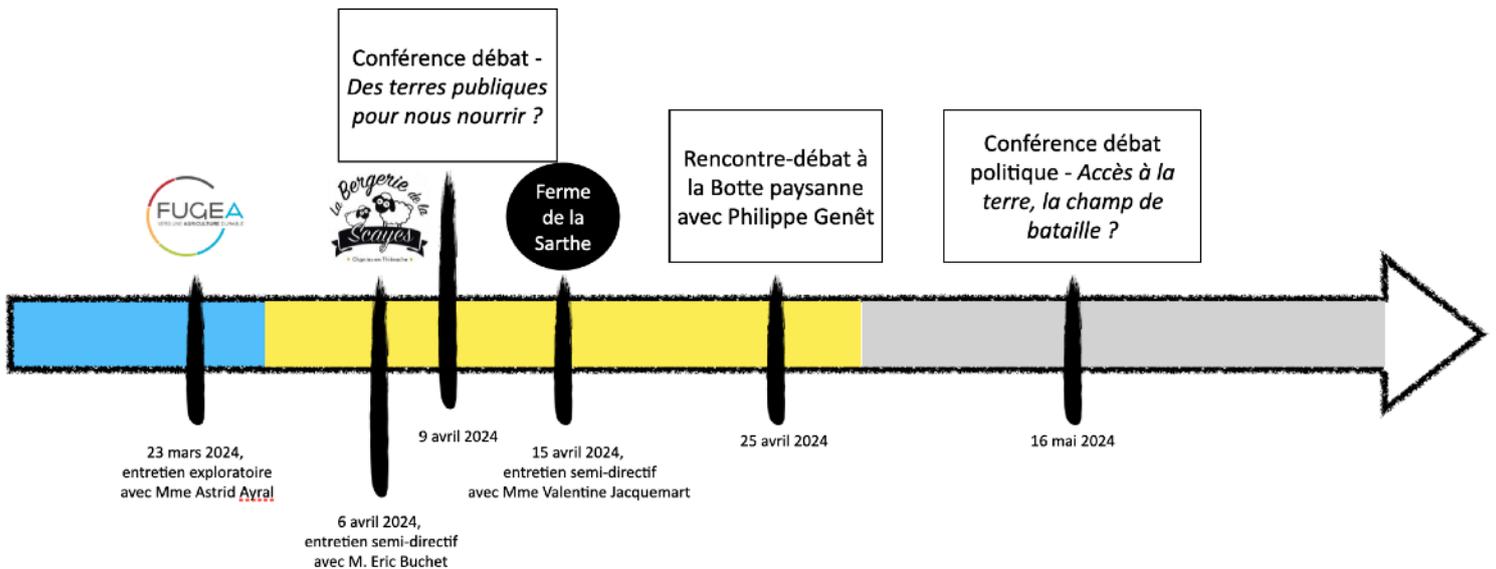


Figure 2 : ligne du temps des entretiens réalisés et des conférences suivies



# Partie 1

## Quelles sont les conséquences de la gestion du foncier agricole selon des logiques capitalistes ?

Dans cette première partie, le but est d'examiner la première partie de la question de recherche : « *Quelles sont les conséquences de la gestion du foncier agricole selon des logiques capitalistes en Wallonie ?* » pour en expliquer l'ensemble de ses éléments. Nous définirons d'abord ce qu'est une « *gestion du foncier agricole selon les logiques capitalistes* ». Ensuite, nous explorerons en profondeur différents engrenages causés par cette gestion.

### 1.1 Gestion du foncier agricole selon des logiques capitalistes

Il n'est pas aisé de définir précisément ce qu'est une gestion<sup>7</sup> du foncier agricole selon des logiques capitalistes.

Il nous faut d'abord définir ce qu'est un bien commun. Pour ce faire, il faut préciser que la notion de « bien commun » entendue dans ce travail n'est pas tout à fait la même que ce qui est généralement admis. C'est-à-dire, le caractère rival et non exclusif des biens communs strictement. Ici, nous utiliserons aussi le concept de bien commun selon Bobé (2017) qui « *s'appuie sur la notion matérielle de biens destinés à satisfaire les besoins fondamentaux des individus* » ... « *se loger, se nourrir, se vêtir, se soigner, s'éduquer. Ces biens et services peuvent être privés ou collectifs.* » Dans le cadre de ce travail, le foncier agricole est considéré comme un bien commun parce qu'il répond aussi à un besoin fondamental, l'alimentation.

Cette notion est liée à la définition du type de bien qu'il devient selon son propriétaire, un bien privé ou collectif. « *Un bien privé est possédé exclusivement par un individu.* » (Bobé, 2017) là où un « *bien collectif est utilisable par un individu sans que cela n'en diminue la consommation par tous les autres. Il y a indivisibilité et non exclusion dans la consommation de ce bien* ». (Bobé, 2017)

Les terres agricoles sont aussi des biens rivaux, l'exploitation par un agent a des effets sur la quantité disponible du bien pour les autres agents. Cela fait écho aux limites planétaires évoquées en introduction. Dans le cas du foncier agricole, une terre n'est pas divisible à outrance entre tous les

---

<sup>7</sup> NF : Action ou manière de gérer, d'administrer, de diriger, d'organiser quelque chose, Larousse 2024 - <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/gestion/36853> - consulté le 22/04/2024.

individus (d'une communauté locale, d'un trop grand groupe d'exploitants, etc.). Par contre, les bénéfices tirés de l'exploitation de la terre, qu'ils soient naturels, financiers, environnementaux, ou autres. sont bien plus vastes et peuvent largement être partagés par un grand nombre d'individus, y compris ceux qui ne sont pas directement liés à l'exploitation agricole du bien. (Nous détaillerons cet élément en quatrième partie).

La gestion foncière selon des logiques capitalistes peut se définir comme une gestion qui vise à satisfaire aux objectifs inhérents au capitalisme. C'est-à-dire, « *une ouverture vers le marché, une recherche du profit, via un système qui privilégie la liberté des producteurs face au marché* » (Barral et al., 2017) ainsi que « *l'introduction et l'accumulation du capital dans la gestion de l'exploitation.* » (Barral et al., 2017). Cet élément est constitutif dans le cadre de ce travail car l'accumulation de capital, c'est-à-dire de terres, est à la base de divers engrenages comme nous allons le voir.

Par gestion du foncier agricole selon des logiques capitalistes, nous entendons l'ensemble des organisations propriétaires (entreprise, personne physique, etc.) du foncier qui en obtiennent l'usufruit<sup>8</sup> ou les bénéfices (financiers, naturels,...) via les mécanismes traditionnels de marchandisation et de financiarisation du système économique. (Barral et al., 2017). C'est-à-dire, d'avoir privatisé l'outil de production. Les terres sont alors des biens communs privatisés (donc devenu exclusifs). Marchandisation et financiarisation qui répondent aux caractéristiques du système économique actuel selon Mertens (2023) que sont l'économie de marché, l'entreprise capitaliste, la poursuite de l'intérêt individuel et la croissance du PIB.

Outre ces définitions, il nous faut prendre en compte toute gestion du foncier qui va à l'encontre du bien commun, qui peut donc aller à l'encontre des besoins fondamentaux liés à l'alimentation et à la terre. Via une gestion qui profite plus à des entités individuelles qu'à la collectivité, lors de l'urbanisation d'une terre par exemple. Ainsi, si le bénéfice engendré par une individualité entraîne des effets négatifs à la collectivité, cela peut aller à l'encontre du statut de bien commun des terres et cela peut être fait dans le cadre d'une gestion du foncier agricole selon des logiques capitalistes<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> NM : Démembrement du droit de propriété conférant à son titulaire l'usage d'un bien appartenant à autrui et le droit d'en percevoir les fruits naturels et civils., Larousse 2024 - <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/usufruit/80785> - consulté le 22/04/2024.

<sup>9</sup> Voir point 1.2.1.1.

## 1.2 Engrenages

Le but de cette partie est de chercher des problématiques liées à la gestion de biens communs selon une logique capitaliste, qui est le modèle économique par défaut en Wallonie pour le foncier agricole. Il faut d'emblée préciser qu'il ne s'agit pas d'une critique de l'agriculture en tant que telle, mais bien des enjeux liés au foncier agricole, bien que des sujets liés à l'agriculture soient abordés. Cette partie tente en outre de dégager des aspects du système économique actuel qui influencent les analyses exprimées dans la deuxième partie. Pour ce faire, elle est divisée en quatre sous caractéristiques du système économique définies par Sybille Mertens<sup>10</sup>. Ces dernières sont l'économie de marché, l'entreprise capitaliste, la poursuite de l'intérêt individuel et la croissance du PIB (Mertens, 2023). Ces parties, bien qu'étant non distinctes et interdépendantes au sein du système économique, permettent de préciser certaines de leurs implications de manière théorique.

### 1.2.1 La poursuite de l'intérêt individuel

Outre l'intérêt généralement court-termiste des vendeurs particuliers à réaliser des fortes plus values sur les ventes de terres, il y a d'autres éléments qui sont soutenus par l'intérêt individuel d'entreprises (financières, immobilières, banques,...), de particuliers, de structures publiques,... et qui ont un impact sur le foncier agricole. Dans l'analyse du foncier en Wallonie, ces catégories se retrouvent surtout dans les acheteurs non liés à l'agriculture. Nous le verrons, ceux-ci achètent des terres beaucoup plus cher que les agriculteurs<sup>11</sup>. Ces fortes plus-values réalisées par des acteurs étrangers à l'agriculture ont un impact important sur les prix des terres, ce qui limite la capacité des agriculteurs à en obtenir.

#### 1.2.1.1 Pourquoi faire de la terre un placement financier ?

On retrouve divers incitants à l'investissement dans les terres agricoles ; la sécurité de cette valeur refuge, la pérennité financière à long terme, le caractère tangible de la terre, etc. Néanmoins, ces caractéristiques diverses peuvent causer des externalités négatives. Par exemple, l'arrivée de nombreux institutionnels financiers qui promettent du rendement et de la sécurité financière à leurs clients cause indirectement une augmentation massive des prix qui peut empêcher des exploitants d'acquérir des terrains.

*« Une concurrence de plus en plus forte est constatée sur le foncier agricole entre agriculteurs, aménageurs, urbanistes et environnementalistes. Tout cela se traduit par une augmentation du prix du foncier agricole, d'autant plus importante que ce facteur de production a*

---

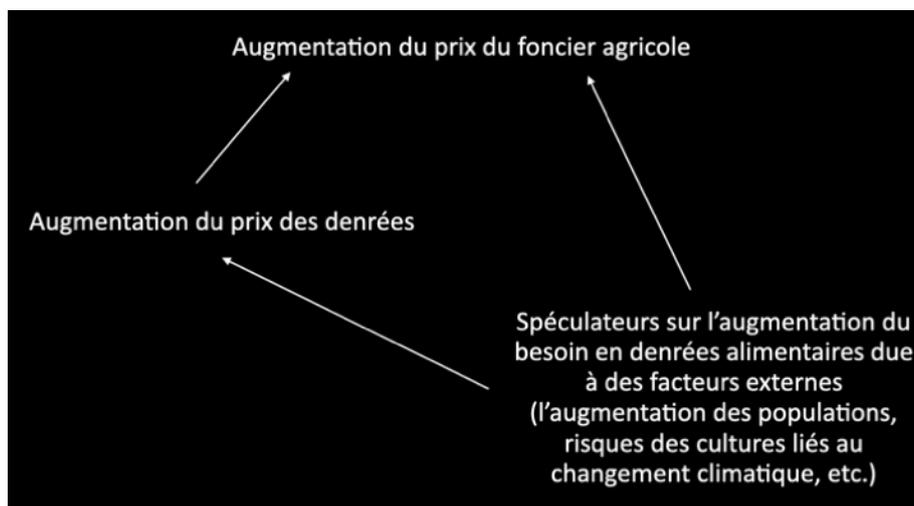
<sup>10</sup> Dans le cadre du cours d'Entreprises sociales et business modèles durables, séance 1 du 9/02/2023 : « *Limites des entreprises capitalistes; Transition et modèles d'entreprises durables* ».

<sup>11</sup> Voir point 2.7.1 et annexe 7.

une valeur refuge pour les investisseurs en placements financiers. Les agriculteurs ont besoin d'investisseurs pour financer la terre agricole, lorsqu'elle est mise en vente, car il leur est très difficile d'acquérir à la fois le capital foncier et le capital d'exploitation, particulièrement lors de la phase d'installation. » (Barral et al., 2017). Cet extrait de Barral et al. nous aide d'emblée à percevoir la montagne financière que requiert l'installation d'une exploitation agricole. Il nous permet aussi de constater la compétition liée à son usage comme les besoins agricoles, l'urbanisation, les promoteurs immobiliers par exemple, etc. Ce multi-usage en fait une valeur refuge, susceptible d'intéresser des acheteurs potentiels en tout temps.

Selon la littérature (Fairbairn., 2014; Ouma., 2020; Puel., 2012), l'augmentation des prix agricoles liée aux crises financières de 2008 a entraîné des craintes par rapport au risque de défaut des états et banques/institutions financières dépendant de l'euro et du dollar. Cela provoque un intérêt croissant pour l'investissement dans les terres agricoles de par leur caractère refuge. L'intérêt pour certains investisseurs est aussi spéculatif<sup>12</sup>. Le prix des denrées augmentant, ces investisseurs parient à la hausse sur les prix des terres. (Puel., 2012). Les prix des denrées, la croissance démographique, l'augmentation des sécheresses, etc. entraînent de la spéculation sur le foncier car certains organismes financiers parient sur l'augmentation de la demande en biens vitaux (denrées alimentaires) dans le futur (Ouma., 2020). Donc, sur la hausse de la demande pour les terres. L'augmentation du prix des terres et son accessibilité sont dès lors induites par l'industrie financière et la quête du profit individuel qui parient sur la hausse future de sa demande. Or, la demande pour les terres est intrinsèquement liée à la spéculation sur la demande en biens vitaux qu'elle produit. Pourtant, afin de conserver sa valeur inestimable aux yeux de la collectivité (de par la production de biens vitaux qu'elle apporte), le prix du foncier en tant que tel ne devrait-il pas être dé-corrélé des arguments spéculatifs causant la hausse de sa demande ?

Figure 3 : schéma résumé d'arguments spéculatifs en lien avec le marché foncier agricole



<sup>12</sup> Opération consistant à acheter un bien en vue de réaliser un bénéfice de sa revente ultérieure. (Larrouse, 2023) consulté le 14/12/2023 sur <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/sp%C3%A9culation/74117>

Les terres agricoles représentent aussi des actifs tangibles, non corrélées avec d'autres actifs du marché (Ouma., 2020) qui permettent ainsi de faire baisser le risque des portefeuilles et de les coupler avec des actifs beaucoup plus risqués (donc rentables)<sup>13</sup>. Les terres agricoles sont alors un outil de réduction du risque financier de l'investisseur (Chen et al., 2015) et deviennent un levier de profitabilité pour des professionnels de la finance. En témoigne l'entretien avec Mme Ayrat, chargée de mission politique et installation au sein de la FUGEA : « *La terre c'est vraiment une valeur refuge, c'est vraiment un objet de spéculation, ce sont des personnes avec du capital qui investissent dans la terre pour avoir un rendement bien plus élevé qu'avec un placement à la banque.* »

Ces investisseurs ont la force financière nécessaire au chamboulement du marché foncier agricole. Le monde financier, public ou privé, peut légitimer ces types d'investissements par la mise en avant de facteurs externes. Ils le font pour soutenir l'intérêt d'acteurs privés ou publics, comme ceux des citoyens dans le cas de fonds d'épargne réinvestis par exemple. La valeur financière des terres agricoles est alors déterminée par les biens qu'elles produisent et qui peuvent générer du retour sur investissement pour les investisseurs. Dès lors, l'objectif de gains des investisseurs doit-il primer sur l'objectif nourricier et environnemental des terres agricoles ? Cela touche à une question plus éthique qui questionne la place de la rationalité dans les investissements.

### **1.2.1.2 La rationalité de la spéculation**

Selon les lois du marché, si le bénéfice marginal privé est plus important que les effets néfastes causés à la collectivité, il est alors rationnel d'investir. Mais Stefan Ouma (2020) souligne surtout dans ses travaux le problème éthique qui se pose à créer du profit et de la valeur financière avec les terres agricoles et la différence entre la valeur (financière) et les valeurs (morales) que représentent de tels investissements. Cette pensée se rapproche de celle de Magdoff (2015), qui explique que ce qui est rationnel pour le marché, ne l'est pas toujours pour la société.

*« Quels meilleurs « fondamentaux du marché » qu'une population mondiale en croissance constante, une évolution des préférences alimentaires vers la viande et les protéines dans les « marchés émergents » et une demande croissante d'agrocarburants et de puits de carbone à la lumière du pic pétrolier et du changement climatique du côté de la demande, et la disponibilité limitée des terres agricoles, la stagnation ou la baisse des niveaux de productivité dans les principales régions de production, et les mauvaises récoltes induites par le changement climatique du côté de l'offre ? » (Ouma, 2020) (traduction par l'auteur)*

Stefan Ouma souligne les forces d'offres et de demandes qui s'articulent autour des terres agricoles. Ce paragraphe puissant personnifie en quelques lignes le financier qui investit dans les terres car ses arguments d'achats sont rationnels du point de vue de son profit individuel.

---

<sup>13</sup> « *The number of investment funds specialized in food and agriculture assets skyrocketed from 38 to 446, with current assets under management surpassing \$73 billion* » (Ouma, 2020).

Spéculer sur la demande croissante de denrées alimentaires dues à l'accroissement des populations, à la diminution des quantités de cultures dues aux changements climatiques, à la baisse de disponibilité des terres et de l'eau, est donc rationnel d'un point de vue financier individuel, mais est-ce éthiquement raisonnable ? C'est-à-dire qu'il peut être subjectivement efficace d'investir, mais est-il possible de rationnellement le justifier d'un point de vue éthique ?

Si nous creusons la question, accentuer les prix des denrées agricoles par l'accroissement des prix des terres, conduirait selon les lois de l'offre et de la demande à l'appauvrissement de l'alimentation des populations. Tout du moins, cela mènerait à la diminution de leur pouvoir d'achat dans un premier temps, et pourrait mener à des proportions plus dramatiques si les augmentations de prix venaient à devenir incontrôlables et non régulées. Cela n'est a priori pas acceptable pour la collectivité. « *Le processus de détermination de valeur financière des terres agricoles a une dimension interne (relative à l'industrie de la finance) et externe (relative à la société).* » Ouma (2020). Il apparaît difficile de justifier un choix d'investissement uniquement sur base de critères engendrant un profit individuel. L'investissement peut donc être rationnel du point de vue individuel, mais irrationnel du point de vue de la collectivité. Or, l'individualité fait partie intégrante de la collectivité, dès lors, son investissement n'est pas totalement rationnel. L'article d'André Brun (1995) met en parallèle notre analyse au dilemme du prisonnier ; « *La citoyenneté renvoie à la question de la convergence des intérêts individuels et de l'intérêt général ; question qu'on ne peut traiter sans débat sur les « valeurs » ; question qui était au coeur de la problématique des pères fondateurs de la science économique, mais que l'économie moderne, pour accéder au rang de science objective, ignore largement. Cette ignorance, justifiée tant que « les vices privés faisaient les bénéfices publics » n'est plus légitime quand « l'économique » justifie un processus qui contredit les valeurs communément partagées. Promouvoir la coopération citoyenne suppose de sortir du fameux « dilemme du prisonnier » Brun (1995).*

Cela mène à une autre réflexion : la redistribution des profits réalisés par les investisseurs, au lieu de profiter à quelques individus en guise de rémunération de leur risque, ne devraient-ils soutenir la protection de l'accès à l'alimentation, donc à la terre ? L'une des caractéristiques de l'investissement en capital est de rémunérer le risque pris par l'investisseur lors de l'injection de fonds. Mais où est le risque lorsque l'investisseur choisit expressément l'investissement en terre agricole comme valeur refuge ? Si l'investisseur choisit la terre par manque de confiance dans les valeurs monétaires, n'est-ce alors pas la terre elle-même qui lui rend un service (financier) ?

Nous sommes ici dans un cas de gestion qui va à l'encontre du bien commun, spéculer sur le prix des terres peut entraîner un bénéfice privé intéressant, mais cause des dommages sur la collectivité dans le sens où elle peut compliquer l'accès à l'alimentation. Cette réflexion nous pousse à revenir aux fondamentaux d'une économie au service de la collectivité. Collectivité qui fait elle-même partie d'un système environnemental fermé qui lui impose de ne pas dépasser ses limites biophysiques<sup>14</sup>. Autrement dit, à repenser les fondamentaux d'une économie qui fait partie et qui est au

---

<sup>14</sup> Voir introduction.

service d'un ensemble. Repenser aussi ses objectifs, par exemple, la sécurité alimentaire pourrait représenter un objectif plus rationnel. Elle se définit comme suit : « *une situation dans laquelle tous les individus ont, à tout moment, un accès physique, social et économique à une nourriture suffisante, saine et nutritive répondant à leurs besoins nutritionnels et à leurs préférences alimentaires pour mener une vie saine et active* ». (FAO, 2017)

## **1.2.2 L'économie de marché**

### **1.2.2.1 Problématique liée au marché des matières premières alimentaires**

Les terres agricoles sont gérées économiquement de la même manière que les denrées qu'elles produisent, via les mécanismes du marché. Dans un marché efficient, un prix élevé signifie plus de production pour maximiser les ventes et le revenu brut. À l'inverse, un prix faible correspond à une baisse de la production et des ventes pour faire augmenter la demande et éviter de vendre à perte. Un élément caractéristique à l'industrie agricole lié à l'économie de marché et à l'endettement selon Magdoff (2015) est celui-ci : l'industrie agricole maximise effectivement ses productions lorsque les prix sont hauts. Cependant, elle le fait aussi lorsque les prix sont bas. Par temporalités dues aux plantations et surtout pour diminuer le coût par unité produite en vue de couvrir un maximum des coûts de remboursements et intérêts liés à l'endettement (charges fixes) qui sont très élevés. Cela va pourtant à l'encontre des principes de l'économie de marché.

L'étude de Magdoff porte sur les marchés américains. Pour comprendre cet élément à l'échelle wallonne, il est important de noter que les marchés, par exemple dans le cas de la pomme de terre, fonctionnent selon deux types de commercialisation : « *Les pommes de terre peuvent être commercialisées sur deux types de marchés : le marché libre, régi par la loi de l'offre et de la demande, et le marché à terme, qui repose sur des contrats négociés entre producteurs et transformateurs.*<sup>15</sup> » (Wallonie, 2023).

Prenons un exemple concret ; au temps  $t$ , un exploitant décide de produire une quantité «  $Q_t$  » de pommes de terre. Cette quantité est définie par des facteurs externes, naturels et environnementaux entre autre dus au type de semences, au type de terre, à la météo, à la législation,... ainsi qu'à des facteurs internes tels que le revenu marginal à atteindre pour l'exploitant, ses coûts fixes, etc. Là où une entreprise de production de biens tertiaires pourra par exemple ajuster sa production au vu de la demande, l'exploitant n'a qu'une seule variable qu'il peut contrôler ; son bénéfice marginal, par ajustement de ses coûts. Il ne dispose donc que d'une très faible marge de manoeuvre sur ses quantités produites. Hormis certaines comme le nombre de graines qu'il plante, il ne peut par exemple pas choisir de diminuer sa production au dernier moment en vue de faire

---

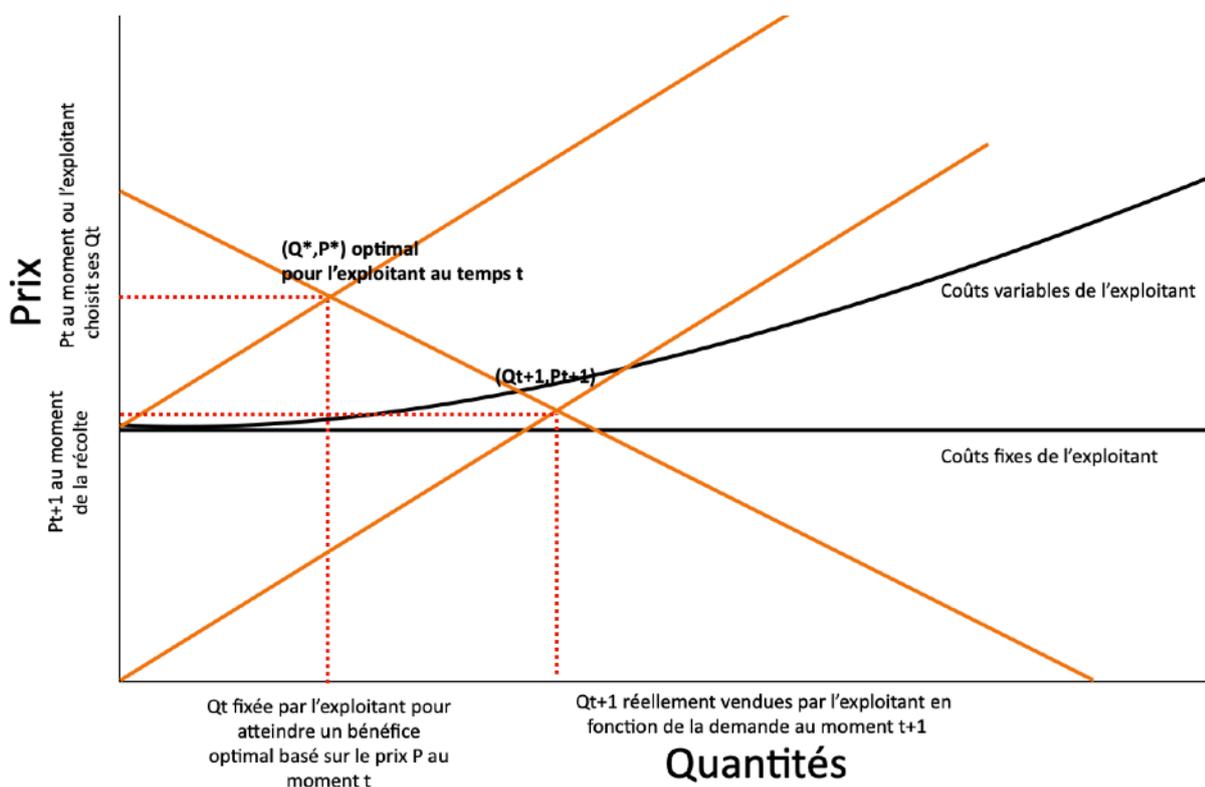
<sup>15</sup> [https://etat-agriculture.wallonie.be/contents/indicator sheets/EAW-C\\_III\\_b\\_8.html](https://etat-agriculture.wallonie.be/contents/indicator sheets/EAW-C_III_b_8.html) - consulté le 08/12/2023.

augmenter les prix de ses produits. Les coûts variables ayant été payés en amont (comprenant par exemple les prix des semences, des énergies et de la main d'oeuvre, nécessaires à la plantation,...) la non-récolte en aval représente une perte sèche des dépenses liées à ces différents coûts.

Il y a donc une temporalité des coûts variables qui place les exploitants dans une situation où ils récolteront des cultures qui peuvent, en cas de baisse de prix des denrées, ne pas se vendre au prix espéré et donc causer un manque à gagner important. Cette temporalité, couplée à des coûts fixes importants (amortissements des machines, coût du fermage/prix de la terre, etc.) cause aussi une nécessité de remboursement de nombreux frais liés à l'existence même de l'exploitation. Ces deux éléments mettent les exploitants dans des situations d'inconforts financiers: ils doivent d'une part pouvoir rembourser des frais fixes élevés, sans avoir de réels impacts sur la diminution de leurs coûts variables d'autre part.

Imaginons que le prix «  $P_t$  » de la denrée pousse un exploitant agricole à planter un nombre «  $Q_t$  » de semences qui lui permettait de couvrir ses coûts et de maximiser son profit. Cependant, en  $t+1$ , le prix  $P_{t+1}$  de la denrée a drastiquement chuté en raison de facteurs non contrôlés par l'exploitant. Illustrons graphiquement l'impact des marchés libres dans le cas d'une diminution des prix de la denrée commercialisée. Dans ce cas-ci, suite à une diminution des prix en  $t+1$ , l'exploitant a des coûts fixes supportés, mais une perte due à des coûts variables non supportés. En quelques sortes, il s'agit ici de mercantiliser des produits qui proviennent du vivant et qui ont une dimension par nature imprévisible, dès lors, la pertinence de cette marchandisation mérite d'être contestée.

Figure 4 : représentation graphique de l'impact des marchés libres sur une exploitation



L'inverse, une augmentation des prix pourrait conduire à des plus values intéressantes pour l'exploitant. Bien que ce ne soit pas le marché des denrées alimentaires qui nous intéresse directement, Magdoff (2015) exprime que la maximisation constante de la production est facteur, tout comme les ha à disposition, des capacités de rentabilité de l'exploitation.

Si comme l'explique Magdoff (2015), les marchés libres entraînent une production maximale continue des denrées, peu importe leur prix, la demande pour les terres agricoles productrices en elles-mêmes est alors constamment maximale. Dans ce contexte, selon les logiques de marché, la demande et le prix des terres agricoles sont alors supposés ne jamais décroître.

Dès lors, selon les théories microéconomiques, est-ce que les terres agricoles peuvent s'apparenter à ce que nous définissons comme des biens de Giffen pour des biens de consommation classiques ? Selon Jean-Pascal Simonin (1980) : « *L'analyse microéconomique appelle un bien Giffen un bien dont la quantité demandée augmente lorsque son prix s'élève et inversement, la courbe de demande du bien ayant alors une pente positive* ». « *L'effet Giffen ne correspondrait plus au déplacement de l'équilibre d'un consommateur qui maximise sa satisfaction dans tous ses choix, mais résulterait d'un comportement imposé à un consommateur qui ne peut plus maximiser sa satisfaction.* »<sup>16</sup>

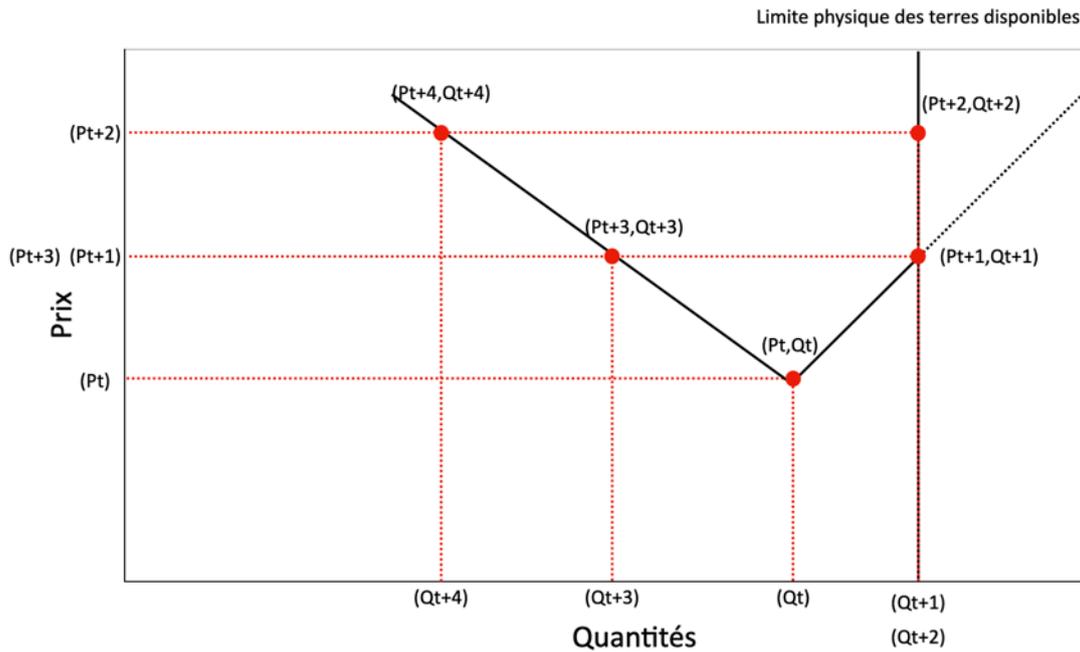
Cependant, jusqu'à présent, les quantités et les prix des terres agricoles ont augmenté sans discontinuer.<sup>17</sup> Dès lors, il est impossible de vérifier que la relation inverse relative aux biens de Giffen se vérifierait si les quantités de terres diminuaient. Cependant, selon les postulats posés par Magdoff relatifs à la maximisation constante de production, et donc de demande de terre, on pourrait supposer que les prix continuent d'augmenter même si les quantités disponibles de celles-ci diminuaient. Les terres agricoles suivraient alors la logique de demande des biens ordinaires. À maximisation constante de production agricole, ce n'est pas parce que les quantités diminuent, que la demande diminuerait. Elles pourraient dès lors être considérées comme des biens de Giffen lors de l'augmentation des quantités disponibles, mais comme des biens ordinaires lors de la diminution des quantités disponibles. Tentons de représenter cela graphiquement : en t, le prix et les quantités en période 0; en t+1 et t+2, le prix croissant lorsque les limites géographiques des terres disponibles seraient atteintes, ce qui, comme en t+3 et t+4, suit une relation ordinaire des augmentations de prix due à une diminution des quantités disponibles. On pourrait donc assimiler les tendances suivies par le foncier agricole à celles qui s'apparentent pour des biens de consommations classiques à des biens de Giffen.

---

<sup>16</sup> « Ainsi J. R. Hicks [1956], (P. 66-67), énonce les trois conditions nécessaires à l'apparition de l'effet Giffen: le bien doit être inférieur avec élasticité par rapport au revenu importante en valeur absolue, l'effet de substitution doit être petit et la partie du revenu consacrée à ce bien doit être importante d'où l'effet Giffen ne peut pas apparaître lorsque la consommation est diversifiée. » (Simonin, 1980).

<sup>17</sup> Voir partie 2.

Figure 5 : représentation graphique de la demande en terres en lien avec les limites physiques des terres disponibles et les postulats de Magdoff (2015)



### 1.2.3 L'entreprise capitaliste

#### 1.2.3.1 L'entreprise capitaliste agricole

Différents enjeux sont liés à l'entreprise capitaliste agricole, peu importe sa forme juridique. En effet, nous savons que l'objectif principal de l'entreprise capitaliste est de maximiser son profit et d'augmenter son capital. Dès lors, il est important de se poser la question des problématiques que ces objectifs engendrent sur l'exploitation agricole et sur le foncier en tant que tel.

Magdoff (2015) explique que si des éléments sont rationnels pour l'entreprise ou l'individu en quête de profits, ils ne le sont pas au regard de l'environnement et de l'essence même de l'agriculture, c'est-à-dire, de la production de denrées alimentaires pour la population. Effectivement, selon lui, l'objectif d'une grande part des exploitations agricoles est de vendre des matières premières avec un profit maximal. Cet objectif pousse aux choix de quelles cultures planter, de quels animaux élever, de quels intrants utiliser, de l'échelle de production, etc. Le choix des cultures, selon une logique de « spécialisation », entraîne un manque de diversification de celles-ci. Ce manque de diversification, que l'on qualifie généralement de « monoculture<sup>18</sup> » permet alors à l'exploitant de prévoir la rentabilité de son exploitation à partir des prix du marché. Cela se réfère au « *tryptique de la modernisation en agriculture : spécialisation-intensification-concentration* » (Maréchal, K., 2007) (traduction par l'auteur). Selon Gerber (2014), en monoculture, la spécialisation est égale à la

18 N.F : Culture d'une seule espèce végétale dans une exploitation agricole (vigne, arbres fruitiers, blé). - Larousse, <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/monoculture/52292> - consulté le 05/12/2023.

standardisation et elle permet aux exploitants de sécuriser les remboursements de leurs dettes. Dès lors, selon lui, la pérennité financière d'une exploitation agricole dépend de la surface qu'elle sait acquérir et exploiter. Au plus elle dispose de surface, au plus elle peut produire de ventes à l'ha, au plus elle acquiert de capital (Hendrickx et al., 2016) et la capacité d'augmenter son profit. La monoculture entraîne alors la création d'entités agricoles toujours plus grandes (Gerber., 2014). Ce facteur influence de manière évidente la pression à l'achat des terres agricoles au sein des entités liées à l'agriculture.

### 1.2.3.2 L'endettement

Quand une exploitation s'accroît, les exploitants agricoles deviennent capables, au fur et à mesure, d'emprunter des sommes toujours plus grandes. Ils peuvent alors acheter des terres à prix élevés et en quantités importantes. Les entreprises capitalistes agricoles sont prises dans un cercle vicieux de l'endettement. Plus une entreprise acquiert de terres, plus elle a besoin de force de travail, de machines coûteuses, de dépendance aux énergies fossiles, donc plus elle s'endette et utilise de ressources-matière<sup>19</sup> (Magdoff, 2015)<sup>20</sup>. « *La pérennité financière de l'exploitation dépend de la surface qu'elle sait obtenir* » ... « *Dès lors, il faut s'endetter plus pour acheter plus de terres, travailler encore plus pour avoir plus de rendements* » (Magdoff., 2015).

En outre, la compétition avec les marchés et le commerce extérieur des biens importés compliquent les rendements et rendent les marchés encore plus compétitifs (Conférence 2., 2024). Le cercle « vicieux » de l'endettement est donc intrinsèquement lié au cercle dit « vertueux » de la croissance économique de l'exploitation. Cette dynamique entraîne une difficulté d'acquisition des terres pour les petites ou jeunes exploitations qui n'ont pas la capacité d'obtenir des fonds suffisamment importants pour acquérir des terres. L'endettement accentue aussi la tendance des exploitations à être de plus en plus grandes et concentrées (Gerber., 2014). Plus la demande en rendements financiers augmente, plus la pression à l'achat pour les terres agricoles augmente elle aussi.

---

<sup>19</sup> Voir introduction.

