



FÉDÉRATION NATIONALE
DE LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE RURALE

31 rue de Tournon - 75006 Paris

Tél : 01 56 81 31 00

Fax : 01 56 81 31 01

E-mail : info@propriete-rurale.com

Site : <http://www.propriete-rurale.com>

Compte rendu de l'audition du Président de la FNPPR à la commission de l'Assemblée nationale du 3 mai 2021

La proposition de loi du député Sempastous portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires, prévoit un renforcement du rôle des SAFER dans le marché foncier.

Si tout marché libéral est régulé par une autorité de contrôle à l'instar des marchés financiers dans le monde, les SAFER ne répondent malheureusement pas aux critères généralement admis pour une autorité de contrôle.

A titre d'exemple, est-il imaginable que l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers, intervienne également comme opérateur sur les marchés boursiers ?

C'est pourquoi la Fédération a alerté par une lettre ouverte les parlementaires et la presse sur les dangers d'une telle proposition de loi et que le Président Hugues de la Celle a été auditionné par la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale le 3 mai 2021.

Le Président a, en introduction de son audition, présenté la Fédération de la Propriété Privée Rurale à la commission :

Il y a 4 millions de propriétaires privés ruraux en France qui possèdent environ 70 % du territoire.

La Fédération de la Propriété Privée Rurale représente et défend les intérêts de ces propriétaires ruraux grâce aux 70 syndicats départementaux qui la composent.

Les propriétaires exploitent eux-mêmes leurs terres ou les louent. 70 % des terres sont ainsi louées sous le statut du fermage.

Les propriétaires sont des investisseurs ruraux, entrepreneurs, garants du patrimoine rural et de la biodiversité. Ils apportent des capitaux au monde rural et particulièrement à l'agriculture en finançant

les immobilisations foncières permettant ainsi aux preneurs de consacrer leurs investissements à l'outil professionnel et au financement de l'activité de l'entreprise agricole.

Ils sont attachés à la liberté du choix de leurs partenaires, au développement des relations contractuelles avec tous les intervenants sur le territoire, à la liberté de gestion de leurs biens et à la pérennité de leur patrimoine.

La pérennité de leur patrimoine exige, d'une part, la viabilité économique, sociale et environnementale des activités exercées dans le monde rural, et, d'autre part, la résilience des biens qui en sont le support.

A ce titre, ils participent à l'organisation du territoire et sont souvent représentés dans les instances décisionnelles concernant le monde rural, même si leur représentation est –hélas– très minoritaire.

En dehors du fait que la France est le pays agricole le plus réglementé et qu'elle perd des places dans la compétition européenne bien que les terres soient les moins chères et les fermages les plus faibles d'Europe, le Président a attiré l'attention du député Sempastous sur les points suivants que nous vous résumons ainsi :

➤ **La définition de la surface excessive est une définition purement administrative.**

Elle est sans relation avec l'activité économique. En effet, la rentabilité et la viabilité des entreprises agricoles dépendent maintenant des débouchés et des prix de leurs produits, contrairement à la période de pénurie de l'après-guerre. Ce sont les volumes et les prix qui conditionnent les surfaces nécessaires pour être adaptées à la concurrence.

Par ailleurs, ce n'est pas le manque de surface qui est un obstacle à l'installation des jeunes, c'est essentiellement l'absence de viabilité et de rentabilité. Si ce n'était qu'une question de surface cela serait réglée par les nombreux départs à la retraite prévues pour les prochaines années.

➤ **La conjonction du rôle de régulateur et d'opérateur commercial conduit inévitablement au conflit d'intérêt.**

Comment un régulateur, investi de prérogatives de puissance publique, peut-il en même temps exercer une activité de marchand de biens qui se rémunère sur les transactions qu'il initie ?

Ce conflit est d'autant plus inévitable que selon la procédure prévue dans la proposition de loi, la SAFER instruit le dossier et, en cas d'avis défavorable de sa part, devient le bénéficiaire de la promesse de vente ou de location avec faculté de substitution (avec cahier des charges...) !

