



Fédération Régionale de la Propriété Privée Rurale de la Région Centre-Val de Loire

18 / 28 / 36 / 37 / 41 / 45

107, rue Edouard Vaillant - 18000 BOURGES - Tél. 02 48 24 22 93
Courriel : proprieterurale18@wanadoo.fr — Site Fédération : www.propriete-rurale.com

N° 16 *Nous n'héritons pas de la terre de nos ancêtres, nous l'empruntons à nos enfants* - Saint-Exupéry

Des milliards, des milliards et ... des milliards

La pandémie est passée par ici, repassera-t-elle par-là ? En attendant d'avoir la réponse et au-delà de la grave crise sanitaire qu'elle a générée, la gestion du Covid a anesthésié une économie déjà très fragilisée par un niveau d'endettement abyssal et des crises sociales à répétition.

La tragédie économique que le coronavirus a induit avec son lot de chômage massif, de déficit record et de dette exponentielle a déclenché un orage cataclysmique où l'argent s'est mis à couler à flot. Trois révisions budgétaires en 3 mois - en attendant la prochaine - témoignent d'un délabrement sans précédent de nos comptes publics et ne parviennent qu'à colmater les brèches d'un pays en faillite. Parachutés en terre inconnue, nos experts habituellement pétris de certitudes n'en partagent désormais qu'une : l'anéantissement de notre économie a pris dix semaines, son rétablissement en prendra bien plus pour ne pas dire qu'il faudra attendre la » Saint-Glinglin ».

Des « esprits éclairés » nous font savoir que tout ceci n'est pas si grave. Dans le monde d'après, l'endettement devenu perpétuel se nourrirait sans discontinuer de nouveaux emprunts. On se croirait à la fête de l'huma ! En veux-tu, en voilà. . .

Tout ceci n'est pas tombé dans les oreilles de sourds et n'a pas épargné nos campagnes. Certains de nos parlementaires, en pleine période de confinement, n'ont pas manqué d'imagination pour « revitaliser » notre tissu rural. C'est ainsi qu'un député de la France Insoumise, Monsieur Loïc Prud'homme, missionné dans la région Centre Val de Loire au nom de la Commission de développement durable et d'aménagement du territoire a établi un rapport relatif à la gestion des conflits d'usage en situation de pénurie d'eau. Dans sa préface, ce parlementaire tire à boulets rouges sur l'agriculture qualifiée de productiviste. Il plaide pour qu'un fond de paiement de services environnementaux (FPSE) soit créé et doté d'une « modeste enveloppe » d'un milliard d'euros

afin de pallier, je cite, les attermoissements de l'Union Européenne sur un réel verdissement de la PAC. Excusez du peu. Il est vrai, qu'est-ce, au regard des 500 milliards d'euros qui ont été déversés sur notre pays ?

Dans un registre différent mais comparable, certaines collectivités, associations et élus régionaux plaident pour la création d'un Parc naturel régional entre l'Indre et le Cher. Son principe a été adopté au Conseil régional en pleine période de confinement. Nos élus avaient sans doute mis leur masque sur leurs yeux par calcul politique en refusant de regarder les réalités économiques en face ! Une fois cette étape franchie, des esprits fertiles vont réfléchir lors de visio-conférences type « démocratie participative » regroupant une majorité « d'usagers de l'espace » et de fonctionnaires sur la façon de dépenser de l'argent que nous n'avons pas à travers des projets fumeux qui ont toujours jusqu'à présent fait preuve de leur inefficacité par ailleurs.

Mais que voulez-vous, quand la corne d'abondance est généreuse pourquoi s'en priver !!

Sans être oiseau de mauvais augure, nous pouvons craindre que les lendemains ne soient pas aussi enchanteurs que ces prestidigitateurs de l'argent facile nous en font rêver. Entrés affaiblis dans la crise suite à 50 ans de déficits chroniques, nous sortons en loque. Le nouveau monde qui se profile en utilisant les vieilles recettes d'un ancien monde à l'agonie fera long feu. Il est urgent de rétablir une économie vertueuse pour reconstituer nos forces vives et un tissu rural vivant. Les propriétaires s'y emploient. On gagnerait à mieux les entendre mais cela est une autre histoire. . .

