

Colloque de la SFER : « Financement des activités agricoles et alimentaires »
- Ecole d'Ingénieurs de Purpan, 28 Juin 2022 -

Financiarisation de la production agricole : une analyse des enjeux fonciers

Mickaël Hugonnet¹, Mathieu Boche², Maëlle Gédouin³, André Magnan⁴

- (1) Chef du bureau de l'évaluation et de l'analyse économique – CEP – Ministère de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire
- (2) Cirad (au moment des travaux présentés ici)
- (3) Cirad et AgroParisTech (au moment des travaux présentés ici)
- (4) Université de Regina (Canada)

Introduction

- ❑ Financiarisation : « *the increasing importance of financial motives, financial actors, financial markets and financial institutions in the operation of economies and their governing institutions, at both the domestic and international level.* » (Epstein, 2005)
- ❑ Un objet multi-facettes : spéculation sur les marchés agricoles, financement des exploitations, implication d'acteurs financiers dans les chaînes de valeur, *etc.*
- ❑ Focus sur la prise de contrôle de foncier agricole par des acteurs financiers.

Introduction

□ Problématiques

- ✓ Qui sont les investisseurs qui mobilisent leurs capitaux pour acquérir du foncier agricole, quelles sont leurs motivations et stratégies ?
- ✓ Quelles conséquences de ces investissements sur l'agriculture des territoires et pays ciblés ?
- ✓ Quel rôle des politiques publiques ?
- ✓ Quelles perspectives d'évolution et de développement ?

1- Démarche et méthode

La méthode

- ❑ Démarche : partir d'études de cas pour tirer des enseignements généraux
- ❑ Mobilisation d'experts ayant étudié ce phénomène dans différentes régions du monde :
 - ✓ Mickaël Hugonnet (CEP – MASA) => Nouvelle-Zélande
 - ✓ Mathieu Boche (Cirad) => Mozambique
 - ✓ Maëlle Gédouin (AgroParisTech - Cirad) => Uruguay
 - ✓ André Magnan (Université de Regina) => Canada
- ❑ Choix des études de cas de façon à ce qu'elles soient représentatives de la diversité des situations (géographie, filières, types d'investisseurs, etc.).
- ❑ Trois séances de travail (à distance, 2/3h par séance) :
 - ✓ Séance 1 : présentation par chacun des experts de ses travaux
 - ✓ Séance 2 : identification des enseignements généraux à tirer de l'analyse des études de cas
 - ✓ Séance 3 : réflexions sur les perspectives d'évolution.
- ❑ Limites : des recherches conduites de façon indépendantes, sur des problématiques spécifiques, avec des démarches propres, etc.
 - => comparaisons pas toujours possibles

2- Les résultats

2- Les résultats

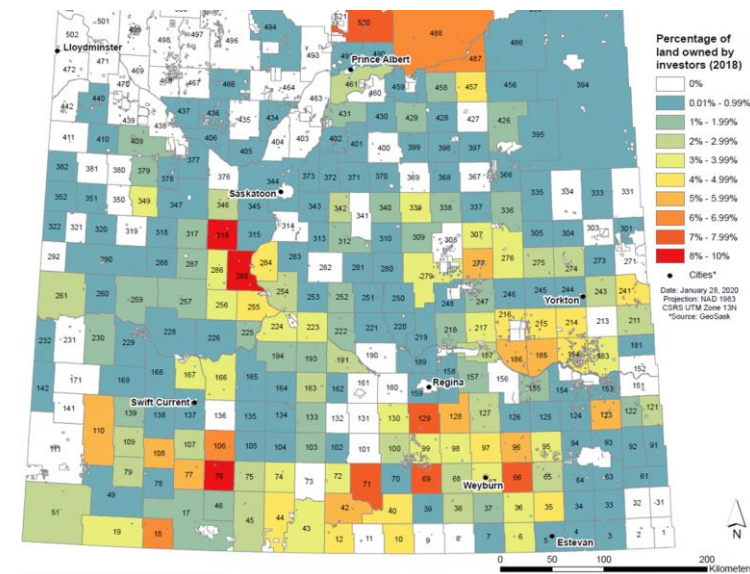
- Des formes de financiarisation différentes dans chacun des cas analysés
- Des investisseurs au profil et aux motivations variées
- Stratégies d'investissement
- Conditions d'émergence des phénomènes
- Implications pour les régions ciblées par ces investissements
- Perspectives d'évolution

