

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 mai 2024

**ORIENTATION POUR LA SOUVERAINETÉ EN MATIÈRE AGRICOLE ET
RENOUVELLEMENT DES GÉNÉRATIONS EN AGRICULTURE - (N° 2600)**

Commission	
Gouvernement	

Tombé

AMENDEMENT

N° 4476

présenté par
M. Jean-René Cazeneuve

ARTICLE 9

Après l'alinéa 9, insérer l'alinéa suivant :

« Afin de garantir la pérennité des installations agricoles, l'État s'engage à examiner les modalités de détermination de la valeur vénale des biens ruraux. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La pérennité d'une installation tient pour une part importante au facteur économique. Celui-ci revêt plusieurs aspects : les conditions de production (climat, intrants, réglementation, fiscalité), l'état des marchés (aléatoire sauf atténué par une contractualisation adéquate) et les conditions d'intégration. Dans cette dernière catégorie, se situent d'une part, le prix d'achat de l'exploitation - outil de production (terrains, bâtiments, matériel), et d'autre part, la soutenabilité des rapports entre le capital investi, les intérêts du capital emprunté, la rémunération du ou des exploitant(s) et la valeur de marché de la production.

La détermination du prix de vente de l'exploitation agricole par un agriculteur, ou bien d'un lot de parts représentatives du capital social par un agriculteur associé, n'est toutefois pas nécessairement corrélée à la soutenabilité économique dans le cadre d'une transmission à un repreneur. Cette inadéquation peut s'avérer handicapante pendant plusieurs années pour un nouvel installé, qui rentabilisera son investissement dans des conditions parfois difficiles. En particulier, une certaine concurrence foncière ne place pas les jeunes motivés pour une installation hors du cadre familial, dans la capacité de trouver de meilleures alternatives à certaines offres de cession, à moins de ne renoncer à leur projet d'installation. D'autre part, la survalorisation du prix de vente par le cédant, n'est pas nécessairement un contre-sens économique pour certains acquéreurs, ayant une capacité d'investissement suffisante. Cependant, la rentabilité pourra n'être trouvée que par une suppression

de l'unité économique, par une substitution d'un exploitant agricole réel par un prestataire, ou encore par la simplification du système de production (suppression de l'élevage, passage en monoculture, etc..) défavorable à la biodiversité et contraire aux objectifs d'installation de la politique agricole de la France.

Pour autant, il n'apparaît pas possible d'imposer un « prix unique » de vente dans des règles normales de marché et dans le respect du droit de propriété. Néanmoins, les conséquences inflationnistes de ce défaut actuel sur la transmission des outils de production, conjugué au besoin de bonne information tant du vendeur que de l'acquéreur, imposent, a minima, d'établir une forme de transparence entre un prix de vente/achat économiquement normalisé, et le prix effectif, proposé ou définitif.

Pour répondre à cet enjeu, cet amendement introduit un nouveau dispositif.

Un article L. 312-4 du code rural et de la pêche maritime prévoit, depuis de nombreuses années, l'établissement d'un barème annuel de la valeur vénale moyenne des terres agricoles, qui peut servir de référence tant aux acheteurs qu'aux vendeurs, ou qui peut encore être utilisé comme « élément d'appréciation du juge pour la fixation du prix des terres ». Il s'agit désormais d'y adjoindre un mode de calcul indicatif pour l'ensemble de l'exploitation agricole ou pour la cession des parts sociales. Cette information et cette nouvelle transparence trouveraient toute leur place dans les avant-contrats, préalablement à tout acte d'acquisition, afin de mettre les deux parties en conditions de responsabilité.

Dès lors, selon des modalités précisées par décret, le vendeur sera tenu d'informer le candidat à l'acquisition d'un montant normalisé de la transaction, établi à partir méthode reconnue par voie réglementaire pour déterminer la valeur vénale d'une entreprise et intégrant, outre sa valeur patrimoniale, sa valeur de rentabilité. Ce montant indicatif ne s'imposera cependant pas aux parties, mais sera indiqué dans l'acte de vente, qui mentionnera aussi la date de communication de celui-ci à l'acheteur. Cette communication aura obligatoirement été faite avant l'établissement définitif des conditions de la vente, à peine de nullité de la transaction à la demande d'une des parties. Ces dispositions s'insèrent, à la suite de l'article (déplacé) du code précité prévoyant le barème de la valeur des terres agricoles, dans un nouvel article L. 312-4. Il concernera les transactions à titre onéreux, à l'exception des adjudications.

De plus, une mise en cohérence est effectuée entre ce nouveau texte et les modalités de la révision de prix pouvant être sollicitée par les SAFER.

Enfin, afin de laisser un temps de concertation nécessaire à la reconnaissance des méthodes d'évaluation applicables, l'article entrera en vigueur le 1er janvier 2026.