



**MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE
ET DE LA SOUVERAINETÉ
ALIMENTAIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**EXAMEN PROFESSIONNEL
POUR L'AVANCEMENT AU GRADE DE CHEF TECHNICIEN DU MINISTÈRE CHARGÉ
DE L'AGRICULTURE**

Session 2025

Épreuve écrite d'admissibilité
(Durée : 3 heures – coefficient 2)

À partir d'un dossier à caractère professionnel, résolution d'un cas concret pouvant être assorti de questions destinées à mettre le candidat en situation de travail

Vérifiez que le sujet est celui de l'examen professionnel auquel vous êtes inscrit(e) et qu'il contient **35 pages** : si ce n'est pas le cas, signalez-le aussitôt.

EMPLOYEZ EXCLUSIVEMENT DE L'ENCRE NOIRE et évitez toute présentation pouvant constituer un signe distinctif : l'utilisation du crayon gris ou de couleurs autres que le noir entraînera la non-correction de la copie et l'annulation de votre participation.

Sur la bande d'anonymat de chacun de vos feuillets : Inscrivez vos nom, prénom en MAJUSCULES, date de naissance et centre d'épreuve. Dans la partie inférieure de la bande d'anonymat, indiquez l'intitulé de l'examen, la nature de l'épreuve. Faites-le avant d'entamer la rédaction de chacun de vos feuillets : il ne vous sera plus possible de le faire une fois l'épreuve terminée, et l'absence de ces mentions sur un feuillet entraînera la non-correction de votre copie et l'annulation de votre participation.

NUMÉROTEZ chaque feuillet (cadre en bas à droite).

Sur votre composition : Ne faites pas apparaître votre nom, ni le nom du centre d'épreuves, ni aucun autre nom de personne ou de lieu (autre que ceux mentionnés dans les documents), ni signe distinctif, ni signature même fictive en quelque endroit de votre composition : cela entraînerait la non-correction de votre copie et l'annulation de votre participation.

À l'issue de l'épreuve : Rendez votre copie même si elle est vierge, avec toutes les bandes d'anonymat renseignées, avant de signer la feuille d'émargement. Tout candidat quittant la salle sans rendre sa copie est signalé absent.

Seuls les feuillets de composition sont acceptés (sans brouillon, ni autre document ou collage de document). La qualité de la rédaction, la clarté et la précision des raisonnements entrent pour une part importante dans l'appréciation du candidat.

L'usage de la calculatrice n'est pas autorisé

Sujet

Vous êtes chef(fe) technicien(ne) au service agriculture de la Direction Départementale des Territoires en charge du foncier et du contrôle des structures agricoles. L'ordre du jour de la prochaine Commission Départementale d'Orientation Agricole (CDOA) prévoit une présentation des modalités de la loi 2021-1756 du 23 décembre 2021 relative aux mesures d'urgence pour assurer une régulation du foncier agricole, dite loi SEMPASTOUS, à ses membres. Votre chef(fe) de service vous demande de rédiger une note à son attention pour préparer son intervention.

Après avoir décrit brièvement le contexte et les objectifs de la loi, vous préciserez d'abord le champ d'application de la loi et le type d'exploitations concernées. Vous présenterez ensuite les éléments de procédure relatifs aux interventions rendues possibles par cette loi.

Liste des documents

DOCUMENTS	PAGES
1. Code rural et de la pêche maritime (extrait) – Article R313-2	3
2. Loi n° 2021-1756 du 23 décembre 2021 portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires (1) – Source JORF	4 à 9
3. Code rural et de la pêche maritime (extrait) – Article L331-3-1	10
4. Instruction technique (extrait) DGPE/SDPE/2022-715 du 23 septembre 2022 – Source MASA	11 à 15
5. Instruction technique (extrait) DGPE/SDPE/2023-152 du 28 février 2023 Source MASA	16 à 31
6. Autorisation préalable en cas de mouvements de titres sociaux et de droits de vote dans les sociétés possédant ou exploitant du foncier agricole - 14 juin 2023 - Source MASA Info+	32 à 33
7. Article publié sur le site lanouvellerepublique.fr – Foncier agricole : réguler le marché sans le paralyser – 13 septembre 2022	34 à 35

Code rural et de la pêche maritime (extrait)

Article R313-2

Modifié par Décret n° 2017-1771 du 27 décembre 2017 - art. 2

La commission départementale d'orientation de l'agriculture est placée sous la présidence du préfet ou de son représentant et comprend :

- 1° Le président du conseil régional ou son représentant ;
- 2° Le président du conseil départemental ou son représentant ;
- 3° Un président d'établissement public de coopération inter-communale ayant son siège dans le département ou son représentant ou, le cas échéant, le représentant d'un syndicat mixte de gestion d'un parc naturel régional ou de pays ;
- 4° Le directeur départemental des territoires ou, le cas échéant, des territoires et de la mer ou son représentant ;
- 5° Le directeur départemental, ou le cas échéant régional, des finances publiques ou son représentant ;
- 6° Trois représentants de la chambre d'agriculture, dont un au titre des sociétés coopératives agricoles autres que celles mentionnées au 8° ;
- 7° Le président de la caisse de mutualité sociale agricole ou son représentant ;
- 8° Deux représentants des activités de transformation des produits de l'agriculture, dont un au titre des entreprises agroalimentaires non coopératives, l'autre au titre des coopératives ;
- 9° Huit représentants des organisations syndicales d'exploitants agricoles à vocation générale habilitées en application de l'article R. 514-37 relatif à la représentation des organisations syndicales d'exploitants agricoles au sein de certains organismes ou commissions, dont au moins un représentant de chacune d'elles ;
- 10° Un représentant des salariés agricoles présenté par l'organisation syndicale de salariés des exploitations agricoles la plus représentative au niveau départemental ;
- 11° Deux représentants de la distribution des produits agroalimentaires, dont un au titre du commerce indépendant de l'alimentation ;
- 12° Un représentant du financement de l'agriculture ;
- 13° Un représentant des fermiers-métayers ;
- 14° Un représentant des propriétaires agricoles ;
- 15° Un représentant de la propriété forestière ;
- 16° Deux représentants des associations agréées pour la protection de l'environnement ;
- 17° Un représentant de l'artisanat ;
- 18° Un représentant des consommateurs ;
- 19° Deux personnes qualifiées ;
- 20° S'il y a lieu, un représentant de l'établissement public du parc national situé pour tout ou partie dans le département.

Les membres de la commission pour lesquels la possibilité de se faire représenter n'est pas prévue sont pourvus chacun de deux suppléants.

LOIS

LOI n° 2021-1756 du 23 décembre 2021 portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires (1)

NOR : AGRX2113732L

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

TITRE I^{ER}

CONTRÔLE DU MARCHÉ SOCIÉTAIRE

Article 1^{er}

Le titre III du livre III du code rural et de la pêche maritime est complété par un chapitre III ainsi rédigé :

« CHAPITRE III

« CONTRÔLE DES SOCIÉTÉS POSSÉDANT OU EXPLOITANT DU FONCIER AGRICOLE

« Art. L. 333-1. – Le présent chapitre vise à favoriser l'installation d'agriculteurs, la consolidation d'exploitations agricoles et le renouvellement des générations agricoles en luttant contre la concentration excessive des terres et leur accaparement. Il contribue à la souveraineté alimentaire de la France et tend à faciliter l'accès au foncier, notamment en contrôlant le respect des prix du marché foncier local.

« Art. L. 333-2. – I. – La prise de contrôle d'une société possédant ou exploitant des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole, au sens de l'article L. 143-1, réalisée par une personne physique ou morale qui détient déjà, dans les conditions prévues au III du présent article, directement ou indirectement, en propriété ou en jouissance, des biens de même nature dont la superficie totale excède un seuil d'agrandissement significatif ou qui, une fois réalisée la prise de contrôle, détiendrait une superficie totale excédant ce seuil est soumise à l'autorisation préalable du représentant de l'État dans le département.

« II. – Le seuil d'agrandissement significatif mentionné au I est fixé en hectares par le représentant de l'État dans la région. Il est fixé par région naturelle ou par territoire présentant une cohérence en matière agricole, dans les conditions prévues par le décret en Conseil d'État mentionné à l'article L. 333-5 après qu'il a été procédé aux consultations prévues par le même décret. Il est compris entre une fois et demie et trois fois la surface agricole utile régionale moyenne fixée dans le schéma directeur régional des exploitations agricoles en application du II de l'article L. 312-1.

« Pour l'application du présent article, le seuil d'agrandissement significatif applicable est celui fixé par le représentant de l'État dans la région du lieu où se trouve la plus grande superficie de terres détenues ou exploitées par la société faisant l'objet de la prise de contrôle.

« III. – Le seuil d'agrandissement significatif mentionné au I s'apprécie en additionnant la superficie de tous les biens immobiliers à usage ou à vocation agricole, toutes productions confondues, que la personne physique exploite ou possède, directement ou indirectement par l'interposition d'une ou de plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens du IV.

« Lorsque des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole se caractérisent par des natures de culture différentes, les équivalences prévues par le schéma directeur régional des exploitations agricoles pour le calcul du seuil d'agrandissement significatif sont respectées.

« Lorsque l'acquéreur des titres sociaux est une personne morale, sa situation au regard du seuil d'agrandissement significatif est appréciée à l'égard de toutes les personnes physiques qui la contrôlent, au sens des articles L. 233-3 et L. 233-4 du code de commerce. En cas d'interposition d'une ou de plusieurs personnes morales, la situation est appréciée à l'égard de toutes les personnes physiques qui contrôlent en dernier lieu, directement ou indirectement, la personne morale acquéreur.

« Est prise en compte la superficie de la totalité des biens immobiliers, sans égard pour le régime matrimonial du bénéficiaire de l'opération et sans tenir compte du fait qu'il ne détient que des droits indivis ou démembrés sur les immeubles faisant l'objet du calcul.

« Ne sont pas comptabilisés les biens immobiliers classés en nature de bois et forêts au cadastre, sauf :

« 1° S'ils sont le support d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du présent code ;

« 2° S'ils ont fait l'objet d'une autorisation de défrichement liée à des activités agricoles.

« IV. – Constitue une prise de contrôle la prise de participation par acquisition de titres sociaux qui confère à une personne physique ou morale, agissant directement ou par l'interposition d'une personne morale acquéreur, le contrôle de la société, au sens des articles L. 233-3 et L. 233-4 du code de commerce.

« Le présent chapitre s'applique également :

« 1° A toute modification de la répartition du capital social ou des droits de vote aboutissant à transférer le contrôle d'une société mentionnée au I du présent article à un nouveau bénéficiaire, associé ou non, remplissant les conditions prévues au III ;

« 2° A toute prise de participation complémentaire réalisée par un cessionnaire contrôlant déjà une société mentionnée au I ;

« 3° A toute prise de participation complémentaire, réalisée par un cessionnaire personne morale, ayant pour effet de renforcer les droits d'un tiers agissant par son interposition, lorsque ce cessionnaire contrôle déjà la société mentionnée au même I ;

« 4° A la prise de contrôle d'une société qui contrôle, directement ou indirectement, une autre société remplissant les conditions prévues au III.

« V. – Ne sont pas soumises au présent chapitre :

« 1° Les opérations d'acquisition et de rétrocession, par cession ou substitution, réalisées à l'amiable par les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural dans le cadre de leurs missions légales ou lors de l'exercice de leur droit de préemption en application des articles L. 143-1 à L. 143-16. Ces opérations sont réalisées avec l'accord préalable exprès des commissaires du Gouvernement, qui veillent au respect des objectifs mentionnés au présent chapitre ;

« 2° Les opérations réalisées à titre gratuit ;

« 3° Les cessions de parts sociales ou d'actions entre époux, personnes liées par un pacte civil de solidarité, parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus, à condition que le cessionnaire s'engage soit à participer effectivement à l'exploitation des biens immobiliers détenus ou exploités par la société, dans les conditions prévues à l'article L. 411-59, et à conserver la totalité des titres sociaux acquis pour une durée d'au moins neuf ans à compter de la date de la cession, soit à mettre à bail lesdits biens immobiliers au profit d'un locataire s'engageant à participer effectivement, dans les conditions prévues au même article L. 411-59, à l'exploitation de ces biens pendant une durée d'au moins neuf ans ;

« 4° Les cessions entre associés ou actionnaires détenant, depuis au moins neuf ans, des titres sociaux dans la société faisant l'objet de la prise de participation complémentaire et participant effectivement, au sens dudit article L. 411-59, à l'exploitation des immeubles que ladite société met en valeur. Lorsque la cession des titres sociaux fait suite à une maladie ou à un accident entraînant une invalidité totale et définitive, le cessionnaire est exempté de la condition d'ancienneté dans la société, dans des conditions définies par le décret prévu à l'article L. 333-5.

