



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

Propriété privée : des droits, bien entendu, mais aussi des devoirs

Sans refaire la longue et complexe histoire du droit de propriété au cours des derniers siècles, nous pourrions juste constater que son fondement actuel repose sur le code civil de 1804. L'article 544 du Code civil énonce que « la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par des lois et des règlements ». Le droit de propriété est donc subordonné à la loi, qui est l'expression de l'intérêt général. Mais ce droit de propriété est assorti d'une fonction selon la chose et ses utilités possibles.

En d'autres termes, le droit ne perdurera que s'il a une utilité d'intérêt général. Défendre exclusivement le triptyque « sus, abus, fructus » à savoir le droit d'user, d'aliéner et de disposer des fruits d'une chose est un combat voué à l'échec. Peut-être encore, dans un passé récent, ne nous sommes-nous pas suffisamment déployés sur le terrain des utilités. Il est largement plus efficace de promouvoir les utilités de la propriété privée que de défendre des droits qui sont de facto co-substantiels.

La première très grande entorse à la liberté du propriétaire a été, après-guerre, la mise en place de l'ordre public du statut du fermage. Cet ordre public a confisqué la liberté dans la délégation d'usage du propriétaire à l'égard de son fermier. Aucun accord contractuel n'est aujourd'hui possible entre les partis. Le contrôle des structures est même allé jusqu'à interdire au propriétaire le choix de son fermier. Est-ce pour autant que l'agriculture française se porte mieux que dans la plupart des autres pays qui ne possèdent pas cet ordre public tout puissant ? Certainement pas et bien au contraire. La réglementation qui s'immisce jusque dans les relations les plus intimes entre bailleur et preneur non seulement n'aide pas ceux qui sont censés être protégés mais au contraire se retourne contre eux. La réglementation est rigide, inadaptée et repose sur un modèle agricole obsolète et soumis aux pressions de différents lobbies.

Le même constat peut être fait dans le domaine environnemental, question aujourd'hui de plus en plus prégnante. L'état préempte le droit d'usage en réglementant à tout va plutôt qu'en fixant un cap. En morcelant le territoire à travers une politique de zonage, il crée des droits différents, dilue l'usage générant une jungle administrative inextricable qui, in fine, inhibe ou pire interdit au propriétaire d'agir à la lumière de son expérience de gestionnaire du temps long.

Toutes ces politiques publiques, oubliant un mot essentiel celui de responsabilité, sont peu efficaces. Le propriétaire est responsable civil de son territoire or, bien souvent, il n'a aucune maîtrise de ce qui se passe chez lui. Pour ne citer qu'un exemple parmi une multiplicité, un propriétaire ne peut s'opposer à l'épandage de boues de station d'épuration alors qu'il est responsable des éventuelles

pollutions qu'elles pourraient générer. Les conseillers ne sont pas les payeurs. Il est indispensable de recréer les conditions propices à l'exercice de ce devoir fondamental de responsabilité.

Par ailleurs, ces politiques publiques sont également souvent inopérantes car elles agissent dans l'instant, sans vision à long terme, soumises à la pression des lobbies. L'Etat n'a pas force de vérité. Celui-ci n'a-t-il pas créé des commissions de remembrement dans les années 60 en cogestion avec la FNSEA pour aujourd'hui, sous influence des verts, mettre en place un programme de replantation de haies à grands frais et en grandes pompes ? Que pourrions-nous dire également de ces politiques aveugles qui ont conduit à l'endiguement des rivières et la mise en place massive de barrages pour assainir les champs et les villes et aboutir, 40 ans plus tard, à un virage à 180° avec une politique d'arasement tout aussi inadaptée de ces mêmes seuils ? Les mêmes causes produisent les mêmes effets. Le propriétaire, agissant dans le temps long, celui de la transmission aux générations suivantes, a été spectateur de ces gesticulations de l'Etat. Il aurait été largement préférable et moins dispendieux de faire appel à son sens de la pondération coutumier d'une gestion trans-générationnelle plus à l'abri des émotions de l'instant.

La FNPPR s'emploie activement à faire la démonstration de ces utilités et n'a de cesse de rappeler que ces devoirs de responsabilité et de transmission incombent aux propriétaires, encore faudrait-il qu'on leur laisse la possibilité de les assumer. Les différentes commissions agricoles et environnementales nationales dans lesquelles nous avons été nommés nous donnent d'excellentes tribunes pour porter ce message.

Certains esprits chagrins pourraient se demander pourquoi notre travail n'a, jusqu'à présent, que peu porté ses fruits dans ce domaine. Peut-être n'avons-nous pas suffisamment adapté notre discours au contexte actuel ? Cette approche utilitaire du droit de propriété ne donnerait-elle pas du grain à moudre à nos politiques devant les échecs répétés des politiques publiques et du délitement d'une société en manque de repère ? Nous le pensons.

