



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

## L'écologie est d'essence conservatrice, son moteur la propriété privée

Bérénice Levet auteur de « *L'Écologie ou l'ivresse de la table rase* » s'exprimait en ces termes : « *Sur les ruines du marxisme (et du malthusianisme) de nouveaux messagers d'un monde radicalement nouveau se sont constitués, aux récits moins charpentés sans doute, mais enfin tout aussi systématiques, dogmatiques et aveuglants. Voici venu le temps de la grande marche, sous la bannière de l'écologie, de la lutte contre le réchauffement climatique, contre la sixième extinction de masse et rien de moins pour le sauvetage de la planète. Le lyrisme révolutionnaire tourne à plein régime en voulant réinventer nos sociétés, nos villes, nos campagnes, et tout simplement nos vies* ».

Faire table rase du passé est l'obsession des khmers verts. Julien Bayou, secrétaire d'EELV, a choisi de mettre en exergue dans son ouvrage intitulé « *En vert et contre tou.tes* » (!) cette citation de l'anarchiste espagnol Buenaventura Durruti « *Nous n'avons pas peur des ruines, nous qui portons dans nos cœurs un monde nouveau* » ! La portée de cette phrase est sans limite. C'est ainsi que selon les « escrologistes », la nature, les femmes, les minorités sont toutes et chacune victimes de notre civilisation occidentale. Féministes, indigénistes, décoloniaux, associations LGBT communient dans le grand récit de l'intersectionnalité. Dans ce même esprit, lorsque le Maire de Bordeaux édite une charte des droits de l'arbre suivi bientôt de celle des droits des rivières, l'édile est bien éloigné de préoccupations environnementales. Son seul objectif est de saper les fondements de notre civilisation judéo-chrétienne en instaurant une forme de néo-paganisme qui vénère les Dieux de la nature.

Ce mouvement majeur ne se limite malheureusement pas à des mots mais se manifeste sur le terrain par un rouleau compresseur rouge/vert qui avance à marche forcée sous couvert du sauvetage de la planète. La France n'est malheureusement pas épargnée par cette lame de fond, bien au contraire. Au-delà de l'anecdote du bannissement du sapin de Noël, la petite musique du ré-ensauvagement du monde se fait de plus en plus entendre dans notre pays. Très concrètement, le redéploiement du loup qui commence à investir notre région y participe tout comme les contraintes grandissantes de régulation de certaines espèces animales nuisibles aux activités humaines mais nullement en danger pour ne citer que le renard, la pie, le corbeau et le cormoran. Monsieur Antonin Vergez, Chef du bureau des biens communs au ministère de l'environnement, n'a-t-il pas expliqué qu'il fallait réensauvager les parcs naturels régionaux. Cela n'empêche pas certains hommes politiques de notre région d'appeler de leurs vœux la mise en place ou le développement de telles structures à la fois budgétivores et fers de lance de l'idéologie déconstructrice.

Le gouvernement souhaite déployer une stratégie dite des aires protégées horizon 2030 en mettant 30% du territoire sous protection dont 10% sous « protection forte ». Pour les protéger de quoi précisément ? des activités humaines n'est-ce-pas... Les parcs régionaux, comme les sites

Natura 2000, sont d'ores et déjà le cœur de cible pour atteindre l'objectif fixé\*.