« VI. – Est nulle toute opération réalisée en violation du présent chapitre. L'action en nullité peut être exercée par l'autorité administrative compétente, d'office ou à la demande de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural à laquelle la demande d'autorisation mentionnée au premier alinéa du I de l'article L. 333-3 devait être adressée. Elle se prescrit par douze mois à compter du jour où l'opération est connue de l'autorité administrative compétente.

« En sus de l'action en nullité, l'autorité administrative compétente peut, d'office ou à la demande de toute personne y ayant intérêt, prononcer une amende administrative égale au moins au montant fixé à l'article 131-13 du code pénal pour les contraventions de la cinquième classe et au plus à 2 % du montant de la transaction concernée. L'autorité administrative compétente avise préalablement l'auteur du manquement des faits relevés à son encontre, des dispositions qu'il a enfreintes et des sanctions qu'il encourt. Elle lui fait connaître le délai dont il dispose pour faire valoir ses observations écrites et, le cas échéant, les modalités selon lesquelles il peut être entendu s'il en fait la demande. Elle l'informe de son droit à être assisté du conseil de son choix. La décision de sanction ne peut être prise plus d'un an après la constatation des faits.

« Art. L. 333-3. – I. – La demande d'autorisation, dont le format et le contenu sont fixés par le décret prévu à l'article L. 333-5, est présentée avec l'information prévue à l'article L. 141-1-1 à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, qui la traite au nom et pour le compte du représentant de l'État dans le département. Après avoir vérifié la régularité et le caractère complet de la demande, ladite société en accuse réception au demandeur, la transmet à l'autorité administrative et la publie selon les modalités fixées par le décret prévu à l'article L. 333-5.

« Dans un délai fixé par le décret prévu au même article L. 333-5, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural instruit la demande, au nom et pour le compte de l'autorité administrative compétente, aux fins de déterminer si l'opération est susceptible :

« 1° De porter atteinte aux objectifs définis à l'article L. 333-1, appréciés à l'échelle du territoire agricole pertinent, au regard des demandes d'installation en attente ou des besoins exprimés de consolidation des exploitations existantes ;

« 2° De contribuer, le cas échéant, au développement du territoire ou à la diversité de ses systèmes de production au regard, en particulier, des emplois créés et des performances économiques, sociales et environnementales qu'elle présente.

« Pour le dépôt et l'instruction de la demande d'autorisation en application du présent article, ne peuvent être mis à la charge du demandeur que des frais de dossier dont le montant est fixé pour l'ensemble du territoire national par arrêté du ministre chargé de l'agriculture.

« Dans le cadre de l'instruction, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural entend, dans les conditions précisées par le décret prévu à l'article L. 333-5, le représentant légal de la société faisant l'objet de la

prise de contrôle à la demande de ce dernier ainsi que le bénéficiaire de ladite prise de contrôle, ou son représentant légal, à sa demande.

« Les organisations interprofessionnelles reconnues dans les conditions prévues à l'article L. 632-1 et le comité interprofessionnel du vin de Champagne créé par la loi du 12 avril 1941 portant création d'un comité interprofessionnel du vin de Champagne concernés par l'opération envisagée peuvent présenter des observations écrites à l'autorité administrative compétente. Ils peuvent aussi présenter des observations écrites à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural en vue de l'avis qu'elle rend au titre du II du présent article.

« II. – Si la société d'aménagement foncier et d'établissement rural estime que la contribution mentionnée au 2° du I l'emporte sur les atteintes mentionnées au 1° du même I, elle en informe l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation.

« Après la transmission du dossier d'instruction, si l'autorité administrative estime ne pas être mesure de prendre une décision au regard des éléments transmis, elle peut demander à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural de compléter son dossier d'instruction dans un délai fixé par le décret prévu à l'article L. 333-5.

« A défaut d'autorisation expresse, l'opération est réputée autorisée dans le silence gardé par l'autorité administrative à l'expiration d'un délai fixé par le décret prévu au même article L. 333-5.

« III. – Si l'autorité administrative compétente détermine que l'atteinte mentionnée au 1° du I du présent article l'emporte sur la contribution mentionnée au 2° du même I, elle en informe le demandeur dans un délai et des conditions fixés par le décret prévu à l'article L. 333-5 et lui fait connaître les motifs qui s'opposent, en l'état, au vu des éléments du dossier d'instruction et des critères prévus au I du présent article, à la réalisation de l'opération pour laquelle une autorisation est requise.

« IV. – En vue d'obtenir l'autorisation mentionnée à l'article L. 333-2, la société faisant l'objet de la prise de contrôle ou le bénéficiaire de cette prise de contrôle peut proposer à l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation, dans un délai et dans des conditions fixés par le décret prévu à l'article L. 333-5, des mesures de nature à remédier aux motifs justifiant que l'autorité administrative s'oppose à la réalisation de l'opération, assorties d'un cahier des charges, en s'engageant :

« 1° A vendre ou à donner à bail rural à long terme prioritairement à un agriculteur réalisant une installation en bénéficiant des aides à l'installation des jeunes agriculteurs ou, à défaut, à un agriculteur réalisant une installation ou ayant besoin de consolider son exploitation une surface lui permettant d'atteindre le seuil de viabilité économique fixé par le schéma directeur régional des exploitations agricoles en application du IV de l'article L. 312-1 ;

« 2° A libérer prioritairement, au profit d'un agriculteur réalisant une installation en bénéficiant des aides à l'installation des jeunes agriculteurs ou, à défaut, d'un agriculteur réalisant une installation ou ayant besoin de consolider son exploitation, une surface lui permettant d'atteindre le seuil de viabilité économique fixé par le schéma directeur régional des exploitations agricoles en application du même IV, en résiliant à due concurrence le titre de jouissance dont il dispose, dès lors que le propriétaire des biens immobiliers en question s'engage à les vendre ou à les donner à bail rural à long terme audit agriculteur s'installant ou ayant besoin de consolider son exploitation.

« La société faisant l'objet de la prise de contrôle ou le bénéficiaire de cette prise de contrôle peut réaliser les opérations mentionnées aux 1° et 2° du présent IV par voie amiable ou solliciter le concours de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural. Lorsqu'il est prévu que les opérations soient réalisées avec le concours de ladite société, les engagements mentionnés au présent IV peuvent prendre la forme d'une promesse de vente ou de location à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, le cas échéant avec faculté de substitution. Il ne peut alors être mis à la charge des parties à ces opérations et au bénéfice de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural qu'un montant forfaitaire, fixé pour l'ensemble du territoire national par arrêté du ministre chargé de l'agriculture.

« La société faisant l'objet de la prise de contrôle ou le bénéficiaire de cette prise de contrôle identifie, dans le cadre des engagements qu'il propose à l'autorité administrative, la modalité selon laquelle il conduira les opérations de cession ou de mise à bail mentionnées aux 1° et 2° du présent IV ainsi que le bénéficiaire ou les bénéficiaires envisagés de ces opérations.

« V. – Après avoir pris connaissance des propositions faites par les parties en application du IV et de l'avis de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural rendu selon les modalités fixées par le décret prévu à l'article L. 333-5, lorsqu'elle estime que les bénéficiaires ou la nature des engagements sont insuffisants ou inadaptés aux objectifs poursuivis par le présent chapitre et la conduiraient à refuser l'autorisation, l'autorité administrative compétente en informe les parties, en faisant apparaître les motifs d'opposition.

« Dans un délai de quinze jours, les parties peuvent transmettre à l'autorité administrative compétente des propositions complémentaires ou alternatives de nature à remédier aux motifs s'opposant à la réalisation de l'opération.

« A l'issue de ce délai, l'autorité administrative compétente peut, par décision motivée et après avoir recueilli l'avis de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, soit autoriser sans condition l'opération, soit autoriser celle-ci en la subordonnant à la réalisation effective des engagements pris par les parties, soit refuser l'autorisation en l'absence d'engagements ou si ceux-ci sont manifestement insuffisants ou inadaptés aux objectifs poursuivis par le présent chapitre. A défaut d'autorisation expresse, l'opération est réputée autorisée dans le silence gardé par l'autorité administrative à l'expiration d'un délai fixé par le décret prévu à l'article L. 333-5.

« A l'initiative de l'autorité administrative compétente, la commission départementale d'orientation de l'agriculture est consultée sur la demande d'autorisation.

« Si l'autorisation délivrée est subordonnée à des engagements, ceux-ci doivent être réalisés dans un délai de six mois à compter de la date de délivrance de l'autorisation. Sur décision de l'autorité administrative, ce délai peut être prorogé de six mois. Au plus tard à l'échéance de ce délai, la société faisant l'objet de la prise de contrôle, le bénéficiaire de cette prise de contrôle ou la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, si elle est intervenue dans l'opération, présente à l'autorité administrative les documents attestant que les engagements ont été réalisés. La nature de ces documents et les modalités de transmission sont précisées par le décret prévu au même article L. 333-5.

« L'autorité administrative veille à ne pas subordonner l'autorisation à des engagements qui mettraient en péril la viabilité économique des exploitations des parties à l'opération.

« L'autorité administrative ne peut imposer, dans le cadre d'engagements au titre du présent V, qu'il soit mis fin, avant son échéance, à un bail rural ayant cours au bénéfice d'une personne morale ou physique autre que la société ou le bénéficiaire mentionnés au premier alinéa du IV, ni qu'il soit mis fin avant son échéance à tout autre contrat en cours.

« Elle ne peut pas non plus imposer, lorsque la société ou le bénéficiaire détient des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole qu'il ou elle n'exploite pas mais qu'il ou elle donne à bail à un exploitant non associé, qu'un autre exploitant se substitue au locataire actuel avant le terme ou à l'expiration de son bail.

« VI. – Si l'autorité administrative compétente constate que les engagements pris n'ont pas été exécutés dans le délai imparti, elle peut mettre l'intéressé en demeure de régulariser sa situation, dans un délai fixé par le décret prévu à l'article L. 333-5. L'intéressé est mis à même, durant cette période, de lui présenter des observations écrites et, le cas échéant, à sa demande, des observations orales. Il peut se faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de son choix. Si, à l'expiration du délai imparti, l'irrégularité perdure, l'autorité administrative compétente peut retirer la décision ayant autorisé l'opération et prononcer à l'encontre de l'intéressé une sanction pécuniaire d'un montant compris entre 304,90 € et 914,70 € pour chaque hectare ayant fait l'objet des engagements initiaux ou une surface équivalente après application, le cas échéant, des coefficients d'équivalence fixés par le schéma directeur régional des exploitations agricoles applicable aux parcelles concernées.

« En cas de retrait de l'autorisation administrative au terme de la procédure fixée au premier alinéa du présent VI, la prise de participation réalisée est nulle. L'action en nullité, qui peut être exercée par l'autorité administrative compétente, d'office ou à la demande de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, se prescrit par douze mois à compter du retrait de l'autorisation.

« Sauf cas de force majeure, d'absence de faute de la part du souscripteur ou de dérogation accordée par l'autorité administrative compétente, en cas de non-respect du cahier des charges, l'autorité administrative compétente peut, d'office ou à la demande de toute personne y ayant intérêt, prononcer une amende administrative égale au moins au montant fixé à l'article 131-13 du code pénal pour les contraventions de la cinquième classe et ne pouvant excéder 2 % du montant de la transaction concernée. L'autorité administrative compétente avise préalablement l'auteur du manquement des faits relevés à son encontre, des dispositions qu'il a enfreintes et des sanctions qu'il encourt. Elle lui fait connaître le délai dont il dispose pour présenter des observations écrites et, le cas échéant, à sa demande, des observations orales. L'auteur du manquement peut se faire assister par un conseil ou représenter par un mandataire de son choix. La décision de sanction ne peut être prise plus d'un an après la constatation des faits.

« Art. L. 333-4. – Par exception, le II de l'article L. 141-1 n'est pas applicable aux biens immobiliers des sociétés dont la prise de contrôle a préalablement fait l'objet d'une autorisation en application du V de l'article L. 333-3, détenus à la date de ladite autorisation. Il n'est pas non plus applicable aux biens immobiliers des bénéficiaires desdites prises de contrôle, détenus à la date de la même autorisation. L'exception prévue au présent alinéa est applicable pour une durée d'un an à compter de l'expiration du délai accordé pour la réalisation des engagements mentionné au cinquième alinéa du V de l'article L. 333-3, le cas échéant prorogé en application du même cinquième alinéa.

« Toutefois, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural est compétente pour intervenir sur les biens immobiliers mentionnés au premier alinéa du présent article en application du II de l'article L. 141-1, dans les conditions non cumulatives suivantes :

« 1° Lorsqu'il est constaté par l'autorité administrative compétente que des engagements pris en application du V de l'article L. 333-3 n'ont pas été exécutés dans le délai imparti ou que les dispositions du cahier des charges mentionné au IV du même article L. 333-3 n'ont pas été respectées ;

« 2° A compter de toute cession des biens immobiliers mentionnés au premier alinéa du présent article postérieure à la réalisation des engagements mentionnés au cinquième alinéa du V de l'article L. 333-3 ou à compter de toute prise de contrôle de la société détenant ou exploitant ces biens postérieure à la réalisation des engagements mentionnés au même cinquième alinéa ;

« 3° Lorsque la société faisant l'objet de la prise de contrôle ou le bénéficiaire de cette prise de contrôle sollicite l'intervention de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural pour mettre en œuvre des engagements en application du IV du même article L. 333-3.

