

Ruée sur les terres

L'Europe aussi est convoitée

Pure spéculation ou agrobusiness, le foncier agricole attire plus que jamais les investisseurs. Si des garde-fous subsistent, notamment en France, l'accaparement de terres gagne largement l'Europe. **PAR BÉRENGÈRE LAFEUILLE**

Bien plus rentable que l'or et *a fortiori* que l'immobilier, le foncier agricole devrait faire de Jeff Notaro un homme prospère. L'entrepreneur américain parle volontiers de son business en Bulgarie. Le fonds d'investissement qu'il a créé en 2011 compte neuf investisseurs pour 1,5 million d'euros, et vise 5 millions d'euros dans les prochaines années.

L'appartenance à l'UE garantit la stabilité politique et l'accès à des aides

« L'objectif est d'acheter des petites parcelles de bonne qualité à des prix attractifs et de les consolider en lots de plus grande taille pour leur faire prendre de la valeur », nous explique-t-il. Une opération qui fait automatiquement grimper le prix de la terre de 15 à 20 %. En attendant de faire une culbute avantageuse lors de la revente, les parcelles sont louées à des paysans locaux, « généralement sur des périodes de cinq ans, autour de 5-6 % du prix de la terre ». « Le gain net, incluant le loyer et l'appréciation du bien, était de 11,12 % en 2012 », se félicite Jeff. Ce n'est pas le hasard qui l'a amené

en Bulgarie aujourd'hui, en Roumanie demain. « La région des Terres noires (Tchernoziem) est exceptionnellement fertile. » De là à traverser l'Atlantique ? « Il y a beaucoup de bonnes terres très productives aux Etats-Unis, mais leur prix est élevé car lié au revenu dégagé ou aux rendements, poursuit l'entrepreneur. L'unique potentiel de hausse se trouve en Europe de l'Est, à mesure que la région augmente sa productivité et s'intègre au marché de l'Union européenne. » Vive l'Europe : gage de stabilité politique, porte d'entrée d'un marché de consommateurs riches, abondance d'aides pour le développement rural qui feront prendre de la valeur aux terres... « Cette région a besoin d'investissements en capital, donc il y a plein d'opportunités de toutes sortes », conclut Jeff. Ils sont nombreux à partager cet engouement. Comme la société allemande Germanagrar, qui vante les plus-values foncières réalisées en Lettonie (de 300 €/ha à 2 500 €/ha entre 1998 et 2005) et en Roumanie (de 200 €/ha à 1 800 €/ha), et promet aux futurs investisseurs « des possibilités comparables ». Ou la société irlandaise Agricultural Capi-

tal Partners, qui achète de grandes fermes en Serbie, Lituanie, Lettonie et Pologne, avec pour objectif de doubler l'investissement en cinq ans. Le moratoire interdisant la vente de terres à des étrangers, dans certains pays, n'a rien empêché.

LES ACCAPAREURS D'EN FACE

« Comme tous les nouveaux Etats membres de l'UE, la Roumanie interdit l'achat de terres par des particuliers étrangers. Mais pour des sociétés, c'est simple : on vient en Roumanie, on enregistre sa société, ça coûte 300 €, ça prend quatre semaines, et ça permet d'acheter autant de terres qu'on veut... », nous explique Achim Irimescu, secrétaire d'Etat au sein du ministère roumain de l'Agriculture. Du coup, 10 % de la surface arable du pays, soit plus de 800 000 ha, sont passés dans des mains étrangères, selon le gouvernement – une estimation nettement sous-évaluée aux dires de certains militants associatifs. « Hormis quelques sociétés arabes qui veulent produire ici pour exporter chez eux, l'essentiel des acquéreurs vient d'Europe », précise Achim Irimescu. En tête : les Danois, avec 150 000 ha.

