



N° XX

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le XX

## **PROPOSITION DE LOI**

relative aux premières mesures de lutte contre l'accaparement des terres et pour  
l'installation des jeunes agriculteurs

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution  
d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Monsieur Dominique Potier

## EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le renouvellement des générations est vital pour assurer la sécurité et la qualité de notre alimentation, produire de la valeur ajoutée économique et environnementale dans l'agriculture et aménager l'ensemble du territoire. Cette priorité nationale repose sur un outil majeur : la régulation du marché foncier. Les règles qui le régissent doivent rendre possible la liberté d'entreprendre pour tous et garantir l'usage du foncier comme celui d'un bien commun dans la durée. Une politique des structures responsable doit privilégier le facteur humain par rapport au jeu des capitaux, favoriser la diversité au détriment des monopoles. C'est le sens du « pacte foncier » qui, depuis les années 1960, établit un équilibre entre la propriété et le travail et unit la France à son terroir.

Fondée sur la dérive individualiste de la course à l'agrandissement, un relâchement du contrôle administratif, des failles législatives et l'arrivée de fonds spéculatifs à partir de 2008, une libéralisation est à l'œuvre dans notre pays depuis plus d'une décennie. Ces désordres deviennent exponentiels et dégradent d'ores et déjà la compétitivité de notre agriculture. L'enrichissement de quelques-uns se traduit par une fragilisation économique collective et les spécialisations excessives qui en découlent ont des effets négatifs sur le plan agronomique.

Notre conviction profonde est qu'il n'y aura pas d'agroécologie sans relève et qu'une relève est impossible sans une politique foncière juste.

Avec prudence, nous plaidons pour une égale vigilance sur les usages et la propriété du sol. Sur le temps long, l'interaction entre la structure de la propriété foncière et les concentrations d'usage a inéluctablement des conséquences sur l'équilibre de notre société et notre rapport à la nature : il existe un lien entre l'accaparement – compris comme une démesure – et l'appauvrissement de nos sols et de notre société.

Le caractère tragique des enjeux écologiques - risque climatique et effondrement de la biodiversité - enjoint la puissance publique de prendre des mesures radicales pour combattre l'accaparement et ainsi préserver une grande part de notre « assurance vie ».

Depuis des années, l'Observatoire des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) nous alerte sur le caractère exponentiel des dérégulations en cours alors qu'un tiers des agriculteurs prendront leur retraite dans la décennie à venir. Au même moment, l'Institut du développement durable et des relations internationales (IDDRI) nous dit l'urgence d'adopter des indicateurs de politique foncière combinant intelligemment les enjeux climatiques, de souveraineté alimentaire et de santé des sols.

Notre pays a besoin d'outils nouveaux et surtout d'une boussole. Contrairement à d'autres politiques publiques agricoles, celles concernant les filières par exemple, le foncier est une politique « mère » pour l'économie des ressources. Renoncer aux régulations ou les réinventer, nous avons un devoir de vérité : ici comme pour les paysanneries du Sud, notre société doit choisir entre la marchandisation des terres et une renaissance rurale.

Edgard Pisani, grand architecte des politiques foncières modernes, né il y a un siècle, faisait déjà figure d'éclairé il y a près de quarante ans, déclarant : « Le maintien des biens de la nature parmi les biens marchands nous conduira à l'accélération des phénomènes menaçants dont nous sommes déjà les témoins. »

Le combat législatif que nous avons entamé dès 2013 avec une poignée de parlementaires s'apparente à un parcours du combattant ! Deux propositions de lois, des dizaines d'amendements sur divers véhicules législatifs et deux censures du Conseil constitutionnel...

Ce parcours patient en dialogue avec l'ensemble de la société civile n'a permis in fine que des avancées partielles, laissant des brèches béantes. C'est le cas notamment le cas du détournement du travail à façon et de celui du droit des sociétés qui demeurent des angles morts des régulations attendues.

En 2017, à l'aube d'un nouveau mandat législatif, une vision élargie et renouvelée de ce combat s'est imposée. C'était le sens de la mission d'information parlementaire conduite en 2018 afin de dresser un état des lieux et s'ouvrir des perspectives politiques nouvelles.<sup>1</sup>

Cette mission s'est inscrite, par sa nature, dans le temps long mais n'a pu ignorer l'urgence d'arrêter des processus aux conséquences que nous savons irréversibles. Elle a jeté les bases d'une grande loi foncière pour le XXI<sup>e</sup> siècle. Cette mission a rassemblé une somme de données économiques, sociales et environnementales qui actualisent et synthétisent nos connaissances. Elle constitue de fait l'étude d'impact de proposition de loi.

