



# L'agriculture wallonne en déroute : des blocages pour accéder à la terre

## Un état des lieux accablant

La Région wallonne est confrontée à une baisse continue du nombre de fermes (782/an en moyenne<sup>1</sup>) et du nombre d'agriculteurs (1165/an en moyenne) sur les trente dernières années (1980-2013)<sup>2</sup>. En une génération, la Wallonie a perdu 55% de ses fermes (de 29.000 en 1990 à 12.578 en 2015). Les agriculteurs disparaissent au même rythme puisque la population active travaillant dans l'agriculture a été divisée par deux en 25 ans (en 2013, ils ne représentaient plus que

22.800 personnes, dont 8.325 seulement à titre principal).

La situation est d'autant plus inquiétante que la pyramide des âges chez les agriculteurs dévoile une population en moyenne très âgée (autour de 60 ans). De plus, tandis que deux tiers des agriculteurs wallons ont plus de 50 ans, un agriculteur sur cinq seulement déclare avoir un reprenneur.

Cette tendance récente du monde rural wallon s'explique par une combi-

raison de facteurs. Parmi ceux-ci, les difficultés d'accéder à la terre, premier outil de production de l'agriculteur, sont souvent peu visibles et pourtant très centrales.

L'objectif de cet article est de présenter les principaux facteurs qui limitent la capacité des agriculteurs à accéder à la terre, et qui rendent en conséquence difficiles leur installation, le maintien de leur activité et la transmission de leurs fermes.

<sup>1</sup> Phénomène qui concerne surtout les petites exploitations (<50ha) alors que ce sont ces exploitations qui renferment le plus grand potentiel d'innovation vers une nouvelle économie alimentaire (par ailleurs pourvoyeuse d'emplois).

<sup>2</sup> Cf. DGSIE (INS), Chiffres clés de l'agriculture 2014.





© Michel Fautsch

## L'accès à la terre : un problème central aux multiples facettes

### Concentration foncière et suprématie du modèle agro- industriel productiviste

Tandis que le nombre d'agriculteurs diminue de façon constante, la part du territoire wallon mobilisée par l'agriculture (Surface Agricole Utile) reste importante (42 % en 2015). Dès lors, c'est un phénomène de concentration de l'accès à la terre qui est à l'œuvre. En effet, en 25 ans, la Surface Agricole Utile (SAU) moyenne par exploitation a doublé (de 25 à 56 ha). La figure 1 indique en réalité que ce sont surtout les petites exploitations agricoles qui disparaissent au profit d'une croissance des exploitations de plus grande taille.

Cette tendance est soutenue par une volonté ferme de libéraliser et financiariser l'économie agraire. La libéralisation se traduit concrètement par le retrait de l'État des activités productives agricoles (politiques d'encadrement et de soutien, aides directes, droits de douanes, mesures de contrôle des importations,...). La financiarisation se

manifeste par l'importance croissante du recours au financement par endettement. La compétitivité qu'impose le libre marché ainsi que les exigences de ce marché dont dépendent les agriculteurs pour financer leur activité et écouler leurs produits (standardisation, exigences sanitaires, production de masse en quantité et qualité prévisibles), nourrissent une course à l'agrandissement d'échelle des unités agricoles qui est assumée par endettement.

Libéralisation et financiarisation imposent une mise en concurrence des agriculteurs aux échelles régionales et des agricultures à l'échelle mondiale. L'accroissement et la désactivation des unités de production sont dès lors deux phénomènes qui constituent les deux faces d'une même pièce. Et ces unités de production toujours plus grandes et toujours plus endettées, fabriquent une alimentation de qualité toujours plus douteuse, non sans impact sur l'écologie, la biodiversité, les paysages et l'économie sociale de nos campagnes.

