

## Le 6<sup>e</sup> continent

Valeur refuge, la terre agricole fait l'objet de spéculations. Industriels et particuliers la rachètent en Wallonie. Cette pratique menace l'autonomie des paysans.

# La ruée vers la terre

Jusqu'où les prix grimperont-ils ? C'est la question que de nombreux acteurs agricoles se posent face à l'envolée des « cours » de la terre. Publié cet été, le dernier baromètre des notaires constate un renchérissement de ces terres de près de 31 % en Wallonie et de 26,6 % en Flandre, entre 2014 et 2019. De son côté, l'Observatoire foncier wallon confirme cette tendance en soulignant que le complément de prix payé par les acquéreurs pour les terres agricoles non louées est de 23 % dans un marché où le nombre de transactions reste faible. L'offre ne concerne que 1 % des surfaces cultivées en Wallonie, ce qui accroît la tension sur les prix.

« Ce sont les terres agricoles en Flandre qui coûtent le plus cher, entre 42 600 euros l'hectare en Brabant flamand et 60 500 euros l'hectare en Flandre occidentale, souligne le baromètre des notaires. En Wallonie, le prix moyen à l'hectare est nettement inférieur. Il varie de 24 744 euros par hectare en province du Luxembourg à 41 000 euros par hectare dans le Brabant wallon. Même à l'intérieur d'une province, le prix des terres agricoles peut parfois fluctuer considérablement. »

Si la majorité des transactions concerne des agriculteurs (61 %), la part d'acteurs privés non liés à l'agriculture et qui investissent dans la terre est non négligeable (39 %). Difficile de savoir si ces sociétés sont agricoles ou d'une autre nature. Mais, constate l'observatoire foncier wallon, « ces acteurs engendrent une augmentation moyenne des prix de 17 % ». « La situation normale serait que 90 % des agriculteurs puissent acheter leur terre, constate Hugues Falys, porte-parole de la Fédération unie des agriculteurs et éleveurs (Fugea). Aujourd'hui, beaucoup de fermiers n'y arrivent plus car l'agro-business prend le dessus. Des groupes comme Colruyt [NDLR : 6<sup>e</sup> fortune belge] ou Naessens

[90<sup>e</sup> fortune] ont des stratégies de diversification qui leur permettent de payer des prix exorbitants que les agriculteurs ne peuvent suivre... »

Contacté, le groupe Naessens n'a pas répondu à notre sollicitation. De son côté, le groupe Colruyt a clairement fait état, début octobre, de son souhait d'acheter des terres agricoles pour renforcer une forme de maîtrise de la chaîne de production alimentaire et d'approvisionnement. Un modèle peu en phase avec celui d'une agriculture autonome où l'agriculteur et sa famille sont indépendants économiquement, prennent les décisions, contrôlent la gestion et fournissent l'essentiel du travail et du capital.

« On est loin du compte avec le projet Colruyt !, note José Renard, secrétaire général de la Fédération wallonne de l'agriculture (FWA). Ces achats vont peser sur un marché tendu. Le prix des terres est déjà la cible de spéculateurs et il s'envole. Il est quasi impossible pour un jeune agriculteur de se lancer ou de reprendre l'exploitation familiale. Il y a moyen de s'approvisionner auprès des producteurs locaux sans les priver de leur indépendance. »

« Le prix des terres est la cible de spéculateurs et s'envole. Il est quasi impossible pour un jeune agriculteur de se lancer ou de reprendre l'exploitation familiale »

José Renard, Fédération wallonne de l'agriculture

Assiste-t-on à une forme de « néo-féodalisme », comme le déplore la Fugea ? Auteur de plusieurs ouvrages sur les grandes fortunes, l'historien et journaliste Eric Meuwissen constate une tentative de reprise en main des « riches » : « Il y a une eu déprise foncière après la guerre, explique-t-il. Certains grands propriétaires fonciers, nobles ou bourgeois, qui possédaient de vastes domaines, comme les Boël

