



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

Gérer en « bon père de famille »

Gérer en bon père de famille, osons cette expression considérée d'un autre temps, au risque de heurter les oreilles sensibles de Sandrine Rousseau ou autres partisans de la « cancel culture » comme la Confédération paysanne. Ce syndicat « paysan » a adopté récemment l'écriture inclusive dans ses supports de communication : tout un programme ! Soyons fous et prenons le risque d'être traduits en justice sur l'autel du politiquement très incorrect pour crime contre lèse diversité par les censeurs d'une nouvelle République dite inclusive.

En fait, qu'est-ce qu'une gestion en bon-père de famille pour un propriétaire rural ? Ce n'est déjà certainement pas un gros mot même s'il nous vient de notre histoire emprunte d'un « oh combien condamnable » patriarcat ! C'est tout simplement une gestion qui ne repose pas sur l'émotion et sur l'instant. Elle s'affranchit de l'air du temps en s'inscrivant dans le temps long. Elle demande de la patience, de la mémoire, de l'expérience et une grande capacité d'adaptation.

De quoi ne cesse-t-on de nous rebattre les oreilles à longueur de journée en entraînant un climat anxieux qui va jusqu'à faire renoncer certains de nos enfants à avoir une descendance... pour sauver la planète ? Des conséquences dramatiques du changement climatique sur la survie de notre terre. Il est d'ailleurs symptomatique de constater que, dans la hiérarchie des valeurs, ces prêcheurs d'apocalypse nous parlent de la planète avant de nous parler des conditions d'existence de l'homme sur celle-ci.

Et que nous propose-t-on pour ce faire ? De modifier le climat. Rien que cela ! Quand on sait que Jean Marc Jancovici, ingénieur engagé dans la lutte contre le réchauffement climatique et bénéficiant d'une très large couverture médiatique, nous explique que pour atteindre l'objectif fixé par la dernière conférence sur le climat, il serait au minimum nécessaire que le niveau de production mondial soit équivalent, pour les années à venir, à celui de l'année du grand confinement. Quand on sait par ailleurs que d'autres scientifiques contestent jusqu'à l'efficacité même de ce type de politique et que la France ne serait elle-même responsable que de 0.5% des fameuses émissions carbone coupables de tous les maux, on est en droit de se demander si la sueur et les larmes promises en valent la chandelle.

Néanmoins, dans ce grand concert médiatique, une petite musique commence à se faire entendre. Vu qu'il semble impossible d'influer significativement sur le climat, ne serait-il pas nécessaire de se donner les moyens de s'adapter à ces évolutions inéluctables ? Cela semblerait être une voix raisonnable en harmonie avec notre gestion en « bon père de famille ». Encore faudrait-il en laisser la possibilité aux propriétaires. Ce n'est malheureusement pas le cas bien au contraire.

Que penser de cette politique ridicule d'arasement administratif des seuils, au risque d'assécher les rivières, voulue par les écologistes doctrinaires qui nous gouvernent ? Comment ne pas s'offusquer devant ces associations irrespectueuses du travail de nos amis agriculteurs qui détruisent à loisir les bassines permettant de faire des réserves d'eau l'hiver pour irriguer l'été ? Et ne parlons ni des plantes OGM résistantes à la sécheresse, interdites de séjour en Europe, sans aucun fondement scientifique ni même de l'arrêt du programme Astrid* dans le domaine du nucléaire sous pression des Verts. Cela dépasse notre champ possible d'actions. En revanche, au cœur de nos préoccupations, pourquoi ne pas pouvoir changer plus facilement la destination, sans caractère définitif, de certaines terres agricoles non rentables dans le contexte climatique-économique actuel, exercice rendu aujourd'hui très difficile en raison de la volonté poussée souvent à l'extrême de ne pas « consommer » de l'espace agricole ? Pourquoi les propriétaires doivent-ils subir une politique des structures coercitive alors que les aléas climatiques et la réduction des intrants dans bon nombre de régions françaises limitent les potentiels de production nécessitant ainsi des surfaces plus importantes pour garder une rentabilité suffisante ? Dans un autre registre pourquoi favoriser le développement du loup en France qui met en péril un élevage extensif en prairie plus respectueux de l'environnement etc., etc.

