



**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  
TRIOEBB

Le présent document regroupe trois rapports :

- 1) Le rapport de gestion 2020
- 2) Le rapport 2020 relatif à l'agrément comme entreprise sociale
- 3) Le rapport 2020 relatif à l'agrément comme coopérative agréée CNC

## **1. Le rapport de gestion 2020 fait aux coopérateurs de la coopérative Terre-en-vue lors de l'assemblée générale ordinaire du 30 mai 2021**

### 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 **10-15 000 €/ha** pour des prairies et pour environ **30-50 000 €/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 2020 relatif aux transactions 2019 donne un prix moyen à l'hectare de 28 000 € 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 du précompte immobilier).

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 au 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 coût des terres) et les frais accessoires (frais d'enregistrement et frais notariaux), pour la bonne information des coopérateurs.

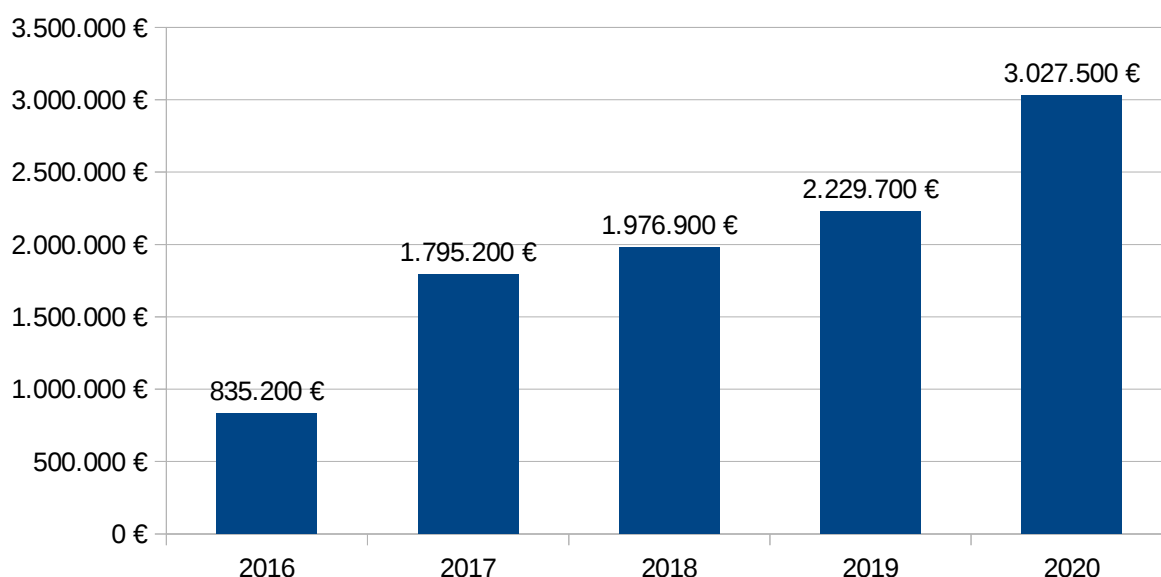
## Situation financière 2020

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

La coopérative présente un **très beau bilan**, avec un « capital », dorénavant appelé « apports » d'après la nouvelle terminologie du code de sociétés et des associations, qui s'élève à **3 027 500 €** et qui constitue l'essentiel du passif (99,5%). 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 ont augmenté de 36% par rapport à 2019. Concrètement, 8 211 nouvelles parts de coopérative ont été souscrites pour un montant total de 821 100 €, auxquelles il faut soustraire les 23 300 € 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 797 800 €. À noter que ce montant est notamment constitué de prises de parts de la fondation Terre-en-vue à concurrence de 501 400 € suite à des dons dédiés.