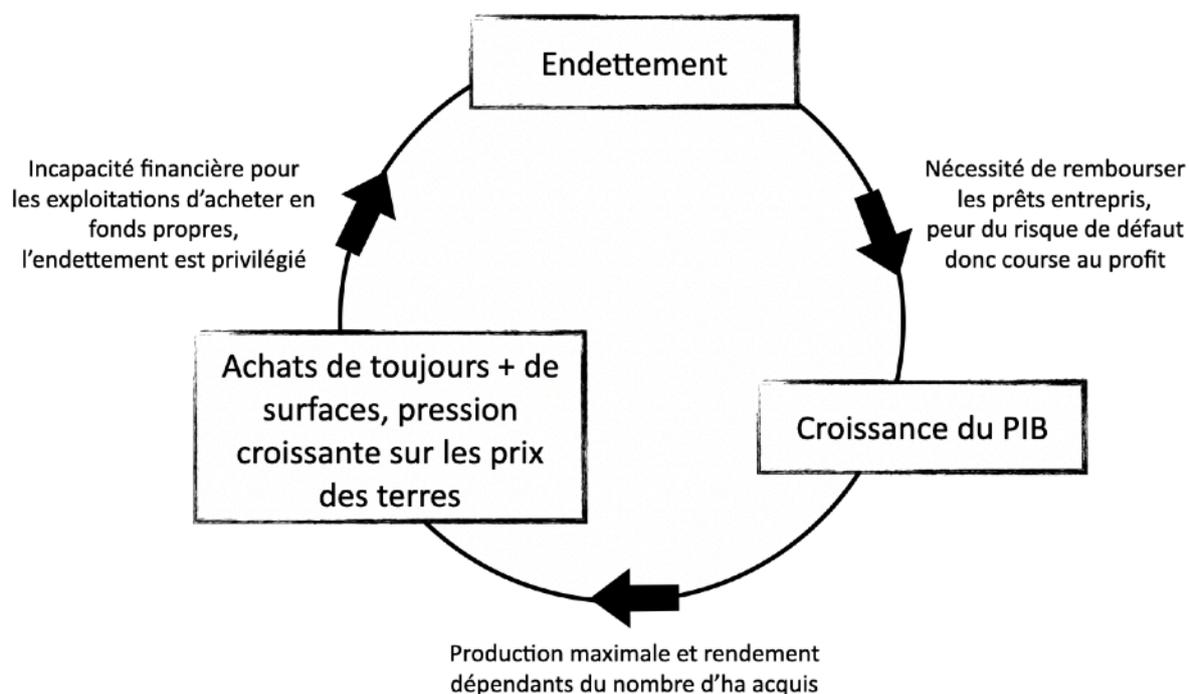
<sup>20</sup> Un autre élément intéressant souligné par Magdoff est que plus une entreprise capitaliste agricole dispose de terre (au delà de l'endettement croissant), plus elle aura un impact sur l'environnement important car elle aura alors moins de temps à consacrer par ha, elle utilisera d'avantage de machines imposantes consommatrices d'énergies, d'intrants chimiques etc.

### 1.2.4 La croissance du PIB

« La croissance économique résulte peut-être avant tout de l'obligation de rembourser des prêts et de la constante menace de défaut dans un contexte compétitif qui en découle. » (Gerber, 2014) (traduction par l'auteur).

La croissance du PIB va de pair avec l'objectif de profit des entreprises agricoles. Cependant, Julien-François Gerber (2014) prend le problème du point de vue inverse. Il suggère que la croissance économique résulte peut-être avant tout, « de l'obligation de rembourser ses prêts et de la menace de ne pas le faire dans un contexte compétitif ». Cette notion de contexte compétitif est primordiale pour saisir la problématique de l'endettement et son lien avec la croissance du PIB. L'objectif de profit d'une entreprise capitaliste agricole est fonction, comme nous l'avons vu, de la bonne conduite de sa productivité maximalisée. Son rendement est alors lui-même fonction des terres dont elle dispose, donc de sa capacité d'endettement. Dès lors, Gerber suggère qu'une fois l'engrenage de l'endettement subi, il prend le pas sur l'objectif de profit qui en découle. La croissance du PIB est alors fonction de la capacité de remboursement des dettes de l'entreprise. Graphiquement, cela peut être vu comme une boucle sans fin ;

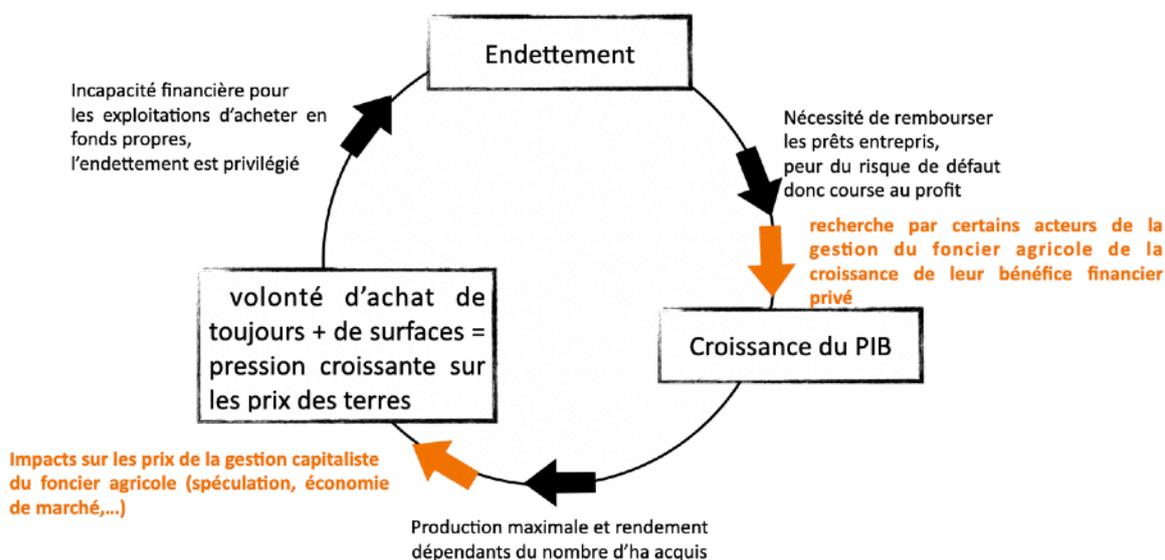
Figure 5 : cercle de l'engrenage de l'endettement, version 1



## 1.3 Conclusion intermédiaire

Les engrenages de la gestion du foncier selon des logiques capitalistes sont ici théoriquement représentés dans un schéma qui mêle des éléments micro et macro-économiques. L'entreprise capitaliste fait la course au profit, macro-économiquement, cela engendre la croissance du produit intérieur brut (si elles s'y mettent toutes, le PIB augmente). Cette course au profit cause une demande toujours croissante pour les terres agricoles car l'entreprise agricole capitaliste elle-même tend à des objectifs de standardisation de la production pour optimiser et prévoir son rendement (tryptique de la modernisation en agriculture : spécialisation-intensification-concentration) (Maréchal, 2007). La standardisation de la production est influencée par l'offre et la demande de l'économie de marché, qui dicte les prix des denrées. Cette logique de standardisation entraîne un élément décisif, la production qui devient fonction du nombre d'ha disponibles pour l'exploitation. L'entreprise capitaliste agricole cherche alors à acquérir de plus en plus d'ha, et même si elle ne veut pas forcément le faire pour un objectif de profit maximal, elle le fait alors pour ne pas être en défaut du remboursement de ses prêts. À cela, viennent s'ajouter des éléments (en orange), qui viennent eux aussi augmenter les prix des terres agricoles et qui influencent d'une manière ou d'une autre le cercle :

Figure 6 : cercle de l'engrenage de l'endettement, version 2



# Partie 2

## Etat des lieux du foncier agricole wallon

### 2.1 Informations générales

#### 2.1.1 Le bail à ferme<sup>21</sup>

Le bail à ferme a une importance majeure dans l'économie foncière agricole, il se définit comme suit : « *Le bail à ferme est un contrat de location de biens immeubles (terrains, hangars, étables, corps de logis d'une ferme,...) affectés principalement à l'exploitation agricole du locataire. Seuls les locataires professionnels sont protégés par le bail à ferme, que cela soit des sociétés, des indépendants à titre principal ou complémentaire. Leur activité agricole peut recouvrir diverses formes : l'agriculture au sens strict, l'horticulture, la culture maraichère, l'arboriculture fruitière, la floriculture, les pépinières... à l'exclusion de la sylviculture.*<sup>22</sup> »

L'intérêt principal du bail à ferme est qu'il représente une sécurité pour les exploitants agricoles, une sorte de « contrat à durée indéterminée » qui garantit que l'exploitation d'une terre leur est réservée pour une longue durée en compensation d'un loyer, appelé fermage. Ce fermage est défini par la loi et ne peut donc pas outrepasser le taux légal<sup>23</sup>. Ce type de contrat est sécurisant pour l'exploitant: prévu pour une longue durée, il doit être scellé via un accord notarié. Il est aussi très difficile à rompre pour les bailleurs, en raison de conditions restrictives nombreuses. Indépendamment des résiliations amiables du bail, il faut par exemple que la terre soit ré-exploitée par le propriétaire personnellement (qui doit donc disposer d'un accès à la profession). Cette nouvelle exploitation doit aussi « *constituer une partie prépondérante de l'activité professionnelle de l'exploitant* » et « *consister en une exploitation agricole pendant neuf années au moins* », etc.

L'idée du législateur est que l'agriculteur puisse disposer de suffisamment de terres pour son bétail et ses cultures pour une longue durée. Le bail à ferme, nous le verrons, engendre un réel impact quantitatif sur les prix des terres au point qu'il représente un frein à l'achat de celles-ci par des entités non liées à l'agriculture (voir point 3.1.2).

---

<sup>21</sup> Les éléments de ce chapitre sont tirés du site du portail de l'agriculture wallonne : <https://agriculture.wallonie.be/home/ruralite/foncier-agricole/bail-a-ferme/brochures-et-modeles-types/baux-privés.html> - consulté le 06/12/2023.

<sup>22</sup> <https://agriculture.wallonie.be/home/ruralite/foncier-agricole/bail-a-ferme/lebailafermegeneralites.html> - consulté le 11/10/2023.

<sup>23</sup> Le fermage se calcule comme suit : revenu cadastral non indexé \* le coefficient de fermage valable pour la région agricole et la province dans lesquelles se situe la parcelle. <https://agriculture.wallonie.be/files/accueil/ruralité/froncier/Bail%20à%20ferme/Brochures%20et%20modèles-types/guide%20ntf.pdf> - consulté le 06/12/2023.

## 2.1.2 L'urbanisation

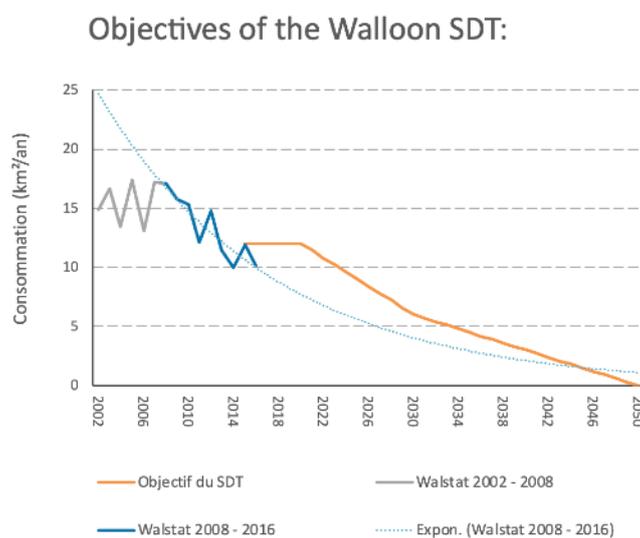
Selon le schéma de développement du territoire, l'objectif wallon est d'arriver à un taux d'artificialisation des sols de 0 km<sup>2</sup>/an en 2050.<sup>24</sup>

« On entend par « terrain artificialisé » toute surface retirée de son état naturel (prairie naturelle, zone humide, etc.), forestier ou agricole, qu'elle soit bâtie ou non et qu'elle soit revêtue (exemple : parking) ou non (exemple : jardin de maison pavillonnaire). » (IWEPS, 2023)

« En 2023, d'après les chiffres du SPF Finances, les terrains artificialisés couvraient entre 1849 et 2731 km<sup>2</sup>, soit 11 à 16 % du territoire. »... « Cette artificialisation s'est produite principalement au détriment des terres agricoles avec une perte nette de 628 km<sup>2</sup> entre 1985 et 2023 (soit -6,7 % en 38 ans) » (IWEPS, 2023).

L'impact de l'urbanisation s'illustre bien sur le graphique suivant. Bien que la superficie des terres agricoles urbanisées (en jaune) diminue, on voit clairement qu'elles supportent presque seules l'impact de l'urbanisation liées à des terrains résidentiels ou à des activités économiques/services publics par exemple.

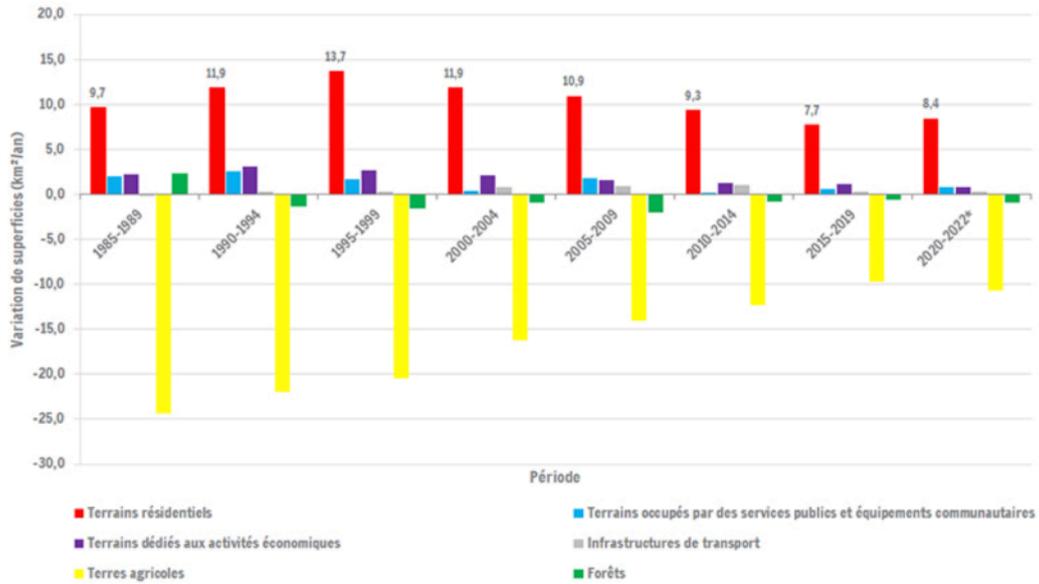
Figure 7 : objectifs du schéma de développement territorial wallon



(Ruelle, C. 2020) « No net land take by 2050 in Wallonia ? »

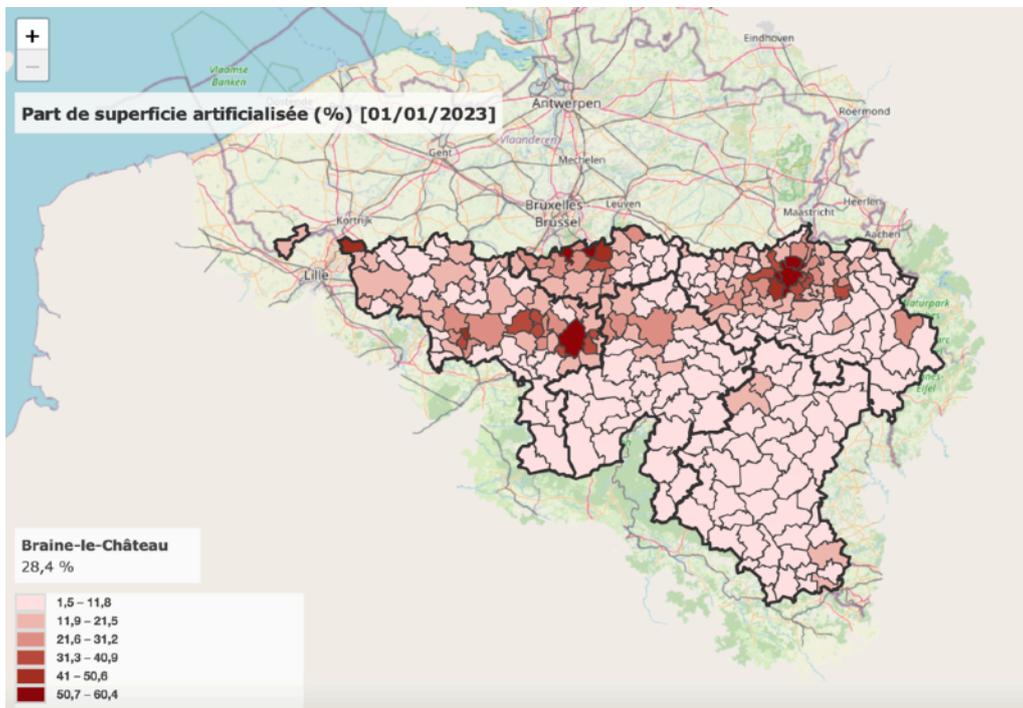
<sup>24</sup> Consulté le 12/12/2023 sur [https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_aménagement/aménagement/sdt](https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_aménagement/aménagement/sdt)

Figure 8 : variation des superficies de 1985 à 2022



<https://www.iweeps.be/indicateur-statistique/artificialisation-du-sol/>

Figure 9 : part de superficie artificialisée en Wallonie au 1er janvier 2023



[https://walstat.iweeps.be/walstat-catalogue.php?indicateur\\_id=215700](https://walstat.iweeps.be/walstat-catalogue.php?indicateur_id=215700)

## 2.2 Définition des données foncières agricoles utilisées

Ce travail prend en compte les données foncières agricoles déclarées par l'observatoire du foncier agricole wallon [OFA]. Cet organisme administratif public a pour but d'agrèger toutes les données relatives aux opérations foncières. Il est lui-même placé sous la supervision de la « Direction de l'Aménagement foncier rural [DAFoR], du « département du Développement de la Ruralité, des Cours d'Eau et du Bien-être animal » et du « SPW Agriculture, Ressources Naturelles et Environnement ».<sup>25</sup>

Les biens immobiliers pris en compte par l'OFA sont définis comme « *les biens immobiliers agricoles constitués d'au moins une parcelle cadastrale bâtie ou non bâtie située totalement ou partiellement en zone agricole au plan de secteur et/ou déclarée totalement ou partiellement au Système intégré de gestion et de contrôle* » [SIGeC] (SPW Agriculture, 2023). Le SIGeC est une plateforme de centralisation des données relatives aux agriculteurs<sup>26</sup>.

Les zones agricoles selon l'article D.II.36 du Code du développement territorial [CoDT] sont, « *destinées à accueillir les activités agricoles, c'est-à-dire les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles* ». L'une des prérogatives de cette zone est de veiller au maintien du paysage et à la conservation de l'équilibre écologique de la zone. Par conséquent, celles-ci ne sont légalement pas urbanisables.

Selon cette définition des biens pris en compte par les études de l'OFA et au vu du fait que le SIGeC a comme but de récolter les données des exploitants agricoles uniquement, il est important de noter que des biens non-exploités par des agriculteurs et qui ne se retrouvent pas dans une zone agricole au plan de secteur ne seront pas pris en compte dans les données étudiées. Cela peut par exemple être le cas de parcelles utilisées par des particuliers pour de l'agriculture de loisir (prairies pour chevaux...), pour des parcelles valorisées par des associations de protection de la nature, ou autres jardins de résidences et prairies diverses. Ces biens non agricoles ne nous concernent pas dans le cadre de ce travail. Néanmoins, il est important de savoir que ces types de terres ont un impact sur l'économie foncière car elles ont un rôle de « tampon » vis à vis de l'urbanisation des

---

<sup>25</sup> L'ensemble des différents rôles des administrations sont consultables sur le « Portail de l'Agriculture Wallonne », <https://agriculture.wallonie.be/observatoire-du-foncier-agricole>

<sup>26</sup> Les buts principaux du SIGeC sont, selon l'article D24 §1 du décret du 27 mars 2014 relatif au code wallon de l'agriculture : L'exécution de la réglementation relative à la politique agricole commune qui s'entend comme la gestion des aides agricoles, le maintien des terres dans de bonnes conditions agricoles au sens de l'article D.250, le respect des pratiques agricoles bénéfiques pour le climat, l'environnement et la qualité des produits et le développement rural au sens de l'article D.251, en ce compris le maintien de la libre concurrence et de la libre circulation des produits, des services et des activités agricoles. <https://wallex.wallonie.be/eli/loi-decret/2014/03/27/2014027151/2023/01/01#fb49d105-2ea4-4311-95d1-bd2af50ad8ac> - consulté le 08/11/2023.

terres agricoles (Grandjean, 2016). Ces données ne sont donc pas reprises dans le rapport de l'OFA et il n'est pas du ressort de ce travail d'en évaluer l'importance. Malgré ce fait, les données gouvernementales de l'OFA sont très complètes.

### **2.2.1 Dispositions générales**

Il est tout d'abord important de définir les données avec lesquelles réaliser cette analyse du foncier agricole wallon. Les rapports de l'OFA distinguent (1) l'ensemble des opérations impliquant au moins un bien immobilier agricole (bâti ou non bâti), (2) des opérations sur les biens immobiliers non bâtis situés entièrement en zone agricole. La distinction est importante, en effet, la première étude concerne l'ensemble des opérations agricoles, qui peuvent se situer en zone urbanisable. La deuxième concerne uniquement les terres situées en zone cadastrale agricole, par définition non-urbanisables. Autrement dit, elles concernent les exploitants agricoles uniquement. La différence, nous le verrons, est que la première option concerne aussi bien des non-exploitants que des exploitants agricoles, alors que la deuxième concerne uniquement ces derniers. Les données étudiées s'étalent de 2017 à 2022.<sup>27</sup> Après une rapide mise en contexte des informations générales relatives à l'ensemble des opérations, nous nous intéresserons plus précisément aux données des biens fonciers en fonction de leur situation au plan de cadastre, puis aux acheteurs et aux vendeurs. Pour information, la surface agricole utile [SAU] en Wallonie est de 740 623 ha en 2022 (SPW Agriculture, 2023).

Les terres sous bail à ferme sont estimées à près de 70%<sup>28</sup> (Terrones Gavira et al., 2014) de cette surface, selon ces estimations, la SAU sous bail à ferme représenterait alors 518 436 ha. Le bail présente donc une importance capitale dans l'économie agricole. De par la nature des baux à ferme, qui sont des contrats à longue durée (minimum 9 ans en général, jusqu'à une carrière complète), on relève peu d'opérations foncières concernant ces terres.

---

<sup>27</sup> Le premier rapport est paru en 2018, ce qui ne permet malheureusement pas de faire des comparaisons à plus long terme.

<sup>28</sup> Estimation datant de 2020 - <https://www.wallonie.be/fr/actualites/entree-en-vigueur-de-la-reforme-du-bail-ferme> consulté le 11/10/2023, la même estimation ayant été faite en 2014.

## 2.3 Opérations impliquant au moins un bien immobilier agricole

Table 1 : toutes ventes confondues de biens immobiliers agricoles

Toutes ventes confondues de biens immobiliers agricoles							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Evolution 2017-2022
Nombre de ventes	2849	3 455	3 652	3675	5659	6146	115,72%
Superficies	5 504 ha	7 059 ha	6 847 ha	6759 ha	7099 ha	8330 ha	51,34%
Montants (superficie*prix moyen global)	348 896 762 €	465 608 331 €	516 493 219 €	426 249 576 €	818 514 700 €	1 027 472 180 €	194,49%
Prix moyen global	63 390 €/ha	65 965 €/ha	75 434 €/ha	63 064€/ha	115 300€/ha	123 346€/ha	94,58%
Différentiel entre le prix moyen des biens totalement libres d'occupations et le prix moyen des biens totalement sous bail à ferme	66%	64%	71%	51%	73%	73%	11,04%

Tableau compilé par l'auteur, sur base des données de l'OFA.

Ces données générales concernent l'ensemble des opérations foncières. C'est-à-dire celles qui incluent les opérations qui peuvent ne pas avoir de rapport avec l'agriculture en tant que telle mais uniquement avec le foncier agricole. Nous avons compilé les différents tableaux résumés des rapports de l'OFA, cela donne cette vue d'ensemble.

On remarque l'évolution très importante du prix moyen global des terres : près du double (+94,58%) en 5 ans. Evidemment, l'inflation est à prendre en compte<sup>29</sup>, elle s'élevait à 2,65% en 2017 contre 10,35% en 2022. Sur l'évolution du prix en valeur absolue ; 59 956€/ha, on peut considérer que 7,7% (4617€<sup>30</sup>) est due à l'inflation. Il faudrait donc justifier 92,3% (55330,39€/ha) de cette augmentation<sup>31</sup>. Les nombres de ventes, ainsi que les superficies ont largement augmenté elles aussi.

Enfin, la dernière donnée du tableau concerne le différentiel entre les prix moyens des biens totalement libres d'occupation de ceux étant soumis à un bail à ferme. Il s'agit de la différence entre la valeur hypothécaire et vénale<sup>32</sup> du bien, appelée décote. Dès lors, cette donnée nous informe que les biens ayant un contrat de location en cours sont moins chers de 73% (en 2022) que ceux n'en ayant pas, et que ce prix a augmenté de 11,04% en 5 ans<sup>33 34</sup>.

<sup>29</sup> <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indice-des-prix-la-consommation>, consulté le 13/11/2023.

<sup>30</sup>  $\Leftrightarrow 59\,956 \cdot (1 - 0,0265) = 58\,367,16 \Leftrightarrow 59\,956 \cdot (1 - 0,1035) = 53\,750,55 \Leftrightarrow 58\,367,16 - 53\,750,55 = 4\,616,61\text{€}$

<sup>31</sup> Des éléments de réponses ont été soulevés en première parties, d'autres le seront tout au long de ce travail.

<sup>32</sup> La valeur hypothécaire du bien est la valeur avec le locataire en place, la valeur vénale est la valeur sans celui-ci.

<sup>33</sup> Voir annexe 1 pour le tableau récapitulatif de cette information pour 2022.

<sup>34</sup> Voir point 3.1.2 pour plus de détails en liens sur l'impact du bail à ferme.

## 2.4 Opérations impliquant uniquement les biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole

Table 2 : biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole

Biens immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Evolution 2017-2022
Nombre de ventes	1299	1382	1414	1547	2007	2157	66,05%
Superficies	3090 ha	3596 ha	3501 ha	3267 ha	3802 ha	3794 ha	22,78%
Montants (superficie*prix moyen global)	84 054 180 €	93 503 192 €	100 433 187 €	99 712 107 €	132 860 890 €	137 980 192 €	64,16%
Prix moyen global	27 202€/ha	26 002€/ha	28 687€/ha	30 521€/ha	34 945€/ha	36 368€/ha	33,70%
Prix moyen des terres arables	34 257€/ha	31 025€/ha	32 632 €/ha	35 330€/ha	44 041€/ha	45 885€/ha	33,94%
Prix moyen des prairies permanentes	18 540€/ha	18 041€/ha	15 540€/ha	21 086€/ha	22 572€/ha	26 762€/ha	44,35%
Différentiel entre le prix moyen des biens totalement libres d'occupations et le prix moyen des biens totalement sous bail à ferme	23%	18%	27%	29%	16%	13%	-43,28%

Tableau compilé par l'auteur, sur base des données de l'OFA.

L'étude de ces données est intéressante car elle concerne majoritairement des opérations impliquant des agriculteurs sur des parcelles dédiées à l'exploitation agricole, car situées en zone cadastrale totalement agricole [TZA]<sup>35</sup>. L'évolution du prix moyen global est ici de 33,70% (9266€/ha) dont 7,7% (713€) sont imputables à l'inflation. On remarque également que le différentiel bail à ferme est « seulement » de 13% et que celui-ci a diminué de 43,28% en 5 ans. À l'inverse des opérations concernant l'ensemble des biens immobiliers (peu importe la zone cadastrale), ceux situés uniquement en zone agricole gardent donc un prix proche peu importe qu'il y ait un bail à ferme ou non. À noter que comme ces mesures concernent uniquement les biens non bâtis, la distinction entre le prix moyen des terres arables et prairies permanentes est ici disponible.

On remarque également l'évolution très importante du prix des terres arables en 2021, jusqu'alors mieux préservées de cette pression sur le prix. Les prairies permanentes connaissent une pression plus importante que les terres arables, leur prix évolue plus rapidement. Cela peut témoigner d'une tendance à l'achat plus forte des prairies permanentes situées hors zone agricole, mais aussi par exemple d'un refus de vente des terres arables à des acheteurs pouvant mettre le prix fort du fait qu'elles sont généralement de grande qualité en Wallonie<sup>36</sup>.

<sup>35</sup> Une terre TZA est non urbanisable et ne peut donc pas voir son usage dévié d'une utilisation agricole. Dès lors, elle est protégée de tout autre usage qui pourrait ainsi conduire à des diminutions de quantités de terres agricoles disponibles.

<sup>36</sup> Voir annexe 2 pour plus de détails.

## 2.5 Les ventes selon l'affectation au plan de secteur.

Table 3 : les ventes selon l'affectation au plan de secteur, toutes ventes confondues, en valeur absolue et évolutions en % par rapport à 2022

Plan de secteur		Toutes ventes confondues								
		2017			2018			2019		
		Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)
Principalement en zone agricole	Totalement en zone agricole (>95%)	1625	3631	42 387 €	1742	4455	43 518 €	1802	4112	45 556 €
	Majoritairement en zone agricole (50-95%)	516	1172	64 812 €	819	1575	77 088 €	835	1875	76 636 €
Principalement hors zone agricole	Majoritairement en zone non urbanisable	81	291	24 597 €	100	648	21 525 €	128	545	32 739 €
	Majoritairement en zone urbanisable	627	410	272 278 €	794	381	358 025 €	887	315	530 363 €
	Sans affectation majoritaire									
		2020			2021			2022		
		Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)
Principalement en zone agricole	Totalement en zone agricole (>95%)	1934	3995	42 460 €	2651	4618	61 987 €	2991	5345	65 732 €
	Majoritairement en zone agricole (50-95%)	856	1378	89 145 €	1040	1366	130 156 €	1098	1633	150 786 €
Principalement hors zone agricole	Majoritairement en zone non urbanisable	164	886	31 604 €	175	502	47 742 €	221	655	58 665 €
	Majoritairement en zone urbanisable	721	500	211 498 €	1775	592	549 969 €	1817	659	590 004 €
	Sans affectation majoritaire				18	22	238 708 €	19	39	75 116 €

Plan de secteur		Toutes ventes confondues								
		2017			2018			2019		
		Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)
Principalement en zone agricole	Totalement en zone agricole (>95%)	-84,06%	-47,20%	-55,08%	-71,70%	-19,98%	-51,05%	-65,98%	-29,99%	-44,29%
	Majoritairement en zone agricole (50-95%)	-112,79%	-39,33%	-132,65%	-34,07%	-3,68%	-95,60%	-31,50%	12,91%	-96,76%
Principalement hors zone agricole	Majoritairement en zone non urbanisable	-172,84%	-125,09%	-138,50%	-121,00%	-1,08%	-172,54%	-72,66%	-20,18%	-79,19%
	Majoritairement en zone urbanisable	-189,79%	-60,73%	-116,69%	-128,84%	-72,97%	-64,79%	-104,85%	-109,21%	-11,25%
	Sans affectation majoritaire									
		2020			2021			2022		
		Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)
Principalement en zone agricole	Totalement en zone agricole (>95%)	-54,65%	-33,79%	-54,81%	-12,83%	-15,74%	-6,04%	2991	5345	65 732 €
	Majoritairement en zone agricole (50-95%)	-28,27%	-18,51%	-69,15%	-5,58%	-19,55%	-15,85%	1098	1633	150 786 €
Principalement hors zone agricole	Majoritairement en zone non urbanisable	-34,76%	26,07%	-85,63%	-26,29%	-30,48%	-22,88%	221	655	58 665 €
	Majoritairement en zone urbanisable	-152,01%	-31,80%	-178,96%	-2,37%	-11,32%	-7,28%	1817	659	590 004 €
	Sans affectation majoritaire				-5,56%	-77,27%	68,53%	19	39	75 116 €

Tableaux compilés par l'auteur, sur base des données de l'OFA.

Ces données permettent d'étudier les différences selon le caractère urbanisable ou non-urbanisable des terres. Elles permettent aussi de distinguer les ventes qui comprennent un bâti de ceux qui n'en ont pas et donc de comparer des valeurs semblables<sup>37</sup>.

Ce premier tableau montre les différences de prix toutes ventes confondues en fonction de la zone cadastrale<sup>38</sup>. Le deuxième représente les variations en % par rapport à l'année de référence (2022). On s'aperçoit que les prix des terres agricoles majoritairement situées en zone urbanisable [MZU] sont bien plus élevés que les terres plus difficilement/non urbanisables (situées totalement en

<sup>37</sup> Voir annexe 3 pour plus de détails.

<sup>38</sup> La catégorie « Principalement en zone agricole » regroupe ;

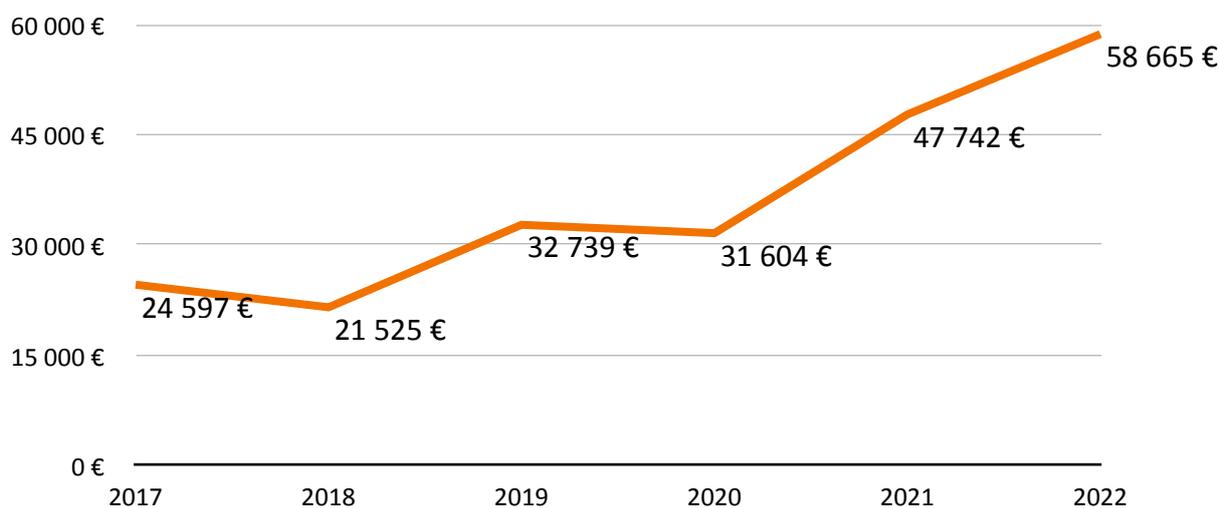
- les ventes dont > 95 % de la superficie est située en zone agricole [TZA].
- les ventes dont la superficie en zone agricole est comprise entre 50 et 95 % [MZA].

La catégorie « Principalement hors zone agricole » regroupe ;

- La sous catégorie « majoritairement en zone non urbanisable » [MZNU] (hors zone agricole) qui comprend les ventes dont plus de 50 % de la superficie est située en zone forestière, zone d'espaces verts, zone naturelle ou zone de parc.
- La sous-catégorie « Majoritairement en zone urbanisable » [MZU] regroupe les ventes dont plus de 50 % de la superficie est située en zone d'habitat, zone d'habitat à caractère rural, zone d'aménagement communal concerté, zone d'activité économique, zone de loisirs ou zone de services publics et d'équipements communautaires.
- La sous-catégorie « Sans affectation majoritaire » regroupe les ventes dont la répartition au plan de secteur ne correspond à aucune des autres sous-catégories.

zone agricole [TZA], majoritairement en zone non urbanisables [MZNU] et majoritairement en zone agricole [MZA]). Par ailleurs, on remarque que les prix ont globalement fortement augmenté en 2021. Voici une représentation graphique pour les terres MZNU :

Figure 10 : graphique d'exemple d'évolution du prix à l'ha des terres majoritairement en zone non urbanisables (MZNU)



Globalement, les terres TZA connaissent aussi une augmentation de leurs ventes importante en 2021 mais des augmentations de prix relativement constantes. La catégorie « majoritairement en zone agricole » comprend entre 50 et 95% de zone agricole, et pourrait donc avoir un % (1-MZA) de terres urbanisables. Tout comme les terres « majoritairement en zone non urbanisable », (1-%MZNU) = potentiel urbanisable (=plus de multi-usages). Ainsi les terres MZNU et MZA connaissent l'augmentation de prix la plus élevée. Ces données semblent indiquer que la pression sur les terres partiellement non protégées<sup>39</sup> augmente très fortement. Le prix des terres majoritairement urbanisables augmente aussi sensiblement, mais de manière moindre que les terres MZNU et MZA. L'augmentation de moins en moins importante des prix des terres majoritairement urbanisables montre un désintérêt croissant pour ce type de terres, en raison de leur prix très (trop) important. Le fait d'avoir un pourcentage urbanisable dans les terres MZNU et MZA ainsi que l'augmentation des prix très importante des terres MZU sont deux éléments qui peuvent expliquer la pression croissante sur les prix et la demande des terres partiellement urbanisables (MZNU et MZA).

On remarque donc que les terres totalement protégées, bien qu'elles connaissent des augmentations de prix, sont moins convoitées que les terres partiellement ou pas du tout protégées. Cela fait écho au point 1.2.1 et crée d'autant plus le lien entre la pression financière sur les terres et leur caractère multi-usage/valeur refuge.<sup>40</sup>

<sup>39</sup> Par terre non/partiellement non protégée, on entend une terre non située en TZA.

<sup>40</sup> Voir annexe 3 pour des analyses complémentaires (caractère bâti ou non bâti des surfaces vendues).

## 2.6 Profils des vendeurs<sup>41</sup>

Il a été fastidieux de choisir la manière d'analyser les informations relatives aux vendeurs (et aux acquéreurs ensuite). En effet, les données de l'OFA ont été présentées différemment selon les années. Ces données sont basées sur les rapports de 2022 et 2021 qui les présentent selon deux grandes catégories : les personnes physiques et morales, en distinguant ensuite les acquéreurs selon leur lien à l'agriculture. Les données des années antérieures sont parfois reprises (ou pas du tout) uniquement via leur lien à l'agriculture, sans distinction entre personne physique ou morale. Les analyses temporelles auraient été faussées si je n'avais pas tenu compte des disparités de présentation des données. Néanmoins, les années 2022 et 2021 sont très complètes et permettent de tirer des analyses intéressantes.

### 2.6.1 Toutes ventes confondues<sup>42</sup>

Table 4 : profil des vendeurs, toutes ventes confondues

Qualité des vendeurs	Toutes ventes confondues					
	2021			2022		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)
<b>Personne physique</b>	<b>5158</b>	<b>6429</b>	<b>111 734 €</b>	<b>5570</b>	<b>7550</b>	<b>117 008 €</b>
Agriculteur à titre principal	255	595	53 083 €	283	519	69 297 €
Agriculteur à titre complémentaire	29	30	117 106 €	33	56	72 885 €
Non Agriculteur	4749	5548	119 458 €	5103	6672	123 085 €
Mixtes	125	256	80 003 €	151	303	72 953 €
<b>Personne morale</b>	<b>420</b>	<b>486</b>	<b>146 199 €</b>	<b>481</b>	<b>651</b>	<b>185 705 €</b>
Mixtes (P. physique et morale)	81	184	158 166 €	95	130	179 157 €
<b>Totaux globaux</b>	<b>5659</b>	<b>7099</b>		<b>6146</b>	<b>8331</b>	

Tableau compilé par l'auteur, sur base des données de l'OFA.

