



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

Y aura-t-il une majorité au parlement pour trancher le nœud Gordien de l'Agriculture ?

Notre pays a un potentiel agronomique exceptionnel tout en ayant une balance commerciale agricole déficitaire hors vins et alcools. Cela illustre bien un vrai problème au niveau des choix stratégiques que la France a fait.

Le Président de la République a, sous la direction du ministre de l'Agriculture, organisé une grande concertation pour imaginer les contours de l'agriculture de 2040.

Nous sommes présents dans ce débat et siégeons à la commission « Installation et Transmission ». Nous sommes là au cœur du problème : en effet 40% des agriculteurs vont partir à la retraite dans les 10 ans à venir. Cela peut être considéré comme un risque ou comme une opportunité pour restructurer les exploitations.

Notre première recommandation est d'organiser une relation juridique plus équilibrée entre bailleur et preneur que par le passé.

Le statut actuel du fermage avec son principe de renouvellement automatique fait fuir tout le monde par son caractère perpétuel. Cela a contribué au développement du travail à façon de la part des propriétaires exploitants en place qui ne veulent pas subir les désagréments du statut du fermage lorsqu'ils arrivent en fin de carrière. La situation est donc bloquée et les grands syndicats agricoles le reconnaissent.

Il faut un bail long qui tienne compte du cycle agricole et cela est nécessaire. L'exemple même de la bonne solution est le bail d'une durée de 25 ans avec long préavis.

Ce que nous recommandons c'est que, par principe, aucun type de baux ruraux ne soit reconductible automatiquement surtout s'il y a changement de personne. On peut imaginer une préférence pour l'ancien preneur avec une révision des conditions du bail.

Pour apporter plus de souplesse dans la gestion des carrières

il faut aussi avoir des baux ruraux plus courts et non reconductibles (9 ou 18 ans).

Notre recommandation rejoint celle déjà faite par le comité Rueff de 1961. Il indiquait aussi que cette non-reconduction automatique du bail entraînerait une baisse du niveau des « Reprises » ce qui serait favorable à l'installation des jeunes.

Par ailleurs nous recommandons de mieux orienter l'action des Safer en limitant leurs pouvoirs de préemption au seul projet d'intérêt général (Route, Aéroport etc.) et en supprimant le droit de révision de prix qui est une séquelle d'une période où l'on croyait qu'il y avait une corrélation entre le prix de la terre et le nombre d'agriculteurs. Lorsque l'on regarde ce qui se passe aujourd'hui en Europe on constate que ce n'est pas du tout le cas.

Il existe une autre source de blocage qu'il faut réformer, c'est celui du très faible niveau des retraites agricoles. Cela force les exploitants à rechercher au moment du départ en retraite à réaliser des gains importants pour s'assurer pour la suite un niveau de vie acceptable. Les transmissions ne sont donc pas facilitées.

On peut constater, en participant à ce type de débat, que les grands syndicats sont conscients des blocages et sont prêts à y travailler. Souhaitons qu'avec nos propositions, on puisse aboutir à des réformes qui assurent l'avenir de notre agriculture. Faudra-t-il encore que le gouvernement les présente et trouve une majorité au Parlement pour les entériner.

Olivier de Schonen,
Président du FRPPR

Remerciements

Nous remercions Monsieur François Jolivet, député Renaissance de l'Indre, pour sa requête auprès du ministère de l'agriculture. L'efficacité de sa démarche nous permet aujourd'hui de participer au tour de table relatif aux discussions du volet transmission-installation de la future loi d'orientation agricole.

Loi sur l'engrillagement

Le 2 février 2023 a été promulguée la loi visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

Pourquoi cette loi ?

En Sologne, certains propriétaires ruraux ont engrillagé leurs terrains. Dans cette région naturelle, divisée en trois départements (Loir-et-Cher, Loiret et Cher), on estime que « ces parcelles à enclos » s'étendent sur 3 à 5000 km² soit 3600 kms de clôtures dont 1700 en Loir-et-Cher. La Brenne (Indre) a également tendance à s'engrillager.

