



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

Hors sol car déraciné ou idéologisé ?

Le Conseil économique social et environnemental (CESE) a publié un rapport intitulé : *Du sol au foncier, des fonctions aux usages, quelle politique foncière ?* Des esprits « éclairés » à l'origine de ce document révolutionnent les principes fondateurs de la propriété privée établis depuis la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen. Ce changement de paradigme est, selon eux, indispensable pour répondre aux défis environnementaux et alimentaires.

En voici un florilège donnant une idée de l'état d'esprit dominant chez ces têtes pensantes.

« *Le foncier est le socle d'enjeux sociétaux multiples qui devraient être considérés dans l'optique d'un partage au bénéfice de l'intérêt collectif, général et commun à tous les êtres vivants* » selon Madame Stéphanie Dupuy Lyon, Directrice générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGLAN) du Ministère de la transition écologique)

Carole Zakine, juriste praticienne en droit de l'environnement appliqué à l'agriculture explique que « *le patrimoine commun permet d'envisager la transmission du sol à des générations futures tandis que le code civil transmet des biens à des héritiers* ».

Nous pouvons lire également que le mot service « écosystémique » renvoie à l'idée que le sol et les écosystèmes n'existeraient que pour le bénéfice de l'espèce humaine. Parler de services écosystémiques traduit une vision de l'Homo sapiens « maître de la nature » au-dessus et en dehors des écosystèmes, ce qui n'est pas le cas. Pour Virginie Marris, philosophe de l'environnement « *la notion de services écosystémiques renforce et généralise une posture anthropocentrique qu'il conviendrait pourtant de questionner* ».

Selon la rédactrice de ce rapport, il conviendrait de « *mettre fin à la concurrence existante entre les différents usages du sol. Il s'agit d'encadrer pour réduire les activités y compris agricoles qui génèrent une dégradation des écosystèmes et sont consommatrices de sol* ».

Benoit Grimonprez, Professeur de droit à l'Université de Poitiers déclare : « *la terre est réduite à un bien non pas commun mais ordinaire, à l'instar de n'importe quel objet mobilier ou immobilier. Par-là les juristes ont nié que la terre est à l'origine même de la vie avec l'air et l'eau.* » Or, dit-il, comme l'écrivait Pisani déjà en 1979, « *le maintien des biens de la nature parmi les biens marchands nous conduira à l'accélération des phénomènes menaçant dont nous sommes déjà les témoins.* »

Et pour conclure ce florilège, il est affirmé qu'il faut une « *vraie éducation du bien commun* »

Il serait trop long de lister l'ensemble des citations pour le moins décapantes égrenées tout au long de ce volumineux dossier. Le dénominateur commun à l'ensemble de ces réflexions invite le

lecteur à partager l'idée d'un sol bien commun de l'humanité au service de l'ensemble des êtres vivants reléguant l'homme au simple rôle de maillon dans un écosystème prédéterminé. Il serait donc, selon les membres du CESE signataires de ce document, irresponsable de confier la gestion du sol à des intérêts privés pour notre souveraineté alimentaire et d'une façon plus générale pour sauver la planète. Le sol deviendrait donc, au même titre que l'eau et l'air, un bien commun au service de l'humanité. Cela n'est pas sans nous rappeler un document signé par la France à l'ONU en 1950 où il était stipulé que les petits propriétaires terriens représentaient un danger pour la sécurité alimentaire mondiale, eh oui déjà...

Cette lame de fond n'a fait que s'amplifier depuis lors pour arriver aujourd'hui à son paroxysme. Nous pourrions considérer, pour les plus optimistes, que cela n'est qu'un énième rapport du CESE destiné à être rangé dans les placards. Malheureusement, nous ne voyons pas fleurir ces idées erronées que dans cet hémicycle utile à reclasser des politiques en disgrâce. Nous les voyons germer dans tous les rouages de l'Etat appuyé par des associations environnementalistes puissantes, allergiques aux simples mots de « propriété privée ».