Quelle alternative pragmatique proposer à ce délire déconstructeur pour sauver non pas la planète mais les Hommes habitant cette planète ? Il est impératif de revenir sur cette politique dogmatique et suradministrée de l'environnement dont les associations vertes/rouges largement subventionnées par l'Etat sont le bras armé (pour l'anecdote, le bureau d'étude sélectionné pour un projet de PNR à cheval entre l'Indre et le Cher répond au nom peu engageant de « rouge vif ». Tout un programme !). Leurs doctrines ont généré un millefeuille administratif à la fois coûteux et contre-productif... Et pourtant, les propriétaires, gestionnaires de leur territoire, responsables de droit et en droit de leur bien, devraient être le maillon fondamental de toute politique environnementale. Ce n'est malheureusement pas le cas. En partenariat avec l'ensemble des utilisateurs de la nature que sont, entre autres, les agriculteurs, les chasseurs, les pêcheurs et l'ensemble des amateurs de nature, les propriétaires ruraux, soucieux de transmettre à leurs enfants donc aux générations futures un bien à la fois rentable et préservé incarnent la parfaite synthèse entre des préoccupations économiques et environnementales. Afin d'être coordonnés dans les actions à mener encore faudrait-il qu'ils puissent s'organiser au sein d'un centre de la propriété rurale, à l'image des forestiers. C'est ainsi que l'argent dépensé à fond perdu dans des politiques idéologisées, dispendieuses et inefficaces de zonage pourrait être réaffecté sous forme de contrats directs avec les vrais gestionnaires de nos campagnes pour des actions ciblées et pertinentes. Qui tient le clou doit tenir le marteau.

C'est cela déployer une politique de l'environnement d'essence conservatrice qui place la propriété comme interlocuteur essentiel de l'Etat dans un triumvirat avec les collectivités. Nous pourrions ainsi protéger les ruraux des appétits féroces des khmers verts, pour le plus grand profit de la ruralité et d'une vraie écologie. Cela participe au projet ambitieux de sauver les hommes sur notre planète. Nous nous employons à l'expliquer à nos élus. Nous ne pouvons pas imaginer que le bon sens ne finisse pas par l'emporter, encore faut-il faire preuve de patience, de pugnacité mais aussi de pédagogie.

\*pour info à la page 43 de la stratégie est indiquée « Un diagnostic du fonctionnement des aires protégées et de leurs modèles économiques, leurs charges et leurs sources de fonctionnement sera réalisé en intégrant des dimensions incitatives **ou pénalisantes de la fiscalité**... ». Avis aux amateurs !

**Yann Dubois de La Sablonnière,**  
Président du SPPR 36

A travers l'exemple du PNR, on constate qu'en France les zonages se multiplient, participant de la même logique de la négation de la propriété. Ces zonages ne prennent jamais en compte ce que la propriété peut apporter dans la gestion des territoires. Le propriétaire ne serait-il pas pourtant la meilleure synthèse entre l'aspect économique et l'aspect environnemental ?

## — Un Parc Naturel Sud Berry : Non Merci ! —

Le rouleau compresseur est en marche. Les discussions se poursuivent en vue de la création d'un nouveau Parc Naturel Régional en Berry. Le Saint-Amandois et le pays de La Châtre sont les zones concernées par le périmètre de ce PNR. Cependant, le pays Saint Amandois doit revoir sa copie concernant le périmètre des communes pouvant en faire partie. Une réunion a eu lieu récemment dans l'Indre où nous avons distribué des tracts sur place à tous les maires et élus présents, réitérant notre opposition à ce projet :

### Un Parc Naturel Régional ? Pourquoi faire ?

Madame, Monsieur le Maire,

Votre commune se situe dans le périmètre du projet du PNR Sud Berry.

Le coût de fonctionnement d'un Parc Régional et les contraintes imposées à tous les acteurs ruraux dont vous faites partie motivent nos plus extrêmes réserves.

En effet, après avoir participé aux réunions de présentation de l'éventuelle création du Parc Naturel Régional Berry Sud et après avoir pris conseil auprès de différentes personnes concernées par de tels classements, nous voulons vous alerter sur certaines conséquences très préjudiciables.

➤ Tout d'abord le **coût de fonctionnement** de plusieurs millions d'euros par an essentiellement à la charge de la Région, du Département et des communes c'est-à-dire des contribuables locaux. La « Maison du Parc Régional » est bien souvent un gouffre financier. Pour l'instant **aucun budget prévisionnel** n'a été communiqué malgré les demandes réitérées. . .

➤ Les retombées économiques ne sont que de vagues promesses, omettant d'évoquer les déficits importants rencontrés par certains P.N.R.