« Art. L. 333-5. – Les conditions d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'État. »

Article 2

L'article L. 143-15-1 du code rural et de la pêche maritime est abrogé.

TITRE II

DISPOSITIONS DIVERSES D'ADAPTATION

Article 3

L'article L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime est ainsi modifié :

1° Le II est ainsi modifié :

a) Au 2°, la référence : « au 1° » est remplacée par les références : « aux 1° et 3° » ;

b) Au 3°, les mots : « ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole » sont remplacés par les mots : « détenant en propriété ou en jouissance des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole ou détenant des droits sur de telles sociétés, » ;

2° Le 1° du III est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les engagements du cahier des charges portant sur les actions ou parts mentionnées au 3° du II du présent article, qui constituent la contrepartie des exonérations fiscales prévues aux articles 1028 à 1028 *ter* du code général des impôts, sont définis par décret en Conseil d'État ; ».

Article 4

Le chapitre I^{er} du titre IV du livre I^{er} du code rural et de la pêche maritime est ainsi modifié :

1° L'article L. 141-1-1 est ainsi modifié :

a) A la première phrase du I, après le mot : « cédant », sont insérés les mots : « ou le cessionnaire » ;

b) Le même I est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Elle vaut aussi pour toute opération emportant modification de la répartition du capital social ou des droits de vote et aboutissant à transférer le contrôle d'une société mentionnée au 3° du même II ; la formalité est, dans ce cas, accomplie par le gérant de la société, par le représentant légal de la société ou par son délégué. Pour les opérations sociétaires, l'obligation d'information doit être satisfaite auprès de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural du lieu du siège social de la société concernée ou, si le siège est situé hors de France, auprès de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural du lieu du siège d'exploitation ou du lieu où se trouve la plus grande superficie de terres détenues ou exploitées par la société. » ;

c) Il est ajouté un IV ainsi rédigé :

« IV. – Le notaire transmet à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural les informations liées à l'obligation déclarative sous forme électronique, dans les conditions prévues aux articles 1366 et 1367 du code civil et selon les modalités techniques convenues par convention entre le Conseil supérieur du notariat et la Fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural. Pour les opérations sociétaires prévues au I du présent article, que celles-ci interviennent avec ou sans le concours d'un notaire, la transmission des informations est réalisée uniquement par voie de télédéclaration, sur le site internet de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural. » ;

2° L'article L. 141-1-2 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« 3° Ont accès, uniquement dans l'exercice de leurs missions d'instruction des opérations sociétaires définies à l'article L. 333-3 et après accord exprès de l'exploitant agricole concerné, dans les conditions et selon les modalités définies par convention avec les autorités qui les détiennent, aux données nominatives du casier viticole informatisé et du registre parcellaire graphique regroupant l'ensemble des déclarations de surfaces agricoles au titre des aides de la politique agricole commune.

« Un décret précise les modalités d'application du présent article. »

Article 5

Le livre III du code rural et de la pêche maritime est ainsi modifié :

1° A la seconde phrase du IV de l'article L. 312-1, après la référence : « 3° », est insérée la référence : « du I » ;

2° L'article L. 331-3-1 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;

b) Il est ajouté un II ainsi rédigé :

« II. – Si l'opération conduit à un agrandissement ou à une concentration au sens du 3° du I, l'autorité administrative peut, après avis de la commission départementale d'orientation de l'agriculture, suspendre l'instruction de la demande d'autorisation pour une durée de huit mois. Cette suspension fait l'objet de mesures de publicité et d'information des parties précisées par décret.

« Si, à l'expiration de ce délai de huit mois, un autre candidat à la reprise de l'exploitation ou du bien considéré ou un autre preneur en place a déposé une demande d'autorisation d'exploiter, l'autorité administrative peut refuser

l'autorisation au bénéfice de l'opération envisagée. A défaut d'autre candidat ou preneur en place, le même 3° s'applique. »

Article 6

I. – Dans un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport relatif à l'évaluation du dispositif de contrôle des cessions de titres sociaux mis en œuvre par la présente loi.

Le rapport comporte des éléments relatifs :

1° Aux seuils d'agrandissement significatif fixés par le représentant de l'État dans la région en application du II de l'article L. 333-2 du code rural et de la pêche maritime, en recensant les seuils fixés sur le territoire national, en appréciant l'adéquation des seuils aux objectifs du dispositif et, le cas échéant, en formulant des recommandations pour leur évolution ;

2° Au nombre d'opérations de cession de titres sociaux ayant fait l'objet de notifications et de demandes d'autorisation et ayant été instruites, ainsi qu'à la superficie des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole concernés et aux valeurs de transaction constatées ;

3° Au nombre d'opérations autorisées, rejetées ou autorisées sous conditions, et aux types de mesures compensatoires demandées. Il précise le nombre de décisions administratives sanctionnant le non-respect d'engagements pris au titre de mesures compensatoires dans le cadre de la procédure d'autorisation des opérations de cession ;

4° Aux coûts induits pour les parties à l'opération et aux délais moyens d'instruction et d'autorisation constatés ;

5° A l'impact du mécanisme de contrôle des cessions de titres sociaux sur le marché du foncier agricole, en termes de disponibilité et de coût du foncier agricole en France.

Le rapport fait état, le cas échéant, des moyens dédiés par l'État à l'instruction des demandes d'autorisation ou mis à la disposition des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural dans ce même cadre.

Il comporte également des éléments relatifs au contentieux des autorisations prévues au chapitre III du titre III du livre III du code rural et de la pêche maritime, incluant le nombre de recours dirigés contre des décisions administratives et des éléments statistiques relatifs à l'issue de ces recours.

Il se prononce sur l'opportunité de maintenir ou de réviser le dispositif de contrôle prévu par la présente loi et formule des recommandations sur les évolutions à y apporter.

II. – Dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport évaluant l'étendue de l'accaparement et de la concentration excessive des terres agricoles dans la collectivité de Corse et dans les territoires ultramarins et recensant les méthodes utilisées pour y parvenir.

Article 7

I. – L'article 1^{er} de la présente loi entre en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'État, et au plus tard le 1^{er} juillet 2022.

Ce même décret précise la date avant laquelle le représentant de l'État dans la région arrête le seuil d'agrandissement significatif dans les conditions prévues au II de l'article L. 333-2 du code rural et de la pêche maritime, qui ne peut être postérieure au 1^{er} novembre 2022.

L'article 1^{er} de la présente loi est applicable aux opérations dont la date de réalisation est postérieure à une date fixée par décret en Conseil d'État, et au plus tard au 1^{er} novembre 2022. Il n'est pas applicable aux opérations ayant fait l'objet d'une promesse de vente avant la date fixée par décret mentionnée au deuxième alinéa du présent I et dont la date de réalisation ne dépasse pas de plus d'un mois cette même date.

II. – Le I de l'article L. 141-1-1 du code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction résultant de l'article 4 de la présente loi, est applicable aux opérations dont la date de réalisation est postérieure à la date, fixée par décret, prévue à la première phrase du dernier alinéa du I du présent article.

III. – Le IV de l'article L. 141-1-1 du code rural et de la pêche maritime entre en vigueur à une date fixée par décret, et au plus tard le 1^{er} janvier 2023.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Paris, le 23 décembre 2021.

EMMANUEL MACRON

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,

JEAN CASTEX

Le ministre des outre-mer,

SÉBASTIEN LECORNU

*Le ministre de l'économie,
des finances et de la relance,*
BRUNO LE MAIRE

Article L331-3-1 - Code rural et de la pêche maritime

I.- L'autorisation mentionnée à l'article L. 331-2 peut être refusée :

1° Lorsqu'il existe un candidat à la reprise ou un preneur en place répondant à un rang de priorité supérieur au regard du schéma directeur régional des structures agricoles mentionné à l'article L. 312-1 ;

2° Lorsque l'opération compromet la viabilité de l'exploitation du preneur en place ;

3° Si l'opération conduit à un agrandissement ou à une concentration d'exploitations au bénéfice d'une même personne excessifs au regard des critères définis au 3° de [l'article L. 331-1](#) et précisés par le schéma directeur régional des structures agricoles en application de l'article L. 312-1, sauf dans le cas où il n'y a pas d'autre candidat à la reprise de l'exploitation ou du bien considéré, ni de preneur en place ;

4° Dans le cas d'une mise à disposition de terres à une société, lorsque celle-ci entraîne une réduction du nombre d'emplois salariés ou non salariés, permanents ou saisonniers, sur les exploitations concernées ;

5° En Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à La Réunion, à défaut de candidature concurrente lorsque la demande ne répond pas aux orientations fixées au schéma directeur régional des exploitations agricoles, tout particulièrement en termes de viabilité économique et de capacité professionnelle.

II.- Si l'opération conduit à un agrandissement ou à une concentration au sens du 3° du I, l'autorité administrative peut, après avis de la commission départementale d'orientation de l'agriculture, suspendre l'instruction de la demande d'autorisation pour une durée de huit mois. Cette suspension fait l'objet de mesures de publicité et d'information des parties précisées par décret.

Si, à l'expiration de ce délai de huit mois, un autre candidat à la reprise de l'exploitation ou du bien considéré ou un autre preneur en place a déposé une demande d'autorisation d'exploiter, l'autorité administrative peut refuser l'autorisation au bénéfice de l'opération envisagée. A défaut d'autre candidat ou preneur en place, le même 3° s'applique.

DOCUMENT 4

Instruction technique DGPE/SDPE/2022-715 du 23/09/2022 (extrait)



MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE ET DE LA SOUVERAINETÉ ALIMENTAIRE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction générale de la performance économique et environnementale des entreprises

Service Compétitivité et performance
environnementale

Sous-direction Performance environnementale et
valorisation des territoires

Bureau foncier

3, rue Barbet de Jouy

75349 PARIS 07 SP

Date de mise en application : Immédiate

Diffusion : Interne

Nombre d'annexes : 0

Objet : Contrôle des structures - Décret pris en application de l'article 5 de la loi n°2021-1756 du 23 décembre 2021 portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétares.

Destinataires d'exécution

DRAAF
DAAF
DDT(M)

Résumé : la présente note a pour objet de préciser les modalités d'une suspension de procédure qui peut être décidée par l'autorité administrative en vertu de l'article 5 de la loi n°2021-1756 du 23 décembre 2021, lorsqu'une demande d'autorisation d'exploiter conduit à un agrandissement excessif ou à une concentration excessive au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles. Un modèle d'arrêté préfectoral portant décision de suspension est annexé à la présente note.

I- Contexte

L'article 5 de la loi n° 2021-1756 du 23 décembre 2021 a ajouté un paragraphe II à l'article L. 331-3-1 du code rural et de la pêche maritime (CRPM) relatif aux motifs de refus d'autorisation d'exploiter, concernant plus particulièrement les cas où l'opération conduit à un agrandissement excessif et/ou à une concentration excessive au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA).

Lorsqu'une telle opération est envisagée et en l'absence de candidature concurrente ou de preneur en place, l'autorisation ne peut pas être refusée au demandeur (CRPM, article L. 331-3-1, I, 3°).

Toutefois, afin d'accroître les chances d'autres candidats de se manifester et ainsi éviter des agrandissements excessifs qui ne répondent pas aux objectifs du contrôle des structures, l'autorité administrative peut désormais, après avis de la CDOA, suspendre l'instruction de la demande initiale pendant un délai de 8 mois. Durant ce délai, d'autres candidats peuvent déposer une demande d'autorisation d'exploiter les mêmes biens. Dans ce cas, l'autorité administrative pourra alors refuser l'autorisation au demandeur initial en application du 3° du I du L. 331-3-1 du CRPM.

Le décret n°2022-1247 du 22 septembre 2022 précise les modalités d'information et de publicité relatives à la décision de suspension. Ses dispositions sont codifiées à l'article D. 331-6-1 du CRPM.

II- Dispositions du décret

La décision de suspension est notifiée par le préfet de Région ou, en Corse, par le préfet de Corse par lettre recommandée avec avis de réception ou remise contre récépissé au demandeur initial, aux propriétaires et, le cas échéant, aux preneurs en place. Par ailleurs, la décision doit être affichée pendant un mois à la mairie de la ou des commune(s) sur le territoire de laquelle ou desquelles sont situés les biens objet de la demande d'autorisation d'exploiter. Elle doit également être publiée sur le site de la préfecture chargée de l'instruction.