Yann Dubois de La Sablonnière,
Président du SPPR 36

> Loi foncière <

« La loi foncière, espérée par de nombreux acteurs du monde agricole pour réguler l'accès aux terres, ne verra probablement pas le jour d'ici à la fin du quinquennat, faute de temps » a déclaré le ministre de l'agriculture Didier Guillaume qui a ajouté « tout ce qui pourra être pris par décret, par arrêté, de façon réglementaire, nous le prendrons ».

Cela met un terme aux rumeurs entretenues par les protagonistes de ce projet.

Néanmoins, compte tenu de la mouvance écologique radicale actuelle, la vigilance reste particulièrement de mise.

UN TSUNAMI EN PERSPECTIVE

Préalablement au projet de référendum populaire présenté prochainement par le Président de la République, il est important de s'interroger dès aujourd'hui sur les perspectives et les conséquences du « tsunami » qui résulterait de la réécriture de l'article 1 de la Constitution introduisant « les notions de biodiversité, d'environnement, de lutte contre le réchauffement climatique ».

Pour l'instant, le Président de la République refuse de réécrire le préambule de la

Constitution pour y introduire la notion d'écologie, conduisant à « placer la protection de l'environnement au-dessus des libertés publiques »... ce que souhaite les écologistes les plus radicaux !

Quand on voit ce que le « principe de précaution » a induit de fébrilités et de paralysies en tous genres et dans tous les domaines, de la même façon on peut craindre les effets pervers de l'introduction de la notion de « préservation de

l'environnement » dans notre Constitution tout particulièrement pour notre monde agricole dans son ensemble.

Tous les dispositifs (146 propositions sur les 150 de la Convention citoyenne pour le climat) pour lesquels le chef de l'Etat s'est engagé n'ont pas fait l'objet, loin de là, d'une analyse coûts/bénéfices pour en mesurer l'utilité ou l'efficacité.

A suivre.

Evolution du prix des terres en région Centre-Val-de-Loire

(Prix des terres nues sans aucun à-côté)

En 2019, les prix des terres libres ont augmenté modérément dans une partie de la région tandis qu'ils ne progressaient plus dans le Loir-et-Cher et le Loiret.

Dans le Cher : le prix des terres libres est stable pour la deuxième année à 5530 euros/ha (5510 en 2018). Il y a cependant des disparités d'évolution selon les différentes régions agricoles du département, disparités difficilement explicables car irrégulières.

Cher	2018	2019	Minima	Maxima
Pays Fort et Sancerrois, Val de Loire	4490	4270	1940	7000
Vallée de Germigny	5000	5390	1400	10220
Boischaud, Marche	4800	4630	1450	6760
Sologne	6650	6240	1500	13270
Champagne berrichonne	6670	6870	2000	11530

En Eure-et-Loir : les prix continuent à progresser comme les années précédentes : + 6 % en 2019 soit un prix moyen de l'hectare de 9210 euros contre 8700 en 2018. En Beauce, où les prix ont encore fortement augmenté, l'hectare dépasse les 10 000 €.

Eure-et-Loir	2018	2019	Minima	Maxima
Drouais Thimerais	8990	8540	2850	13100
Perche	8710	8410	2880	12000
Faux Perche	7460	7950	2330	12000
Beauce dunoise	7630	8910	4490	13310
Beauce	9270	10260	3640	16350

Dans l'Indre : la hausse est modérée : + 2 % avec un prix moyen de 5990 €/ha (5490 en 2018). On observe une stabilisation autant dans les zones d'élevage que dans les zones céréalières.

Indre	2018	2019	Minima	Maxima
Champagne berrichonne	9560	9520	2280	13080
Boischaut nord	5750	5940	1780	10650
Boischaut sud	4000	4180	1320	7090
Brenne, Petite Brenne	4600	4540	1300	7680

Dans l'Indre-et-Loire : la hausse est également de 2 % et l'hectare se négocie en moyenne à 5020 € (4940 en 2018). Il y a des disparités d'évolution difficilement explicables selon les régions. La hausse est plus régulière dans les régions de Sainte-Maure et Gâtine de Loches et de Montrésor.

