

Il existe peu d'exploitations familiales en Allemagne de l'Est. Les sociétés d'investissement sont nombreuses.



Daubuo / iStock

Allemagne L'État se penche sur l'accaparement du foncier

Pour éviter les contrôles, les investisseurs n'achètent pas les terres mais des parts de sociétés agricoles. Le gouvernement fédéral appelle les Länder à combler cette niche.

De 2006 à 2015, le prix des terres agricoles en ex-RDA a été multiplié en moyenne par trois, voire par quatre à certains endroits. Derrière ce phénomène se cache un rattrapage du marché du foncier aiguillonné, qui, avec la crise financière et les faibles taux d'intérêt, a vu entrer des opérateurs extérieurs à l'agriculture, attirés par les rendements de grandes exploitations de centaines ou de milliers d'hectares.

UN TIERS DES SURFACES

En Allemagne de l'Est, les investisseurs possèdent désormais plus du tiers des surfaces agricoles. Avec cette concurrence, les paysans ont du mal à acheter ou à louer des parcelles pour leur activité. « Même ceux avec 1 000 ha ont peur que des industriels rachètent leurs terres. Des constellations inédites se forment pour une organisation comme la nôtre : les petites exploitations et les plus grandes font cause commune », raconte Frieder Thomas, directeur du collectif AgrarBündnis, qui mobilise contre l'accaparement des terres. Mi-décembre, la coalition d'Angela Merkel s'est penchée sur la question. « Si les investisseurs habitent autre part, le tissu économique régional ne profite pas des effets d'entraînement. De plus, les recettes fiscales partent ailleurs et ne restent pas dans les régions », décrit Hermann Onko Aiekens, le secrétaire d'État pilotant le dossier au

niveau fédéral. L'Allemagne n'est pas dépourvue d'instrument pour réguler les achats de terres. Les ventes aux non-agriculteurs sont soumises à autorisation, avec un droit de préemption pour des structures publiques similaires aux Safer. Ce droit s'exerce aussi quand le prix de vente est supérieur à 50 % du marché. Dans la zone frontalière avec la Suisse, pour compenser les différences de pouvoir d'achat avec le riche voisin helvétique, la barre est placée à 20 %. Mais ces armes ne servent à rien contre les investisseurs incriminés. Ils n'achètent pas le foncier, mais des parts de sociétés agricoles, forme juridique répandue en Allemagne de l'Est où il y a peu d'exploitations familiales.

DE 20 À 30 % DES VENTES DE TERRES

Ces montages, appelés « share deals », représentent « de 20 % à 30 % des ventes de terres selon les Länder. Cette proportion peut être plus importante localement », selon M. Aiekens, ancien ministre régional d'un Land d'ex-RDA, concerné par ce phénomène. L'astuce permet aussi de ne pas payer les droits de mutation sur les ventes réalisées. « Il ne s'agit pas d'interdire. Nous avons besoin d'une autorisation obligatoire pour les "share deals", comme nous l'avons pour l'achat de trois hectares », propose le secrétaire d'État. Il revient toutefois à chaque Länder de modifier sa législation. Frieder Thomas plaide en plus en faveur d'un encadrement des prix du foncier pour des transactions avec des investisseurs. Une solution jugée d'une manière générale difficilement praticable pour l'économiste Andreas Tietz, de l'institut Thünen : « Le marché n'est pas homogène. Il est compliqué de fixer un prix de base. » Un rapport d'étape doit être remis aux ministres régionaux de l'Agriculture, fin 2019.

LUC ANDRÉ