Ces injonctions contradictoires sont un défi majeur à une gestion durable des propriétés. Il serait grand temps de laisser aux propriétaires les marges de manœuvre nécessaires pour gérer en « bon père de famille » afin de s'adapter dans le temps à un monde en constante évolution. Nos territoires privés ne s'en porteront que mieux. Et que Madame Rousseau se rassure dans le cas très improbable où elle lirait ces lignes, nous sommes convaincus que les femmes sont au moins aussi efficaces que les hommes dans ce type de gestion.

Seuls gestionnaires du territoire de droit et en droit, les propriétaires doivent trouver les clés en bonne intelligence avec les acteurs de la ruralité parmi lesquels nous comptons les agriculteurs, les chasseurs, les professionnels du tourisme... pour un partenariat efficace entre l'Etat, les collectivités et bien entendu nous-mêmes. Cette approche innovante évitera la multiplication des injonctions contradictoires et contribuera à revitaliser nos territoires. La FNPPR y travaille.

Yann Dubois de La Sablonnière,
Président du SPPR36

Pour info, le maintien du programme Astrid aurait permis à la France d'utiliser les 3000 ans de combustible dont nous disposons sur parc, combustible valorisé 0 sur les comptes d'EDF.

— Indice des fermages 2022 —

L'indice des fermages a augmenté de plus de 1 % en 2021 et va augmenter pour les baux qui viennent à échéance entre le 1er octobre 2022 et le 30 septembre 2023 de 3.55 %. Le nouvel indice 2022 est fixé à 110.26, il a enfin dépassé l'indice de 2015 qui était de 110.05. C'est l'indice le plus haut depuis sa création en 2009.

Cette hausse de l'indice des fermages n'est qu'un juste mais insuffisant rattrapage : depuis 13 ans il n'a augmenté que de 10.26 % quand le coût de la vie progressait de 18 %. En cette période d'inflation, il est heureux de savoir que le niveau général des prix entre pour 40 % dans la composition de l'indice. Ainsi, il suivra à peu près l'augmentation du coût de la vie. Concernant les 60 % restant qui sont les revenus agricoles, il y a un lissage sur 5 ans, l'indice sera donc toujours en retard sur la réalité des chiffres.

Par ailleurs l'augmentation des taxes foncières, dont la base a augmenté de 3.4 % cette année, et l'augmentation galopante des charges des collectivités ne sont pas là pour nous rassurer et vont grignoter l'augmentation des fermages.

La fibre optique et la responsabilité du propriétaire dans l'élagage des arbres.....

Au printemps 2013, le gouvernement a adopté le plan France Très Haut Débit pour accélérer le déploiement de la fibre optique partout sur le territoire et parvenir à sa généralisation au plus tard fin 2025.

En zone rurale, le déploiement de la fibre optique est réalisé soit en l'enfouissant soit, dans les zones rurales, sur les infrastructures de téléphonie aériennes existantes ou sur des infrastructures appartenant à ENEDIS (réseau électrique) car l'enfouissement du réseau dans les milieux à faible densité de population entraînerait une augmentation de la charge financière. Mais la proximité de ces installations aériennes avec des arbres n'est pas sans conséquences sur le fonctionnement du réseau. Les arbres et branches, proches des câbles, peuvent provoquer le dysfonctionnement du réseau voire la coupure des services de téléphonie et d'internet. C'est pourquoi le législateur a souhaité organiser l'entretien régulier des abords de ces réseaux conformément aux normes de sécurité. Par opérations d'entretien, il faut comprendre les opérations de débroussaillage mais surtout d'élagage des arbres.