Depuis l'arrivée d'investisseurs externes, le prix des terres a bondi : de 300 €/ha, il y a quelques années, à 2 000 €/ha en moyenne aujourd'hui – voire jusqu'à 4 000 €/ha. « Ce qui reste très bon marché par rapport aux pays d'Europe de l'Ouest », souligne Attila Szocs, administrateur de l'ONG roumaine EcoRuralis. « Les investisseurs achètent le maximum de terres qu'ils revendront lorsque le prix du foncier aura augmenté. En attendant, ils tirent profit des aides européennes (150 à 160 €/ha) et de la vente de leurs produits. Certains acquièrent d'anciennes grandes fermes communistes, ou achètent

LA FRANCE ATTIRE ENCORE PEU D'INVESTISSEURS EXTERNES

► « **Le marché du foncier rural**, en France, n'est pas très ouvert aux investisseurs », expliquait Benoît Léchenaud en présentant l'étude annuelle d'AgriFrance (filiale de BNP Paribas), en mars. La majorité des achats de terres sont le fait des agriculteurs locaux. En 2011, les investissements étrangers auraient représenté 1 600 transactions, soit moins de 1 %, pour un total

de 6 000 ha. L'essentiel des achats étrangers portent sur des résidences secondaires, surtout par des Européens. « Par rapport au marché immobilier haut de gamme à Paris, où les trois quarts des investisseurs sont étrangers, ou au Cac 40, où la proportion d'investissements étrangers atteint 40 %, le marché foncier rural attire peu d'investisseurs étrangers. » Les acquisitions

chinoises dans le Bordelais ne concernent que 750 ha, mais « les Chinois ont représenté 10 à 20 % des candidats acheteurs ces dernières années », note toutefois l'étude.

► **Les achats de terres par des non-agriculteurs** (personnes physiques ou morales) sont en retrait, notent par ailleurs les Safer. En revanche, les achats effectués par des sociétés agricoles progressent.

En Roumanie, les sociétés étrangères regroupent les micro-parcelles en de vastes ensembles, faisant grimper le prix des terres.



AFP IMAGEFORUM

INTERVIEW

MICHEL MERLET

DIRECTEUR DE L'ASSOCIATION AGTER (1)



"Investissement" est un mot piège !

Qu'est-ce qui différencie l'accaparement de l'investissement ?

Investissement est un mot

piège : l'investissement spéculatif n'a rien à voir avec un investissement paysan sur le long terme. La question est : qui bénéficie des retours sur investissement ? Quant au terme « accaparer », il signifie prendre pour soi seul, mais pas forcément illégalement. Il y a deux facettes : l'appropriation et la concentration.

Quelle est la cause de ce phénomène ?

Les sommes d'argent acquises rapidement sur les marchés financiers peuvent s'évanouir aussi brutalement. Autant les placer dans des terres ou des fermes... à condition d'en tirer un profit suffisant. Pour cela, l'essentiel de la valeur ajoutée doit servir à rémunérer le capital. Ce qui implique quatre conditions : la possibilité d'utiliser de grosses machines nécessitant très peu de main-d'œuvre, de bas

salaires pour cette main-d'œuvre, des accords entre gouvernements offrant des conditions favorables aux investisseurs et un foncier bon marché. Ces conditions ne sont pas réunies dans les pays les plus industrialisés. A l'inverse, l'Europe de l'Est est extrêmement exposée. Les aides Pac peuvent même aider les accapareurs à payer le loyer de la terre...

Croyez-vous aux accords d'investissement « gagnant-gagnant » ?

Oui : l'entrepreneur gagne et le gouvernement gagne. Mais la société ? Attention aux accords gagnant-gagnant-perdants ! La recherche du profit maximum a des conséquences sur l'environnement et l'emploi. On veut faire croire que les entrepreneurs étrangers apportent le développement. Mais si toutes les agricultures du monde suivaient la même évolution qu'a connue l'agriculture française (3 % des actifs), il faudrait créer 3,7 milliards d'emplois dans le monde en 2050... Ça ne sera pas pos-

sible. En plus, l'agriculture familiale produit souvent plus de richesse nette par hectare que les grosses entreprises. Au-delà du débat éthique, il faut avoir un débat sur les enjeux sociaux, économiques et environnementaux !

La France peut-elle être une cible ?