Il ne faut surtout pas prendre cet avis à la légère. Ces idées font déjà l'objet de proposition d'articles de loi. Le groupe de travail « foncier-biodiversité » initié par la FNPPR au sein du Comité national de la biodiversité n'a d'autres objectifs que de combattre avec détermination ces idées contre-productives qui irradiant notre appareil politico administratif et de proposer des alternatives fondées sur l'esprit d'initiative et l'émulation. Cette tribune nous permettra d'expliquer qu'il serait irresponsable de confier à un collectif la gestion du sol. Nous pourrions rappeler que notre pays a été façonné tout au long de son histoire par des gestionnaires du territoire où les intérêts privés ont généralement rejoint l'intérêt général. C'est ainsi que les propriétaires privés, en coopération avec notamment les agriculteurs usagers du sol, ont permis d'assurer notre souveraineté alimentaire tout en façonnant des paysages magnifiques au service d'un tourisme florissant.

Malheureusement, la machine étatique est venue perturber ce lien charnel du propriétaire à son territoire et au sol, son fondement, en lui interdisant bien souvent d'exercer ses responsabilités. Qui a encouragé les remembrements sauvages, objets de tous les excès à l'insu des propriétaires ? L'appareil politico administratif. Qui a encouragé les constructions de barrages pour, maintenant, exiger des arasements des seuils tout aussi excessifs au risque d'assécher les cours d'eau ? L'appareil politico administratif. Qui est à l'origine de directives aussi contreproductives que néfastes à notre souveraineté alimentaire ? L'appareil politico administratif zélé sous jonction européenne....

.../...

Pendant ce temps- là, les privés ont travaillé sur de nouvelles techniques agricoles efficaces de conservation des sols non reconnues et non aidées par l'Etat. Comprenne qui pourra ! Dans d'autres domaines, les forestiers privés n'ont-ils pas mis en place des plans de gestion durable via le Centre National de la Propriété Forestière ?

L'intérêt général doit guider les objectifs, l'action privée doit y concourir. Ce n'est qu'avec un travail en partenariat avec l'Etat que les propriétaires attachés à leur bien et responsables de ceux-ci pourront définir un cadre fondé sur le pragmatisme et l'expérience, adaptable à la multiplicité des spécificités locales. La gestion durable est l'apanage des privés car ils sont obligés de s'arrêter s'ils font fausse route. Ce n'est pas le cas de la puissance publique.

La bataille est complexe, le rapport de force défavorable car, ne soyons pas naïfs, la pédagogie ne suffira pas dans ce bras de fer à

caractère idéologique. Nous avons besoin de vous tous en qualité d'ambassadeurs des valeurs que nous défendons, auprès de millions de propriétaires désabusés et démotivés par un effeuillage continu des prérogatives du propriétaire au service de l'intérêt général.

Mobilisons-nous, c'est à ce prix que nous reconquerrons nos territoires pour nos enfants et le bien de notre pays. Ce serait trop dangereux de les confier à des hors sol. L'idéologie est une promesse, une expérience est une réalisation.

Vous pouvez compter sur nous, nous sommes sûrs de pouvoir compter sur vous.

Yann Dubois de La Sablonière,
Président du SPPR 36

Indice national des fermages

L'indice national des fermages a été publié au journal officiel de la République française le 18 juillet dernier. Pour 2023, cet indice s'établit à 116,46, ce qui représente une variation de + 5,63 % par rapport à 2022.

L'indice des fermages a eu une augmentation raisonnable jusqu'en 2015 (1 à 3%), à partir de 2016 l'indice a chuté jusqu'en 2018 (de 3% par an). C'est seulement en 2019 que l'évolution de l'indice s'est inversée pour atteindre le niveau d'indice actuel, l'indice 2022 est, quant à lui, revenu au niveau de celui de 2015.

Cette évolution reste donc à relativiser puisque en 8 ans, de 2015 à 2023, l'augmentation n'est que de 6.41 %.

Cette augmentation de l'indice de fermage de 5,63% de 2023 est aussi à mettre en parallèle avec le taux d'inflation de 5,2% en 2022 et de 7,3% en février 2023.