On remarque que les agriculteurs vendent leurs terres à un prix moins élevé que les non-agriculteurs et personnes morales. En 2022, la majorité des vendeurs sont des personnes physiques (90,63%) et cette tendance s'observe également en 2021. La très grande majorité des ventes (80,03% ; 5103/6146 en 2022) sont réalisées par des non agriculteurs, puis par des personnes morales (7,83%). Les agriculteurs à titre principal vendent par ailleurs des terres plus grandes. En effet, l'agriculteur à titre principal vend en 2022 1,83 ha en moyenne par vente, la ou un non agriculteur vend 1,31 ha par vente. Les ventes réalisées par les agriculteurs eux-mêmes sont limitées en nombre d'une part, mais sont surtout réalisées à des prix largement inférieurs aux ventes faites par des personnes physiques non agricultrices et personnes morales d'autre part.

<sup>41</sup> voir annexe 4 pour plus de détails et d'analyses

<sup>42</sup> Voir annexe 5 pour les années antérieures et annexe 6 pour les tableaux des pourcentages

## 2.7 Profils des acheteurs<sup>43</sup>

### 2.7.1 Toutes ventes confondues<sup>44</sup>

Table 5 : profil des acheteurs, toutes ventes confondues

Qualité des acquéreurs	Toutes ventes confondues					
	2021			2022		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)
<b>Personne physique</b>	<b>4999</b>	<b>5561</b>	<b>118 850 €</b>	<b>5203</b>	<b>6098</b>	<b>125 686 €</b>
Agriculteur à titre principal	979	2053	31 029 €	1102	2454	43 238 €
Agriculteur à titre complémentaire	72	89	36 108 €	87	198	33 970 €
Non Agriculteur	3685	2834	202 424 €	3723	2820	223 172 €
Mixtes	263	584	34 770 €	291	626	38 640 €
<b>Personne morale &amp; mixte</b>	<b>660</b>	<b>1538</b>	<b>102 460 €</b>	<b>943</b>	<b>2232</b>	<b>116 955 €</b>
Liée à l'agriculture	161	510	53 244 €	200	860	45 948 €
Liée à l'immobilier	193	533	122 115 €	296	598	154 448 €
Liée à d'autres secteurs	240	409	147 925 €	340	597	193 982 €
De droit public	66	86	56 241 €	107	177	75 710 €
<b>Totaux globaux</b>	<b>5659</b>	<b>7099</b>		<b>6146</b>	<b>8330</b>	

Tableau compilé par l'auteur, sur base des données de l'OFA.

Ces données montrent tout d'abord l'importance qu'ont les personnes physiques (84,66% en 2022) dans les achats de terres agricoles. Particulièrement, l'importance des personnes physiques non agricultrices qui représentent 60,58% des acheteurs (et 33,85% de la surface; 2820ha). Ces derniers sont donc des particuliers qui n'ont pas de liens avec l'agriculture. Viennent ensuite les agriculteurs à titre principal avec 17,93% des achats. Remarquons également la faible implication de l'Etat dans l'achat de terres agricoles, seulement 1,74% (177ha, 2,12%). Cela peut montrer un certain désintérêt/manque de moyens financiers des pouvoirs publics dans le rachat des terrains disponibles.

En totalisant les personnes morales et physiques non liées à l'agriculture (les non agriculteurs + les PM liées à l'immobilier et à d'autres secteurs), on obtient 70,92% des ventes pour 48,20% de la surface. De manière générale, les acheteurs non liés à l'agriculture achètent les biens à un prix beaucoup plus élevé que ceux qui le sont. Même s'il n'est pas possible de tirer des tendances sur une période de deux ans, on observe les mêmes caractéristiques pour l'année 2021. Soulignons que les personnes physiques non agricultrices achètent plus, mais des surfaces plus petites que les agricultures à titre principal/complémentaires. Cela peut témoigner des conflits de multi-usages avec les particuliers. Lors d'entretiens avec différents intervenants<sup>45</sup>, ceux-ci ont souligné la quantité de prairies acquises par des particuliers pour leurs chevaux par exemple.

<sup>43</sup> Voir annexe 7 pour plus de détails et d'analyses.

<sup>44</sup> Voir annexe 8 pour les tableaux des années antérieures et annexe 9 pour les tableaux des pourcentages.

<sup>45</sup> Astrid Ayrat et Eric Buchet.

## 2.8 Liens entre acheteurs et vendeurs

### ***2.8.1 Toutes ventes confondues***

Nous avons vu que la plus grande part des terres vendues et achetées le sont par des non agriculteurs. Pour comparer des valeurs semblables et étant donné que la répartition en personne morale des vendeurs n'est pas disponible, concentrons-nous dans un premier temps sur la répartition des personnes physiques agricultrices (à titre principal et complémentaire). Celles-ci représentent essentiellement des petites et moyennes exploitations. Elles vendent donc très peu, 7% de la surface vendue, par contre, elles en achètent 31,84%. Cela révèle une certaine pression à l'achat sur ces personnes physiques agricultrices. Elles vendent également plus cher (69 297€/ha) qu'elles n'achètent (43 238€/ha). On peut donc estimer que les personnes physiques agricultrices ont besoin d'acheter des terres. Cependant, les personnes physiques liées à l'agriculture représentent une toute petite portion des ventes, au contraire des personnes physiques non liées à l'agriculture qui représentent 80,09% des surfaces vendues pour 33,85% des achetées. Les personnes physiques vendent donc beaucoup, et à prix fort, sans pour autant acheter des surfaces. Les proportions types de vendeurs/type d'acheteurs sont inversées, on constate un transfert des terres important entre des personnes physiques non agricultrices et des personnes physiques agricultrices. Les agriculteurs commercent donc a priori très peu de surfaces entre eux.

### ***2.8.2 Ventes ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie***

Les terres exploitables sont le principal intérêt des exploitants agricoles. Les plus gros vendeurs sont une nouvelle fois des personnes physiques (80,59%). Les plus gros acheteurs sont les personnes physiques agriculteurs à titre principal et les personnes physiques non agriculteurs, suivies des personnes morales liées à l'agriculture. Dès lors, on remarque une tension pour l'achat de terres en provenance des personnes physiques. Cette grosse disponibilité de terres intéresse fortement les agriculteurs mais aussi les personnes physiques. Cela se marque par le prix fort payé par ces derniers (82 473€/ha) par rapport aux agriculteurs (41 717€/ha). Les personnes physiques achètent ces terres presque au même prix que celles avec parcelle cadastrale bâtie.

La répartition cadastrale a un rôle à jouer dans ce prix. Bien que les données de répartition cadastrale par terre achetée ne soient pas disponibles, on peut supposer que les agriculteurs privilégient les terres venant des PP qui sont en TZA (au vu de leur prix moyen inférieur) alors que les PP pourraient être intéressés par tout type de terre en fonction de l'usage qu'ils en auront.

### ***2.8.3 Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)***

Le caractère bâti intéresse peu les acheteurs personnes physiques agriculteurs, au contraire des personnes physiques non agriculteurs. On peut par exemple très bien imaginer l'intérêt que peuvent avoir des corps de logis historiquement agricoles pour des (riches) particuliers, ainsi que pour les personnes morales liées à l'immobilier par exemple. Le transfert de ce type de biens s'opère depuis des personnes physiques non agriculteurs (78,82% des ventes) vers majoritairement ce même public (44,67%), vers des agriculteurs à titre principal (21,35%) et des personnes morales non liées à l'agriculture (17,42%).

## 2.9 Conclusion intermédiaire

On peut relever quelques tendances générales. Les terres non urbanisables, telles que les terres totalement en zone agricole, sont protégées et leur prix en est impacté. Au vu de l'analyse des acheteurs/vendeurs, on s'aperçoit que les opérations liées aux agriculteurs représentent une faible part des ventes, mais une part plus importante des achats. Certains acheteurs, telles que les personnes morales liées à l'immobilier et à d'autres secteurs ont un impact très fort sur le prix de certaines terres. Au vu des différences de prix analysées lors de l'étude d'impact de la zone cadastrale, cela laisse à penser que ces acheteurs à prix fort privilégient les terres majoritairement en zone urbanisable. Cela fait sens avec l'intérêt d'acheteurs particuliers, de financiers professionnels ou de tout autre acheteur financièrement puissant, qui peuvent spéculer sur la terre à cause de son caractère de valeur refuge (voir point 1.2.1 et suivants).

La majorité des ventes se situent en zone cadastrale totalement agricole (64,16% de la surface). Les ventes par des agriculteurs ne représentent que 6,90% de la surface. Concernant les achats, 42,16% des surfaces achetées sont liées à des agriculteurs<sup>46</sup>. On déduit qu'une partie des terres situées en zone cadastrale totalement agricole leurs échappent car 22 points de pourcentage<sup>47</sup> de la surface se répartit vers d'autres acheteurs. Ces derniers peuvent utiliser ces terres pour de multiples usages: la culture de sapins, l'élevage des chevaux, etc. Cela exerce une pression sur les prix d'achat et représente une « perte sèche » de surfaces totalement en zone agricole pour les agriculteurs qui les utiliseraient à des fins nourricières.

Enfin, outre les facteurs propres à certains types d'achat/vente et à la zone cadastrale, les prix de tous les types de terres augmentent fortement et outrepassent largement l'inflation.

Malheureusement, la répartition cadastrale des achats/ventes n'est pas disponible. Cependant, bien que les données comparées ne soient pas tirées de la même méthodologie de récolte, on peut tirer ces analyses au vu des convergences de prix :

- 1) Les agriculteurs achètent et vendent des terres moins chères.
- 2) Les terres les moins chères, au vu du plan de cadastre, sont celles situées en zones protégées de l'urbanisation.
- 3) Les personnes physiques non liées à l'agriculture, les personnes morales liées à l'immobilier et à d'autres secteurs achètent et vendent des terres au prix fort.

---

<sup>46</sup> En % des surfaces totales acquises par des acheteurs ; agriculteurs à titre principal : 29,46% ; agriculteurs à titre complémentaire : 2,38% et personnes morales liées à l'agriculture : 10,32%. Donc = 42,16%

<sup>47</sup> En 2022 : 64,16%-42,16%=22 points de différence  
En 2021 : 65,04%-37,36%=27,68 points de différence

4) Les terres les plus chères, qui sont les moins protégées de l'urbanisation, sont situées majoritairement en zone urbanisable.

Nous pourrions résumer les analyses comme suit : plus un acheteur est lié à l'agriculture, plus la terre acquise se trouve en zone protégée, plus la surface est importante et plus le prix est bas. Moins l'acheteur est lié à l'agriculture, moins la surface est importante, moins la terre se trouve en zone protégée et plus le prix est élevé.

On retiendra donc surtout que l'impact sur le prix des terres varie selon sa définition cadastrale et selon le type d'acheteur ou de vendeur.

Au point 2.4, nous avons souligné l'augmentation de la pression sur les prairies permanentes, indépendamment de la zone cadastrale, nous avons observé que les prix des terres arables et permanentes tendaient à se rapprocher. Cela peut être interprété comme l'accroissement d'intérêt pour toute surface disponible, peu importe son utilisation. Néanmoins, cet intérêt croissant semble disproportionné au vu de l'augmentation constante des surfaces vendues au fil des ans et de l'augmentation constante également des prix des terres. Que celles-ci soient situées en zone agricole ou urbanisable, les vendeurs vendent toujours plus cher et les acheteurs achètent toujours plus cher également. Cela fait écho à la théorie de Magdoff (2015) relative à la pérennité financière de l'exploitation dépendante de la quantité de surface qu'elle sait obtenir (voir point 1.2.3.2). Dans le chef des exploitants, toute surface disponible est intéressante car la pérennité financière de leur exploitation en dépend. Dès lors, lorsque l'offre diminue, le prix augmente (les terres s'apparentent à des biens ordinaires).

Un autre phénomène est que les quantités de terres vendues augmentent d'année en année, passant de 5505ha à 8330ha sur la période étudiée (51,34% d'augmentation). On assiste à des augmentations simultanées des surfaces vendues et des prix demandés (largement au-delà de l'inflation), peu importe l'utilisation des sols. Donc à une augmentation simultanée de l'offre et de la demande. Cela soutient la théorie exprimée au point 1.2.2.1 relative à la demande croissante en toute situation. L'offre augmente et le prix augmente (les terres s'apparentent à des biens de Giffen).

Des conclusions supplémentaires liées au bail à ferme seront réalisées au point 3.1.2.

# Partie 3

## Interventions de l'Etat et exemplification

### 3.1 Outils de l'Etat pour réguler le marché du foncier agricole wallon

#### *3.1.1 La définition de la zone cadastrale*

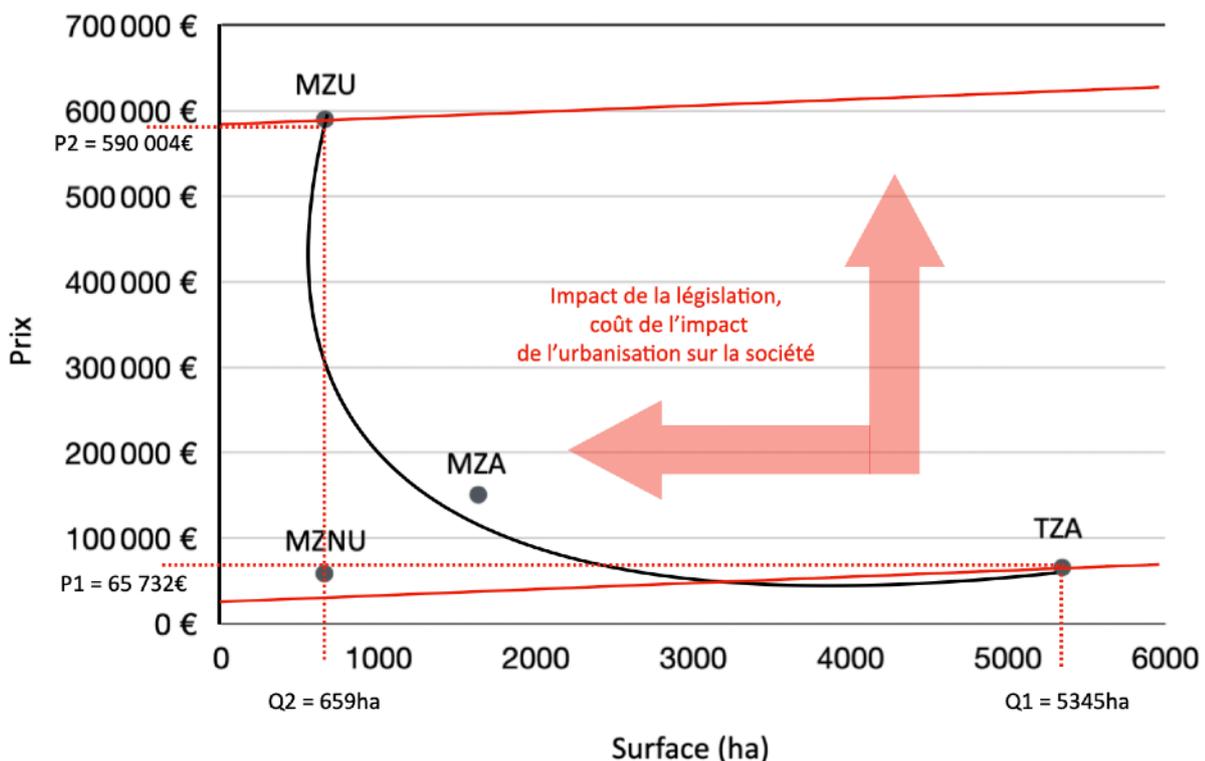
Nous avons aperçu deux outils de l'Etat qui tentent de réguler le marché. Le bail à ferme et la définition de la zone agricole appropriée. Les mécanismes de marché visent à équilibrer le prix des biens selon les préférences, par un prix juste en fonction de l'offre et de la demande. Pourtant, les terres agricoles sont des biens communs, avec un caractère de bien rival. En effet, il n'y a pas de stock infini de ressources alimentaires, comme il n'y a pas un stock infini de terres disponibles. Ce que nous tentons d'exprimer, c'est que les terres agricoles ont été intégrées dans les mécanismes de marché, alors qu'elles produisent des biens rivaux vitaux. Or, les mécanismes de marché ne sont pas suffisants pour garantir l'accès à l'alimentation à chaque être humain (Lara et al., 2023). A contrario, l'air que nous respirons par exemple, est un bien public non exclusif et non rival. L'air n'est en effet pas monnayable, mais est tout aussi vital que l'alimentation. Cette vision contradictoire a poussé à intégrer les terres agricoles productrices de biens vitaux dans les règles du marché en y indiquant un prix et une valeur intrinsèque en fonction de la demande, sans prise en compte de l'aspect environnemental. Il s'agit en réalité d'une défaillance du marché. Traiter des biens vitaux comme n'importe quel bien classique est incohérent. Comme nous l'avons souligné au point 1.2.2.1, mercantiliser des produits qui viennent du vivant pose une série de problématiques liées à l'imprévisibilité de sa nature. Dès lors, la solution trouvée à cette défaillance du marché a été de faire intervenir l'Etat pour le réguler. Selon Bauwens et Mertens (2015), « *L'incapacité du marché à fournir des biens publics a très souvent constitué une justification de l'action gouvernementale pour remplir cette fonction* ».

La législation, dans le cas du foncier agricole, est premièrement exprimée par la définition de la zone cadastrale appropriée à l'usage qui fait diminuer l'offre/les quantités disponibles. La limitation de l'usage impacte fortement le prix. Les terres situées en zone totalement agricole, dédiées (théoriquement) uniquement à la production agricole, sont considérées comme inestimables par la collectivité, d'où le rôle de l'Etat de définir les zones agricoles adéquates pour éviter que leur

usage ne dévie pas de l'intérêt collectif premier, c'est-à-dire la production de denrées alimentaires vitales à la collectivité. Le prix supplémentaire lié à la définition de zones cadastrales appropriées peut représenter une sorte de taxe pigouvienne supportée par les acheteurs qui s'octroient des terres (hors TZA) traditionnellement dédiées à l'agriculture. Ce coût (environnemental) supplémentaire est censé représenter la compensation des effets collectifs négatifs générés par un usage différent de l'exploitation agricole. Comme expliqué au point 1.2.1.2, si les effets collectifs négatifs générés par un usage différent sont moindres que le bénéfice engendré par l'individualité, il est rationnel du point de vue du marché de privilégier l'individualité. Or, cet usage peut être irréversible dans certains cas, comme lors de l'urbanisation de la terre par exemple et pourrait avoir des effets négatifs sur la collectivité à très long terme. Nous pouvons alors nous interroger sur la présence d'une externalité négative, liée à des effets environnementaux négatifs à long terme. « *Le problème avec les commodités environnementales -comme le climat- (la terre dans notre cas) est qu'ils sont des « biens » non marchands pour lesquels il n'y a pas de prix.* » (Maréchal, 2007)

Les terres agricoles restent donc monnayables et au vu des conclusions réalisées au point 2.9.1 et à la « perte d'opportunité d'achat » de 22 points de pourcentage en 2022, relative aux transferts de terres TZA et à l'incapacité pour les agriculteurs de racheter l'ensemble des TZA en vente, on peut supposer que la défaillance du marché vis à vis de ces biens vitaux inestimables n'est pas totalement solutionnée. Cela est en réalité une interprétation factuelle des « *limites reconnues à la seule action étatique centralisée* » (Bauwens, 2015).

Figure 11 : impact de la législation cadastrale sur les prix des terres



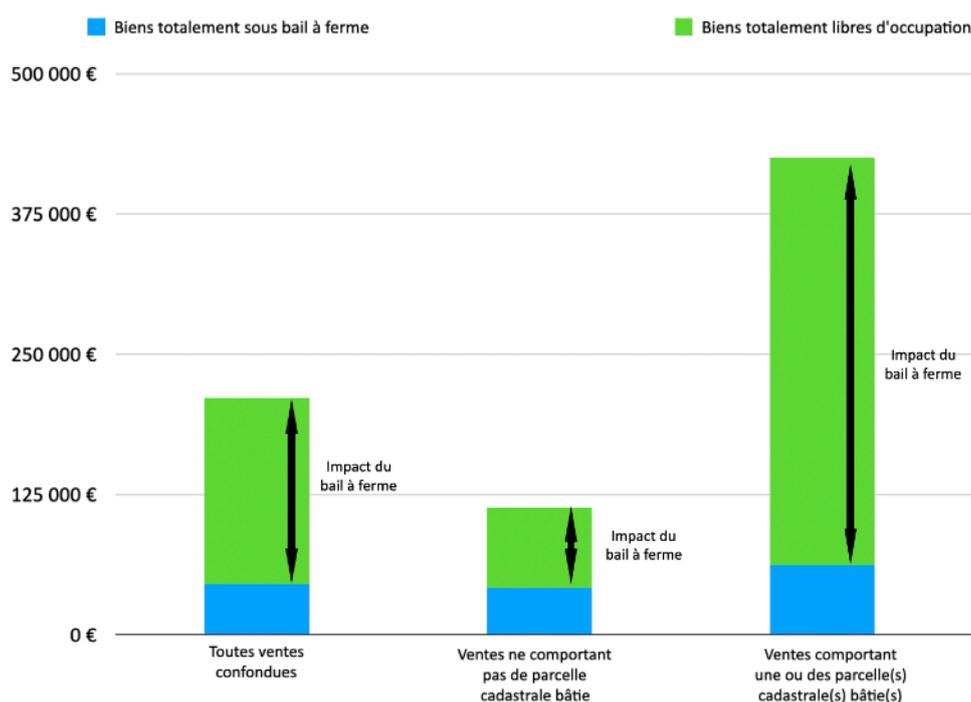
On note qu'une terre agricole non protégée est beaucoup plus onéreuse que les autres. Cependant, même les terres protégées coûtent en moyenne +-65 000€/ha<sup>48</sup>. Pour la majorité des exploitations, ce prix est inaccessible. En témoigne cet extrait d'un entretien avec Mme Ayrat :

- AA : « Aujourd'hui les prix du foncier sont tels que très vite, les terres, bâtiments etc d'une exploitation arrivent à des montants comme 1 000 000€. Comment un jeune avec ce qu'il peut retirer de l'agriculture peut s'endetter à ce point ? » Les prix sont tels que même s'ils sont moindres grâce au cadastre, les terres restent inaccessibles pour la majorité des acteurs agricoles.

### 3.1.2 Liens entre la zone cadastrale et le bail à ferme

La définition de la zone agricole n'est pas l'unique outil utilisé par l'Etat via la législation pour réguler le marché du foncier agricole wallon. L'autre outil, nous l'avons vu en partie 2, est le bail à ferme. Par la protection d'usage qu'il apporte à long terme à l'exploitation, il joue lui aussi un rôle important sur les prix des terres. Illustrons graphiquement pour 2022 son impact ou « décote »<sup>49</sup> :

Figure 12 : impact du bail à ferme sur les prix des terres



On s'aperçoit que l'effet du bail à ferme sur les prix des terres est majeur. Néanmoins, les prix restent nettement plus élevés pour les terres non sujettes à des baux. L'intervention de l'Etat est donc insuffisante puisque les biens libres d'occupation, qui sont aussi des biens répondant à des besoins fondamentaux, ont des prix supérieurs.

<sup>48</sup> Toutes ventes confondues, voir point 2.5.

<sup>49</sup> Voir annexe 1.

Pour les ventes ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie, l'impact est moindre. On trouve a priori peu d'acheteurs qui sont prêts à mettre un prix plus important uniquement pour de la terre. Dès lors, intéressons-nous à l'évolution du prix de ces ventes qui ne comportent aucun bâti, et qui sont situées entièrement en zone agricole. Ce tableau combine donc l'effet de la législation liée au cadastre à l'effet de la législation du bail à ferme :

Table 6 : prix des terres selon leur occupation par un bail à ferme et situées en zone cadastrale totalement agricole

Occupation	Prix moyen (€/ha)						Évolution annuelle moyenne 2017-2022	
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Tendance	%
Biens totalement libre d'occupation	30 660	28 317	32 254	34 274	37 743	38 697	▲	+ 4,8 %
Biens totalement sous bail à ferme	23 633	23 172	23 590	24 480	31 571	37 389	▲	+ 9,6 %
Ecart relatif entre les prix de vente moyens des biens totalement libres d'occupation et des biens totalement sous bail à ferme	22,9%	18,2%	26,9%	28,6%	16,4%	3,4%	-	-
<b>Wallonie</b>	<b>27 205</b>	<b>26 060</b>	<b>28 790</b>	<b>30 521</b>	<b>34 945</b>	<b>36 368</b>	▲	+ 6,0 %

Evolution des prix de ventes moyens des biens immobiliers agricoles non bâtis entièrement situés en zone agricole selon l'occupation du bien sous bail à ferme ou non - tableau tiré du rapport de l'OFA 2023.

Ces données sont primordiales dans le cadre de ce travail. Ce tableau montre par ailleurs des ventes qui sont uniquement destinées à des agriculteurs car ce sont des terres TZA. Ici, la valeur des biens sous baux à ferme augmente plus que les biens libres d'occupation. Cela va à l'encontre des analyses exprimées aux points 2.3 et prouve l'intérêt que cette protection présente aux yeux des agriculteurs. On peut en conclure que chaque protection indépendamment l'une de l'autre a un effet insuffisant, mais que les protections combinées ont un impact bien plus important. Si nous analysons de manière distincte chacun des outils régulateurs, les prix des terres sous protection de zone cadastrale voient une augmentation des prix des terres (TZA) de 55,07%<sup>50</sup>. Cette protection est insuffisante et Astrid Ayral nous apporte des éléments de contextes qui permettent d'en comprendre la raison :

- LR : « *Le fait de mettre une zone cadastrale ça reste assez...opaque, c'est dédié à l'agriculture mais on ne sait pas trop la définition de l'usage ?*

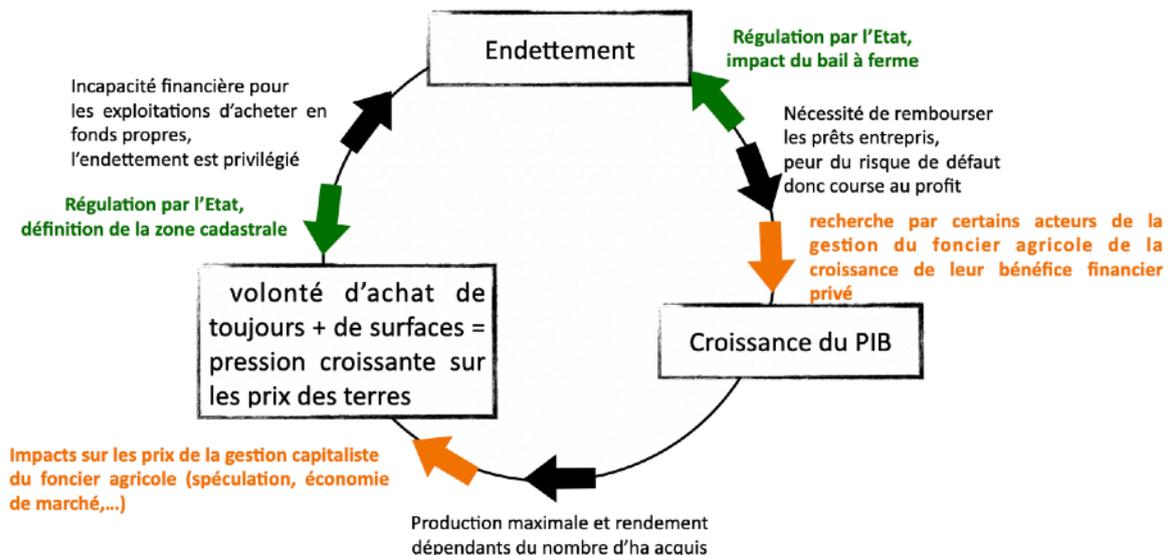
- AA : *C'est permissif oui, on peut faire des sapins de Noël, de la biométhanisation, des chevaux, etc. Tu n'es pas du tout obligé de tenir une activité agricole. »*

<sup>50</sup> Voir point 2.5.

Le prix des terres sous protection du bail à ferme a évolué de 94,58%<sup>51</sup> entre 2017 et 2022. Cette évolution est différente de celle du différentiel exprimée au point 2.3 car il n’y a ici pas de lien avec les autres types de terres, il s’agit uniquement de celles soumises à un bail à ferme. La combinaison des deux outils régulateurs de l’Etat montre au contraire des prix qui n’évoluent « que » de 6% sur le tableau présent ci-dessus. On peut alors les considérer comme efficaces. Cette augmentation de 6% peut être considérée comme la combinaison de l’impact de 797,59%<sup>52</sup> sur les prix de la définition de la zone cadastrale et de l’impact de 272,34%<sup>53</sup> sur le prix lié à des terres sous bail à ferme.<sup>54</sup>

Ajoutons au schéma les éléments qui tendent à contrôler les prix des terres agricoles et qui influencent le cercle de l’endettement dans l’autre sens.

Figure 13 : cercle de l’engrenage de l’endettement, version 3



<sup>51</sup>  $(123346-63390)/63390 \times 100 = 94,58\%$ , voir annexe 1 et 1.1 pour plus de détails.

<sup>52</sup> Données toutes ventes confondues tirées du point 2.5 et 3.1.1 :  $(590004-65732)/65732 \times 100 = 797,59\%$

<sup>53</sup> Données toutes ventes confondues tirées de l'annexe 1 :  $(166638-44754)/44754 \times 100 = 272,34\%$

<sup>54</sup> Les premières évolutions expliquées (55,07% et 94,58%) sont celles liées à l'évolution du prix des terres au sein de leur impact législatif. Par contre, les % de 797,59% et 272,34% expriment les impacts distincts de ces deux régulations par rapport au reste du marché.

### **3.1.3 L'intérêt étatique pour les terres agricoles**

Une autre action étatique pertinente pourrait être l'achat de terres par les pouvoirs publics. Actuellement 7 à 10% de la SAU (50 à 80 000ha) appartient à des entités publiques (CPAS, communes, défense, fabriques d'églises, etc.) (Conférence 1., 2024). Dès lors, les pouvoirs publics ont un rôle important dans la gestion du foncier agricole. En Wallonie, nous l'avons vu au point 2.7.1, l'Etat n'a acheté que 2,12% de la surface des terres agricoles vendues (1,74% des ventes) en 2022. Son pouvoir est donc grand, son intérêt lui, est limité. Pourtant, selon Jean-Marc Puel (2012) :

*« La terre, comme le pétrole, devient un instrument de puissance et de sécurité économique. »*

Jean-Marc Puel (2012) décrit le rôle qu'a l'Etat, par les investissements via des fonds souverains, dans la souveraineté et la protection de l'accès à l'alimentation de ses populations, via l'achat de terres. *« Un fond souverain est « une structure autonome relevant de la puissance publique et financée par des réserves de change gérées indépendamment de celles de la banque centrale de chaque pays. »* (Puel, 2012). Dès lors, le retour sur investissement demandé par l'Etat lorsqu'il investit dans la terre, est la sécurisation de l'approvisionnement alimentaire de sa population. Cet objectif de bien commun semble tout à fait légitime. Les terres représenteraient alors une valeur sécurisée, permettant aux pays (via les fonds souverains selon Puel), de sécuriser l'approvisionnement alimentaire (pour des terres situées à l'étranger, la sécurisation de l'approvisionnement n'est pas toujours garantie, notamment en cas de conflits). Mais aussi et surtout, depuis la crise financière de 2008, de se substituer aux valeurs du dollar et de l'euro en représentant une sécurité supplémentaire prise par l'Etat au vu de la crainte du défaut de celui-ci au remboursement de ses dettes.

Le seul fond souverain en Belgique est la Société Fédérale de Participations et d'Investissement [SFPIM] qui investit dans l'immobilier par sa filiale *« SFPIM real estate »*. Néanmoins, ils n'ont pas donné suite à diverses tentatives de contact pour récolter des informations sur d'éventuels investissements en terres agricoles. Leur site internet ne contient pas non plus d'informations à ce sujet. Il n'est donc pas possible à ce jour de déterminer si l'Etat belge investit indirectement dans des terres agricoles.

*« Malgré une rentabilité aléatoire, l'agriculture devient attractive pour les fonds souverains, qui y voient un moyen de sécuriser l'approvisionnement alimentaire d'un pays. »* (Puel, 2012)

Outre l'intérêt actuellement limité de l'Etat au rachat de terres, on voit que d'autres acteurs montrent beaucoup d'entrain à racheter des terres. C'est notamment le cas de *« Colruyt group »* et des sociétés de gestion agricole que nous allons maintenant développer.

## 3.2 Autres acteurs du foncier agricole et illustration

### 3.2.1 Les sociétés de gestion agricole

Il est difficile de définir exactement ce qu'est une société de gestion agricole, tant les intentions et activités de chacune semblent variées voire floues. Néanmoins, nous retrouvons des dénominateurs communs :

- La gestion du patrimoine agricole, avec le rôle d'intermédiaire entre le propriétaire terrien et l'exploitant.
- L'exploitation par un tiers des cultures avec garantie de laisser la terre libre au propriétaire.
- Le faire-valoir direct/indirect des cultures depuis les exploitants jusqu'aux propriétaires.
- L'alternative au bail à ferme, permettant au propriétaire de disposer de ses biens à une temporalité très réduite.

En Wallonie, outre Agripartners de Colruyt (voir point 3.2.2), il existe d'autres sociétés de gestion agricole, comme Sogesa, Agriland, Cense et Abbayes, Terra Estates Management par exemple.

Sogesa promet par exemple de « *s'occuper de tous les aspects liés à la gestion et en vous assurant un revenu annuel fixe garanti. En choisissant Sogesa comme partenaire de confiance, vous optimisez ainsi le rendement de vos terres en le doublant par rapport à un bail à ferme.* »<sup>55</sup> Sogesa propose en outre différents services aux exploitants eux-mêmes, tels que des conseils juridiques, du suivi de culture et d'administratif, l'identification du meilleur assolement<sup>56</sup>, des négociations de prix, etc. Le but de ce type d'entreprise serait donc de libérer les propriétaires de terres agricoles (particuliers) de contrats d'exploitation de longues durées tout en leur proposant un profit plus intéressant.

Quant à Agriland, les objectifs sont clairs eux-aussi. La société promet au propriétaire « d'optimiser son rendement » et à l'exploitant de respecter ses desideratas en termes de culture, de l'accompagner dans le choix de l'assolement, dans le suivi de sa comptabilité, etc. Le but de ce type d'entreprise représente donc aussi une sorte de concentration d'expertise dédiée au soutien des exploitants, notamment dans les lourdeurs administratives.

---

<sup>55</sup> Site internet de Sogesa, consulté le 10/12/2023 sur <https://www.sogesa.be/service-de-gestion-de-terres-agricoles-en-belgique>.

<sup>56</sup> N.M : répartition des cultures de l'année entre les parcelles d'une exploitation ou entre les quartiers d'un terroir villageois. - Larousse, <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/assolement/5865> - consulté le 23/12/2023

Les sociétés de gestion agricole sont, somme toute, une sorte d'entreprise agricole sans exploitants, commanditaires d'une agriculture déléguée. Celles-ci peuvent même bénéficier de certaines aides de la PAC étant donné qu'elles détiennent un numéro de producteur [numéro P]<sup>57</sup>, sous couvert d'une expertise administrative et agronome souvent bienvenue dans le chef des agriculteurs.

Ce type de société engendre inévitablement un impact sur le marché du foncier agricole de par son « contournement » du bail à ferme et augmente la rotation des ventes des terres agricoles. En effet, si les propriétaires sont libérés des baux à ferme, ils peuvent en disposer plus rapidement et les revendre sans subir la décote liée à l'occupation de leur terrain par un bail à ferme. Ils peuvent vendre presque dès qu'ils le veulent, une fois le contrat à court terme terminé entre l'exploitant et le propriétaire via la société de gestion agricole. Dès lors, on peut y voir des tentatives de contourner la législation relative au bail à ferme.

### **3.2.2 Illustration - Colruyt Group**

Cette illustration doit permettre d'exemplifier les pratiques d'une entreprise capitaliste en lien avec le foncier agricole et les impacts que cela entraîne. On observe depuis quelques années une nouvelle tendance des grandes entreprises de distribution de produits alimentaires (Aldi en Allemagne, Colruyt en Belgique,...) au rachat des terres agricoles, situées habituellement en amont de leur chaîne de valeur. Elles sont utilisées pour produire leurs biens de manière autonome et réaliser ainsi des économies d'échelles. Il s'agit en réalité d'un phénomène d'intégration verticale de fournisseurs (Boving, 2023).<sup>58</sup> L'entreprise capitaliste cherche à maximiser son profit et à augmenter son capital. Dès lors, cette intégration verticale lui permet des diminutions de coûts importantes et des augmentations de profits. Cependant, les intentions réelles de ce type d'entreprises ne sont pas toujours claires et peuvent mener à des incompréhensions. En témoignent les nombreux articles de presse disponibles sur le sujet, et les manifestations organisées par des collectifs d'exploitants contre le rachat de terres agricoles par la grande distribution.

---

<sup>57</sup> Les conditions d'attribution d'un numéro P sont les suivantes :

- 1) Le demandeur est gestionnaire de moyens de production autonomes (terres, bétail) ;
- 2) Les animaux d'élevage du partenaire respectent les normes d'identification
- 3) Le demandeur consacre exclusivement ses moyens de production à des activités agricoles (notion définie dans le code agricole, D3.1° : activités 'visant directement ou indirectement la production de végétaux ou d'animaux ou de produits végétaux ou animaux, ou visant directement ou indirectement leurs transformations, en ce compris l'élevage, l'horticulture, l'aquaculture et l'apiculture, ou le maintien des terres dans de bonnes conditions agricoles et environnementales). Consulté le 24/04/2024 sur <https://agriculture.wallonie.be/identifier-l-agriculteur-et-l-exploitation#Conditions>

<sup>58</sup> L'intégration verticale ou *insourcing* représente un avantage compétitif en terme d'efficacité selon M. Porter.

