

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

13 novembre 2019

PLF POUR 2020 - (N° 2272)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

**SOUS-AMENDEMENT**

N° II-3072

présenté par  
Mme Piron

à l'amendement n° 2987 de Mme El Haïry

-----

**APRÈS L'ARTICLE 58**

I. – Compléter l'alinéa 16 par les mots :

« ou une activité immobilière qui s'inscrit dans la mission d'installation ou de consolidation d'exploitations agricoles définie au 1° du I de l'article L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime et se traduit par la conclusion de baux ruraux environnementaux en application de l'article L. 411-27, alinéa 3 du même code ; »

II. – En conséquence, à l'alinéa 20, après le mot :

« référence »,

insérer les mots :

« ou respectant le marché réglementaire »

III. – En conséquence, à l'alinéa 22, après le mot :

« habitation »,

insérer les mots :

« ou en distinguant ceux des entreprises qui accomplissent des services relatifs aux activités d'intérêt général portant sur les biens ruraux, en respect des objectifs de l'article 1° du I de l'article L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime et appliquant l'article L. 411-27 du même code et ceux des autres entreprises intervenant sur les biens ruraux, »

IV. – En conséquence compléter l’alinéa 37 par les mots :

« en ce qui concerne les activités mentionnées au 1° ou au 3° de l’article L. 365-1 du code de la construction et de l’habitation ou la somme de 20 millions d’euros en ce qui concerne les activités immobilières qui s’inscrivent dans la mission d’installation ou de consolidation d’exploitations agricoles définie au 1° du I de l’article L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime et se traduisent par la conclusion de baux ruraux environnementaux en application du troisième alinéa de l’article L. 411-27. » »

V. – Compléter cet amendement par l’alinéa suivant :

« VI. – La perte de recettes pour l’État est compensée à due concurrence par la majoration du taux du 1° du B du 1 de l’article 200 A du code général des impôts. »

### EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent sous amendement vient compléter le dispositif qui pose les bases d’un mandat de Service économique d’intérêt général (SIEG) pour les foncières immobilières solidaires à vocation de logement social, en élargissant ce mandat SIEG aux foncières immobilières solidaires à vocation agricole et environnementale. Ce sous amendement vise à protéger toutes les foncières Entreprises Solidaires d’Utilité Sociale (ESUS), dont l’équilibre économique est menacé à très court terme.

L’actuel amendement exclut la Foncière Terre de Liens. Cette foncière a pourtant prouvé son utilité sociale et environnementale. Elle achète des fermes grâce à l’épargne citoyenne. Ces terres sont ensuite mises en location à des agriculteurs aux pratiques respectueuses de l’environnement et des ressources naturelles. Ceux-ci sont déchargés du poids de l’achat foncier, obstacle majeur à l’installation agricole. Après acquisition, Terre de Liens assure en tant que propriétaire son métier de bailleur : établir des baux, gérer les locations, entretenir les bâtiments, suivre l’évolution des projets... Ces terres ne sont pas revendues et Terre de Liens n’en tire aucune plus-value. Définitivement sorties de la spéculation foncière, ces terres sont assurées d’une vocation agricole à long terme et la transmission intergénérationnelle y est possible.

La mission d’intérêt général que réalise Terre de liens peut être reconnue en tant que SIEG. La Décision 2012/21/UE de la Commission du 20 décembre 2011 - relative à l’application de l’article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l’Union européenne aux aides d’Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion des services d’intérêt économique général- mentionnée dans l’amendement pose le cadre d’un SIEG ouvert à tous les secteurs, et ne le restreint pas spécifiquement au logement social tant que le montant de la compensation est inférieur à 15 millions d’euros. L’Etat est libre de définir ses SIEG : tant que les conditions sont respectées (définition des entreprises et territoires concernés, des obligations de service public à charge de celles-ci, de la nature des droits exclusifs ou spéciaux octroyés, ainsi que des modalités de calcul, contrôle et révision de la compensation, ou de remboursement en cas de surcompensation), le mandat nécessite pas de notification auprès de la Commission Européenne.

Quatre modifications sont proposées pour élargir cet amendement :

Concernant l'activité principale de l'ESUS bénéficiaire, elle peut exercer une activité de bailleur social ou une activité immobilière portant sur les biens ruraux, en respect des objectifs de l'article 1° du I de l'article L. 141-1 du Code rural et de la pêche maritime et appliquant l'article L. 411-27 du même code. Le premier article fait référence au Service public de l'installation, du maintien et de la consolidation des exploitations agricoles, auquel participe Terre de liens, et le second à l'application de clauses environnementales dans les baux ruraux.

La même condition d'activité est reprise dans la mention des dispositions du décret.

Concernant ses missions, les entreprises bénéficiaires peuvent « mettre à disposition des publics économiquement et socialement fragiles, les biens et services fonciers pour un tarif au mètre carré inférieur à celui du marché de référence » ou « respectant le marché réglementaire dans lequel elle intervient ». L'ajout de la référence au marché réglementaire permet d'englober plus largement les activités des foncières immobilières solidaires en incluant leur activité sur le marché du foncier agricole qui est règlementé. Les biens acquis par la foncière Terre de liens sont loués via des baux ruraux à clauses environnementales (BRE), ce qui contraint les niveaux de loyers, ces derniers étant encadrés par les arrêtés préfectoraux. Ainsi, la Foncière loue en moyenne les logements à 3,42 €/mois/an (soit en-deçà des loyers sociaux : 5.40€/m<sup>2</sup> pour le logement social en zone C). Le rendement locatif brut de la Foncière s'en trouve limité à environ 1,6%/an, soit très en-deçà du rendement des actifs immobiliers traditionnels.

Enfin, concernant le montant du total des souscriptions ouvrant droit au bénéfice de la réduction fiscale, il est proposé de le fixer à 20 millions d'euros pour les foncières agricoles (soit 5 millions de compensation maximum pour un taux de 25% qui passera ensuite au 1er janvier 2021 à 18%). En effet, la décision de la commission fixe un plafond maximum de 15 millions d'euros de compensation pour toutes les activités hors services de santé et services sociaux.

Les modifications portées par cet amendement s'inscrivent dans une réforme plus globale de remise à plat de la réduction d'impôt sur le revenu dite « Madelin » pour les personnes physiques qui effectuent des souscriptions en numéraire au capital des petites et moyennes entreprises (PME) par l'intermédiaire de fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) et de fonds d'investissement de proximité (FIP) ou par investissements directs dans les entreprises solidaires d'utilité sociale (ESUS). Cette mesure fait l'objet depuis 2018 d'une notification auprès de la Commission européenne conformément aux prescriptions de l'article 74 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018. Tirant les conséquences des discussions engagées avec la Commission européenne, le présent sous-amendement est complémentaire à l'amendement n°II-2956 du Gouvernement (qui aménage le dispositif pour les ESUS de moins de 10 ans en conformité avec la réglementation européenne), en permettant à l'ensemble des foncières solidaires qui bénéficiaient du dispositif Madelin de ne pas être exclues du nouveau système.