

# Ces Chinois qui viennent dans nos campagnes

## Achats de vignobles, raids sur les terres à blé: les investisseurs chinois inquiètent. Un péril très exagéré mais qui a permis de lancer le débat sur l'accaparement des terres.

**L'**affaire a défrayé la chronique rurale et provoqué un véritable électrochoc dans le pays. Elle débute à la fin de 2014 lorsqu'une société de Hong Kong, la Hong Yang, prend le contrôle de deux sociétés civiles d'exploitation agricole (Scea) dans l'Indre, et se poursuit en septembre 2015, quand deux autres sociétés agricoles, cette fois dans l'Allier, tombent dans le giron d'une compagnie de Pékin, la Beijing Reward.

En moins de quatre ans, plus de 3 000 ha de terres à blé sont ainsi passés aux mains d'un même homme, le milliardaire Hu Keqin, 57 ans, propriétaire d'un groupe multiforme qui fait aussi bien dans les articles ménagers que l'immobilier touristique en passant par les produits agricoles.

« Nous prenons un soin extrême de ces terres et faisons travailler des Français. Nous voulons faire de la Chine un marché pour le pain à la française », plaidait-il, en février, en réponse à la polémique médiatique suscitée par son raid sur les campagnes françaises.

« Sa stratégie est claire: approvisionner le marché chinois à partir de produits made in France, gages de qualité », décrypte Loïc Jégouzo, responsable études à la Fédération nationale des Safer (FN-Safer), les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (lire les repères page suivante).

C'est cette même logique qui explique les investissements chinois dans le vignoble français depuis une dizaine d'années. « Aujourd'hui, environ 150 propriétés françaises battent pavillon rouge. Quasiment toutes dans le Bordelais car, pour les Chinois, le vin c'est d'abord du bordeaux », explique Michel Veyrier, patron de l'agence Vinea, spécialiste de la vente de terrains viticoles. « Mais ce ne sont pas les étiquettes prestigieuses qui les intéressent. Ils achètent du "générique", du premier prix destiné, sur leur marché intérieur, à une classe moyenne en plein boom », poursuit-il.

Un commerce juteux pour les nouveaux viticulteurs chinois puisqu'une bouteille à 2 € avant exportation peut être écoulée

entre 20 et 40 € à Pékin ou à Shanghai. « Et une belle affaire pour les propriétaires bordelais, car la plupart de ces châteaux ont du mal à trouver preneur en France », reconnaît Louis Fleury, de la chambre agricole de Gironde. « Les investisseurs chinois ont sauvé le marché du bordeaux et contribué au maintien de ces belles demeures endormies », insiste Michel Veyrier. C'est sans doute pourquoi ces acquisitions ont été plutôt bien accueillies dans le milieu viticole.

**« Les investisseurs chinois ont sauvé le marché du bordeaux et contribué au maintien de belles demeures endormies. »**

À l'inverse, les achats de terres dans l'Indre et l'Allier ont provoqué inquiétudes et réactions jusqu'au plus haut sommet de l'État. Deux jours avant l'ouverture du Salon de l'agriculture, en février, Emmanuel Macron pointait du doigt ces étrangers qui viennent jusque dans nos campagnes.

« Les terres agricoles sont un investissement stratégique dont dépend notre souveraineté », déclarait-il, promettant la mise en place de « verrous réglementaires » pour contrer ces opérations conduites par « des puissances étrangères ».

Pourtant, à regarder les données, le « péril chinois » paraît très exagéré. « En 2016, sur le marché foncier agricole, les ressortissants étrangers ont effectué 630 acquisitions, soit 0,7 % des transactions, pour un total de 4 500 hectares, à peine 1,2 % des surfaces mises en vente », précise Loïc Jégouzo. « Les Européens sont les premiers acheteurs – 87 % des acquisitions, 93 % des surfaces et 85 % de la valeur – loin devant les Asiatiques impliqués dans 5 % des ventes, 3 % des surfaces et 6 % de la valeur », détaille-t-il.

