

COMMUNIQUÉ DE PRESSE · WINE INVEST & NEW EXPERT · SEPTEMBRE 2026

Loi Sempastous : quatre ans après, quel bilan pour l'investissement dans le foncier agricole ?

Pensée pour mieux protéger les terres agricoles et limiter leur concentration, la loi Sempastous a aussi profondément modifié certaines opérations d'acquisition et de transmission. Pour Wine Invest & New Expert, plusieurs années d'application permettent aujourd'hui de poser une question simple : le dispositif a-t-il trouvé le bon équilibre entre protection du foncier et capacité à investir ?

Adoptée en décembre 2021, la loi Sempastous poursuit un objectif largement partagé : mieux encadrer la concentration des terres agricoles, favoriser l'installation des agriculteurs et accompagner le renouvellement des générations. Elle soumet notamment certaines prises de contrôle de sociétés détenant ou exploitant du foncier agricole à une autorisation préalable lorsqu'un seuil d'agrandissement significatif, fixé au niveau régional, est dépassé. La SAFER instruit alors le dossier pour le préfet, qui peut autoriser l'opération, la refuser ou l'assortir de conditions.

Sur le principe, la nécessité de protéger le foncier agricole ne fait guère débat. Mais sur le terrain, le dispositif a aussi ajouté une nouvelle dimension à des opérations déjà complexes, en particulier dans le secteur viticole où se croisent enjeux fonciers, économiques, juridiques, patrimoniaux et familiaux.

Pour Wine Invest & New Expert, cette évolution impose surtout davantage d'anticipation. Avant même de s'engager dans une acquisition, un investisseur doit aujourd'hui savoir si son projet entre dans le champ du dispositif, quelles démarches devront être engagées et quelles conséquences elles peuvent avoir sur le calendrier ou la structuration de l'opération.

« Protéger le foncier agricole est nécessaire. Mais investisseurs, exploitants et cédants ont également besoin de règles lisibles et prévisibles pour pouvoir construire leurs projets dans de bonnes conditions. Plus les contraintes sont identifiées en amont, plus une opération peut être sécurisée », souligne David Lawton, président de Wine Invest & New Expert.

L'expérience acquise depuis l'entrée en vigueur de la loi fait également apparaître plusieurs sujets de réflexion. La procédure peut rallonger certaines opérations sociétaires, les formalités demandées peuvent se révéler lourdes et le champ du dispositif concerne aussi certaines situations de renforcement d'un contrôle déjà existant. Les opérations familiales bénéficient, pour leur part, d'exceptions encadrées qui ne couvrent pas nécessairement toutes les situations rencontrées dans la pratique.

Pour Wine Invest & New Expert, le sujet n'est donc pas de remettre en cause l'objectif de la loi, mais d'en mesurer aujourd'hui les effets concrets. Dans une filière viticole confrontée à des enjeux majeurs de transmission, de financement et de renouvellement des exploitants, protéger les terres agricoles et permettre à des projets solides de voir le jour ne devraient pas être deux objectifs contradictoires.

Quatre ans après sa mise en œuvre, le moment est donc venu de poser la question de son bilan : la loi Sempastous protège-t-elle efficacement le foncier agricole tout en laissant suffisamment de visibilité et de souplesse aux transmissions et aux investissements dont la filière a besoin ?