La décision doit préciser la localisation des biens jusqu'aux références cadastrales qui peuvent figurer en annexe de la décision. Elle indique la superficie des biens objet de la demande d'autorisation d'exploiter, ainsi que l'identité des propriétaires ou des mandataires. Elle précise la date de l'enregistrement de la demande.

La décision de suspension a vocation à susciter des demandes concurrentes et fait ainsi office de « publicité ».

III- Modalités de mise en œuvre de la suspension

A) Opportunité d'une suspension du délai d'instruction

La loi permet à l'autorité administrative de suspendre le délai d'instruction d'une demande d'autorisation d'exploiter lorsque l'opération conduit à un agrandissement excessif et/ou une concentration excessive. Cette mesure présente un intérêt lorsqu'il n'y a pas de candidatures concurrentes ou de preneurs en place.

En effet, dès lors que d'autres candidats se manifestent dans les délais impartis, l'autorité administrative a les moyens de les départager pour accorder l'autorisation en suivant l'ordre des priorités fixé dans le SDREA. De même, lorsqu'un preneur est déjà en place, l'autorité administrative peut potentiellement (atteinte à la viabilité économique ou preneur de rang de priorité supérieur) directement opposer un refus au demandeur. La suspension ne paraît alors pas utile en pareils cas.

Exemple :

M. X souhaite agrandir son exploitation de 200 ha et dépose une demande d'autorisation pour l'exploitation de 150 ha de terres. Mme Z qui souhaite s'installer, dépose une demande d'autorisation portant sur ces mêmes 150 ha et qui répond à un rang de priorité supérieur à la demande de M. X. Considérant l'opération envisagée par M.X comme un agrandissement excessif, le préfet peut directement lui refuser l'autorisation et l'accorder à Mme Z qui répond à un rang de priorité supérieur, sans avoir besoin de suspendre le délai d'instruction.

B) Saisine de la CDOA

Lorsqu'une décision de suspension est envisagée au titre du II de l'article L. 331-3-1 du CRPM, **elle doit être prise après avis de la CDOA**. Il s'agit d'un avis simple qui ne lie pas l'autorité administrative.

Il est conseillé d'informer le candidat, les propriétaires et, le cas échéant, les preneurs en place, de la date d'examen du dossier les concernant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre récépissé, selon les mêmes modalités que celles prises lors d'un examen des candidatures en CDOA prévues à l'article R. 331-5 du CRPM.

C) Délai de suspension

La loi prévoit que l'instruction est suspendue pour une durée de 8 mois. Toutefois, elle ne précise pas le point de départ à partir duquel le délai commence à courir. Il convient que le délai de suspension commence à courir à compter de la date de publication de la décision de suspension.

La décision suspend, quelle que soit la date à laquelle elle intervient, le délai d'instruction fixé à 4 mois. Il ne s'agit pas de prolonger le délai d'instruction. Celui-ci recommencera à courir à l'expiration de la durée de suspension pour le temps restant.

Exemple :

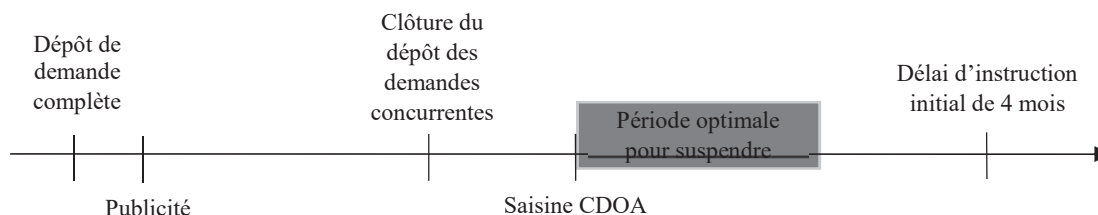
M. T dépose une demande d'autorisation enregistrée le 8 juin 2022, pour une opération caractérisée comme un agrandissement excessif. L'autorité administrative décide de suspendre l'instruction. La décision est publiée le 10 août 2022. Le point de départ du délai de suspension est fixé à la date de publication de la décision. L'instruction est donc suspendue pendant 8 mois, soit jusqu'au 10 avril 2023. A compter de cette date, l'instruction de la demande initiale reprendra pour le temps restant. L'autorité administrative devra rendre sa décision à M. T au plus tard le 8 juin 2023.

L'autorité administrative doit donc, dans la mesure du possible, ne pas attendre la fin du délai d'instruction pour décider de suspendre l'instruction. En effet, cela pourrait créer des difficultés dans l'hypothèse où une demande concurrente serait déposée à la fin de la période de suspension, limitant ses possibilités d'instruire cette demande concurrente.

Exemple d'un cas problématique :

M. T dépose une demande d'autorisation enregistrée le 8 juin 2022. L'autorité administrative décide de suspendre l'instruction. Sa décision est publiée le 6 octobre 2022, soit 2 jours avant la fin du délai d'instruction. Le point de départ de la période de suspension a été fixé à la date de publication de la décision. L'instruction est donc suspendue jusqu'au 6 juin 2023.

Pendant la période de suspension, Mme Z. dépose une demande enregistrée le 1^{er} juin 2023 que l'autorité administrative est tenue de prendre en compte. L'autorité administrative a alors jusqu'au 1^{er} octobre 2023 pour instruire cette demande. Or, il ne lui reste plus que 7 jours pour donner une réponse à M. T, le délai d'instruction de cette demande s'achevant le 8 juin 2023.



Par ailleurs, il est nécessaire d'attendre que le délai laissé pour le dépôt de candidatures concurrentes en vertu de l'article D. 331-4-1 du CRPM soit échu. En effet, une décision de suspension prise avant la fin de ce délai n'aurait pas de sens dans la mesure où des candidatures concurrentes auraient pu s'exprimer, permettant à l'autorité administrative de refuser la demande initiale sans en passer par la suspension. Elle devra également veiller à saisir la CDOA le plus tôt possible après la date limite de dépôt des dossiers de demande d'autorisation.

D) Traitement des demandes concurrentes pendant la période de suspension

Pendant la période de suspension de 8 mois, d'autres candidatures peuvent être déposées. Dès lors que la décision de suspension est publiée à l'attention des tiers, il est à ce titre nécessaire que la décision de suspension mentionne cette information (cf. modèle d'arrêté préfectoral joint à la présente note) afin de susciter d'éventuelles candidatures.

Pour le traitement des demandes déposées pendant le délai de 8 mois, les dispositions relatives à l'instruction des demandes dans le cadre d'une procédure « classique » s'appliquent.

Ainsi, lorsqu'une demande est déposée dans le délai de 8 mois, elle fait l'objet d'une publicité dans les conditions fixées par l'article R. 331-4 du CRPM. Celle-ci consiste en un affichage pendant 1 mois à la mairie des communes où sont situés les biens qui font l'objet de la demande et d'une publication sur le site de la préfecture chargée de l'instruction. La publicité indique également la date limite de dépôt des dossiers de demande d'autorisation concurrents.

L'autorité administrative dispose d'un délai de 4 mois à compter de la date d'enregistrement du dossier complet pour instruire le dossier. Ce délai peut être prolongé sur décision motivée jusqu'à 6 mois lorsqu'il y a plusieurs candidatures. Lorsque plusieurs candidatures sont déposées, l'autorité administrative applique l'ordre des priorités fixé dans le SDREA.

Exemples :

- *M. T. dépose une demande d'autorisation d'exploiter enregistrée le 5 septembre 2022 pour une opération caractérisée comme un agrandissement excessif. L'instruction est suspendue pendant 8 mois du 10 octobre 2022 au 10 juin 2023.
Mme Z, jeune agricultrice, dépose une demande d'autorisation d'exploiter les mêmes biens, enregistrée le 18 novembre 2022. La date limite pour déposer des dossiers concurrents est fixée au 31 décembre. M. R dépose sa candidature le 6 décembre.
Le préfet aura jusqu'au 18 mars 2023 pour départager les demandes de Mme Z et de M. R, soit 4 mois après l'enregistrement de la demande de Mme Z. Il peut, par décision motivée, prolonger ce délai à 6 mois, le faisant alors courir jusqu'au 18 mai 2023. Il pourra alors refuser l'autorisation à M.T et l'accorder à Mme Z ou M. R selon l'ordre des priorités fixé dans le SDREA. Sa décision doit être adressée à M.T au plus tard le 5 septembre 2023.*
- *M. T. dépose une demande d'autorisation d'exploiter enregistrée le 2 juillet 2022, pour une opération caractérisée comme un agrandissement excessif. L'instruction est suspendue pendant 8 mois du 5 septembre 2022 au 5 mai 2023.
Mme Z, jeune agricultrice, dépose une demande d'autorisation d'exploiter les mêmes biens qui est enregistrée le 28 mars 2023. Mme L dépose une demande concurrente le 20 avril 2023. Le préfet a en principe jusqu'au 28 juillet 2023 (date de dépôt de la demande de Mme Z + 4 mois) pour départager les demandes de Mme Z et de Mme L. Toutefois, l'instruction de la demande de M. T reprenant à compter du 5 mai 2023, il devra rendre sa décision pour ce dernier au plus tard le 2 juillet 2023.*

E) Décision après suspension

Si à l'expiration du délai de 8 mois, un autre candidat à la reprise de l'exploitation ou du bien considéré a déposé une demande d'autorisation d'exploiter, prioritaire au regard des dispositions du SDREA, l'autorité administrative peut refuser l'autorisation au demandeur initial en agrandissement excessif. A défaut de candidature concurrente dans le délai de 8 mois, l'autorisation sera délivrée au demandeur initial.

IV- Questions diverses

- ***Le délai de suspension de 8 mois peut-il être cumulé avec la prolongation du délai d'instruction de 4 à 6 mois ?***

Rien dans la loi ne l'interdit. Cela étant, la décision de suspension a essentiellement vocation à s'appliquer en l'absence de candidature concurrente, alors que la prolongation du délai d'instruction intervient plus particulièrement lorsqu'il y a plusieurs candidatures.

A partir du moment où le délai d'instruction est suspendu, il ne paraît pas utile de prolonger le délai d'instruction de la demande initiale à 6 mois.

- ***Faut-il consulter la CDOA lorsqu'un refus est envisagé à l'égard de la demande en agrandissement excessif ayant donné lieu à une suspension ?***

La CDOA est nécessairement saisie lorsque le préfet envisage de suspendre l'instruction. Si un candidat concurrent se manifeste pendant le délai de 8 mois, le préfet peut opposer un refus au demandeur initial en application du 3° du I du L. 331-3-1 du CRPM.

L'article R. 331-5 du CRPM donne la faculté à l'autorité administrative de saisir la CDOA quand elle envisage d'opposer un refus à une demande d'autorisation d'exploiter, sans l'y obliger. Or, à partir du moment où la CDOA a déjà été saisie à l'occasion de la suspension, l'autorité

[...]



**Direction générale de la politique
économique et environnementale
entreprises
Service compétitivité et performance
environnementale
Sous-direction Performance
et valorisation des territoires
Bureau du foncier
3, rue Barbet de Jouy
75349 PARIS 07 SP
0149554955**

**MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE
ET DE LA SOUVERAINETÉ
ALIMENTAIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Date de mise en application : 1^{er} mars 2023

Diffusion : tous publics

Date limite de mise en œuvre :

Cette instruction n'abroge aucune instruction.

Cette instruction ne modifie aucune instruction

Objet : Contrôle des mouvements de titres sociaux et des droits de vote dans les sociétés possédant ou exploitant du foncier agricole

Destinataires pour exécution

Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)

Les directions départementales des territoires

Les directions départementales des territoires et de la mer

Les directions de l'alimentation de l'agriculture et de la forêt de Guadeloupe, Martinique, et Réunion

La direction régionale et interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt

Destinataires pour information

Les directions régionales de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt

Résumé : La présente instruction technique présente les principales dispositions de la loi n°2021-1756 portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétares.

Celle-ci vise à assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétares et met en place un nouveau dispositif d'autorisation administrative préalable en cas de prise de participations ou de modification des titres sociaux portant sur des sociétés détenant ou exploitant des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole.

Textes de référence :

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

Décret n° 2022-1515 du 2 décembre 2022 relatif à la procédure de délivrance de l'autorisation préalable à la prise de contrôle des sociétés possédant ou exploitant du foncier agricole

Préambule

Le contrôle de l'agrandissement des exploitations par le biais de cessions de parts sociales est un sujet récurrent depuis plusieurs années. Afin d'apporter une réponse à cette problématique, la loi n° 2021-1756 portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires. Cette loi a pour objectifs :

- de lutter contre la concentration excessive des exploitations et l'accaparement des terres agricoles, en contrôlant les cessions de titres sociaux portant sur des sociétés à l'origine de ces deux situations, mais uniquement si l'opération confère au cessionnaire le contrôle de ladite société ;
- d'agir pour l'installation et la consolidation des exploitations existantes grâce à un mécanisme d'incitation à vendre ou à donner à bail rural long terme une surface compensatoire au profit d'un agriculteur.