Cette hausse sera aussi inférieure à celle des impôts locaux dont la base augmentera de 7%.

Même s'il s'agit d'une évolution significative (+ 9.18 % sur ces 2 dernières années), celle-ci reste à relativiser au vue de la progression de 16% de l'indice des fermages sur ces 14 dernières années, ce qui revient à une augmentation moyenne de 1% par an.

L'indice des fermages s'appuie sur l'examen des comptes de l'agriculture 2022. Il repose à 60% sur l'indice d'évolution du revenu brut d'exploitation agricole (RBEA) à l'hectare national des cinq dernières années et à 40% sur l'évolution du niveau général des prix correspondant au prix intérieur brut de l'année précédente.

En revanche, compte tenu du phénomène de lissage, nous devons nous attendre dans les toutes prochaines années à avoir des indices plus favorables.

Année	Indice	Évolution
2009	100	
2010	98,37	- 1,63 %
2011	101,25	2,92%
2012	103,95	2,67%
2013	106,68	2,63%
2014	108,3	1,52%
2015	110,05	1,61%
2016	109,59	- 0,42 %
2017	106,28	- 3,02 %
2018	103,05	- 3,04 %
2019	104,76	1,66%
2020	105,33	0,55%
2021	106,48	1,09%
2022	110,26	3,55%
2023	116,46	5,63%

Le fermage est-il exprimé en quintaux de blé ou en euros ?

De nombreux anciens baux ont un fermage exprimé en quintaux de blé.

Les règles de fixation et d'actualisation du fermage ont évolué au cours du temps et il faut les prendre en compte pour éviter les erreurs de calcul.

D'abord la loi n°95-2 du 2 janvier 1995 prévoit que les baux conclus ou renouvelés à partir du 4 janvier 1996 sont exprimés en monnaie et non plus en denrées
ensuite la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 a modifié l'indexation des fermages : ainsi, depuis 2009, l'indice d'actualisation, qui était établi au niveau départemental, est devenu un indice national, ce qui signifie que le fermage 2009 est devenu la base 100 pour le calcul du fermage de 2010.

Si vous ne pouvez obtenir auprès de votre syndicat, de votre Chambre d'agriculture ou de votre DDT, le montant réactualisé du blé fermage 2023 qui, compte tenu de sa composition départementale jusqu'en 2010, n'est pas le même d'un département à l'autre, il vous faudra refaire tous les calculs pour vérifier que le fermage a été correctement réévalué. En cas de non réévaluation correcte, vous disposez de 5 ans pour réclamer votre dû à votre fermier.

Quel avenir pour la ferme France ?

De sa participation à de nombreuses réunions, notamment pour préparer la prochaine proposition de loi d'orientation agricole, le président de la FNPPR, Monsieur Bruno Keller, a retenu ceci :

Si l'on veut maintenir une France nourricière, compétitive et garantir la souveraineté alimentaire du pays,

Si l'on veut attirer des jeunes vers l'agriculture (30% des 390 000 exploitants actuels vont partir à la retraite d'ici dix ans et un quart des futurs exploitants viendront du monde non agricole), en leur offrant un niveau de rémunération satisfaisant sans qu'ils soient face à des investissements à l'installation démesurément lourds, notamment liés à l'acquisition du foncier

Si l'on veut encourager un foncier vertueux, capteur de carbone, contribuant au développement de la biodiversité, de l'agroforesterie et du stockage de l'eau,

Si l'on veut éviter que du foncier ne trouve pas preneur et qu'il se transforme en friches bien loin de tout concept de biodiversité, en décourageant la génération qui nous suit de rester, comme nous le sommes, investisseurs dans la terre agricole ou

Si l'on veut éviter de dissuader tout nouvel investisseur,

Il faut bâtir un nouveau partenariat propriétaire-bailleur fondé :

- Sur des conditions de sécurité pour le preneur en lui permettant d'investir sereinement grâce à une généralisation du bail de 25 ans
- Sur une attractivité de l'investissement dans le foncier, qui est l'outil de production indispensable à la ferme France, en l'exonérant de l'IFI, comme tout outil de production

- Sur une incitation à louer à des jeunes agriculteurs ou à des nouveaux agriculteurs en exonérant le propriétaire de taxes foncières sur les terres qui sont louées et par conséquent aussi le preneur qui supporte une partie de la taxe foncière, cette exonération existant déjà dans de nombreux pays européens,

- Sur plus de souplesse dans la relation contractuelle, le choix du preneur étant libre à la signature du bail et à chaque fin de bail, quelle qu'en soit la durée, comme dans toute location.