L'exemple de communes qui préfèrent **sortir d'un Parc** après en avoir expérimenté les lourdeurs administratives et réglementaires sans parler de la charge financière, est révélateur.

➤ Au moins 4 projets de création de Parc Régionaux ont été abandonnés : Celui des Dombes, du Bocage Gâtinais, du Haut-Allier et de Sologne.

➤ Hier, on nous annonçait aucune contrainte (Cf. l'étude d'opportunité).

Aujourd'hui, des contraintes minimales par rapport aux avantages (Cf. Echo du Berry 2/12/21.) On sait comment les réglementations évoluent au gré de certains puissants lobbies : demain, sans aucun doute, **des avantages minimes par rapport aux contraintes !**

➤ Etes-vous au courant du projet de décret de la **Stratégie**

**Nationale des Aires Protégées avec 10% du territoire sous régime de protection forte** ? les Parcs Régionaux sont visés en priorité avec les zones Natura 2 000 :

Une aire protégée sous protection forte est « un espace naturel dans lequel les pressions engendrées par les activités humaines susceptibles de compromettre la conservation des enjeux écologiques de cet espace **sont supprimées ou significativement limitées...** »

Adieu agriculture, chasse, pêche, tourisme vert et bonjour l'ensauvagement des Parcs Régionaux annoncé dès 2019 à Brest par Antonin VERGEZ du ministère de l'environnement !

➤ En aucun cas nous ne maîtriserons la rédaction finale de la Charte : elle est soumise aux fourches caudines du **C.N.P.N.** (Comité National de Protection de la Nature), de la Fédération des PNR et du Ministère de l'Environnement. Il y aura certes une enquête publique avec charge au Commissaire enquêteur de donner un avis favorable mais le CNPN imposera sa version.

➤ En outre, nous vous invitons à lire attentivement l'article R333-15 du Code de l'Environnement. Vous y découvrirez les **30 documents qui devront être soumis à l'approbation du syndicat mixte d'aménagement du parc.** Les maires ne seront plus que des exécuteurs d'ordres. . .

➤ Le territoire dispose de tous les outils nécessaires pour revitaliser et dynamiser nos campagnes sans créer de nouvelles structures budgétivores : Offices de tourisme, Chambre d'Agriculture, C.R.P.F. sites et monuments classés ou inscrits. . .

➤ **Le rapport sur la Ruralité** du Député CUBERTAFON, remis en fin d'année au Premier Ministre souligne : « *En milieu rural, [la santé] reste le problème N° 1. Là est un vrai enjeu de développement des territoires. Par exemple, un couple venu habiter à NONTRON, qui avait un emploi assuré mais en est reparti, parce qu'il n'avait pas trouvé de médecin référent. . .* ».

Nontron est pourtant dans le P.N.R. Périgord-Limousin, quelle belle avancée !

Gilda de Cumond  
Roselyne Duboin  
SPPR 18

## Vente d'herbe : attention à ne pas risquer une requalification en bail rural !

Le contrat de vente d'herbe sur pied est un contrat de vente de récolte sur pied portant sur de l'herbe à pâturer ou à faucher. Si pâturage, les animaux sont sous la garde et la responsabilité de leur propriétaire.

Sans un certain nombre de précautions, ce contrat de vente d'herbe peut donner présomption de bail rural, avec toutes les contraintes du statut du fermage.

La définition du bail rural étant : « La mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble (terres ou bâtiment) à usage agricole », il y a présomption de bail rural en cas :

- de jouissance continue (12 mois sur 12) et répétée (année après année) des prés
- de jouissance, en plus des prés, de véritables bâtiments (étables...)
- d'une contribution de l'acheteur à la pousse de l'herbe par toute méthode culturale

Il y a donc vente d'herbe et non location d'herbage si :

- Le vendeur d'herbe est un exploitant agricole versant des cotisations à la Mutualité sociale agricole et déclarant un bénéfice agricole forfaitaire ou réel
- Le vendeur d'herbe assure l'entretien des prés par toute façon culturale (épandage d'engrais, entretien des clôtures, taille des haies...) qui s'imposent
- La période de jouissance des prés est limitée dans l'année à la période des foins ou de la pâture (du printemps ou de l'été à l'automne)
- Le contrat n'est pas renouvelé avec un même acheteur. Le propriétaire doit changer d'acquéreur tous les ans
- L'acheteur n'effectue sur le fonds aucun des travaux de culture ou d'entretien traditionnellement mis à la charge du locataire.