C'est pour désigner la personne responsable de l'entretien des réseaux que les conflits interviennent. Trop souvent c'est sur le propriétaire de la parcelle que surplombe ou jouxte la ligne aérienne que l'on veut faire peser la charge de l'élagage des arbres à proximité de l'installation.

Les dispositions législatives permettent dans certains cas de mettre l'entretien des abords du réseau à la charge de l'opérateur (*), propriétaire de l'équipement de communication électronique (très souvent Orange).

Dans le cadre de son droit de propriété, le propriétaire est tenu de maintenir les

arbres de haut jet à une distance minimale de 2 mètres du domaine public routier. De même, aux abords des chemins ruraux, « *Les branches et racines des arbres qui avancent sur l'emprise des chemins ruraux doivent être coupées, à la diligence des propriétaires dans les conditions qui sauvegardent la sûreté et la commodité du passage ainsi que la conservation du chemin* » (Code rural et de la pêche maritime article D161-24). Dans le cadre de sa police administrative, le maire peut légalement imposer l'élagage ou l'abattage des arbres menaçant de tomber sur les voies relevant de sa compétence mais ne peut prononcer d'amende administrative à l'égard du propriétaire.

Deux cas de figure peuvent se présenter :

• **L'installation est sur une propriété privée** : Dans le cas d'une nouvelle installation sur le domaine privé, une convention de servitude ou une déclaration d'utilité publique avec servitude doit être demandée par l'opérateur et, de ce fait, le propriétaire n'a aucune obligation d'entretien du réseau. Pour la convention de servitude, le propriétaire est informé directement. Pour la déclaration d'utilité publique, la demande peut se faire par un simple affichage en mairie.

S'il y avait déjà une installation existante (dans le cas où la fibre est installée sur des poteaux téléphoniques existants déjà) l'ancienne servitude se poursuit et si l'opérateur change, la nouvelle servitude sera notifiée au propriétaire.

• **Si l'installation est située sur la voie publique** à proximité d'une propriété privée : par principe, c'est le propriétaire du terrain et donc des arbres qui est respon-

sable des opérations d'élagage (article 51 du Code des postes et télécommunications électroniques). En cas de défaillance du propriétaire, les opérations d'entretien sont accomplies par l'exploitant (*) du réseau mais **AUX FRAIS DU PROPRIETAIRE**. Celui-ci aura été préalablement avisé et en principe l'exploitant du réseau a l'obligation de proposer au propriétaire une convention prévoyant les modalités d'entretien. *Mais, en pratique, il arrive très souvent que les exploitants des réseaux se soustraient à leur obligation de proposer une convention au propriétaire*. C'est la raison pour laquelle, dès qu'il reçoit une injonction d'entretien de la part de l'exploitant du réseau, il est primordial que le propriétaire lui réponde par une injonction d'organiser les modalités d'installation, d'entretien et de réparation du réseau d'équipement de communications électroniques au titre de l'article 51 du CPCE.

Si la fibre est en train d'être installée dans votre commune, nous vous invitons à bien regarder comment elle arrive, longe ou traverse votre propriété et à anticiper les problèmes qui pourraient subvenir. Nous tenons des courriers type à votre disposition pour répondre à ces cas de figure de même que des schémas qui permettent de savoir où se trouve le domaine public et le domaine privé par rapport aux fossés et à la route ou au chemin. N'hésitez donc pas à nous contacter.

*Exploitant : Entité qui réalise l'ensemble des activités nécessaires pour mettre en œuvre une installation, par exemple un réseau de télécommunication.

*Opérateur : Désigne une société ou un organisme exploitant un grand réseau de télécommunications : Exemple Orange.

Loi Sempastous suite...

La loi Sempastous a été votée juste avant que le parlement ne soit renouvelé.