Cela contrevient aux principes de la séparation des tâches de conseiller et d'opérateur commercial établi par la loi EGALIM et la récente jurisprudence de la Cour européenne (décision du 3 septembre 2020, C-817/18 P).

➤ **Le manque de transparence renforce l'atteinte à la liberté d'entreprendre**

En l'état de la proposition de loi le préfet ne déciderait que sur le rapport exclusif de la SAFER sans autres consultations : aucune concertation avec les professionnels qui assurent les débouchés de leurs produits ou des connaisseurs du territoire, habitués à toutes les activités rurales comme les propriétaires ruraux.

De plus, les commissaires du gouvernement sont écartés du contrôle de la procédure de décision.

➤ **L'affectio societatis est bafoué**

Une société est fondée sur un projet commun. L'autorité administrative, par le refus d'autorisation de cession, s'ingère dans la gestion d'un projet commun d'une société privée.

La SAFER vient contraindre les associés en les forçant à libérer des terres, ce qui contrevient de fait à ce qui les unit dans leur objectif. Elle supprime l'essence même de leur *affectio societatis*.

➤ **La pérennité entrepreneuriale et familiale est mise en péril**

Une société est constituée en vue de pérenniser ses activités ou son actionnariat, voire les deux ensemble, ce qui est souvent le cas des sociétés familiales.

Les sociétés familiales sont constituées essentiellement pour régler des problèmes de succession. Toute entrave aux cessions de parts ne peut que nuire à la survivance de ces sociétés.

➤ **Le déni du rôle d'investisseur rural fera fuir les apports de capitaux hors du monde rural**

La proposition de loi prévoit de soumettre au contrôle les sociétés possédant ou exploitant des immeubles à usage agricole, sans distinction. La proposition de loi méconnaît ainsi les usages de terrain qui séparent la possession de l'entreprise de celle du foncier, bien souvent pour assurer en famille la pérennité des entreprises lors de succession ou de départ d'un associé.

Elle oublie le rôle de partenaire indispensable du propriétaire rural au financement de l'activité agricole.

➤ **Le risque de favoriser les étrangers, contrairement à ce qui est toujours proclamé**

Lors de l'instruction en CDOA, le contrôle des structures tient compte des hectares détenus en France par le demandeur mais pas ceux détenus à l'étranger en raison de la loi européenne sur la liberté de circulation des personnes et des capitaux. Il en sera de même pour le contrôle de la propriété, ce qui favorisera inévitablement l'étranger en cas de concurrence sur un achat de foncier.

Après cette audition d'une quarantaine de minutes et quelques échanges, il apparaît que certains points font l'objet d'un blocage certain et d'autres d'une ouverture plus ou moins avancée :

- L'importante implication des SAFER, au détriment du respect de la liberté d'entreprendre, de la liberté de gestion et du respect de l'affectio societatis, fait toujours l'objet d'un blocage malgré une pointe de doute perceptible de la part du député sur la justification de cette opération de concentration des pouvoirs dans les mains des SAFER.
- Le contrôle des cessions des parts entre membres d'une famille semble pouvoir être écarté ou tout du moins sérieusement réétudié.
- La consultation d'autres compétences que le comité technique fait son chemin mais demande à être étudié pour l'intégrer dans le processus (le député Sempastous a été influencé par sa visite en Champagne la semaine dernière, organisée par Bertrand Trepo).
- Le pouvoir des commissaires du gouvernement sera vraisemblablement renforcé.

- Très gêné par l'avantage donné aux étrangers mais manifestement aucune solution à ce problème n'est envisagée, en tout cas, conscient que la campagne contre l'accaparement des étrangers était surmédiatisée pour une réalité qui ne dépasse pas, aux dires de M. Sempastous, 1 % des cessions

En conclusion, si l'audition a été cordiale, il ne faut pas se leurrer, les critiques ne seront réellement prises en compte que si elles s'accompagnent d'une contestation législative, et la Fédération rédige des amendements à la proposition de loi et prend contact avec les députés qui pourraient les porter.