En effet, la petite musique de la propriété privée commence à tinter dans certaines oreilles lassées des grands concerts. Son rôle fondamental pour un équilibre harmonieux de la ruralité est le plus souvent admis par les politiques. Encore faut-il passer des paroles aux actes ! Nous vous demandons à tous de porter ce message. C'est la clé de notre réussite au service de la propriété privée et de notre pays.

Yann Dubois de La Sablonnière,
Président du SPPR 36

Le prix des terres en 2022

Le marché des terres agricoles, qu'elles soient libres ou occupées, n'a jamais été aussi dynamique qu'en 2022 avec un chiffre record de transactions 106130 soit un total de 480400 ha. Jamais il ne s'est échangé autant d'hectares ! En 10 ans la surface échangée a augmenté de 52 %.

Après la légère baisse enregistrée en 2021, le prix des **terres agricoles libres** est reparti à la hausse en 2022. A 6130 €/ha en moyenne, le plus haut niveau depuis 1997, il progresse de 3.2 % en un an. Mais cette hausse est moins marquée (+1.7%) dans les zones de grandes cultures et les zones d'élevage bovin qui affichent respectivement un prix moyen de 7390€/ha et 4650 €/ha. L'écart de prix entre les terres et les prés se maintient. L'écart de creuse entre les parcelles irriguées ou non. Les terres labourables sont recherchées en particulier dans le nord du pays alors que dans les régions d'élevage, le contexte climatique et la conjoncture pèsent sur les prix. Toutefois, dans plusieurs zones d'élevage, des filières dynamiques comme les filières laitières AOP du Doubs ou du Puy de Dôme, contribuent au maintien des prix.

Le marché des **terres et prés loués** progresse de la même manière (+2.9%) pour s'établir à 5060 €/ha mais cette progression est un peu plus forte dans les zones de grandes cultures (6500€/ha soit +3.9%) et dans les zones d'élevage (3810

€/ha soit +3.3%). On observe un léger recul du nombre de transactions de biens libres (-1%) alors que le nombre de transactions de biens loués a progressé de 11 %

Les agriculteurs personnes physiques restent les acquéreurs majoritaires sur le marché : ils représentent 51 % des acheteurs. Les achats effectués par des personnes morales (sociétés d'exploitation agricole, groupement foncier agricole, société de portage...) représentent presque un quart des surfaces cédées. Le dynamisme du marché a été porté par une hausse de 6% des surfaces vendues à des groupements fonciers agricoles : pour la première fois, les surfaces vendues à des GFA dépassent les 30 000 ha. En 30 ans, le nombre d'hectares achetés par des sociétés de portage de foncier a été multiplié par 6.

Le marché foncier 2022 est surtout marqué par un bond sans précédent des cessions de parts sociales, juste avant que la loi Sempastous qui renforce la régulation de ces cessions n'entre en vigueur début 2023. Le nombre de cessions onéreuses de parts sociales a progressé de 24.8% et la valeur des cessions a plus que doublé. On observe même une hausse de 52 % en décembre 2022, par rapport à décembre 2021.

Ces 9490 projets **de vente de parts sociales** ont concerné 802 000 ha soit 8% du nombre de transactions totales du mar-

ché et 1.6 fois la surface. Et c'est en région Normandie que la pression « sociétariaire » sur le marché foncier a été la plus forte.

En 2022, les achats réalisés par des collectivités sont en forte hausse (+61 % en surface). C'est sans doute en lien avec la mise en place de « plans alimentaires territoriaux ».

Autre point marquant de l'évolution du marché foncier : le net recul, pour la première fois, du **marché de l'urbanisation** pour la construction de logements, de zones d'activités, d'infrastructures ou de carrières... Ce marché a enregistré un brutal coup d'arrêt en nombre de transactions (-37.3 %) en surface (-46%) et en valeur (-31.4%). Les superficies vendues pour être artificialisées sont passées sous le seuil des 20 000 ha du jamais vu depuis 30 ans. Ce recul serait dû au durcissement des conditions d'accès au crédit ainsi qu'à l'inflation des coûts de construction. Mais c'est aussi le résultat de la stratégie du « zéro artificialisation nette » du gouvernement.

Par contre, le **marché des espaces résidentiels et de loisirs non bâtis** soit les surfaces de moins de 1 hectare pour y poser un cabanon, un mobil-home ou y développer une agriculture de loisir non professionnelle, est en hausse de 6.8 % en surface : avec 32800 ha concernés il vient dépasser les surfaces destinées à l'urbanisation.

Le droit de l'environnement est-il une entrave au droit de propriété ?

