

Loi n°2021-1756 du 23 décembre 2021 portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers des structures sociétaires

CMP conclusive

L'essentiel de la loi

La loi met en place un dispositif de contrôle des prises de participations de sociétés possédant ou exploitant du foncier agricole. Les outils actuels ne permettent, en effet, qu'un contrôle limité, et en tout cas pas sur les cessions partielles de parts de sociétés agricoles. Or, l'outil sociétaire a été identifié comme l'instrument privilégié d'accaparement des terres agricoles, un modèle qui s'est par ailleurs beaucoup développé dans le monde agricole en raison des avantages qu'il représente.

Le dispositif a pour objectif de favoriser l'installation des jeunes agriculteurs, de consolider les exploitations agricoles et de renouveler les générations en luttant contre la concentration excessive des terres et leur accaparement. Il soumet ainsi à autorisation préalable du préfet de département la prise de contrôle d'une société possédant ou exploitant du foncier agricole, lorsque les biens dépassent un seuil d'agrandissement significatif, défini dans chaque région en fonction de la surface agricole utile régionale moyenne. Certaines de ces opérations sont exemptées de la procédure d'autorisation préalable, par exemple les cessions entre époux, personnes liées par un PACS ou parents jusqu'au 4ème degré, ainsi qu'entre associés ou actionnaires, sous certaines conditions.

L'instruction des dossiers, pour le compte du préfet de département, est confiée à la SAFER. En vue d'obtenir cette autorisation, la société objet de la prise de contrôle ou son bénéficiaire peuvent proposer des mesures compensatoires qui se matérialisent par une libération de superficies agricoles (vente, bail rural au profit de l'installation d'un jeune agriculteur ou d'un agriculteur ayant besoin de consolider son exploitation). Le préfet de département peut alors soit autoriser l'opération, soit l'autoriser sous conditions (en la subordonnant à la réalisation effective de mesures compensatoires, dans les 6 mois à compter de l'autorisation), soit la refuser.

Une clause de nullité est prévue pour toute opération réalisée en violation du dispositif d'autorisation préalable ou en cas de non-respect des engagements pris via les mesures compensatoires ; l'autorité administrative peut également prononcer une amende administrative allant jusqu'à 2 % de la transaction.

Ce dispositif d'autorisation préalable des prises de participations de sociétés agricoles doit entrer en vigueur au plus tard le 1^{er} juillet 2022.

Une évaluation du dispositif est prévue dans un délai de trois ans à compter de la promulgation de la loi.

Les apports du Sénat

Les apports du Sénat sur ce texte sont nombreux, ils ont permis de rééquilibrer le dispositif d'autorisation préalable en le territorialisant pour rapprocher la prise de décision du terrain, en le recentrant pour qu'il réponde mieux aux objectifs affichés (à savoir la lutte contre la concentration excessive des terres agricoles et le soutien à l'installation des jeunes agriculteurs), en clarifiant la procédure, enfin en prévoyant une évaluation précise du dispositif.

Voici les apports du Sénat :

- C'est le préfet de département qui se prononcera sur les dossiers de prise de participation sociétaire, au plus près du terrain.
- Le seuil de déclenchement du dispositif de contrôle des cessions est réhaussé à 1,5 fois la surface agricole utile régionale moyenne, afin de ne viser que les opérations excessives.
- Les exemptions pour les cessions intra-familiales aux membres d'une famille jusqu'au 4ème degré ainsi que pour les personnes mariées ou pacsées sont préservées, dès lors qu'ils s'engagent à poursuivre l'exploitation. Cela facilitera la transmission des terres agricoles entre générations.
- Les exemptions pour les cessions de titres entre associés ou actionnaires depuis au moins neuf ans sont également maintenues et encadrées. La condition d'ancienneté dans la société est levée lorsque la cession fait suite à une maladie ou un accident entraînant une invalidité. Cela permettra de prendre en compte une réalité qui touche malheureusement beaucoup d'agriculteurs.
- En ce qui concerne les mesures compensatoires, l'agriculteur pourra proposer au préfet un locataire ou un acheteur ou solliciter la SAFER, lui conférant ainsi une certaine liberté.
- La rémunération de la SAFER sera forfaitaire et fixée au niveau national, ce qui contribuera à la transparence de la procédure.
- Le champ des interventions commerciales de la SAFER est encadré pour éviter tout conflit d'intérêt : la loi interdit ainsi l'intervention commerciale des SAFER sur les biens des sociétés dont elles ont instruit la procédure d'autorisation, pendant une durée d'un an. En revanche, dans le cas où les mesures compensatoires ne sont pas exécutées, la SAFER pourra intervenir sur les terrains concernés, par exemple en faisant usage de son droit de préemption.
- Une évaluation du dispositif est prévue dans un délai de 3 ans afin d'en mesurer l'impact et de le faire évoluer au besoin.