

INFO sur la proposition de loi Sempastous : régulation de l'accès au foncier

Contexte

La FNSEA, JA, APCA, FNSafer, font le constat que, malgré les évolutions législatives récentes, la régulation foncière ne s'exerce pas de la même manière sur les personnes physiques et sur les personnes morales, entraînant des conséquences lourdes pour le renouvellement des générations en agriculture et pour les territoires.

Pour y remédier, FNSEA, JA, APCA et FNSafer ont travaillé à restaurer une équité de traitement pour l'accès au foncier des exploitations qu'elles soient individuelles ou sociétaires. Dans ce cadre elles ont proposé d'élargir le contrôle des structures à toutes les mises en valeur des terres y compris celles résultant de prises de participation.

Le fruit de ce travail inter-opa a été présenté aux responsables fonciers départementaux lors d'une journée nationale sur le foncier, le 07 octobre 2020. Le ministre de l'Agriculture et de l'alimentation a ensuite été saisi pour traduire dans un texte législatif les propositions professionnelles. Julien Denormandie a alors fait savoir que l'agenda parlementaire du gouvernement ne lui permettait pas de déposer un projet de loi d'ici la fin de la législature actuelle.

FNSEA/JA/APCA/FNSafer se sont alors tournés directement vers les parlementaires pour étudier avec eux la possibilité d'introduire une proposition de loi (PPL) dans le cadre des niches parlementaires ouvertes aux groupes politiques.

Jean-Bernard Sempastous, député LREM des Hautes Pyrénées, président de la mission sur le foncier agricole - qui a rendu un rapport parlementaire en décembre 2018 - a manifesté son souhait de déposer une PPL centrée sur la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires.

FNSEA/JA/APCA/FNSafer ont alors saisi la main tendue et ont travaillé avec J B Sempastous, dans la phase d'élaboration de la PPL, pour en élargir le champ (par rapport aux 1ères propositions émises par le député) sans parvenir néanmoins à une reprise complète de leurs propositions communes. Pour autant le dispositif présenté devrait apporter des améliorations en termes de régulation foncière par rapport à la situation actuelle.

La PPL Sempastous a été déposée pour examen de sa recevabilité par les services de l'Assemblée Nationale avant son dépôt définitif qui devrait intervenir mardi soir 9 février 2021. Ci-joint la proposition de loi.

Contenu de la proposition de loi

La PPL de monsieur Sempastous crée un nouveau chapitre dans le Code rural et de la pêche maritime sur les prises de contrôle des sociétés possédant ou exploitant du foncier agricole indépendant du contrôle des structures.

Ainsi, seraient intégrés les articles L.333-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime. Ils permettraient de contrôler les mutations de parts sociales en leur délivrant ou non un agrément.

Cette autorisation tient lieu d'autorisation d'exploiter au titre du contrôle des structures, lorsque celle-ci est nécessaire.

Champ d'application

Ce mécanisme s'applique aux prises de contrôle d'une société possédant ou exploitant des immeubles à usage ou à vocation agricole, réalisée par une personne physique ou morale qui détient déjà, directement ou indirectement, en propriété ou en jouissance, des immeubles de même nature dont la superficie totale excède le seuil d'agrandissement excessif.

Ce seuil est fixé par le préfet de région, entre 1 fois et 3 fois la SAURM fixée dans le SDREA. Pour apprécier le seuil d'agrandissement excessif, il faudra additionner toutes les superficies à usage ou à vocation agricole, toutes productions confondues, que le bénéficiaire exploite et/ou possède, directement ou indirectement par une ou plusieurs personnes morales interposées dont il a le contrôle.

Sont considérées comme prises de contrôle, les prises de participation par acquisition de titres sociaux qui confèrent soit, le statut de bénéficiaire effectif de la société ; soit le contrôle de la société.

Seront ainsi contrôlées toutes modifications de la répartition du capital social aboutissant à transférer la prise de contrôle ainsi que toutes prises de participation complémentaires réalisées à titre onéreux par un cessionnaire détenant déjà le statut de bénéficiaire effectif ou exerçant le contrôle de la société.

Le dispositif ne s'applique pas aux opérations d'acquisition et de rétrocession, par cession ou substitution, réalisées par la SAFER amiablement ou en exerçant son droit de préemption ; ni aux opérations réalisées à titre gratuit.

Procédure

La demande sera présentée à la Safer via le système de DIA (déclaration d'intention d'aliéner). La Safer instruit la demande au nom et pour le compte de l'autorité administrative, en vérifiant qu'elle contribue au développement du territoire et à la diversité de ses systèmes de production, sans porter atteinte aux objectifs poursuivis.

L'opération est acceptée si elle contribue au développement du territoire ou à la diversité des systèmes de production. A contrario, elle est refusée si elle porte atteinte aux objectifs (installation, consolidation etc.).

Le silence de l'autorité administrative durant le délai vaut acceptation de la demande.

En cas de refus et afin de remédier à la situation, le demandeur peut s'engager, par la conclusion au bénéfice de la SAFER d'une promesse de vente ou de location, avec faculté de substitution, assortie d'un cahier des charges :

- à vendre ou à donner à bail rural long terme, à un agriculteur s'installant (avec les aides ou non) ou ayant besoin de se consolider ;
- à libérer une surface lui permettant d'atteindre le seuil de viabilité économique en résiliant à due concurrence le titre de jouissance dont il dispose.

L'engagement devra être réalisé dans un délai de 6 mois, pouvant être prorogé à nouveau de 6 mois. Son non-respect entraînera la nullité de l'autorisation et de l'opération. Le non-respect du cahier des charges pourra entraîner une amende administrative (entre 1500€ -contraventions 5ème classe- et 2% du montant de la transaction).