La spéculation sur le prix des terres agricoles existe dans des zones particulières : vignobles de qualité, développement résidentiel. Globalement, il n'y a pas d'« accaparement ». Mais il y a de moins en moins de place pour les petits agriculteurs. La menace est différente : par exemple le développement de structures sociétaires et d'entreprises de services qui gèrent les fermes en échappant au contrôle des structures. Le risque est faire de l'agriculture sans paysan, alors que notre agriculture s'est modernisée avec succès sur la base de l'agriculture familiale.

(1) Association pour améliorer la gouvernance de l'eau, la terre et les ressources naturelles (www.agter.asso.fr)

de nombreuses petites parcelles à une multitude de propriétaires. D'autres préfèrent louer la terre sur dix à quinze ans, parce qu'ils savent que son exploitation ne sera plus viable ensuite, à cause de leurs

méthodes de culture agressives. » Si l'acquisition de terres par des sociétés étrangères est si facile, c'est que le gouvernement ne voit pas de raison de s'y opposer. « Elles ont regroupé des terres, apporté des tech-

nologies modernes permettant de bons rendements et créé des emplois, argumente Achim Irimescu. Les sociétés étrangères qui réussissent là où elles se sont implantées montrent l'exemple, c'est important ! »

... Ce raisonnement ne fait pas l'unanimité (lire l'interview page 11.), mais il n'est pas l'apanage des Etats de l'Est. Le gouvernement portugais nourrit aussi l'espoir que l'injection de capitaux étrangers dans son agriculture profitera à son économie. Notamment dans la région désertique d'Alqueva, où il a fait bâtir la plus grande retenue d'eau d'Europe, et où presque la moitié des agriculteurs locaux continue de ne pas irriguer. Du coup, « n'importe qui est le bienvenu pour investir dans le potentiel agricole de cette région ! », promet João Basto, président d'Edia, l'entreprise publique en charge du projet.

APPEL AUX INVESTISSEURS

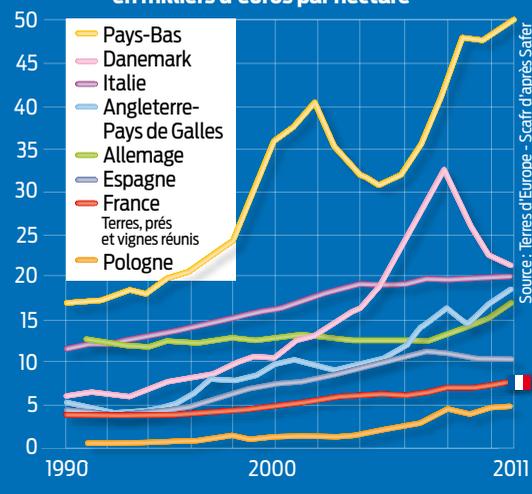
Fin mai, Edia co-organisait (avec la banque portugaise BES) un séminaire international à Lisbonne, destiné à attirer les investisseurs potentiels. A la tribune, la ministre de l'Agriculture, Assunção Cristas, a martelé les objectifs du gouvernement : « redresser la balance commerciale », « développer l'agriculture et l'agro-industrie », « créer de la richesse ». Et en a conclu : « Il faut encourager les investissements étrangers directs dans Alqueva. » Beaucoup de paysans locaux, habitués à ce que rien ne pousse sur leurs terres, ne maîtrisent pas les techniques pour tirer le meilleur parti de l'agriculture irriguée, nous explique-t-on. « Mais leur terre a pris de la valeur : ils peuvent la vendre ou la louer, ou conclure des partenariats. » Entre 10 000 et 15 000 ha d'oliviers sont déjà aux mains des Espagnols. « Preuve que nous sommes compétitifs, sur le prix de l'eau et sur le prix de la terre », se réjouit Edia. Pour le moment, les étrangers viennent

SE NOURRIR D'ABORD

Certains acquéreurs visent surtout à assurer leur sécurité alimentaire. Comme le groupe Al-Dahra (lire page 18), qui prévoyait « de produire alimentation animale et cultures alimentaires sur 60 700 ha en Europe, aux Etats-Unis, en Asie du Sud et en Afrique du Nord [afin de] booster la sécurité alimentaire des Emirats arabes unis », selon une étude de l'ONG Grain de février 2012. Des groupes chinois investissent aussi sur tous les continents pour produire des denrées à exporter dans leur pays.