Le cœur du dispositif se situe à l'article 1^{er} de la loi n° 2021-1756 qui a créé le chapitre III du titre III du livre III du code rural et de la pêche maritime (CRPM) intitulé «Contrôle des sociétés possédant ou exploitant du foncier agricole» comprenant les articles L. 333-1 à 5.

Ces articles instaurent un nouveau dispositif d'autorisation administrative préalable en cas de prise de participations ou de modification des titres sociaux portant sur des sociétés détenant ou exploitant des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole. Ce dispositif complète les outils actuels de régulation du foncier (contrôle des structures et SAFER) non totalement adaptés au développement des phénomènes de concentration conduits sous forme sociétaire.

Le décret en Conseil d'Etat n°2022-1515 du 2 décembre 2022 précise les conditions d'application du nouveau régime d'autorisation et crée notamment les articles R. 333-1 à R. 333-15 du CRPM.

La présente instruction, destinée pour exécution aux SAFER et aux services déconcentrés compétents, à l'échelon départemental (directions départementales des territoires (et de la mer)), détaille les dispositions de mise en œuvre de la législation et de la réglementation relatives au nouveau dispositif de contrôle de ces opérations sociétaires.

1. Conditions de soumission à l'autorisation administrative préalable en cas de prise de participation ou de modification des titres sociaux

Deux conditions cumulatives devront être remplies pour qu'une opération soit soumise au régime d'autorisation « prise de contrôle » :

- une prise de contrôle ou un renforcement de la prise de contrôle ;
- le dépassement du seuil d'agrandissement significatif.

1.1. Prise de contrôle ou renforcement de la prise de contrôle

L'article L. 333-2 – IV précise que constitue une prise de contrôle la prise de participation par acquisition de titres sociaux qui confère à une personne physique ou morale, agissant directement ou par l'interposition d'une personne morale acquéreur, le contrôle de la société, au sens des articles L. 233-3 et L. 233-4 du code de commerce.

1.1.1. Conditions liées aux parties prenantes

Les parties prenantes sont :

- la « société cible » : la société qui va faire l'objet de la prise de contrôle
- le « bénéficiaire de la prise de contrôle » :
 - o Le bénéficiaire direct : la personne physique ou morale qui va prendre le contrôle de ladite société ;
 - o Le bénéficiaire indirect : la personne physique qui contrôle la société « bénéficiaire directe de la prise de contrôle ».

1.1.1.1. Détention des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole par la société cible

Le régime d'autorisation « prise de contrôle » s'applique lorsque l'opération porte sur des sociétés détenant ou exploitant des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole ou, pour couvrir les holdings, détenant des droits et des titres de sociétés sur de telles sociétés.

1.1.1.2. Détention de la majorité des droits de vote par le bénéficiaire de la prise de contrôle

- Le principe

L'opération doit conduire, pour la personne physique ou morale bénéficiaire de l'opération, à une prise de contrôle, ou au renforcement de la prise de contrôle de la société cible.

Une personne physique ou morale, est considérée, comme contrôlant une personne morale (article L. 233-3 du code de commerce) :

- 1° Lorsqu'elle détient directement ou indirectement une fraction du capital lui conférant la majorité des droits de vote dans les assemblées générales de cette société ;
- 2° Lorsqu'elle dispose seule de la majorité des droits de vote dans cette société en vertu d'un accord conclu avec d'autres associés ou actionnaires et qui n'est pas contraire à l'intérêt de la société ;
- 3° Lorsqu'elle détermine en fait, par les droits de vote dont elle dispose, les décisions dans les assemblées générales de cette société ;
- 4° Lorsqu'elle est associée ou actionnaire de cette société et dispose du pouvoir de nommer ou de révoquer la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de cette société.

Une personne est présumée exercer ce contrôle lorsqu'elle dispose directement ou indirectement, d'une fraction des droits de vote strictement supérieure à 40 % et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détient directement ou indirectement une fraction supérieure à la sienne (articles L. 233-3 et L. 233-16 du code de commerce).

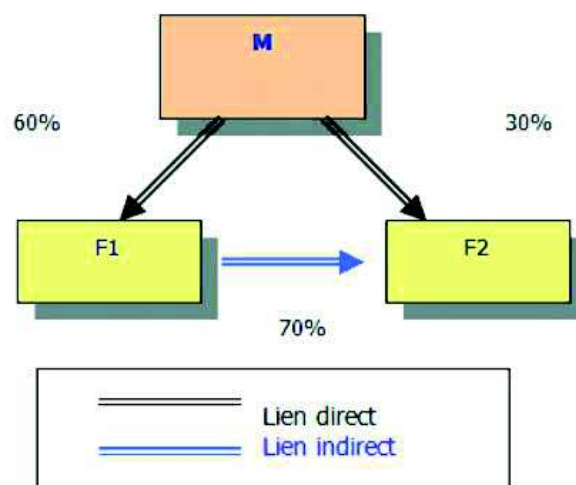
- Le calcul du pourcentage de contrôle

Le pourcentage de contrôle s'obtient en ajoutant le pourcentage de participation directe au pourcentage de participation indirecte. La chaîne est rompue quand une participation indirecte est inférieure à 40%.

- Détention directe : l'associé ou l'actionnaire est directement propriétaire des titres.
- Détention indirecte : la détention s'effectue par l'intermédiaire d'une autre société (holding).

A chaque niveau direct, la fraction des droits de vote se calcule en divisant le nombre de droits de vote détenu par le nombre total de droits de vote.

En cas de détention indirecte, le pourcentage de contrôle s'obtient par cumul de l'ensemble des droits de vote attachés aux actions/parts sociales détenues en direct par la société « mère », auquel on ajoute les droits de vote détenus indirectement par toutes les structures que la société « mère » contrôle.



M. M détient directement 30 % de F2 et indirectement 70% de F2. Il contrôle F2 à 100%.

Exemple A.1	<i>La société A est détenue à 80% par Monsieur X. La société B est détenue à 60 % par M. X. La répartition des parts sociales est identique à la répartition des droits de vote.</i> <i>Opération envisagée : la société A achète 20% des parts sociales de la société B.</i> <i>Après achat, la société A possèdera directement 20 % de la société B. Par la société A qu'il contrôle, M. X pourra exercer directement ses droits de vote à hauteur de 60% sur la société B. Par conséquent, M. X contrôlera 80% (60%+20%) de la société B.</i>
--------------------	---

Les personnes physiques ou morales qui, suite à une modification de la répartition des titres sociaux, obtiennent une répartition égalitaire des droits de vote ne sont pas soumises à autorisation, dans la mesure où aucun associé ou actionnaire ne détient une fraction des droits de vote supérieure aux autres.

Exemple A.2	<i>Un exploitant agricole achète 50% des parts sociales d'une société agricole, qui comprend désormais deux associés. Chaque associé détient la moitié des droits de vote. Dans la mesure où aucun associé ne détient une fraction des droits de vote supérieure à l'autre, cet achat de parts sociales n'est pas soumis au contrôle</i>
--------------------	---

La seule dérogation à ce principe de répartition égalitaire des droits de vote serait le cas où les associés agiraient de concert par le biais d'un pacte d'associés (ou actionnaires), afin de contrôler conjointement la société.¹ En effet, lorsque dans le cadre d'une action de concert, deux ou plusieurs personnes déterminent en fait les décisions prises en assemblée générale d'une société, elles sont considérées comme contrôlant conjointement cette dernière².

Un accord doit être conclu entre les personnes concernées, qu'il soit écrit ou verbal³. Le seul fait

¹ L'action de concert est subordonnée à la caractérisation d'un accord, qu'il soit verbal ou écrit, pourvu qu'il soit doté d'un effet contraignant pour les parties. Elle intervient lorsque certains acteurs d'une société, le plus souvent ses actionnaires, se coordonnent au point de former un « groupe » dont les membres partagent une même stratégie à l'égard de la société.

² L.233-3 du code de commerce

³ En l'absence d'écrit, l'intention des associés de mettre en œuvre une politique commune s'analyse par le biais d'un

que deux ou plusieurs personnes détiennent ensemble la majorité des droits de vote ne caractérise pas l'action de concert et ne permet pas de considérer ces personnes comme exerçant un contrôle conjoint de la société.

Dans le cadre de la demande d'autorisation, le demandeur sera amené à préciser s'il exerce ce type d'action.

Cas spécifique des GAEC :

Le GAEC constitue un type particulier de société marqué par le caractère égalitaire des relations entre les membres du groupement. Ainsi, la répartition des droits de vote au sein d'un GAEC est déterminée par les statuts et la règle « un homme = une voix » est utilisée, conformément aux statuts-types applicables à ces sociétés. Par conséquent, aucun des associés d'un GAEC ne détient la majorité des droits de vote en assemblée générale. Il n'est toutefois pas totalement exclu que les statuts prévoient, dans des cas particuliers (ex : GAEC créés avant la parution des statuts-type), une autre règle de répartition des droits de vote.

Un GAEC pourrait toutefois être soumis à autorisation « prise de contrôle » dans le cas où les associés agiraient de concert.

Exemple A.3	<i>Deux époux achètent chacun 1/3 des parts sociales d'un GAEC à deux associés partant à la retraite. Le 1/3 restant des parts sociales est détenu par un associé qui souhaite partir à la retraite dans 3 ans. Dans ce cas, il existe une forte présomption d'action de concert entre les époux qui détiendront à eux deux le contrôle du GAEC (à noter que cette présomption simple existera pour toutes les sociétés et pas uniquement pour les GAEC)</i>
--------------------	--

La transformation d'un GAEC en une autre société sans aucune autre modification peut entraîner la soumission de cette nouvelle société à autorisation « prise de contrôle » si la nouvelle répartition des droits de vote n'est pas égalitaire.

Exemple A.4	<i>Deux associés de GAEC détiennent respectivement 45 % et 55 % des parts sociales. Dans le GAEC, la répartition des droits de vote est égalitaire. Le GAEC se transforme en SCEA avec une répartition des droits de vote, identique à la répartition des parts sociales. La SCEA sera soumise à autorisation (si elle dépasse le seuil d'agrandissement significatif) car l'associé détenant 55 % des parts sociales a pris le contrôle de la société.</i>
--------------------	---

1.1.2. Opérations concernées

[...]

1.1.1.3. Mouvements de titres sociaux ou droits de vote

- Le principe

Outre la prise de participation par acquisition de titres sociaux, le dispositif d'autorisation « prise de contrôle » s'applique à :

- toute modification de la répartition du capital social ou des droits de vote qui aboutit à transférer le contrôle d'une société à un nouveau bénéficiaire (le changement de dirigeant sans modification des droits de vote n'est pas concerné) ;
- toute prise de participation complémentaire réalisée par un cessionnaire contrôlant déjà la société cible ;

- toute prise de participation complémentaire, réalisée par un cessionnaire personne morale, ayant pour effet de renforcer les droits d'un tiers agissant par son interposition, lorsque ce cessionnaire contrôle déjà la société mentionnée (sont concernées les holdings par l'intermédiaire desquelles des personnes peuvent exercer leur contrôle sur des sociétés détenant des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole) ;
 - toute prise de contrôle d'une société qui contrôle, directement ou indirectement, une autre société remplissant les conditions du dispositif d'autorisation « prise de contrôle » : il s'agit de la prise de contrôle d'une holding qui exerce le contrôle d'une société détenant des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole).
- Les cas spécifiques :

Les trois cas ci-dessous ont des conséquences sur la répartition du droit de vote, qu'il est nécessaire d'analyser plus en détail au regard des critères de contrôle de la société exposés plus haut.

a) L'acquisition de titres sociaux en nue-proprieté ou usufruit

La nue-proprieté est le droit donnant à son titulaire, appelé nu-proprietaire, la faculté de disposer d'une chose mobilière ou immobilière alors que l'usufruitier⁴ dispose seulement du droit d'en avoir l'usage.

Le droit de vote appartient au nu-proprietaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, le droit de vote est alors réservé à l'usufruitier⁵.

En cas de démembrement de parts sociales ou d'actions, le nu-proprietaire et l'usufruitier pourront, l'un et l'autre, être considérés comme prenant le contrôle de la société, sous réserve de disposer des droits de vote suffisants.

Des clauses statutaires ou extra-statutaires peuvent toutefois aménager la répartition du droit de vote entre usufruitier et nu-proprietaire : une analyse détaillée est alors nécessaire en ce cas⁶.

b) La location de titres sociaux

La location de titres sociaux peut porter sur les actions des sociétés par actions ou les parts sociales des sociétés à responsabilité limitée soumises à l'impôt sur les sociétés.

Un futur repreneur peut louer dans un premier temps des titres sociaux par contrat de bail puis au terme du contrat, lever l'option d'achat. L'objectif est la reprise progressive d'une société.

