



Journée internationale des Luttés Paysannes 2025

Sociétés de Gestion - Une arme féodale au service du capital

Résumé

À qui la terre ? Et pour quoi faire ?

L'accès à la terre est un enjeu majeur pour le monde agricole, tant en Belgique qu'à l'international. Depuis la crise de 2008, on assiste au niveau mondial à une "ruée vers les terres", valeurs refuges face à la versatilité des actifs financiers. En l'absence de régulations suffisantes, investisseurs·euses, entreprises agroalimentaires et fonds souverains prennent le contrôle de vastes étendues de terres, au détriment des populations paysannes et de leur souveraineté alimentaire.

En Belgique, l'absence de régulation du marché foncier acquisitif a permis une augmentation du prix de la terre complètement déconnectée de la valeur d'usage agricole. Sur le marché locatif par contre, le bail à ferme est censé offrir, pour un loyer modéré, une sécurité d'usage à long terme de la terre, nécessaire à la mise en place d'une activité agricole.

Mais nombreux·ses sont les propriétaires qui veulent aujourd'hui maximiser les profits qu'ils·elles peuvent tirer de la possession de terres agricoles. Les sociétés de gestion sont un outil au service de ceux-ci. En contournant le bail à ferme, elles précarisent l'agriculteur ou l'agricultrice en imposant des contrats de location annuels et plus onéreux. Ces pratiques aux relents moyenâgeux mettent en péril notre agriculture paysanne et, partant, notre autonomie et notre souveraineté alimentaires.

À Floriffoux, près de Namur, le château de la famille de Dorlodot abrite la SOGESA, la Société de gestion de la Sambre, fondée en 1983. Objectif : aider les propriétaires fonciers à « *obtenir un revenu optimal de leurs terres tout en les gardant disponibles* »¹. En se posant en intermédiaires entre les propriétaires de parcelles et les agriculteurs et agricultrices locataires, les sociétés de gestion permettent aux premiers de contourner un bail à ferme, jugé trop peu rentable et trop contraignant à cause de sa durée, au profit de contrats de culture plus flexibles et plus rentables. Pour les agriculteurs et agricultrices, les prix de location augmentent et la sécurité de pouvoir rester à long terme sur la parcelle disparaît.

Or, **aujourd’hui, les fermes ont en moyenne 60% des terres en location, contre 40% en propriété**. Les pratiques de ces sociétés de gestion représentent donc une menace très importante pour les agriculteurs et agricultrices.

Si l’on veut sauvegarder l’agriculture paysanne en Belgique, l’urgence est grande. Il faudrait installer près d’un millier de jeunes chaque année pour compenser les départs à la retraite attendus dans la décennie². La difficulté d’accès à la terre est un frein majeur à cette installation. D’où l’importance de dénoncer les pratiques qui aggravent encore ces difficultés, *a fortiori* quand elles sont à la limite (voire en-dehors, nous le verrons plus loin) de la légalité.

Car, en plus de précariser l’accès à la terre en location, certaines de ces sociétés s’accaparent également les aides de la Politique agricole commune (PAC). Légalement considérées comme “agriculteur·trices”, elles accaparent de l’argent public censé soutenir ceux et celles qui vivent réellement du travail de la terre. La SOGESA et les autres sociétés d’Etienne de Dorlodot en sont un exemple édifiant, qui sera détaillé dans la 4^e partie de ce document.

Wallonie : la terre, bientôt inaccessible pour l’agriculture ?

La difficulté d’accès à la terre est devenue un obstacle majeur à l’installation de nouvelles fermes et à la transmission des fermes existantes alors que le renouvellement des générations en agriculture est crucial.

Les terres agricoles en Belgique sont les deuxièmes plus chères en Europe après les Pays-Bas. Et les prix continuent d’augmenter fortement ces dernières années. D’après les données de l’Observatoire du foncier agricole wallon, entre 2017 et 2023, les prix des terres situées en zone agricole ont augmenté de 44,15 %, passant de 27 205 €/ha à 39 216 €/ha, ce qui représente une hausse moyenne annuelle de 6,3 %³. Il s’agit là de données officielles qui doivent être interprétées avec prudence. Dans de nombreux cas, les prix réels peuvent être beaucoup plus

¹ Dans « Étienne de Dorlodot, l’homme aux 83 sociétés agricoles », Tchak, 14 février 2020. <https://m-url.eu/r-53w3>

² Dans moins de 10 ans, plus de la moitié de la population agricole aura l’âge de la retraite.