« Les achats de terres par les Chinois sont un épiphénomène qui a servi de révélateur à une question bien plus vaste: celui de la montée du phénomène sociétal dans le monde agricole et de la financiarisation sans contrôle qui l'accompagne », souligne

Suite page 14. ●●●



Mihap/Stock Adobe

## Ces Chinois qui viennent dans nos campagnes

« Ce ne sont pas les étiquettes prestigieuses qui les intéressent. Ils achètent du "générique", du premier prix destiné, sur leur marché intérieur, à une classe moyenne en plein boom. »

●●● Suite de la page 13.

Jean-Baptiste Millard, du groupe de réflexion Saf agr'iDées.

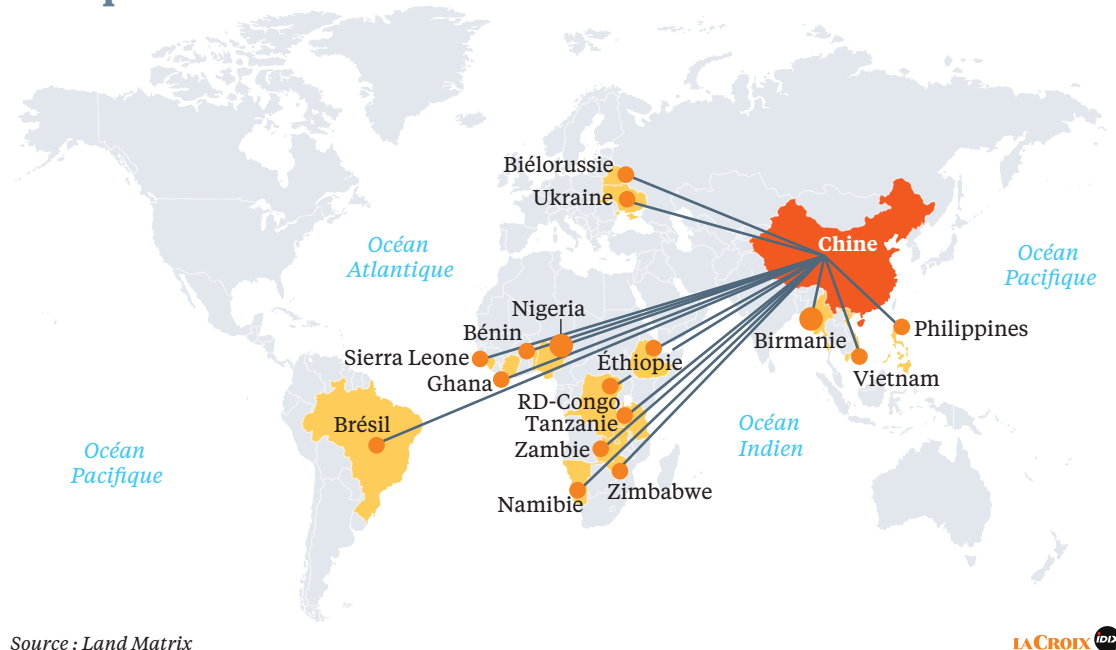
De fait, si de plus en plus d'exploitations se transforment en sociétés – sous forme de Gaec, d'Earl, ou de Scea – c'est parce que l'agriculture moderne est gourmande en capitaux et que la réunion de plusieurs domaines au sein d'une même unité de gestion peut être une réponse efficace.

**Le problème est que la plupart de ces transactions échappent au contrôle des instances de régulation.**

« Mais cela attire d'autres opérateurs – des fonds de pension aux acteurs de l'agroalimentaire en passant par les investisseurs particuliers – qui voient dans l'achat de terres soit une manière de sécuriser leurs approvisionnements, soit un produit de placement dont la valeur ne cesse de croître », poursuit Jean-Baptiste Millard.

Le problème est que la plupart de ces transactions échappent au contrôle des instances de régulation, en particulier celui des Safer créées dans les années 1960 précisément pour limiter les concen-

### Les principaux pays où la Chine projette d'acquérir des terres



Source : Land Matrix

trations excessives. « Pour cela, les investisseurs mettent à profit une faille dans le dispositif », explique Emmanuel Hyst, président de la FN-Safer. « Il leur suffit de racheter 99 % des parts d'une société agricole et de laisser le 1 % restant à l'ancien exploitant pour éviter que la Safer locale intervienne via son droit de préemption. »

C'est ainsi que, depuis des années, se constituent en France, en toute légalité, de vastes domaines

de milliers d'hectares sans que l'on sache toujours qui est le vrai propriétaire et les objectifs qu'il poursuit. « Un mouvement qui menace, à terme, notre modèle d'agriculture familiale et contribue à l'appauvrissement du territoire rural en termes d'emploi, de diversité des cultures, de paysages », alerte Emmanuel Hyst.