Pendant la durée du contrat de bail, le droit de vote attaché à l'action ou à la part sociale louée appartient au bailleur dans les assemblées statuant sur les modifications statutaires ou le changement de nationalité de la société et au locataire dans les autres assemblées. Pour l'exercice des autres droits attachés aux actions et parts sociales louées, le bailleur est considéré comme le nu-proprietaire et le locataire comme l'usufruitier⁷.

Il en résulte que les titres sociaux loués sont pris en compte dans l'instruction d'une demande autorisation « prise de contrôle » (cf : point a - L'acquisition de titres sociaux en nue-proprieté ou

⁴ L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance (article 578 du code civil).

⁵ L'article 1844, al. 3 du Code civil

⁶ L'article 3 de la loi n° 2019-744 du 19 juillet 2019 de simplification, de clarification et d'actualisation du droit des sociétés a donné la possibilité de transférer contractuellement à l'usufruitier l'exercice du droit de vote concernant « les autres décisions » que celles concernant l'affectation des bénéfices.

⁷ [Article L239-3](#) du code de commerce : Le droit de vote attaché à l'action ou à la part sociale louée appartient au bailleur dans les assemblées statuant sur les modifications statutaires ou le changement de nationalité de la société et au locataire dans les autres assemblées. Pour l'exercice des autres droits attachés aux actions et parts sociales louées, le bailleur est considéré comme le nu-proprietaire et le locataire comme l'usufruitier.

usufruit (ci-dessus)) du point de vue du loueur et du locataire qui pourront tous deux être considérés comme prenant le contrôle de la société, sous réserve de disposer des droits de vote suffisants.

Un examen au cas par cas pourra être nécessaire, en présence d'un contrat de location ou de toute convention aménageant les droits de vote de chacun.

c) Les indivisions

L'indivision est une situation juridique dans laquelle plusieurs personnes disposent de droits réels identiques sur une même chose ou sur un même ensemble de choses.

Le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte de disposition (ex : vente) des biens indivis, à l'exception de la vente des meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision⁸.

L'indivision peut être soumise à demande d'autorisation « prise de contrôle » si l'opération la conduit à prendre le contrôle de la société cible.

1.1.1.4. Création d'une société

La prise de participation par acquisition de titres sociaux ne se réalise pas au moment de la création d'une société. En effet, à la constitution d'une société, les associés font des apports (en numéraire ou en nature) qui vont concourir à la constitution du capital social de la société. En échange, les associés reçoivent des parts sociales ou des actions.

La création d'une société n'est donc pas soumise à autorisation « prise de contrôle », dans la mesure où la création d'une société ne répond pas aux différents mouvements de titres sociaux cités ci-dessus. Elle sera par contre soumise potentiellement au contrôle des structures.

1.1.1.5. Restructuration des sociétés

- Les fusions de sociétés

Une ou plusieurs sociétés peuvent, par voie de fusion, transmettre leur patrimoine à une société existante ou à une nouvelle société qu'elles constituent (article L. 236-1 du code de commerce).

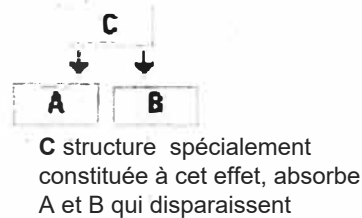
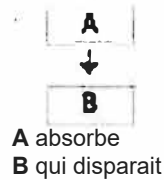
La fusion entraîne la dissolution sans liquidation des sociétés qui disparaissent et la transmission universelle de leur patrimoine aux sociétés bénéficiaires (sociétés existantes ou nouvelles sociétés). La fusion entraîne simultanément l'acquisition, par les associés des sociétés qui disparaissent, de la qualité d'associés des sociétés bénéficiaires, dans les conditions déterminées par le contrat de fusion.

Si la fusion conduit à la prise de contrôle d'une société par l'absorption d'une société existante, celle-ci ou son représentant pourra être soumise à autorisation, si les autres conditions de soumission au contrôle sont réunies.

Si la fusion conduit à la création d'une société nouvelle, aucune demande d'autorisation « prise de contrôle » ne sera nécessaire.

⁸ Article 815-3 du code civil

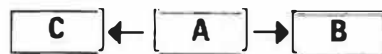
Fusion-absorption Fusion-création



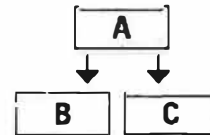
- Les scissions d'entreprises et les apports partiels d'actifs

La scission peut être définie comme la transmission du patrimoine d'une société à deux ou plusieurs sociétés préexistantes ou nouvelles⁹.

L'apport partiel d'actif est l'opération par laquelle une société apporte, sans être dissoute, une partie de ses éléments d'actif à une société nouvelle ou préexistante, moyennant la remise de titres représentatifs du capital de la société bénéficiaire de l'apport. Contrairement aux fusions et scissions, il suppose ou permet le maintien de la société apporteuse.



L'association A à l'origine de l'apport partiel d'actif ne disparaît pas. A apporte une partie de son activité à B et une partie de son activité à C. B et C peuvent être des structures préexistantes ou spécialement constituées à cet effet.



Une partie de l'activité de A est reprise par B, une autre par C, A disparaît.

Si la scission ou l'apport partiel d'actifs conduit à la prise de contrôle d'une société par une société existante, celle-ci ou son représentant pourra être soumise à autorisation, si les autres conditions de soumission au contrôle sont réunies.

Si la scission ou l'apport partiel d'actifs conduit à la création d'une société nouvelle, celle-ci ne sera pas soumise à autorisation « prise de contrôle ».

Exemple A.5	Une SAS A fait l'objet d'une scission. Son actif foncier est repris par la SAS B. Elle récupère donc au terme de la scission des superficies agricoles qui doivent être prise en compte pour le calcul du le seuil d'agrandissement significatif. Cette SAS sera soumise au dispositif d'autorisation « prise de contrôle », si le seuil d'agrandissement significatif est dépassé.
--------------------	---

1.2. Seuil d'agrandissement significatif

1.2.1. Fixation du seuil d'agrandissement significatif

Le seuil doit être fixé en tenant compte des enjeux identifiés au niveau régional en matière de

⁹ Art. 1844-4 du code civil : Elle peut aussi transmettre son patrimoine par voie de scission à des sociétés existantes ou à des sociétés nouvelles.

contrôle des prises de participations et de la volumétrie des dossiers qui est attendue.

Le seuil d'agrandissement significatif est fixé par arrêté du préfet de région, ou, en Corse, par le préfet de Corse. Pour déterminer le seuil, le préfet de région s'appuie sur les préfets des départements concernés et sollicite l'avis de la chambre régionale d'agriculture¹⁰. Cet avis est réputé rendu à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa saisine.

L'avis de la chambre régionale d'agriculture pour déterminer le seuil d'agrandissement significatif peut être rendu dans les conditions prévues à l'article D. 511-66 du CRPM¹¹.

Le seuil d'agrandissement significatif est révisé au plus tard tous les cinq ans dans les mêmes conditions. Il est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de région ou de la préfecture de Corse.

Le seuil d'agrandissement significatif est fixé en hectares par région naturelle ou par territoire présentant une cohérence en matière agricole. Il doit être compris entre 1,5 et 3 fois la SAU régionale moyenne (SAURM), fixée dans le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA).

Lorsque le seuil d'agrandissement significatif est fixé par région naturelle, il est tenu compte des petites régions agricoles délimitées pour les besoins de la statistique agricole

Lorsque le seuil d'agrandissement significatif est fixé par territoire présentant une cohérence en matière agricole, celle-ci s'apprécie en tenant compte de la spécificité agricole ou de la pratique agricole dominante d'un territoire.

[...]

1.2.2. Application du seuil d'agrandissement significatif

[...]

1.1.1.6. Vérification du seuil d'agrandissement significatif par rapport aux activités et cultures

Le dispositif d'autorisation « prise de contrôle » s'appliquera lorsque, par addition de toutes les superficies des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole exploitées et/ou détenues par la personne physique bénéficiaire (directe ou indirecte¹² (cf : § 1.1.1)) de l'opération, le seuil d'agrandissement significatif sera dépassé.

Il est tenu compte des équivalences¹³ en fonction des natures de culture et de production : les installations hors sol sont en conséquence également prises en compte.

Ne sont pas comptabilisées les parcelles classées en nature de bois et forêts, sauf si elles sont le support d'une activité agricole ou si elles ont fait l'objet d'une autorisation de défrichement liée à une activité agricole.

Les surfaces sur lesquelles sont plantés des plants d'arbres, en vue d'amener ces arbres jusqu'à leur maturité¹⁴ seront considérées comme étant support d'une activité agricole. Elles devront donc être comptabilisées pour vérifier le seuil d'agrandissement significatif.

Dans les exemples cités ci-dessous, la surface agricole utile régionale moyenne (SAURM) est de 80 hectares. Le seuil d'agrandissement significatif est fixé à 2 fois la SAURM, soient 160 hectares. Monsieur X n'exploite pas, ne détient pas d'autres biens immobiliers agricoles à usage ou à vocation agricole, par ailleurs.

¹⁰ la chambre d'agriculture de région pour l'Île de France

¹¹ L'article D. 511-66 du CRPM s'applique aux chambres régionales d'agriculture, par application de l'article D. 512-5 et à la chambre d'agriculture de région, par application de l'article R. 512-15-2

¹²

¹³ Les coefficients d'équivalence et les règles applicables sont fixées dans chaque SDREA. Les coefficients peuvent par exemple être fixés selon le nombre de places autorisées, le nombre de d'animaux présents, le nombre de m², ...

¹⁴ Cour de cassation chambre civile 3 jeudi 19 novembre 2015 N° de pourvoi : 14-23671

Exemple B.1	<i>M. X prend le contrôle d'une EARL en achetant 100% des parts sociales. L'EARL cultive 60 ha de maïs, 60 ha de tournesol et 20 ha de vignes. Un coefficient d'équivalence de 3 est applicable pour les vignes.</i> <i>Surfaces exploitées ou détenues avec application des coefficients : $60+60+(20 \times 3) = 60+60+60 = 180$ ha. Le seuil de 160 ha est donc dépassé. L'opération est soumise à autorisation.</i>
--------------------	--

Exemple B.2	<i>M. X acquiert 5% d'un GFA de 200 ha (5% des droits de vote). Les 200 ha sont exploités par un tiers. M. X n'exploite pas le GFA et ne prend pas son contrôle, l'opération n'est pas soumise à d'autorisation.</i>
--------------------	---

Exemple B.3	<i>M. X acquiert 50 % des parts d'une SARL ayant une activité de travaux agricoles (ETA). La SARL ne détient pas de foncier mais seulement des bâtiments de stockage. M. X a le contrôle de la SARL mais celle-ci ne disposant pas de foncier, l'opération n'est pas soumise à autorisation.</i>
--------------------	---

Exemple B.4	<i>M. X acquiert 100% d'une EARL avec un élevage hors sol de 120 truies. Un coefficient d'équivalence de 0.6 est applicable à l'élevage hors sol de truies, qui doit être rapporté au nombre de têtes au sein de l'élevage.</i> <i>Surfaces exploitées ou détenues avec application des coefficients : $120 \times 0.6 = 72$ ha. Le seuil de 160 ha n'est pas dépassé. L'opération d'est pas soumise à autorisation.</i>
--------------------	---

Exemple B.5	<i>M. X prend le contrôle d'une EARL en achetant 100% des parts sociales. Celle-ci exploite un élevage hors sol de 120 truies et cultive 60 ha de maïs, 60 ha de tournesol et 20 ha de vignes. Un coefficient d'équivalence de 3 est applicable pour les vignes. Un coefficient d'équivalence de 0,6 est applicable à l'élevage hors sol de truies.</i> <i>Surfaces exploitées ou détenues avec application des coefficients : $60+60+(20 \times 3) + (120 \times 0.6) = 60+60+60+72 = 252$ ha. Le seuil d'agrandissement significatif de 160 ha est dépassé. L'opération est donc soumise à autorisation.</i>
--------------------	---

1.1.1.7. Vérification du seuil d'agrandissement significatif par rapport à la zone géographique

Les personnes physiques ou les personnes morales détenant des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole à l'étranger seront soumises au régime d'autorisation « prise de contrôle » si elles possèdent ou exploitent également des superficies en France, quel que soit le lieu du siège d'exploitation ou siège social. Dans ce cas, seules les superficies en France seront prises en considération pour vérifier le seuil d'agrandissement significatif.

Le seuil d'agrandissement significatif applicable est celui fixé par le représentant de l'État dans la région du lieu où se trouve la plus grande superficie de terres exploitées ou détenues directement ou indirectement par la société faisant l'objet de la prise de contrôle.

Pour cela, il est tenu compte des coefficients d'équivalence.

Il est également possible d'avoir plusieurs seuils pour une même région dès lors que le seuil peut être fixé par territoire ou région naturelle.