Des formes de financiarisation différentes dans chacun des cas analysés (1/4) ⁸

En Saskatchewan (Canada), un fort développement de la propriété institutionnelle du foncier agricole depuis le début des années 2000

- ❑ État des prairies canadiennes, largement tourné vers la production à grande échelle (720ha/exploitation) de céréales, oléo-protéagineux, et dans une moindre mesure de viande bovine.
- ❑ Acquisition de foncier agricole par des investisseurs institutionnels canadiens (fonds de pension et d'investissement), qui le cèdent ensuite en location auprès d'agriculteurs.
- ❑ Phénomène qui s'est amorcé en 2003 et a connu un fort développement jusque 2012/13, avant de marquer le pas.
- ❑ Une ampleur limitée, mais qui dans certains districts concerne 8 à 10 % des terres agricoles.

Part des terres détenues par des investisseurs financiers au Saskatchewan (Canada)



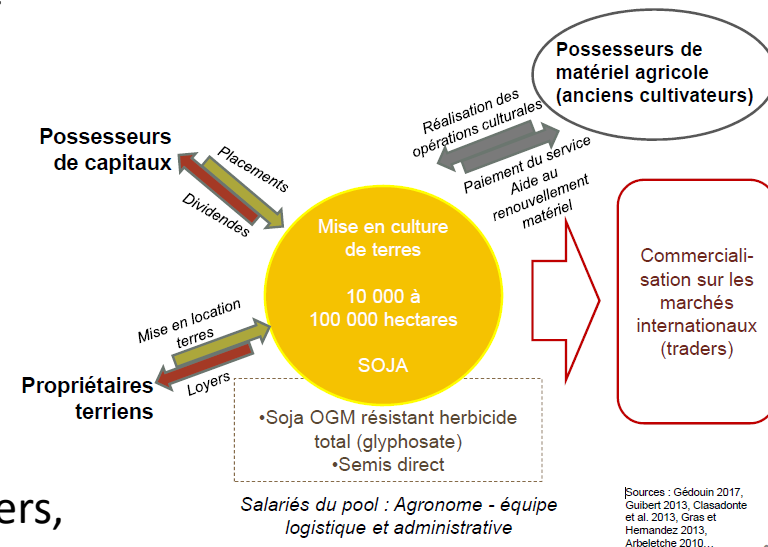
Source : Magnan, 2021

Des formes de financiarisation différentes dans chacun des cas analysés (2/4) ⁹

En Uruguay, des formes d'investissement plus liquides

- ❑ Financiarisation associée au développement de la production de soja (surfaces multipliées par 13 entre 2000 et 2013, en repli depuis), et dans une moindre mesure de viande bovine, dans l'aire écologique du *campo* (prairies « naturelles »).
- ❑ Une financiarisation qui s'appuie sur le modèle des *pools de culture*, mobilisant des capitaux d'origine diverse (sud-américaine, UE, Etats-Unis)
- ❑ Présence également de fonds d'investissement fonciers, qui achètent les terres qu'ils exploitent ensuite.
- ❑ Trois périodes :
 - ✓ 2003-2008 : investissements de capitaux argentins et brésiliens
 - ✓ 2008-2013 : arrivée d'investisseurs nord-américains et européens avec de fortes exigences de rentabilité (TRI>20%)
 - ✓ 2013-2017 : reflux des investisseurs internationaux, et reconfiguration des investissements

Fonctionnement des « pools de culture »



Source : Gédouin, 2017

Sources : Gédouin 2017, Guilbert 2013, Clasadonte et al. 2013, Gras et Hernandez 2013, Arbeletche 2010...

