

30 FINANCE
PRIVATE
BANKING :
LA FORTUNE,
JE GÈRE !

56 INVESTIR
PARIER SUR
L'AGRICULTURE
AU DANEMARK

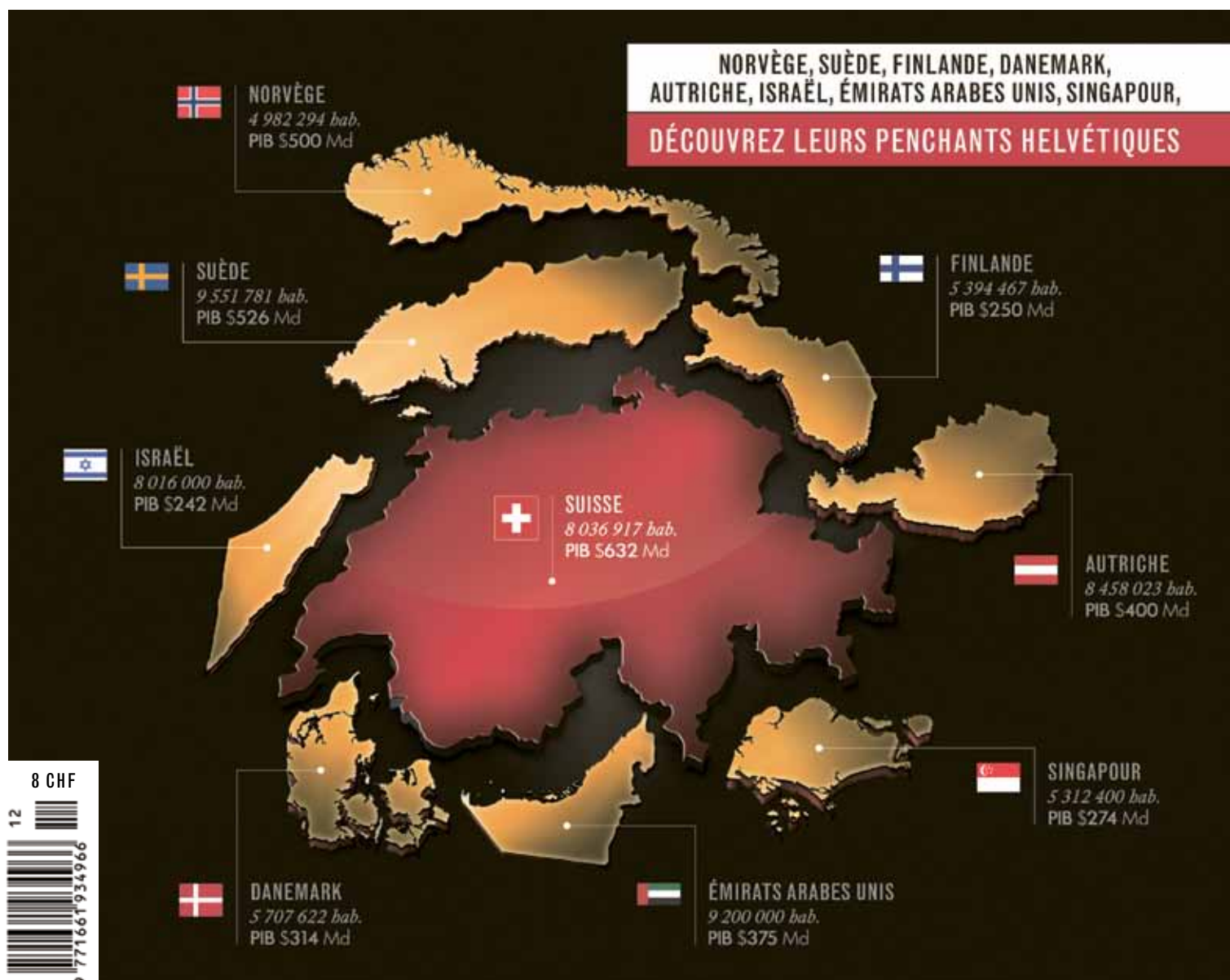
64 CULTURE(S)
L'ART DE LA
MANIPULATION

74 INVITÉ
MATTHIEU
RICARD

78 MARCHÉ DE L'ART
PRISES
DE POSITION
EN CHINE

GÉOPOLITIQUE(S)

PEUT-ÊTRE PLUS SUISSES QU'ILS NE LE PENSENT !





LES TERRES ARABLES DANOISES OFFRENT UNE FENÊTRE D'OPPORTUNITÉS



ISABELLE LUEDER, Senior Manager, Agricultural Department, Blue Harvest SA

UNE DEMANDE EN HAUSSE, DES PRIX DU TERRAIN QUI ONT FORTEMENT BAISSÉ, UNE OUVERTURE AUX INVESTISSEURS ÉTRANGERS, UN ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE ET POLITIQUE IDÉAL, LES TERRES ARABLES DANOISES OFFRENT DES PERSPECTIVES D'INVESTISSEMENT PROMETTEUSES.

Nourrir les 9,6 milliards d'habitants attendus en 2050 représente l'un des plus grands défis que l'humanité devra relever ces prochaines années, la population devant se stabiliser à un niveau médian de 10,9 milliards en 2100, d'après les prévisions les plus récentes. Des investissements conséquents seront donc nécessaires, afin de développer la productivité agricole. Selon le rapport de la FAO paru en 2009, pour subvenir aux besoins de la population mondiale, la production agricole devra augmenter de 70% d'ici 2050.