Qu'est-ce que le droit de propriété ? L'article 544 du Code civil énonce que « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements ». Le droit du propriétaire est donc subordonné à la loi, qui est l'expression de l'intérêt général. Ce droit de propriété est assorti d'une fonction selon la chose et ses utilités possibles.

Le droit de propriété a toujours contenu une dimension écologique au travers de sa fonction de transmission et de conservation : le propriétaire s'intéresse au long terme afin de conserver les fonds en sauvegardant les espaces naturels alors que l'exploitant agricole se préoccupe avant tout du court terme en privilégiant la rentabilité. La propriété rurale ne se construit pas à l'échelle de l'homme mais à l'échelle de la famille. Par ce caractère familial, elle est un instrument juridique efficace pour gérer et conserver les biens en matière environnementale, elle est un allié et non un obstacle à la protection de la nature.

Le droit de l'environnement est nécessaire pour encadrer certaines activités polluantes et pour protéger la biodiversité mais il a été construit en totale opposition au droit civil : en effet, le droit de l'environnement cherche à limiter les liens de possession exclusifs au nom d'un intérêt général environnemental selon le dogme que la nature appartient à tout le monde.

Mais par les différents classements qu'il attribue, le droit de l'environnement pulvérise l'unité de la propriété foncière et conditionne les prérogatives du propriétaire en voulant protéger certains espaces naturels ou fragiles. Par ces classements, le droit de propriété change. Le nombre très important de zonages, qui ont pour but de protéger la nature, parcellise le droit foncier et retire beaucoup de force au statut de propriétaire et sa capacité à protéger le bien, il est obligé d'adopter un comportement vertueux, au sens environnemental, pour le compte de la société. L'usage l'emporte sur les droits, le collectif l'emporte sur l'individu. L'usus (possibilité de pratiquer telle ou telle activité) est affecté mais aussi l'abus (droit de transformer la chose, de la détruire). Les zonages peuvent aussi

impacter la capacité d'aliéner la chose à cause de divers droits de préemption (ceux de la commune, de la SAFER, du département...), droits qui peuvent interférer sur les prix, les conditions de la vente et surtout l'acquéreur final. L'intérêt n'est plus porté sur la chose appropriable mais sur l'usage qui peut être fait de celle-ci par une communauté de personnes qui la gouverne.

Par ces différents classements, est remise en question la conception d'une propriété unifiée conférant les mêmes droits sur tout, partout et à tout le monde. Est remise en cause la liberté de chacun, attachée au droit de propriété, de décider de l'usage de son bien.

Aristote affirmait déjà : « Ce qui est commun au plus grand nombre fait l'objet des soins les moins attentifs. L'homme prend le plus grand soin de ce qui lui est propre, il a tendance à négliger ce qui est en commun ».

D'après « Le droit de propriété au service de l'environnement » de Cécile Dambricourt, chargée de mission juridique à la FNPPR, doctorante.

A l'issue de l'Assemblée Générale du SDPPR 18, s'est tenue l'intervention suivante :

De nouvelles formes d'entreprises agricoles pour de nouveaux défis

Résultats issus des travaux de Geneviève NGUYEN, François PURSEIGLE

Toulouse INP - Ecole Nationale Supérieure Agronomique de Toulouse - Unité mixte de recherche INRAE - Toulouse INP AGIR

Madame Nguyen débute son intervention par un **état des lieux du monde agricole** :

En 2019 on dénombrait 400 000 agriculteurs exploitants, soit 1,5 % de l'emploi total (Source : INSEE 2020). Cela représente une baisse de moitié en 25 ans, essentiellement due à la baisse de l'effectif des chefs d'exploitation. Ce n'est pas fini. En effet 25 % des chefs d'exploitation ont 60 ans ou plus (Source : Ministère de l'agriculture, 2021). Aujourd'hui, un départ sur 3 n'est pas remplacé ; la moitié des agriculteurs va atteindre l'âge de la retraite d'ici 2030 et 2/3 déclarent ne pas avoir de successeur.

Dans le Cher, on constate une baisse de 17% d'exploitations en 10 ans, surtout en élevage. La majorité des exploitations aujourd'hui sont spécialisées en grandes cultures, moitié sous forme sociétaire. 28% des exploitants ont plus de 60 ans.

Au-delà de cette constatation, on assiste à un **éclatement des systèmes d'exploitation** et à la **coexistence de plusieurs structures d'entreprise** (par exemple une nette progression du recours à la prestation de service).

Il en ressort que **10 % des entreprises agricoles ont des allures de firmes**, correspondant à des modalités de gestion plus complexe. Pour 60 % d'entre elles, le capital est détenu par la famille. Pour les autres le capital est détenu par des investisseurs extérieurs. Ainsi une famille peut se trouver à la tête de plusieurs entités juridiques différentes, selon la raison sociale de l'entreprise (production d'énergie par exemple).