³ Dans le Rapport 2024 de Observatoire du foncier agricole wallon, SPW Agriculture, ressources naturelles et environnement. Lien raccourci : <https://miniurl.be/r-611d>

élevés, notamment suite à des pratiques d'évitement de l'impôt (paiement d'une partie au noir). Par ailleurs, il existe de fortes disparités entre les régions et les situations. Mais les données de l'Observatoire confirment en tout cas une évolution inquiétante et **un prix de la terre de plus en plus délié de sa valeur agronomique**. Si le prix des terres est si élevé et qu'il continue d'augmenter d'année en année alors que le prix des produits alimentaires offert aux agriculteur·trices stagne, voire diminue, c'est parce qu'**en l'absence de régulations, les terres peuvent actuellement être acquises par n'importe qui, à n'importe quel prix**.

Les terres agricoles sont donc devenues quasiment inaccessibles aux agriculteurs et agricultrices. Ils et elles ne peuvent plus acquérir de terres parce qu'elles sont devenues trop chères par rapport aux revenus générés par leur production. Autrement dit, une terre acquise au prix actuel prend plus d'une carrière pour être remboursée avec la rentabilité des produits alimentaires qui y sont produits.

Ils et elles ne peuvent plus les prendre en location parce que les propriétaires refusent encore trop souvent de conclure des baux à ferme qui leur offrent la sécurité à long terme indispensable pour développer leur activité.

Notons qu'outre le prix des terres, la pyramide des âges en agriculture met en péril la transmission des fermes : près de 70% des agriculteur·trices ont plus de 50 ans et détiennent plus de la moitié des terres. Conséquence attendue : dans les 10-15 ans, ces terres seront probablement vendues. Ce phénomène est encore accentué pour les femmes, qui rencontrent des obstacles liés à leur genre dans l'accès aux terres⁴. Qui aura la capacité de les acquérir ? Les 8000 jeunes agriculteurs et agricultrices qu'il va falloir installer pour reprendre toutes les fermes à transmettre ? Tout porte à croire que ce ne sera malheureusement pas le cas.

1. Le bail à ferme, une protection pour le monde agricole

Le bail à ferme est un contrat régissant la location des terres agricoles en Wallonie. Cette institution juridique a presque 100 ans⁵. Il constitue un mécanisme essentiel pour l'agriculture, car il permet de cultiver des terres sans nécessairement en être propriétaire. Comme noté plus haut, en Wallonie, une ferme est composée en moyenne de 40% de terres en propriété et de 60% de terres en location. Autrement dit, pour une ferme de taille moyenne (57 hectares), cela représente 22 hectares de terres en propriété et 34 hectares de terres louées.

Cette prépondérance de terres louées rend le bail à ferme particulièrement crucial, car il protège l'agriculteur ou l'agricultrice, considéré·e comme la partie dite "faible" du contrat, et son outil de travail principal : la terre.

⁴

<https://www.luttespaysannes.be/les-mobilisations/nos-actions-passees/17-avril-2024/article/argumentaire-2024-plaidoyer-contre-l-agrivoltarisme#nb1> Lien raccourci : <https://miniurl.be/r-60qq>

⁵ En 1929, première appellation « bail à ferme ». Le bail a pour but de protéger l'agriculteur en assurant une certaine durée d'exploitation. (<https://agriculture-natpro.be/2015/03/24/b-a-ba-du-bail-a-ferme/>)

Le bail à ferme le **protège au moins à quatre niveaux** :

- 1) Au niveau de la **durée du contrat**, qui est de minimum 36 ans (27 ans pour le bail de carrière) et des motifs de résiliation du contrat, qui sont strictement encadrés.
- 2) Au niveau du **loyer**, qui est limité en fonction de la région agricole (il avoisine les 200€/ha/an - que l'on peut mettre en perspective avec le prix acquisitif des terres qui était de 39 000€/ha en moyenne en 2023).
- 3) Au niveau de la **liberté de culture**, qui permet au locataire de décider souverainement de la manière dont il-elle gère ses terres (ce qu'il-elle y cultive ou élève et la manière dont il-elle le fait).
- 4) Au niveau de la **vente**, car les locataires disposent d'un **droit de préemption** qui leur permet de prendre la place d'un éventuel autre acquéreur en cas de vente (à condition de s'aligner sur le prix).