Comment expliquer un tel phénomène néfaste à l'écologie des territoires ?

Les promeneurs et les touristes à qui on explique à longueur de journée que la terre appartient à tout le monde, ne voient aucun inconvénient à s'introduire dans les propriétés privées afin d'y exercer une activité de cueillette ou tout simplement à s'y promener avec leur animal de compagnie. Ces intrusions se font pourtant au mépris du droit de propriété et bien souvent au détriment de l'environnement.

Mais là n'est pas la seule raison. Certains propriétaires chasseurs, en engrillageant leur territoire le plus hermétiquement possible, cherchent à concentrer sur leur

territoire le maximum de gibier, empêchant ainsi la libre circulation de la faune sauvage. Il ne faut pas oublier que le gibier est considéré aux yeux de la loi comme « res nullius », c'est-à-dire qu'il n'appartient à personne et donc n'appartient pas au propriétaire des lieux.

Que dit la loi ?

Cette nouvelle loi interdit toute clôture qui ne permettrait pas le passage de la faune sauvage tout en créant en contrepartie un délit d'intrusion dans les propriétés.

Ainsi les clôtures doivent être posées à 30 cm au-dessus du sol. Leur hauteur est limitée à 1m 20. Les clôtures existantes doivent être mises en conformité avant le 1er janvier 2027 sauf si elles ont été réalisées il y a plus de 30 ans (1993) avec preuve de la date de construction de la clôture.

Les habitations et les sièges d'exploitation agricole ou forestière situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édiflée à moins de 150 m des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Dans le cas où le caractère privé du lieu est matérialisé physiquement, pénétrer sans autorisation dans la propriété ou la forêt d'autrui constitue une contravention de la 4^{ème} classe avec une amende pouvant aller jusqu'à 750 €.

Au-delà de l'opinion que l'on peut avoir sur la pratique de l'engrillagement, il y a avec ce texte un important problème sur un principe juridique qui touche une des bases de notre droit : celui de la non-rétroactivité des lois. Dans le cas présent, on parle d'une action de correction et destruction pour des actions (Mise en place de grillages) faites légalement sur les trente dernières années !

Cette loi a connu un grand succès au Parlement comme au Sénat. Un recours par les parlementaires au Conseil Constitutionnel était inenvisageable. Par ailleurs la loi prévoit une période de 3 ans pour se conformer à ses injonctions (Destruction des grillages existants). Pour connaître l'opinion du Conseil Constitutionnel sur le sujet, Il faudra attendre un contentieux qui n'arrivera probablement pas avant 2027 pour, à cette occasion, poser une Question Prioritaire de Constitutionnalité.

Ce qui est positif, dans cette loi c'est l'introduction du délit d'intrusion, même si l'amende est minime. Cette reconnaissance de facto du droit de propriété est une victoire.

Olivier de Schonen,
Président de la FRPPP

Information concernant les documents d'urbanisme

Plusieurs communautés de communes sont en train d'élaborer leur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). D'autres l'ont déjà réalisé ou n'ont pas encore lancé l'élaboration. Ces PLUi ont pour vocation de planifier l'urbanisation du territoire et son organisation pour les 15 années à venir.

Les conséquences pour l'habitat, les activités économiques, le devenir des terres agricoles, des espaces naturels et forestiers et des terres constructibles sont importantes.

Nos amis agriculteurs ont le privilège de pouvoir participer à l'élaboration du diagnostic agricole de leur territoire et détailler leurs attentes, leurs projets, les changements de destination des bâtiments agricoles prévues etc...

