



Terre-en-vue SC
Entreprise sociale

www.terre-en-vue.be
cooperative@terre-en-vue.be

Chaussée de Wavre 37
5030 Gembloux

N° d'entreprise
BCE 0845 451 604

Compte bancaire
BE77 523-0439765-42
TRIOBEBB

Le présent document regroupe trois rapports :

- 1) Le rapport de gestion 2022
- 2) Le rapport 2022 relatif à l'agrément comme entreprise sociale
- 3) Le rapport 2022 relatif à l'agrément comme coopérative agréée CNC

1. Le rapport de gestion 2022 fait aux coopérateurs de la coopérative Terre-en-vue lors de l'assemblée générale ordinaire du 4 juin 2023

Explication préalable

La situation financière de la coopérative reflète la réalité des terres agricoles : le prix d'acquisition est très élevé et les montants des loyers sont comparativement très bas. Ce mécanisme est dû à la spéculation sur les terres agricoles et à l'absence de régulation de ce marché, qui fait grimper les prix à un niveau astronomique, de sorte que la valeur vénale (valeur de marché) des terres n'est plus du tout en lien avec leur valeur agronomique (reflétée par le montant des loyers).

Pour donner un exemple chiffré:

Les terres s'acquièrent actuellement pour environ **10 à 15 000 €/ha** pour des prairies et pour environ **30 à 50 000 €/ha** pour des terres de culture.

À noter qu'un observatoire officiel des prix des terres en Wallonie a été mis en place en janvier 2017 sur l'initiative du Ministre de l'agriculture, avec la collaboration des notaires. Le rapport 2022 relatif aux transactions 2021 donne un prix moyen à l'hectare de 35 000 € pour des terres situées exclusivement en zone agricole.

Le loyer correspondant s'élève à peine à **200 €/ha/an** en moyenne sur la Wallonie.

Conséquence : pour amortir pleinement l'acquisition d'un hectare de terre de pâture, il faut encaisser des loyers pendant 75 ans et pendant 250 ans pour un hectare de terre de culture (sans tenir compte du paiement des précomptes immobiliers annuels ni des frais notariaux d'acquisition).

Cette réalité a motivé la mise en place du mouvement Terre-en-vue. Et heureusement, la structure de notre mouvement permet de limiter fortement les frais de la coopérative, ce qui lui permet de présenter des bilans à l'équilibre.

Selon les règles d'évaluation adoptées en 2016 et conformément à la loi, les frais accessoires liés aux frais d'acquisition (droits d'enregistrement et frais de notaire) sont intégrés à l'actif, comme faisant partie des frais d'acquisition, avec une séparation claire entre le principal (le prix des terres) et les frais accessoires (droits d'enregistrement et frais notariaux), pour la bonne information des coopérateurs.

Situation financière 2022

L'explication introductive permet de bien comprendre la situation financière de la coopérative.

La coopérative présente un **très beau bilan**, avec un « capital », appelé « apports » d'après la nouvelle terminologie du code de sociétés et des associations, qui s'élève à **7 235 400,00 €** et qui constitue l'essentiel du passif (95%). Les 5% restants constituent principalement des dettes envers le notaire pour les achats en cours. En d'autres mots, la coopérative est exclusivement financée par ses coopérateurs et n'a pas d'emprunt bancaire, ce qui lui donne une grande solidité.

Par ailleurs, les apports des coopérateurs ont augmenté de 88% par rapport à 2021. Concrètement, 34 701 nouvelles parts de coopérative ont été souscrites pour un montant total de **3 470 100 €**, auquel il faut soustraire 77 800 € de retraits (intervenues pour des raisons personnelles indépendantes de Terre-en-vue et chaque fois simultanément compensés par de nouvelles souscriptions, comme prévu par les statuts), ce qui représente une augmentation nette de **3 392 300 €**.

À noter que ce montant est notamment constitué de prises de parts de la fondation Terre-en-vue à concurrence de **1 583 400 €** suite à des dons dédiés, soit 22% du capital total, ce qui donne une grande stabilité à la coopérative (pas de risque de retraits pour cette partie du capital).

