



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

Soyons optimiste !

La période est compliquée, le gouvernement a un soutien politique au parlement très incertain, l'inflation est réapparue mais le côté positif c'est que nous sommes face au mur des réalités.

Cette réalité est multiple. L'URSS qui englobait à l'époque l'Ukraine importait du blé. Aujourd'hui, les deux pays ayant abandonné le système communiste sont devenus exportateurs de céréales. Le concept de propriété privée est donc créateur de richesse et se justifie ainsi pleinement.

A cause de la guerre en Ukraine, une autre réalité fait son apparition, c'est hélas celui de la famine qui menace une partie de l'Afrique. Selon l'ONU, ce sont 750 millions d'êtres humains qui sont menacés. Cette situation est intolérable et potentiellement explosive en termes de mouvements de population.

La France est toujours exportatrice de céréales mais notre balance commerciale hors vins et spiritueux est déficitaire. Ce triste constat, au regard de la richesse de notre territoire, est totalement inacceptable.

Face à la famine et au risque de mouvement migratoire, nous pouvons espérer que nos rêveurs d'une agriculture type de celle qui prévalait à l'époque de l'après-guerre sauront ouvrir leurs yeux et accepter le principe de réalité.

Le choix d'une agriculture bio, entraîne en moyenne et selon les productions une baisse d'environ 40% des rendements. Pour compenser ce déficit de production, il faudrait augmenter la surface cultivable de 60% ce qui est difficilement envisageable. De surcroît, la culture bio engendre une dégradation du bilan carbone tant ce type d'agriculture demande des passages mécaniques. Le sommet de la contradiction est que les partisans du tout bio veulent également aussi augmenter les surfaces non exploitées.

Sachez que votre syndicat sera présent dans tous les débats qui vont inévitablement apparaître dans les mois à venir. Grâce à notre action sur la loi Sempastous, notre crédibilité d'interlocuteurs incontournables sur les questions de ruralité et de son économie est reconnue par toutes les autorités. Nous sommes et resterons une force de propositions dont l'objectif final est un développement harmonieux et économiquement viable de la ruralité, tenant compte de la biodiversité et respectueux des principes de la propriété privée.

M. Olivier de Schonen,
Président de la FRPPR Centre-Val de Loire

Législation vipères : Qui s'y frotte s'y pique

Un adhérent s'est vu reprocher par la mairie de laisser proliférer les vipères car il n'avait pas broyé les grandes herbes de son terrain. Ce que dit la Loi : La responsabilité de droit commun du propriétaire peut être engagée si les conditions de l'article 1240 du Code civil sont remplies.

Article 1240 :

Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Parallèlement, si un propriétaire laisse son jardin à l'abandon, le maire peut prendre un arrêté lui enjoignant de réaliser des travaux ou bien faire réaliser les travaux aux frais du propriétaire (article L 2213-25 du Code général des collectivités territoriales).

Etre assuré responsabilité civile nous prémunit des dérives d'un droit où le propriétaire n'est pas toujours coupable mais toujours responsable !

— Les atouts du bail de 25 ans —

Aucun bail soumis au statut du fermage ne permet véritablement une relation équitable entre bailleur et preneur car son caractère d'ordre public offre au preneur des droits qui font de lui un quasi propriétaire mais quand il faut faire un choix, c'est le bail de 25 ans à long préavis qui emporte les suffrages car c'est le moins mauvais pour le propriétaire

Le plus mauvais est le bail de 9 ans (le bail classique) par sa durée quasi indéfinie avec le renouvellement automatique et aucune exonération fiscale. Seul le bail à long terme (bail de 18, 25 ans ou de carrière) offre un régime fiscal avantageux.

Le bail de 18 ans ne se distingue du bail de 9 ans que par son avantage fiscal. Son renouvellement automatique par période de 9 ans fait qu'il est très difficile de mettre fin à la relation contractuelle.

Le bail de 25 ans sans clause de tacite reconduction est à éviter car il prend fin au bout de 25 ans sans qu'il soit nécessaire de délivrer un préavis ni de motiver sa décision mais si le propriétaire oublie la date d'échéance du bail et laisse le locataire sur les terres à l'issue des 25 ans et si un 26^{ème} fermage est versé par le locataire, le bail se transforme alors en bail de 9 ans. C'est donc un vrai risque !

Si l'on veut un véritable bail à durée déterminée, il faut choisir le bail de 25 ans avec clause de tacite reconduction et long préavis car, au bout des 25 ans, il se renouvelle automatiquement par période d'un an et, grâce au préavis de 4 ans, le bailleur peut y mettre fin à partir de la 21^{ème} année pour être effective la 25^{ème} sans avoir à motiver ses raisons. Si le propriétaire oublie lors de la 21^{ème} année, il peut toujours résilier annuellement le bail à la seule condition de délivrer un préavis de 4 ans.