En France, en 2019, **la superficie agricole utilisée (SAU) représente 45 % de la superficie du pays**. Ainsi, 26,8 millions d'hectares sont composés de terres arables, Si on regarde de plus près la famille et la gestion du foncier agricole, en 2020, 35 % de la SAU des terres cultivées le sont par leurs propriétaires. La majorité d'entre eux a plus de 65 ans. 51 % sont des personnes physiques, 34 % sont des indivisions, 12,5 % sont des personnes morales.

On voit émerger de nouvelles formes de « **faire ensemble** » (associations d'exploitations, nouvelles formes de coopération). Revenons cependant sur la notion de « **faire faire** » **en hausse de 50 % en 20 ans**.

De plus en plus, une activité de service comme une autre se développe dans certaines exploitations, prenant la forme d'une tertiarisation des activités productives agricoles, un co-pilotage ou même la délégation intégrale (12,5 % du total des exploitations de grandes cultures).

Ces nouveaux « maîtres d'œuvre » se doivent d'assurer la pérennité de l'activité agricole des membres, diversifier les sources de financement en valorisant leur expertise agronomique et se positionner sur le marché.

Cet éclatement des formes d'exploitation, accompagnent un processus de fond de « **tertiarisation** », de « **banalisation** » et de « **financiarisation** » de l'agriculture.

Les organisations professionnelles sont bousculées dans leurs missions.

Les politiques publiques, marquées par un héritage des années 50, continuent à faire la promotion du modèle familial traditionnel.

Selon madame Nguyen, ces évolutions devront répondre à plusieurs défis dont la transmission et l'installation, la souveraineté alimentaire...

La présidente du SDPPR 18, Roselyne DUBOIN, a grandement remercié Madame Nguyen pour la qualité de son intervention, insistant sur ces nouveaux modes de faire valoir.

Gérer son patrimoine agricole au mieux est un véritable enjeu dans le contexte économique et fiscal actuel.

Le métier d'agriculteur se complexifie. La hausse des normes réglementaires, des contraintes environnementales, sans parler du coût du matériel, la fluctuation des marchés, peuvent expliquer le choix du « faire-faire ».

En positif, la demande d'une main d'œuvre qualifiée est revue à la hausse. Les entreprises de travaux agricoles sont toujours des agriculteurs, ne l'oublions pas !

Pour les détracteurs, le jour où le propriétaire se verra assuré d'un réel revenu foncier et d'une certaine liberté de contractualisation, il reviendra peut-être plus au modèle de location traditionnel...

Finalement pour le monde agricole, des terres qui restent en production, quel que soit le mode d'exploitation, c'est toujours mieux que des terres qui partent à la friche, à la chasse, au boisement, n'est-ce pas ?



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



Vrai/faux

Une facture de fermage impayée entraîne-t-elle la résiliation du bail rural ?

Les bailleurs ont souvent cru qu'il fallait 2 échéances impayées avant de pouvoir agir et, comme les loyers sont souvent à terme échu cela pouvait correspondre à 3 ans d'occupation...

Cette croyance est fausse.

En réalité, on peut agir dès le lendemain d'une échéance impayée, les deux défauts de paiement indiqués par la loi et nécessaires à la saisine du Tribunal paritaire des baux ruraux étant constitués par 2 lettres de mise en demeure, recommandées avec accusé de réception (LR/AR), à trois mois d'intervalle, et restées sans effet au bout de trois mois pour une même échéance. Il est donc possible d'agir auprès du tribunal 6 mois après une échéance impayée. Ces mises en demeure doivent respecter des conditions fixées par le code rural.

Point de repère sur les énergies renouvelables

Un chiffre clé sur les énergies renouvelables :

1 hectare de panneaux photovoltaïques au sol permet de dégager une énergie suffisante pour qu'un véhicule parcoure 7 mil-

lions de kilomètres. Le même hectare de blé éthanol permettra à ce même véhicule de ne faire que 25000 kilomètres.

On peut être amené à se demander pourquoi la FNSEA et la Confédération paysanne combattent avec autant d'acharnement la production photovoltaïque qui est une alternative à l'énergie éolienne mieux tolérée.

Indice IRL (indice de référence des loyers) : : 1^{er} trimestre 2023 : 138.61 (soit +3.49 % sur un an) publié le 16/04/2023

SMIC brut au 1^{er} mai 2023 : 11,52€ / heure soit + 2,2 %

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

Mars 2023	Avril 2023	Variation 1 mois	Variation 12 mois
137,40	135,20	- 1,61 %	+ 0,44 %