Ces ressources sont exclusivement affectées à l'acquisition de terres, ce qui fait que l'actif est essentiellement constitué des terres (5 679 338,61 €, soit 74,7% de l'actif) et de la trésorerie disponible pour acquérir des terres (1 907 348,24 €, soit 25,1% de l'actif). Le solde est notamment constitué d'investissement en parts dans des coopératives partenaires (3 850,00 €).¹

Le niveau de liquidités de la coopérative s'établit à 1 907 348,24 € au 31 décembre 2022. Celles-ci sont placées pour partie sur un compte épargne ouvert auprès de la Banque Triodos (1 405 063,11 €), et pour une autre partie sous forme de prêt à durée indéterminée - avec clause de retrait rapide (par tranches de maximum 100 000 € par mois) - à la coopérative de finance Crédal qui agit notamment en soutien au secteur agricole en Belgique francophone (500 000 €). En 2023, ces fonds prêtés à Crédal ont été partiellement rapatriés (-100 000 €) chez Triodos pour être utilisés dans le cadre des acquisitions prévues.

Ce niveau conséquent de liquidités permet à Terre-en-vue d'envisager sereinement de nouvelles acquisitions et de prendre des engagements qui seront récupérés au fur et à mesure des divers appels à l'épargne, comme un fonds de roulement qui peut être remobilisé pour les projets suivants.

Toutefois, il faut bien prendre la mesure du prix très élevé des terres agricoles en Wallonie : avec une moyenne de 35 000 €/hectare, Terre-en-vue dispose d'un fonds de roulement pour s'engager dans l'acquisition d'une cinquantaine d'hectares. Or, pour répondre aux besoins actuels des agriculteurs dont les projets ont déjà été validés ou sont en cours, nous avons besoin de plus de 2 millions d'euros. Sans compter les agriculteurs dont les projets sont en cours d'analyse. **Toutes les prises de parts sont donc précieuses pour répondre aux besoins des agriculteurs !**

Le compte de résultats est tout aussi réjouissant étant donné que depuis 2020, les recettes liées aux terres permettent à la coopérative non seulement de couvrir ses frais de fonctionnement de base (précomptes immobiliers des terrains, frais de publication des comptes annuels à la BNB, cotisation INASTI, frais de publication au Moniteur Belge, assurance RC administrateurs, frais de communication obligatoires, etc), mais de **couvrir aussi certains frais de gestion** jusqu'ici délégués à l'asbl. Ainsi, la coopérative contribue cette année à concurrence de 3 600 €, comme elle

¹ En 2022, Terre-en-vue a pris pour 250 € de part dans la coopérative du Grand Enclos et pour 1 000 € de parts dans la coopérative Tchak.

l'avait fait précédemment.

Des frais exceptionnels liés aux intérêts bancaires négatifs sur l'épargne placée (-2 279,80 €), à un impôt sur le résultat de 2021 (-1 086,02 €) et aux modifications statutaires pour se conformer au nouveau code des sociétés et des associations (-1 512,50 €) donnent un résultat annuel légèrement en négatif (-1 991,03 €).

En vertu du nouveau code des sociétés et des associations (CSA), il n'est plus obligatoire de constituer une réserve légale. Le bénéfice cumulé est donc de **12 634,85 €**.

Projets réalisés en 2022

En 2022, la coopérative a réalisé pas moins de **10 acquisitions**, pour un total de **67,85 ha** et un montant total de 2 876 901,08 €.

Avec ces acquisitions, la coopérative a atteint un bel équilibre entre le soutien à des fermes existantes, pour augmenter leur autonomie ou accroître leur sécurité foncière (c'est le cas de 5 projets sur 10) et le soutien à de nouvelles fermes, pour soutenir l'installation (également 5 projets sur 10).