Cependant, cette législation, jugée trop contraignante par de nombreux propriétaires, est encore trop souvent contournée. Et, bien que la réforme de 2019 ait eu pour objectif de changer la situation, notamment en accordant des avantages fiscaux attractifs aux propriétaires, **différentes pratiques subsistent pour éviter le bail à ferme** :

- **les contrats de location annuelle** : ce sont des contrats de moins d'un an qui permettent de favoriser les rotations. Le contrat de culture est une pratique légale entre agriculteurs, tant qu'il sert à favoriser les rotations, mais il devient illégal lorsqu'il est renouvelé d'année en année. Dans ce cas, il peut être requalifié en bail à ferme. De plus, les sociétés de gestion, qui recourent massivement à ce type de contrat, ont le statut d'agriculteur actif (obligatoire pour ce type de contrat), ce qu'elles ne sont pas dans les faits. De plus en plus de propriétaires fonciers acquièrent aussi ce statut en suivant les cours agricoles sans pour autant travailler la terre. Ils ont donc également accès à ce type de contrat.
- **le commodat (location gratuite)** : tant qu'il n'y a pas de paiement, le bail à ferme ne s'applique pas. Il s'agit d'une pratique tout à fait légale, même s'il est encouragé de conclure des commodats suffisamment longs pour permettre à l'agriculteur ou l'agricultrice de se projeter dans une gestion des terres à long terme.
- **les sociétés de gestion**

2. **Les sociétés de gestion : un moyen de contourner les règles**

Afin de contourner le bail à ferme et d'exploiter les terres agricoles sans pour autant se mettre soi-même à conduire le tracteur, pourquoi ne pas créer une société qui gérerait ces terres agricoles de manière plus flexible (et probablement plus rentable) que sous le cadre rigide d'un bail à ferme ?

Que sont les sociétés de gestion et comment agissent-elles ?

Les sociétés de gestion⁶ agissent comme intermédiaires entre les propriétaires de terres et les agriculteurs ou agricultrices. Elles ont émergé comme un moyen de contourner les protections du bail à ferme. Ces sociétés se chargent de gérer les terres pour les propriétaires afin d'optimiser le revenu qu'il est possible d'en tirer. Elles offrent des services allant du conseil à une gestion complète des terres en garantissant un revenu fixe au propriétaire.

Les "atouts" des sociétés de gestion

Les "avantages" des sociétés de gestion pour les propriétaires fonciers sont multiples :

- Ne pas tomber dans le régime du bail à ferme : garder des terres libres d'occupation, en bail précaire, et la possibilité de changer de locataire s'il ne convient pas
- Augmenter le revenu financier de sa terre : revenu plus élevé que le bail à ferme, car le prix de location des contrats annuels n'est pas encadré par la loi et que la société de gestion touche les aides de la PAC.
- Ne pas devoir gérer les relations avec les locataires et les acheteurs.
- Pouvoir contraindre les pratiques de l'agriculteur·trice sur ses terrains (par exemple, imposer le bio ou l'agroforesterie ou interdire l'élevage).

Une société de gestion peut être d'origine familiale, comme la SOGESA (voir plus loin). Le groupe Colruyt utilise le système des sociétés de gestion afin d'acquérir des terres et de les mettre sous contrat à l'année. La puissance et les moyens financiers d'un tel acteur, son impact sur les prix du foncier agricole ont été déjà mis en exergue par diverses organisations et médias, notamment par le Réseau de soutien à l'agriculture paysanne (Résap)⁷.

Il existe également des sociétés de gestion dont le modèle économique est entièrement dédié à la gestion agricole pour le compte de propriétaires terriens. Ces sociétés ne sont donc pas nécessairement rattachées à une entreprise de la grande distribution. Elles n'en sont pas moins redoutables dans leur aspiration à augmenter le profit que l'on peut tirer des terres agricoles. **Leur souhait est clairement affiché : se dispenser du bail à ferme perçu comme un frein à la liberté des propriétaires de disposer de leur bien et d'en maximiser la valeur pécuniaire.**