### Spéculation sur les prix de la terre

La plupart des pays européens ont connu ces dernières années une croissance (parfois importante) à la fois des prix de vente et de location des terres agricoles<sup>3</sup>. Les prix sont particulièrement élevés en Belgique (où des prix de 60.000 €/ha ne sont pas étonnants en Hesbaye), aux Pays-Bas, dans le Nord de l'Italie ou en Andalousie. Selon le CEPS<sup>4</sup> (2008), le prix moyen d'une terre agricole en Belgique est de 24.888 €/ha (il est de 4.000 €/ha en France à titre de comparaison).

En Région wallonne, le moteur de la croissance des prix de la terre est certainement la compétition entre agriculteurs pris dans une logique de croissance forcée, sur un marché foncier saturé. S'ajoutent à cela les crises bancaires et financières récentes qui attirent de nombreux investisseurs sur la terre, devenue une valeur refuge. Sans qu'il y ait de possibilité de les observer rigoureusement, les prix des

<sup>3</sup> Entre 1992 et 2006, l'indice des prix de vente des terres agricoles a crû de 50 % aux Pays-Bas, de 80 % en Suède, de 100 % au Royaume-Uni et de 150 % en Irlande. Source : Center for European Policy Studies (CEPS) (2008), Study on the functioning of land markets in the EU member states under the influence of measures applied under the Common Agricultural Policy, disponible sur : <http://ec.europa.eu/agriculture/analysis/external/landmarkets>, cité dans Rioufol et Volz (2012), Civic initiatives on access to land for local, sustainable farmers in western Europe, Paper presented at the IFSA, p4.

<sup>4</sup> Centre for European Policy Studies (CEPS), Idem.

En plus des terres, les agriculteurs qui s'installent font face à de lourds investissements comme le cas de cette bergerie.

terres agricoles en Région wallonne ont sans doute triplé à l'occasion des crises survenues autour de 2008 : de 5 à 15.000 € pour des terres de prairies et de 15 à 50.000 € pour des terres de cultures (avec une très forte variation inter-régionale).

Du fait de la spéculation foncière, un écart important se creuse entre le prix de la terre et sa valeur d'usage. On parle de « patrimonialisation » du foncier agricole : l'investissement financier que représente l'acquisition de terres est sans commune mesure avec le revenu qui peut en être tiré par une activité agricole.

D'autres éléments viennent encore renforcer ce contexte de blocage et favorisent des mécanismes de spéculation sur les prix de la terre : l'artificialisation des terres agricoles, l'accaparement des terres pour des projets d'agro-business, la prolifération des cultures non nourricières, les primes PAC à l'hectare qui poussent les logiques de compétition, ...

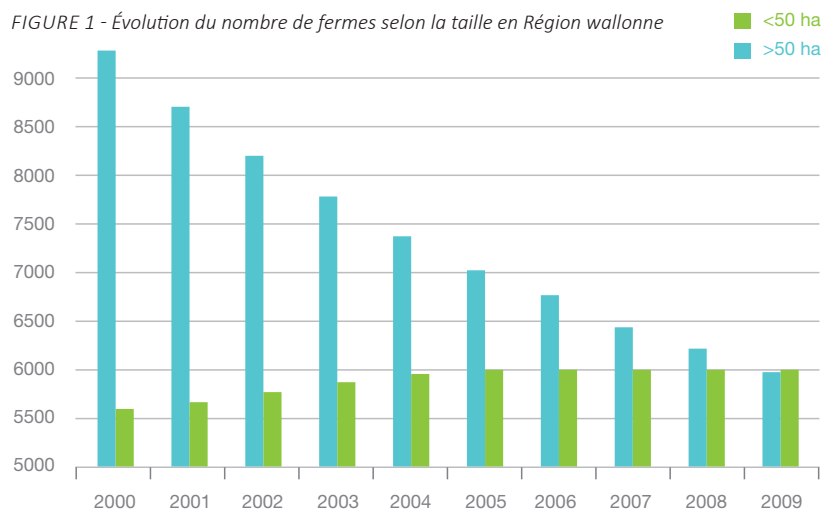
### Impasses du marché locatif et précarisation des modes d'accès à la terre

En Wallonie, le faire-valoir indirect<sup>5</sup> représente 65% de la SAU. La majorité des agriculteurs ont donc recours à la location pour accéder à la terre ou pour compléter les terres qu'ils possèdent.