Tout au long du processus la concertation est possible avec les habitants et les propriétaires. Ils sont invités à participer à l'élaboration de ce document d'urbanisme. Soit en venant en Mairie ou au siège de la communauté de communes où des cahiers sont mis à disposition pour indiquer vos souhaits et/ou vos projets. Soit en participant aux réunions publiques qui seront proposées à différentes étapes de l'élaboration.

Tenez-vous informés. Lisez la presse locale qui se fait généralement le relais du déroulement et surtout renseignez-vous auprès de la Mairie.

Inutile de souligner l'incidence que peut avoir un nouveau Plan Local d'Urbanisme sur votre foncier agricole, rural et à urbaniser. Les conséquences sur les valeurs de vos transmissions sont aussi indéniables.

Si vous vous intéressez quelque peu à votre patrimoine vous devriez, a minima, absolument participer à l'enquête publique qui présentera le projet.

Roselyne DUBOIN, Présidente du SPPP 18

Mauvaise nouvelle !

**Le proverbe ne dit-il pas :
« Un homme avertit en vaut deux » !**

Les bases des impôts fonciers (bâti ou non bâti), également appelées valeurs locatives cadastrales, augmentent cette année de 7.1 % après une augmentation de 3.4 % en 2022, soit plus de 10 % en 2 ans. Si, pardessus le marché, votre commune ou communauté de communes a la bonne idée d'augmenter ses propres taux, vous risquez de faire des bonds quand vous recevrez votre feuille de taxes foncières en septembre prochain. Il n'y a pas de mystère, quand on supprime un impôt, il faut en trouver ou en augmenter un autre.... La taxe d'habitation a été supprimée et ce sont les propriétaires du foncier qui vont payer la différence. Ils sont les plus faciles à trouver et à ponctionner !

Une nouvelle obligation concernant les biens immobiliers

Les Français sont soumis depuis cette année à une nouvelle obligation : la déclaration d'occupation des biens immobiliers y compris caves, garages, parkings. Cette formalité doit être effectuée **avant le 1er juillet 2023**.

L'objectif est de permettre à l'administration de classer ces biens entre résidence principale, résidence secondaire, logement loué, logement inoccupé afin de leur appliquer, le cas échéant, la taxe d'habitation ou la taxe sur les logements vacants.

Pour les biens loués, le propriétaire doit renseigner la période d'occupation, l'identité du locataire et le loyer. Pour les logements en location saisonnière, il n'est pas demandé l'identité du locataire. C'est la situation au 1er janvier 2023 qui intéresse l'administration.

Cette obligation déclarative ne concerne pas que les particuliers propriétaires, elle vise aussi les propriétaires indivis, les usufruitiers, les entreprises et les sociétés civiles immobilières.

La procédure se fait en ligne via l'espace personnel ou professionnel du site impots.gouv.fr. Allez dans l'onglet « Biens immobiliers ». Théoriquement, tous vos biens immobiliers sont déjà répertoriés avec les données dont l'administration a connaissance. Il importe donc de bien vérifier si ces données sont exactes. Il ne sera pas nécessaire d'y revenir tous les ans sauf changement de situation. Si vous oubliez de faire cette déclaration vous vous exposez à une amende de 150 euros par local.

Dans quels cas la taxe d'habitation subsiste-t-elle ?

L'obligation de déclarer ses biens immobiliers vise à assujettir à la taxe d'habitation et à la taxe sur les logements vacants certains logements et tout particulièrement les résidences secondaires. Sont redevables de la taxe d'habitation les pleins pro-

priétaires mais aussi les usufruitiers et les personnes qui sont locataires à l'année de leur résidence secondaire.

La taxe d'habitation peut être majorée dans les communes entrant dans le champ de la taxe sur les logements vacants, c'est-à-dire celles où la proportion de résidences principales est faible et les villes de plus de 50 000 habitants qui font partie des zones dites tendues (avec un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande). Cette majoration peut être comprise entre 5 et 60 %.