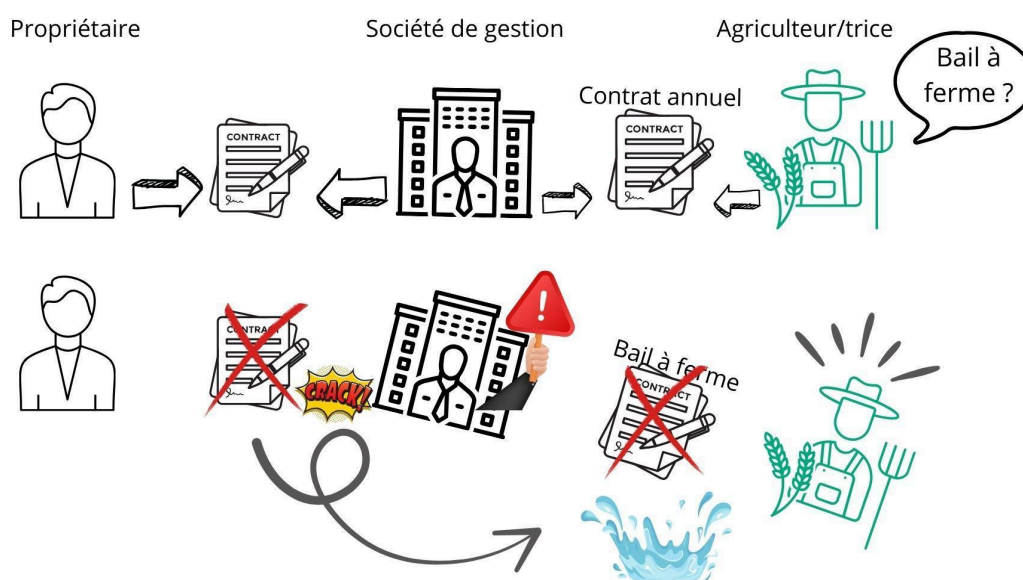
Le montage juridique peut consister à se porter en intermédiaire entre le propriétaire et l'agriculteur·trice. Dès lors, les deux contrats sont en cascade : le second (entre

⁶ Le terme générique de "société de gestion" recouvre évidemment différentes réalités (société de gestion d'actifs, de portefeuille, immobilière...). Nous employons le terme de "société de gestion" ici pour parler des sociétés créées dans le but de gérer des terres agricoles.

⁷ Le ReSAP est un réseau informel regroupant des associations, des ONG et des organisations paysannes. Il a pour but de soutenir l'agriculture paysanne et la souveraineté alimentaire à travers des actions et mobilisations collectives. Voir <https://www.luttespaysannes.be/>

l'agriculteur·trice et la société) est dépendant du premier (entre le propriétaire et la société). De cette manière, l'agriculteur·trice ne peut espérer requalifier son bail en bail à ferme comme cela devrait d'ailleurs se faire automatiquement. S'il ou elle revendique le respect de la loi sur le bail à ferme, qui est impérative, le propriétaire et la société peuvent décider de rompre leur propre contrat et par conséquent, le contrat qui en découle n'existe plus puisqu'il dépend du premier.

Si la qualification impérative en bail à ferme de tout bail sur une terre agricole est une protection qui peut s'imposer entre un propriétaire et l'agriculteur·trice, il semble que l'ajout de l'intermédiaire que sont les sociétés de gestion rendent cette protection légale compliquée à faire respecter. Les sociétés de gestion n'offrent que des contrats annuels à des agriculteur·trices parfois réduit·es à consentir à la manœuvre pour poursuivre leur métier. Une normalisation de ces contrats de courte durée qui ne protègent plus les agriculteur·trices est en cours...



En contournant les règles qui contraignent à la signature des baux à ferme, les détours contractuels entrepris par les sociétés de gestion visent bien à aller à l'encontre de la loi.

Des aides indues

Comme mentionné plus haut, les sociétés de gestion ont compris que leur intérêt réside aussi dans la captation des aides de la PAC (Politique agricole commune). Les demandes d'aides sont en effet effectuées par ces sociétés puisqu'elles se présentent comme les gestionnaires de la terre. Si une partie de ces aides demandées par les sociétés de gestion parvient aux locataires qui travaillent réellement la terre, certaines sociétés de gestion sont passées maîtresses dans l'art de ne pas perdre une miette de ces précieux subsides de la manne européenne, par exemple en créant de multiples sociétés gérant des superficies inférieures à

30 ha pour bénéficier des aides destinées aux petites et moyennes exploitations⁸ comme le fait la SOGESA.