Si la FNPPR réussit à mettre en place ce nouveau partenariat, alors seront créées les conditions du renouveau de la ferme France.

Cet éditorial du Président Bruno Keller dans le dernier numéro de notre revue nationale « La Propriété privée rurale », est emblématique du terrain que nous essayons de regagner au service de la propriété privée rurale. Nous souhaitons faire partager cette revue aux nombreux lecteurs de notre bulletin d'information qui n'y sont pas abonnés. Nous en profitons pour leur proposer un numéro gratuit en en faisant la demande auprès de leur département d'affiliation. Nous pensons qu'après sa lecture, eu égard à la qualité de la revue, ils n'hésiteront pas à souscrire un abonnement annuel :

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.

La réforme de la retraite et ses conséquences sur la fin du bail....

Quel que soit l'âge légal de la retraite, le fermier dispose de la possibilité de se maintenir sur son exploitation jusqu'à une date lui permettant :

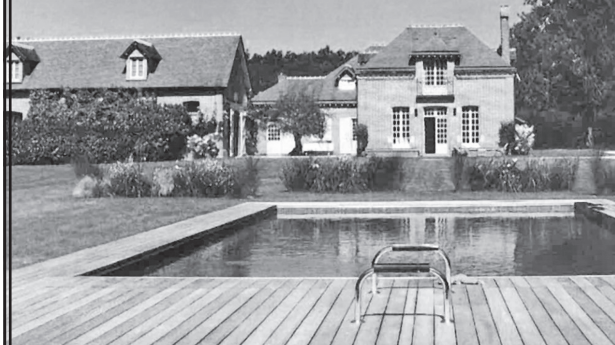
Soit d'atteindre l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles, soit d'atteindre l'âge lui permettant de bénéficier d'une retraite à taux plein.

A compter du 1er septembre 2023, il est donc mis en place un relèvement progressif de l'âge de départ en retraite. En effet, en fonction de l'année de naissance de chaque fermier, il faudra en déduire l'âge de départ à la retraite (voir tableau).

Cette modification de l'âge de la retraite génère des conséquences sur le bailleur et sa propriété car cela repousse de quelques mois à 2 ans le départ du preneur. Le congé retraite envoyé au préalable ne prendra effet que lorsque le preneur aura atteint l'âge légal en vigueur. Pour connaître cet âge légal et éventuellement déterminer le temps de prorogation du bail, il faut se référer au tableau ci-dessous :

Année de naissance	Age légal (hors départs anticipé)	Durée d'assurance requis après réforme	Trimestres supplémentaires après réforme
1960	62 ans	167 trimestres	0
1er janvier -31 août 1961	62 ans	168 trimestres	0
1er septembre- 31 décembre 1961	62 ans et 3 mois	169 trimestres	1
1962	62 ans et 6 mois	169 trimestres	1
1963	62 ans et 9 mois	170 trimestres	2
1964	63 ans	171 trimestres	2
1965	63 ans et 3 mois	172 trimestres	3
1966	63 ans et 6 mois	172 trimestres	3
1967	63 ans et 9 mois	172 trimestres	2
1968	64 ans	172 trimestres	2
1969	64 ans	172 trimestres	2

Woestelandt



**Une Woestelandt
chez vous,
un atout
supplémentaire
pour des
moments
priviliés
en famille !**



Spécialiste construction et rénovation de piscines.