Or, l'équation se complexifie du fait que le climat se modifie et que les centres urbains se développent. Ces deux facteurs modifient irrémédiablement la carte géographique des terres arables. Devenues rares, les terres cultivables de bonne qualité et situées dans des zones

« SOUTENIR L'AGRICULTURE DANOISE DANS LE CADRE DE REFINANCEMENTS D'EXPLOITATIONS OU D'ACQUISITIONS DIRECTES, EN PRIVILÉGIANT LES FERMES EXPLOITÉES SUR UNE BASE LOCATIVE, PARTICIPE AUJOURD'HUI D'UNE DÉMARCHE DURABLE ».

climatiques favorables sont très recherchées. Durant cette période de transition, il est donc recommandé d'investir dans les pays démocratiques qui favorisent de bonnes pratiques agricoles et sont exportateurs nets de denrées alimentaires.

Si le Danemark est surtout connu des investisseurs avertis dans les domaines de la santé ou des hautes technologies, l'investissement agricole, plus confidentiel, y présente actuellement une fenêtre d'opportunités.

UN CHAMPION DE L'AGRICULTURE

Plus de 60% du territoire danois est consacré à l'agriculture. Exportateur net, ce pays pourrait aujourd'hui nourrir quatre fois sa population, soit 20 millions d'habitants.



Largement plébiscitée comme modèle d'organisation et de rentabilité, l'agriculture danoise est l'une des plus performantes et l'une de celles qui présentent le plus haut niveau de technologie en Europe. Elle se hisse au premier rang européen en termes de valeur ajoutée nette par ferme, selon le rapport de l'UE « Farm economics 2012 ».

Favorisée par un microclimat très stable, l'agriculture danoise est l'un des meilleurs producteurs européens de céréales, de produits laitiers et de viande de porc. Son risque en termes de réputation est très faible, cette agriculture étant strictement réglementée tant pour ce qui concerne la lutte contre la pollution, que du point de vue traçabilité et sécurité alimentaire.

FONCIER AGRICOLE : L'ÉTAT DES LIEUX

L'agriculture danoise présente aujourd'hui un cas d'école unique en Europe. En effet, le prix des terres agricoles a chuté de plus de 40% depuis 2009. Cette baisse vertigineuse s'explique par le très fort taux d'endettement des fermiers danois, un taux qui a plus que doublé pendant la période de bulle immobilière. En 10 ans, soit entre 2000 et 2010, l'endettement agricole est passé de 165 à 359 milliards de DKK. Devenues vulnérables aux variations de revenus, les exploitations ont connu des difficultés suite à la crise de 2008 et aux baisses des prix des denrées alimentaires en 2008 et 2009.

La baisse du prix des terres couplée à la restructuration forcée des bilans des banques prêteuses, a bloqué le financement et la modernisation des exploitations, quand bien même celles-ci restaient rentables. Quant à ceux des fermiers danois qui s'étaient fortement endettés avant la crise de 2008, ils n'ont pu obtenir de refinancements et se sont vus contraints à la vente.

Soutenir l'agriculture danoise dans le cadre de refinancements d'exploitations ou d'acquisitions directes, en privilégiant les fermes exploitées sur une base locative, celles qui permettent au fermier de rester sur place et de continuer à exploiter, entretenir et valoriser la terre, participe donc aujourd'hui d'une démarche durable.

LA FENÊTRE D'OPPORTUNITÉS

Les derniers changements législatifs ont ouvert aux non-Danois la possibilité d'acquérir une ferme au Danemark, pour autant que cette dernière reste cultivée selon la réglementation danoise et soit habitée par un fermier local.

Le prix du terrain agricole danois ayant chuté de 40 à 50% depuis le pic de 2008, il se trouve donc désormais au niveau de 2006. Or, à la suite du changement réglementaire précédemment mentionné, il est probable que ce prix retrouve le niveau atteint en 2008, ne serait-ce qu'en raison de la hausse de la demande.

Les terres danoises s'échangent aujourd'hui à 16 000 euros l'hectare, contre 24 900 en Angleterre ou 18 900 dans la « corn belt » aux USA. À l'heure actuelle, le rendement attendu,

« À L'HEURE ACTUELLE, LE RENDEMENT ATTENDU EST DE 7 %, UNE PROGRESSION QUI NE TIENT PAS COMPTE DE L'APPRÉCIATION POTENTIELLE DU PRIX DES TERRES ARABLES À UN HORIZON DE 5 À 8 ANS ».

qui correspond au loyer perçu, est de 7%, et il ne tient pas compte de l'appréciation du prix des terres arables à un horizon de 5 à 8 ans.

BOUCLIER DANOIS

Le farmland, un actif réel, représente un investissement décorrélé des indices boursiers et une protection contre l'inflation. De plus, l'investissement au Danemark offre la possibilité d'investir en couronnes danoises, ce qui représente un « free hedge » contre une chute de l'euro. Reconfirmé AAA en septembre 2013, le Danemark présente une économie solide, l'un des taux de corruption les plus bas, et une démocratie parlementaire stable, autant de facteurs primordiaux dans le cadre d'un investissement agricole. \