Ce faisant, elles vont à l'encontre de l'esprit de la législation européenne dont le but est de soutenir effectivement l'agriculture - notamment les plus petites exploitations - et non celles et ceux qui en tirent indirectement un revenu de par leurs titres de propriété.

Cette volonté du législateur européen d'attribuer effectivement les aides de la PAC aux petites et moyennes exploitations agricoles l'a amené à préciser, dans les nouvelles mesures de la PAC 2023-2027, la notion "d'agriculteur actif" pour tenter de baliser qui peut vraiment prétendre aux aides.

Concernant cette notion, l'Europe s'est contentée de poser un cadre législatif que chaque État membre doit ensuite préciser dans sa législation nationale⁹. En Wallonie, quatre critères principaux et cumulatifs, dont les trois premiers sont non dérogeables, permettent de définir la notion d'agriculteur actif :

- a) L'exercice d'une activité agricole
- b) L'inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE)
- c) La qualification (formation et expérience)
- d) L'activité ne doit pas être reprise dans la liste négative d'activités non agricoles

Le quatrième critère renvoie à la possibilité laissée par la directive européenne de définir l'agriculteur actif par la négative et donc d'exclure une série de personnes.

C'est ce qu'a fait le législateur wallon : *“Un agriculteur n'est pas considéré comme « agriculteur actif » s'il est actif dans l'un des services suivants : aéroports, services ferroviaires, sociétés de services des eaux, services immobiliers, terrains de sport et de loisirs permanents, activités carcérales, les sociétés exerçant les **activités d'intermédiation en achat, vente et location de bien ainsi que les sociétés de conseil pour les affaires et autres conseils de gestion**”*¹⁰.

Malgré cette dernière précision, **il reste difficile pour l'administration d'empêcher les sociétés de gestion de récolter les aides de la PAC** car ces sociétés peuvent toujours se présenter comme des personnes morales présentant tous les attributs de "l'agriculteur" : l'activité agricole et la qualification. Nous présentons ci-après le cas emblématique de la SOGESA.

Pour autant, l'administration publique, voire l'ensemble du gouvernement semble toujours bien désireux d'exclure les sociétés de gestion de la définition de l'agriculteur actif, comme le rappelle la dernière déclaration de politique régionale 2024 -2029 :

“Le Gouvernement travaillera à réformer le statut d'agriculteur actif pour orienter les aides vers

⁸ Voir

<https://agriculture.wallonie.be/home/aides/pac-2023-2027-description-des-interventions/paiement-de-base-paiement-redistributif-et-paiement-jeune-nouveaute-2025/paiement-redistributif1.html> Lien raccourci : <https://miniurl.be/r-6org>

⁹ Pour un aperçu des choix de définition des différents pays européens : <https://www.coordinationrurale.fr/lactualite/social/etre-agriculteur-actif-dans-lue-des-definitions-differentes/> (janvier 2025)

¹⁰<https://agriculture.wallonie.be/home/aides/pac-2023-2027-description-des-interventions/definitions-nouveaute-2025/agriculteur-actif.html> (janvier 2025)

les acteurs de l'agriculture familiale et afin de favoriser le renouvellement des générations. Le Gouvernement s'engage à maintenir le cofinancement du deuxième pilier.”¹¹

En résumé, nous reprochons aux sociétés de gestions de :

- 1) **Contourner la protection donnée par le bail à ferme** quant à la durée du contrat et au montant de la location (le mécanisme donne au propriétaire la possibilité de rompre le contrat à tout moment et le montant de la location ne respecte pas les limitations du fermage).
- 2) **Précariser ainsi l'accès à la terre pour les agriculteur·trices**, en particulier pour les jeunes qui doivent accepter des conditions qui sont en réalité contraires à la loi.
- 3) **Capter des aides de la PAC** (donc de l'argent public) **sans être de véritables "agriculteurs actifs"**.
- 4) **Contribuer à scinder le monde des propriétaires et le monde des agriculteur·trices** plutôt que de les rapprocher.

3. L'impact des sociétés de gestion sur le monde agricole et l'accès à la terre

L'accès à la terre est devenu si difficile que beaucoup d'agriculteurs et agricultrices sont prêt·es à accepter des conditions extrêmement précaires. Lorsqu'une société de gestion leur propose des terres, ils et elles n'hésitent pas à accepter des baux précaires avec des loyers élevés, même si cela revient à construire toute leur ferme sur des bases instables. En conséquence, ces sociétés ont pu se développer progressivement et attirer de nombreux propriétaires sans être sérieusement contestées.