Lorsque l'opération concerne des terres ou biens situés sur plusieurs zones dans une même région, le seuil applicable sera celui où se trouve la plus grande superficie pondérée des terres exploitées ou détenues directement ou indirectement.

Lorsque la société faisant l'objet de la prise de contrôle ne détient pas directement des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole, le seuil d'agrandissement significatif applicable est celui fixé dans la région du lieu où se trouve la plus grande superficie de terres exploitées ou détenues indirectement par la société faisant l'objet de la prise de contrôle.

Exemple B.6	<i>M. X prend le contrôle d'une EARL qui possède 150 ha de maïs dans une région R.1 et 80 ha de vignes dans une région R.2. Le seuil d'agrandissement significatif applicable est celui dans la région du lieu où se trouve la plus grande superficie pondérée de terres détenues ou exploitées par la société faisant l'objet de la prise de contrôle (société cible).</i> <i>Détermination du seuil d'agrandissement significatif applicable :</i> <i>Un coefficient d'équivalence de 3 est applicable aux vignes dans la région R.2.</i> <i>80 ha de vignes X 3 (coefficient d'équivalence) = 240 ha > à 150 ha de maïs</i> <i>Le seuil d'agrandissement significatif applicable est donc celui de la région R.2, fixé à 210 ha.</i> <i>Surfaces exploitées ou détenues avec application des coefficients : 150 + (80*3) = 150+240 = 390 ha. Le seuil d'agrandissement significatif de 210 ha est dépassé. L'opération est donc soumise à autorisation.</i>
---------------------------	---

Exemple B.7	<i>Une société A (contrôlée à 100% par M. X qui ne détient ni n'exploite d'autres terres) acquiert 70% des parts d'une société B. La société A exploite 20 ha dans la région R.1 et 70 ha dans la région R.2. La société B exploite 100 ha dans la région R.1 et 10 ha dans la région R.2. Le seuil d'agrandissement significatif est de 180 ha dans la région R.1 et 210 ha dans la région R.2. Le seuil d'agrandissement significatif applicable est celui fixé dans la région du lieu où se trouve la plus grande superficie de terres détenues ou exploitées par la société faisant l'objet de la prise de contrôle.</i> <i>La société B est la société faisant l'objet de la prise de contrôle. La plus grande superficie de terres détenues ou exploitées par la société B se situe dans la région R.1. Le seuil applicable est donc de 180 ha. Le seuil s'apprécie en additionnant la superficie de tous les biens immobiliers de la personne physique qui a le contrôle de la société A (soit M. X).</i> <i>Surfaces exploitées par M. X par l'intermédiaire de la société A, à l'issue de l'opération : 20 + 70 + 100 + 10 = 200 ha.</i> <i>Le seuil d'agrandissement significatif est donc dépassé. L'opération est soumise à autorisation.</i>
---------------------------	---

Exemple B.8	<i>Une société A (contrôlée à 100% par M. X qui ne détient ni n'exploite d'autres terres) acquiert 70% des parts d'une société B. La société A exploite 20 ha dans la région R.1 et 70 ha dans la région R.2. La société B exploite 100 ha dans la région R.1 et 10 ha dans la région R.2.</i> <i>La société B détient 100% des parts d'une société C qui détient 100 ha dans la région R.2. Le seuil d'agrandissement significatif est de 180 ha dans la région R.1 et 210 ha dans la région R.2.</i> <i>Le seuil d'agrandissement significatif applicable est celui fixé dans la région du lieu où se trouve la plus grande superficie de terres détenues ou exploitées par la société faisant l'objet de la prise de contrôle. La société B est la société faisant l'objet de la prise de contrôle. Elle exploite 100 ha directement dans la région R.1 et 110 ha dans</i>
---------------------------	--

	la région R.2 (10 ha directement et 100 ha indirectement). La plus grande superficie de terres exploitées ou détenues directement ou indirectement par la société B se situe dans la région R.2. Le seuil applicable est donc de 210 ha. Le seuil s'apprécie en additionnant la superficie de tous les biens immobiliers de la personne physique qui a le contrôle de la société A (soit M. X). Surfaces exploitées par M. X par l'intermédiaire de la société A, à l'issue de l'opération : $20 + 70 + 100 + 10 + 100 = 300$ ha. Le seuil d'agrandissement significatif est donc dépassé. L'opération est soumise à autorisation.
--	---

1.1.1.8. Vérification du seuil d'agrandissement significatif par rapport aux personnes

Application du seuil aux personnes morales : lorsque l'acquéreur des titres sociaux est une personne morale, sa situation au regard du seuil d'agrandissement significatif est appréciée à l'égard de toutes les personnes physiques (bénéficiaires finals) qui la contrôlent. En cas d'interposition d'une ou de plusieurs personnes morales, la situation est appréciée à l'égard de toutes les personnes physiques qui contrôlent en dernier lieu la personne morale acquéreur.

L'appréciation s'effectue selon les modalités ci-dessous.

- Application du seuil aux personnes physiques

L'appréciation du seuil est identique pour la personne physique bénéficiaire de la prise de contrôle (opération directe) que pour chaque personne physique finale (bénéficiaire final) contrôlant la personne morale bénéficiaire de la prise de contrôle (opération indirecte).

Lorsque l'acquéreur des titres sociaux est une personne physique, sa situation au regard du seuil d'agrandissement significatif est appréciée en additionnant la superficie de tous les biens immobiliers à usage ou à vocation agricole, toutes productions confondues :

- que la personne physique exploite ;
- ou que la personne physique possède, directement ou indirectement par l'interposition d'une ou de plusieurs personnes morales qu'elle contrôle.

Est prise en compte la superficie de la totalité des biens immobiliers, sans égard pour le régime matrimonial du bénéficiaire de l'opération et sans tenir compte du fait qu'il ne détient que des droits indivis ou démembrés sur les immeubles faisant l'objet du calcul.

Il sera donc intégralement tenu compte des biens détenus en commun entre époux mariés sous le régime de la communauté, ou des biens indivis s'agissant des couples mariés sous le régime de la séparation de biens¹⁵. Il en sera de même dans le cadre d'une indivision ou d'un démembrement de propriété.

Aucune proratisation n'est prévue pour le calcul de la surface à prendre en compte par rapport au seuil d'agrandissement significatif.

Exemple B.9	M. X acquiert 60 % des parts sociales d'une SCEA lui en conférant le contrôle. La SCEA exploite 20 ha de maïs. M. X est par ailleurs associé d'une EARL. Celle-ci a une superficie de 120 ha, il ne détient que 15 % des droits de vote.
--------------------	---

¹⁵ C'est le cas notamment lorsque les époux acquièrent ensemble des biens au cours du mariage.

	<i>Le seuil s'apprécie en additionnant la superficie des biens des sociétés dont M. X a le contrôle. M. X n'a pas le contrôle de l'EARL, avec 15 % des droits de vote dans celle-ci. Les surfaces détenues par M. X dans l'EARL ne doivent pas être prises en compte à l'issue de l'opération.</i> <i>Les surfaces exploitées par M. X à l'issue de l'opération sont de 20 ha.</i> <i>Le seuil d'agrandissement n'est donc pas dépassé. L'opération n'est donc pas soumise à autorisation.</i>
--	---

Exemple B.10	<i>M. X acquiert 60 % des parts sociales d'une SCEA qui exploite 30 ha. Marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, il détient en propre 70 ha de verger. Sa femme détient en propre et exploite seule 50 ha de prairies. 20 ha de terres ont été acquis pendant le mariage et figurent dans la masse commune.</i> <i>Seront prises en compte les surfaces suivantes : 30 ha + 70 ha + 20 ha. Ne sont pas pris en compte les 50 ha de prairies détenus en propre par Mme X.</i>
---------------------	--

Exemple B.11	<i>M. X acquiert 60% des parts sociales d'une SCEA qui exploite 30 ha. Marié sous le régime de la séparation de biens, il détient seul une parcelle de 20 ha de prairies. Sa femme détient de son côté 150 ha cultivés en grandes cultures qu'elle met à disposition d'un tiers exploitant. M. et Mme X ont par ailleurs acquis ensemble 25 ha qui sont cultivés en grandes cultures.</i> <i>Seront prises en compte les surfaces suivantes : 30 ha + 20 ha + 25 ha. Ne sont pas pris en compte les 150 ha cultivés en grandes cultures, exploités par un tiers et détenu en propre par le conjoint.</i>
---------------------	--

Exemple B.12	<i>M. X acquiert 60% des parts sociales d'une SCEA exploitant 250 ha. Il détient l'usufruit sur 100ha de terres et la nue-propriété sur 80ha.</i> <i>Seront prises en compte les surfaces suivantes : 250 ha + 100 ha + 80 ha</i>
---------------------	---

Exemple B.13	<i>M. X est associé exploitant d'une EARL qui cultive 30 ha en céréales. Il prend le contrôle d'une SCEA qui détient l'usufruit de 40 ha de prairies et d'une autre SCEA qui détient la nue-propriété de ces mêmes 40 ha.</i> <i>Seront prises en compte les surfaces suivantes : 30 ha + 40 ha. Dans ce cas particulier, ne seront pas comptabilisées deux fois les parcelles qui font l'objet d'un démembrement de propriété, l'usufruit et la nue-propriété se rapportant aux mêmes surfaces.</i>
---------------------	--

Des exemples avec des holdings sont présentés par ailleurs en annexe 3.

1.3. Exemptions du contrôle

Ne seront pas soumises au contrôle « prise de contrôle », les quatre types d'opérations suivants :

- Les opérations effectuées par la SAFER avec l'accord des commissaires du

gouvernement :

L'acquisition de parts sociales ou actions, effectuée par cession ou substitution, dans le cadre d'une opération amiable avec la SAFER ou suite à l'exercice par celle-ci de son droit de préemption, réalisée avec l'accord des commissaires du gouvernement est exemptée du régime d'autorisation.

Les opérations faisant l'objet de l'intermédiation de la SAFER doivent respecter le cadre établi par la loi 2021-1756 et les textes d'application.

Les commissaires du Gouvernement veilleront au respect des objectifs du dispositif, mentionné à l'article L. 333-1¹⁶, lorsque les opérations conduisant à une prise de contrôle et à un dépassement du seuil d'agrandissement significatif, ils veilleront notamment que les opérations fassent l'objet des mesures compensatoires, le cas échéant, élaborées par les parties prenantes (cédants et cessionnaires) sous le contrôle des SAFER.

- Les opérations réalisées à titre gratuit :

En cas de succession ou de donation de parts sociales ou actions, l'opération réalisée à titre gratuit n'est pas soumise au régime d'autorisation « prise de contrôle ».

- Les cessions de parts sociales ou d'actions intrafamiliales :

Cela concerne les opérations réalisées entre époux ou personnes liées par un PACS, parents ou alliées jusqu'au 4^{ème} degré inclus.

L'exemption joue à condition que le cessionnaire s'engage :

- à participer effectivement à l'exploitation dans les conditions prévues à l'article L. 411-59, et à conserver la totalité des titres sociaux acquis pendant au moins 9 ans,
- ou sinon à mettre à bail les biens au profit d'un locataire s'engageant à participer effectivement à l'exploitation pendant 9 ans, dans les conditions prévues à l'article L. 411-59.

Exemple C.1	<i>Un oncle cède à son neveu 90% des parts sociales d'un GFA bailleur (il est donné à bail à un tiers). La cession de parts sociales du GFA ne sera exemptée de demande d'autorisation qu'à la condition que le GFA mette à bail à un tiers exploitant pendant au moins 9 ans.</i>
--------------------	--

- Les cessions de parts sociales ou d'actions entre associés ou actionnaires détenant depuis au moins 9 ans des titres dans la société et participant effectivement à l'exploitation, dans les conditions prévues à l'article L. 411-59

Lorsque la cession des titres sociaux fait suite à une maladie ou à un accident entraînant une invalidité totale et définitive, le cédant est exempté de la condition d'ancienneté dans la société. Le cessionnaire devra justifier, notamment par la présentation d'une décision d'un organisme de sécurité sociale, que l'état d'invalidité du cédant empêche ce dernier, de façon totale et définitive, d'exercer une activité agricole (pension d'invalidité totale et définitive ou rente d'incapacité, au titre d'un régime de sécurité sociale (quel que soit le régime de sécurité

¹⁶ Art. L. 333-1. – Le présent chapitre vise à favoriser l'installation d'agriculteurs, la consolidation d'exploitations agricoles et le renouvellement des générations agricoles en luttant contre la concentration excessive des terres et leur accaparement. Il contribue à la souveraineté alimentaire de la France et tend à faciliter l'accès au foncier, notamment en contrôlant le respect des prix du marché foncier local. « Art. L. 333-2. – I. – La prise de contrôle d'une société possédant ou exploitant des biens.

sociale)).