Fermes soutenues	Agriculteurs	Localités	Hectares acquis	Montants (tous frais compris)
1. Bergerie d'Acremont	Peter De Cock et Barbara Vissenaekens	Acremont (Bertrix)	2,6	86 968,13 €
<i>Cette acquisition permet à la Bergerie d'accroître son autonomie en céréales.</i>				
2. Maraîcher de Franchimont	Tom Wintgens	Franchimont (Theux)	0,7	70 725,46 €
<i>Cette acquisition permet à Tom d'installer son projet de maraîchage en autocueillette, bien situé au milieu du village de Theux.</i>				
3. Trois Petits Bergers	Louis Eylenbosch, Florent Nijskens, David Dupuis	Forrières (Nassogne)	4,72	147 391,96 €
<i>Cette acquisition permet aux bergeries d'accroître leur autonomie fourragère.</i>				
4. Bergerie de la Scayes	Caroline Fouconnier et Eric Buchet	Oignies-en-Thiérache (Viroinval)	2,48	44 609,23 €
<i>Cette acquisition permet à la bergerie d'accroître son autonomie fourragère.</i>				
5. Ferme des Arondes	Floriane Heyden, Camille Eickhoff, Benoît Roche, Loïc Monseur, Sébastien Petit	Montigny (Profondeville)	39,35	1 929 057,89 €
<i>Il s'agit pour la première fois de l'acquisition d'une ferme entière, entourée de 39 hectares de terres agricoles, pour installer un collectif agricole, composé de différentes activités : céréales et boulangerie, maraîchage, élevage, petits fruits et champignons.</i>				
6. Bergerie de la Croix Mouchette	Zoé Brusselmans	Houmart (Durbuy)	6,1	171 796,19 €
<i>Cette acquisition permet à Zoé de s'installer pour développer un élevage de brebis.</i>				
7. L'Eldoradis	Adrien Luxen et Brigitta Sartorelli	Alseberg (Beersel)	1,6	150 595,65 €
<i>Cette acquisition permet à Adrien et Brigitta d'installer leur projet de maraîchage de manière pérenne.</i>				

8. Ferme Marc Remy	Marc Remy	Sovimont (Floreffe)	1,7	65 091,99 €
<i>Cette acquisition de terres qui appartenaient précédemment à Marc lui permet de libérer de la trésorerie pour investir dans ses bâtiments et améliorer ainsi son projet d'élevage de brebis.</i>				
9. Ferme du Pré aux Chênes	Philippe Genêt	Macon (Momignies)	4,6	134 216,76 €
<i>Cette acquisition permet à Philippe d'augmenter sa sécurité foncière pour son projet de production de céréales et d'installer un collectif dans la ferme attenante.</i>				
10. Rustique de Gaume	Mathieu Mathay	Rossignol (Tintigny)	4	76 447,82 €
<i>Cette acquisition permet à Mathieu de s'installer pour développer un élevage de vaches Highland.</i>				

Comme depuis les débuts de Terre-en-vue, pour chaque acquisition, une servitude environnementale a été introduite dans les actes afin de garantir la mission de protection environnementale des terres agricoles acquises.

Les acquisitions sont désintéressées et ont exclusivement pour objectif de soutenir les projets agricoles nourriciers.

Pour la première fois, la coopérative a acquis, dans le cadre du projet « Ferme des Arondes », une ferme entière, comportant donc des terrains avec du bâti. La partie bâtie des terrains, d'une valeur de 395 478 € (frais compris), a été isolée dans la comptabilité pour pouvoir être amortie conformément aux règles comptables. L'acte ayant été signé début janvier 2023, elle apparaît dans le bilan 2022 sans pour autant être amortie en 2022. Ces terrains comprennent d'une part des bâtiments à rénover et d'autre part, des bâtiments agricoles à construire.

La coopérative a, par ailleurs, signé avec la commune de Ganshoren une emphytéose de 27 ans courant jusqu'en 2049, sur une parcelle de 1,09 hectares située à Ganshoren. Ce terrain a été mis à disposition d'un projet de maraîchage mené par Atelier Groot Eiland (1 ha) et un projet de pépinière citoyenne mené par le centre d'écologie urbaine (0,9 ha).

Le montant de la redevance s'élève à 350 €/an.