### Évolution des apports des coopérateurs



Ces ressources sont exclusivement affectées à l'acquisition de terres, ce qui fait que l'actif est essentiellement constitué des terres (2 306 276,90 € soit 76% de l'actif) et de la trésorerie disponible pour acquérir des terres (730 733,40 €, soit 24% de l'actif). Le solde est investi en parts dans des coopératives partenaires (2 500 €).<sup>1</sup>

Le niveau de liquidités de la coopérative s'établit à 730 733,40 € au 31 décembre 2020. Celles-ci sont placées pour moitié environ sur un compte épargne ouvert auprès de la Banque Triodos, et pour l'autre moitié (300 000 €) 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. Ce niveau conséquent de liquidités représente 24% des apports des coopérateurs et nous permet d'envisager de nouvelles acquisitions. Cependant, vu les prix très élevés des terres agricoles en Wallonie, il nous faudra

<sup>1</sup> En 2020, Terre-en-vue a pris pour 500€ de parts dans la coopérative « Fair Ground Brussels », qui a pour but de développer des projets immobiliers accessibles à tous, de façon non spéculative. Cette coopérative a été lancée par les « Community Land Trust » avec lesquels Terre-en-vue partage la vision du sol comme un bien commun. Nous espérons développer des projets communs à l'avenir, dans lesquels l'agriculture urbaine aura une place dans les projets de logement.

compléter ce montant par de nouvelles souscriptions de parts de coopérateurs : la campagne bat d'ailleurs son plein autour de plusieurs projets afin de réunir des fonds suffisants pour acquérir de nouvelles parcelles de terre et soutenir concrètement ces projets.

**Le compte de résultats** est tout aussi réjouissant étant donné que depuis 2020, les recettes liées aux terres (10 507,97 €) 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, à concurrence de 3 600 € (ce qui reste symbolique, mais va augmenter au fur et à mesure des acquisitions). Cette étape va permettre à la coopérative de renforcer encore sa solidité.

Au final, le bénéfice de la coopérative s'élève à 74,43 €. 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 de 7 673,58 €.

### Projets réalisés en 2020

En 2020, la coopérative a réalisé trois **acquisitions** importantes (pour un total de 17,9 ha) :

1) Ferme Lamberty :

- Achat réalisé le 7 mai 2020 : achat d'une deuxième parcelle dans la commune de Vielsalm, de 1,622 hectares, pour un montant de 13 000 € de prix d'achat et 3 819,74 € de frais accessoires.

- Achat réalisé le 24 août 2020 : achat d'une troisième parcelle dans la commune de Vielsalm, de 2,245 hectares, pour un montant de 18 000 € de prix d'achat et 4 613,71 € de frais accessoires.

=> *Permet de sécuriser des terres déjà utilisées par la ferme.*

2) Terres de Haut-Ittre :

Acte signé le 29 juin 2020 pour un ensemble de parcelles de 11,7 hectares, dont 7,2 hectares en pleine propriété pour un montant de 482 205 € de prix d'achat et 82 000 € de frais accessoires et 4,5 hectares en indivision à 1% pour un montant de 3 134 € de prix d'achat (1%) et 28 768 € de frais accessoires (une partie des frais relative à 2,5 hectares est déjà payée à 100%, en anticipation du rachat qui se fera endéans les 5 ans, au prix de 166 150 € + frais de 3 323 €).

=> *Cet achat a été en grande partie couvert par un don de 485 000 € reçu de la Fondation Qi Green, avec pour but de soutenir des projets de la région, en intégrant une dimension d'agroforesterie.*

3) Les légumes d'Émile & Camille :

Acte signé le 10 août 2020 pour une parcelle de 2,4 hectares de terres situées à Serinchamps (commune de Ciney) pour un montant de 60 005 € de prix d'achat et 10 716,15 € de frais accessoires. Acte prévu pour septembre.

=> *La parcelle était adjacente au projet de maraîchage déjà développé par Émile et Camille. Avec une autre parcelle louée à la fabrique d'église, cette parcelle vient idéalement compléter l'ensemble et permet à Émile et Camille de disposer de suffisamment d'espace pour développer leur projet.*

Comme 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.

La coopérative a, par ailleurs, signé deux commodats :

1) Sur une parcelle de 2,47 ha de terres à Oversijse, un commodat de 27 ans allant jusqu'au 1er juillet 2047, mise à disposition de la coopérative « Champ des Cailles ».