Indre-et-Loire	2018	2019	Minima	Maxima
Bassin de Savigné, Gâtine tourangelle	4270	4210	1230	8100
Val de Loire, Amboise, Région viticole Est de Tours	3040	3400	1070	12410
Champeigne, plateau de Mettray	6350	6210	2030	9180
Région de Saint- Maure	4820	5070	1990	8000
Richelais	6500	6400	2000	9800
Gâtine de Loches et de Montrésor	4890	5180	2000	7000

Dans le Loir-et-Cher : on observe une baisse de 2 % mais les évolutions sont très hétérogènes selon les régions agricoles. Le prix moyen des terres libres est de 4580 euros/ha (4680 en 2018).

Loir-et-Cher	2018	2019	Minima	Maxima
Perche, Gâtine, Vallée du Loir	4930	4630	1460	9760
Beauce	4740	4730	2310	7140
Sologne viticole, Vallée de la Loire	3190	3390	1420	6000
Plateaux bocagers de Touraine méridionale	3230	3250	1120	5350
Grande Sologne, Champagne berrichonne	5890	5790	1790	11250

Dans le Loiret : le prix moyen est en baisse de 6 % et se négocie à 5440 euros/ha contre 5760 en 2018. La baisse était déjà prononcée et régulière depuis plusieurs années dans l'Orléanais et le Gâtinais riche. Elle concerne maintenant les régions du Gâtinais pauvre, Val de Loire, Beauce de Patay, Puisaye, Sologne et Berry. Seule la Beauce riche, loin en tête à plus de 8000 euros/ha poursuit sa hausse (+4%).

Loiret	2018	2019	Minima	Maxima
Orléanais	5530	5020	1720	14030
Gâtinais pauvre	5410	5150	2180	10860
Gâtinais riche	4760	3950	900	9290
Beauce riche	8010	8340	2790	13570
Val de Loire, Beauce de Patay	5830	5240	2390	10600
Puisaye, Sologne, Berry	5190	4970	2210	11440

Sur le marché des terres louées : les évolutions sont assez contrastées selon les départements. Les prix moyens sont relativement stables dans le Cher (4790 euros/ha) et le Loiret (5030 euros/ha). Ils sont en augmentation dans l'Eure-et-Loir (6580 euros/ha soit +2%), dans l'Indre (4340 euros/ha soit + 3 %) et le Loir-et-Cher (3850 euros/ha soit +3 %).

Au niveau national

424 100 hectares de terres ont été échangés en 2019, un niveau inédit. Le marché des terres libres est resté stable avec des transactions moyennes de 6000 €/ha. On observe de plus en plus de ventes de parts de sociétés, ceci sans doute afin d'échapper au champ de préemption de la SAFER. Les terres occupées continuent d'être convoitées : 219 000 ha ont été cédés pour un prix moyen de 4760 €/ha soit une augmentation de 0.6 % par rapport à 2018.

L'artificialisation est en baisse mais 30 900 ha urbanisés, c'est encore trop !

L'agriculture au cœur de toutes les attaques

Une mission sur la gestion des conflits d'usage en situation de pénurie d'eau s'est déplacée dans la région Centre Val de Loire dans le courant de l'hiver. Les propriétaires ruraux ont été invités au tour de table pour débattre de cette question. Nous avons souligné que les propriétaires étaient soucieux de la préservation de la ressource mais avons également expliqué que les prélèvements par l'irrigation étaient marginaux au regard de la pluviométrie c'est-à-dire compris entre 0.15% et 0.75% de la pluviométrie annuelle. Nous avons suggéré de revenir sur la politique idéologique d'arasement des barrages et également d'investir dans la rénovation du réseau de distribution d'eau, à ce jour très dégradé, et qui engendre environ 30 % de pertes. Le rapporteur de cette mission,

Monsieur Prud'homme, député de la France insoumise, ne nous a guère écoutés si ce n'est sur la nécessité de remettre en état le réseau de distribution. En filigrane de ce rapport très documenté transparaît l'absolue nécessité de sortir de notre « modèle agricole ». L'introduction du rapport donnait le ton. Nous avons pu y lire, entre autres : « **L'urgence est de sortir du modèle agricole industriel aussi vite que les politiques publiques nous y ont fait entrer il y a plus de 7 décennies. Sa dépendance aux intrants (engrais, pesticides, irrigation) plaide pour une réorientation des systèmes économiques.** » Tout un programme qui pourrait inspirer le Président Macron après la Convention citoyenne et le résultat des verts aux élections municipales. A suivre de près... !