Enfin, la coopérative a signé avec la commune de Namur, un contrat de prêt à usage gratuit de 15 ans courant jusqu'en 2037, pour prendre en gestion un terrain de 2,65 hectares à Temploux. Un appel à projet est en cours pour la mise à disposition de ce terrain.

=> *Ce contrat étant totalement gratuit, il n'apparaît pas au bilan.*

Toutefois, il s'agit d'un rôle important joué par notre coopérative : un rôle d'intermédiaire entre les propriétaires et les agriculteurs. Des contrats en cascade sont ainsi conclus entre le propriétaire et Terre-en-vue, puis entre Terre-en-vue et l'agriculteur.rice. Ce rôle vise à faciliter les relations et à favoriser des mises à disposition sereines et les plus sécurisées possible sur le long terme.

Projets à venir

Projets pour lesquels une acquisition a déjà eu lieu ou est en cours en 2023:

Ferme	Localisation	Hectares	Prix	Frais accessoires
Ferme Habaru	Léglise (Neufchâteau)	11,4	195 097 €	29 019 €
Ferme du Bocage	Arbre (Profondeville)	0,3	10 500 €	3 360 €

Nadir	Buissonville	2,2	66 612 €	11 324 €
Fonds du Buisson	Buissonville	13,52	392 146 €	66 665 €
Légumes de Tom	Lasne	2	140 371 €	23 863 €
TOTAL		30 hectares		938 957 €

Les campagnes de récolte de parts dédiées sont ou seront bientôt lancées pour ces projets.

Merci déjà pour votre soutien !

Projets validés avec une acquisition possible en 2023 ou au-delà (besoins approximatifs) :

Fermes	Besoins approximatifs	État
Bergers de la Haze	100 000 €	<i>Pas encore d'opportunité.</i>
David van den Bossche	75 000 €	<i>Pas encore d'opportunité.</i>
Marc-André Hénin	200 000 €	<i>Pas encore d'opportunité.</i>
Chèvrerie du Moulin du Wez	75 000 €	<i>Pas encore d'opportunité.</i>
Ferme de la Jussière	100 000 €	<i>Pas encore d'opportunité.</i>
Christelle Muller	20 000 €	<i>Pas encore d'opportunité.</i>
Ferme Champenois	75 000 €	<i>Pas encore d'opportunité.</i>
Boris Divok	200 000 €	<i>Pas encore d'opportunité.</i>
Symbiooz (Sébastien Maes)	70 000 €	<i>Pas encore d'opportunité.</i>
Ferme des Sureaux	100 000 €	<i>A trouvé des terrains à louer en bail de carrière.</i>
Courtileke	100 000 €	<i>Pas encore d'opportunité.</i>
Champs de la Berge	75 000€	<i>En cours de négociation.</i>
Moulin de la Baronne	300 000€	<i>En cours de négociation.</i>
Marc Remy	100 000 €	<i>En cours de négociation.</i>
Ferme du Muselbur	315 000 €	<i>En cours d'évaluation.</i>
Stéphane Taldeman	425 000 €	<i>En cours d'évaluation.</i>
TOTAL	2 330 000€	

2. Le rapport 2022 relatif à l'agrément comme entreprise sociale

En vertu de l'article 8:5 du nouveau code des sociétés et des associations,

En vertu de l'arrêté royal du 28 juin 2019 portant exécution de l'article 42, § 4, de la loi du 23 mars 2019 introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses concernant la présomption d'agrément comme entreprise agricole et comme entreprise sociale,

la coopérative Terre-en-vue est agréée « entreprise sociale » (anciennement « société à finalité sociale » selon l'article 661 du Code des sociétés).

En vertu de l'article 6, §2 de l'arrêté royal du 28 juin 2019 fixant les conditions d'agrément comme entreprise sociale, le conseil d'administration de la coopérative est tenu d'établir chaque année un rapport spécial sur l'exercice clôturé.