Cependant, la valeur que prend la terre fait augmenter le coût d'opportunité pour le propriétaire de la mise en location sur le long terme à un agriculteur. Dans ce contexte, les propriétaires fonciers pointent une série de dysfonctionnements de la loi sur le bail à ferme qui régit le système de location de terres : une rémunération (fermage) plafonnée à des niveaux qui n'intègrent plus l'importance du capital mis à disposition et les charges propres qui y sont associées (i.e. pré-compte immobilier), la durée incertaine du bail qui tend vers une perpétuité, l'absence d'emprise sur les pratiques culturales, la rupture de la relation directe avec le preneur par les nombreux échanges de terres et la virtualisation des transactions ou encore le manque de traces écrites.



FIGURE 1 - Évolution du nombre de fermes selon la taille en Région wallonne



Source : DGSIE (INS), Chiffres clés de l'agriculture 2014.

Le marché des locations est en conséquence marqué par une rupture de l'équilibre entre les intérêts des parties et la fonction première de la loi qui est de protéger les agriculteurs s'en trouve en conséquence vidée de sa substance. Les dérives permettant de contourner la loi sur le bail à ferme se multiplient, comme par exemple la cession des terres à des sociétés de gestion agricole qui proposent des solutions de mise à disposition des terres plus souples. On observe également une multiplication des contrats de location annuels qui permettent de déroger à la loi sur le bail à ferme et en conséquence, d'augmenter le montant des fermages bien au-delà des limites qu'elle impose (e.g. 1500 €/ha au lieu de 300 €/ha). En contrepartie,

dans ce contexte d'incertitudes croissantes, les locataires ont tendance à favoriser les sous-locations plutôt qu'à renoncer aux baux dont ils bénéficient, ce qui augmente la précarité des sous-locataires (souvent les jeunes qui s'installent). On observe également la généralisation de pratiques comme celle du « pas-de-porte », laquelle consiste à monnayer (à des prix de plus en plus importants) la cession de l'usage des terres cultivées en fermage à un candidat repreneur (voire même au propriétaire).

Cette situation de blocage incite à une sortie de plus en plus systématique du système locatif de la part des propriétaires fonciers.

<sup>5</sup> L'accès à la terre par la location.

<sup>6</sup> www.safer.fr



# RÉGULER LE MARCHÉ FONCIER

Contrairement à la Région wallonne, la France s'est dotée d'outils de régulation du marché foncier, par le biais des Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER)<sup>6</sup>. Établies depuis 1960, elles sont des sociétés anonymes, sans but lucratif, dont l'objectif est de faciliter l'accès à la terre aux agriculteurs et d'accompagner les collectivités dans leurs politiques de maintien des terres agricoles et de protection de l'environnement.

Leurs principales actions sont :

- d'observer le marché et de réaliser des études foncières, avec pour objectif de connaître les prix des terres afin d'éviter les surenchères et d'informer les communes des mouvements fonciers de leurs territoires.
- de réaliser des actions d'achat, de vente, de gestion et d'aménagement. Elles peuvent acheter des biens agricoles et ruraux pour les revendre à des agriculteurs ou des collectivités dont les objectifs répondent à leurs missions (entre autres dynamiser l'agriculture et favoriser l'installation des jeunes). Elles peuvent aussi stocker des terrains et les louer temporairement à des agriculteurs. Elles peuvent enfin réaliser des travaux d'aménagement pour améliorer les conditions d'exploitation.

