

# Allemagne : la faillite de la plus grande firme agricole relance les débats sur le foncier

**A**vec 46 000 hectares répartis entre l'ex-RDA, la Lituanie et la Roumanie, KTG Agrar faisait figure de totem du phénomène de concentration foncière agricole (ou « *land grabbing* »), en Europe<sup>1</sup>. Développée sur la base de la privatisation d'anciennes fermes d'État est-allemandes dans les années 1990, l'entreprise a connu une expansion rapide dès son entrée en bourse en 2007. Ses activités ne se limitaient pas à la production agricole : parmi les 96 filiales et autres entreprises associées du groupe KTG, figuraient différents outils de transformation alimentaire et de production de biogaz. Le groupe avait même réussi à occuper le 3<sup>e</sup> rang des producteurs d'énergie renouvelable en Allemagne.

En difficulté, avec un endettement important, KTG Agrar avait réussi à conserver la confiance de ses créanciers grâce à des jeux d'écriture sur les prix d'achat et de vente, entre ses différentes filiales. Le pot au rose découvert, le fondateur fut poussé au départ en 2016 et le groupe déclaré insolvable. L'essentiel des activités allemandes a été racheté par une entreprise spécialisée dans la construction et la reprise de sociétés en difficulté. Des procédures menées par différents créanciers sont en cours.

L'histoire aurait pu s'arrê-

ter là, mais cela aurait été sans compter une opération de rachat de terre réalisée, avant la faillite, par Munich Re, géant de l'assurance. En 2015, profitant de la hausse du foncier agricole, KTG Agrar a en effet vendu une partie de ses terres tout en bénéficiant d'un contrat de location assez protecteur (18 ans avec option de prolongation de 5 à 6 ans). Pour que l'opération échappe au droit de préemption (droit de premier refus) des agriculteurs locaux, KTG Agrar avait regroupé les terres à vendre dans une structure déclarée comme filiale du groupe qui sera très vite rachetée par Munich Re. Plus exactement, l'assureur ne racheta 94,9 % que des parts de la filiale pour échapper aux droits de mutation exigés en cas de plus de 95 % des parts. Le camouflage des mutations foncières en ventes de parts sociales est d'ailleurs assez fréquent dans cette partie de l'Allemagne. Une récente étude d'Andreas Tietz, chercheur à l'Institut Von Thünen, chiffre à 21 % les ventes de terre ainsi opérées par transfert de parts sociales<sup>2</sup>.

La faillite de KTG Agrar et la mise en évidence des failles dans la réglementation foncière semblent avoir conduit à une nouvelle sensibilisation de l'opinion allemande sur les questions foncières, et en particulier celle de l'accès au fon-

cier pour les jeunes agriculteurs au regard de la hausse continue des prix. La défense de l'agriculture familiale revient davantage dans les discours politiques et les positions publiques des différents syndicats agricoles sont relativement unanimes de l'ABL<sup>3</sup> (Arbeitsgemeinschaft bauerlich Landwirtschaft) au DBV<sup>4</sup> (Deutscher Bauernverband).

Cette pression politique commence à produire ses effets. En septembre, les autorités du Brandebourg ont partiellement annulé l'autorisation de l'achat par Munich Re<sup>5</sup>. Des agriculteurs locaux ont pu s'aligner sur les conditions de vente proposées, et pourront ainsi acquérir une partie des terres en exerçant leur « droit de premier refus ». Les parties s'estimant lésées ont néanmoins fait appel, et le sort des contrats de location en cours reste à définir. Une décision similaire est attendue en Saxe-Anhalt également concernée par les acquisitions de Munich Re.

Le contournement de la régulation sur le foncier agricole via des personnes morales n'est pas propre à l'Allemagne. Le phénomène s'observe aussi en France<sup>6</sup> où le député Dominique Potier est particulièrement actif sur le sujet et continue de chercher à colmater cette brèche de la législation foncière<sup>7</sup>. La problématique de l'envolée des prix du foncier est toutefois nettement plus présente en Allemagne, alors que

les prix des produits agricoles sont au plus bas. Le contrôle du montant des fermages (calculé en fonction de la rentabilité moyenne de l'activité agricole sur 5 ans) à l'œuvre en France, semble en effet plus efficace que l'action du régulateur allemand qui peut seulement refuser des transactions en cas de prix jugé excessif.

Enfin, si la faillite de KTG Agrar semble avoir stimulé le débat sur les régulations foncières en Allemagne, elle apporte également un éclairage supplémentaire sur les forces et faiblesses des différents modèles d'exploitations agricoles. L'agriculture est un secteur dans lequel les gains de productivité, permis par les économies d'échelle, sont assez limités. De plus, confrontés à un environnement économique instable, les capitaux extérieurs à l'agriculture sont généralement ceux qui quittent le plus tôt le secteur en cas de crise. On retrouve donc ici une illustration des atouts de l'agriculture familiale qui, paradoxalement, résiste mieux aux crises que les grandes firmes agricoles<sup>8</sup>. ■

**Frédéric Courleux**

Directeur des études du *think tank*  
Agriculture Stratégies

<sup>8</sup> En complément, lire <http://journals.openedition.org/economierurale/5150>

<sup>1</sup> Voir notamment <https://www.monde-diplomatique.fr/2015/09/KNAEBEL/53690>

<sup>2</sup> [https://www.thuenen.de/media/publikationen/thuenen-report/Thuenen-Report\\_52.pdf](https://www.thuenen.de/media/publikationen/thuenen-report/Thuenen-Report_52.pdf)

<sup>3</sup> <https://viacampesina.org/en/german-corporations-exploiting-legal-loopholes-grab-small-farms-young-peasants-leading-fight-back/>

<sup>4</sup> <https://www.berlinjournal.biz/200-brandenburger-bauern-von-eigeninsolvenz-der-ktg-agrar-se-betroffen/>

<sup>5</sup> <https://www.taz.de/Archiv-Suche!/5459774&cs=KTG/>

<sup>6</sup> Lire, par exemple, « les acquisitions chinoises dans le Berry » dans le n°11 de *La revue foncière*.

<sup>7</sup> <http://www.dominiquepotier.com/fr/tribune-foncier-agricole-le-combat-continue/actualites-1.html>