Voici le contenu de ce rapport relatif à l'exercice 2022 :

1) Informations relatives aux démissions

En 2022, il y a eu :

- 30 démissions de coopérateurs de classe B, avec un total de parts retirées correspondant à 77 800 €. Ces retraits ont été demandés pour raisons personnelles (indépendantes de Terre-en-vue) et ont chaque fois été simultanément compensés par de nouvelles souscriptions, comme prévu par les statuts. Au regard des nouvelles prises de parts (3 470 100 €), cela reste minime et a permis au total, une augmentation nette de 3 392 300 € des apports des coopérateurs en 2022 (+88%). À noter que ce montant est notamment constitué de prises de parts de la fondation Terre-en-vue à concurrence de 377 800 € en 2022, soit 1 583 400 € au total, représentant 22% du capital.
- 0 démission concernant des parts de classe A.
- 0 refus.

2) De la manière dont le conseil d'administration contrôle le respect des conditions

- Le conseil d'administration se réunit environ une fois par mois, au minimum 8 fois par an.
- Lors de ses réunions, l'équipe salariée est représentée par la coordination et un autre salarié (selon une tournante en fonction des sujets abordés). Elle fait rapport de la manière dont les activités sont menées selon le but et l'objet social.
- En ce qui concerne le contrôle des flux financiers (remboursement des démissions, gratuité du mandat des administrateurs et dividendes) : le conseil d'administration vérifie l'état des comptes annuels au minimum 2 fois par an. Deux administrateurs ont un accès direct aux comptes bancaires de la coopérative. Les comptes élaborés pour approbation par l'assemblée générale sont préalablement validés par le conseil d'administration.

3) Des activités menées pour atteindre l'objet

De nombreuses activités ont été menées : nous renvoyons au rapport d'activités pour les détails.

4) Des moyens mis en œuvre pour atteindre l'objet.

Au total, 2 876 901,08 € ont été investis pour acquérir 67,85 ha hectares de terres.

Fermes	Hectares	Montant (frais compris)
Bergerie d'Acremont	2,6	86 968,13 €
Maraîcher de Franchimont	0,7	70 725,46 €
Trois Petits Bergers	4,72	147 391,96 €
Bergerie de la Scayes	2,48	44 609,23 €
Ferme des Arondes	39,35	1 929 057,89 €
Bergerie de la Croix Mouchette	6,1	171 796,19 €
L'Eldoradis	1,6	150 595,65 €
Ferme de Marc Remy	1,7	65 091,99 €
Ferme du Pré aux chênes	4,6	134 216,76 €
Rustique de Gaume	4	76 447,82 €
TOTAL	67,85	2 876 901,08 €

3) Le rapport 2022 relatif à l'agrément comme coopérative agréée CNC

En vertu de la législation relative à l'agrément par le Conseil National de la Coopération (CNC), à savoir l'arrêté royal du 4 mai 2016 modifiant l'arrêté royal du 8 janvier 1962 fixant les conditions d'agrément des groupements nationaux de sociétés coopératives et des sociétés coopératives publié le 17 mai 2016 au Moniteur belge, la coopérative Terre-en-vue est tenue de publier annuellement un

rapport spécial sur la manière dont la société a veillé à réaliser les conditions d'agrément, en particulier la condition relative à l'avantage économique ou social et celle relative au financement de l'information et la formation des membres.

1) Adhésion volontaire et exclusion pour justes motifs

=> Principes

« L'affiliation d'associés doit être volontaire et la société coopérative ne peut refuser l'affiliation d'associés ou prononcer leur exclusion que si les intéressés ne remplissent pas ou cessent de remplir les conditions générales d'admission prévues dans les statuts ou s'ils commettent des actes contraires aux intérêts de la société. » (Art. 1er, § 1, 1°, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

« En cas de refus d'affiliation ou d'exclusion visés au paragraphe 1er, 1°, la société communique les raisons objectives de ce refus d'affiliation ou de cette exclusion à l'intéressé qui en fait la demande. » (Art. 1er, § 2 de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

=> Respect de ces principes par Terre-en-vue en 2022 :

- Les conditions statutaires relatives à l'agrément des associés n'ont pas été modifiées.
- Aucun associé n'a été refusé ni exclu.

