

ASSEMBLÉE NATIONALE

27 avril 2024

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

Tombé

AMENDEMENT

N ° CE3395

présenté par
M. Girardin, rapporteur**ARTICLE 12**

Rédiger ainsi cet article :

I. – Le code rural et de la pêche maritime est ainsi modifié :

1° Le chapitre II du titre II du livre III est complété par des articles L. 322-24 à L. 322-27 ainsi rédigés :

« *Art. L. 322-24.* – Le groupement foncier agricole d'épargne a pour objet de lever des capitaux auprès d'investisseurs en vue d'acquérir, détenir et conserver des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole et de les mettre à disposition d'exploitants agricoles, pour l'exercice d'une activité agricole définie à l'article L. 311-1, dans le cadre de baux à long terme régis par le chapitre VI du titre I^{er} du livre IV.

« Un groupement foncier agricole d'épargne conclut en priorité les baux à long terme qu'il signe avec des porteurs de projets d'installation.

« Les dispositions du livre IV relatives au statut des baux ruraux et les dispositions concernant le contrôle des structures des exploitations agricoles et le contrôle des sociétés possédant ou exploitant du foncier agricole prévues au titre III du présent livre sont applicables aux groupements fonciers agricoles d'épargne.

« Le groupement foncier agricole d'épargne ne peut pas vendre les biens immobiliers à usage ou à vocation agricole qu'il détient avant la fin de la dixième année suivant celle de leur acquisition, sauf dans le cas d'une vente des biens au preneur à bail.

« Le groupement foncier agricole d'épargne lève des capitaux auprès d'investisseurs en vue de les investir dans l'intérêt de ces derniers et conformément à une politique d'investissement que ce groupement ou sa société de gestion définit.

« Les articles L. 322-1, L. 322-7 à L. 322-9, le premier alinéa de l'article L. 322-10, les articles L. 322-13 à L. 322-18 et l'article L. 322-21 sont applicables aux groupements fonciers agricoles d'épargne sous réserve des dispositions des articles L. 322-25 à L. 322-27.

« *Art. L. 322-25. – I. –* Le groupement foncier agricole d'épargne est un fonds d'investissement alternatif relevant de l'article L. 214-24 du code monétaire et financier.

« Outre les associés mentionnés à l'article L. 322-1, peuvent être membres d'un groupement foncier agricole d'épargne sans pouvoir y exercer aucune fonction de gestion, d'administration ou de direction :

« 1° Une région, dans les conditions prévues à l'article L. 4253-3 du code général des collectivités territoriales ;

« 2° Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L. 2253-1 du même code ;

« 3° Les sociétés ayant pour objet le portage du foncier agricole qui sont majoritairement détenues par des personnes publiques ;

« 4° Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, à titre transitoire pendant une durée qui ne peut excéder cinq ans ;

« 5° Les entreprises d'assurances et de capitalisation régies par le code des assurances ou leurs groupements constitués à cet effet ;

« 6° Les coopératives agricoles ;

« 7° Les sociétés d'intérêt collectif agricole.

« II. – Les parts sociales du groupement peuvent faire l'objet d'une offre au public auprès des personnes physiques mentionnées à l'article L. 322-1 et des personnes mentionnées au I du présent article, dans les conditions prévues aux articles L. 214-86 à L. 214-113 du code monétaire et financier, sous réserve du respect des conditions suivantes :

« 1° Les statuts prévoient au profit des personnes physiques membres du groupement un droit de préférence pour l'acquisition des parts mises en vente. Ce droit s'exerce dans un délai maximal d'un mois à compter de l'inscription au registre mentionné à l'article L. 214-93 du même code. Ces statuts prévoient un droit de priorité aux preneurs des baux, qu'ils soient associés ou non du groupement. Ce droit s'exerce dans un délai de trois mois à compter de la même inscription ;

« 2° Le capital maximal du groupement fixé par ses statuts est souscrit, à concurrence de 15 % au moins, par le public dans un délai de deux ans à compter de la date d'ouverture de la souscription. A défaut, le groupement est dissous et ses associés sont remboursés du montant de leur souscription ;

« 3° L'ensemble des biens immobiliers du groupement est donné à bail à long terme ;

« 4° L'actif du groupement est constitué d'immeubles à usage ou vocation agricole en vue de l'exercice d'une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du présent code et de liquidités ou valeurs assimilées.

« Art. L. 322-26. – Le groupement foncier agricole d'épargne est soumis aux articles L. 231-8 à L. 231-21 du code monétaire et financier.

« Pour l'application des articles L. 321-1, L. 411-1 à L. 412-1, L. 621-1 et L. 621-8 à L. 621-8-2 et du I de l'article L. 621-9 du même code, les parts du groupement foncier agricole d'épargne sont assimilées à des instruments financiers.