En Belgique, Colruyt aurait déjà acquis plus de 500ha depuis 2021.<sup>59</sup> dont au moins 175 dans le Hainaut.<sup>60</sup> Voici un extrait du communiqué de presse de Colruyt Group vis à vis de la création d'Agripartners, la société de gestion agricole du groupe :<sup>61</sup>

*« Agripartners a été créée pour permettre à Colruyt Group de continuer à s'investir dans l'acquisition de terrains et d'exploitations agricoles. Ce qui est vrai. Toutefois, cela ne signifie pas que nous préparons une offensive sur le marché (immobilier). »...« Comme toujours, les prix de vente suivent les prix du marché de l'offre et de la demande. C'est justement pour cette raison que nous voulons également nous tourner vers ce mode de culture répondant à la demande, comme nous le faisons déjà avec d'autres initiatives agricoles. En notre qualité de distributeur, nous savons ce que veulent nos clients et de cette manière, nous pouvons beaucoup mieux satisfaire à leur demande. Le prix d'achat que nous payons à l'agriculteur est fixé indépendamment du prix de vente proposé au consommateur. Les promotions ou baisses que nous pratiquons se répercutent dans nos propres marges. »*

Dès lors, plusieurs questions se posent, le « *mode de culture répondant à la demande* » exprime les lois du marché et la nécessité de coûts minimaux, avec une évocation sous-jacente de la monoculture et des problématiques exprimées en première partie. Même si en fin d'article, Colruyt dit : « *À terme, nous n'excluons pas la possibilité d'utiliser une partie de ces terres agricoles pour des cultures plus innovantes, dans le cadre de l'évolution de la durabilisation.* » Ils disent juste avant : « *Toute mise à l'échelle n'est nécessaire que pour des raisons d'efficacité<sup>62</sup>, mais il n'entre absolument pas dans nos intentions de nous positionner sur le marché de manière agressive. L'objectif est de se tourner d'abord vers la culture conventionnelle* ». Le slogan du groupe est d'ailleurs : « *nos coûts les plus bas, vos meilleurs prix* ». Cela fait écho une nouvelle fois à l'article de Magdoff (2015) et au problème d'objectif irrationnel de profit et non d'alimentation des populations.

Un élément important dans l'article de presse est celui-ci : « *Le prix d'achat que nous payons à l'agriculteur est fixé indépendamment du prix de vente proposé au consommateur. Les promotions ou baisses que nous pratiquons se répercutent dans nos propres marges* ». Au niveau des denrées, Colruyt privilégierait donc plutôt des contrats à terme. Cela devrait permettre, à condition que les

---

<sup>59</sup> Selon des informations non vérifiées tirées de la RTBF : *Investigation : contrats précaires, prix des terres qui explosent... Des agriculteurs en colère contre Colruyt* consulté le 05/12/2023 sur <https://www.rtbef.be/article/investigation-contracts-precaires-prix-des-terres-qui-explosent-des-agriculteurs-en-colere-contre-colruyt-11252099>

<sup>60</sup> Selon des informations non vérifiées tirées d'un article de « Le Sillon Belge » : *Des agriculteurs s'opposent à l'accaparement des terres par la grande distribution* consulté le 05/12/2023 sur <https://www.sillonbelge.be/9047/article/2022-04-19/des-agriculteurs-sopposent-laccaparement-des-terres-par-la-grande-distribution>

<sup>61</sup> Communiqué de presse de Colruyt Group : <https://press.colruytgroup.com/creation-dagripartners-par-colruyt-group--une-evolution-plutot-quune-revolution> consulté le 05/12/2023.

<sup>62</sup> Cette notion renvoie aux sources d'efficacité de M. Porter.

prix fixés entre les deux parties soient suffisants, d'éviter le problème de surproduction et de relier la production au prix, ce qui n'est pas le cas avec des contrats libres. L'exploitant « *bénéficie de la garantie d'écouler son produit à un prix et une qualité convenus* », ce ne serait donc plus lui qui supporterait le gaspillage lié à la surproduction, elle-même liée à l'objectif de réduction des prix unitaires (comme expliqué par Magdoff). Néanmoins, la dernière partie de la phrase est interpellante. Colruyt annonce que lorsqu'il effectue une promotion, il en supporte la réduction de marge à la place du producteur. Le groupe semble utiliser cet argument comme un atout, alors qu'on peut le voir comme du marketing car il semblerait logique que cela soit la norme.

Cela devrait aussi permettre, selon Colruyt, de réduire l'endettement des exploitants. En effet, ils ne supportent plus la charge d'achat des terres, mais pas pour autant les charges fixes liées aux contrats d'exploitations de la terre. Puisque les exploitants sont alors soumis à des contrats bilatéraux entre les deux entités. « *Il ne s'agit donc pas non plus d'un bail à ferme dans le sens strict du terme : dans ce cas concret, nous concluons avec l'agriculteur concerné des contrats de collaboration contenant des accords transparents.* » peut-on lire dans le communiqué. Il ne s'agit donc pas non plus d'un bail à ferme et de ses avantages pour l'exploitant. Colruyt n'achète de facto pas/peu de terres agricoles soumises à des baux à ferme. Puisqu'au vu du type de contrats qu'ils proposent, ils ne désirent pas acheter des terres qui sont déjà occupées par des contrats de longue durée. Cela peut en partie expliquer le différentiel de prix des terres disposant d'un bail à ferme de celles n'en disposant pas et peut poser question sur des intentions sous-jacentes du groupe. Des entreprises liées à d'autres activités que l'agriculture tendent donc à privilégier tout type de bien, mais majoritairement ceux ne disposant pas de bail à ferme. Ces entreprises ayant des moyens financiers importants, elles peuvent être un des facteurs de l'explication de l'importante décote subie par les biens sous baux à ferme.

Aucune étude scientifique n'existe sur les impacts liés à ces rachats importants de terres par des entreprises non liées à l'agriculture. Mais on peut suggérer que de tels acteurs, de par leur puissance économique, font trembler le marché foncier agricole uniquement de par leur présence (quand bien même elle ne se voudrait pas nuisible). Cela par leurs objectifs maximaux de profits et au regard des informations de prix d'achat des entreprises liées à d'autres activités que l'agriculture. Les plus values-réalisées lors de la vente des terres par des particuliers peuvent en outre être très importantes. Ce type d'acheteur se situe dans la catégorie de ceux liés à d'autres secteurs qui nous l'avons vu, achètent à des prix beaucoup plus élevés que les personnes physiques et morales liées à l'agriculture. De plus, l'intégration verticale du procédé de production agricole par des entreprises capitalistes de la grande distribution qui achètent des terres a une conséquence importante. En effet, cela leur permettra, comme le souligne la FWA, « *de définir les besoins d'approvisionnement de la chaîne qui détermineraient les cultures pratiquées* ». En outre, la temporalité des cultures (coûts variables payés en amont par les exploitants,...), ainsi que les marchés libres des denrées poussent

les exploitants à avancer de nombreux frais. La dynamique de l'endettement, couplée à des besoins en cultures déterminés par une entreprise capitaliste en aval de la chaîne de valeur peut empêcher l'exploitant de poser ses propres décisions. Ceux-ci ne se retrouvent alors plus propriétaires du choix de la façon de cultiver et deviennent plus que jamais « dépendants » de la monoculture et du rendement financier à l'ha. Leur manière d'exploiter devient alors standardisée, à vocation de remboursement des dettes et de respect des productions demandées. Ils sont dès lors uniquement dépendants de la volonté et des objectifs des entreprises propriétaires des terres exploitées. Or, mercantiliser des produits qui viennent du vivant pose une série de problématiques déjà exprimée au point 1.2.2.1. Quid par exemple d'une situation où l'exploitant ne sait pas honorer les commandes à cause d'éléments naturels qu'il ne contrôle pas ?

### **3.2.2.1 Réaction de parties-prenantes du milieu agricole aux pratiques de Colruyt**

Ces démarches entreprises par Colruyt ne passent évidemment pas inaperçues au sein du monde agricole. Des réactions se font entendre en particulier via la Fédération Wallonne de l'Agriculture [FWA].<sup>63</sup> La FWA a réagi comme suit à la création d'Agripartners :

*« Nous leur avons répété à plusieurs reprises que si nous étions favorables au renforcement de collaborations possibles pour soutenir la production locale, nous n'étions pas du tout satisfaits de certaines autres initiatives prises par la chaîne. La FWA avait ainsi relevé en premier lieu l'aspect peu cohérent de cette stratégie d'achat de terres annoncée par Colruyt en regard de la politique affichée par le groupe jusqu'ici de renforcer sa collaboration avec les agriculteurs pour proposer à la clientèle une offre locale de plus en plus étendue. Colruyt annonce et l'a encore rappelé ce vendredi que l'enseigne a pris de nombreuses initiatives de collaborations directes, avec de petites ou grandes exploitations agricoles, des groupements ou des coopératives dans plusieurs secteurs de la production. Ces initiatives, nous pouvons les partager. La grande distribution et les supermarchés restent les lieux où le consommateur wallon se procure la majorité de son approvisionnement alimentaire et constituent donc un canal d'écoulement incontournable de la production agricole. Par contre, nous ne pouvons pas accepter que l'achat de terres agricoles, à travers le véhicule Agripartners, soit un exemple de modèle de collaboration comme le prétend l'enseigne. Nous ne pensons pas du tout qu'investir dans des terres agricoles soit une étape logique pour une entreprise de distribution afin de mieux collaborer avec les agriculteurs, ni que ce modèle génère véritablement une situation gagnant-gagnant. Colruyt annonce vouloir collaborer avec des agriculteurs indépendants sur des initiatives « qui contribuent à la durabilisation et à l'innovation des terres agricoles et des cultures » sans que les agriculteurs « doivent réaliser eux-mêmes de lourds investissements d'accès à la terre ». À nos yeux, il s'agit surtout de développer des productions qui permettent de répondre aux besoins de ses magasins. La FWA estime que le modèle suggéré par la*

---

<sup>63</sup> FWA « Grande distribution et achat de terres agricoles » consulté le 10/12/2023 sur <https://www.fwa.be/edito/grande-distribution-et-achat-de-terres-agricoles>

chaîne de distribution via Agripartners est en opposition avec le modèle d'agriculture familiale auquel nous sommes profondément attachés. En effet, **il semble que ce seraient les besoins d'approvisionnement de la chaîne qui détermineraient les cultures pratiquées.** » ... « le groupe se réserve ainsi le droit d'imposer à l'agriculteur exploitant les terres ses choix tant de la nature de la production que du mode de production. **Cette pratique s'apparente à un modèle d'intégration verticale par le distributeur.** Et contrairement à d'autres situations d'intégration connues dans certains secteurs de la production, dans le cas présent, le producteur ne gère aucun moyen de production. »

La FWA elle-même a identifié le phénomène d'intégration verticale et souligne son attachement au bail à ferme : « Par ailleurs, le bail à ferme, qui régit les relations entre un propriétaire de terres agricoles et l'agriculteur qui les loue, consacre d'ailleurs pleinement cette liberté de culture, qui reste entièrement aux mains de l'exploitant. La FWA rappelle son attachement à ce principe essentiel de la liberté de culture ».

« La FWA rappelle enfin qu'il est capital que dans cette politique de développement, Colruyt mesure les conséquences pour les agriculteurs d'un éventuel rachat de terres occupées et de reprise pour exploitation personnelle par Agripartners. Pour la FWA, il ne peut en aucun cas en être question ! Cette position vaut également pour les terres appartenant à une collectivité publique et occupées selon un bail à ferme. Les baux en cours doivent être respectés. » ... « Ce ne sont pas des décisions de l'autorité visant à établir certains modes de production ou types de culture qui favoriseront la relocalisation de notre alimentation, mais bien la rémunération correcte des producteurs qui s'engagent dans ces démarches de transition. »

Des lecteurs du Sillon Belge, presse agricole, réagissent de manière plus virulente :<sup>64</sup>

« Ah la la ! Ce fameux «bail à ferme» ! Il nous protège et nous pourrit la vie, nous «en-ferme» avec nos terres dans une citadelle dont les gros propriétaires ne veulent plus, depuis que les sociétés de gestion agricole ont mis le grappin sur un business juteux. »...« Les parcelles cultivables, gérées par ces vampires, font l'objet de contrats annuels, et les preneurs les exploitent dans une logique de court terme, pour récupérer leur mise de l'ordre de 300 à 600 €/ha/an, voire davantage! et tirer le maximum d'une terre vouée à l'épuisement le plus total, sans aucune considération pour le bilan carbone et la vie du sol. »

La problématique, selon Astrid Ayral de la FUGEA, semble résider dans la définition de qui peut se définir agriculteur et donc avoir accès aux terres TZA :

---

<sup>64</sup> Réaction d'un exploitant publiée dans le journal du « Sillon Belge » au reportage de la RTBF *Hold-up sur les terres agricoles* consulté le 12/12/2023 sur <https://www.sillonbelge.be/11577/article/2023-09-21/hold-sur-les-terres-agricoles?referer=%2Farchives%2Frecherche%3Fdatefilter%3Dlastyear%26sort%3Ddate%2Bdesc%26word%3Dsoci%25C3%25A9t%25C3%25A9%2Bde%2Bgestion%2Bagricole>

« AA) Aujourd'hui, y'a une condition supplémentaire c'est la formation agricole, grosso modo en 1 an tu peux avoir la formation. Donc si tu es un petit peu motivé c'est pas trop compliqué. C'était un premier bon pas mais se pose la question de comment durcir les critères ? Comment faire en sorte, sans exclure les complémentaires, les petits agriculteurs etc. Comment faire en sorte que les Colruyt, les gros propriétaires fonciers ne puissent pas se revendiquer agriculteurs ? C'est un autre enjeu mais intimement lié à la question du foncier. »

On assiste d'après elle à une défaillance des pouvoirs législatifs à ce niveau.

### **3.2.2.2 Liens entre l'illustration des pratiques de Colruyt et le point 3.1.3 « L'intérêt étatique pour les terres agricoles »**

« À l'instar du marché des matières premières, les fonds souverains accompagnent ou se lancent eux-mêmes dans la course à l'intégration verticale, il ne s'agit pas seulement de posséder des terres agricoles : il s'agit aussi de les exploiter » (Puel, 2012). Au vu de la position de Colruyt Group, clamant fortement l'importance de la production belge et locale, on pourrait supposer que l'Etat belge n'est pas trop regardant aux pratiques de l'entreprise car elle pourrait remplir un rôle qui lui serait normalement dévolu : la sécurité de l'approvisionnement alimentaire local. Un peu à la manière d'une « entreprise sociale qui comblerait des lacunes du marché » (Mertens., 2023) et qui, à ce titre, serait soutenue par l'Etat. Colruyt Group pourrait être vu comme une entreprise bienveillante désirant sécuriser l'approvisionnement alimentaire du pays comme expliqué au point 3.1.3. Seul hic, il s'agit d'une entreprise capitaliste et des problématiques s'y rapportant, et non d'une entreprise sociale qui reprend ses objectifs dans ses statuts. L'entreprise n'envoie pas de signaux de confiance suffisants (Mertens., 2023) pour que l'on puisse être certain de ses intentions. Le manque d'intérêt, de contrôle, voire de législation de l'Etat vis-à-vis des pratiques de Colruyt Group pourrait peut-être être perçu comme un « subside déguisé ».

### 3.3 Conclusion intermédiaire

*« Nos territoires sont amenés à s'adapter face aux défis environnementaux, sociaux et économiques. La crise sanitaire, les inondations de plus en plus destructrices, entre autres évènements climatiques extrêmes, et à présent la flambée des prix de l'énergie ont profondément mis en exergue ce besoin de repenser l'aménagement du territoire. » (Schmitz et Nicola, 2022)*

Les prix du foncier ont flambé ces 5 dernières années et la compétition pour les terres est encore amenée à s'accroître dans le futur. L'intervention de l'Etat est nécessaire pour réguler l'accès aux terres et son impact sur les prix est d'ailleurs important. Pourtant, malgré la définition des zones cadastrales appropriées et l'importance du bail à ferme, d'autres acteurs du foncier, financièrement puissants, viennent contourner la législation et accentuer « l'appât du gain » de vendeurs.

Ces deux outils législatifs, bien qu'efficaces lorsqu'ils sont combinés, ne le sont pas de manière indépendante. La législation seule ne permet donc pas l'augmentation de l'accessibilité à la terre pour les exploitants, surtout pour les plus faibles d'entre eux financièrement parlant. Cela au vu des augmentations constantes des prix et de la demande, ainsi que de la perte d'opportunité d'achat de 22 points de pourcentage par des exploitants, telle qu'expliquée au point 2.9.1. Ce souci d'accessibilité oriente l'utilisation des terres vers d'autres usages et complique ainsi l'objectif de neutralité d'urbanisation en 2050 (voir point 2.1.2). En outre, la maximisation constante de la capacité de production des terres (Gerber, 2014., Magdoff, 2015.) entraîne elle aussi une demande constante et maximale pour les terres agricoles dans le chef des exploitants. Dès lors, la gestion du foncier agricole selon des logiques capitalistes n'est pas adéquate pour restreindre totalement les réorientations d'usages et permettre une accessibilité aisées à des (nouvelles) exploitations nourricières. Cette gestion ne satisfait pas adéquatement à la protection du statut de bien commun des terres, défini par la sécurisation des besoins fondamentaux qui lui sont inhérents. (Bobé, 2017).

## **Partie 4**

**Quelles incidences peuvent découler d'une initiative telle que Terre-en-vue sur les engrenages causés par la gestion du foncier agricole selon des logiques capitalistes ?**

## 4.1 Protocole empirique pour la seconde partie de la question de recherche

Le protocole empirique repose ici sur l'étude des incidences que peuvent avoir l'épargne citoyenne (via Terre-en-vue) dans des exploitations agricoles en rapport avec leur accès à la terre et d'identifier si ces incidences sont, ou non, des clefs de réponses aux conséquences/engrenages de la gestion du foncier agricole selon des logiques capitalistes.

Pour ce faire, nous résumerons succinctement les différents engrenages exposés en première et troisième partie de ce travail et les facteurs externes qui les soutiennent ou les contrent. Ensuite, sur base de 3 interviews et de 3 conférences-débats, nous analyserons si les données récoltées auprès des différents acteurs de terrains permettent ou non de montrer que Terre-en-vue agit comme une alternative aux engrenages de la gestion du foncier agricole selon des logiques capitalistes.

Comme expliqué dans la note méthodologique, deux interviews d'acteurs soutenus par Terre-en-vue ont été menées. Celles-ci ont été réalisées à la bergerie de la Scayes à Oignies-en-Thiérache, via une interview en face-à-face avec Monsieur Eric Buchet. La bergerie de la Scayes dispose d'un cheptel de +/- 150-170 moutons (majoritairement des agneaux et du laitier belge, race en voie de disparition). Eric et son épouse produisent de la viande, réalisent des yaourts, fromages et autres produits laitiers. Ils tiennent aussi un restaurant familial dans le centre du village. Ils disposent en tout d'une dizaine d'ha, dont 2,48ha sont mis à disposition par Terre-en-vue (pour une somme récoltée de 50 000€).

Le deuxième entretien a été réalisé par téléphone avec Madame Valentine Jacquemart de la ferme de la Sarthe. La ferme de la Sarthe est une exploitation familiale en biodynamie avec de l'élevage (40 porcs Duroc, 40 vaches pie-rouge croisé Holstein), une fromagerie, du maraîchage et une boulangerie. Terre-en-vue y a acquis 23,63ha pour +/- 495 000€. La famille Jacquemart a fait appel à TEV pour faciliter la transmissibilité de leur ferme.

L'interview exploratoire avec Astrid Ayrat, chargée de mission politique à la FUGEA permet aussi d'apporter des éléments de réponses.

Les trois conférences-débat suivies (voir note méthodologique) ont aussi permis d'apporter des éléments de contexte et de réponse. La rencontre-débat organisée par la coopérative alimentaire de la botte paysanne avec Terre-en-vue et Monsieur Philippe Genêt est riche pour l'angle sous lequel nous allons ensuite aborder le travail. M. Genêt est soutenu par TEV dans son exploitation « La ferme du Pré aux Chênes » à Macon pour 4,6ha (134530€). C'est une ferme en polyculture-élevage de 10,6ha (quelques porcs, poules, maraîchage, etc). Philippe Genêt exerce aussi une activité de meunerie et de boulangerie.

Concrètement, est-ce que Terre-en-vue propose des clefs pour sortir des engrenages tels que la limitation de l'endettement et la liberté du choix de culture ? Le découplage de la rentabilité de l'entreprise liée au nombre d'ha qu'elle détient ? La limitation de la spéculation via la compensation

des lacunes de l'action étatique (législation) qui permet de contourner le bail à ferme ? ... telles sont les questions auxquelles nous allons tenter de répondre.

#### **4.1.1 Précision sur le statut de bien commun de la terre**

Depuis le début de ce travail, nous définissons la terre comme un bien commun car le foncier agricole satisfait un besoin fondamental, celui de l'alimentation (Bobé, 2017). Or, cette notion de besoin fondamental n'a pas été volontairement bien définie. En effet, l'on peut dire que des entreprises capitalistes agricoles qui produisent tant et plus de denrées alimentaires permettent de conserver ce statut car elles répondent au besoin de l'alimentation. Cela bien que les terres aient été privatisées selon des logiques capitalistes avec les dérives que cela entraîne. De plus, lors d'un rachat par une société de construction pour construire des immeubles, les terres pourraient alors sortir du statut de bien commun selon la définition de Bernard Bobé car elles ne permettent plus de satisfaire au besoin fondamental de l'alimentation, mais cela ne serait pas correct, puisqu'elles permettent alors de satisfaire un autre besoin fondamental, le logement dans cet exemple. Par ailleurs, cela montre le caractère précieux de la terre.

Dès lors, quel positionnement prendre dans la définition du statut de bien commun et qu'est-ce qu'un besoin fondamental ? Dans le cadre de cette dernière partie du travail, nous posons un pas supplémentaire et désirons prendre en compte des besoins fondamentaux (peut-être?) plus subjectifs. La préservation de l'environnement, de la biodiversité, le respect de la terre, la socialisation des individus, etc. Des besoins primordiaux pour certains et qui peuvent l'être moins pour d'autres. Dès lors, cela touche à la perception des individus, à leur rapport profond à la terre, à des questions anthropologiques plus qu'à une définition fixe du statut de bien commun des terres agricoles. Définition qui ne permettait pas de saisir toute une série d'externalités positives liées au marché du foncier agricole telles que la diversité environnementale, l'accès à une alimentation locale et de qualité,... par exemple.

Nous allons maintenant nous intéresser à une alternative, Terre-en-vue [TEV]. Pour bien saisir la raison qui nous pousse à penser qu'elle peut en être une, commençons par exprimer sa forme juridique ainsi que les objectifs inscrits dans ses statuts.

## **4.2 Qu'est-ce que Terre-en-vue ?<sup>65</sup>**

La structure juridique du mouvement Terre-en-vue se compose de trois entités, chacune distincte avec un conseil d'administration propre. La première, née en 2011, est l'association, une ASBL financée par des subsides qui gère le quotidien de l'activité, les personnes salariées, etc. La

---

<sup>65</sup> Informations tirées du site internet de Terre-en-vue, consulté sur <https://terre-en-vue.be/>

deuxième est une société coopérative agréée en entreprise sociale<sup>66</sup> créée en 2012, c'est le coeur de l'activité qui sera largement évoquée dans cette partie. En résumé, elle acquiert des terres pour les mettre à disposition longue durée à des exploitants agricoles en récoltant l'épargne citoyenne sous forme de parts. La troisième est une fondation créée en 2015 qui gère les legs et les dons.

### **4.2.1 Missions et activités**

Terre-en-vue rassemble des citoyens, des agriculteurs, des pouvoirs publics,... afin de :

« - faciliter l'accès à la terre en Belgique pour des agriculteurs/trices porteurs/euses de projets agro-écologiques;

- soustraire les terres de la spéculation foncière par une propriété et une gestion collective et citoyenne des terres considérées comme un bien commun;
- préserver l'environnement et le vivant en soutenant des projets agricoles durables;
- cultiver la solidarité entre les agriculteurs/trices, les citoyens/nes et la terre afin de rencontrer les besoins de tous/tes, tout en respectant l'autonomie de chacun/e;
- contribuer à dynamiser l'économie des milieux ruraux en accompagnant des projets agricoles diversifiés et en s'inscrivant dans des systèmes de circuits courts et de vente directe;
- renforcer le pouvoir d'agir des citoyens/nes, y compris des agriculteurs/trices, sur leurs territoires, dans une approche d'éducation populaire et dans la perspective d'une démocratie foncière.

Concrètement, Terre-en-vue :

- acquiert des terres agricoles grâce à l'épargne citoyenne pour protéger leur fonction nourricière à très long terme et loue ces terres à des agriculteurs agroécologiques, en respectant la législation du bail à ferme (longue durée, fermage limité et liberté de culture);
- crée un mouvement de citoyens/nes engagés/ées, qui s'approprient les enjeux de l'accès à la terre, débattent de ces enjeux, développent des solutions et portent le message au niveau politique;
- accompagne les propriétaires publics et privés pour privilégier la mise à disposition de leurs terres à des agriculteurs agroécologiques, en respectant la législation du bail à ferme (longue durée, fermage limité et liberté de culture);
- formule des propositions politiques, afin de faire évoluer le système foncier et de faciliter l'accès à la terre pour des projets agro-écologiques. » (Terre-en-vue, 2024).

Dans le cadre de ce travail, c'est la coopérative qui nous intéresse. Celle-ci constitue un « outil d'investissement citoyen et solidaire pour atteindre trois objectifs :

---

<sup>66</sup> voir annexe 10 pour les conditions pour obtenir un agrément comme entreprise sociale sont les suivantes selon l'art. 8:5 du CSA et art. 6 de l'arrêté royal du 28 juin 2019 précité).

1) *pérenniser les unités agricoles respectueuses de la terre et les protéger à long terme de la spéculation foncière et des modes d'agriculture destructrice : elle acquiert des terres agricoles et le cas échéant, les bâtiments et les équipements agricoles incorporés à ces derniers;*

2) *favoriser l'installation et le maintien des agriculteurs qui se consacrent à des projets agro-écologiques et d'agriculture paysanne : elle met les unités dont elle est propriétaire ou titulaire à disposition d'agriculteurs soutenus par des « groupes locaux », qui s'engagent à exercer une activité agricole assurant la fertilité des terres nourricières à long terme;*

3) *favoriser la relocalisation de l'économie agricole : elle met en priorité les unités à disposition d'agriculteurs. »* (Statuts de Terre-en-vue).

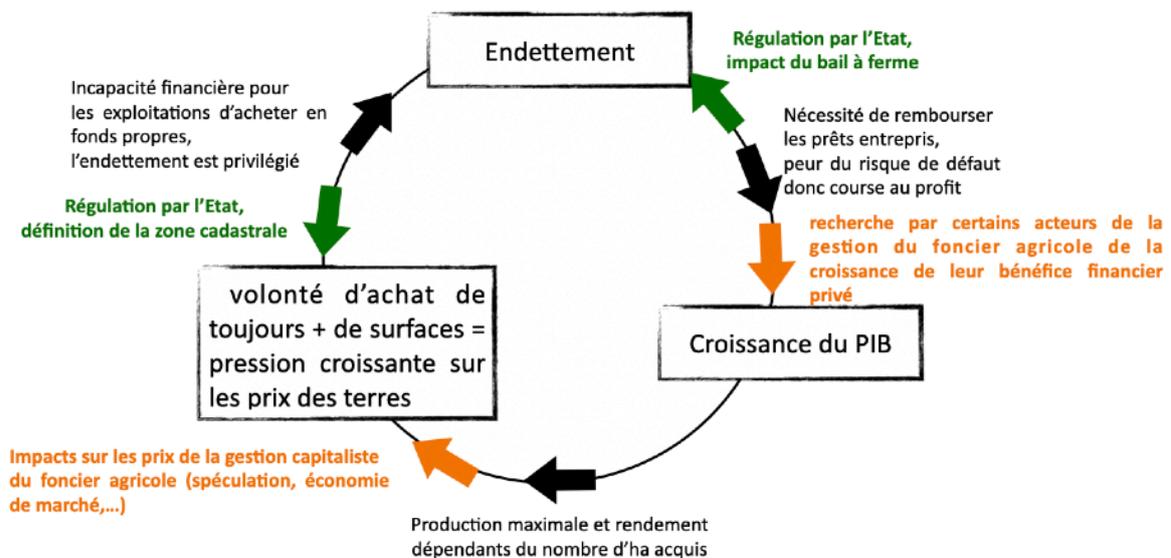
## 4.3 Quelles incidences peuvent découler d'une initiative telle que Terre-en-vue sur les engrenages causés par la gestion du foncier agricole selon des logiques capitalistes ?

### 4.3.1 Pourquoi considérons-nous Terre-en-vue comme une alternative ?

Nous considérerons Terre-en-vue comme une alternative à la gestion du foncier selon des logiques capitalistes car par ses activités, elle permet de ne pas introduire ni accumuler du capital dans les exploitations. De plus, l'outil de production, la terre, n'est pas privatisé mais appartient aux coopérateurs (voir point 1.1).

Reprenons le schéma de l'engrenage de l'endettement :

Figure 14 : cercle de l'engrenage de l'endettement, version 3



Pour répondre à notre question de recherche, il nous faut analyser les impacts des données récoltées, sur ce cercle.

### 4.3.2 Incidence via un soutien à l'action étatique

Terre-en-vue, en tant qu'entreprise sociale, apporte un soutien à l'Etat. La coopérative l'aide en effet dans le respect et la défense de la législation du bail à ferme. Chaque terre acquise par la coopérative est mise à disposition des exploitants sous bail à ferme. Cela peut en partie expliquer pourquoi elle obtient des subsides (voir théorie du *financing mix*<sup>67</sup> (Mertens, 2023)). L'objectif de respecter la législation du bail à ferme est repris dans ses statuts et en ce sens elle envoie des signaux de confiance aux yeux des coopérateurs. À l'inverse des sociétés de gestion agricole qui n'ont pas la capacité de prouver leurs intentions (voir point 3.2.1). Par son soutien à la législation du bail à ferme, TEV favorise le contrôle du coût des terres (voir point 3.1.2). Il s'agit bien d'un soutien à l'action étatique, et non d'une incidence qui permettrait de casser l'engrenage de l'endettement, même si cela tend à le diminuer.



### 4.3.3 Incidence sur l'endettement

Deux intervenants lors des entretiens ont soulevé le fait que les banques prêtent facilement pour des projets agricoles, cela peut paraître étonnant de prime abord, mais cet extrait de l'interview d'Eric Buchet est édifiant ;

- LR : « ... mais pourquoi Terre-en-vue et pas une banque ? Il faut que la banque accepte mais imaginons ? »

-EB : *C'est très facile, nous quand on a commencé, on a été les voir (les banques), eux ils ont justement un secteur agricole et j'étais effaré de ce qu'ils me prêtaient. On pouvait sortir le lendemain avec 300 000€ en poche avec un projet qui était un peu foireux parce que du lait de brebis... j'ai trente brebis et je suis compté dans les vingt-cinq éleveurs qui sont comptés sur toute la Belgique. Mais voilà pour eux c'était innovant, c'était bon, c'était l'agriculture donc ils nous prêtaient à « vaille que vaille. »*

Valentine Jacquemart a souligné le même fait :

- VJ : « On crève dans son coin, on s'agrandit à coup d'emprunt à gauche, à droite. C'est sûr, les banques sont souvent dans l'agriculture, c'est assez simple d'avoir des crédits, c'est bizarre, mais ça marche plutôt bien. Parce qu'en fait, on travaille, on est de la main d'oeuvre assez facile. Et donc, les banques elles sont souvent d'accord de prêter. Enfin du coup je trouve qu'il y a aussi un peu ce tabou là dans les fermes où on s'est crevé pour rembourser pleins d'emprunts, des gros emprunts. Et

<sup>67</sup> « Le financing-mix » signifie qu'une entreprise sociale en endossant sa mission génère un ensemble d'effets publics et privés, pour différents groupes de bénéficiaires, et que ceux-ci à leur tour soutiennent l'entreprise via des mécanismes de financement variés. Dans ce cas-ci, TEV soutien la législation de l'Etat.

en fait, on a souvent peur de parler du prix des choses et de la problématique. Donc c'était aussi pour nous un levier de parler de la problématique de l'accès à la terre et de sauvegarder des terres.

- LR : Et de sortir un peu du monde des banques etc ?

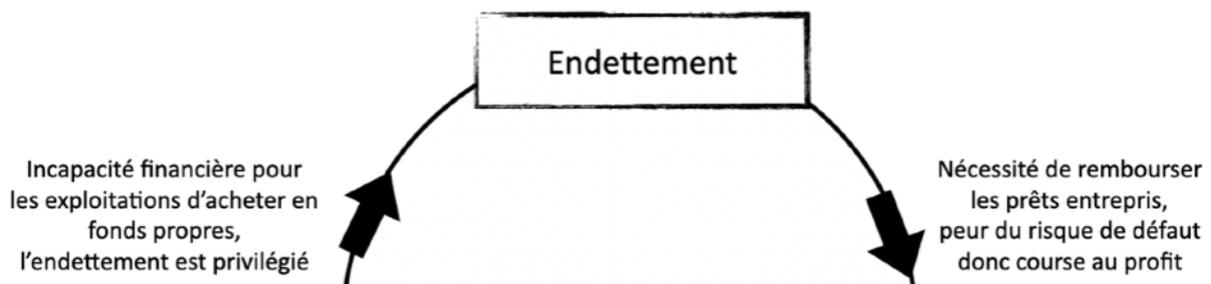
- VJ : Oui voilà, parce qu'on parle souvent d'autonomie fourragère etc. Mais c'est exactement la même chose, l'autonomie financière c'est aussi important. Après voilà, c'est sûr qu'on dépend entre guillemets des parts que les gens ont mis dans les terres. Mais il y a quand même autre chose derrière ça. »

Valentine Jacquemart souligne enfin l'appréhension que sa famille avait à faire des emprunts pour acquérir de la terre :

- VJ : « Nous, on a fait appel à Terre-en-vue. C'était en 2013. C'était au tout début de l'aventure Terre-en-vue, donc ce n'était pas encore très connu. Pourquoi ? Déjà parce que nous on avait un outil qui fonctionnait, mais on avait encore des emprunts à payer. Et c'est vrai que refaire des emprunts pour avoir de la terre, c'était financièrement... la question se posait. »

Ces extraits des entretiens avec Eric Buchet et Valentine Jacquemart explicitent la « crainte » qu'ils ont vis-à-vis de la dépendance aux prêts bancaires et la facilité de l'accès à l'endettement. Ce dernier élément peut expliquer pourquoi les agriculteurs continuent à acheter des terres, même TZA et sous bail à ferme (donc aux prix les plus contrôlés) à des prix moyens de 36 368€/ha. Sommes près de 6 fois plus élevées qu'en France (Conférence 1., 2024), pays au niveau de développement pourtant similaire à la Belgique (voir discussion). La moyenne de surface par ferme est passée de 25 à 60ha. (Conférence 1., 2024; Conférence 2., 2024), la relative facilité d'accès à l'endettement a nécessairement un lien avec cela, bien qu'il n'est certainement pas le seul (le manque de repreneur pourrait aussi être un facteur de l'agrandissement des fermes par exemple).

La façon d'acquérir la terre engendre une importance capitale dans cet engrenage de l'endettement et la facilité d'accès aux prêts est un point de départ qui le facilite. Terre-en-vue, par son activité principale, (la récolte de l'épargne citoyenne pour la mise à disposition longue durée des terres), réduit par la nature même de cette activité l'endettement de l'exploitant.



Lorsque Terre-en-vue acquiert une terre pour la lui mettre à disposition, l'endettement de l'exploitant par rapport à cette terre est nul. Rendre nul l'engrenage de l'endettement permet-il cependant de « briser » d'autres parties du cercle ? C'est à dire, de ne pas poursuivre des objectifs de profit à tout prix (de manière contrainte et/ou volontaire), de découpler le lien entre le nombre d'ha

et la rentabilité de l'exploitation ? Théoriquement selon les études de Gerber (2014), cela devrait être le cas : limiter l'endettement permettrait selon lui de limiter la peur du défaut, donc la course au profit.

#### **4.3.4 Incidence sur la relation entre le nombre d'ha et la rentabilité de l'exploitation**

Cette course au profit, afin d'exploiter des larges surfaces de terres, nécessite des moyens matériels en rapport avec la taille de l'exploitation. D'avantage d'endettement équivaut à davantage d'ha qui nécessitent de plus grosses machines, signifiant aussi plus d'utilisation de ressources-matières, etc. Diverses interventions viennent argumenter l'impact de Terre-en-vue sur la fonction entre le nombre d'ha et la pression financière ressentie par l'exploitation (Magdoff, 2015).

- EB : « Je crois que si on avait fait un prêt à la banque pour acheter (les terres) je crois que j'aurais un tracteur à 200 000€ et j'aurais été manifester à Bruxelles parce que je serais « dans le système ». **Tu dois rembourser les crédits et tu dois toujours être de plus en plus gros** et alors le fait d'acheter, de faire des crédits comme ça en fait tu perds ta liquidité, c'est ça le problème. » ... « En passant par Terre-en-vue, tu n'as pas ce système-là. Donc par exemple, on a acheté un tracteur, bon on a toujours eu un tracteur, on avait des vieux et on a acheté un tracteur correct, on a mis 25 000€, on a acheté un beau tracteur, un petit, mais un très beau.

- LR : *Cela vous a permis de faire d'autres investissements à côté ?*

- EB : *Oui. »*

Eric Buchet exprime son ressenti par rapport aux revendications des agriculteurs qu'il comprend, il exprime aussi un élément fondamental de manière spontanée : le rapport entre les crédits entrepris et la taille de l'exploitation, que Terre-en-vue permet d'éviter selon lui. Cela fait écho aux théories de Gerber (2014) et de Magdoff (2015) qui sont constitutives des engrenages de la gestion du foncier selon des logiques capitalistes. Dès lors, selon Eric Buchet, Terre-en-vue lui permet une plus grande autonomie financière, en le laissant libre de continuer à investir de manière adaptée à l'échelle de son exploitation. Derrière cette autonomie financière se cache un élément plus important, l'autonomie décisionnelle lui permettant de choisir quels types d'investissements il souhaite réaliser et à quelle échelle. Il peut choisir parce qu'il ne doit pas « rembourser les crédits » et ne subit donc pas la crainte du défaut de remboursement.

Philippe Genêt a acquis 6ha de terrains en 2010 pour 6000€ l'ha. Un héritage lui a permis de se lancer, il disposait donc d'un apport de base. Néanmoins, pour mettre la problématique en perspective, Terre-en-vue l'aide aujourd'hui pour la mise à disposition de 4,6ha supplémentaires où la somme à récolter est de 134530€, soit +- 29245€/ha. Il dispose au total d'une grosse dizaine d'hectares pour toute son activité.