2) Les parts sociales confèrent, par catégories de valeurs, les mêmes droits et obligations

=> Principes

« Les parts du capital social, même si elles sont de valeur différente, confèrent, par catégorie de valeurs, les mêmes droits et obligations, sous réserve de ce qui est dit au 3° ci-après en ce qui concerne le droit de vote aux assemblées générales. » (Art. 1er, § 1, 2°, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

=> Respect de ces principes par Terre-en-vue en 2022 :

Les conditions statutaires n'ont pas été modifiées et ont été respectées.

3) Vote démocratique à l'assemblée générale

=> Principes

« Tous les associés ont une voix égale en toutes matières aux assemblées générales, quel que soit le nombre de parts dont ils disposent. » (Art. 1er, § 1, 3°, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

« Les statuts peuvent déroger à la disposition du paragraphe 1er, 3°, pour autant qu'aucun associé ne puisse prendre part au vote, à titre personnel ou comme mandataire, pour un nombre de voix qui dépasse dix pour cent des voix attachées aux parts présentes et représentées. Par ailleurs, si la société compte plus de mille associés, le vote peut se faire au second degré. » (Art. 1er, § 3, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

=> Respect de ces principes par Terre-en-vue en 2022 :

Les conditions statutaires n'ont pas été modifiées et ont été respectées.

4) Les commissaires et les administrateurs sont désignés par l'assemblée générale des associés

=> Principes

« Les administrateurs et les commissaires sont nommés par l'assemblée générale » (Art. 1er, § 1, 4°, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

« La disposition du paragraphe 1er, 4°, ne s'oppose pas à ce que des administrateurs statutaires

puissent être nommés pour autant toutefois que les statuts prévoient la possibilité et les modalités pour l'assemblée générale de les révoquer. Par ailleurs, si l'un ou plusieurs administrateurs ou commissaires ne sont pas nommés par l'assemblée générale mais sont nommés par le conseil d'administration ou par une catégorie distincte d'associés, l'assemblée générale a le droit de s'opposer à cette nomination. » (Art. 1er, § 3, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

=> **Respect de ces principes par Terre-en-vue en 2022 :**

Les conditions statutaires n'ont pas été modifiées et ont été respectées.

5) Le dividende distribué aux associés est modéré

=> **Principes**

« 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).

=> **Respect de ces principes par Terre-en-vue en 2022**

Les conditions statutaires n'ont pas été modifiées.

De plus, aucun dividende n'a été distribué en 2022.

6) Les administrateurs exercent leur mandat gratuitement

=> **Principes**

« Le mandat des administrateurs et des associés chargés du contrôle est gratuit. » (Art. 1er, §1 7°, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

« Les statuts peuvent déroger à la disposition du paragraphe 1er, 7°, pour autant que la rémunération éventuelle des administrateurs ne consiste pas en une participation aux bénéfices de la société et soit fixée par l'assemblée générale. » (Art. 1er, §6, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

=> **Respect de ces principes par Terre-en-vue en 2022**

Les conditions statutaires n'ont pas été modifiées.

Les administrateurs ont exercé et exercent leur mandat à titre gratuit.

Aucun associé n'était en chargé du contrôle en 2022.

7) La société a pour but de satisfaire les besoins de ses associés

=> Pas d'application étant donné que la coopérative Terre-en-vue est une coopérative agréée entreprise sociale en vertu de l'article 8:5 du Code des Sociétés et Associations (ex-article 661 de l'ancien Code des sociétés).

8) Une partie des ressources annuelles est consacrée à l'information et à la formation des membres

=> **Principes**

« Une partie des ressources annuelles est consacrée à l'information et à la formation de ses membres, actuels et potentiels, ou du grand public. » (Art. 1er, §1, 8°, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

=> **Respect de ces principes par Terre-en-vue en 2022**

La coopérative a pris en charge des frais de communication pour un montant total de 1 546,40 € afin de faire connaître son action sur le terrain auprès du grand public et de coopérateurs potentiels.