« Pour l'application des articles L. 621-5-3, L. 621-5-4 et L. 621-8-4 du même code, le groupement foncier agricole d'épargne est assimilé à un organisme de placement collectif.

« Art. L. 322-27. – Le règlement général de l'Autorité des marchés financiers précise les conditions d'exercice de l'activité de gestion du groupement foncier agricole d'épargne. » ;

2° Au 3° du II de l'article L. 141-1, après le mot : « agricoles », sont insérés les mots : « , de groupements fonciers agricoles d'épargne ».

II. – Le paragraphe 4 de la sous-section 2 de la section 2 du chapitre IV du titre I^{er} du livre II du code monétaire et financier est ainsi modifié :

1° À la fin de l'intitulé,, les mots : « et groupements forestiers d'investissement » sont remplacés par les mots : « , groupements forestiers d'investissement et groupements fonciers agricoles d'épargne » ;

2° L'article L. 214-86 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après le mot : « code », sont insérés les mots : « et les groupements fonciers agricoles d'épargne mentionnés à l'article L. 322-24 du code rural et de la pêche maritime » et les mots : « aux articles L. 214-86 » sont remplacés par les mots : « au présent article et aux articles L. 214-87 » ;

b) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Pour les groupements forestiers mentionnés au II de l'article L. 331-4-1 du code forestier et pour les groupements fonciers agricoles d'épargne mentionnés à l'article L. 322-24 du code rural et de la pêche maritime, un décret en Conseil d'État fixe les conditions et les limites de la détention et de la gestion des actifs mentionnés respectivement au 3° du II de l'article L. 331-4-1 du code forestier et au 4° de l'article L. 322-25 du code rural et de la pêche maritime. » ;

3° Aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 214-89, après le mot : « investissement », sont insérés les mots : « et des groupements fonciers agricoles d'épargne ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 12 mérite une réécriture globale parce que, alors qu'il portait une intention claire, son écriture initiale a suscité des doutes parmi vous et parmi certains acteurs du monde agricole.

L'intention est sans ambiguïté celle de créer une structure dont le régime juridique serait proche de celui des groupements fonciers agricoles qui existe déjà dans le CRPM, mais qui serait habilitée à lever des capitaux auprès d'investisseurs personnes physiques dans le cadre d'une offre au public de leurs parts sociales. Les capitaux levés serviront uniquement à acquérir et détenir du foncier agricole, pour le mettre à disposition d'exploitants agricoles dans le cadre de baux ruraux à long terme.

Le groupement foncier agricole d'épargne (GFAE), puisque c'est ainsi que nous proposons de le renommer, est donc un outil nouveau, qui n'a pas vocation à se substituer à d'autres instruments de portage du foncier comme le GFA.

De nombreuses protections contre tout risque de financiarisation du foncier agricole ou de spéculation sur le foncier agricole sont prévus dans le texte qui vous est proposé :

1/ Le droit commun en matière de protection de l'usage des terres agricole s'applique : le statut des baux ruraux, le contrôle des structures, le contrôle des Safer à l'entrée comme à la sortie du foncier du GFAE et les dispositions issues de la loi Sempastous relatives à la prise de contrôle d'une société possédant ou exploitant des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole.

2/ L'amendement introduit une nouveauté importante : le groupement foncier agricole d'épargne ne peut pas vendre les biens immobiliers à usage ou à vocation agricole qu'il détient avant la fin de la dixième année suivant celle de leur acquisition, sauf si c'est l'exploitant agricole preneur à bail qui les achète. Il s'agit là d'un point important qui éloigne encore plus tout risque de spéculation sur le foncier agricole par le GFAE.

3/ Les exploitants agricoles preneurs à bail du foncier du groupement auront un droit de priorité sur le rachat des parts du groupement.

4/ Des personnes publiques, notamment les régions ou les EPCI, pourront venir investir dans le GFAE pour porter le foncier agricole dans les territoires.

Pour le reste, le droit applicable aux GFA s'appliquera. Un décret pourra notamment venir limiter la superficie couverte par un GFAE, en fonction de la situation particulière de chaque région naturelle agricole et des types de production.

L'attractivité du GFAI reposera également sur son régime fiscal, lui aussi repris de celui applicable au GFA. Ce régime implique notamment une exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit, une exonération partielle de l'impôt sur la fortune immobilière ou encore un droit fixe pour les cessions à titre onéreux de parts du groupement.

L'ensemble de ces éléments a convaincu les acteurs avec lesquels nous avons travaillé cet amendement, notamment les JA, que le dispositif ainsi proposé était équilibré et pourrait ainsi contribuer à faciliter l'installation de nouveaux exploitants.