- PG : « *Aujourd'hui, sans les aides, le rapport financier à l'ha en conventionnel est proche de 0€, alors des terrains à ce prix, il est impossible de les amortir, les prix sont déconnectés de la production alimentaire.* » Cet extrait de Philippe Genêt lors de la conférence montre la non-viabilité financière des activités agricoles par rapport au prix du foncier. C'est en partie cela qui l'a poussé à ne pas se tourner vers l'endettement. (Conférence 2., 2024)

Selon Philippe Genêt, Terre-en-vue, via la mise à disposition des terrains, lui a permis de libérer de l'espace et ainsi permettre la rotation de ses cultures (Conférence 2., 2024). Cette rotation n'est pas un problème pour lui. Or, avec une gestion traditionnelle du foncier, au vu des nombreuses manifestations et recommandations du monde agricole en 2023-2024, les 4% de surface en jachère semblent être problématiques (RTBF., 2024; Le sillon belge., 2024; Le Soir., 2024))<sup>68</sup>. Cela montre que Terre-en-vue permet à Philippe Genêt d'en partie dé-corréler le nombre d'ha qu'il détient de sa rentabilité. Il sait par contre qu'il doit pouvoir produire un certain tonnage de grain pour satisfaire à la viabilité financière de sa boulangerie et de son activité en général. Néanmoins, grâce à Terre-en-vue, il a suffisamment de terrains et ne subit pas la pression financière qui lui imposerait de rembourser des prêts, pression venant s'ajouter à cette production minimale. Dès lors, une fois les ha suffisants à disposition, Philippe Genêt peut se permettre de produire ce dont il a besoin. Il satisfait ainsi à son échelle de viabilité financière, et n'exploite pas plus de terres pour produire de l'argent et ainsi combler ses dettes. Produire pour de l'argent apporte d'autres problématiques selon lui : celles de la surproduction de certaines denrées (pommes de terre, lait, etc.) et de la sous-production d'autres (légumes, etc.) (Conférence 2., 2024). Ce déséquilibre dans les productions, facteur de l'importation de certains produits et d'exportations d'autres, soutient par ailleurs la théorie de Magdoff (2015) de la rentabilité à l'ha et de la maximisation constante de la production.

Eric Buchet aborde le sujet sous un angle différent :

- LR : « *Toi une fois que tu as les hectares que tu as besoin, entre guillemets, tu grossirais peut-être un petit peu mais pas non plus dans des grandes proportions, ça n'a pas d'intérêt quelque part ?*

- EB : *Non non pas du tout, nous on a vingt ha et on est bien, on ne veut pas grandir beaucoup plus. Alors s'il y a des terres à prendre dans la région, on les prend, mais à la base on les prend pour les protéger. Et si jamais il y a un autre projet ou quoi qui vient se coller et qui est plus près, on les relaie. Par exemple, avec un ami à Vierves qui fait aussi du mouton, il n'a pas de terres*

---

<sup>68</sup> nb: sans aucune prise de position vis-à-vis du bien fondé ou non du principe de la jachère. De plus, de nombreuses autres revendications semblent être à la base de la contestation de la jachère par le monde agricole, par exemple, l'octroi d'un revenu décent plutôt que la jachère en tant que telle, la difficulté administrative qui lui est liée, etc. Cet élément est donc à fortement nuancer. Voir l'article de la RTBF du 31/01/2024 <https://www.rtbef.be/article/colere-du-secteur-agricole-ces-tres-cheres-jacheres-11321810> consulté le 28/04/2024

Article du sillon belge : <https://www.sillonbelge.be/12439/article/2024-02-29/wallonie-la-derogation-dobligation-de-jachere-adoptee-en-1re-lecture-en> consulté le 28/04/2024

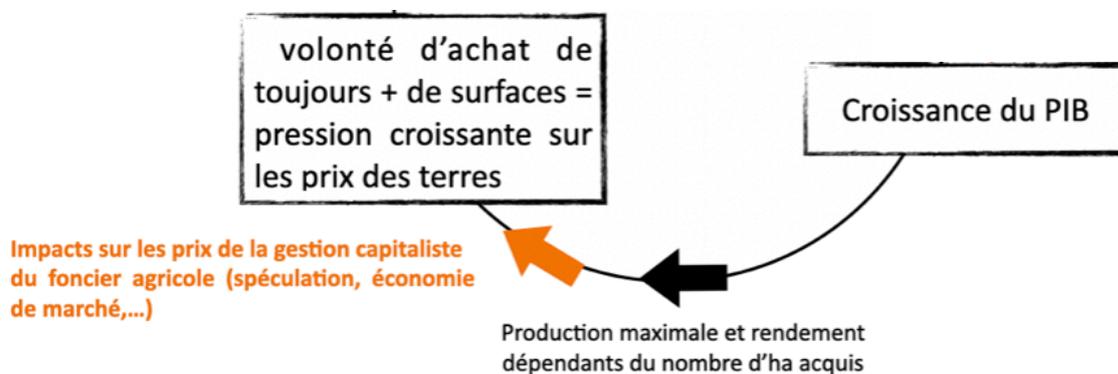
Article du Soir : <https://www.lesoir.be/565137/article/2024-01-31/face-la-pression-des-agriculteurs-leurope-recule-sur-une-mesure-environnementale> consulté le 28/04/2024

achetées par Terre-en-vue mais il est fort investi dans la coopérative et bien, à nous deux, on a bloqué près de dix hectares de terres sur le parc Saint-Roch de Couvin où c'était en intensif avant. Donc en discutant avec eux et tout ça, c'est nous qui avons eu les terres et les terres sont là, elles sont en bio. Maintenant si un jour quelqu'un débarque au domaine Saint-Roch et dit je vais faire ci ou ça, monter une chèvrerie ou autre, tiens vas-y prends les terres et elles sont protégées pendant ce temps-là. »

Cet extrait de l'interview d'Eric Buchet ainsi que l'explication relative à la rotation des cultures de Philippe Genêt montrent que leur rentabilité n'est pas fonction du nombre d'ha qu'ils détiennent. En effet, leur activité est viable, pourtant, ils ne cherchent pas à s'agrandir et ont un nombre suffisant d'ha. Terre-en-vue induit une plus grande autonomie financière pour les exploitants. Cette autonomie (la limitation de leur endettement) leur permet de produire pour eux-mêmes (pour leurs clients, coopérateurs-clients, etc.) et non pas pour des prêts financiers. Ils peuvent aussi ré-investir dans du matériel à leur échelle, etc.

Ces différents éléments montrent aussi que les exploitants gardent de l'autonomie en termes de décisions. Cette autonomie a été acquise en partie parce qu'ils ne sont pas « *pendus par les prêts* » (Eric Buchet), ils peuvent concentrer leurs moyens financiers à la pérennisation de leur activité sans chercher à s'agrandir dans des proportions démesurées. Ils disposent de suffisamment de terrains pour subvenir à leur activité, et ne sont pas soumis à la pression constante de remboursement de prêts.

L'autonomie financière est une clef pour réorienter les choix des exploitants, ainsi, ils peuvent décider de ne pas faire la « course au profit ». Cela peut dès lors limiter la croissance du PIB donc, l'utilisation des ressources-matières (voir introduction), sans vouloir dire non plus que l'autonomie financière n'entraîne pas de course au profit dans tous les cas. La conclusion est ici que le choix laissé, permet d'orienter le type d'exploitation vers une stabilité financière, sans chercher par défaut la croissance de la capitalisation de la terre, sous contrainte des remboursements de dettes. De plus, cette non-recherche systématique de la croissance de la capitalisation des terres limite de facto la spéculation sur ces dernières.



Selon Astrid Ayral de la FUGEA, la limitation de l'endettement peut également jouer un autre rôle important :

- AA : « Par rapport à l'endettement, c'est un vrai frein par rapport à la transition agro-écologique. A partir du moment où tu as un gros endettement etc, tu as une alerte, il y a des pucerons par exemple, au lieu d'aller voir ta culture directement, tu vas pulvériser pour être sûr d'avoir quelque chose à vendre au moment de la récolte. Clairement l'endettement freine, empêche parfois les agriculteurs d'innover.

*J'ai déjà été chez des gros propriétaires fonciers qui ont pas mal de terres etc. et eux tentent beaucoup plus de choses, ont un modèle beaucoup plus extensif. Mais ceux-là ne dépendent pas de l'agriculture pour vivre! Donc ils ont des fermes beaucoup plus « sexy », et on dit à tous que c'est le modèle à suivre. On les met en avant dans des reportages etc. Mais quand on voit le dessous des cartes c'est pas du tout le même contexte. Si on leur garantissait un revenu chaque mois, les agriculteurs ils tenteraient plein de choses! »*

## 4.3.5 Autres incidences

### 4.3.5.1 La propriété individuelle et le rapport à l'argent

« L'objectif de Terre-en-vue est de rendre aux terres agricoles leur vocation de biens communs »<sup>69</sup>.

D'après cet extrait d'Ana Salazar de Terre-en-vue issu de la conférence 2 : « la coopérative permet de sortir la terre de la propriété individuelle. » En effet, afin d'acquérir les terres, Terre-en-vue récolte l'épargne citoyenne sous forme de parts. La terre n'appartient alors pas à l'exploitant, ou même à Terre-en-vue, mais bien aux coopérateurs, investisseurs dans la terre à vocation de soutien d'un projet d'exploitation.

« Terre-en-vue veut protéger la finalité nourricière de la terre, la confier à ceux qui nous nourrissent. » (Ana Salazar lors de la conférence 2., 2024). Cela fait écho au besoin fondamental de l'alimentation mais cet élément seul ne permet pas de dire que Terre-en-vue est une alternative à la gestion du foncier selon des logiques capitalistes (voir point 4.1).

« Terre-en-vue veut : 1) Créer des liens, 2) Protéger la terre (son côté nourricier pour les générations futures), 3) Faciliter l'accès à la terre » (Diaporama utilisé par Ana Salazar lors de la conférence 2., 2024)

Les deux premiers objectifs permettent par contre d'aller plus loin, créer des liens entre individus peut être un besoin fondamental pour certaines personnes. Prôner la protection de la fonction nourricière de la terre pour les générations futures permet de satisfaire à leur besoin fondamental de l'alimentation dans le futur, mais aussi de contrer les multi-usages, ce que la gestion du foncier selon des logiques capitalistes ne permet pas. Effectivement, si un acheteur achète la terre selon la « loi du plus fort » et bétonne le terrain, le marché ne prendra pas en compte l'externalité négative liée à la diminution de SAU pour les générations futures, autrement dit, l'irréversibilité de leur inaccessibilité à l'outil de production alimentaire.

Ce tissu social créé autour des projets est tantôt fortement présent, tantôt moins. C'est le cas par exemple de Philippe Genêt qui, lors de la conférence à la botte paysanne, connaissait personnellement chacun des coopérateurs présents. C'est aussi le cas d'Eric Buchet, qui organise avec son groupe local<sup>70</sup>, une belle fête chaque année au mois de juillet :

- EB : « Pour t'expliquer ce qui s'est passé, quand tu rentres dans des trucs comme TEV tu ne fais pas que d'aller chercher un coup de main tu dois rentrer dans une doctrine en fait, et moralement je pense que tu as un devoir vis-à-vis de Terre-en-vue parce que quand tu rentres c'est parce que tu aimes cet autre système et qu'il te plaît, parce qu'il va t'aider mais après toi tu es aussi là pour aider les autres. Pour collecter l'argent, TEV nous demande de monter un comité citoyen autour de la

<sup>69</sup> <https://terre-en-vue.be/les-projets/?tab=2>

<sup>70</sup> Les bénéficiaires des terres doivent récolter les parts eux-mêmes, cela représente d'ailleurs une difficulté majeure pour eux. Ils le font donc via des groupes locaux, qui deviennent acteurs de leur projet et qui sont un relais pour la collecte de parts. Groupes avec lesquels ils nouent généralement des liens.

bergerie. C'est un truc super important, tu dois faire un appel aux gens, à tes clients, tes amis, etc. Ces gens t'aident à organiser des journées à la ferme ou des journées découvertes, on a fait des journées cinéma-débat autour de la ferme par exemple. C'est fort intéressant parce que de un, tu n'es pas tout seul pour aller collecter l'argent, c'est déjà très bien. Tu es entouré par un tas de gens, il y a un tas d'idées différentes et alors avec ça nous on organise une grosse fête au mois de juillet, des choses ainsi, tous ces gens-là sont là pour bosser avec toi. Demain il y a une réunion ici, ils débarquent tous, on boit un coup ensemble, on fait un peu la fête, on s'amuse, ce sont des amis et tu as des gens des fois qui débarquent d'un peu nulle part, tu sais pas d'où ce qu'ils viennent puis voilà ils rentrent dans le système et c'est parti. Ça c'est vraiment la base primaire pour collecter l'argent, pour amener les fonds à TEV. Donc quand je te dis que tu t'engages dans une charte, tu t'engages parce que par exemple l'année passée on a fait un ciné débat, mais pas pour nous, pour une autre ferme. Donc, tu vois c'est bien d'aller épauler les autres de temps en temps, ça ne sert à rien d'être tout seul dans son coin ... les gens qui viennent aider doivent se mettre ça dans la tête qu'ils se battent un peu pour une cause. »

Cette dynamique citoyenne, à la base de liens sociaux, semble moins présente dans le cas de la ferme de la Sarthe :

- LR : « *Il y a une sorte de communauté autour de vous ? Vous êtes assez proche des gens qui ont donné et qui soutiennent le projet ou pas ?*

- VJ : *Très honnêtement non, enfin oui et non. Il y a des gens, voilà, on avait un groupe local à l'époque, qui est un peu moins présent, bien qu'on ait encore des contacts avec eux mais ce n'est plus la même dynamique. Mais oui, c'est vrai que eux, on les connaissait fort bien ... en termes de donateurs, je n'ai pas de vision très claire de qui a donné parce qu'il y a eu quand même pas mal de prises de parts. Mais ça va de la personne à mon avis que je ne connais vraiment pas, qui habite peut-être Bruxelles et que mon projet touche, à celui qui vient ici toutes les semaines acheter des pains, qui est hyper investi et qui a mis des parts ou à ma grand-mère ».*

Subvenir à d'autres besoins fondamentaux plus subjectifs, Terre-en-vue le fait avec une philosophie particulière, en « **dissociant l'usage de l'avoir.** » (selon Ana Salazar lors de la conférence 2., 2024). La propriété n'est plus centrale, c'est l'usage qui l'est. Cet extrait de l'interview de Valentine Jacquemart exprime bien cette idée :

- VJ : « *On avait déjà un peu cette idée de vouloir faire en sorte que les terres sur lesquelles nous sommes, qu'on loue, deviennent un outil et pas du patrimoine si tu veux, ne nous appartiennent pas mais puissent devenir un outil pour peu importe qui, que ce soit pour moi qui suis de la famille entre guillemets, mais ça pourrait être très bien pour quelqu'un qui veuille venir reprendre la ferme ... Et alors il y avait quand même la notion, c'est un peu plus philosophique, mais oui, de bien commun.* »

Peu importe qui détient la terre, tant qu'elle satisfait à différentes finalités, reprises dans une charte éditée par la coopérative. Sortir la terre de la propriété individuelle permet alors d'avoir le pouvoir collectif de faire adopter une ligne de conduite aussi bien aux exploitants qu'aux coopérateurs. Ligne de conduite qui tend à contrer la tragédie des communs (Hardin., 1968), avec une solution différente de l'appropriation individuelle ou gouvernementale (Emerich., 2021)<sup>71</sup> et ainsi de sortir du dilemme du prisonnier via la coopération citoyenne (Brun., 1995).

#### **4.3.5.2 Du point de vue des exploitants**

Du point de vue des exploitants, ils doivent satisfaire à différents critères afin d'avoir accès aux terres de TEV : (sans être pris en « otage » financièrement parlant puisqu'ils ont, grâce à l'épargne citoyenne, acquis plus d'autonomie financière. Voir point 4.3.2) :

*« 1) ils produisent une alimentation saine et accessible;*

*2) ils sont tournés vers les populations locales (commercialisation en circuits courts et fermes ouvertes);*

*3) ils sont respectueux des terres agricoles, de l'environnement, de la biodiversité et des paysages (respect de 8 clauses à travers une servitude environnementale et du cahier des charges de l'agriculture bio);*

*4) ils ont un objectif d'autonomie et de résilience (autonomie technique, financière et décisionnelle);*

*5) ils sont économiquement viables et transmissibles;*

*6) ils sont portés par des entrepreneurs professionnels;*

*7) ils sont portés par des personnes ouvertes au dialogue;*

*Terre-en-vue confie l'usage de ces terres aux agriculteurs, dans le respect de principes préalablement élaborés et négociés par les agriculteurs, les citoyens qui les soutiennent et toute autre partie concernée. L'application de ces principes est contrôlée et adaptée aux évolutions, sans s'écarter de la raison d'être du Mouvement, qui vise des collaborations à long terme en créant un contrat social basé sur la confiance, formalisé dans un contrat légal. »*

Ces critères sont effectivement négociables, en témoigne cet extrait qui exprime la non-obligation d'être en bio :

- LR : *« Vous avez une charte avec Terre-en-vue ? Vous êtes un peu obligé de suivre une certaine ligne de conduite ?*

---

<sup>71</sup> « Garrett Hardin, «The Tragedy of the Commons» (1968) 162:3859 Science 1243 à la p 1244. « Cette narration, qui est l'une des plus célèbres de la littérature économique sur la propriété, raconte l'histoire d'un pâturage commun, où un groupe de berger fait paître ses vaches. Pour chaque vache qu'il ajoute à son troupeau, un berger gagne une vache mais ne perd, lui-même, rien puisque la vache pâture sur un champ qui ne lui appartient pas. Pris dans cette logique perverse, chacun des bergers va agrandir son troupeau de façon irresponsable jusqu'à ce que le champ ne soit plus qu'une terre aride. Pour éviter cette tragédie, les bergers n'auraient d'autres options que l'appropriation individuelle du champ, ou le recours à un pouvoir gouvernemental centralisé, ce qui assurerait un équilibre efficient entre pâturage et bovins. » » (Emerich, 2021)

- EB : *On a une charte oui, les terres doivent obligatoirement être nourricières, on doit produire de la nourriture sur les terres. Donc, il y en a un qui fait des canards, ceux qui font des pommes, il y a de tout, mais la première chose c'est vraiment qu'elle doit être nourricière et la deuxième chose tu n'es pas obligé d'être en bio, ce n'est pas une obligation mais tu dois travailler tes terres de façon écologique donc pas de traitement phytos rien, pas d'engrais chimique, on doit rester dans l'écologie. »*

La rencontre de besoins fondamentaux plus subjectifs permet de renforcer le statut de bien commun de la terre. En effet, le besoin en alimentation n'est ici plus le seul à être rencontré, d'autres le sont également tels que celui de la socialisation exprimé précédemment, mais aussi le besoin de la préservation de l'environnement par exemple.

Un dernier extrait de l'interview d'Eric Buchet est révélateur de cette rencontre d'autres besoins fondamentaux :

- EB : *« Nous, quand on a commencé Terre-en-vue, il n'y a personne qui connaissait par ici. Alors expliquer aux gens c'était quoi et quel intérêt, c'était compliqué. Je me rappelle on a été une journée à une marche Adeps. Tu dis qu'est-ce que tu vas aller faire à une marche Adeps mais en fait ça a tout son sens. C'est tous des gens qui sont tout le temps dans la nature. Ils passent très couramment à côté de notre prairie. Donc la plupart des gens avec qui je parlais, ils s'en foutaient complètement que les terres soient à moi ou à Terre-en-vue ou à n'importe qui. Mais je leur ai dit, si on laisse tout passer à l'intensif vous allez avoir des grandes prairies cultivées qui seront pulvérisées aux pesticides et tout ça. Parce que bon on joue quand même beaucoup sur l'écologie, les petits bosquets, les haies tout ça, vous n'aurez plus donc tout ce charme paysager dont vous profitez dans vos balades en fait vous ne l'aurez plus, en fait tu défends un peu ton patrimoine et ton paysage. »*

#### **4.3.5.3 Du point de vue des coopérateurs**

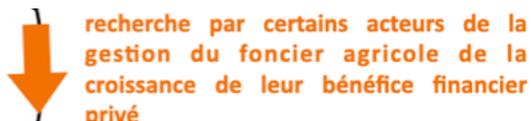
Du point de vue des coopérateurs, leurs dividendes sont limités à maximum 6%/part selon la législation relative aux entreprises sociales<sup>72</sup>, cette limitation est reprise dans les statuts de TEV.

Cela limite les profits, donc la spéculation. Si le profit lié à l'achat de parts (donc de terres), est limité à 6%, cela freine de facto l'aspect spéculatif, la terre ne rapportant quoi qu'il arrive pas plus de 6%. Bien sûr, cela n'empêche pas son caractère de valeur refuge, mais limite le revenu lié à la terre de 6%, dans le cadre où elle est destinée uniquement à l'exploitation agricole longue durée (via le bail à ferme/de carrière), contre tout une série d'intérêts spéculatifs, notamment, le bénéfice financier à court terme d'investisseurs potentiels.

**Impacts sur les prix de la gestion capitaliste du foncier agricole (spéculation, économie de marché,...)**



<sup>72</sup> « Le dividende octroyé aux associés sur les parts du capital social ne peut dépasser 6 pour cent de la valeur nominale des parts sociales après retenue du précompte mobilier. » (Art. 1er, § 1, 5°, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962). Consulté le 29/04/2024 sur <https://economie.fgov.be/fr/themes/entreprises/creer-une-entreprise/demarches-pour-creer-une/formes-de-societes/societes-cooperatives/agrement/conditions-dagrement-des>

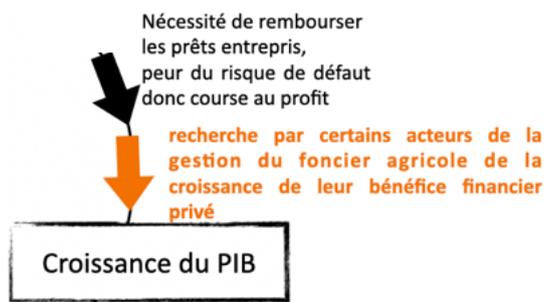


Cette valeur de 6% est théorique, la note d'information relative à l'offre de parts de catégorie A et B de la coopérative Terre-en-vue SC agréée comme entreprise sociale<sup>73</sup> dit ceci :

*« Nous tenons à informer clairement nos actuels et futurs coopérateurs par rapport à cette question tant il est clair que la réalité économique du modèle (capital mobilisé particulièrement élevé pour les acquisitions, par rapport aux rentrées générées par la mise à disposition des terres aux agriculteurs), malgré l'adoption de règles comptables permettant de présenter un bilan à l'équilibre (activation des frais accessoires sans réduction de valeur) oblige à constater que le statut d'entreprise sociale de la coopérative ne permettra pas de générer suffisamment de rentrées pour la distribution d'un dividende. Même l'inflation pourra difficilement être couverte.*

*Nous invitons nos actuels et futurs coopérateurs à penser autrement. La coopérative met tout en œuvre pour assurer le remboursement à la valeur nominale des coopérateurs souhaitant se retirer, mais elle ne peut s'engager à rémunérer les parts par des dividendes. L'épargne confiée à la coopérative ne doit pas l'être dans un but de rendement, mais pour servir la cause qui consiste à préserver les terres nourricières et à développer une agriculture durable, base d'un système alimentaire sain et accessible. »*

Pour faciliter la récolte des parts malgré une rémunération des dividendes maximale théorique de 6%, nulle en pratique, la satisfaction d'autres besoins fondamentaux est prônée. Investir pour le renforcement de besoins fondamentaux subjectifs permet donc de limiter la recherche du profit individuel et la course au profit. Cela a un impact sur cette partie du cercle :



Mais pour passer le « cap » de l'investissement, du point de vue des investisseurs, leur rapport à l'argent doit être différent de ce qui se fait traditionnellement en termes d'investissements. Philippe Genêt explicite cela :

- PG : *« La banque ne rapporte plus rien, l'argent est fictif, investir dans des coopératives (alimentaires ou autres), c'est plus solide, ça permet de soutenir des projets tangibles, mais pour ça, il faut remettre en question l'argent ... C'est aussi un patrimoine dont vos enfants peuvent hériter, à*

<sup>73</sup> [https://terre-en-vue.be/IMG/pdf/2023.06\\_27\\_note\\_d\\_information\\_a\\_destination\\_de\\_la\\_fsma\\_et\\_annexes\\_vf.pdf](https://terre-en-vue.be/IMG/pdf/2023.06_27_note_d_information_a_destination_de_la_fsma_et_annexes_vf.pdf) consulté le 27/04/2024

*condition que le retrait des parts ne conditionne pas la viabilité financière de la coopérative, et qu'elle ait assez de liquidité, vous pouvez enlever vos parts à tout moment ».*

Philippe Genêt parle de notre rapport à l'argent, de manière implicite, du rapport habituel qu'il y a entre argent et quête du profit via l'investissement. Effectivement, Terre-en-vue « pèse » au jour d'aujourd'hui près de 7,6 millions en termes de parts, pour 221ha en gestion (Conférence 2., 2024)

La coopérative est donc solide, mais Eric Buchet vient questionner cette facilité de retrait de parts :

- EB : *« Honnêtement, la collecte c'est compliqué. Ça a été assez vite quand même. Oui c'était une petite somme on est à 50 000€. Mais c'est quelque chose quoi. Et puis après tu as toujours un peu ton épée de Damoclès au dessus de la tête parce que tu as toujours des gens qui risquent de reprendre leur part. ... Je pense qu'il y a 75% des gens qui ne prendront jamais leurs parts mais on a eu le cas l'an passé, il y a eu 3-4000 € de parts qui ont été reprises. Automatiquement, il faut les reboucher, trouver quelqu'un d'autre. La photo la plus simple je crois c'est que tu fabriques un mur en briques, le mur est plein mais ton mur à tout moment, il y a des briques qui peuvent s'enlever. Donc, tu dois les remettre. Par exemple nous à un moment un investisseur nous avait proposé un gros montant, il restait 15 000€ à mettre. Donc Terre-en-vue nous a téléphoné et nous a dit écoutez si vous voulez il y a quelqu'un qui boucle la campagne pour 15 000€ honnêtement moi je n'étais pas chaud. J'aime autant avoir cinq six personnes qui mettent parce que le jour où ils enlèvent c'est quelques milles à reboucher c'est pas une fois 15 000€. »*

La ferme de la Sarthe apporte des nuances et cela permet de prendre conscience de la difficulté de changement du rapport à l'argent :

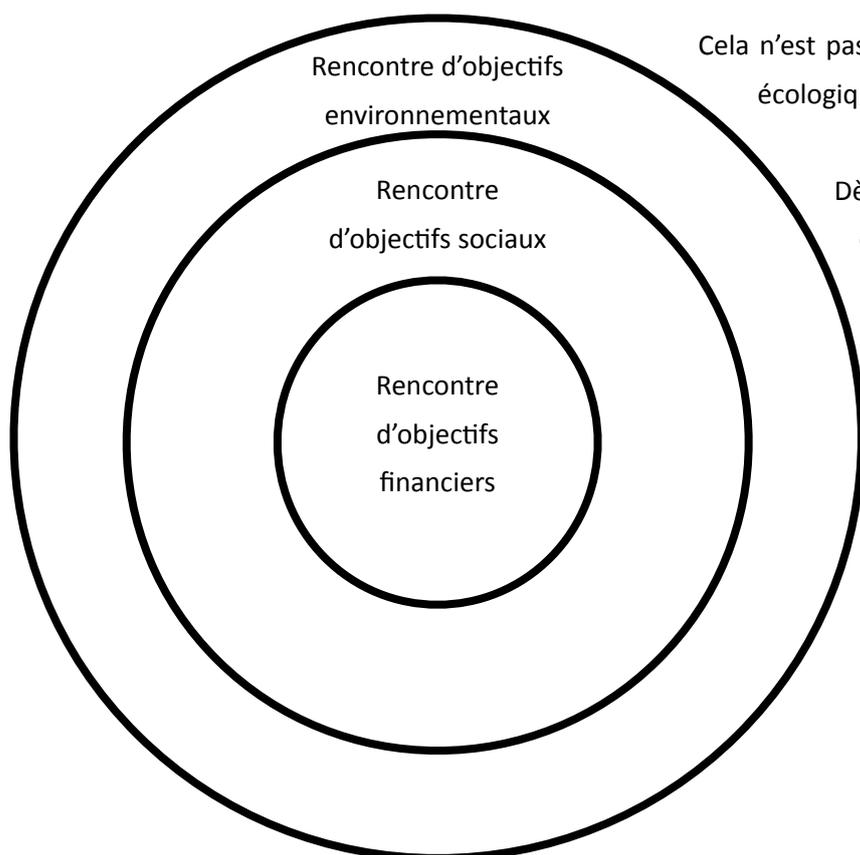
- VJ : *« Ça demande beaucoup d'énergie. On a fait des débats, on a fait des pièces de théâtre, on a fait des conférences. Tu vois, ça demande beaucoup d'investissements pour nous et pour le groupe local à l'époque. Et c'est vrai qu'à un moment j'ai l'impression qu'on allait dans des endroits et les gens disaient « il y a encore les Jacquemart » qui viennent mendier de l'argent... c'est assez compliqué et ce qui nous a sauvé on va dire, c'est qu'il y a quelqu'un qui a fait un don. Donc il y a une personne qui a fait une grosse donation, et on a su clôturer la collecte parce qu'il y a eu le don de cette dame-là. C'est vrai que sinon je pense que c'était encore plus compliqué. Franchement, on a quand même eu dur à rassembler ça. Mais on y est arrivé. Et alors le prix aussi de la terre a changé en cours de route à un moment on avait évalué un peu trop vers le bas et on a dû chercher un peu plus d'argent que ce qu'on avait prévu. C'était assez laborieux, oui. »*

## 4.4 Conclusion intermédiaire

Terre-en-vue propose différentes clefs pour sortir des engrenages causés par la gestion du foncier agricole selon des logiques capitalistes. La coopérative tend d'abord à renforcer l'usage d'un outil régulateur instauré par l'Etat : le bail à ferme. Elle implique ensuite davantage d'autonomie financière pour les exploitants. Par notre collecte de données, nous avons tenté de montrer que cette autonomie financière induit une plus grande autonomie décisionnelle. Celle-ci peut leur permettre, s'ils en font le choix, de sortir du triptyque de la modernisation en agriculture : « *spécialisation-intensification-concentration* » (Maréchal, K., 2007). Donc, de sortir de modèles de productions standardisés sans subir la pression financière qui en découlerait normalement (Gerber, 2014). Nous avons montré que la rentabilité des exploitations peut ne plus être fonction du nombre d'ha obtenu. Ensuite, Terre-en-vue repense le rapport à l'investissement et à l'argent, satisfait à des besoins fondamentaux plus subjectifs et surtout, oriente les finalités de la terre via une réflexion sur le lien entre usages et propriété de la terre, via une conception patrimoniale de la terre.

Aux yeux des investisseurs, leur rapport à l'argent peut être considéré comme faisant partie d'un ensemble d'objectifs. Leur investissement vise d'abord à la satisfaction d'objectifs environnementaux (alimentation locale de qualité, préservation de l'environnement, etc.), puis sociaux (faire partie d'un comité autour d'un projet et de nouer des liens sociaux, etc.), puis financiers (théoriquement, via une rémunération des parts de 6%, non applicable en pratique). Schématiquement, cela peut être représenté comme ceci :

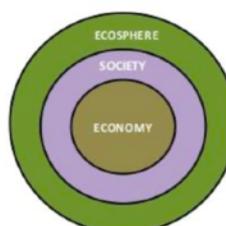
Figure 15 : schéma des objectifs rencontrés par Terre-en-vue



Cela n'est pas sans rappeler le schéma de l'économie écologique (Maréchal, 2023) :

Dès lors, nous pouvons conclure que Terre-en-vue permet de repenser notre rapport à l'économie. La coopérative place le rapport à l'argent dans une relation de service par rapport à la collectivité. Cette collectivité qui fait partie d'un ensemble, comprise dans les limites de l'éco-système.

**Ecological Economics**



# Discussions

## Mise en perspective de l'épargne citoyenne

Terre-en-vue prône un rapport à l'argent repensé avec une philosophie de rencontre de besoins fondamentaux plus subjectifs, par une définition patrimoniale de la terre. Il faut cependant souligner le caractère marginal de l'activité de Terre-en-vue, ainsi que la difficulté d'action inhérente à ses activités. Selon Ana Salazar de Terre-en-vue, la coopérative a acquis à ce jour 221ha (Conférence 2., 2024). Même si elle se « vante » de protéger indirectement plus de 800ha grâce à ses acquisitions, cela ne représente que 0,0013% de la SAU totale wallonne (740 623 ha). Sur les 6 dernières années, 6933ha ont été mis en vente en moyenne chaque année<sup>74</sup>. Terre-en-vue existe aussi depuis une dizaine d'années, si l'on extrapole cette moyenne à 10 ans, cela donne 69330ha mis en vente. Terre-en-vue a donc réussi à acquérir 0,32% et protéger environ 1,15% des terres mises en vente sur la période de son existence, ce qui est très marginal. En témoigne cet extrait de l'entretien avec Astrid Ayrat :

- AA : « *Terre-en-vue existe depuis 10 ans, sur cette période, le prix des terres a explosé. Pour acheter des terres il faut de plus en plus d'épargne et les demandes ne cessent de croître, les gens ne cessent de toquer à leur porte. Ils ont un cercle de donateurs mais les personnes qui donnent doivent être sensibilisées aux enjeux parce que clairement quand on donne son argent à Terre-en-vue ce n'est pas pour le récupérer* » ... « *Terre-en-vue c'est bien, mais c'est à la marge. Avant par exemple, TEV ne faisaient pas de plaidoyer politique, ils se concentraient sur leur travail d'acquisition. Maintenant, ils se lancent dans le plaidoyer parce qu'eux mêmes se rendent compte que ça ne fait qu'empirer malgré ce qu'ils font. « Terre de liens » en France a déjà plus de « sens » parce que les terres sont beaucoup plus accessibles, donc facilement atteignables avec l'épargne citoyenne. Ils achètent pas mal de terres, de fermes, etc. même le bâti est moins cher. Leur impact est beaucoup plus important.* »

Sans rentrer dans les détails de leurs statuts, Terre de liens [TDL] peut être considéré comme l'équivalent français de Terre-en-vue. En effet, TDL « *construit une « territorialité du commun », centrée autour de pratique de « gestion patrimoniale* » (Lombard & Baysse-Lainé, 2019). Le principe de gestion patrimoniale est toujours à la base de l'alternative. Nous retrouvons également la rencontre de besoins fondamentaux plus subjectifs : « *Une ferme Terre de liens n'est pas seulement un lieu de production agricole, mais est un lieu de vie d'où émergent d'autres initiatives : espace de rencontres où se croisent paysans, bénévoles, personnes extérieures,...* ». (Mialocq & Dalbavie, 2015). Selon sa « *plaquette institutionnelle* », Terre de liens aurait acquis +- 7500ha en une vingtaine

---

<sup>74</sup> Voir point 2.3

d'années, ce qui représente 0,028% de la SAU (en 2020, la SAU française était de 26 700 000ha<sup>75</sup>). L'impact de ses activités est donc également marginal (Altes., 2023). « *Terre de liens est un grand propriétaire dans la grande masse des invisibles* » (Lombard & Baysse-Lainé, 2019).

## Mise en perspective des décisions politiques, Terre de liens et la législation française

Lors de l'interview, Astrid Ayrat a souligné à plusieurs moments l'importance des politiques publiques :

- AA : « *C'est au niveau politique que ça doit changer* ».
- AA : « *C'est un problème politique, contrairement à la France, où il y a les SAFER etc, ici on a laissé le marché foncier en roue libre* ».
- AA : « *La réponse devra être politique si l'on veut sortir de cette impasse, via des politiques fortes et courageuses* ».

Les travaux de Willem Altes (2023) sur les politiques d'accès à la terre dans une économie de marché soulignent également l'importance des décisions politiques : « *Les organisations telles que Terre de liens offrent une alternative à l'attribution actuelle des terres basée sur le marché, en se fondant sur l'idée que la terre ne devrait pas être une marchandise, mais un bien commun, Il s'agit donc d'une alternative aux pratiques des marchés.* » ... « *Si le gouvernement souhaite soutenir ce développement, il est nécessaire de soutenir chaque étape de ce parcours et de modifier l'aide financière aux agriculteurs de manière à inciter les grandes exploitations à céder une partie de leurs terres à de nouveaux agriculteurs.* » (traduction par l'auteur).

En France, les activités de Terre de liens sont effectivement facilitées par rapport aux activités de Terre-en-vue en Belgique car des décisions politiques françaises ont visé depuis les années 1960 à réguler le marché du foncier agricole de manière plus forte. Outre l'élaboration de schémas de cohérences territoriales (Cavailhès et al., 2011; Hendrickx et al., 2016), la France a créé des opérateurs fonciers que sont principalement les « établissements publics fonciers » et les « sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural »[SAFER](Hendrickx et al., 2016). Les établissements publics fonciers<sup>76</sup> acquièrent des terrains pour la construction de logements sociaux, de bâtiments publics, mais aussi en vue de préserver des terrains agricoles via la coopération avec les

---

<sup>75</sup> Données consultées le 15/04/2024 sur <https://ressources.terredeliens.org/plaquette-institutionnelle-de-terre-de-liens> et sur [https://agreste.agriculture.gouv.fr/agreste-web/download/publication/publie/Pri2213/Primeur%202022-13\\_RA2020\\_%20VersionDéfinitive.pdf](https://agreste.agriculture.gouv.fr/agreste-web/download/publication/publie/Pri2213/Primeur%202022-13_RA2020_%20VersionDéfinitive.pdf)

<sup>76</sup> Informations tirées du site internet du ministère français de la transition écologique et de la cohésion des territoires, consulté le 14/04/2024 sur <https://www.ecologie.gouv.fr/etablissements-publics-fonciers-epf> et sur <https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/letablissement-public-foncier-local-epf/>

SAFER<sup>77</sup>. Ces dernières sont des sociétés sans but lucratif avec comme mission d'acquérir des biens fonciers ruraux. Elles détiennent un droit de préemption, c'est-à-dire que lorsqu'une terre est à vendre, elles détiennent la priorité pour pouvoir l'acquérir, en vue de « *revendre à un autre attributaire, choisi par la commission locale de la SAFER, dont le projet répond mieux aux enjeux d'aménagement locaux* ». (SAFER.fr, 2024). Ce droit de préemption évite ainsi la spéculation, car les SAFER peuvent réviser les prix des terrains en trouvant un accord avec le propriétaire<sup>78</sup>. Les notaires sont par ailleurs tenus d'informer les SAFER de toute vente de biens agricoles ou forestiers. Via ces informations, récoltées également via les vendeurs, les SAFER compilent et analysent les données financières relatives aux biens immobiliers agricoles depuis plus de 60 ans. Elles analysent les évolutions du marché du foncier agricole, les prix, surfaces, localisations, zones cadastrales, etc.