En cas de décès du preneur pendant la période des 25 ans, le bail se poursuit au profit du conjoint, des ascendants ou des descendants mais le bénéficiaire ne jouit pas d'une prolongation à l'issue du bail, le bailleur conserve son droit de congédier le preneur sans motif avec un préavis de 4 ans à partir de la 21^{ème} année.

Si le bailleur souhaite introduire une clause pour empêcher la cession du bail à un descendant, il perd le bénéfice des avantages fiscaux attachés aux baux à long terme.

Même si la situation est très différente d'un département à l'autre, ce bail a également souvent l'avantage de majorer le montant du fermage par rapport au bail de 18 ans.

Le prix des terres en France en 2021

Le prix moyen des terres et prés libres non bâtis a reculé en France en 2021 pour s'établir à 5940 €/ha soit -2.3% par rapport à 2020. C'est la deuxième fois depuis 1997 qu'il diminue : cette baisse s'explique par le grand nombre de biens mis en vente après la contraction liée à la baisse sanitaire en 2020, par la faiblesse des taux d'intérêt et le redressement des revenus agricoles. Par contre, les transactions ont augmenté de 19.2 % et les surfaces vendues de 30 % depuis 2016. Cette tendance s'explique par la vague de départs à la retraite d'agriculteurs.

Mais cette moyenne cache de **fortes disparités régionales**. Si les prix ont augmenté en Ile-de-France (+21%), dans le Grand-Est (+2.6 %) et dans les Hauts-de-France (+1.8%), ils sont assez stables en Bretagne, Centre-Val-de-Loire, Normandie et Nouvelle-Aquitaine.

Les baisses de prix sont principalement

dans les régions où les montants à l'hectare sont les moins élevés à savoir Pays de la Loire (-4.8 %), Bourgogne Franche-Comté (-4.7 %), Auvergne Rhône-Alpes (-6.1 %).

L'Occitanie (-4.6 %) et Provence-Alpes-Côte d'azur (-22.1%) ont également accusé une baisse mais les prix à l'hectare y sont au-dessus de la moyenne.

La baisse est aussi plus marquée dans les zones de grande culture (-5.3 %) mais le prix moyen d'un hectare libre y reste 59 % plus élevé (7270 €) que dans les zones d'élevage bovin (4570 €). Dans les zones de polyculture-élevage, le prix moyen s'établit à 5910 € (-0.3 %)

En ce qui concerne les biens loués, la baisse est moins importante : -0.4 % pour un montant moyen de 4910 €. Les prix continuent d'augmenter dans les zones de grande culture (+0.6 % à 6260 € en moyenne) de même que pour l'élevage

bovin (+1.7 % à 3690 €) alors que le prix moyen diminue dans les zones de polyculture-élevage (-2.1 % à 4800 €). Il n'y a pas de raison évidente pour expliquer cette tendance.

Les terres sont en majorité (50.9%) acquises par des personnes physiques agricoles (exploitant et retraités inclus) mais cette part diminue et de plus en plus de sociétés d'exploitations se portent acquéreurs : ainsi les SARL ont le plus fort taux en terme d'accroissement de surfaces (+32.6 %) et de valeur totale des transactions (+56.9 %).

Les transactions réalisées par des personnes physiques et morales non agricoles continuent d'augmenter en nombre, en surface et en valeur.

Le marché de l'urbanisation repart à la hausse avec une progression de +23.5 % en surfaces et +29.1 % en valeur.

Données : Observatoire des marchés fonciers

Audit énergétique : obligatoire à partir du 1^{er} septembre 2022

L'audit énergétique sera désormais obligatoire à partir du 1^{er} septembre 2022 **pour la vente d'un logement** classé en F ou G du diagnostic de performances énergétiques (DPE). Un décret et un arrêté du 4 mai 2022 fixent le contenu de l'audit et les personnes habilitées à le réaliser. L'auditeur y fera deux propositions de travaux pour une rénovation performante en étudiant plusieurs postes : l'isolation, la ventilation et le mode de chauffage. L'estimation du coût des travaux et des économies d'énergie feront également partie des éléments de l'audit, ainsi que la liste des aides financières mobilisables pour chaque partie du parcours de travaux.

Cet audit a pour but d'informer l'acheteur. Il n'y a pas pour l'instant d'obligation de faire les travaux avant la vente mais cet audit peut inciter l'acheteur éventuel à négocier et faire baisser le prix de vente....

Assemblée générale de la Fédération régionale de la Propriété Privée Rurale

Le 1er Juin 2022 s'est tenue dans le Loiret l'Assemblée Générale de la Fédération Régionale de la Propriété Privée Rurale de la Région Centre-Val de Loire, sous la présidence d'Olivier de Schonen, Président du SDPPR de l'Eure et Loir.

Les membres ont accueilli le nouveau président du Loir et Cher, Monsieur Gilles de Bodard, qui succède à Jean Adam, en place depuis de longues années, au service de la défense de la propriété.