Dans le cadre de cette loi, la SAFER va exercer un droit de contrôle sur les ventes de parts de sociétés qui possèdent ou exploitent du foncier agricole afin officiellement de lutter contre la concentration excessive des terres et leur accaparement. Tout le problème consiste à déterminer quand le seuil d'agrandissement devient « excessif ». La loi a indiqué que ce seuil, qui doit être précisé par le Préfet de région puisque, depuis 2015, le contrôle des structures obéit à une réglementation régionale, ce seuil doit être compris entre une fois et demie et 3 fois la surface agricole utile moyenne régionale laquelle est de 132

hectares en région Centre-Val-de-Loire. Le Préfet de région vient de fixer ce seuil à 275 hectares soit 2.08 fois la surface agricole utile moyenne. Pour une fois nous avons mené le même combat que la SAFER à savoir que nous souhaitons que le déclenchement se fasse au seuil le plus élevé (X3 soit 396 hectares) mais la DRAF a tranché à un niveau inférieur. Cette réponse ne satisfait donc personne ni les propriétaires ni la SAFER.

La SAFER ne peut intervenir que lorsqu'il y a une prise de contrôle de 40 % d'une société. Elle ne peut intervenir dans les sociétés familiales lorsque l'opération se fait jusqu'au 4ème degré, soit entre cousins germains. Si la SAFER refuse qu'une vente de parts se fasse, elle devra motiver sa décision, ce qui devrait faciliter les recours.

La loi Sempastous a seulement donné à la SAFER un **droit de contrôle** des parts de société, elle donne son avis et c'est le Préfet qui ensuite décide mais la loi n'a pas donné à la SAFER l'**exclusivité des transactions**.

La loi ne s'applique pas pour l'instant puisque les décrets d'application de cette loi ne sont pas sortis.

Elle sera aussi inutile que les précédents dispositifs réglementaires pour installer les jeunes agriculteurs qui ont avant tout besoin d'une économie agricole libérée des contraintes source de distorsion de concurrence. Elle fera en revanche le bonheur des juristes qui devront monter des dossiers « recevables » et qui n'hésiteront pas à attaquer les décisions des Préfets si elles s'avèrent défavorables.

Impôts fonciers dus par le preneur quelques précisions...

Selon l'article L 415-3 du code rural, l'impôt foncier est « à la charge exclusive du propriétaire » mais celui-ci peut prévoir par convention que le preneur prendra à sa charge une partie de l'impôt. Cette quote-part du preneur doit avoir été prévue dans le bail, que ce soit pour les taxes sur le non-bâti ou pour les taxes sur le bâti s'il y a une maison comprise dans la location. Au moment de la conclusion du bail, le bailleur peut négocier un remboursement « quasi intégral » des taxes foncières sur le bâti et le non bâti soit une fraction allant jusqu'à 99 %. Nous conseillons de ne pas dépasser 90 %. Une fois le bail signé, il est trop tard pour modifier la répartition entre preneur et bailleur. Il faut impérativement que ce soit écrit dans le bail.

Taxe GEMAPI : Il est possible de répercuter par convention (totalement ou partiellement) la taxe GEMAPI sur le preneur. Néanmoins, en l'absence d'une telle convention, la taxe GEMAPI reste entièrement à la charge du bailleur.

Autrement dit : si ce n'est pas écrit dans le bail, vous ne pouvez pas la répercuter sur le preneur. Comment pouvait-on prévoir la création de cette taxe Gemapi ?

Dans les nouveaux baux, il faudra insérer une clause précisant la quote-part « des impôts fonciers et des nouvelles taxes qui pourraient s'y ajouter » dues par le preneur.