Des formes de financiarisation différentes dans chacun des cas analysés (3/4)

La financiarisation, moteur du développement de la production laitière sur l'île Sud de la Nouvelle-Zélande

- ❑ Le développement de la production laitière sur l'île Sud du pays a largement reposé sur des formes de production financiarisées.
- ❑ Conversion d'anciennes exploitations ovines et céréalières à la production de lait, moyennant de lourds investissements.
- ❑ Trois périodes d'investissements, et une période de « pause » :
 - ✓ 1990-2000 : conversions multiples et à grande échelle par des grandes fortunes du secteur de l'immobilier néo-zélandais, dans l'optique de les revendre rapidement ensuite
 - ✓ 2000-2008 : accélération et « démocratisation » du phénomène (investisseurs aux ressources plus limitées)
 - ✓ 2008-2013 : coup d'arrêt aux investissements, dans le contexte de la crise financière mondiale et de raréfaction du crédit
 - ✓ 2013-2017 : arrivée d'investisseurs internationaux (fonds de pension et investisseurs chinois).

Des formes de financiarisation différentes dans chacun des cas analysés (4/4)¹¹

Au Mozambique, des investissements à grande échelle dans un contexte d'accès au foncier complexe

- ❑ La terre est propriété inaliénable de l'État, qui peut attribuer des droits d'usage et de bénéfice.
- ❑ Deux voies principales d'accès au foncier pour les investisseurs : reprise d'anciennes fermes d'État, ou négociation auprès de communautés locales détenant un droit d'usage
- ❑ 5 modèles d'investissement identifiés, 2 relevant particulièrement d'une logique de financiarisation :
 - ✓ Firme de transformation foncière : « acquisition » et mise en valeur partielle de terres (irrigation, mise en place d'un système de culture innovant, etc.), dans l'optique de les « revendre » rapidement.
 - ✓ Agri-firme et société de gestion d'actifs : acquisition de droits d'usage par des sociétés de gestion d'actifs agissant pour le compte d'investisseurs financiers, souvent européens ou nord-américains, à des fins de production agricole.
- ❑ Un taux d'échec important des projets (environ 50%), lié à un coût du capital élevé, des investissements initiaux importants, une sous-estimation des difficultés techniques et managériales, des coûts de transaction conséquents, etc.

Des investisseurs au profil et aux motivations variées (1/2)

❑ Investisseurs institutionnels et grandes fortunes (Ca/Ur/NZ/Moz)

Volonté de diversification de portefeuille, souhait de profiter des perspectives favorables d'évolution des prix du foncier et des produits agricoles, couverture contre le risque d'inflation.

❑ Investisseurs chinois (NZ)

Même logique que dans le cas précédent, mais appui de la part du gouvernement chinois, dans une optique plus ou moins claire de sécurité alimentaire.

❑ Firmes de l'agrobusiness (ABCD) (Ur)

Intégration verticale, souhait de maîtriser les approvisionnements, de les anticiper et de valoriser cette information

❑ Entrepreneurs ruraux (Ca/Ur/NZ/Moz)

A la frontière entre agriculteurs et investisseurs. Souvent agriculteurs à l'origine, ces entrepreneurs ont pu, en s'associant à des capitaux non agricoles, étendre considérablement leur exploitation et en acheter d'autres.

❑ Epargnants individuels (Ca/NZ)

Souhait de faire fructifier de l'épargne.

Des investisseurs au profil et aux motivations variées (2/2)

- ❑ Quelle importance de ces différentes catégories d'acteurs dans le processus actuel de financiarisation ?