Parmi l'ensemble des propositions issues de cette mission d'information, certaines concernent la lutte contre l'artificialisation des sols et ont vocation à être intégrés dans des plans d'action gouvernementaux ou le cas échéant dans la loi issue des propositions de la Convention citoyenne pour le Climat.

Celles concernant l'accapement des terres avaient naturellement vocation à nourrir ce que nous avons appelé une grande loi foncière. Face au silence du Gouvernement interpellé à de nombreuses reprises nous avons engagé ce qu'il convient d'appeler une bataille culturelle en sensibilisant l'opinion publique et en constituant une large coalition tant sur le plan politique qu'au sein de la société civile.

C'est le sens du livre co-écrit avec Benoit Grimonprez et Pierre Blanc « La terre en commun, Plaidoyer pour une justice foncière » afin de mettre en perspective ce combat dans l'histoire du droit rural et les géographies paysannes du monde.<sup>2</sup>

C'est le sens enfin du colloque organisé le 27 novembre 2019 qui a réuni en salle Victor Hugo à l'Assemblée nationale, 300 participants avec des intervenants tels que Valérie Masson-Delmotte, membre du GIEC et Olivier de Schutter, rapporteur spécial de l'ONU, et à l'issue duquel 18 organisations syndicales, environnementales et territoriales ont pris un engagement commun.<sup>3</sup>

Cet engagement a pris la forme d'une charte présentée collégialement au Salon International de l'Agriculture en février 2020.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> [https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/dossiers/foncier\\_agricole\\_mic](https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/dossiers/foncier_agricole_mic)

<sup>2</sup> « La terre en commun, Plaidoyer pour une justice foncière », Dominique Potier, Pierre Blanc, Benoît Grimonprez, 2019, *Fondation Jean Jaurès et Planet A*

<sup>3</sup> Retrouvez les actes du colloque : <http://bit.ly/colloquePartagerProtgerlaterre>

<sup>4</sup> <http://bit.ly/charte9propositions>

A l'été 2020, au vu du calendrier parlementaire, nous avons dû faire le constat d'un mandat perdu pour l'adoption d'une grande loi foncière. Nous avons alors lancé l'idée d'un processus législatif dont l'acte un viserait à poser un "garot" sur les principales dérives et l'acte deux une loi systémique à inscrire à l'occasion du débat présidentiel dans l'agenda de la prochaine mandature.

C'est sur cette base que nous avons sollicité le Ministère de l'Agriculture afin d'engager un travail collaboratif en vue de l'adoption d'un texte transpartisan fidèle aux attentes communes de l'ensemble des parties prenantes.

Par sa construction et son portage cette proposition de loi, fruit d'une innovation politique est avant tout une contribution constructive au débat avec le Gouvernement et avec l'ensemble de la représentation nationale.

De façon pragmatique nous avons choisi de cantonner l'essentiel de la proposition de loi au contrôle du phénomène sociétaire et à ne pas ouvrir d'autres débats qui relèveront de la loi foncière, tels que celui du statut de l'actif agricole ou encore de la modernisation de l'autorité publique en charge de la régulation et du portage foncier agricole. De la même façon, nous renvoyons au débat sur le Plan Stratégique National la question du levier majeur pour l'installation que constitue l'allocation des aides de la Politique Agricole Commune.

**Le titre I** de la proposition de loi vise de fait à créer un nouveau chapitre au Code rural visant à un contrôle des sociétés possédant ou exploitant du foncier agricole, comprenant 4 articles : L333-1 à L. 333-4.

**L'article L333-1** privilégie une ligne claire : la recherche d'un traitement équitable entre tous les requérants. Cela implique un même seuil de contrôle pour tous et des arbitrages reposant sur un corpus législatif commun. La référence au droit commun, qu'il ne nous appartient pas de réformer dans ce véhicule législatif, nous protège utilement du risque majeur de recours contentieux lié à l'interprétation subjective de règles dérogatoires imprécises.

Il ne saurait y avoir « deux poids, deux mesures » sinon à institutionaliser une injustice manifeste. L'autre risque étant dans cette hypothèse, une adoption massive du statut juridique générant les pratiques les moins vertueuses et accélérant dans les faits l'affaiblissement de la politique des structures.

Le principe républicain d'égalité et d'universalité qui préside à notre texte évite que ne s'ajoute pour les sociétés un privilège réglementaire au privilège fiscal que nous dénonçons par ailleurs.