[NDR : 16<sup>e</sup> fortune] ou les Janssen [9<sup>e</sup> fortune], ont loti ce qui était en zone à bâtir jusqu'à la fin du 20<sup>e</sup> siècle. L'avidité n'était pas toujours le moteur : il s'agissait souvent de vendre pour pouvoir payer des droits de succession quand il n'y avait pas d'héritiers en ligne directe. Ces ventes ont renforcé la périurbanisation de la Wallonie. Aujourd'hui, les grandes familles propriétaires ne veulent plus vendre leurs domaines et souhaitent valoriser leur capital, parfois en devenant elles-mêmes des gentlemen-farmer à côté des nouveaux seigneurs qui investissent dans la terre. »

Albert Frère et ses héritiers (4<sup>e</sup> fortune) ou Jean-Pierre Berghmans (10<sup>e</sup>), de manière plus discrète, ont jeté leur dévolu sur des terres agricoles et de chasse ces dernières années. Peut-on parler, pour autant, d'acapement au profit des ultra-riches ? Yves Lange, administrateur du comptoir foncier wallon, actif dans les ventes de terrain agricoles, à Huy, nuance. « Il y a davantage de petits particuliers qui investissent dans les terres agricoles que de grandes fortunes. La taille des parcelles à vendre demeure très petite en Wallonie et il y a peu de choses à vendre, d'autant plus que l'urbanisation ronge le territoire agricole chaque année. »

On serait loin de la situation en Sologne, en France, dont les terres sont rachetées par les industriels. « Les seigneurs de la gâchette dorée investissent dans de vastes terrains de chasse où ils se font plaisir le week-end, à deux heures de Paris, remarque Eric Meuwissen. En Sologne, des milliers d'hectares ont été rachetés par les Dassault, Bouygues, Pronost et bien d'autres grandes fortunes. Il n'est pas question de signer un contrat lors de ces dîners de chasse. Mais cette activité virile les usent et les amènera tôt ou tard à se recevoir pour faire du business. »

Du côté de la société royale forestière belge (SRFB), on ne semble pas non plus déceler une mainmise grandissante des grandes fortunes sur les terres. « La forêt wallonne, c'est 90 000 titres de propriété pour 290 000 hectares, ce qui donne une idée de son morcellement, expose Philippe de Wouters, secrétaire général de la SRFB. Il n'y a de notre point de vue pas d'évolution vers la concentration de la propriété. En revanche, on constate le même

phénomène que pour les terres agricoles. La forêt est aussi une valeur refuge pour celles et ceux qui veulent y investir. En dix ans, les prix à l'hectare ont doublé. »

Le sol, une marchandise comme une autre ? Pour sortir de ce qui s'apparente de plus en plus à une impasse pour de nombreux agriculteurs, l'économiste Philippe Defeyt (UNamur) considère qu'il est grand temps d'ouvrir un débat sur l'idée de « nationaliser la terre et le capital naturel qui servent à produire de la nourriture. On peut même imaginer que pendant la durée d'exploitation de l'entreprise agricole, on soit propriétaire de l'activité mais pas du sol, ce qui permettrait à de nombreux jeunes entrepreneurs et paysans de se lancer... »

Cette idée, portée dès le 19<sup>e</sup> siècle par de grands économistes, a refait surface ces dernières années dans différents cercles de réflexion. Dont France Stratégie, un organe public, qui considère cette piste comme une voie susceptible de réduire les inégalités liées à la « distribution inégale de l'enrichissement immobilier et de solutionner en partie la question de la dette publique. » ●

**En Wallonie, l'accès à la terre est en grande partie bloqué par la spéculation foncière et l'envolée des prix. La Ferme du Muselbur, de la famille Noël, à Sampont, a pu compter sur l'appui de l'association Terre-en-Vue.**