=> Difficile à estimer, peu de statistiques disponibles

- ❑ Place centrale des investisseurs institutionnels

Entre 2005 et 2017, le nombre de fonds spécialisés dans le foncier agricole est passé de 38 à 436, pour un total d'investissements de 73 milliards\$

- ❑ Des investissements chinois importants, sans être prédominants

10% des transactions recensées sur la plateforme Landmatrix concernent des investisseurs chinois

- ❑ Implication limitée des firmes de négoce

Participent à la financiarisation plutôt par les débouchés qu'elles offrent, par exemple en créant des infrastructures de transformation dans des régions qui en étaient dépourvues

- ❑ Entrepreneurs ruraux et épargnants individuels : très peu d'informations disponibles

Stratégies et logiques d'investissement

- ❑ **Le foncier agricole : un actif dual, à la fois moyen de production (logique productive) et actif financier (logique financière et spéculative)**
- ❑ **4 stratégies d'investissement :**
 - ✓ achat-location (own and lease out)
 - ✓ achat et revente après transformation foncière
 - ✓ achat-production (own and operate)
 - ✓ location-production (lease and operate).

Stratégie d'investissement	<i>Own and lease-out</i>	<i>Own and operate</i>	<i>Lease and operate</i>
Rentabilité potentielle			
Risque			
Logique prévalente	Logique financière		Logique productive

Source : Fairbairn, 2014

Conditions d'émergence du phénomène

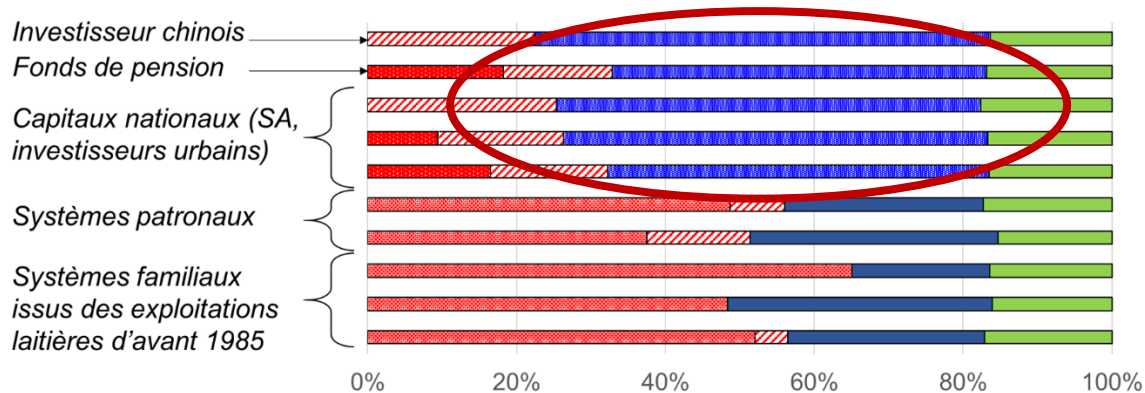
- Rôle central des politiques publiques...
- ... mais insuffisant à lui seul : le contexte économique apparaît déterminant.
- Des apports de capitaux extérieurs rendus nécessaires par un modèle de développement agricole très capitalistique, que le crédit agricole ne parvient plus à satisfaire seul.
- Permis par la mise à disposition de paquets techniques très productifs et standardisés.
- Disponibilité du foncier et maillage permettant la constitution de très grandes unités de production.