Cela a de nombreuses conséquences :

- **Précarité croissante de l'accès à la terre** : de nombreuses fermes ont un accès à la terre très précaire. Quand on sait que 60% des terres sont louées, si elles ne le sont pas sous un bail à ferme - ce qui est de moins en moins le cas - la précarité de leur situation augmente fortement. Ces fermes risquent de disparaître du jour au lendemain selon la volonté des propriétaires.
- **Ces fermes sont particulièrement difficiles à reprendre pour les jeunes**. Cela rend la transmission des fermes d'autant plus compliquée. Quand on sait que plus de la moitié des agriculteur·trices ont plus de 55 ans et que seul un cinquième de ces fermes a un·e repreneur·euse identifié·e, cela signifie que nous allons perdre la majorité de nos fermes dans les 10 ans ! Les sociétés de gestion sont un obstacle important à la continuité des fermes.

¹¹ Déclaration de politique régionale, à télécharger sur :

<https://www.wallonie.be/fr/actualites/declaration-de-politique-regionale-du-gouvernement-wallon> (janvier 2025)

Il est également à noter que le problème est exacerbé par l'écart qui se creuse de plus en plus entre, d'une part, le marché locatif qui est fortement régulé et, d'autre part, le marché acquisitif qui, lui, ne l'est pas du tout. **N'importe qui peut acheter une terre à n'importe quel prix.** La conséquence directe de ce déséquilibre est que les propriétaires ne veulent plus mettre leur terre en bail à ferme et que les jeunes n'en obtiennent plus, *a fortiori* s'ils et elles sont non issues du milieu agricole (NIMA).

Insistons sur le fait que plus la différence entre le prix des terres et le montant des fermages est importante, plus les propriétaires seront tentés de contourner la loi sur le bail à ferme pour rentabiliser leur investissement. Non seulement pour obtenir un loyer plus élevé, mais aussi pour pouvoir vendre leurs terres "libres" de bail à ferme car ces terres libres se vendent en moyenne 20% plus cher.

On le voit, il n'est pas évident de rivaliser avec la rentabilité de ces sociétés de gestion qui cumulent les primes PAC et Les revenus de contrats de location annuels (jusqu'à 5 x le montant du fermage) ainsi qu'une valeur en moyenne plus élevée des terres. Plus ces sociétés grandissent, plus elles gagnent en puissance sur le marché.

Toutefois, **la réforme récente du bail à ferme a apporté de sérieux avantages aux propriétaires :**

- 1) **Avantage fiscal** : réduction jusqu'à 50% des droits de succession sur la valeur des terres quand il y a un bail à ferme ;
- 2) **Fin au bail après 36 ans** ;
- 3) **Mise en place du bail de carrière et bail de longue durée** qui ont un **fermage majoré** (jusqu'à 2x plus élevé) et n'ont pas de cession privilégiée (le bail ne recommence pas avec les héritiers directs) ;
- 4) **Certaines clauses environnementales sont acceptées** (bien que cela reste limité et qu'on ne peut pas exiger l'agriculture biologique) ;

Il reste que les propriétaires, notamment représentés par NTF (Organe représentatif des propriétaires ruraux de Wallonie)¹², en veulent plus et continuent à conspuer le bail à ferme.

4. Un exemple parlant : la SOGESA

Pour mieux comprendre comment ces sociétés fonctionnent, un exemple emblématique mérite d'être pointé du doigt en Belgique francophone : la SOGESA¹³. Le RÉ SAP a choisi de cibler cette société à l'occasion de la journée des luttes paysannes en 2025.

La revue Tchak publiait en 2020 un article sur Étienne de Dorlodot, "l'homme aux 83 sociétés

¹² Voir www.ntf.be

¹³ <https://www.sogesa.be/>

agricoles”¹⁴, patron et administrateur-délégué de la Société de gestion de la Sambre (SOGESA) qu’il crée en 1983 avec l’intention de mettre à profit son expertise financière.

La promesse à la clientèle est explicite sur le site de la SOGESA : *“Vous possédez des terres agricoles et souhaitez profiter pleinement de leur valeur ? Sogesa vous propose de les gérer de manière durable en s’occupant 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.**”*¹⁵

Comme expliqué plus haut, la SOGESA déclare la guerre au bail à ferme, perçu comme beaucoup trop contraignant, déséquilibré en faveur du locataire et peu rentable pour le ou la propriétaire.