Les SAFER sont aussi sujettes à la critique, notamment dans leurs limites de la représentation pluri-actorielle du monde agricole à cause de leurs liens étroits avec le syndicat majoritaire, la fédération nationale des syndicats d'exploitants agricoles [FNSEA](Sencébé., 2012). Des liens étroits avec certains syndicats plutôt que d'autres peuvent en effet orienter les décisions des SAFER relatives aux attributaires/acheteurs de leurs terres. Des critiques peuvent aussi être émises concernant le contournement de leur droit de préemption<sup>79</sup>. En Belgique, l'OFA existe depuis 2017, pour observer les prix, sans activité d'achat/de protection et sans droit de préemption. Son impact est certes non négligeable, notamment pour des études telles que celles réalisées dans ce travail, mais les décisions politiques belges sont encore insuffisantes (voir point 3.3). De nombreuses études scientifiques ont étudié les SAFER et les outils régulateurs du marché foncier agricole français (voir Boisson., 2005; Bivar., 2019; Cavailhès et al., 2011; Hendrickx et al., 2016; Sencébé., 2012). D'autres pourraient être menées pour chercher comment la Belgique peut s'inspirer de son voisin en contournant certains aspects négatifs des SAFER par exemple.

Néanmoins, lors de la conférence-débat politique du 16 mai 2024, nous avons appris que la mise en place effective d'une Agence du foncier wallon venait d'être votée. Celle-ci devra faciliter l'accès à la terre pour les agriculteurs wallons via l'amélioration de l'accès à l'information sur les biens agricoles publics. Elle devra entre autres accompagner les propriétaires publics (CPAS, communes, La Défense, etc.) dans la mise à disposition sous bail à ferme de leurs terres (conférence 3., 2024). L'Agence aura aussi un droit de préférence mais uniquement pour lui permettre d'acquérir les biens immobiliers agricoles vendus par des propriétaires publics. Elle aura donc une « priorité », mais pas de droit de préemption (imposition d'un prix similaire au marché, en accord avec le propriétaire), même si la majorité des partis seraient prêts à le mettre en place dans la prochaine législature (oui pour le PS, Défi, le PTB, Ecolo, les Engagés, non pour le MR) (Conférence 3., 2024). L'impact sur le

---

<sup>77</sup> Informations tirées du site internet de la SAFER consulté le 14/04/2024 sur <https://www.safer.fr/les-safer/quest-ce-que-safer/>

<sup>78</sup> Voir les conditions d'application du droit de préemption sur <https://www.safer.fr/les-safer/le-droit-de-preemption/>

<sup>79</sup> Voir l'article du journal Reporterre « Les SAFER gèrent-elles bien les terres agricoles ? » consulté le 14/04/2024 sur <https://reporterre.net/Les-Safer-gerent-elles-bien-les-terres-agricoles>

marché foncier de la nouvelle Agence foncière wallonne, ainsi que celui de l'application d'un droit de préemption s'il venait à voir le jour, pourraient être mis à l'étude lors de recherches ultérieures.

Les décisions politiques dépendent de la compréhension et de la considération des enjeux liés au foncier agricole par les pouvoirs publics. En Belgique, des actions commencent à être menées au niveau communal, la commune de Florennes a par exemple engagé une personne dédiée à la gestion des terres agricoles publiques (Conférence 1., 2024). Celle-ci fait des recensements, rencontre les exploitants, cartographie les terres en lien avec l'âge des exploitants, fait le suivi des paiements des baux à ferme, etc. Cela permet de pérenniser l'usage des terres publiques à un niveau local, par exemple en facilitant la transmission des terres. La ville de Namur travaille également sur l'alimentation locale de ses écoles via l'exploitation longue durée de ses terres (Conférence 1., 2024).

Pour la prochaine législature fédérale, les partis défendent majoritairement dans leurs programmes l'exclusion et/ou la régulation des multi-usages (par exemple, via l'instauration de pourcentages de cultures dédiées à la biométhanisation pour le MR, Défi, le PS et Ecolo, ou l'interdiction de l'agri-voltaïsme pour le PS, le PTB et le MR)(Conférence 3., 2024)). La défense de la fonction nourricière de la terre est également prégnante pour Ecolo et le PS (Conférence 3., 2024), cette position est également défendue par la FUGEA.

De par sa nature, la gestion du foncier est complexe, car elle est à « *la jonction de toutes les politiques publiques qui ont une traduction territoriale.* » (Hendrickx et al., 2016). Bien que cette difficulté soit évidente et que le rôle du monde politique soit primordial, il ne faut pas non plus sous-estimer la complexité inhérente aux questions de l'accès au foncier agricole. En témoigne cet extrait de l'interview avec Astrid Ayrat :

- AA : « *Cela fait 5 ans qu'on réfléchit aux questions par exemple de « qui pourrait être agriculteur»<sup>80</sup>. Et il y a parfois vraiment une volonté politique, mais c'est pas facile vraiment, de trouver des critères qui sont contrôlables, qui vont cibler les bonnes personnes. Il faut toujours imaginer comment la règle va être contournée parce que c'est le sport favori des personnes avec des gros moyens... »*

La définition de qui peut être agriculteur définit qui peut avoir accès à l'exploitation de terres, et donc à certaines aides de la PAC (voir point 3.2.1). Dès lors, cette question législative est centrale dans l'accès au foncier.

Les questions posées par Astrid Ayrat reviennent à interroger les liens entre l'usage de l'avoir, le patrimoine foncier de son utilisation. La façon d'adapter les critères désignant qui peut se revendiquer agriculteur de qui ne le peut pas semble très complexe et permettrait elle aussi de limiter certains aspects négatifs de la gestion du foncier agricole selon des logiques capitalistes, notamment l'impact d'acteurs financiers puissants tels que Colruyt qui influencent les prix à la hausse. La définition de « l'agriculteur » pourrait être un sujet à approfondir, notamment dans le

---

<sup>80</sup> Voir point 3.2.1 pour la définition de l'accès à l'octroi d'un « Numéro P ».

cadre d'études de droit par exemple. Cela viendrait certainement aider le monde politique et les syndicats agricoles. La prise de conscience des partis par rapport au rôle néfaste des sociétés de gestion agricole est réelle, chaque organisation politique se dit favorable à l'étude de solutions législatives aux dérives de leurs pratiques (Conférence 3., 2024).

Un autre élément de ce travail à nuancer sont les conclusions liées à la dé-corrélation entre le nombre d'ha et la rentabilité des exploitations qui sont moins endettées. (voir point 4.3.4).

Effectivement, l'exploitation de Philippe Genêt est pérenne, néanmoins, la diversification liée à ses activités ainsi que son savoir-faire sont résolument inédits. Ses connaissances, qu'il partage via des formations soutenues par Mouvement d'action paysanne<sup>81</sup>[MAP] et l'école paysanne indépendante [EPI], vont de l'élevage à la culture des blés anciens, en passant par la meunerie et la boulangerie. Cette diversification soutient probablement aussi la pérennité de son activité, mais requiert certainement des périodes de formations chronophages qui ne sont pas à sous-estimer. La ferme de la Sarthe a aussi diversifié ses activités agricoles. Concernant la bergerie d'Eric Buchet, sa femme tient un restaurant, lui travaille également en partie dans une entreprise en tant que salarié. Tous leurs revenus ne dépendent pas uniquement de la bergerie. Globalement, la diversification de leur activité professionnelle demande à ces exploitants une charge de travail à abattre importante, qui doit être prise en compte pour nuancer les conclusions qui ont été tirées en quatrième partie de ce travail.

Enfin, la relation entre la temporalité de la récolte des parts et l'aspect communautaire peut être sujet à discussion. Effectivement, la rencontre de besoins fondamentaux plus subjectifs via la socialisation pourrait être moins présent que la récolte des parts est plus ancienne. À la ferme de la Sarthe (Valentine Jacquemart), l'aspect communautaire n'est en effet plus aussi développé qu'à la bergerie de la Scayes (Eric Buchet) ou à la ferme de Pré aux Chênes (Philippe Genêt) qui sont des projets plus récents. Cela peut également nourrir de plus profondes études.

---

<sup>81</sup> Le MAP est une ASBL oeuvrant pour l'agroécologie paysanne et la souveraineté alimentaire. Les formations de Philippe Genêt sont données dans le cadre du réseau des fermes-écoles de l'EPI.

# Conclusion

Après la libération en 1944, la majorité des fermes étaient semblables à celles du 19<sup>e</sup> siècle (Bivar., 2019). Cependant, durant les 30 années qui ont suivi, « *le pays a suivi un programme de modernisation et d'industrialisation de son agriculture* » (Traduction par l'auteur)(Bivar., 2019), à visée productiviste (Maréchal., 2007). La spécialisation, l'intensification et la concentration de l'agriculture conduisent à la production de denrées alimentaires massives et bienvenues, particulièrement durant l'après-guerre (Cavailhès et al., 2011; Maréchal, K., 2007; Philippe Genêt lors de la conférence 2., 2024) mais également de nos jours.

Le développement de cette modernisation de l'agriculture a par contre un prix. Elle a été réalisée entre autres par l'introduction importante de moyens techniques et matériels qui nécessitent une utilisation croissante de ressources-matières. Celle-ci a permis d'accroître les surfaces exploitées. Cet accroissement des surfaces exploitées a nécessité l'ajout de moyens financiers toujours plus grands, cela s'est fait via l'introduction massive d'endettement et de capital dans l'exploitation. La privatisation du bien commun qu'est la terre et son lien étroit avec l'endettement de l'exploitation a alors écarté la gestion du foncier de sa richesse principale, la production de denrées alimentaires, au profit d'objectifs, contraints ou voulus, de richesses économiques et de croissance du PIB. Or, la croissance du PIB est corrélée à la croissance de l'utilisation de ressources-matières (Nicklaus & Vield., 2020; Vidal., 2020) et l'utilisation de ces ressources entraîne le dépassement des limites planétaires (voir introduction).

L'endettement est d'autant plus important que des acteurs financiers puissants (particuliers, entreprises immobilières, sociétés de gestion agricole, etc.) viennent augmenter la pression financière sur les terres agricoles. De plus, les outils régulateurs utilisés par l'Etat peuvent être insuffisants ou contournés. Gérer le foncier agricole selon des logiques capitalistes induit avant toute chose de le considérer comme un bien individuel de richesse matérielle privatisé. C'est-à-dire, de faire passer au second plan l'objectif de satisfaction du besoin vital de l'alimentation, à destination de profits financiers individuels. La terre est alors réduite à un composant d'une entreprise, à l'état de « simple ressource » (idée tirée de Mertens (2010)).

Dès lors, des initiatives telles que Terre-en-vue permettent de réfléchir à l'organisation de ces objectifs. Une des clefs identifiée est de réduire l'endettement, ce qui permet ainsi de limiter les engrenages liés, comme la corrélation entre le nombre d'ha et la rentabilité des exploitations. La maximisation constante de la productivité soutient la croissance du PIB et l'augmentation ininterrompue du prix des terres. Réduire l'endettement permet aussi d'augmenter l'autonomie financière et décisionnelle des exploitants.

Une autre clef est la considération de besoins fondamentaux subjectifs, qui permet de redéfinir le statut de bien commun de la terre. Ce statut est redéfini car il s'écarte du caractère rival et non exclusif, ainsi que de la satisfaction du besoin fondamental de l'alimentation strictement pour prendre en compte d'autres besoins subjectifs tels que la socialisation ou la préservation de l'environnement. Dans cette optique, Terre-en-vue apporte encore une clef en la limitation de la rémunération des parts, théoriquement de 6%, mais nulle en pratique. Terre-en-vue prône alors un rapport repensé à l'argent et au profit individuel. Cela, la coopérative le fait via une conception patrimoniale de la terre en considérant l'usage comme fondamentalement plus important que l'avoir.

La satisfaction de besoins fondamentaux subjectifs tels que la socialisation permet de remettre des liens entre l'agriculteur et le consommateur/coopérateur au centre de la question du foncier agricole. Cette étape semble primordiale tant la déconnexion du consommateur de grande surface (que nous sommes majoritairement) face à ce qui se trouve dans son panier est immense. Consommateur qui peine à imaginer le travail effectué par le sol, par l'homme et son environnement lorsqu'il consomme par défaut une alimentation corrélée au PIB.

La prise de conscience politique belge sur les enjeux liés au foncier semble réelle, les actions revendicatrices inédites du secteur en sont pour bonne partie à la source. Les représentants politiques parlent de « marché stratégique », d'amélioration de la régulation, d'importance de la fonction nourricière dans la définition d'usage de la terre agricole (conférence 3). Ces considérations politiques sont à un tournant dans la gestion du foncier agricole. Néanmoins, ces mesures demeurent dans le spectre d'une gestion selon des logiques capitalistes de ce bien commun.

La modernisation d'après guerre s'est déroulée dans un contexte bien différent. Les préoccupations visaient légitimement la satisfaction de besoins fondamentaux primaires. Il n'était probablement pas question de besoins fondamentaux subjectifs. Néanmoins, au vu des enjeux d'aujourd'hui et des dérives entraînées par l'illusion de la croissance continue (voir introduction), il est sûrement temps d'arrêter de substituer le « capital-terre » de ses différentes richesses et d'accepter ainsi que « *les valeurs de marchés ne sont pas représentatives de toutes les valeurs.* » (Midmore and Whittaker, 2000).

# Bibliographie

- Abdelghafour, N. (2015). Jean Gadrey, Adieu à la croissance. *Lectures*. <https://doi.org/10.4000/lectures.17499>
- Altes, W. K. (2023). Access to Land : Markets, Policies and Initiatives. *Sustainability*, 15(6), 5097. <https://doi.org/10.3390/su15065097>
- Bauwens, T. Mertens, S. (2015). Economie sociale et transitions polycentriques. *La croissance : réalités et perspectives*, 639-660. <https://orbi.uliege.be/handle/2268/188551>
- Barral, S. Béaur, G. Lambert, C. Rémy, J. Labatut, J. (2017). L'agriculture et le capitalisme (débat). *Entreprises et histoire* (Paris), p.166-181. <https://www.cairn.info/revue-entreprises-et-histoire-2017-88-page-166.htm>
- Bivar, N. (2019). Agricultural High Modernism and Land Reform in Postwar France. *Agricultural History*, 93(4), 636. <https://doi.org/10.3098/ah.2019.093.4.636>
- Bobé, B. (2017). Bien commun, biens privés et biens collectifs. *Humanisme*, N° 315(2), 59-63. <https://doi.org/10.3917/huma.315.0059>
- Boisson, J-P. (2005) Rapport : La maîtrise foncière, clé du développement rural : Pour une nouvelle politique foncière. *Le Conseil Économique Social et Environnemental*. <https://www.lecese.fr/travaux-publies/la-maitrise-fonciere-cle-du-developpement-rural>
- Boving, M. (2023). Gestion stratégique en entreprise sociale et durable [Diapositives]. <https://lola.hec.uliege.be/course/view.php?id=424>
- Brun, A. (1995). Citoyenneté, individualisme, coopération et lien local. *Économie Rurale*, 229(1), 11-16. <https://doi.org/10.3406/ecoru.1995.4752>
- Cassiers, I., Maréchal, K., & Méda, D. (2017). Post-growth Economics and Society : Exploring the Paths of a Social and Ecological Transition.
- Cavailhès, J., Mesrine, A., & Rouquette, C. (2011). Le foncier agricole : une ressource sous tensions. *Économie et Statistique*, 444(1), 3-18. <https://doi.org/10.3406/estat.2011.9639>

- Caviglia-Harris, J. L., Chambers, D., & Kahn, J. R. (2009). Taking the “U” out of Kuznets. *Ecological Economics*, 68(4), 1149-1159. <https://doi.org/10.1016/j.ecolecon.2008.08.006>
- Chen, S., Wilson, W. W., Larsen, R., & Dahl, B. L. (2014). Investing in agriculture as an asset class. *Agribusiness*, 31(3), 353-371. <https://doi.org/10.1002/agr.21411>
- Code Wallon de l’Agriculture (en vigueur au 01/01/2023) *Décret relatif au Code wallon de l’Agriculture* consulté le 08/11/2023 sur le portail de l’agriculture wallonne <https://wallex.wallonie.be/eli/loi-decret/2014/03/27/2014027151/2023/01/01#fb49d105-2ea4-4311-95d1-bd2af50ad8ac> -
- Colruyt Group (12/10/2020). *Création d’Agripartners par Colruyt Group : une évolution plutôt qu’une révolution* consulté le 05/12/2023 sur <https://press.colruytgroup.com/creation-dagripartners-par-colruyt-group--une-evolution-plutot-quune-revolution>
- Eclosio, Faculté d’agronomie de Gembloux de l’Université de Liège, Tchak, Terre-en-vue (2024, 9 avril). *Des terres publiques pour nous nourrir ?* [https://www.facebook.com/events/800751722101807/?ref=newsfeed&locale=fr\\_FR](https://www.facebook.com/events/800751722101807/?ref=newsfeed&locale=fr_FR)
- FIAN Belgique, FUCID, FUGEA, Paysans-artisans, Tchak, Terre-en-vue (2024, 16 mai). *Accès à la terre, le champ de bataille ?* <https://www.facebook.com/events/1630445031118588>
- Emerich, Y. (2021). Les communs en droit privé : à la confluence de l’inappropriable, de la propriété collective et de la technique fiduciaire. *Ottawa Law Review*, 53(1), 205. <https://doi.org/10.7202/1105762ar>
- European Environmental Bureau (EEB). (2019). *Decoupling debunked – Evidence and arguments against green growth as a sole strategy for sustainability*. <https://eeb.org/library/decoupling-debunked/>
- Fairbairn, M. (2014). ‘Like Gold with Yield’ : Evolving intersections between farmland and finance. *The Journal of Peasant Studies*, 41(5), 777-795. <https://doi.org/10.1080/03066150.2013.873977>
- Fédération Wallonne de l’Agriculture [FWA] (21/04/2022). *Grande distribution et achat de terres agricoles* consulté le 10/12/2023 sur <https://www.fwa.be/edito/grande-distribution-et-achat-de-terres-agricoles>
- Fédération Unie de Groupements d’Éleveurs et d’Agriculteurs [FUGEA] (21/03/2024). Interview semi-directive avec Madame Astrid Ayral, chargée de projet politique et installation à la FUGEA

Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO). (2017). The Future of Food and agriculture – Trends and challenges. <https://ageconsearch.umn.edu/record/319843/>

François, M. Mertens, S. & Maréchal, K. (2023). Unlocking the potential of income and wealth caps in post-growth transformation : A framework for improving policy design. *Ecological Economics*, 208, 107788. <https://doi.org/10.1016/j.ecolecon.2023.107788>

Fressoz, J-B (2024). *Sans transition, une nouvelle histoire de l'énergie*. Seuil. (1<sup>ère</sup> édition) <https://www.seuil.com/ouvrage/sans-transition-jean-baptiste-fressoz/9782021538557>

Gerber, J. (2014). The role of rural indebtedness in the evolution of capitalism. *The Journal of Peasant Studies*, 41(5), 729-747. <https://doi.org/10.1080/03066150.2014.921618>

Grandjean, M. (2016). Le foncier agricole face à l'artificialisation des terres en Wallonie. <https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/object/boreal:225234>

Georgescu-Roegen, N. (1971). The entropy law and the economic process. *Harvard University Press eBooks*. <https://doi.org/10.4159/harvard.9780674281653>

Hahnel, R. (2012). The growth imperative. *Review Of Radical Political Economics*, 45(1), 24-41. <https://doi.org/10.1177/0486613412447056>

Hardin, G. (1968). The Tragedy of the Commons. *Science*, 162(3859), 1243–1248. <http://www.jstor.org/stable/1724745>

Hendrickx, S., Sarciat, J., Van der Kaa, C., & Halleux, J.-M. (Janvier, 2016). *L'observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre*. Notes de recherche - Conférence Permanente du Développement Territorial Région Wallonne, 64-87.

IPCC-GIEC.(2019, aout). Special report on climate change and land. ch.1.2. 88-97. [https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/4/2022/11/SRCCL\\_Chapter\\_1.pdf](https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/4/2022/11/SRCCL_Chapter_1.pdf)

Informations officielles de la Wallonie relatives au bail à ferme (dernières modifications du 13/07/2023). Consultées le 06/12/2023 sur le portail de l'agriculture wallonne : <https://agriculture.wallonie.be/home/ruralite/foncier-agricole/bail-a-ferme/brochures-et-modeles-types/baux-prives.html> - <https://agriculture.wallonie.be/home/ruralite/foncier-agricole/bail-a-ferme/lebailafermegeneralites.html>

- Jiang, L., & O'Neill, B. C. (2017). Global Urbanization Projections for the shared Socioeconomic Pathways. *Global Environmental Change*, 42, 193-199. <https://doi.org/10.1016/j.gloenvcha.2015.03.008>
- Labbé, J. (2020). Illustration, à travers la légende classique des grains de blé placés sur un jeu d'échec, des limites incontournables de la croissance de la consommation des métaux et de la contribution du recyclage à leur approvisionnement. *Annales des Mines - Responsabilité et environnement*, 99, 29-36. <https://doi.org/10.3917/re1.099.0029>
- La botte paysanne, Philippe Genêt, Terre-en-vue (2024, 25 avril). *Rencontre-débat Terre-en-vue/ Philippe Genêt* <https://www.facebook.com/events/3594748547458418?ref=newsfeed>
- Lara, L. G., Van Oers, L., Smessaert, J., Spanier, J., Raj, G., & Feola, G. (2023). Degrowth and Agri-food Systems : A research agenda for the critical Social Sciences. *Sustainability Science*, 18(4), 1579-1594. <https://doi.org/10.1007/s11625-022-01276-y>
- Larousse (2023). Assolement. Dans le dictionnaire Larousse consulté le 23/12/2023 sur <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/assolement/5865>
- Larousse (2024). Gestion, dans le dictionnaire Larousse consulté le 22/04/2024 sur <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/gestion/36853>
- Larousse (2023). Monoculture. Dans le dictionnaire Larousse consulté le 05/12/2023 sur <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/monoculture/52292>
- Larousse (2023). Spéculation. Dans le dictionnaire Larousse consulté le 14/12/2023 sur <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/sp%C3%A9culation/74117>
- Larousse (2024). Usufruit. Dans le dictionnaire Larousse consulté le 22/04/2024 sur <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/usufruit/80785>
- Le Monnier, J. (2013). Terre de Liens : histoire de convergences. *Pour*, 220, 289-296. <https://doi.org/10.3917/pour.220.0287>
- Le sillon belge (s.d). *Des agriculteurs s'opposent à «l'accaparement des terres par la grande distribution»* consulté le 05/12/2023 sur <https://www.sillonbelge.be/9047/article/2022-04-19/des-agriculteurs-sopposent-laccaparement-des-terres-par-la-grande-distribution>

Le sillon belge (2023, Septembre). Réaction au reportage de la RTBF *Hold-up sur les terres agricoles* consulté le 12/12/2023 sur <https://www.sillonbelge.be/11577/article/2023-09-21/hold-sur-les-terres-agricoles?>

Le sillon belge (2024, Février). *Wallonie: la dérogation d'obligation de jachère adoptée en 1re lecture en gouvernement* consulté le 28/04/2024 sur <https://www.sillonbelge.be/12439/article/2024-02-29/wallonie-la-derogation-dobligation-de-jachere-adoptee-en-1re-lecture-en>

Le Soir - Munster, J-f. (2024, Janvier) *Face à la pression des agriculteurs, l'Europe recule sur une mesure environnementale* consulté le 28/04/2024 sur <https://www.lesoir.be/565137/article/2024-01-31/face-la-pression-des-agriculteurs-leurope-recule-sur-une-mesure-environnementale>

Lombard, P., & Baysse-Lainé, A. (2019). Terre de Liens, un levier foncier militant au service d'un projet politique pour l'agriculture. *Économie Rurale*, 369, 83-101. <https://doi.org/10.4000/economierurale.7010>

Magdoff, F. (2015). A rational agriculture is incompatible with capitalism. *Monthly Review*, 66(10), 1. [https://doi.org/10.14452/mr-066-10-2015-03\\_1](https://doi.org/10.14452/mr-066-10-2015-03_1)

Maréchal, K. (2007b). The economics of climate change and the change of climate in economics. Chapter 6 : *The sustainability of EU agricultural systems: insights from evolutionary economics*. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2007.05.009>

Maréchal, K. (2007). The economics of climate change and the change of climate in economics. *Energy Policy*, 35(10), 5181-5194. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2007.05.009>

Maréchal, K. (2023, 26 mars). Economie écologique et gestion de la transition. [Diapositives]. <https://lola.hec.uliege.be/my/courses.php>

Marx, K. Par Engels, F (1894). Le Capital Livre III – Section I : *La transformation de la plus-value en profit et du taux de plus-value en taux de profit*, Chapitre XLVI : *La rente des terrains à bâtir. La rente des mines. Le prix de la terre*. p.62

Mertens, S. (2023, 9 février). Entreprises sociales et business models durables : modes d'organisation et de gestion [Diapositives]. <https://lola.hec.uliege.be/my/courses.php>

- Mertens de Wilmars, S. (2010). Economie sociale : contribuer à la mutation du système économique. *Journal Terre*. <https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/89186/1/Journal%2bTerre%2b128%2b1ight.pdf>
- Mialocq, M. Dalbavie, B. (2015). Habiter une ferme Terre de Liens. *Pour*, N° 225(1), 139-145. <https://doi.org/10.3917/pour.225.0139>
- Midmore, P., & Whittaker, J. (2000). Economics for sustainable rural systems. *Ecological Economics*, 35(2), 173-189. [https://doi.org/10.1016/s0921-8009\(00\)00195-6](https://doi.org/10.1016/s0921-8009(00)00195-6)
- Nicklaus, D., & Viel, D. (2020). La consommation durable des ressources naturelles : un enjeu planétaire. *Annales des Mines - Responsabilité et Environnement/Responsabilité et Environnement*, N° 99(3), 80-83. <https://doi.org/10.3917/re1.099.0080>
- Ouma, S. (2018). This can('t) be an asset class : the world of money management, "society", and the contested morality of farmland investments. *Environment and Planning A : Economy and Space*, 52(1), 66-87. <https://doi.org/10.1177/0308518x18790051>
- Puel, J. (2012). Les fonds souverains dans l'agriculture : un investissement politique ? *Etudes rurales*, 190, 161-176. <https://doi.org/10.4000/etudesrurales.9723>
- Reporterre (2016, Février). *Les SAFER gèrent-elles bien les terres agricoles ?* Consulté le 14/04/2024 sur <https://reporterre.net/Les-Safer-gerent-elles-bien-les-terres-agricoles>
- RTBF - Haulotte, T. (2023, septembre). *Investigation : contrats précaires, prix des terres qui explosent... Des agriculteurs en colère contre Colruyt* consulté le 05/12/2023 sur <https://www.rtbef.be/article/investigation-contrats-precaires-prix-des-terres-qui-explosent-des-agriculteurs-en-colere-contre-colruyt-11252099>
- RTBF - (2024, Janvier). *Colère du secteur agricole : ces très chères jachères* consulté le 28/04/2024 sur <https://www.rtbef.be/article/colere-du-secteur-agricole-ces-tres-cheres-jacheres-11321810>
- Ruelle, C. (2020, 3 mars). No net land take by 2050 ? Conférence Intersoil [Diapositives]. <https://orbi.uliege.be/handle/2268/246065>
- Société d'aménagement foncier et d'établissement rural [SAFER] (site internet) consulté le 14/04/2024 sur <https://www.safer.fr/>

- Salin, M. (2020). La « courbe de Kuznets environnementale » et le « découplage » : deux concepts du débat sur la croissance verte. *Regards croisés sur l'économie*, 26, 145-152. <https://doi.org/10.3917/rce.026.0145>
- Sencébé, Y. (2012). La Safer: De l'outil de modernisation agricole à l'agent polyvalent du foncier : hybridation et fragmentation d'une institution. *Terrains & travaux*, 20, 105-120. <https://doi.org/10.3917/tt.020.0105>
- Schmitz, S. ; Nicola, S-E. (2022). *Colloque international "Changements globaux et gestion de la transition : au singulier ou au pluriel ? »* <https://orbi.uliege.be/handle/2268/295891>
- Simonin, J-P. (1980). Une interprétation de l'effet Giffen. *Revue économique* Vol.31 (2), p347-362.<https://www.jstor.org/stable/3501096?sid=primo>
- Sogesa (site internet) consulté le 10/12/2023 sur <https://www.sogesa.be/service-de-gestion-de-terres-agricoles-en-belgique>
- Statbel (2023). *Indice des prix à la consommation* consulté le 13/11/2023 sur <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indice-des-prix-la-consommation>
- Steffen, W., Broadgate, W., Deutsch, L., Gaffney, O., & Ludwig, C. (2015). The trajectory of the Anthropocene : The Great Acceleration. *The Anthropocene Review*, 2(1), 81-98. <https://doi.org/10.1177/2053019614564785>
- Steffen, W., Richardson, K., Rockström, J., Cornell, S., Fetzer, I., Bennett, E. M., Biggs, R., Carpenter, S. R., De Vries, W., De Wit, C. A., Folke, C., Gerten, D., Heinke, J., Mace, G. M., Persson, L., Ramanathan, V., Reyers, B., & Sörlin, S. (2015). Planetary boundaries : Guiding human development on a changing planet. *Science*, 347(6223). <https://doi.org/10.1126/science.1259855>
- Stéphane, A. (2022). Transition énergétique : une nécessaire intégration des impacts environnementaux de l'industrie minière. *Revue internationale et stratégique*, 128, 95-103. <https://doi.org/10.3917/ris.128.0095>
- SPW Agriculture, ressources naturelles et environnement, département du Développement, de la Ruralité, des Cours d'Eau et du Bien-être animal. Directon de l'Aménagement foncier rural (DAFoR). (2023). OBSERVATOIRE DU FONCIER AGRICOLE WALLON, *RAPPORT 2023*. <https://agriculture.wallonie.be/observatoire-du-foncier-agricole>.

Terre de liens (site internet), consulté du 10 au 25 mai 2024 sur <https://terredeliens.org/>

Terre-en-vue (site internet), consulté à maintes reprises sur <https://terre-en-vue.be/>

Terrones Gavira, F. Burny, P. Lebailly, P. (2014). Caractéristiques du capital foncier des exploitations agricoles dans le Sud de la Belgique. [https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/169626/1/SFER\\_Terrones\\_Burny\\_Lebailly.pdf](https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/169626/1/SFER_Terrones_Burny_Lebailly.pdf)

Tilman, D. Balzer, C. Hill, J. Befort, B.L. (2011, aout). Global food demand and the sustainable intensification of agriculture. PNAS vol.108 n°50. <https://www.pnas.org/doi/pdf/10.1073/pnas.1116437108>.

Torre, A., Wallet, F. & Huang, J. (2023). Le foncier agricole, nouvel enjeu des politiques d'aménagement de l'espace. *Économie rurale*, 383, 7-13. <https://doi.org/10.4000/economierurale.10896>

Vidal, O. (2020). Impact de différents scénarios énergétiques sur les matières premières et leur disponibilité future. *Annales des Mines - Responsabilité et Environnement/Responsabilité et Environnement*, N° 99(3), 19-23. <https://doi.org/10.3917/re1.099.0019>

[wallonie.be](https://www.wallonie.be) (2020). *Entrée en vigueur de la réforme du bail à ferme* consulté le 11/10/2023 sur <https://www.wallonie.be/fr/actualites/entree-en-vigueur-de-la-reforme-du-bail-ferme>

[wallonie.be](https://www.wallonie.be) (2023, décembre). *Pomme de terre : produits, charges et marge brute* [https://etat-agriculture.wallonie.be/contents/indicatorsheets/EAW-C\\_III\\_b\\_8.html](https://etat-agriculture.wallonie.be/contents/indicatorsheets/EAW-C_III_b_8.html) consulté le 08/12/2023

Wallonie territoire SPW (2023). Schéma de développement du territoire (SDT) consulté le 12/12/2023 sur [https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_amenagement/amenagement/sdt](https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_amenagement/amenagement/sdt)

Wallard, I. (2020). Introduction. *Annales des Mines - Responsabilité et environnement*, 99, 3-5. <https://doi.org/10.3917/re1.099.0003>

# Annexes

## Table des annexes

<b>Annexe 1 : tableau informatif sur les prix effectifs des terres en 2022 selon l'assujettissement ou non de celles-ci à un bail à ferme. ....</b>	<b>93</b>
Annexe 1.1 : tableau informatif sur les prix effectifs des terres en 2017 selon l'assujettissement ou non de celles-ci à un bail à ferme. ....	93
<b>Annexe 2 : focus sur les prix des terres arables et des prairies permanentes. ....</b>	<b>93</b>
<b>Annexe 3 : détail des ventes selon l'affectation au plan de secteur .....</b>	<b>94</b>
3.1 : ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie .....	94
3.2 : ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) .....	95
<b>Annexe 4 : détail des analyses, profil des vendeurs.....</b>	<b>96</b>
4.1 : ventes ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie.....	96
4.2 : ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) .....	96
<b>Annexe 5 : tableaux du profil des vendeurs 2017-2020 .....</b>	<b>97</b>
<b>Annexe 6 : proportion des vendeurs en %, selon la même répartition que les tableaux au point 2.6 .....</b>	<b>98</b>
<b>Annexe 7 : détail des analyses, profil des acheteurs.....</b>	<b>99</b>
7.1 : ventes ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie.....	99
7.2 : ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s) .....	100
<b>Annexe 8 : tableaux du profil des acquéreurs 2017-2020 .....</b>	<b>101</b>
<b>Annexe 9 : proportion des acquéreurs en %, selon la même disposition qu'au point 2.2.7 .....</b>	<b>102</b>
<b>Annexe 10 : conditions pour obtenir un agrément d'entreprise sociale .....</b>	<b>103</b>
<b>Annexes 11 : retranscription de l'entretien avec Astrid Ayrat.....</b>	<b>104</b>
<b>Annexes 12 : retranscription de l'entretien avec Eric Buchet .....</b>	<b>108</b>
<b>Annexes 13 : retranscription de l'entretien avec Valentine Jacquemart .....</b>	<b>113</b>

**Annexe 1 : tableau informatif sur les prix effectifs des terres en 2022 selon l'assujettissement ou non de celles-ci à un bail à ferme.**

Occupation	Toutes ventes confondues			Ventes ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie			Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
Biens totalement libres d'occupation	4 806	5 343	166 638	2 714	3 597	71 666	2 092	1 746	362 229
Biens partiellement sous bail à ferme	62	291	56 648	25	132	40 207	37	158	70 403
Biens totalement sous bail à ferme	1 278	2 696	44 754	1 155	2 264	41 524	123	432	61 674
<b>Wallonie</b>	<b>6 146</b>	<b>8 330</b>	<b>123 346</b>	<b>3 894</b>	<b>5 993</b>	<b>59 584</b>	<b>2 252</b>	<b>2 337</b>	<b>286 868</b>

**Annexe 1.1 : tableau informatif sur les prix effectifs des terres en 2017 selon l'assujettissement ou non de celles-ci à un bail à ferme.**

*Fig. 3-1.1 : répartition des ventes de biens immobiliers agricoles selon l'occupation du bien (2017)*

	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix moyen (€/ha)
<b>Biens totalement libres d'occupation</b>	<b>2 066</b>	<b>3 414</b>	<b>84 338</b>
<b>Biens partiellement sous bail à ferme</b>	<b>47</b>	<b>232</b>	<b>31 231</b>
<b>Biens totalement sous bail à ferme</b>	<b>736</b>	<b>1 858</b>	<b>28 892</b>
<b>Région wallonne</b>	<b>2 849</b>	<b>5 504</b>	<b>63 390</b>

**Annexe 2 : focus sur les prix des terres arables et des prairies permanentes.**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Toutes ventes confondues de biens immobiliers agricoles</b>						
Prix moyen des terres arables	37 342 €/ha	36 151 €/ha	36 694 €/ha	44 199€/ha	67 687€/ha	/
Prix moyen des prairies permanentes	30 829 €/ha	31 410 €/ha	28 024 €/ha	38 057€/ha	65 949€/ha	/
<b>Bien immobiliers agricoles non bâtis situés entièrement en zone agricole</b>						
Prix moyen des terres arables	34 257€/ha	31 025€/ha	32 632 €/ha	35 330€/ha	44 041€/ha	45 885€/ha
Prix moyen des prairies permanentes	18 540€/ha	18 041€/ha	15 540€/ha	21 086€/ha	22 572€/ha	26 762€/ha

Tableau compilé par l'auteur, sur base des données de l'OFA.

### Annexe 3 : détail des ventes selon l'affectation au plan de secteur 3.1 : ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie

Plan de secteur		Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie								
		2017			2018			2019		
		Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)
Principalement en zone agricole	Totalement en zone agricole (>95%)	1345	3221	27 008 €	1382	3596	26 002 €	1414	3501	28 687 €
	Majoritairement en zone agricole (50-95%)	348	871	32 289 €	499	1007	32 439 €	506	1266	35 249 €
Principalement hors zone agricole	Majoritairement en zone non urbanisable	69	212	14 510 €	78	358	12 288 €	95	276	12 478 €
	Majoritairement en zone urbanisable	275	238	126 569 €	398	239	186 531 €	386	168	235 679 €
Sans affectation majoritaire										
Plan de secteur		2020			2021			2022		
		Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)
Principalement en zone agricole	Totalement en zone agricole (>95%)	1692	3572	31 554 €	2013	4016	34 435 €	2253	4152	36 273 €
	Majoritairement en zone agricole (50-95%)	598	888	52 179 €	643	971	59 678 €	599	941	72 083 €
Principalement hors zone agricole	Majoritairement en zone non urbanisable	138	359	19 165 €	144	319	20 654 €	175	544	47 130 €
	Majoritairement en zone urbanisable	508	391	157 792 €	1069	401	324 742 €	856	342	328 925 €
Sans affectation majoritaire					8	9	117 983 €	11	14	65 680 €

Plan de secteur		Ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie								
		2017			2018			2019		
		Nombre de vente:	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de vente:	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de vente:	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)
Principalement en zone agricole	Totalement en zone agricole (>95%)	-67,51%	-28,90%	-34,30%	-63,02%	-15,46%	-39,50%	-59,34%	-18,59%	-26,44%
	Majoritairement en zone agricole (50-95%)	-72,13%	-8,04%	-123,24%	-20,04%	6,55%	-122,21%	-18,38%	25,67%	-104,50%
Principalement hors zone agricole	Majoritairement en zone non urbanisable	-153,62%	-156,60%	-224,81%	-124,36%	-51,96%	-283,54%	-84,21%	-97,10%	-277,70%
	Majoritairement en zone urbanisable	-211,27%	-43,70%	-159,88%	-115,08%	-43,10%	-76,34%	-121,76%	-103,57%	-39,56%
Sans affectation majoritaire										
Plan de secteur		2020			2021			2022		
		Nombre de vente:	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de vente:	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de vente:	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)
Principalement en zone agricole	Totalement en zone agricole (>95%)	-33,16%	-16,24%	-14,96%	-11,92%	-3,39%	-5,34%	2253	4152	36 273 €
	Majoritairement en zone agricole (50-95%)	-0,17%	-5,97%	-38,15%	6,84%	3,09%	-20,79%	599	941	72 083 €
Principalement hors zone agricole	Majoritairement en zone non urbanisable	-26,81%	-51,53%	-145,92%	-21,53%	-70,53%	-128,19%	175	544	47 130 €
	Majoritairement en zone urbanisable	-68,50%	12,53%	-108,45%	19,93%	14,71%	-1,29%	856	342	328 925 €
Sans affectation majoritaire					-37,50%	-55,56%	44,33%	11	14	65 680 €

Tableaux compilés par l'auteur, sur base des données de l'OFA.