2) Sur une parcelle de 0,91 ha de terres à Bomal, commune de Ramillies, un commodat de 10 ans allant jusqu'au 30 novembre 2030, mise à disposition du projet de maraîchage « Au Pré Madame »

porté par Lisa-Marie.

3) En 2020, deux nouveaux projets agroécologiques, CourJette (maraîchage) et Les Simples Jettoises (plantes aromatiques et médicinales), ont été sélectionnés et installés sur la terre de Jette pour laquelle un commodat avait été signé en 2019. Un premier projet maraîcher (Les Garçons Maraîchers) avait déjà été installé en 2019 sur une partie des terres.

=> Ces contrats étant totalement gratuits, ils n'apparaissent pas au bilan.

Terre-en-vue joue toutefois un rôle important d'intermédiaire entre les propriétaires et les agriculteurs : des contrats en cascade sont conclus entre le propriétaire et Terre-en-vue, puis entre Terre-en-vue et l'agriculteur. 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 2021:**

<b>Ferme</b>	<b>Localisation</b>	<b>Hectares</b>	<b>Prix</b>	<b>Frais accessoires</b>
Ferme Lamberty	Petit-Thier (Vielsalm)	1,9 ha	16 000 €	4 408,19 €
Verger des possibles	Jupille-sur-Meuse	2,1 ha	65 000 €	11 413,18 €
Ferme du coin coin	Fosses-la-Ville	1,4 ha	56 000 €	10 000 €
Ferme du Muselbur	Sampont (Arlon)	6,9 ha	209 100 €	35 000 €
Les 3 petits Bergers	Rochefort	3,5 ha	76 307 €	13 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>15,6 ha</b>	<b>496 228,37 €</b>	

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

**Merci déjà pour votre soutien !**

#### **Projets validés avec une acquisition possible en 2021 ou au-delà (besoins approximatifs) :**

Bergerie de la Scaye	80 000 €
Bergers de la Haze	100 000 €
David van den Bossche	75 000 €
GROW	300 000 €
Marc-André Hénin	200 000 €
Chèvrerie du Moulin du Wez	75 000 €
Ferme de la Jussière	100 000 €
François Wiaux	120 000 €
Christelle Muller	20 000 €
Ferme Champenois	75 000 €
Terres de Rebaix	180 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 325 000 €</b>

## 2. Le rapport 2020 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 de 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 agricole et comme entreprise sociale, le conseil d'administration de la coopérative est tenu s'établir chaque année un rapport spécial sur l'exercice clôturé.

Voici le contenu de ce rapport relatif à l'exercice 2020 :

### **1) Informations relatives aux démissions**

En 2020, il y a eu :

- 10 retraits concernant des parts de classe B menant à la démission de 6 coopérateurs (les 4 autres retraits de parts sont partiels et les personnes sont restées coopératrices), pour un total de retraits de 23 300 €.

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 (821 100 €), cela reste minime et a permis au total, une augmentation de 797 800 € des apports des coopérateurs en 2020 (+36%).

- 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 des 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, 706 244 € ont été investis pour acquérir 17,95 hectares de terres.

	Nombre d'hectares	Prix d'achat	Frais accessoires
Ferme Lamberty	3,85	31.000 €	8.400 €
Terres de Haut-Iltre	11,7	485.339 €	110.800 €
Emile et Camille	2,4	60.005 €	10.700 €
<b>TOTAL</b>	<b>17,95</b>	<b>576.344 €</b>	<b>129.900 €</b>

### 3) Le rapport 2020 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 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 2020 :**

- 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 2020 :**

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 2020 :**

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 2020 :**

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 2020**

Les conditions statutaires n'ont pas été modifiées.

De plus, aucun dividende n'a été distribué en 2020.

#### **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 2020**

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 2020.

#### **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 2020**

La coopérative a pris en charge la réalisation de 2 reportages photos, 2 montages vidéos pour la présentation de différentes fermes et des ateliers plantes bio-indicatrices et l'impression de plusieurs dépliants, pour un montant total de 1 068,67 € afin de faire connaître son action sur le terrain auprès du grand public et de coopérateurs potentiels.