

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 avril 2024

**SOUVERAINETÉ EN MATIÈRE AGRICOLE ET LE RENOUVELLEMENT DES
GÉNÉRATIONS EN AGRICULTURE - (N° 2436)**

Tombé

AMENDEMENT

N ° CE1285

présenté par
M. Dubois et M. Emmanuel Maquet

ARTICLE 12

Rédiger ainsi cet article :

L'article L. 322-3 du code rural et de la pêche maritime est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'interdiction d'offre au public prévue à l'article L. 411-1 du code monétaire et financier ne s'applique pas à la proposition de parts d'un groupement foncier agricole existant ou à constituer, dès lors qu'elle s'adresse à des investisseurs locaux, dans des conditions déterminées par décret. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La proposition de création d'un GFA d'Investissement (GFAI) suscite de nombreuses interrogations notamment liées aux risques de renchérissement du foncier agricole. Aussi cette proposition d'amendement vise à privilégier le renforcement des GFA mutuels, groupements initiés de longue date par la profession agricole et qui ne comportent pas ce risque.

D'une manière générale, la vocation initiale du Groupement Foncier Agricole est d'assurer la pérennité, par la mise en société, de l'unité d'un patrimoine foncier agricole, afin que celui-ci soit exploité, essentiellement par bail rural, par des personnes n'étant pas nécessairement detentrices de ce patrimoine. Ce faisant, le législateur a aussi ouvert la voie à la création de GFA dits « mutuels », dont la constitution mérite d'être mieux sécurisée dans les textes.

Rappelons que les GFA mutuels ont généralement pour objet, à l'initiative des organisations agricoles qui en assurent l'animation, l'acquisition par des agriculteurs ou non d'une propriété déjà exploitée par un fermier en place à l'occasion de sa vente, faute pour ce dernier de pouvoir l'acquérir seul. Le GFA ainsi constitué poursuit alors la location au fermier, lequel peut, progressivement, le cas échéant, acquérir les parts auprès des autres membres du GFA. Le schéma précédant a été développé par la suite en rassemblant dans un GFA un plus grand nombre d'apporteurs de capitaux en numéraire, chaque part ayant une valeur modeste, sur une aire territoriale limitée, le plus souvent le canton. Ainsi, le GFA dispose de fonds permettant, en liaison avec les autres organismes de réorganisation foncière et en particulier la Safer, d'assurer une rapide mobilité des parts de GFA (ce

qui encourage les petits épargnants). Au-delà des agriculteurs, les épargnants trouvent une sécurité intéressante dans les GFA mutuels car leurs placements bénéficient de la sécurité liée au foncier ; ils bénéficient également, à terme, de la plus-value acquise par le foncier et des avantages fiscaux liés à la transmission des parts de GFA.

Cependant, la constitution d'un GFA mutuel implique de mobiliser des investisseurs selon des moyens qui, parfois, imposent de souscrire à la procédure de l'offre au public de titres prévue par le code monétaire et financier, particulièrement lourde et coûteuse pour des structures de taille modeste. Aussi, afin de ne pas freiner le dynamisme des GFA mutuels, il est proposé que l'interdiction d'offre au public en dehors du cadre posé par code monétaire et financier ne s'applique pas à la proposition de parts d'un GFA existant ou à constituer au sein d'une zone géographique limitée, dès lors qu'elle s'adresse à des personnes physiques, investisseurs locaux, dans des conditions déterminées par décret.

En précisant qu'il doit s'agir de personnes physiques, investisseurs locaux, cela permettra d'éviter que des sociétés de capitalisation ne spéculent sur les terres agricoles.