Ces données permettent de connaître le rôle qu'a le plan de cadastre sur les prix des terres et d'analyser les évolutions indépendamment du caractère bâti. Dès lors, on s'aperçoit que les terres non bâties MZU sont une nouvelle fois beaucoup plus chères que les autres. Le prix de celles-ci augmente de 159,88% en 5 ans. Globalement, les terres TZA connaissent une augmentation de leurs ventes importante en 2021 mais des augmentations de prix relativement constantes (34,30% d'augmentation en 5 ans, ce qui est beaucoup moins que les autres). Le prix des TZA et des MZNU sont les moins chères, mais elles connaissent une évolution surprenante. En effet l'augmentation de prix des terres majoritairement en zone non urbanisable a été telle que son prix a largement dépassé celui des terres totalement en zone agricole. (TZA : 1,86 fois le prix des terres MZNU en 2017, alors qu'en 2022, le prix des terres MZNU représente 1,29 fois le prix de celles TZA).

Le prix des terres MZA augmente de manière impressionnante en 2020 et 2022 (et de 123,24% en 5 ans). Pour rappel, la catégorie « majoritairement en zone agricole » comprend entre 50 et 95% de zone agricole, et pourrait donc avoir un % (1-MZA) de terres urbanisables. Tout comme les terres « majoritairement en zone non urbanisable », (1-MZNU) = potentiel urbanisable. Ainsi les terres MZNU et MZA connaissent l'augmentation de prix la plus élevée, passant de 14 510 €/ha à 47 130 €/ha (+224,81% en 5 ans) pour les premières et de 32 289 €/ha à 72 083 €/ha (+123,24% en 5 ans) pour les secondes.

### 3.2 : ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)

Plan de secteur		Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâties								
		2017			2018			2019		
		Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)
Principalement en zone agricole	Totalement en zone agricole (>95%)	280	410	163 182 €	360	849	116 868 €	388	611	142 260 €
	Majoritairement en zone agricole (50-95%)	168	301	138 944 €	320	568	156 236 €	329	609	162 611 €
Principalement hors zone agricole	Majoritairement en zone non urbanisable	12	79	51 566 €	22	290	32 938 €	33	269	53 554 €
	Majoritairement en zone urbanisable	352	172	475 306 €	396	142	645 409 €	501	147	868 201 €
Sans affectation majoritaire										
Plan de secteur		2020			2021			2022		
		Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)
Principalement en zone agricole	Totalement en zone agricole (>95%)	242	424	134 437 €	548	602	245 661 €	738	1192	168 666 €
	Majoritairement en zone agricole (50-95%)	258	490	156 204 €	397	394	303 802 €	499	691	257 941 €
Principalement hors zone agricole	Majoritairement en zone non urbanisable	26	526	40 101 €	31	183	95 067 €	46	111	115 192 €
	Majoritairement en zone urbanisable	213	109	404 610 €	706	191	1 022 203 €	961	317	872 043 €
Sans affectation majoritaire					10	13	325 301 €	8	25	81 108 €

Plan de secteur		Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâties								
		2017			2018			2019		
		Nombre de vent	Superficie totale (h	Prix Moyen (€/h	Nombre de vent	Superficie totale (h	Prix Moyen (€/h	Nombre de vent	Superficie totale (h	Prix Moyen (€/h
Principalement en zone agricole	Totalement en zone agricole (>95%)	-163,57%	-190,73%	-3,36%	-105,00%	-40,40%	-44,32%	-90,21%	-95,09%	-18,56%
	Majoritairement en zone agricole (50-95%)	-197,02%	-129,57%	-85,64%	-55,94%	-21,65%	-65,10%	-51,67%	-13,46%	-58,62%
Principalement hors zone agricole	Majoritairement en zone non urbanisable	-283,33%	-40,51%	-123,39%	-109,09%	61,72%	-249,72%	-39,39%	58,74%	-115,10%
	Majoritairement en zone urbanisable	-173,01%	-84,30%	-83,47%	-142,68%	-123,24%	-35,11%	-91,82%	-115,65%	-0,44%
Sans affectation majoritaire										
Plan de secteur		2020			2021			2022		
		Nombre de vent	Superficie totale (h	Prix Moyen (€/h	Nombre de vent	Superficie totale (h	Prix Moyen (€/h	Nombre de vent	Superficie totale (h	Prix Moyen (€/h
Principalement en zone agricole	Totalement en zone agricole (>95%)	-204,96%	-181,13%	-25,46%	-34,67%	-98,01%	31,34%	738	1192	168 666 €
	Majoritairement en zone agricole (50-95%)	-93,41%	-41,02%	-65,13%	-25,69%	-75,38%	15,10%	499	691	257 941 €
Principalement hors zone agricole	Majoritairement en zone non urbanisable	-76,92%	78,90%	-187,25%	-48,39%	39,34%	-21,17%	46	111	115 192 €
	Majoritairement en zone urbanisable	-351,17%	-190,83%	-115,53%	-36,12%	-65,97%	14,69%	961	317	872 043 €
Sans affectation majoritaire					20,00%	-92,31%	75,07%	8	25	81 108 €

Tableaux compilés par l'auteur, sur base des données de l'OFA.

L'intérêt de ce tableau est de le comparer au précédent. Effectivement, on s'aperçoit que les augmentations de prix sont moins importantes que pour les terres ne comprenant pas de parcelles bâties. Par exemple, sur la période, les terres MZU augmentaient de 159,88%, ici le prix a augmenté de 83,47%. Cela signifie qu'il y a une pression croissante plus importante sur les terres n'ayant pas de parcelles bâties que sur celles qui en disposent. Les terres totalement en zone agricole ont un prix évidemment beaucoup plus élevé ici, cela témoigne simplement de la valeur moyenne des bâtis à l'ha et de l'intérêt des exploitants pour ces biens. Leur prix est d'ailleurs relativement stable et en dehors des valeurs importantes en 2021, on ne peut pas dire qu'il y ait d'évolutions aberrantes (seulement 3,36% d'augmentation en 5 ans). Ce sont ici aussi les terres MZNU, MZA et MZU qui connaissent les augmentations de prix les plus importantes.

En 2022, le prix des terres TZA avec bâti est de 4,65 (168 666€/36273€) fois le prix des terres TZA sans bâti. A titre de comparaison, il est de 3,58 fois pour les terres MZA, de 2,44 fois pour les MZNU, 2,65 fois pour les MZU. Cette tendance se vérifie sur la période et peut signifier qu'au plus une terre est urbanisable, au moins son caractère bâti aura de l'importance sur son prix.

## Annexe 4 : détail des analyses, profil des vendeurs

### 4.1 : ventes ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie

Qualité des vendeurs	Ventes ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie					
	2021			2022		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)
<b>Total personne physique</b>	<b>3574</b>	<b>5221</b>	<b>53 511 €</b>	<b>3513</b>	<b>5514</b>	<b>55 012 €</b>
Agriculteur à titre principal	216	481	43 682 €	206	401	40 472 €
Agriculteur à titre complémentaire	22	27	74 883 €	23	48	45 971 €
Non Agriculteur	3231	4501	53 903 €	3166	4830	56 183 €
Mixtes	105	212	64 803 €	118	235	57 602 €
<b>Personne morale</b>	<b>337</b>	<b>373</b>	<b>107 482 €</b>	<b>316</b>	<b>437</b>	<b>104 208 €</b>
<b>Mixtes (P. physique et morale)</b>	<b>56</b>	<b>122</b>	<b>119 098 €</b>	<b>65</b>	<b>42</b>	<b>194 020 €</b>
<b>Totaux globaux</b>	<b>3967</b>	<b>5716</b>		<b>3894</b>	<b>5993</b>	

Tableau compilé par l'auteur, sur base des données de l'OFA.

Pour les terres ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie, 3894 ventes ont été notifiées en 2022 et sont majoritairement réalisées par des personnes physiques non agricultrices (3166, donc 81,03% des ventes totales). Les ventes réalisées par les agriculteurs eux-mêmes sont limitées en nombre d'une part, mais sont surtout réalisées à des prix largement inférieurs aux ventes faites par des personnes physiques non agricultrices d'autre part. Néanmoins, il est intéressant de remarquer que les personnes morales vendent en moyenne près de deux fois plus cher que les personnes physiques. Les prix sont également plus homogènes que pour les parcelles comprenant des parcelles cadastrales bâties.

### 4.2 : ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)

Qualité des vendeurs	Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)					
	2021			2022		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)
<b>Total personne physique</b>	<b>1584</b>	<b>1207</b>	<b>363 512 €</b>	<b>2057</b>	<b>2035</b>	<b>284 939 €</b>
Agriculteur à titre principal	39	114	92 917 €	77	118	167 596 €
Agriculteur à titre complémentaire	7	4	425 061 €	10	8	231 515 €
Non Agriculteur	1518	1047	401 342 €	1937	1842	298 493 €
Mixtes	20	43	154 348 €	33	68	126 285 €
<b>Personne morale</b>	<b>83</b>	<b>114</b>	<b>273 174 €</b>	<b>165</b>	<b>214</b>	<b>352 527 €</b>
<b>Mixtes (P. physique et morale)</b>	<b>25</b>	<b>62</b>	<b>234 983 €</b>	<b>30</b>	<b>88</b>	<b>171 987 €</b>
<b>Totaux globaux</b>	<b>1692</b>	<b>1383</b>		<b>2252</b>	<b>2337</b>	

Tableau compilé par l'auteur, sur base des données de l'OFA.

Le prix de vente des personnes morales des terrains comportant une parcelle cadastrale bâtie est ici 1,24 fois celui payé par les personnes physiques. Le ratio est de x1,18 pour les non agriculteurs, et va jusqu'à x2,10 par rapport aux agriculteurs à titre principal. Par rapport aux terres ne comportant pas de bâti, on remarque que les agriculteurs commercent proportionnellement un peu moins les terres ayant un bâti (en 2022 :  $87/2252 = 3,86\%$  des ventes, contre  $229/3894 = 5,08\%$ ). En contrepartie, on remarque que les non agriculteurs ont commercé proportionnellement plus de terres comportant une parcelle bâtie ( $1937/2252=86,01\%$  contre  $3166/3894 = 81,30\%$ ).

## Annexe 5 : tableaux du profil des vendeurs 2017-2020

Qualité des vendeurs	Toutes ventes confondues												
	2017			2018			2019			2020			
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	
<b>Personne physique</b>	<b>2658</b>	<b>5046</b>	<b>64308</b>	<b>3093</b>	<b>5875</b>	<b>68591</b>	<b>3324</b>	<b>5826</b>	<b>78 454</b>	<b>€</b>	<b>3197</b>	<b>5677</b>	<b>62 569</b>
Agriculteur à titre principal	204			181			183				181		
Agriculteur à titre complémentaire	33			19			22				19		
Non Agriculteur	2421			2893			3119				2997		
Mixtes													
<b>Personne morale</b>	<b>149</b>	<b>355</b>	<b>55 990</b>	<b>193</b>	<b>427</b>	<b>67 089</b>	<b>197</b>	<b>462</b>	<b>71 112</b>	<b>€</b>	<b>311</b>	<b>659</b>	<b>72 620</b>
Mixtes (P. physique et morale)													
<b>Totaux globaux</b>	<b>2807</b>	<b>5401</b>		<b>3286</b>	<b>6302</b>		<b>3521</b>	<b>6288</b>			<b>3508</b>		<b>6336</b>

Qualité des vendeurs	Ventes ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie												
	2017			2018			2019			2020			
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	
<b>Total personne physique</b>	<b>1888</b>	<b>4194</b>	<b>34040</b>	<b>2082</b>	<b>4417</b>	<b>32234</b>	<b>2151</b>	<b>4360</b>	<b>34 869</b>	<b>€</b>	<b>2548</b>	<b>4446</b>	<b>42 506</b>
Agriculteur à titre principal	181			153			156				179		
Agriculteur à titre complémentaire	28			12			18						
Non Agriculteur	1679			1917			1997				2369		
Mixtes													
<b>Personne morale</b>	<b>114</b>	<b>256</b>	<b>31 997</b>	<b>143</b>	<b>279</b>	<b>46952</b>	<b>136</b>	<b>339</b>	<b>45 836</b>	<b>€</b>	<b>249</b>	<b>438</b>	<b>56 665</b>
Mixtes (P. physique et morale)													
<b>Totaux globaux</b>	<b>2002</b>	<b>4450</b>		<b>2225</b>	<b>4696</b>		<b>2287</b>	<b>4699</b>			<b>2797</b>		<b>4884</b>

Qualité des vendeurs	Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)												
	2017			2018			2019			2020			
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	
<b>Total personne physique</b>	<b>770</b>	<b>852</b>	<b>213290</b>	<b>1011</b>	<b>1458</b>	<b>178 781</b>	<b>1173</b>	<b>1466</b>	<b>208 032</b>	<b>€</b>	<b>649</b>	<b>1231</b>	<b>135 059</b>
Agriculteur à titre principal	23			28			27						
Agriculteur à titre complémentaire	5			7			4				21		
Non Agriculteur	742			976			1142				628		
Mixtes													
<b>Personne morale</b>	<b>35</b>	<b>99</b>	<b>118 235</b>	<b>50</b>	<b>148</b>	<b>105 183</b>	<b>61</b>	<b>123</b>	<b>140 986</b>	<b>€</b>	<b>62</b>	<b>221</b>	<b>104 324</b>
Mixtes (P. physique et morale)													
<b>Totaux globaux</b>	<b>805</b>	<b>951</b>		<b>1061</b>	<b>1606</b>		<b>1234</b>	<b>1589</b>			<b>711</b>		<b>1452</b>

Tableaux compilés par l'auteur, sur base des données de l'OFA.

Annexe 6 : proportion des vendeurs en %, selon la même répartition que les tableaux au point 2.6

**Toutes ventes confondues**

	2021		2022	
	<b>Personne physique</b>	<b>91,15%</b>	<b>90,56%</b>	<b>90,63%</b>
Agriculteur à titre principal	4,51%	8,38%	4,60%	6,23%
Agriculteur à titre complémentaire	0,51%	0,42%	0,54%	0,67%
Non Agriculteur	83,92%	78,15%	83,03%	80,09%
Mixtes	2,21%	3,61%	2,46%	3,64%
<b>Personne morale</b>	<b>7,42%</b>	<b>6,85%</b>	<b>7,83%</b>	<b>7,81%</b>
<b>Mixtes (P. physique et morale)</b>	<b>1,43%</b>	<b>2,59%</b>	<b>1,55%</b>	<b>1,56%</b>
<b>Totaux globaux</b>	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

**Ventes ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie**

	2021		2022	
	<b>Personne physique</b>	<b>90,09%</b>	<b>91,34%</b>	<b>90,22%</b>
Agriculteur à titre principal	5,44%	8,41%	5,29%	6,69%
Agriculteur à titre complémentaire	0,55%	0,47%	0,59%	0,80%
Non Agriculteur	81,45%	78,74%	81,30%	80,59%
Mixtes	2,65%	3,71%	3,03%	3,92%
<b>Personne morale</b>	<b>8,50%</b>	<b>6,53%</b>	<b>8,12%</b>	<b>7,29%</b>
<b>Mixtes (P. physique et morale)</b>	<b>1,41%</b>	<b>2,13%</b>	<b>1,67%</b>	<b>0,70%</b>
<b>Totaux globaux</b>	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

**Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)**

	2021		2022	
	<b>Personne physique</b>	<b>93,62%</b>	<b>87,27%</b>	<b>91,34%</b>
Agriculteur à titre principal	2,30%	8,24%	3,42%	5,05%
Agriculteur à titre complémentaire	0,41%	0,29%	0,44%	0,34%
Non Agriculteur	89,72%	75,70%	86,01%	78,82%
Mixtes	1,18%	3,11%	1,47%	2,91%
<b>Personne morale</b>	<b>4,91%</b>	<b>8,24%</b>	<b>7,33%</b>	<b>9,16%</b>
<b>Mixtes (P. physique et morale)</b>	<b>1,48%</b>	<b>4,48%</b>	<b>1,33%</b>	<b>3,77%</b>
<b>Totaux globaux</b>	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Tableaux compilés par l'auteur, sur base des données de l'OFA.

**Annexe 7 : détail des analyses, profil des acheteurs**  
**7.1 : ventes ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie**

Qualité des acquéreurs	Ventes ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie					
	2021			2022		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)
<b>Personne physique</b>	<b>3468</b>	<b>4548</b>	<b>55 096 €</b>	<b>3230</b>	<b>4384</b>	<b>56 628 €</b>
Agriculteur à titre principal	932	1880	29 580 €	981	1955	41 717 €
Agriculteur à titre complémentaire	65	85	30 826 €	71	127	26 260 €
Non Agriculteur	2221	2011	87 427 €	1918	1776	82 473 €
Mixtes	250	573	28 961 €	260	526	32 117 €
<b>Personne morale &amp; mixte</b>	<b>499</b>	<b>1168</b>	<b>71 416 €</b>	<b>664</b>	<b>1609</b>	<b>67 637 €</b>
Liée à l'agriculture	135	464	42 629 €	173	685	40 147 €
Liée à l'immobilier	139	345	101 705 €	188	413	99 054 €
Liée à d'autres secteurs	162	274	87 867 €	212	376	84 886 €
De droit public	63	85	52 903 €	91	135	63 178 €
<b>Totaux globaux</b>	<b>3967</b>	<b>5716</b>		<b>3894</b>	<b>5993</b>	

Tableau compilé par l'auteur, sur base des données de l'OFA.

En 2022, les acheteurs liés à l'agriculture représentent 31,46% des achats et 46,17% de la surface (2767ha). Les acheteurs non liés à l'agriculture représentent 59,53% des achats et 42,80% de la surface (2565ha). Ces derniers achètent donc plus, mais des parcelles plus petites. Cela est certainement dû au prix fort payé par les acheteurs non agriculteurs. Même si le rapport prix d'achat personnes physiques agriculteurs/non agriculteurs n'est « que » de 1,98 fois le prix (ce qui est relativement peu en comparaison de l'ensemble des analyses réalisées), et que les terres sans parcelle cadastrale bâtie ont un prix plus homogène, il reste plus élevé pour les non liées à l'agriculture que pour les exploitants agricoles. Remarquons qu'au point 1.2.5.2 concernant les ventes selon l'affectation au plan de secteur, la proportion de surface achetée totalement en zone agricole est de 69,28% en 2022<sup>82</sup>. On aperçoit donc un déséquilibre entre les terres vendues situées TZA, et les acheteurs agriculteurs qui représentent, PP et PM confondus, 2807ha(1955+127+685), 50,19% de la surface achetée. Malheureusement les données d'achats liées à l'affectation au plan de secteur ne sont pas disponibles, mais cette différence peut s'expliquer par l'achat par d'autres catégories de terres situées TZA. Dès lors quel est l'intérêt, pour des particuliers par exemple, d'acheter des terres uniquement destinées à l'exploitation ?

<sup>82</sup> Surface totale des ventes ne comportant aucune parcelle cadastrale bâtie = 5993ha, surface totale des ventes uniquement en zone agricole = 4152ha, donc 69,28%

## 7.2 : ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)

Qualité des acquéreurs	Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)					
	2021			2022		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)
<b>Personne physique</b>	<b>1531</b>	<b>1013</b>	<b>405 000 €</b>	<b>1973</b>	<b>1713</b>	<b>302 415 €</b>
Agriculteur à titre principal	47	173	46 760 €	121	499	49 198 €
Agriculteur à titre complémentaire	7	5	131 165 €	16	71	47 753 €
Non Agriculteur	1464	824	483 112 €	1805	1044	462 557 €
Mixtes	13	12	319 090 €	31	99	73 198 €
<b>Personne morale &amp; mixte</b>	<b>161</b>	<b>370</b>	<b>200 498 €</b>	<b>279</b>	<b>624</b>	<b>244 166 €</b>
Liée à l'agriculture	26	45	162 078 €	27	175	68 678 €
Liée à l'immobilier	54	188	159 499 €	108	186	277 469 €
Liée à d'autres secteurs	78	135	269 508 €	128	221	379 328 €
De droit public	3	1	311 390 €	16	42	116 093 €
<b>Totaux globaux</b>	<b>1692</b>	<b>1383</b>		<b>2252</b>	<b>2337</b>	

Tableau compilé par l'auteur, sur base des données de l'OFA.

Les surfaces sont à 80,15% acquises par des non agriculteurs (1044ha) à un prix 9,4 fois plus élevé. Cette tendance est à l'inverse des achats ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie, où les agriculteurs étaient les principaux acheteurs en terme de surface. Il y a donc un intérêt très fort de la part de particuliers d'acheter ces terres avec parcelle cadastrale bâtie. Tout comme les personnes morales liées à l'immobilier ou à d'autres secteurs (5,64 fois et 7,71 fois le prix par rapport à des agricultures PP à titre principal).

## Annexe 8 : tableaux du profil des acquéreurs 2017-2020

Qualité des acquéreurs	Toutes ventes confondues											
	2017			2018			2019			2020		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)
<b>Personne physique</b>	<b>2480</b>	<b>4298</b>	<b>63 556 €</b>	<b>2699</b>	<b>4272</b>	<b>76 613 €</b>	<b>2995</b>	<b>4501</b>	<b>87 115 €</b>	<b>2909</b>	<b>4696</b>	<b>66 511 €</b>
Agriculteur à titre principal	798			725			816			896		
Agriculteur à titre complémentaire	86			61			69			73		
Non Agriculteur	1596			1913			2110			1940		
Mixtes												
<b>Personne morale &amp; mixte</b>	<b>292</b>	<b>880</b>	<b>69 373 €</b>	<b>344</b>	<b>1355</b>	<b>62 167 €</b>	<b>348</b>	<b>1309</b>	<b>68 914 €</b>	<b>491</b>	<b>1437</b>	<b>62 705 €</b>
Liées à l'agriculture				82	476	38 707 €	71	242	37 576 €			
Liées à l'immobilier				113	248	126 918 €	113	529	91 073 €			
Liées à d'autres secteurs				102	468	58 890 €	109	392	70 699 €			
De droit public				47	164	31 771 €	55	146	35 753 €			
<b>Totaux globaux</b>	<b>2772</b>	<b>5178</b>		<b>3043</b>	<b>5627</b>		<b>3343</b>	<b>5910</b>		<b>3400</b>	<b>6133</b>	

Qualité des acquéreurs	Ventes ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie											
	2017			2018			2019			2020		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)
<b>Personne physique</b>	<b>1749</b>	<b>3584</b>	<b>31 205 €</b>	<b>1744</b>	<b>3253</b>	<b>31 111 €</b>	<b>1865</b>	<b>3471</b>	<b>36 071 €</b>	<b>2271</b>	<b>3767</b>	<b>41 727 €</b>
Agriculteur à titre principal	762			681			756			851		
Agriculteur à titre complémentaire	77			57			62			68		
Non Agriculteur	908			1006			1047			1352		
Mixtes												
<b>Personne morale &amp; mixte</b>	<b>229</b>	<b>711</b>	<b>49 223 €</b>	<b>256</b>	<b>859</b>	<b>49 761 €</b>	<b>257</b>	<b>837</b>	<b>46 109 €</b>	<b>409</b>	<b>893</b>	<b>60 028 €</b>
Liées à l'agriculture	53			72	395	32 414 €	64	225	27 940 €			
Liées à l'immobilier	4			77	171	96 024 €	77	176	87 255 €			
Liées à d'autres secteurs	172			63	194	54 043 €	65	310	42 062 €			
De droit public				44	99	30 712 €	51	127	31 263 €			
<b>Totaux globaux</b>	<b>1978</b>	<b>4295</b>		<b>2000</b>	<b>4112</b>		<b>2122</b>	<b>4308</b>		<b>2680</b>	<b>4660</b>	

Qualité des acquéreurs	Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)											
	2017			2018			2019			2020		
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Prix Moyen (€/ha)
<b>Personne physique</b>	<b>731</b>	<b>714</b>	<b>225 943 €</b>	<b>955</b>	<b>1019</b>	<b>221 937 €</b>	<b>1130</b>	<b>1031</b>	<b>259 029 €</b>	<b>638</b>	<b>929</b>	<b>167 017 €</b>
Agriculteur à titre principal	34			44			60			45		
Agriculteur à titre complémentaire	9			4			7			5		
Non Agriculteur	688			907			1063			588		
Mixtes												
<b>Personne morale &amp; mixte</b>	<b>63</b>	<b>169</b>	<b>154 156 €</b>	<b>88</b>	<b>496</b>	<b>83 642 €</b>	<b>91</b>	<b>472</b>	<b>109 399 €</b>	<b>82</b>	<b>545</b>	<b>67 091 €</b>
Liées à l'agriculture	2			10	81	69 396 €	7	17	165 286 €			
Liées à l'immobilier	0			36	77	195 567 €	36	353	92 971 €			
Liées à d'autres secteurs	61			39	274	62 482 €	44	82	178 498 €			
De droit public				3	65	33 381 €	4	19	65 740 €			
<b>Totaux globaux</b>	<b>794</b>	<b>883</b>		<b>1043</b>	<b>1515</b>		<b>1221</b>	<b>1502</b>		<b>720</b>	<b>1474</b>	

Tableaux compilés par l'auteur, sur base des données de l'OFA.

## Annexe 9 : proportion des acquéreurs en %, selon la même disposition qu'au point 2.2.7

	Toutes ventes confondues			
	2021		2022	
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)
<b>Personne physique</b>	<b>88,34%</b>	<b>78,33%</b>	<b>84,66%</b>	<b>73,21%</b>
Agriculteur à titre principal	17,30%	28,92%	17,93%	29,46%
Agriculteur à titre complémentaire	1,27%	1,25%	1,42%	2,38%
Non Agriculteur	65,12%	39,92%	60,58%	33,85%
Mixtes	4,65%	8,23%	4,73%	7,52%
<b>Personne morale &amp; mixte</b>	<b>11,66%</b>	<b>21,67%</b>	<b>15,34%</b>	<b>26,79%</b>
Liées à l'agriculture	2,85%	7,18%	3,25%	10,32%
Liées à l'immobilier	3,41%	7,51%	4,82%	7,18%
Liées à d'autres secteurs	4,24%	5,76%	5,53%	7,17%
De droit public	1,17%	1,21%	1,74%	2,12%
<b>Totaux globaux</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

	Ventes ne comportant pas de parcelle cadastrale bâtie			
	2021		2022	
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)
<b>Personne physique</b>	<b>87,42%</b>	<b>79,57%</b>	<b>82,95%</b>	<b>73,15%</b>
Agriculteur à titre principal	23,49%	32,89%	25,19%	32,62%
Agriculteur à titre complémentaire	1,64%	1,49%	1,82%	2,12%
Non Agriculteur	55,99%	35,18%	49,26%	29,63%
Mixtes	6,30%	10,02%	6,68%	8,78%
<b>Personne morale &amp; mixte</b>	<b>12,58%</b>	<b>79,57%</b>	<b>17,05%</b>	<b>26,85%</b>
Liées à l'agriculture	3,40%	8,12%	4,44%	11,43%
Liées à l'immobilier	3,50%	6,04%	4,83%	6,89%
Liées à d'autres secteurs	4,08%	4,79%	5,44%	6,27%
De droit public	1,59%	1,49%	2,34%	2,25%
<b>Totaux globaux</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

	Ventes comportant une ou des parcelle(s) cadastrale(s) bâtie(s)			
	2021		2022	
	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)	Nombre de ventes	Superficie totale (ha)
<b>Personne physique</b>	<b>90,48%</b>	<b>73,25%</b>	<b>87,61%</b>	<b>73,30%</b>
Agriculteur à titre principal	2,78%	12,51%	5,37%	21,35%
Agriculteur à titre complémentaire	0,41%	0,36%	0,71%	3,04%
Non Agriculteur	86,52%	59,58%	80,15%	44,67%
Mixtes	0,77%	0,87%	1,38%	4,24%
<b>Personne morale &amp; mixte</b>	<b>9,52%</b>	<b>26,75%</b>	<b>12,39%</b>	<b>26,70%</b>
Liées à l'agriculture	1,54%	3,25%	1,20%	7,49%
Liées à l'immobilier	3,19%	13,59%	4,80%	7,96%
Liées à d'autres secteurs	4,61%	9,76%	5,68%	9,46%
De droit public	0,18%	0,07%	0,71%	1,80%
<b>Totaux globaux</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Tableaux compilés par l'auteur, sur base des données de l'OFA.

## **Annexe 10 : conditions pour obtenir un agrément d'entreprise sociale**

« Les conditions pour obtenir un agrément comme entreprise sociale sont les suivantes (art. 8:5 du CSA et art. 6 de l'arrêté royal du 28 juin 2019 précité) :

- 1) la société doit avoir pour but principal, dans l'intérêt général, de générer un impact sociétal positif pour l'homme, l'environnement ou la société ;
- 2) les statuts doivent décrire l'objet de la société, dont il ressort expressément que celui-ci sert à générer un impact sociétal positif pour l'homme, pour l'environnement ou pour la société ;
- 3) tout avantage patrimonial que la société distribue à ses actionnaires, sous quelque forme que ce soit, ne peut excéder le taux d'intérêt fixé par le Roi en exécution de la loi du 20 juillet 1955 portant institution d'un Conseil national de la Coopération, de l'Entrepreneuriat social et de l'entreprise Agricole ;
- 4) lors de la liquidation de la société, le patrimoine subsistant après l'apurement du passif et le remboursement de la somme réellement versée par les actionnaires et non encore remboursée sur les actions, est réservé à une affectation qui correspond le plus possible à son objet ;
- 5) en cas de démission, l'actionnaire sortant doit au maximum recevoir la valeur nominale de son apport réel ;
- 6) le mandat d'administrateur doit être gratuit (sauf si l'assemblée générale décide d'une indemnité limitée ou des jetons de présence limités) ;
- 7) aucun actionnaire ne peut prendre part au vote à l'assemblée générale pour un nombre de voix dépassant le dixième des voix attachées aux parts ou actions représentées ;
- 8) le montant du dividende à verser aux actionnaires ne peut être fixé qu'après fixation d'un montant que la société réserve aux projets ou affectations qui sont nécessaires ou utiles pour la réalisation de son objet ;
- 9) l'organe d'administration de la société doit établir chaque année un rapport spécial sur l'exercice clôturé dans lequel il est fait mention de la manière dont l'organe d'administration de la société contrôle l'application des conditions d'agrément, des activités que la société a effectuées pour atteindre son objet et des moyens que la société a mis en œuvre à cet effet. »

Consulté le 26/04/2024 sur <https://economie.fgov.be/fr/themes/entreprises/creer-une-entreprise/demarches-pour-creer-une/formes-de-societes/societes-cooperatives/agrement-comme-entreprise>

## Annexes 11 : retranscription de l'entretien avec Astrid Ayrat

LR) Est ce que vous pourriez-vous présenter et expliquer vos missions au sein de la FUGEA ?

AA) Je m'appelle Astrid Ayrat, je travaille depuis 6 ans et demi au sein de la FUGEA, je suis chargée de mission politique et notamment des questions liées à l'accès à la terre, je travaille aussi sur des conventions d'installations, etc

LR) Vous travaillez aussi plus spécifiquement sur l'installation ? Des jeunes exploitations liées au foncier c'est bien ça ? Par rapport à ça, quelles seraient/sont les difficultés que vous rencontrez sur le terrain des jeunes exploitations pour avoir accès au foncier ?

AA) Il faut avoir en tête qu'il y a différents cas de figures, il y a déjà ceux qui sont issus du milieu et ceux qui sont non issus du milieu. Je vais un petit peu caricaturer mais pour les personnes non issues du milieu, l'enjeu c'est vraiment de trouver des terres, qu'elles soient à vendre ou à louer, pour lancer leur projet agricole. Ce qui est compliqué, et que l'on voit dans l'observatoire du foncier, est qu'il n'y a que très peu d'échanges de terres annuellement. Donc il y a très peu de terres qui sont sur le marché acquisition, qui changent de main et les opportunités sont rares.

De plus, le bail à ferme n'a plus la cote au niveau des propriétaires parce que ça immobilise la terre trop longtemps. C'est un petit peu la croix et la bannière pour des personnes de s'installer et en fait cette difficulté d'accès à la terre va forcément orienter leur projet agricole. Les nouveaux arrivants vont orienter leurs projets vers du maraîchage, des projets de petits élevages qui nécessitent peu de terrains. C'est rare d'avoir des personnes non issues du milieu qui lancent des projets qui nécessitent beaucoup de terrain. Ils doivent trouver des productions qui doivent avoir de la valeur ajoutée sur des petites surfaces, de la transformation fourragères par exemple, ce genre de choses. Après je ne dis pas, c'est possible, « cite un nom de ferme » qui a « eu un coup de bol » de pouvoir avoir 30 ha disponibles en bail à ferme, en bail de carrière. Mais ce sont des opportunités qui se présentent très rarement.

Et après, il y a tous ceux qui sont issus du milieu, donc où il y a une ferme familiale, et là aussi la question de la terre est présente. Il y a quand même toute la question des terres qui ont pris énormément de valeur. Si dans une famille par exemple de 3 enfants il n'y en a qu'un qui veut reprendre l'exploitation, le partage équitable des biens familiaux entre les enfants rend le rachat des terres impossible. Ce sont des questions extrêmement compliquées au niveau des transmissions qui peuvent totalement dégénérer, parfois ça se passe très bien, la mise en bail à ferme par les frères/soeurs existe aussi, ça peut bien se passer comme ça mais aujourd'hui les prix du foncier sont tels que très vite, les terres, bâtiments etc d'une exploitation arrivent à des montants comme 1 000 000€. Comment un jeune avec ce qu'il peut retirer de l'agriculture peut s'endetter à ce point ? C'est pas parce qu'il y a de la terre dans la famille que voilà, des discussions intenses dans la famille peuvent avoir lieu, il y a des cas difficile où dans la même famille un côté va essayer d'aller chercher le maximum jusqu'au moindre centime.

LR) Alors, vous concrètement, comment est-ce que vous arrivez à démêler certaines situations qui peuvent être bloquées ou à aider ces jeunes exploitants qui voudraient se lancer ? C'est assez compliqué j'imagine mais...?

AA) C'est compliqué, maintenant là on va lancer cette année un « site de petites annonces », une espèce de répertoire sur lequel des annonces peuvent être publiées pour essayer de faire « matcher » l'offre et la demande. Parce qu'il y a quand même des gens qui veulent remettre qui ne trouvent pas de repreneurs. Nous on offre un accompagnement gratuit pour les jeunes qui veulent s'installer et pour les vieux qui veulent transmettre. Nous un jeune qui se pointe ici, on peut l'aider sur plein de choses mais s'il n'a pas d'accès à la terre, on n'a pas de baguettes magiques pour lui trouver du foncier, ce n'est « pas notre rôle ». De manière exceptionnelle on peut mettre en liens

certaines personnes après avoir entendu que..., grosso modo c'est tout ce qu'on peut faire malheureusement.

Maintenant c'est un problème politique, contrairement à la France, où il y a les SAFER etc, ici on a laissé le marché foncier en roue libre il n'y a rien pour réguler les prix. Donc nous on demande des actions pour voir comment est-ce qu'on pourrait réguler le prix du foncier vraiment. Avoir des conditions contraignantes etc, aujourd'hui on a été si loin, les prix sont tellement élevés... en France ils ont pris ce problème à bras le corps depuis les années 60 et les prix des terres sont encore +- à 10000€/ha, ici elles sont à 100000€... c'est sans commune mesure. A part faire un accompagnement des cédants, il faut pas uniquement accompagner ceux qui portent des projets, mais aussi ceux qui cèdent. On a un réel rôle de plaider à ce niveau et nous organisons d'ailleurs des formations pour les cédants. Pour aussi essayer de leur dire « au lieu de vendre au plus offrant, essayez d'avoir un projet de transmission de la ferme, de céder l'outil de travail et de ne pas le démanteler.

Les fermiers ne veulent pas brader ce qu'ils ont payé toute leur vie, donc en fait c'est de plus en plus vers des fermes collectives, etc. Par exemple il y a des structures comme SAWB qui les accompagnent très fort, etc. Nous on est en contact avec la ferme des Arrondes, des jeunes qui ont repris une ferme avec l'aide de Terre-en-vue et qui ont réussi à lever 1,4M d'€ de fonds pour acheter la ferme, bref, c'est pas un projet réalisable à souhait quoi... Donc voilà, la réponse devra être politique si l'on veut sortir de cette impasse, via des politiques fortes et courageuses. Le problème aujourd'hui c'est que les ministres de l'agriculture depuis des décennies n'ont pas dans leur ADN de vouloir réguler.

LR) Super intéressant, par rapport à ça, j'ai beaucoup étudié les rapports de l'OFA, une chose qui m'a sauté aux yeux c'est que par rapport à la zone cadastrale des différentes terres, il y a 64% de terres vendues qui sont totalement en zone agricole, et 42% des surfaces totales achetées qui le sont par des agriculteurs. Donc il y a 20% des terres en zone agricole qui ne reviennent pas à des agriculteurs finalement. J'ai une petite question par rapport à ça parce que ça veut donc dire que des terres avec des usages dédiés à l'agriculture ne reviennent pas dans les mains des agriculteurs, quelque part on peut le voir comme une défaillance de l'Etat, du politique d'avoir régulé l'usage finalement que l'on peut faire d'une certaine terre. Et pourtant cet usage dévie à hauteur de 20% en 2022, c'est très théorique mais simple question, avez-vous idée de quels acheteurs peuvent être intéressés par des terres qui sont situées en zone agricole et qui ne sont pourtant pas liées à l'agriculture ?

AA) Plein ! En fait la terre c'est vraiment une valeur refuge, c'est vraiment un objet de spéculation, ce sont des personnes avec du capital qui investissent dans la terre pour avoir un rendement bien plus élevé qu'avec un placement à la banque. Donc, ça veut dire, parce que j'avais pas les statuts en tête mais ça veut dire qu'ils n'ont pas le statut d'agriculteur ?

LR) En tout cas dans la répartition qu'ils en font dans les rapports, il y a les acheteurs liés à l'agriculture, titre complémentaire/principal etc. Et il y a « Autres acheteurs », ceux liés à l'immobilier, alors il y a un peu de l'Etat, mais c'est très peu, pourtant ça pourrait peut-être être une solution si l'Etat peut racheter des terres afin de les mettre à disposition ?