ZNT OU ZONES DE NON TRAITEMENT

La loi EGALIM promulguée le 30 octobre 2018 a introduit des dispositions spécifiques pour la protection des riverains à partir du 1er janvier 2020.

Les arrêtés régissant l'emploi des pesticides instaurent des zones de non traitement de 20 mètres, 10 mètres ou 5 mètres selon les cas. Mais, à ce jour, aucune compensation n'est prévue pour les agriculteurs pour compenser les pertes d'exploitation induites par ces nouvelles zones de non traitement.

Il est évident que, pas plus que les bandes enherbées ou les gels obligatoires de tous ordres, les ZNT ne doivent pas faire l'objet de compensations par le propriétaire.

Dans l'avenir, afin d'éviter des discussions sans fin sur les compensations dues aux agriculteurs, il conviendra d'intégrer cette zone tampon dans tout projet de construction et dans les documents d'urbanisme entre l'habitation et le milieu agricole car

nous considérons qu'il s'agit d'un sujet urbain et qu'à ce titre il doit être intégré dans le Code de l'urbanisme. L'effort à fournir (en l'occurrence le non épandage) ne doit pas être demandé à l'agriculteur mais à l'aménageur du terrain, seul responsable de l'artificialisation des sols. Nous souhaitons une distance de sécurité inconstructible côté urbain plutôt qu'improductive côté agricole.

Denis Lablée, Président du SPPR du Loiret

INFOS BRÈVES

• **IFI et résidence principale** : Selon une décision du Conseil Constitutionnel du 17 janvier 2020, ceux qui ont logé leur résidence principale dans une société civile immobilière n'ont pas le droit à l'abattement de 30 % quand il s'agit d'une résidence principale. Le fisc admet cependant un abattement de 10 à 20 %. Peu importe que les logements détenus soient alors une résidence principale, secondaire ou un bien locatif, c'est la liquidité des parts qui conditionne le rabais à appliquer car il est moins facile de vendre des parts de société qu'une maison ou un appartement en pleine propriété.

Par ailleurs, il est également possible de retenir au passif de l'IFI la dette d'acquisition de cette résidence principale mais seulement

dans la limite de 70 % de la valeur d'actif imposable

• **Élagage des arbres et haies donnant sur la voie publique** : Le défaut d'élagage et d'entretien des haies et des arbres donnant sur la voie publique peut, après une mise en demeure par le maire restée infructueuse, entraîner jusqu'à 500 euros d'amende. Le maire a la possibilité par décision argumentée de faire procéder à l'élagage aux frais du propriétaire.

• **Classement en zone d'agriculture biologique** : Ne pas respecter un engagement d'agriculture « bio » sur des terres en location classées en zone biologique peut constituer une cause de rupture immédiate du bail (Cour

de Cassation 06/02/2020 3ème chambre civile). Non seulement il s'agit d'un non-respect des clauses du contrat passé avec le propriétaire mais il s'agit aussi d'une pratique qui compromet la bonne exploitation du fonds ce qui est une cause de résiliation du bail prévue par la loi.

Boues d'épuration : Les normes sur l'innocuité sanitaire et environnementale des boues de station doivent être révisées au plus tard le 1er juillet 2021 afin de tenir compte de l'évolution des connaissances en matière de présence des métaux lourds, particules plastiques... A compter de cette date, l'usage de ces boues, seules ou mélangées ou transformées, sera interdit si elles ne respectent pas les nouvelles normes.

Indice IRL (indice de référence des loyers) : : 4^{ème} trimestre 2019 : 130.57 (soit +0.92% sur un an) paru le 15/04/2020

SMIC brut au 1^{er} janvier 2020 : 10,15€ / heure soit + 1,2%

Indice IPAMPA : indice mensuel brut des prix d'achat des moyens de production agricole – base 100 en 2015.

Avril 2020	Mai 2020	Variation 1 mois	Variation 12 mois
101,80	101,80	- 2,5 %