Face à ce phénomène d'accaparement des terres par les financiers – qu'ils soient chinois ou

bien français –, nombreux sont ceux, responsables politiques ou syndicaux, qui tirent avec énergie la sonnette d'alarme et appellent le gouvernement à légiférer. C'est le cas du député Nouvelle Gauche Dominique Potier, co-rapporteur d'une mission parlementaire qui doit remettre ses conclusions à la rentrée. En attendant la grande loi agricole promise par Emmanuel Macron pour 2019.

Antoine d'Abbundo

### repères

Quel rôle pour les Safer

**Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) ont été créées en 1960 pour accompagner la restructuration de l'agriculture française et favoriser l'installation de jeunes agriculteurs.**

**Instance de régulation du marché foncier, les Safer doivent être informées de tout projet de vente de terres agricoles. La loi leur permet d'exercer un droit de préemption, par exemple pour maintenir la vocation agricole d'un bien ou éviter une surenchère des prix.**

**Depuis 2016, la loi d'avenir agricole oblige également les opérateurs à informer les Safer de toute cession de parts sociales de sociétés agricoles. Mais la Safer concernée ne peut exercer son droit de préemption qu'en cas de cession totale, une faille que les investisseurs ne manquent pas d'utiliser.**

## Quand l'agriculture séduit les petits épargnants

— Et si vous deveniez propriétaire d'une vache? Pour les personnes cherchant à donner un sens à leur épargne, le secteur agricole offre des pistes.

La terre a longtemps été une valeur refuge. Aujourd'hui, elle redevient un placement attractif, qui se démocratise en proposant de nouvelles façons d'investir à portée de toutes les bourses.

Née en 2003 dans la Drôme, l'association Terre de liens est une de ces structures qui visent à soustraire le foncier agricole à la seule logique marchande. À ce jour, elle

a racheté plus de 150 fermes en France. Elle dispose pour cela de deux leviers financiers : une fondation, qui gère les dons et legs, et une société foncière, plateforme d'investissement solidaire ouverte aux particuliers qui peuvent devenir actionnaires.

Si Terre de liens acquiert une exploitation, elle devient bailleur : elle loue à l'agriculteur sur un bail de très longue durée, le conseille... Le contrat liant le bailleur et son locataire impose différents critères : agriculture biologique, exploitation à taille humaine, commercialisation sur des circuits courts... « L'association couvre le territoire national, mais il y a des disparités. Nous ne sommes pas très présents en

**L'épargne des particuliers dans le secteur agricole s'adosse toujours aux mêmes principes, remettant en cause ceux de l'agriculture intensive.**

Picardie par exemple, qui se trouve dans une dynamique d'agriculture industrielle différente de celle que nous promovons », fait remarquer Jérôme Deconinck, directeur de

la Fondation Terre de liens. La société Élevage et patrimoine loue de son côté près de 30 000 vaches et génisses détenues par des particuliers et réparties dans plus de 800 élevages.

Dans les vignobles de la vallée du Rhône, 350 souscripteurs ont acheté 800 parts (1 000 € chacune) pour fonder une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), distincte de la coopérative formée par les vignerons, qui n'ont plus à subir la pression exercée par le marché sur le foncier agricole. Les investisseurs y auront été d'autant plus sensibles que leur placement promet entre autres une « rémunération plaisir » sous la forme d'un carton de vin...

Le souci de préserver les paysages, la rotation lente des capitaux, la préférence accordée à la commercialisation de proximité : l'épargne des particuliers dans le secteur agricole s'adosse toujours aux mêmes principes, remettant en cause ceux de l'agriculture intensive. Les épargnants intéressés par ces nouvelles formes de financement du secteur agricole doivent avoir le goût du long terme. Dans le secteur laitier, on estime que le placement devient intéressant à partir de cinq à dix ans. Le nombre de personnes intéressées augmente néanmoins, attirées par le côté « ancré dans le sol » de leur investissement.

Romain Subtil