En fait, les services fiscaux nous demandent de confirmer des informations qu'ils connaissent par nos déclarations d'impôt (logements loués, noms des locataires, montant du loyer) ou ce qu'ils peuvent en déduire concernant les logements non loués... Les propriétaires étaient déjà collecteurs d'impôts (taxe foncière sur le non-bâti et éventuellement taxe sur les ordures ménagères pour le bâti), maintenant ils deviennent agents administratifs...

Notre fédération est totalement mobilisée....

Concertations tous azimuts : pacte et loi d'orientation et d'avenir agricoles (PLOAA) avec des commissions régionales et départementales et trois groupes de travail dont un appelé « Installation et transmission » qui nous concerne particulièrement et dans lequel nous siégeons au niveau national et régional ; Comité national de suivi du plan stratégique national (PSN) et son organisme de référence le Conseil supérieur d'orientation et de coordination de l'économie agricole et alimentaire (Ceso) dans lequel nous siégeons ; projet de loi Terrier sur le statut du fermage ; loi sur l'enrillagement dont a minima la rétroactivité pose problème ; mission d'information sur la gestion durable de l'eau ; lancement d'un fonds vert pour accélérer la transition écologique dans les territoires, fonds qui à ce stade exclut les projets des personnes physiques (pourquoi ?) ; mission de conseil et d'expertise sur les haies dans laquelle nous allons siéger ; groupe d'échange sur le foncier organisé par la SAFER ; nomination du président du syndicat de l'Indre au bureau du comité national de la biodiversité... La Fédération est donc totalement mobilisée pour vous représenter et faire partager nos idées.

Pourrait-il en être autrement ? Que deviendrait notre patrimoine rural si nous ne préparions pas sa transmission. **N'oublions pas deux réalités :** les enjeux climatiques sont bien là et, dans la décennie à venir, un tiers des exploitants agricoles sera parti à la retraite !

La présence des apporteurs de capitaux que nous sommes est

donc plus que jamais nécessaire pour répondre aux enjeux climatiques et permettre l'installation d'une nouvelle génération d'agriculteurs aux exigences de vie différentes, qui ne pourra porter seul d'une part le poids du foncier et des bâtiments et d'autre part l'investissement dans l'outil de production.

Nous sommes en train de rétablir notre position, hélas perdue pendant de trop nombreuses années, comme un acteur indispensable à l'agriculture de demain et engagé dans la biodiversité.

Cela en vaut la peine !

Bruno Keller,
Président de la FNPPR

Cet éditorial du Président Bruno Keller dans le dernier numéro de notre revue nationale « La Propriété privée rurale », est emblématique du terrain que nous sommes en train de regagner au service de la propriété privée rurale. Nous souhaitons la faire partager aux nombreux lecteurs de notre bulletin d'information qui ne sont pas abonnés à la revue. Nous en profitons pour leur proposer un numéro gratuit en en faisant la demande auprès de leur département d'affiliation. Nous espérons que cela suscitera de nouveaux abonnements :

6 numéros par an dont un spécial avec le prix du foncier pour 49 €
La Propriété Privée rurale Service abonnements
31 rue de Tournon - 75006 Paris.

Une proposition de loi qui va dans le bon sens mais ...

Une proposition de loi a été déposée fin janvier par le député Renaissance Jean Terlier, par ailleurs avocat spécialisé dans le droit rural, proposition qui vise à redonner de l'attractivité au bail rural.

Cette proposition prévoit que le bail de 9 ans ne pourra être renouvelé que 3 fois et éventuellement une fois de plus si et seulement si cela permet au preneur d'atteindre l'âge de la retraite. Cette disposition vise à mettre fin de manière automatique et sans congé à

PUBLI-INFORMATION



La délégation d'exploitation avec une garantie de revenu, ça existe !

R.E.A., la régie agricole innovante, vous propose un service simple de gestion durable de votre exploitation tout en optimisant votre compte de résultat.