**L'article L333-2** définit la procédure d'instruction et l'autorité en charge du contrôle. Dans l'esprit qui présida à la fondation de nos grandes lois foncières, nous confortons l'équilibre entre l'autorité de l'Etat et l'agilité permise par la délégation de mission d'intérêt public. La loi donne faculté au Préfet de s'appuyer sur l'expertise des SAFER pour réaliser en pratique l'instruction pratique du contrôle des sociétés. Les frais de dossier spécifiquement liés à cette instruction sont à la charge du requérant.

Dans la continuité de la loi du 20 mars de 2017, **l'article L333-3** consolide la transparence du marché sociétaire, telle que voulu par le législateur et jugé conforme par le Conseil Constitutionnel. Au-delà d'un certain seuil, le portage des biens fonciers doit pouvoir être identifié dans une société spécifique. Cet impératif de transparence se justifie d'autant plus que la France dans le cadre de l'article 41.7 du règlement 1307/2013 sur la politique agricole commune se doit de veiller à ce que le mécanisme de paiement redistributif ne soit pas détourné par des divisions artificielles d'exploitation. Face au développement des sociétés d'exploitation en France, cela impose à l'Etat de disposer de la transparence suffisante sur les personnes morales et d'effectuer ces contrôles.

**L'article L333-4** vise à intégrer la prise de participation sociétaire d'investisseur étranger dans le foncier agricole dans le champ des intérêts stratégiques pour lesquels une autorisation préalable du ministre chargé de l'économie est nécessaire.

**Le titre II** comprend trois articles.

**L'article 2** vise à rendre efficiente la déclaration d'intention de cessation d'activité en permettant la sanction du refus de sa mise en œuvre. Cet instrument voulu par le législateur dans la loi d'avenir d'agricole de 2014 est en effet capital pour permettre grâce à l'anticipation une véritable politique d'installation sur nos territoires.

**L'article 3** demande au Gouvernement un rapport visant à étudier toutes les voies permettant l'encadrement des dérives du travail délégué. Cette proposition vise à ne pas esquiver ce qui est devenu dans certains territoires l'obstacle majeur au statut du fermage et à l'installation de jeunes agriculteurs. L'objectif de ce rapport est de prendre date dans l'attente d'un cadre législatif ou réglementaire très attendu.

Dans un souci de réciprocité aux attendus de l'article L-333-4 sur les investissements étrangers, **l'article 4** demande au Gouvernement un rapport faisant un état des lieux sur les investissements français dans le domaine du foncier agricole dans les pays tiers, et les voies nationales, européennes et onusiennes permettant de les réguler dans un esprit de souveraineté solidaire.

# PROPOSITION DE LOI

## TITRE I : Création d'un nouveau chapitre au Code rural visant au contrôle des sociétés

### Article 1<sup>er</sup>

Après le chapitre II du titre III du livre III du code rural et de la pêche maritime, est créé un chapitre III comprenant les articles L333-1 à L. 333-4 ainsi rédigés :

#### « Chapitre III- contrôle des sociétés possédant ou exploitant du foncier agricole

**L333-1** I- L'encadrement de la prise de contrôle des personnes morales de droit privé possédant ou exploitant du foncier agricole a pour objet de contribuer aux objectifs définis à l'article L. 331-1.

II- La prise de participation dans une personne morale possédant ou exploitant des immeubles à usage ou à vocation agricole au sens de l'article L. 143-1 est soumise à autorisation préalable lorsqu'elle conduit à une prise de contrôle faite au profit d'une personne qui, en considération de son patrimoine et de celui de la personne morale concernée, acquiert ainsi en propriété, en jouissance ou par la détention de parts sociales, le contrôle d'une surface agricole totale excédant le seuil à partir duquel une autorisation est nécessaire au titre du contrôle des structures défini par le schéma directeur régional des exploitations agricoles du lieu du siège social de la personne morale visée par la prise de contrôle.

Pour la qualification de la prise de contrôle, sont prises en considération toutes les opérations portant sur les parts d'une personne morale qui confèrent le pouvoir de la contrôler au sens de l'article L.233-3 du code de commerce ou du 1° de l'article L 561-2-2 du code monétaire et financier.

Sont prises en compte dans l'appréciation de la prise de contrôle les opérations telles que : cession, apport, modification de la répartition des parts au profit d'un membre ou d'un tiers, prise de participation supplémentaire au profit d'un membre ou d'un tiers. Sont également prises en considération, les opérations de toute nature réalisée par ou au sein d'une société mère qui, par ses filiales, a la maîtrise d'une surface agricole excédant le seuil ci-dessus fixé.