Vingt ans de stabilité des prix en France

Evolution du prix des terres agricoles en milliers d'euros par hectare



essentiellement de l'UE, mais l'entreprise va rencontrer des « prospects » aux quatre coins du monde. Avec une certaine logique : « On importe par exemple beaucoup d'oranges du Brésil... Pourquoi les Brésiliens ne viendraient pas les produire ici ? »

La financiarisation du foncier modifie radicalement le paysage agricole

Investir à l'étranger ne signifie pas accaparer, souligne Jan Douwe van der Ploeg, professeur de sociologie rurale à l'université de Wageningen (Pays-Bas), qui présentait, le 25 juin, au Parlement européen un rapport sur l'accaparement des terres en Europe. Pour lui, l'accaparement consiste à « prendre le contrôle de vastes étendues de terres, et construire des agroholdings qui représentent une rupture profonde avec l'agriculture familiale qui caractérise jusqu'à présent l'Europe. » Première conséquence : le regroupement de petites parcelles combiné à l'introduction de matériel moderne impacte sévèrement l'emploi. Ensuite, la recherche du profit à court terme peut mener à des modes d'exploitation peu durables. Enfin, la sécurité alimentaire peut être menacée : « L'agriculture paysanne produit continuellement de la nourriture pour fournir les marchés. Les grandes entreprises qui ont accaparé des terres, elles, peuvent très bien arrêter leur activité, ou décider de ne produire plus que des biocarburants, en fonction de ce qui est le plus profitable pour elles. »

« Ça n'arrive pas chez nous, notamment parce qu'on a le contrôle des structures et les Safer, analyse Michel Baylac, président de la Safer Gascogne-Haut-Languedoc et de l'Association européenne des institutions pour le développement rural (AEIAR), mais si on n'y prend garde, ça finira par arriver ». L'un des axes de travail de l'AEIAR consiste justement à proposer aux Etats des outils juridiques agissant comme garde-fous. D'ailleurs, à la veille de lever leur moratoire sur la vente de terres, des pays de l'Est lorgnent sur nos Safer – c'est le cas de la Roumanie, nous confie M. Irimescu.

PRIX DÉCONNECTÉS DE LA RÉALITÉ

« Cela ne me gêne pas de voir arriver un paysan étranger parce qu'il n'a pas de place chez lui, mais une structure juridique qui ne dit pas son nom et accapare toutes ou la moitié des terres d'une commune, ça me gêne, précise Michel Baylac. Parce que ça conduit à une financiarisation du foncier, qui va changer radicalement le paysage agricole. Le prix des terres va augmenter et l'installation va devenir difficile, même pour les jeunes succédant à leurs parents, car la valeur du bien devient complètement déconnectée de la réalité économique. Les prix restent contenus en France grâce à la régulation. Mais leur hausse est déjà bien visible en Europe, notamment aux Pays-Bas. » Un pays où, déjà, « des fonds d'investissements privés comme Fagoed et ASR contrôlent respectivement 6 000 et 30 000 ha », révèle Jan Douwe van der Ploeg. Certes, par rapport aux pays du Sud, l'accaparement des terres en Europe reste limité, sur les plans quantitatif et géographique. « Mais, dans la ou les décennie(s) à venir, le processus pourrait s'accélérer et embrasser l'Europe du Nord, du Sud et de l'Ouest », alerte le professeur. Il avance deux arguments : d'une part, les grandes entreprises et agroholdings vont continuer à envahir les marchés avec des produits peu chers et pousser à la banqueroute les agriculteurs, les incitant à céder leurs terres. D'autre part, la demande alimentaire et énergétique, la compétition pour les terres et le prix élevé des produits agricoles vont continuer à faire du foncier agricole un placement attractif et sécurisé. Jeff Notaro n'aurait sûrement pas dit mieux. ■