Notons que si l’argument financier prédomine, la SOGESA n’hésite pas non plus à mettre en avant le concept toujours propice et opportun de durabilité pour donner un vernis écologique à ses activités. Un·e propriétaire soucieux·se de favoriser l’agriculture biologique sera sensible à la possibilité que lui offre une sortie de bail à ferme de pouvoir dicter dans quelles conditions seront cultivées ses terres. Ce qui permet à Étienne de Dorlodot de mettre en avant des valeurs de respect de l’environnement et de la biodiversité. La promesse de la SOGESA, c’est la solution *win-win*, le juste milieu entre rentabilité et environnement durable, en pratiquant, selon ses dires, essentiellement l’agriculture de conservation et l’agriculture bio.

La SOGESA ne se limite pas à conseiller ses clients sur la sortie du bail à ferme, sur le montant des baux et sur une gestion des terres à l’année. Pour reprendre l’incipit de l’article de Tchak : *“L’ingénierie fiscale percole dans le monde agricole”*. **Ainsi, Étienne de Dorlodot a créé jusqu’à 83 sociétés agricoles, abritées à la même adresse que la SOGESA, administrées par lui-même et parfois indirectement via des sociétés anonymes, par des membres de sa famille proche.** L’objectif est de diviser les hectares à gérer en portion plus petites, car les primes de la PAC sont plus importantes pour les 30 premiers hectares d’une exploitation.

Accumulées, ces aides gonflent rapidement. L’administration wallonne, organisme payeur ayant reçu des demandes pour chacune des 83 sociétés, a donc regroupé celles-ci sous une seule et unique unité d’exploitation et après un gel provisoire, a traité les demandes comme provenant d’un seul agriculteur en 2017. Mais Étienne de Dorlodot, qui attendait des montants plus élevés, a décidé dans la foulée d’attaquer l’administration en justice au civil et devant le Conseil d’État. L’administration, elle, a ensuite déposé plainte au pénal pour “demande abusive de primes et d’aides publiques”.

¹⁴ L’article d’Yves Raisière dans Tchak :

<https://tchak.be/index.php/2020/02/14/etienne-de-dorlodot-sogesa-florimo-agriflor-cogeflor-lausagri-taillemarie-mg-partner-s/> (février 2025)

¹⁵ <https://www.sogesa.be/service-de-gestion-de-terres-agricoles-en-belgique> (février 2025)

En février 2025, « Étienne de Dorlodot et six de ses sociétés citées dans cet article ont été condamnées au tribunal de première instance de Namur, pour faux, usage de faux, escroquerie et fraude. Les prévenu·es ont tous et toutes interjeté appel. »¹⁶

Précisons que l'Union européenne et la Région wallonne mentionnent explicitement, dans leurs réglementations respectives relatives aux aides PAC, que les agriculteur·trices qui auraient recours à des divisions de terres pour toucher les aides supplémentaires accordées aux 30 premiers hectares ne pourraient en bénéficier.

La mainmise sur les terres agricoles, un problème mondial

Après la crise de 2007-2008 dans le monde, on a assisté à une “ruée vers les terres”, valeurs refuges face à la versatilité des actifs financiers. Investisseurs, entreprises agroalimentaires et fonds souverains ont pris le contrôle de vastes étendues de terres agricoles dans les pays du Sud global, ce qui a eu des conséquences catastrophiques pour les agriculteur·trices et les communautés¹⁷.

Pour les entreprises et les investisseurs, ces terres sont acquises non pour nourrir la population, mais pour en tirer le plus de bénéfice possible via les crédits carbone, l'élevage industriel, la culture de nourriture pour bétail ou d'agro-carburants, ou encore l'exploitation du sous-sol. Les occupant·es, souvent de petites communautés paysannes qui vivent sur ces terres depuis des générations, sont soit expulsé·es de leurs terres, soit, pour quelques personnes, employées dans les entreprises qui exploitent la terre. Dans ce cas, elles perdent leur autonomie alimentaire et leurs moyens d'existence dépendent des projets de l'entreprise et des conditions qu'elle impose. Les expropriations se font parfois en toute illégalité, voire par la violence.

Dans certains cas, les entreprises agroalimentaires incluent les petits producteur·trices dans leur chaîne de production. Ils et elles restent officiellement propriétaires des terres, mais perdent le contrôle sur leurs choix de production.