AA) Oui, par exemple on sait que Solvay a acheté énormément de terres, on sait que c'est une valeur refuge et on sait que le marché foncier aujourd'hui est l'objet de plein de pressions, de sollicitations par de multiples acteurs qui ont beaucoup plus de moyens que les agriculteurs. Pour eux ce n'est pas un outil pour en dégager un revenu, c'est juste un placement. C'est ultra opaque, on entend plein de bruit. Si tu as entendu Colruyt, qui eux ont un statut d'agriculteurs, enfin ils ont créé une société qui a un numéro d'agriculteur. Mais on peut commencer à se poser « mais quels agriculteurs ont acheté ? Parce que maintenant il y a beaucoup de propriétaires fonciers qui ont un statut d'agriculteurs. Qui peut se revendiquer agriculteur ? Avant cette nouvelle PAC, il n'y avait quasi aucune condition, c'était une liste négative (il ne fallait pas être un aéroport, un cimetière, etc.). Aujourd'hui, il y a une condition supplémentaire c'est la formation agricole, en +1 an tu peux avoir la formation. Donc si tu es un petit peu motivé c'est pas trop compliqué. C'était un premier pas mais se pose la question de comment durcir les critères sans exclure les complémentaires, les petits agriculteurs etc. ? Comment

faire en sorte que Colruyt et les gros propriétaires fonciers ne puissent pas se revendiquer agriculteurs ? C'est un autre enjeu mais intimement lié à la question du foncier.

Aussi, il y a plein de particuliers qui achètent les terres agricoles, pour les chevaux etc. La région wallonne est la région où il y a le plus de « chevalisation », des particuliers qui n'ont pas d'objectifs lucratifs derrière mais qui petit à petit viennent grappiller la zone agricole.

LR) Usage de loisirs/multi-usages donc ?

AA) Oui clairement, puis les questions de biométhanisation, de panneaux photovoltaïques etc. C'est ultra rentable. Tu es payé 2-3000€/ha pour ne « rien faire », aucune production agricole, et voilà. La question des énergies renouvelables, sans taper dessus, c'est juste qu'il y a un vrai problème de concurrence avec la production nourricière. Pour nous la zone agricole doit être dédiée à la production d'alimentation. Dans le CoDT, on ne définit pas ce qu'on peut faire de la zone agricole.

LR) Finalement, le fait de mettre une zone cadastrale ça reste assez...opaque, c'est dédié à l'agriculture mais on ne sait pas trop la définition de l'usage ?

AA) C'est permissif oui, on peut faire des sapins de Noël, de la biométhanisation, des chevaux, etc. Tu n'es pas du tout obligé de tenir une activité agricole.

LR) Ok, super, pour revenir un peu sur l'acquisition dans les jeunes exploitations, je pense qu'on peut dire qu'une fois qu'une terre est acquise, la solution par défaut, ça reste quand même l'endettement, pour des sommes qui sont très importantes. Et Malheureusement, l'endettement, selon ce que j'ai pu lire, va commencer à mettre en place un cercle vicieux, par peur du risque de défaut de remboursement. L'exploitation va chercher à avoir des modes de productions plus standardisés, va chercher à prévoir sa production, justement pour éviter cette peur du défaut de remboursement. Cela va faire en sorte que l'exploitation, la rentabilité de l'exploitation, va devenir fonction du nombre d'ha qu'elle acquiert. Qu'en pensez-vous ?

AA) Oui... et non, parfois on peut voir des petites fermes qui vont dégager. Il faut regarder ce qu'il y a à la fin dans la poche de l'agriculture. Souvent les gens ont tendance à regarder les volumes, j'ai autant de bétail etc « on est gros donc je gagne gros ». Ça peut s'avérer vrai, mais la rentabilité d'une ferme, c'est ce qui rentre mais ce qui sort en terme de coûts, beaucoup de bétail équivaut à plus de frais de vétérinaires, moins de temps pour s'occuper des bêtes donc on « loupe des choses ». Donc voilà, parfois des plus petites fermes, qui par contre vont devoir très bien réfléchir leur système pour en dégager un maximum, arrivent très bien à diminuer leurs coûts. Nous on travaille beaucoup sur l'autonomie des fermes, l'autonomie fourragère des fermes et essayer de dépendre un minimum de l'extérieur pour l'alimentation du bétail. Ils vont devoir essayer de transformer ou imaginer des commercialisations plus rémunératrices de leur commerce.

Par rapport à l'endettement, c'est un vrai frein par rapport à la transition agro-écologique. A partir du moment où tu as un gros endettement etc, tu as une alerte, il y a des pucerons par exemple, au lieu d'aller voir ta culture directement, tu vas pulvériser pour être sûr d'avoir quelque chose à vendre au moment de la récolte. Clairement l'endettement freine, empêche parfois les agriculteurs d'innover.

J'ai déjà été chez des gros propriétaires fonciers qui ont pas mal de terres etc. et eux tentent beaucoup plus de choses, ont un modèle beaucoup plus extensif. Mais ceux-là ne dépendent pas de l'agriculture pour vivre! Donc ils ont des fermes beaucoup plus « sexy », et on dit à tous que c'est le modèle à suivre etc. On les met en avant dans des reportages etc. Mais quand on voit le dessous des cartes c'est pas du tout le même contexte. Si on leur garantissait un revenu chaque mois, les agriculteurs ils tenteraient plein de choses!

LR) Une bonne partie de mon travail, la partie plus pratique, elle va se diriger vers la problématique de l'endettement. Par rapport à ça, je connais déjà Terre-en-vue. Est ce que vous pensez que l'épargne citoyenne ça peut être une solution ? Pour justement permettre à ces agriculteurs d'avoir

accès aux terres en bail à ferme (ou autres ?). En tout cas, quelles alternatives vous avez déjà pu expérimenter ?

AA) Aujourd'hui il y a déjà Terre-en-vue et Mimosa, plateforme de crowdfunding. Alors oui c'est possible mais clairement il y a des limites. Terre-en-vue existe depuis 10 ans, sur cette période, le prix des terres a explosé. Pour acheter des terres il faut de plus en plus d'épargne et les demandes ne cessent de croître, les gens ne cessent de toquer à leur porte. Ils ont un cercle de donateurs mais les personnes qui donnent doivent être sensibilisées aux enjeux parce que clairement quand on donne son argent à Terre-en-vue ce n'est pas pour le récupérer. Terre-en-vue c'est bien, mais c'est à la marge. Avant par exemple, TEV ne faisait pas de plaidoyer politique, ils se concentraient sur leur travail d'acquisition. Maintenant, ils se lancent dans le plaidoyer parce qu'eux mêmes se rendent compte que ça ne fait qu'empirer malgré ce qu'ils font. Terre de liens en France, a déjà plus de « sens » parce que les terres sont beaucoup plus accessibles. Donc facilement atteignables avec l'épargne citoyenne. Ils achètent pas mal de terres, de fermes, etc. même le bâti est moins cher. Leur impact est beaucoup plus important. Je reviens, c'est au niveau politique que ça doit changer.

LR) Compliqué...

AA) Oui... Cela fait 5 ans qu'on réfléchit aux questions par exemple de « qui pourrait être agriculteur ». Et il y a parfois vraiment une volonté politique, mais c'est pas facile vraiment, de trouver des critères qui sont contrôlables, qui vont cibler les bonnes personnes. Il faut toujours imaginer comment la règle va être contournée parce que c'est le sport favori des personnes avec des gros moyens.

## Annexes 12 : retranscription de l'entretien avec Eric Buchet

LR) Est-ce que vous pourriez m'expliquer comment vous avez lancé la bergerie et comment vous avez eu surtout accès aux premières prairies, comment vous avez pu avoir accès à la terre ?

EB) L'avantage c'est que la première prairie on a pu l'acheter nous? On a eu l'occasion à l'époque les terrains n'étaient pas encore chers on a eu une prairie d'un hectare trois cent avec un terrain bâti et pour 19000€ (en 2015).

Donc à ce moment-là on s'est décidé parce qu'on occupait déjà une petite bergerie ici chez une personne qui avait un rêve de finir avec des moutons. Un gars qui était dans la finance et il avait acheté quatre cinq moutons, il avait bien les moyens. Il avait bâti une petite bergerie magnifique mais quarante mètres carrés Cette personne est malheureusement décédée. On était fort ami avec. Donc elle est décédée, la famille nous a demandé si on pouvait s'occuper des moutons. Donc je leur ai dit ok, mais je leur dis que je veux bien m'occuper des moutons, mais alors que je mets les miens avec.

Donc on a commencé à faire quelques quelques brebis viandeuses et puis on s'est vite retrouvé à une trentaine. On n'avait même pas de numéro de troupeau. Dans le même temps j'étais devenu tondeur, par le fait de l'occasion j'allais dans beaucoup de bergeries et j'ai tondu pendant un an presque deux, j'ai tourné avec un tondeur professionnel, on a été jusqu'en Flandre et tout ça. Et un jour j'ai dit à ma femme, il faut qu'on en vive !

Et en vivre c'est très compliqué. Donc de fil en aiguille, en réfléchissant on s'est dit tiens on va tester le fromage donc on a connu le laitier belge on est un peu amoureux de cette race-là. J'aime bien les races qui viennent de chez nous, on n'aime pas d'aller chercher trop loin.

Donc on a commencé avec du laitier belge voilà on a commencé avec 7 brebis en 2007 et à l'heure actuelle on est à trente brebis à la traite, on a une dizaine de brebis viandeuses et une dizaine de brebis qui sont prêtes pour l'année prochaine, il faut toujours deux ans pour en préparer une à la traite, plus les agneaux. À l'heure actuelle avec tous les agneaux on a cheptel qui fait entre 150 et 170 bêtes pour l'instant.

LR) Et deux beaux chiens!

EB) Voilà et les chiens sont indispensables pour le travail, le soir quand je vais chercher les moutons ce sont des grands espaces c'est au chien d'y aller, c'est un outil phénoménal.

LR) Et alors avant Terre-en-vue, vous aviez déjà une bonne parcelle quand même, une dizaine d'ha c'est ça ? Comment le contact s'est passé ?

EB) Oui oui, Terre-en-vue bon je ne connaissais pas du tout c'est un petit peu en fouinant, j'avais été à la petite foire alternative qui se faisait à Semelle à l'époque donc c'est une foire un peu pour rigoler de la foire de Libramont. C'est tous des bobos, tous des écolos qui sont là, c'est très chouette quoi. Fatalement Terre-en-vue y était. Donc du coup je me suis bêtement intéressé à Terre-en-vue, je regarde un petit peu sans trop savoir ce que c'était, j'ai commencé à discuter avec les gens, je leur ai expliqué nos projets et je leur ai dit qu'effectivement on avait un problème d'achat de foncier et qu'il y avait certainement quelques terres qui allaient être vendues sur le village donc c'est à ce moment-là qu'on a été à la première AG à Bertrix.

Et on a été chez eux, on a été présenter notre projet. Il faut savoir qu'à Terre-en-vue tu as d'abord une personne qui vient te voir, voir si tu es recevable et moi cette personne je l'avais croisée à Semelle. Après tu dois débattre de ton projet devant des agriculteurs, il y a des bergers par exemple et ce sont les agriculteurs qui vont décider si ton projet est recevable ou pas. Ce n'est pas réellement Terre-en-vue qui décide, ils dégrossissent le terrain pour écarter les trucs un peu loufoques. Mais ce sont les fermiers qui disent si c'est vivable ou pas. Donc là Terre-en-vue nous a dit qu'on rentrait dans leurs conditions. Nous à notre niveau ce qui était compliqué c'est qu'on n'avait pas de chiffre

d'affaires, c'est quelque chose qu'on créait. Donc c'est plus facile d'aller acheter des terres et de se battre pour acheter des terres pour une ferme qui existe que pour une qui se crée.

Et maintenant je crois que c'est une grande histoire, on a été l'année passée à la foire de Libramont, TEV ils sont beaucoup avec la FUGEA ils s'entendent fort bien, la FUGEA a des moyens/subsides, des stands à la foire de Libramont tout ça et ils invitent couramment Terre-en-vue. Ils ont un peu le même combat, la FUGEA revendique beaucoup les difficultés autour de l'accès à la terre.

LR) Donc là avec Terre-en-vue vous avez pu acquérir combien alors ?

EB) Là on a acquis 2,5ha au prix de 15 000€/ha. Donc ce qui s'est passé c'est que Terre-en-vue a du foncier devant eux, donc à partir du moment où notre projet est accepté et que les terres sont en vente, Terre-en-vue a fait des offres tout de suite chez le notaire et quand ça a été accepté directement Terre-en-vue a dit ok on a un rendez-vous et on signe donc parce que en plus nous c'était quand même assez chaud on a du combattre contre la famille Frère et des choses ainsi qui avaient des pouvoirs financiers nettement plus importants. On est arrivé à négocier avec et ça a été très bien quoi, on a négocié avec la famille frère, on a simplement discuté, on nous a convoqué sur la terre avec eux et ils nous les ont laissées acheter sans souci. Puis alors la tu lances ta campagne de fonds et après Terre-en-vue, il faut les rembourser.

Honnêtement, la collecte c'est compliqué. Ça a été assez vite quand même. Oui c'était une petite somme on est à 50 000€. Mais c'est quelque chose quoi. Et puis après tu as toujours un peu ton épée de Damoclès au dessus de la tête parce que tu as toujours des gens qui risquent de reprendre leur part. ... Je pense qu'il y a 75% des gens qui ne prendront jamais leurs parts mais on a eu le cas l'an passé, il y a eu 3-4000 € de parts qui ont été reprises. Automatiquement, il faut les reboucher, faut trouver quelqu'un d'autre. La photo la plus simple je crois c'est que tu fabriques un mur en briques, le mur est plein mais ton mur à tout moment, il y a des briques qui peuvent s'enlever. Donc, tu dois les remettre. Donc, par exemple nous à un moment un investisseur nous avait proposé un gros montant, il restait 15 000€ à mettre. Donc Terre-en-vue nous a téléphoné et nous a dit écoutez si vous voulez il y a quelqu'un qui boucle la campagne pour 15 000€ honnêtement moi je n'étais pas chaud. J'aime autant avoir cinq six personnes qui mettent parce que le jour où ils enlèvent c'est quelques milles à reboucher c'est pas une fois 15 000€. Ce n'est pas évident d'aller chercher de l'argent, il faut aller mendier un peu. C'est pas évident. Nous, quand on a commencé Terre-en-vue, il n'y a personne qui connaissait par ici. Alors expliquer aux gens c'était quoi et quel intérêt, c'était compliqué. Je me rappelle on a été une journée à une marche Adeps. Tu dis qu'est-ce que tu vas aller faire à une marche Adeps mais en fait ça a tout son sens. C'est tous des gens qui sont tout le temps dans la nature. Ils passent très couramment à côté de notre prairie. Donc la plupart des gens avec qui je parlais, ils s'en foutaient complètement que les terres soient à moi ou à Terre-en-vue ou à n'importe qui. Mais je leur ai dit, si on laisse tout passer à l'intensif vous allez avoir des grandes prairies cultivées qui seront pulvérisées aux pesticides et tout ça. Parce que bon on joue quand même beaucoup sur l'écologie, les petits bosquets, les haies tout ça, vous n'aurez plus donc tout ce charme paysager dont vous profitez dans vos balades en fait vous ne l'aurez plus, en fait tu défends un peu ton patrimoine et ton paysage.

LR) Vous avez une charte avec Terre-en-vue, vous êtes un peu obligé de suivre une certaine ligne de conduite ?

EB) On a une charte oui, les terres doivent obligatoirement être nourricières, on doit produire de la nourriture sur les terres. Donc, il y en a un qui fait des canards, ceux qui font des pommes, il y a de tout, mais la première chose c'est vraiment qu'elle doit être nourricière et la deuxième chose tu n'es pas obligé d'être en bio, ce n'est pas une obligation mais tu dois travailler tes terres de façon écologique donc pas de traitement phytos rien, pas d'engrais chimique, on doit rester dans l'écologie.

LR) Alors pourquoi, peut-être une bête question, mais pourquoi Terre-en-vue et pas une banque ? Il faut que la banque accepte et tout ça mais imaginons qu'ils acceptent.

EB) Oui parce que au fait c'est très facile nous quand on a commencé, on a été les voir (les banques), eux ils ont justement un secteur agricole et moi j'étais effaré de ce qu'ils me prêtaient. On pouvait sortir le lendemain avec 300 000€ en poche avec un projet qui était un peu foireux parce que du lait de brebis... j'ai trente brebis et je suis compté dans les vingt-cinq éleveurs qui sont comptés sur toute la Belgique. Mais voilà pour eux c'était innovant, c'était bon, c'était l'agriculture donc ils nous prêtaient à « vaille que vaille. Mais je crois que si on avait fait un prêt à la banque pour acheter (les terres) je crois que j'aurais un tracteur à 200 000€ et j'aurais été manifester à Bruxelles parce que je serais « dans le système ». Tu dois rembourser les crédits et tu dois toujours être de plus en plus gros et alors le fait d'acheter de faire des crédits comme ça en fait tu perds ta liquidité, c'est ça le problème. Si tu veux continuer à avancer, tu ne sais plus parce que tu es pendu par des prêts. Et en passant par Terre-en-vue, tu n'as pas ce système-là. Donc par exemple, on a acheté un tracteur, bon on a toujours eu un tracteur, on avait des vieux et on a acheté un tracteur correct, on a mis 25 000€, on a acheté un beau tracteur, un petit, mais un très beau. Mais sans ça je n'aurais jamais su. Si j'avais dû acheter les terres, je n'aurais pas su.

LR) Cela vous a permis de faire d'autres investissements à côté ?

EB) Oui , y'en a plein qui disent que le tracteur c'est un luxe qu'on sait s'en passer mais à notre époque on ne sait plus s'en passer. Nos ballots ils font quatre cents kilos, ils sont mis sur huit de haut en hauteur voilà à l'heure actuelle dans le système qu'on vit économiquement maintenant c'est plus possible et je crois qu'il faut savoir se faire plaisir aussi, ça va se faciliter un peu la vie parce que j'ai un genou qui est foutu... si je dois vider ma bergerie à la fourche j'en ai pour une semaine.

...

EB) Terre-en-vue quand ils acceptent de venir avec toi, ce qu'on explique souvent aux gens c'est qu'ils n'apportent pas d'argent, ils viennent pas nous acheter des terres pour nous, elles sont pas à la bergerie, pas à nous, elles sont à Terre-en-vue. Ils nous offrent un outil. Je sais pas si tu as vu le clip vidéo qui a été fait, tout ça c'est gratuit, ça c'est fort important. Et il y'a tout le staff technique qui est derrière et puis ils ont la liquidité pour acheter les terres. Donc c'est vraiment un outil que eux t'offrent. Tout ça c'est eux qui financent, ils mettent ton projet sur leur page etc.

LR) Ils ont l'air fort en communication c'est vrai.

EB) Oui oui ils sont costauds. En fait Terre-en-vue c'est un petit peu la petite soeur de terre-de-liens qui existe en France depuis des années. Terre-en-vue va énormément faire des formations, ils montent à Paris tout ça pour aller faire des formations avec Terre-de-liens, eux c'est colossal c'est des dizaines de millions d'euros, ils rachètent beaucoup de bâti alors que Terre-en-vue c'est tout nouveau l'achat de bâti par exemple avec les Arrondes. Tous les agriculteurs ne sont pas pour, moi dans le système personnellement je ne suis pas pour. Il faut s'imaginer que tous ces gens qui vont vivre aux Arrondes, ils vont faire leur vie là, dans un endroit superbe, et le jour de leur pension ils vont devoir quitter leur lieu de travail et je pense que là ça va être vraiment très compliqué. Parce que des gens vont s'attacher au lieu et vouloir mourir là tout simplement. Je pense que Terre-de-liens a beaucoup de soucis avec ça. Pour arriver à faire quitter les personnes qui sont à la retraite pour remettre des jeunes personnes pour continuer le travail par après.

LR) J'avais été voir à la FUGEA, j'ai eu un entretien aussi et on m'a parlé de Terre de liens. Effectivement qu'ils étaient déjà beaucoup plus « avancés », enfin qu'ils ont beaucoup plus de facilités en France parce que les prix des terres en France sont plus contrôlés qu'en Belgique même si ça reste élevé mais qu'ici en Belgique Terre-en-vue c'est un peu plus marginal.

EB) C'est un peu marginal, mais je crois qu'on en parle tellement à l'heure qu'ils deviennent presque indispensables. Et je ne sais pas s'ils dérangent, je ne peux pas dire qu'ils dérangent au ministère de l'Agriculture, je pense qu'au fait, ils arrangent au ministère de l'Agriculture parce qu'ils font leur boulot. Sans que les autres doivent se mouiller à l'approche des élections des choses ainsi, ils font leur boulot. C'est ça. Et il y a encore un scandale énorme à Ciney, il y avait cinquante hectares de terre que la commune reprenait et c'est deux grosses fermes qui l'ont eu, vingt-cinq hectares chacun. Alors que tu lances un projet comme nous, tu nous donnes dix hectares, demain c'est fini, on est parti, c'est que du bonheur. Il y a plein de gens qui cherchent ça, un maraîcher avec deux hectares, ils est au paradis. Et là, ils ont coupé en deux vingt-cinq ha chacun, donc on voit qu'il y a de la magouille quoi. C'est bien dommage, alors que quand tu pars à Terre-en-vue, il y a des discussions, il n'y a pas d'intérêt, il n'y a personne qui a un intérêt à avoir un hectare de terre de plus que l'autre. C'est une grande discussion, un grand partage, et en plus tu croises des gens super intéressants.

LR) Toi une fois que tu as les hectares que tu as besoin, entre guillemets, tu grossirais peut-être un petit peu mais pas non plus dans des grandes proportions, ça n'a pas d'intérêt quelque part ?

EB) Non non pas du tout, nous on a vingt ha et on est bien, on ne veut pas grandir beaucoup plus. Alors s'il y a des terres à prendre dans la région, on les prend, mais à la base on les prend pour les protéger. Et si jamais il y a un autre projet ou quoi qui vient se coller et qui est plus près, on les relaie. Par exemple, avec un ami à Vierves qui fait aussi du mouton, il n'a pas de terres achetées par Terre-en-vue mais il est fort investi dans la coopérative et bien, à nous deux, on a bloqué près de dix hectares de terres sur le parc Saint-Roch de Couvin où c'était en intensif avant. Donc en discutant avec eux et tout ça, c'est nous qui avons eu les terres et les terres sont là, elles sont en bio. Maintenant si un jour quelqu'un débarque au domaine Saint-Roch et dit je vais faire ci ou ça, monter une chèvrerie ou autre, tiens vas-y prends les terres et elles sont protégées pendant ce temps-là.

LR) C'est un peu les principes de Terre-en-vue qui percolent à d'autres niveaux ça ?

EB) Oui, on a eu un débat au début, pour t'expliquer ce qui s'est passé, quand tu rentres dans des trucs comme TEV tu ne fais pas que d'aller chercher un coup de main tu dois rentrer dans une doctrine en fait, et moralement je pense que tu as un devoir vis-à-vis de Terre-en-vue parce que quand tu rentres c'est parce que tu aimes cet autre système et qu'il te plaît, parce qu'il va t'aider mais après toi tu es aussi là pour aider les autres. Pour collecter l'argent, TEV nous demande de monter un comité citoyen autour de la bergerie. C'est un truc super important, tu dois faire un appel aux gens, à tes clients, tes amis, etc. Ces gens t'aident à organiser des journées à la ferme ou des journées découvertes, on a fait des journées cinéma-débat autour de la ferme par exemple. C'est fort intéressant parce que de un, tu n'es pas tout seul pour aller collecter l'argent, c'est déjà très bien. Tu es entouré par un tas de gens, il y a un tas d'idées différentes et alors avec ça nous on organise une grosse fête au mois de juillet, des choses ainsi, tous ces gens-là sont là pour bosser avec toi. Demain il y a une réunion ici, ils débarquent tous, on boit un coup ensemble, on fait un peu la fête, on s'amuse, ce sont des amis et tu as des gens des fois qui débarquent d'un peu nulle part, tu sais pas d'où ce qu'ils viennent puis voilà et ils rentrent dans le système et c'est parti. Ça c'est vraiment la base primaire pour collecter l'argent, pour amener les fonds à TEV. Donc quand je te dis que tu t'engages dans une charte, tu t'engages parce que par exemple l'année passée on a fait un ciné débat, mais pas pour nous, pour une autre ferme. Donc, tu vois c'est bien d'aller épauler les autres de temps en temps, ça ne sert à rien d'être tout seul dans son coin ... les gens qui viennent aider doivent se mettre ça dans la tête qu'ils se battent un peu pour une cause. Ils sont un peu des militants, on a une personne du groupe, donc on a eu l'occasion d'acheter un bout de terrain qui est à droite à côté de la la bergerie, on a fait une offre, on a fait une petite offre, c'était 7000 euros, avec 0,4 ha, sachant qu'on venait d'acheter deux hectares et demi maintenant à 15 000/hectares, 7000 pour quarante ares était tout à fait correct. Donc j'avais demandé à terre-en-vue, ils m'ont dit « Vas-y Eric pas de soucis, tu veux qu'on fasse l'offre nous même ? » Et j'ai répondu non je vais la faire moi même c'est un gars du village, si la mayonnaise prend je vous transmets. Donc j'ai fait l'offre,

quelques jours après on fait une réunion ici, à la réunion tout le monde était là, on était une bonne vingtaine et il y a des gens, je pense qu'à un moment ils auraient dû nous interpeller sur une chose. Au fait ces gens avaient été acheter les terres dans notre dos et dans le dos de Terre-en-vue. Ils avaient acheté la terre à un prix colossal de 25 000 euros les quarante ares donc c'est-à-dire que c'est une personne qui est avec nous dans le groupe, elle passe au-dessus de Terre-en-vue pour aller acheter la terre et en plus elle fait ce que TEV en vue déteste le plus, elle fait faire une plus-value phénoménale, une hausse des prix phénoménale. Donc les gens intègrent TEV en même temps même s'ils viennent juste dans ton groupe, ils doivent se dire psychologiquement voilà on a quand même une petite charte, on a une fierté personnelle et on doit la suivre. Cette personne était en train de monter un projet elle nous aurait dit j'ai besoin de la terre tout le monde lui aurait dit vas-y fonce et au pire TEV l'aurait achetée on l'aurait aidé à boucher le trou, c'était un peu dommage et mal réfléchi. Mais bon après on ne s'est pas battu avec la personne, on lui a envoyé un mail en disant que le groupe n'était pas content, qu'on estimait qu'elle n'avait plus sa place dans le groupe, mais je suis toujours ami, je discute avec elle et voilà je suis pas là pour faire la guerre.

...

EB) Il y a une multitude de projets qui sortent de sol maintenant. Terre-en-vue s'est fort diversifié parce qu'avant voilà on allait les voir on attendait que les terres soient à vendre si elles étaient en vente on essayait de négocier des prix intéressants et on les achetait c'était juste ça. Puis d'autres personnes ont intégré TEV et ça s'est développé de plus en plus. Ils ont beaucoup développé leurs activités, par exemple il y a une personne pendant près de deux ans qui n'a fait que les communes parce qu'un truc dont on ne se rend pas compte c'est que les fabriques d'église sont des gros propriétaires terriens. Un autre qui est encore plus étonnant, les CPAS, qui sont aussi des très gros propriétaires terriens. Donc ils essayent de répartir un peu mieux ces terres en conscientisant un peu mieux tous nos élus communaux, les gens des paroisses et tout ça, à dire voilà il y a plein de petits projets qui sont là. Par exemple tout le monde a son cheval en Belgique, alors c'est bien de mettre vos prairies à ceux qui ont des chevaux mais quand quelqu'un a un chouette petit projet, c'est un truc économique, c'est sympa, c'est pour faire de la « bonne bouffe », est-ce qu'il n'y a pas moyen de lui mettre un petit bout de terre ou des choses ainsi parce que en plus souvent c'est des terres qui sont à des prix dérisoires quand les gens les louent, souvent ils les prêtent. C'est un peu accablant, on est le pays au monde qui a le plus de densité de chevaux au km<sup>2</sup>. Quand tu regardes tu vois des chevaux partout. Alors c'est un long débat parce que tu ne peux pas non plus dire aux gens pouvez pas avoir de cheval, moi je connais des gens ici dans le bas du village ils en ont dix ils n'en montent pas un seul. On est quand même sur un sol ardennais ici, une fois que tu passes le Viroin, donc ça ne pousse pas beaucoup. Si tu tapes un coup d'oeil aux prairies de l'autre côté du Viroin du côté d'Olloy, côté calestienne tu vas voir la différence de l'herbe, elle est quatre fois plus grande là-bas qu'ici donc un cheval ici il faut deux hectares, deux hectares et demi pour subvenir à un seul. C'est énorme. Alors oui à un moment la FUGEA et tout ça ils ont déjà proposé de taxer les chevaux. Je pense qu'en faisant ça intelligemment y'a moyen de mieux faire, je dis pas tu ne taxes pas le premier cheval des gens même le deuxième mais au moment où tu arrives à cinq chevaux par personne voilà si tu n'en fais pas un boulot...

...

## Annexes 13 : retranscription de l'entretien avec Valentine Jacquemart

LR) Première petite question, pourquoi Terre-en-vue et pas une banque ?

VJ) C'est pas la même chose, comment dire, une banque c'est juste voilà, demander un crédit et avoir une somme d'argent qui tombe et devoir la rembourser pour des terres. Tu sais un peu le prix des terres agricoles à l'hectare à combien elles sont... ça fait quand même des remboursements sur une durée qui est assez importante. Nous, on a fait appel à Terre-en-vue. C'était en 2013. C'était au tout début de l'aventure Terre-en-vue, donc ce n'était pas encore très connu. Pourquoi ? Déjà parce que nous on avait un outil qui fonctionnait, mais on avait encore des emprunts à payer. Et c'est vrai que refaire des emprunts pour avoir de la terre, c'était financièrement... la question se posait. Mais alors oui. On avait déjà un peu cette idée de vouloir faire en sorte que les terres sur lesquelles nous sommes, qu'on loue, deviennent un outil et pas du patrimoine si tu veux, ne nous appartiennent pas mais puissent devenir un outil pour peu importe qui, que ce soit pour moi après qui suis de la famille entre guillemets, mais ça pourrait être très bien pour quelqu'un qui veuille venir reprendre la ferme ... Et alors il y avait quand même la notion, c'est un peu plus philosophique, mais oui, de bien commun. Oui vraiment... qu'il y ait une communauté qui soit autour de nous et qui nous soutienne. On ne savait pas si ça allait marcher, mais on a vu qu'en fait ça tenait à coeur aux gens de maintenir les terres agricoles ici autour de la ferme. Et c'est vrai que pour nous, il y avait plus de sens à faire comme ça que d'aller « bêtement » à faire un crédit à la banque et de devoir le rembourser voilà. C'est un peu moins porteur, il n'y a pas tout ce côté social autour quoi, tu vois, avec un groupe local, avec des notions de bien commun, ça va au delà de ça. Et aussi je pense qu'en agriculture, c'est un peu tabou tout ce qui est argent, investissement, emprunt, enfin voilà. On crève dans son coin, on s'agrandit à coup d'emprunt à gauche, à droite. C'est sûr, les banques sont souvent dans l'agriculture, c'est assez simple d'avoir des crédits, c'est bizarre, mais ça marche plutôt bien. Parce qu'en fait, on travaille, on est de la main d'oeuvre assez facile. Et donc, les banques elles sont souvent d'accord de prêter. Enfin du coup je trouve qu'il y a aussi un peu ce tabou là dans les fermes où on s'est crevé pour rembourser pleins d'emprunts, des gros emprunts. Et en fait, on a souvent peur de parler du prix des choses et de la problématique. Donc c'était aussi pour nous un levier de parler de la problématique de l'accès à la terre et de sauvegarder des terres.

LR) Et de sortir un peu du monde des banques etc ?

VJ) Oui voilà, parce qu'on parle souvent d'autonomie fourragère etc. Mais c'est exactement la même chose, l'autonomie financière c'est aussi important. Après voilà, c'est sûr qu'on dépend entre guillemets des parts que les gens ont mis dans les terres. Mais il y a quand même autre chose derrière ça. Oui, c'est moins, c'est plus gai quoi.

LR) Et alors par rapport justement à la récolte des parts des personnes qui ont accepté d'investir, de mettre de l'argent dans dans la coopérative, c'était compliqué ? Comment ça s'est passé un petit peu ?

VJ) Nous on était dans les premiers projets vraiment quand Terre-en-vue s'est lancé. Donc c'est vrai que moi à l'époque j'étais encore aux études en secondaire, je n'étais pas encore très à fond sur cette problématique agricole on va dire. Je vivais autre chose, Mais comment dire... au début, c'était un peu compliqué, tu as toujours différents cercles que tu as atteint. Donc tu as ton premier cercle, c'est les gens de ta famille, tes amis, ça c'est assez simple qu'ils te filent un peu d'argent pour mettre au départ. Mais après, c'est vrai que comme c'était quelque chose de très novateur et que la somme à l'époque était déjà conséquente, je ne saurais plus dire de mémoire ce que c'est, mais ça doit être sur le site de Terre-en-vue. Et c'était quand même une grosse somme à récolter. Nous, on a récolté ça en... je crois qu'il nous a quand même fallu sept ans pour y arriver tu vois. Donc, voilà quand tu vois maintenant que, par exemple le projet des Arrondes, ils ont presque eu deux millions en même pas un an je crois. Voilà, je pense que la notoriété de la coopérative, on en parle de plus en plus, ça fait

aussi que les gens soient aussi plus conscientisés. Je ne sais pas. Et puis le projet est peut-être aussi un peu plus novateur avec des jeunes qui sont autour d'un projet enfin voilà. Nous il y avait aussi un peu le truc qu'on est une ferme qui est connue ici dans la région, assez fort je pense dans le milieu alternatif pour dire ça comme ça. Donc, c'est vrai qu'au bout d'un moment, à force, ça demande beaucoup d'énergie. On a fait des débats, on a fait des pièces de théâtre, on a fait des conférences. Tu vois, ça demande beaucoup d'investissements pour nous et pour le groupe local à l'époque. Et c'est vrai qu'à un moment j'ai l'impression qu'on allait dans des endroits et les gens disaient « il y a encore les Jacquemart » qui viennent mendier de l'argent... c'est assez compliqué et ce qui nous a sauvé on va dire, c'est qu'il y a quelqu'un qui a fait un don. Donc il y a une personne qui a fait une grosse donation et on a pu clôturer la collecte parce qu'il y a eu le don de cette dame-là. C'est vrai que sinon je pense que c'était encore plus compliqué. Franchement, on a quand même eu dur à rassembler ça. Mais on y est arrivés. Et alors le prix aussi de la terre a changé en cours de route à un moment on avait évalué un peu trop vers le bas et on a dû chercher un peu plus d'argent que ce qu'on avait prévu. C'était assez laborieux, oui.

LR) Il y a une sorte de communauté autour de vous ? Vous êtes assez proche des gens qui ont donné qui soutiennent le projet ou pas ?

VJ) Très honnêtement non, enfin oui et non. Il y a des gens, voilà, on avait un groupe local à l'époque, qui est un peu moins présent, bien qu'on ait encore des contacts avec eux mais ce n'est plus la même dynamique. Mais oui, c'est vrai que eux, on les connaissait fort bien ... en termes de donateurs, je n'ai pas de vision très claire de qui a donné parce qu'il y a eu quand même pas mal de prises de parts. Mais ça va de la personne à mon avis que je ne connais vraiment pas, qui habite peut-être Bruxelles et que mon projet touche, à celui qui vient ici toutes les semaines acheter des pains, qui est hyper investi et qui a mis des parts, ou à ma grand-mère qui avait mis des parts voilà mais je ne sais pas vraiment le profil exact des gens quoi.

LR) C'est peut être une force de Terre-en-vue justement de toucher un peu des personnes qui viennent d'un peu partout ?

VJ) Heureusement oui comme je disais un moment à force d'aller dans les mêmes cercles et tout, les gens ils ont aussi parfois envie de soutenir d'autres projets donc ils peuvent pas mettre de l'argent dans tous les projets. Donc c'est vrai qu'il faut élargir et faire connaître ça à un large public parce que c'est des montants parfois conséquents à avoir et ça c'est une force qu'ils ont c'est d'aller chercher quand même plus loin des coopérateurs ou des donateurs.

LR) Alors j'avais eu un entretien aussi avec la bergerie de la Scayes à Oignies. Et alors il m'avait dit que lui, il avait aussi eu beaucoup de difficultés à rassembler des coopérateurs. Et que à un moment donné un gros donateur s'était proposé et qu'il avait préféré refuser en sachant qu'il arriverait quand même à ses fins mais qu'il avait préféré refuser pour ne pas avoir cette peur que la personne puisse vouloir reprendre ses parts et se retrouver après embêté. Est-ce que vous, c'est une question que vous vous êtes posée ou pas tellement, vous avez confiance en cette personne ?

VJ) Alors cette personne est décédée et du coup sa donation c'est ce qu'elle voulait pour après sa mort et on savait dès le départ qu'elle voulait faire comme ça. Donc c'est vrai que c'est assez, enfin il faut être honnête, c'était assez chouette de sa part. Et voilà, et la personne en question, nous, on l'a quand même rencontrée plusieurs fois. C'est quelqu'un avec qui on avait une bonne entente et une vision commune de ce qu'on voulait sur la ferme. Mais je peux comprendre le point de vue c'est un peu comme dans les entreprises quand quelqu'un a la majorité des parts et décide tout ce qui peut se faire Ça ne s'appelle plus la démocratie quoi. Il faut rester vigilant à ça mais après, je pense que nous, on était un peu fatigués aussi sur la longueur, ça s'est présenté et il fallait le faire. Les propriétaires aussi, ils ne vont pas attendre encore dix ans qu'on se décide et qu'on récolte l'argent. À l'époque, il n'y avait pas assez de fonds dans les parts non dédiées. Tu vois, il y a des parts dédiées

pour des projets et des parts non dédiées. Donc, c'est quand tu soutiens Terre-en-vue. Ces parts non dédiées peuvent venir au moment de l'achat compléter la collecte pour arriver au montant voulu. Mais toutes ces parts non dédiées, tu dois quand même les convertir après en parts dédiées à ton projet. Donc c'est juste en attente quoi. À l'époque, il n'y avait pas assez encore de liquidités, de trésorerie je ne sais pas comment dire, mais dans Terre-en-vue pour faire ça quoi. On devait agir vite aussi quoi. On est sur des temps longs, mais à un moment les propriétaires aussi voulaient une réponse.

...

# Executive summary

Growth under an economic system following capitalist logics does not respect limits of our closed planetary system we are living in. Above this, the economic system following capitalist logics is at the basis of different problematics and different lock-ins. This paper tends first to analyse what are the implications of capitalists logics in regards of the farmland management in a global way. Then, we analyze the specifications of the farmland market in Wallonia and the implications of the lock-ins on this specific area/market. At the end, we analyse if Terre-en-vue, that we considered as a potential solution for different reasons, can propose sufficient keys to allow farm operators to be de-locked from economic system following capitalist logics drawbacks.

Nombre de mots pour le corps de texte : 25 583