Une rapide présentation de la Fédération lui a été faite, notamment en matière de représentations et d'actions au niveau de la Région, celles-ci prenant de plus en plus d'importance. Pour rappel, le siège social et le secrétariat se situent dans les bureaux du syndicat du Cher.

Les départements ont passé en revue les différents points sur lesquels ils sont intervenus au cours de la période écoulée depuis leur dernière rencontre.

Le SDPPR du Loiret s'est félicité de la victoire obtenue sur l'annulation de l'arrêté sur les Espaces Naturels Sensibles. Il a mis l'accent sur la communication avec un grand nombre de publications sur leur site.

Le SDPPR de l'Indre a obtenu de siéger officiellement dans la Commission Sites et Paysages. Il se consacra prochainement à ré-augmenter la taille de la petite parcelle (2,5ha actuellement), servant de seuil au-delà duquel s'applique le statut du fermage dans le département.

Le SDPPR du Loir et Cher a revitalisé le syndicat et son nouveau président a bénéficié d'une vitrine, à travers un article paru dans la Nouvelle République.

Le SDPPR de l'Indre et Loire a tenu son Assemblée Générale avec les Forestiers Privés. Il a redynamisé le syndicat en organisant des réunions à thème pour les adhérents.

Le SDPPR du Cher a renégocié la méthodologie utilisée pour fixer les fermages pour les nouveaux baux, dans le département. Ceux-ci vont par conséquent très sensiblement augmenter. De même, un état des lieux « type » va voir le jour, assez utile à la sortie du bail en cas d'absence à l'entrée dans les lieux.

Les SDPPR 18 et 36 se sont montrés très actifs dans leur mobilisation concernant le projet de Parc Naturel Régional du Sud Berry.

Le Président du SDPPR de l'Eure et Loir a synthétisé les avancées obtenues avec la Fédération Nationale dans la loi Sempastous, concernant le contrôle des mutations de parts sociales par la SAFER, notamment sur la dispense faite aux biens de famille jusqu'au 4ème degré. Le président a abordé le sujet du Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles (SDREA) qui a été revu. Pour rappel, celui-ci fixe les objectifs et les priorités servant à évaluer les candidats qui passent en Commissions Départementales d'Orientation Agricole (CDOA), nonobstant la volonté du bailleur parfois... Reste à fixer le seuil d'application par rapport à la loi Sempastous.

Un projet futur de créer un GAR (Groupe Informel d'Acteurs Ruraux), au niveau régional, a été lancé, à l'instar de ce qui a été fait dans l'Indre à l'initiative de son président. En effet ce groupe serait constitué, outre la Propriété Privée, des Chasseurs, des Forestiers, de la Coordination Rurale, des Pisciculteurs, des Amis des Moulins. Tous ces acteurs, ou alliés, ont des problématiques communes et seraient plus forts en se rassemblant. L'idée est de démarrer autour d'un sujet d'actualité : la « Stratégie des Aires Protégées », nouvelle sanctuarisation de zones particulières. Celle-ci a plusieurs fois été évoquée par la Présidente du Cher, ayant siégé aux derniers Comités Régionaux sur la Biodiversité. Le 4ème Plan National des zones humides 2022-2026, publié par le Ministère de la Transition Ecologique, y fait référence (voir article joint).

La Belgique se dote d'une nouvelle législation problématique en zone rurale

Depuis le 1er septembre 2021, un nouvel article intitulé 3.67 intitulé « Simples tolérances du propriétaire » prévoit ce qui suit: «Lorsqu'un immeuble non bâti et non cultivé n'est pas clôturé, quiconque peut s'y rendre, sauf si cela engendre un dommage ou nuit au propriétaire de cette parcelle ou si ce dernier a fait savoir de manière claire que l'accès au fond est interdit aux tiers sans son autorisation... »

Cette disposition autorise donc quiconque à se rendre temporairement sur un terrain non bâti, non cultivé et non clôturé ou non marqué comme étant non accessible. Le but de cette disposition serait de permettre de se balader, jouer, casser la croûte ou flâner durant quelques heures risquant de porter atteinte aux exploitations agricoles (parcelles en prairies, en jachère...) et à la bonne conservation des habitats et milieux naturels.

En France, nous ne sommes pas à l'abri d'un rouleau compresseur anti-propriété d'inspiration rouge vert. Pour le contrer efficacement, il est indispensable que nous fassions masse.

Chers adhérents, vous êtes nos meilleurs ambassadeurs pour convaincre d'autres propriétaires à venir nous rejoindre.

Indice IRL (indice de référence des loyers) : : 1^{er} trimestre 2022 : 133.93 (soit +2.48% sur un an) paru le 16/04/2022

SMIC brut au 1^{er} janvier 2022 : 10,57€ / heure soit + 0,8%

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

Mars 2022	Avril 2022	Variation 1 mois	Variation 12 mois
132,90	133,90	+ 0,75 %	+ 24,00 %