CONCEPTION, CONSTRUCTION DE PISCINE ET VENTE DE SPA
À BOURGES, VIERZON ET ORLÉANS

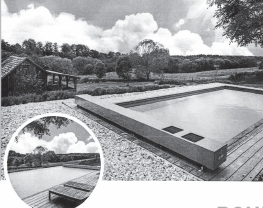


RENCONTRONS NOUS

Notre entreprise
familiale vous accueille
dans l'un de nos
3 centres d'exposition
pour discuter et
concevoir vos projets.

coverseal
protégez votre piscine

DISTRIBUTEUR EXCLUSIF



DU SERVICE...
TOUJOURS DU SERVICE !

Vous satisfaire est notre
priorité, ainsi nous vous
accompagnons dans
le quotidien de votre
piscine !

ORLÉANS
BOUTIQUE SERVICES
Z.A.C. de la Nivelles
45750 St Pryvé St Mesmin
02 38 51 01 62
CENTRE SPA
(8 SPAS exposés)

VIERZON
CENTRE EXPO
R.D. 2076 - Le Launay
18100 Thénieux
02 48 71 29 10
La plus grande exposition
de la région centre

BOURGES
BOUTIQUE SERVICES
Rue des Vignes
18390 St Germain du Puy
02 48 70 31 44
CENTRE SPA
(8 SPAS exposés)

www.woestelandt-piscines.fr

Peut-on vous refuser l'accès à une parcelle enclavée

Il arrive que l'agriculteur, pour exploiter une de ses parcelles, doive passer par le terrain d'un voisin lorsque cette parcelle se trouve en situation d'enclave. Que faire pour sécuriser l'accès à son terrain? Le voisin peut-il lui refuser ce droit de passage ?

Le Code civil, dans son article 682, reconnaît au propriétaire d'un terrain enclavé (terrain isolé ne disposant d'aucun accès ou disposant d'une issue insuffisante sur la voie publique) un droit de passage. Ce passage doit être le plus court possible pour rejoindre la voie publique et le moins dommageable pour le terrain du voisin et en échange d'une indemnité proportionnée au dommage occasionné par le passage (bruit ou autre).

Ces éléments peuvent être écrits dans un acte sous seing privé ou dans un acte authentique établi par un notaire. Si cet accord conventionnel avec le voisin n'est pas possible, le tribunal peut être saisi et c'est le juge qui tranchera (emplacement du passage, montant de l'indemnité ...).

Si l'enclave cesse parce qu'une route a été créée, alors le droit de passage cesse.

Parcelle constructible : que devient le bail ?

Quand une parcelle est devenue constructible, c'est-à-dire classée en zone U (urbaine) dans le PLUI de la commune, le bailleur de la parcelle bénéficie d'un droit de mettre fin à tout moment et sans autorisation préalable au bail rural sous réserve de respecter certaines formalités :

- Le bailleur doit notifier au fermier la résiliation du bail sur cette parcelle par l'intermédiaire d'un commissaire de justice (anciennement huissier).
- Cette notification doit préciser que le bailleur s'engage à faire changer la destination des terres au plus tard dans les 3 ans qui suivent la résiliation, autrement dit elles ne seront alors plus à usage agricole.
- La notification de la résiliation doit être accompagnée des documents justifiant le nouveau classement de la parcelle.
- La résiliation du bail n'intervient qu'un an après cette résiliation.
- Le preneur ne peut en aucun cas s'opposer à cette résiliation. Il peut seulement la contester si le formalisme décrit ci-dessus n'est pas respecté. Il doit alors saisir le tribunal paritaire des baux ruraux dans le délai de 4 mois après la notification.
- Le preneur ne peut demander une indemnité compensatrice que s'il doit libérer les terres avant l'expiration du bail, indemnité qui lui sera payée avant son départ effectif.

Indice IRL (indice de référence des loyers) : : 2^{ème} trimestre 2023 : 140.59 (soit +3.50 % sur un an) publié le 16/07/2023

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.

Jun 2023	Juillet 2023	Variation 1 mois	Variation 12 mois
132,00	130,90	- 0,83 %	- 5,28 %