• **Si rien n'est prévu dans le bail**, la partie à charge du preneur est d'un cinquième sur le bâti et sur le non-bâti. Seulement, depuis 2006, les propriétaires ont bénéficié d'une exonération de 20 % des parts communales, intercommunales et éventuellement taxes additionnelles de taxes foncières sur les propriétés non bâties (voir sur la feuille d'impôts la phrase : « La base communale exonérée est de ... ») mais ce dégrèvement doit être intégralement rétrocédé au fermier (article L 415-3 du code rural). Cet allègement de 20 % de l'impôt sur le non-bâti réduit donc à néant cette quote-part. Pour les fermiers locataires d'une maison, il n'y a pas de dégrèvement, la part à payer reste donc de 20 % des cotisations.

Même s'il est dispensé du remboursement des taxes sur le non-bâti, le preneur doit rembourser au bailleur la moitié des frais de Chambre d'agriculture (art L 514-1 du code rural). Les

propriétaires ont accès au même titre que les agriculteurs aux services de cet organisme dont ils financent le fonctionnement.

A ces taxes, il convient d'ajouter les frais de gestion de la fiscalité locale qui sont de 3 % sur le foncier bâti, le non-bâti et les taxes additionnelles et de 8 % sur les taxes Chambres d'agriculture et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

• Si un pourcentage de taxes dues par le preneur a été spécifié dans le bail :

L'article L415-3 énonce la règle pour le calcul de la part revenant au preneur : « Lorsque le pourcentage des taxes foncières sur le non-bâti mis à la charge du preneur est supérieur à 20 %, le preneur rembourse au bailleur une fraction de la taxe foncière sur les propriétés non-bâties égale à la différence de ces deux pourcentages multipliée par 1.25. Exemple : si votre fermier vous doit 50 % des taxes foncières sur le non-bâti, votre fermier vous devra :

{cotisations 2022 (communales , intercommunales, taxe additionnelle) x (50% -20 %) x 1.25} auquel il conviendra d'ajouter les frais de gestion (3%) + les taxes chambre d'agriculture selon le pourcentage convenu + les frais de gestion de 8 % sur celles-ci.

Lorsque le pourcentage des taxes foncières sur le non-bâti mis à la charge du preneur est inférieur à 20 %, le bailleur déduit du montant du fermage dû par le preneur une somme déterminée en appliquant au montant de la taxe foncière sur les propriétés non bâties un taux égal à la différence entre ces deux pourcentages multiplié par 1.25 » soit si le pourcentage convenu est de 15 % : cotisations 2022 x(20 % - 15 %) x 1.25 = montant à reverser au fermier.

Les éventuels dégrèvements de taxes foncières au bénéfice des jeunes agriculteurs ou par suite de calamités agricoles ou pour mode de production biologique doivent aussi être entièrement déduits du montant du fermage (art. 1647 bis du code général des impôts, L411-24 et L415-3 du Code rural).

Quelle autorisation demander pour abattre des haies ?

Les haies bénéficient de différentes protections réglementaires car elles assurent de nombreuses fonctions : elles assurent un rôle de protection et d'hébergement pour la faune et la flore, contribuent à la rétention et à la filtration des eaux de ruissellement, participent à la qualité paysagère du territoire, tout en représentant une certaine valeur économique au regard de l'exploitation de la biomasse qui les compose.

Les interventions sur les haies sont ainsi encadrées par différentes réglementations, applicables ou non, en fonction de leur statut et de leur localisation :