Implications pour les régions ciblées

- ❑ Une pertinence économique pas toujours évidente, et des enjeux sociaux importants
 - ✓ Une efficacité économique qui interroge, pas nécessairement plus importante que les formes de production plus classiques
 - ✓ Répartition nouvelle de la valeur ajoutée et question de son devenir
 - ✓ Effets ambivalents sur l'emploi
 - ✓ Pression foncière

- ❑ Des conséquences environnementales à clarifier
 - ✓ Standardisation des processus de production, homogénéisation des espaces cultivés
 - ✓ Changements d'usage des terres

Répartition de la valeur ajoutée créée sur les exploitations laitières du Canterbury (Ile Sud, Nouvelle-Zélande) entre les différents agents économiques. Source : Hugonnet, 2018



Perspectives d'évolution

- ❑ Des tentatives plus ou moins abouties de re-régulation, susceptibles de freiner le processus
 - ✓ Restrictions des conditions d'accès au foncier
 - ✓ Régulations environnementales ou sociales qui limitent la rentabilité des investissements dans le foncier agricole
 - ✓ Ralentissement amorcé depuis 2014/15
 - ✓ Rôle central du contexte économique (prix du foncier et des produits agricoles)

- ❑ Au-delà du ralentissement probable, une reconfiguration du phénomène à envisager
 - ✓ Certaines catégories d'investisseurs devraient reculer (investisseurs institutionnels), possiblement au bénéfice d'autres (entrepreneurs ruraux)

Conclusion

Conclusion

- ❑ Un phénomène complexe, qui fait intervenir des investisseurs au profil et aux motivations variées,
- ❑ Des conséquences économiques, sociales et environnementales qui interrogent
- ❑ Phénomène dynamique, qui évolue dans le temps
- ❑ Pour en savoir plus : <https://agriculture.gouv.fr/financiarisation-de-la-production-agricole-une-analyse-des-enjeux-fonciers-analyse-ndeg-174>

Financiarisation de la production agricole : une analyse des enjeux fonciers

La prise de contrôle de foncier agricole par des acteurs financiers suscite des controverses. Pour clarifier les enjeux associés à ce phénomène, le Centre d'études et de prospective a conduit une réflexion, associant plusieurs experts externes au ministère. Cette note présente les principaux enseignements de ce travail.

Le terme « financiarisation » est polysémique et parfois employé de manière ambiguë. Pour Epstein¹, elle se caractérise par « l'importance croissante des motivations financières, des acteurs financiers, des marchés financiers et des institutions financières dans le fonctionnement des économies et des institutions qui les gouvernent ». La financiarisation de l'agriculture renvoie donc à une multitude de phénomènes : spéculation sur les marchés agricoles ; financement des exploitations ; influence des acteurs financiers sur l'organisation des chaînes de valeur, etc. Cette note est centrée sur une facette particulière : la prise de contrôle de foncier agricole par des acteurs financiers.

Amorcé dans les années 1990 aux

petit groupe de travail, composé de quatre experts du sujet dans différentes régions du monde : Saskatchewan² (André Magnan), Mozambique (Mathieu Boche), Nouvelle-Zélande (Mickaël Hugonnet) et Uruguay (Maëlle Gédouin). Il s'agissait, par l'analyse comparée de différentes études de cas, de tirer des enseignements généraux sur la financiarisation du foncier agricole. Les terrains choisis connaissent des processus de financiarisation bien avancés et ils sont a priori représentatifs d'une grande partie des situations. Le groupe de travail s'est réuni à trois reprises en juin 2021, et sauf mention contraire les résultats présentés ici sont issus de ses réflexions.

La première partie de cette note propose une catégorisation des investisseurs impliqués dans le processus de

de profiter des perspectives favorables d'évolution des prix du foncier et des produits agricoles, de diversifier leurs portefeuilles d'investissements et de se prémunir contre le risque d'inflation.

Bien présents en Nouvelle-Zélande, les investisseurs chinois³ constituent une deuxième catégorie. Ils s'inscrivent dans des logiques similaires au cas précédent, mais bénéficient par ailleurs d'un appui de la part de leur gouvernement national, dans une optique de sécurité alimentaire⁴.

Une autre catégorie rassemble les firmes de l'agrobusiness. Inscrites dans des logiques d'intégration verticale, elles cherchent à maîtriser leurs approvisionnements et à les planifier en anticipant le niveau des récoltes dans les principaux bassins de production du monde. Cette information est ensuite