Basé sur 10 ans de retours d'expérience et de savoir-faire, **R.E.A.** tire parti des expérimentations menées sur plus d'un millier d'hectares. Depuis sa création, **R.E.A.** a testé et innové afin de limiter son risque économique et climatique.

Que fait R.E.A pour vous :

- choisit avec vous les meilleures orientations stratégiques de l'exploitation
- effectue les démarches commerciales et financières tels que le choix et l'achat des matières premières (semences et apport organique) et la commercialisation tout en finançant les besoins de trésorerie.
- organise et suit pas à pas les nouvelles modalités de travail au sein de l'exploitation
- gère les prestations au quotidien sur l'ensemble de l'exploitation.
- garantit un résultat d'exploitation à l'hectare de 370€ HT

Comment R.E.A fonctionne ?

R.E.A. se finance grâce à la plus value dégagée par la commercialisation et grâce à la mutualisation des risques issue de la multiplication des exploitations. Nous avons développé un savoir-faire permettant aux propriétaires exploitants de garantir leurs revenus via une agriculture biologique sans risque et de préparer leur transmission sereinement.

Les avantages :

- Garder la liberté de son foncier.
- Suppression totale de la volatilité traditionnellement liée à l'activité agricole.
- Une exploitation rentable dès la première année.

Nos clients témoignent :

"Cela faisait des années que nous réfléchissions à comment entreprendre une conversion en agriculture biologique de nos terres. Nous avons fait beaucoup de recherches mais nous n'avions rien trouvé qui puisse combiner à la fois notre manque d'expérience en la matière, notre temps disponible et notre capacité à absorber la perte de rendement. La rencontre avec les équipes d'R.E.A. ont été un vrai déclic et la simplicité de l'offre nous a séduite. Nous avons partagé nos doutes et nos problématiques, R.E.A. nous a convaincus nous et l'agriculteur avec qui nous travaillons depuis 30 ans."

Amélie & Hugues van Heesewijk, propriétaires exploitant de 220ha en Indre et Loire
Vous cherchez des solutions pour votre exploitation ou vous connaissez des personnes que cela pourrait intéresser contactez nous !



<https://www.rea-france.com/>
01.42.36.38.22 - etienne@rea-france.com



ce type de bail. Autrement dit, le bail de 9 ans ne sera plus un bail « éternel » fait à une famille mais sera limité à 45 ans quoi qu'il arrive....

En cas de fermage impayé, et après deux mises en demeure non suivies d'effet dans les trois mois, le juge constatera la résiliation du bail. Il n'y aurait donc pas de procédure de conciliation, procédure qui allonge les délais.

En cas d'exercice du droit de préemption du preneur, la valeur du bien sera fixée en considérant que le bien est libre de toute location, donc au prix des terres libres et non au prix des terres louées.

Cette proposition instaure aussi un état des lieux obligatoire avant la signature du bail, ce qui permettra, en fin de bail, d'éviter les conflits entre bailleurs et preneurs.

Le texte prévoit aussi la possibilité de sous-location temporaire pour certaines cultures, la possibilité de réviser le fermage anormal non plus la 3ème année seulement mais jusqu'à la sixième année.

Cette proposition de loi qui, sans être révolutionnaire, va dans le bon sens pour un meilleur équilibre des relations bailleurs/preneurs. Malheureusement, elle n'est pas encore inscrite à l'agenda de l'Assemblée nationale et risque bien de rester dans les placards à moins que certains éléments ne soient repris dans une prochaine loi d'orientation agricole...

A suivre

Indice IRL (indice de référence des loyers) : : 4^{ème} trimestre 2022 : 137.26 (soit +3.50 % sur un an) publié le 31/01/2023

SMIC brut au 1^{er} janvier 2023 : 11,27€ / heure soit + 1,81 %

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

Janvier 2023	Février 2023	Variation 1 mois	Variation 12 mois
139,80	138,30	- 1,07 %	+ 11,93 %