- **Au titre du code de l'environnement** : elles sont soumises à déclaration ou autorisation spécifique au sein d'un site protégé (site Natura 2000, arrêté de biotope, berge d'un cours d'eau) ou devant respecter un plan de gestion (réserve naturelle). L'abattage et la modification radicale des allées et alignements d'arbres bordant les voies de communication sont également interdits (sauf dérogations spécifiques justifiées).
- **Au titre du code de la santé publique** : elles sont soumises à autorisation ou déclaration spécifique au sein d'un périmètre de protection de captage d'eau potable.
- **Au titre du code du patrimoine** : une autorisation spécifique est requise aux abords ou au sein d'un périmètre de protection des Monuments Historiques ou dans un Site Patrimonial Remarquable.
- **Au titre du code rural et de la pêche maritime** : une autorisation spécifique doit être obtenue dans un secteur d'aménagement foncier ou un accord du propriétaire lorsque les terres sont exploitées à bail. Lorsque des clauses environnementales existent dans un bail, elles doivent être respectées.
- **Au titre des Bonnes Conduites Agricoles et Environnementales (BCAE)** : une déclaration préalable est requise pour permettre la destruction des haies déclarées à la PAC, dans certains cas et sous conditions (des contrôles sont chargés d'en assurer le respect).
- **Au titre du code de l'urbanisme** : elles sont soumises à déclaration préalable lorsque les linéaires de haies ou les espaces de continuité écologique dans lesquelles les haies s'inscrivent sont identifiés au Plan Local d'Urbanisme (PLU) comme étant constitutifs de la Trame Verte et Bleue ou en tant qu'élément du paysage à préserver.

Une haie ne peut être assimilée à un bois ou une forêt dont les coupes sont généralement encadrées par le code forestier. Les boisements ne faisant l'objet d'aucun document de gestion durable (plan simple de gestion ou document relevant des Bonnes Pratiques Sylvicoles) sont, quant à eux, soumis à une procédure de défrichement à partir de 0.5 hectare (4 hectares pour les communes de Brenne).

Les linéaires de haies existants ou à reconstituer représentent une part importante de la Trame Verte et Bleue (TVB) correspondant au réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). La TVB, dont la transcription est devenue obligatoire dans les documents de planification des collectivités territoriales et de leurs groupements, a de ce fait été déclinée à l'échelle locale dans le Schéma de Cohérence Territoriale puis retranscrite de façon détaillée dans le Plan local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) lequel impose que toute intervention susceptible de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie. L'absence de déclaration ou la réalisation de travaux non conformes faisant suite à une déclaration constituent des infractions devant être constatées par procès-verbal, susceptibles de donner lieu à des poursuites et des sanctions (amende ou obligation de remise en état).

Pour éviter les erreurs du passé, notre pays s'est effectivement doté d'un arsenal législatif puissant qui, bien sûr, limite les velléités de certains mais a l'inconvénient de sanctuariser les espaces sans réellement prendre en compte les évolutions nécessaires dans l'aménagement du territoire à une gestion adaptée de l'espace. Certains propriétaires peuvent être tentés d'abattre des arbres préventivement pour ne pas risquer de voir mise en cause leur responsabilité (par exemple lorsque des arbres tombent sur des lignes téléphoniques ou électriques). C'est regrettable mais compréhensible.

Afin d'éviter ce genre de comportement sans doute excessif à bien des égards, il serait utile que les propriétaires soient "es qualité" étroitement associés aux processus de décision qui conduisent notamment à l'élaboration des PLUI. Ce n'est malheureusement pas le cas aujourd'hui et ce ne sont pas les enquêtes publiques qui peuvent répondre efficacement à cette carence.

Audit énergétique reporté

Dans notre précédent bulletin, nous vous annonçons l'obligation de réaliser un audit énergétique lors de la vente d'un appartement ou d'une maison classé F ou G lors du diagnostic de performance énergétique. Cet audit devait entrer en vigueur le 1er septembre 2022. Il est reporté au 1er avril 2023.

Tarif conseils juridiques

Les tarifs pour une consultation juridique auprès d'un juriste de notre Fédération 31 rue de Tournon 75006 Paris sont réservés aux adhérents des syndicats de la Propriété Privée Rurale et facturés 150 € TTC par heure.

Indice IRL (indice de référence des loyers) : : 2^{ème} trimestre 2022 : 135.84 (soit +3.6 % sur un an) publié le 14/07/2022

SMIC brut au 1^{er} août 2022 : 11,07€ / heure soit + 4,7 %

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

Juillet 2022	Août 2022	Variation 1 mois	Variation 12 mois
138,00	138,10	+ 0,07 %	+ 23,75 %