Exemple C.2	<i>Une EARL compte deux associés, Monsieur X et Monsieur Y. Monsieur X détient 60 % des parts sociales et des droits de vote, Monsieur Y détient les 40 % restants. Monsieur X décède et son fils hérite des parts de son père. Il prendra le contrôle de la société mais sera exempté de la procédure d'autorisation (transmission à titre gratuit).</i>
--------------------	---

Exemple C.3	<i>Une EARL compte 3 associés : Monsieur X, Monsieur Y et Madame Z. Monsieur X et Monsieur Y détiennent chacun 35 % des parts sociales et des droits de vote. Madame Z détient les 30 % restants. Monsieur X décède et Monsieur Y décide de vendre ses parts. Le fils de Monsieur X hérite des parts de son père et achète les parts de Monsieur Y. Prenant alors le contrôle de l'EARL du fait de ces deux opérations, il sera soumis à procédure d'autorisation si par ailleurs la surface contrôlée par l'EARL dépasse le seuil d'agrandissement significatif.</i>
--------------------	---

Exemple C.4	<i>Monsieur X détient 100 % des parts sociales d'une EARL. Il cède 100 % de la nue-propriété de l'EARL à une SAS détenue à 95 % par son fils et 5 % par sa belle-fille. La SAS devra demander une autorisation « prise de contrôle ». En effet, même si l'actionnaire majoritaire de la SAS est le fils du cédant, l'exemption relative aux cessions intrafamiliales ne pourra pas s'appliquer. La cession de parts sociales se déroule entre le père et la SAS et non entre le père et son fils. La SAS fait écran pour appliquer l'exemption. De la même manière, l'exemption ne serait pas applicable si la cession avait lieu en pleine propriété et si le fils détenait 100% de la SAS.</i>
--------------------	--

2. Instruction des demandes d'autorisation

2.1. Traitement des demandes d'autorisation

Le préfet de département est l'autorité administrative compétente pour prendre les décisions d'autorisation ou de refus d'autorisation.

Le préfet de département compétent est celui :

- du lieu où se situe le siège social de la société faisant l'objet de la prise de contrôle
- ou, si le siège social est situé hors de France :
 - o le préfet de département du lieu où se situe le siège de l'exploitation
 - o ou, à défaut, le préfet du département où se trouve la plus grande superficie de terres détenues ou exploitées par la société faisant l'objet de la prise de contrôle.

[...]

Autorisation préalable en cas de mouvements de titres sociaux et de droits de vote dans les sociétés possédant ou exploitant du foncier agricole

La montée en puissance des formes sociétaires dans le domaine agricole est un phénomène constant depuis plusieurs années, ce qui a conduit le Parlement à décider de la mise en place d'un dispositif de contrôle des mouvements de parts sociales ou d'actions.

L'enjeu de ce contrôle est de :

- lutter contre la concentration excessive des exploitations et l'accaparement des terres agricoles ;
- agir pour l'installation et la consolidation des exploitations existantes.

Dans cette optique, la loi du 23 décembre 2021 (URL : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000044553572/>)¹ a instauré un dispositif d'autorisation préalable dédié au marché sociétaire, s'appliquant aux opérations de prise de contrôle des sociétés détenant ou exploitant des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole.

Il s'agit d'une procédure spécifiquement adaptée aux contraintes du marché sociétaire, complémentaire du contrôle des structures et des SAFER (Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural).

Les demandes d'autorisation devront être présentées au moyen d'un formulaire en ligne via le portail de télédéclaration (URL : <https://operations-societaires.safer.fr/>), ouvert depuis le 1er janvier 2023, pour satisfaire à l'obligation déclarative auprès des SAFER².

Sont concernées les sociétés détenant en propriété ou en jouissance des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole ou (pour couvrir les holdings) détenant des droits sur de telles sociétés.

Pour qu'une opération soit soumise à ce nouveau régime d'autorisation, deux éléments doivent être réunis :

- l'opération doit conduire à une prise de contrôle, ou au renforcement de la prise de contrôle de la société concernée. Cette prise de contrôle est effective par la détention directe ou indirecte d'une fraction du capital conférant la majorité des droits de vote ;
- l'opération doit conduire au dépassement d'un seuil d'agrandissement significatif fixé par arrêté préfectoral régional.

Afin de ne pas freiner certaines transmissions, des exemptions ont été prévues :

- les opérations réalisées à titre gratuit ;
- les cessions de parts sociales ou d'actions intrafamiliales ;
- les cessions de parts sociales ou d'actions entre associés ou actionnaires ;
- toutes les opérations effectuées par les SAFER avec l'accord des commissaires du Gouvernement.

L'instruction des dossiers est réalisée par les SAFER, mais la décision finale revient au préfet de département, qui reste seul compétent. La SAFER instruit la demande, la transmet à l'autorité administrative et la publie, renforçant ainsi la transparence du marché du foncier rural.

L'opération peut être autorisée si elle ne porte pas une atteinte caractérisée à l'installation d'agriculteurs, à la consolidation des exploitations, au développement du territoire ou à la diversité

de ses systèmes de production.

La situation d'accaparement ou de concentration significative peut toutefois conduire à un refus d'autorisation par le préfet de département, pris après avis de la SAFER.

L'obtention d'une autorisation peut également être conditionnée, par l'engagement :

- de vendre ou de donner à bail rural long terme une surface compensatoire à un agriculteur qui s'installe ou consolide son exploitation ;
- de résilier un bail rural, le propriétaire des biens immobiliers s'engageant à vendre ou à donner à bail rural à long terme les biens immobiliers correspondants.

L'opération sera conditionnée à la réalisation effective de l'engagement pris.

Si ces engagements ne sont pas respectés dans le délai imparti (six mois renouvelables une fois), le préfet pourra, après mise en demeure, retirer l'autorisation, entraînant la nullité de l'opération. Une amende administrative pourra également être prononcée.

Le dispositif d'autorisation est applicable pour les opérations de prise de contrôle, prenant effet à compter du 2 avril 2023, sur le territoire métropolitain. Les demandes d'autorisation peuvent être déposées sur le portail de télédéclaration depuis le 1er mars 2023.

1LOI n° 2021-1756 du 23 décembre 2021 portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires (URL :

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000044553572/>)

2Article L. 141-1-1 du code rural et de la pêche maritime (URL : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000044566158)

Voir aussi

Concertation sur le pacte et la loi d'orientation et d'avenir agricoles (URL : [/concertation-sur-le-pacte-et-la-loi-dorientation-et-davenir-agricoles](#))

05 juillet 2023 Agricultrices et agriculteurs

Évolution des modes de portage du foncier (URL : [/evolution-des-modes-de-portage-du-foncier-o](#))

23 mai 2023 Conseil général

< A LA UNE

Foncier agricole : réguler le marché sans le paralyser

Publié le 13/09/2022 à 06:25 | Mis à jour le 13/09/2022 à 10:58



L'un des objectifs affichés de la loi Sempastous de décembre 2021 est d'orienter le plus possible le foncier agricole vers l'installation des jeunes exploitants.

© (Photo NR, Hugues Le Guellec)

En renforçant le droit de préemption des Safer sur les transactions de terres dédiées à l'agriculture, le législateur tente de défendre le modèle français.

Des milliers d'hectares de terres dans l'Indre, le Cher, l'Allier... passés aux mains de sociétés et d'investisseurs étrangers, notamment chinois. Ces deux dernières décennies, cela avait été un sujet de débat, mais aussi d'inquiétude. Quelles étaient les intentions de ces acquéreurs d'un genre nouveau à l'égard de l'espace terrien de la France ?

Les craintes étaient d'autant plus vives que ces investisseurs avaient, sinon contourné la loi, au moins exploité une faille de celle-ci : en achetant non pas les propriétés elles-mêmes, mais une majorité de parts de sociétés civiles agricoles (SCA) créées pour l'occasion, les acquéreurs évitaient l'intervention des Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer). Plus insidieux encore : cela gonflait artificiellement le prix d'une parcelle, l'investisseur étant prêt à payer au prix fort cet évitement de la préemption.

Favoriser l'installation des jeunes Apparues dans la loi d'orientation agricole en 1960, les Safer, sociétés sans but lucratif agissant au nom des pouvoirs publics, avaient pour but initial la réorganisation des exploitations pour une agriculture plus productive.

Elles sont devenues, au fil du temps, les garantes du maintien de l'espace rural, aux côtés de ceux qui font le choix d'y travailler et d'y vivre.

En 2021, les Safer ont été confortées dans leur droit de préemption et leur mission de régulation des transactions. Ce droit de préemption peut désormais s'exercer même en cas de cession de parts.

Dans un contexte international agité qui fait apparaître l'importance de la souveraineté alimentaire d'un pays comme le nôtre, il est admis que les transactions de terres agricoles doivent globalement respecter le modèle français (taille des exploitations, structures familiales...) et garantir les conditions de l'installation des jeunes. Si l'on a à l'esprit que la moitié des exploitants en activité seront partis à la retraite dans dix ans, l'enjeu est de taille. Il conforte dans l'idée que ce « marché » des terres n'est pas un simple outil de spéculation, mais qu'il doit laisser au centre de ses préoccupations l'activité rurale, son identité et ceux qui en sont les acteurs.

Contrôle administratif C'est précisément pour mieux réguler l'accès au foncier que la loi du 23 décembre 2021 (dite « loi Sempastous » du nom du député LREM des Hautes-Pyrénées qui l'a inspirée) est intervenue. Elle instaure un contrôle administratif des cessions de parts sociales et, plus largement, des modifications de la répartition du capital social des sociétés détenant des biens immobiliers à usage ou vocation agricole. La vérification est déclenchée selon deux critères : la prise de contrôle d'une société par une personne physique ou morale et le dépassement d'un certain seuil d'agrandissement.

En filigrane, la loi Sempastous vise à orienter le plus possible le foncier agricole vers l'installation des jeunes exploitants, en mettant fin au contournement des Safer, alors que les transferts sociétaires ont déjà entraîné dans certains secteurs des concentrations qui ne permettent plus aux

candidats à l'installation d'acquérir du foncier. « *Il est important de faciliter les installations et les transmissions sans ce trou dans la raquette que constituaient les cessions de parts sociales* », estime Pierre Meyer, membre du conseil d'administration de Jeunes agriculteurs.

Annuellement, ce sont environ 7.000 « déclarations d'intention d'aliéner » qui sont adressées aux Safer. « *35 % des exploitations transmises dans ce cadre le sont vis-à-vis de tiers, les deux autres tiers se font dans le cadre familial ou auprès d'agriculteurs qui ont des surfaces modestes* », rappelle Emmanuel Hyst, le président de la Fédération nationale des Safer.

Pas que des heureux Mais cette évolution de la loi ne fait pas que des heureux, notamment chez ceux qui estiment que l'accaparement du foncier agricole de la France est une légende. « *L'augmentation des surfaces agricoles moyennes, par le développement notamment de structures sociétaires, n'a rien à voir avec une volonté de contrôle du foncier agricole. La dynamique d'acquisitions foncières par des groupes chinois, enclenchée au début des années 2000, est à l'arrêt depuis cinq ans [...]. Le développement des structures sociétaires ne s'inscrit pas dans une démarche spéculative. Il s'agit d'une évolution logique visant à remplacer les propriétés en nom propre par des propriétés en société qui ont l'avantage de protéger le patrimoine privé en le séparant du patrimoine professionnel* », estime Michel Veyrier, fondateur d'un réseau spécialisé dans la transaction de propriétés viticoles.

Réguler les transactions sans freiner les évolutions, c'est le savant équilibre à trouver pour les années à venir, avec ou sans grande réforme.

en savoir plus

> En 2020, les Safer ont exercé 1.240 préemptions pour une surface de 5.400 ha et une valeur de 59 millions d'euros. Ces préemptions ne représentaient que 0,4 % du nombre total des projets de vente notifiés aux Safer et 4 % de la valeur de l'ensemble des acquisitions réalisées par les Safer.

> La France compte 26,5 millions d'hectares de surface agricole, soit près de la moitié du territoire métropolitain, exploités par 385.000 exploitations agricoles environ (100.000 de moins qu'en 2010). La surface moyenne d'une exploitation française était de 69 ha en 2020, contre 81 ha au Royaume-Uni et près de 180 ha aux États-Unis.

> Si le marché du foncier agricole est moins médiatique que celui de l'immobilier urbain, il n'est pas moins actif. Dans les deux cas, il y a des bonnes et des moins bonnes affaires, mais aussi de considérables écarts de prix (selon que les terres sont louées ou libres de bail, selon leur nature, leur qualité et bien sûr leur localisation).

> En 2021, en France, les terres ou prés libres non bâtis se sont négociés en moyenne à 5.940 € l'hectare, soit une baisse sur un an de 2,3 %. Le prix minimum constaté était de 500 € dans l'Ardèche et le maximum de 57.980 € dans le Var. Des chiffres qui ne tiennent pas compte du marché du vignoble, où l'hectare d'exception peut se négocier jusqu'à 16 millions d'euros.