Un autre phénomène rappelle les sociétés de gestion belges : en RDC, au Kivu notamment, l'accaparement et la rareté des terres font que beaucoup de paysan·nes se retrouvent sans terre. « Traditionnellement, les terres étaient régies par des arrangements coutumiers, fondés sur la propriété collective, la loyauté de la parenté et l'interdépendance mutuelle »¹⁸. Un contrat avec un chef coutumier donnait à une famille un droit de propriété foncière appelé

¹⁶ Voir

<https://tchak.be/index.php/2020/02/14/etienne-de-dorlodot-sogesa-florimo-agriflor-cogeflor-lausagri-taillemarie-mg-partner-s/>. Lien raccourci : <https://miniurl.be/r-53w3>

¹⁷ <https://ipes-food.org/fr/une-crise-invisible-les-nouvelles-dimensions-de-laccaparement-des-terres/>

¹⁸ Insécurité foncière en RDC, par Emery Mushagalusa Mudinga, étude, Entraide et Fraternité, 2021.

<https://miniurl.be/r-60kw>

kalinzi, héréditaire et non aliénable. Une fois le *kalinzi* payé, le paysan devenait automatiquement sujet du chef coutumier (le *mwami*).

Mais aujourd'hui, ce n'est plus l'autorité coutumière qui distribue les terres : « Des bourgeois urbains et autres élites [...] ont accumulé des terres à travers diverses modalités, y compris par l'accaparement de celles-ci. »¹⁹ Lorsque les propriétaires ne sont pas en mesure de les exploiter eux-mêmes, ces terres sont mises en location à des paysan·nes, mais à des conditions indignes : location à l'année, obligation de travailler un jour par semaine sur les terres du propriétaire, cession d'un pourcentage de la récolte... Pour s'assurer la location de la terre l'année suivante, les paysan·nes doivent "bien collaborer" avec le propriétaire, soit lui donner des produits de la récolte, obéir à ses ordres, verser des pots-de-vin. Pour les femmes, cette "bonne collaboration" s'appelle "serviabilité" et l'on imagine à quoi cela peut mener. N'étant jamais sûr·e de garder sa terre, le ou la paysan·ne ne peut pas se projeter dans l'avenir ou innover. Il ou elle n'a d'ailleurs pas toujours le choix des semences utilisées.

5. Revendications/demandes envers le gouvernement et l'administration de la Wallonie

- Exclure les sociétés de gestion de **la définition de l'agriculteur actif** (afin de les exclure des aides de la PAC).
- **Sanctionner** les sociétés de gestion qui ne respectent pas l'obligation du bail à ferme. En particulier, veiller à l'application du jugement rendu en février 2025 dans l'affaire de la SOGESA.
- **Consolider le bail à ferme** de façon à ce que les sociétés de gestion et les propriétaires terriens ne puissent plus le contourner.
- **Renforcer le droit de préemption** lors de la vente d'une terre, au profit des agriculteurs et agricultrices « vraiment actifs », par exemple par une possibilité de révision des prix .
- **Réguler le marché acquisitif du foncier agricole** afin d'enrayer l'envolée des prix et de préserver l'usage agricole des terres.

6. Conclusion : vers des terres au service de l'agriculture paysanne

La question du foncier agricole et en particulier la fragilisation du bail à ferme par des pratiques comme celles de la SOGESA est plutôt méconnue par le grand public. Pourtant, l'accès à la terre est un enjeu crucial en Wallonie, non seulement pour le monde agricole, mais aussi pour notre autonomie et notre souveraineté alimentaires. Or, les crises récentes (Covid-19, Ukraine), tout comme les bouleversements géopolitiques actuels doivent nous

¹⁹ Ib.

inciter à rendre nos politiques alimentaires plus résilientes. Cela implique notamment de faire respecter la définition de l'agriculteur actif et de renforcer le bail à ferme.

Sensibiliser à cette problématique et avancer des propositions concrètes en ce sens, tant à l'égard du public que des responsables politiques : c'est l'objectif du présent document qui étaye l'événement organisé par le RÉSAP le 12 avril 2025 à l'occasion de la Journée internationale des luttes paysannes.

Parce que "l'argent ne se mange pas", préserver nos terres agricoles de la voracité des sociétés de gestion est indispensable pour sauver notre agriculture paysanne et mettre en place un système alimentaire durable.