III- Le présent dispositif ne s'applique pas aux opérations d'acquisition et de rétrocession, par cession ou substitution, réalisées par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural amiablement ou en exerçant son droit de préemption dans le cadre de ses missions et prérogatives résultant notamment des articles L. 141-1 et L. 143-1.

IV- Est nulle toute opération réalisée en violation du présent dispositif.

**L333-2** - La demande d'autorisation est présentée par le bénéficiaire de la prise de contrôle au Préfet de Région du lieu du siège social de la personne morale visée par la prise de contrôle.

Le Préfet de Région peut déléguer tout ou partie de l'instruction de la demande à la ou l'une des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural de son territoire.

Le Préfet de Région se prononce en tenant compte des effets de l'opération au regard des objectifs définis à l'article L. 331-1.

Les modalités de présentation et d'instruction des demandes d'autorisation, de publicité des décisions, ainsi que les frais et les taxes à la charge du demandeur sont déterminés par décret en Conseil d'Etat.

La décision du Préfet est rendue publique.

Le silence du Préfet de Région pendant un délai de deux mois à compter de la réception d'une demande d'autorisation vaut décision de rejet.

Les décisions prises au titre du présent chapitre peuvent faire l'objet d'un recours de pleine juridiction par des requérants limitativement désignés par décret en Conseil d'Etat.

**L. 333-3** - Lorsque des biens qui relèvent du champ d'application de l'article L.143-1 sont apportés à une personne morale de droit privé ou acquis par elle, elle ne peut les conserver dans son patrimoine que si son objet principal est de détenir en propriété des biens fonciers agricoles. A défaut, elle doit, dans les trente jours de l'opération, en transférer la propriété à une autre personne morale ayant un tel objet principal.

Cette obligation de rétrocession est toutefois limitée aux personnes morales qui, à la suite de l'acquisition ou de l'apport, détiennent en propriété une surface totale qui excède le seuil défini par le schéma directeur régional des exploitations agricoles du siège social de la société réalisant l'opération.

Sont cependant dispensées de l'obligation de rétrocession les GFA, les GFR, les SAFER, les GAEC et les EARL.

En cas de non-respect de l'obligation de rétrocession, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, dans un délai de six mois à compter de la publication de l'acte d'acquisition ou d'apport, ou à compter du jour où elle a connaissance de cet acte, peut demander au tribunal judiciaire l'annulation de l'acquisition ou de l'apport. Elle peut également demander à ce que le jugement transfère la propriété des biens à son profit à un prix égal au prix d'acquisition ou à la valeur d'apport.

**L. 333-4** Lorsqu'une prise de participation dans une personne morale possédant ou exploitant des immeubles à usage ou à vocation agricole au sens de l'article L. 143-1, même sans prise de contrôle, résulte d'un investissement étranger en France, elle est dans tous les cas considérée comme relevant des activités visées à l'article R. 153, II, 9° du Code monétaire et financier.

Une telle prise de participation est soumise à autorisation préalable du ministre chargé de l'économie, dans les conditions prévues par les articles L. 151-1 à L. 151-7 du Code monétaire et financier.

Lorsque cette prise de participation conduit à une prise de contrôle de la personne morale, elle est également soumise à l'autorisation prévue par l'article L. 333-2.

## **TITRE II : Diverses dispositions**

### **Article 2**

Ajouter après l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article L. 330-5 :

Un décret en Conseil d'Etat détermine la nature et le quantum de sanctions encourues en cas de méconnaissance de cette obligation.

### **Article 3**

Dans un délai de six mois à compter de la publication de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport tendant à définir et encadrer le travail délégué en vue de son inscription dans le Code rural. Il étudiera dans quelles conditions les informations ayant trait à ces pratiques pourront être portées à connaissance des Commissions Départementales d'Orientation Agricole ainsi qu'aux comités techniques des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural. Ce rapport étudiera parallèlement comment le principe de participation à l'essentiel des travaux tel que présent à l'article L411-59 du Code rural et de la pêche maritime relatif au statut du fermage, peut permettre de qualifier et hiérarchiser les différentes candidatures pour l'accès à la propriété et au droit d'exploiter.

### **Article 4**

Dans un délai de six mois à compter de la publication de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport sur la nature des actifs français fonciers à l'étranger et les effets économiques, écologiques et sociaux qu'ils produisent. Dans un souci de réciprocité par rapport aux dispositions prévues dans la présente loi concernant les investisseurs étrangers, ce rapport étudiera les pistes de régulation françaises et européennes permettant de lutter contre un accaparement des terres dénoncé par la FAO comme un fléau pour les paysanneries du sud.