Pour réaliser leurs missions, les SAFER peuvent acquérir des terrains à l'amiable ou faire valoir leur droit de préemption (elles peuvent se substituer à un acquéreur initial pour revendre le bien à un acquéreur dont le projet répond mieux aux enjeux d'aménagement locaux). Les SAFER sont placées sous tutelle des ministères de l'agriculture et des finances, c'est donc de l'argent public qui est mobilisé au service de l'intérêt général (l'appui au développement durable de l'agriculture, la protection de l'environnement, des paysages et des ressources naturelles).

Si la Région wallonne vient de se doter d'un observatoire des prix du foncier agricole, elle ne dispose d'aucun outil lui permettant d'agir sur le marché foncier. Le Code wallon de l'agriculture adopté en avril 2014 prévoit néanmoins la mise en place d'une banque foncière qui aura pour mission de centraliser la gestion des terres appartenant à la Région ou qui lui sont confiées en gestion pour faciliter l'installation de projets agricoles viables et orienter le développement de l'agriculture. Cependant, très (trop) peu de moyens sont débloqués pour qu'elle puisse voir le jour.







© Michel Fautsch

## UNE RÉFORME DE LA LOI SUR LE BAIL À FERME ?

La déclaration de politique régionale wallonne (2014-2019) prévoit d'amorcer une réflexion pour adapter la législation sur le bail à ferme. L'opportunité est saisie par la Plate-Forme sur le Foncier agricole (PFFA)<sup>7</sup>, pour proposer une réforme qui incite les propriétaires à donner leurs biens en location tout en préservant les acquis essentiels pour les agriculteurs.

Elle propose :

- de revoir et d'améliorer le bail à ferme avec pour objectif, entre autres, de mettre fin aux cessions automatiques entre agriculteurs tout en laissant la possibilité de cessions privilégiées à certaines conditions, et de revaloriser, dans une certaine mesure, le montant des fermages ;
- de prévoir des solutions transitoires pour les baux en cours ;
- d'instaurer un bail sociétal dans les zones d'intérêt environnemental (qui permettrait d'instaurer des clauses de respect de l'environnement et de résilier le bail en cas de non-respect de ces clauses) et
- d'améliorer la gestion des terres publiques.



## Des pistes de solutions face à l'impasse

Des innovations pour faciliter l'accès à la terre à une agriculture permettant d'assurer une alimentation saine et accessible aux populations sont cependant possibles. En Belgique francophone, le mouvement Terre-en-vue porte ce besoin d'alternatives. Son objectif principal est de faciliter l'accès à la terre pour des projets agricoles nourriciers. Terre-en-vue est dotée d'une coopérative à finalité sociale qui permet d'acheter des terres en mobilisant l'épargne des citoyens, pour les mettre à disposition d'agriculteurs. C'est le cas par exemple, de la ferme Renaud située à Bourdon (Marche-en-Famenne).

Les Renaud ont perdu, en 2010, l'accès à la quasi-totalité des terres qu'ils exploitaient sur le camp militaire (52ha),

suite à une restructuration du Ministère de la défense qui a décidé de les louer au plus offrant. Les prix se sont envolés largement au-dessus des barèmes légaux et les Renaud ont été contraints de vendre le troupeau de laitières (50 vaches). La relève du père, Joseph, qui semblait pourtant assurée par le fils, Fabian, semble compromise. La chance tourne lorsqu'un voisin agriculteur leur propose de racheter 10 ha de prairie en bio. Mais les Renaud n'ont pas les moyens d'un tel achat. Grâce au soutien de plus de 120 coopérateurs, Terre-en-vue acquiert en 2013 le terrain d'une valeur de 125.000 €, permettant la reprise de l'activité et la transmission de Joseph à Fabian. Retrouvez d'autres expériences positives et les projets en cours sur [www.terre-en-vue.be](http://www.terre-en-vue.be).

.....  
  
 AUTEUR  
 David Dupuis (Terre-en-Vue)

<sup>7</sup> Elle regroupe les associations suivantes ; MAP, FUGEA, CNCD, Nature et Progrès, IEW, UNAB, Terre-en-vue, FIAN.