Pour éviter les conflits, il est donc préférable de rédiger un contrat précisant l'identité des parties et les conditions de vente (prix, durée de jouissance, numéro des parcelles...). Le contrat ne doit pas prévoir la cession de plusieurs récoltes. Aucune charge de culture ou d'entretien du fonds ne doit peser sur l'acquéreur. Les travaux d'entretien du sol ou épandage doivent incomber uniquement au propriétaire. Tout arrangement verbal ne peut que susciter des problèmes après quelques années.

Notre fédération met en vente des contrats de vente d'herbe pour la modique somme de 10€.

**A commander à :**  
**Propriété Privée rurale services**  
31 rue de Tournon  
75006 Paris  
Tél : 01 56 81 31 00

### Prorogation du bail de 9 ans : un second congé reprise n'est plus nécessaire

En application du deuxième alinéa de l'article L. 411-58 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur qui est à moins de 5 de l'âge auquel il peut prétendre à la retraite ou de celui lui permettant de bénéficier de la retraite à taux plein, est en droit de s'opposer à la reprise par le bailleur jusqu'à ce qu'il ait atteint cet âge.

Le 15 décembre 2021, la Cour de cassation a saisi le Conseil constitutionnel d'une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) sur la conformité du troisième alinéa de l'article L. 411-58 du Code rural et de la pêche maritime qui prévoit que « si le bailleur entend reprendre le bien loué à la fin de la période de prorogation, il doit donner de nouveau congé dans les conditions prévues à l'article L. 411-47 ». Le Conseil constitutionnel l'a déclaré inconstitutionnel (décision n° 2021-978 QPC du 11 mars 2022). **Par conséquent, il n'est plus nécessaire au bailleur de délivrer un second congé reprise en cas de prorogation du bail.**

### Capacité professionnelle agricole : un nouvel arrêté en date du 18 février 2022

Le 18 février 2022, le ministère de l'Agriculture a pris un nouvel arrêté listant les diplômes conférant la capacité agricole pour l'application des articles L.331-2 et R.331-1 du Code rural et de la pêche maritime. Au sein de cette nouvelle liste, quelques nouveaux diplômes sont intégrés. Cependant la liste (quasiment inchangée) est dorénavant classée en fonction du niveau d'étude (minimum de niveau 4).

Par ailleurs, l'article 2 de l'arrêté prévoit la possibilité d'obtenir la capacité agricole en prouvant que le diplôme (ne figurant pas dans la liste) « procure les compétences nécessaires à l'exercice du métier de responsable d'exploitation agricole ».

**Etant donné le nombre de diplômes listés sur cet arrêté, il ne nous est pas possible de joindre la liste dans ce bulletin mais vous pouvez la demander à votre syndicat départemental.**

### L'usufruitier délivre valablement congé sans le concours du nu-propiétaire

Pour rappel, en cas de démembrement de propriété, le consentement du nu-propiétaire pour la conclusion d'un bail rural est obligatoire (article 595 du Code civil). Mais cet accord ne lui donne pas, toutefois, la qualité de cobailleur. La qualité de bailleur n'appartient qu'à l'usufruitier.

C'est la raison pour laquelle dans le cadre de la délivrance d'un congé reprise, l'usufruitier peut agir seul sans le concours du nu-propiétaire. Il peut également autoriser seul la cession du bail à un descendant du preneur.

### Cessation d'activité d'un copreneur.

Dans le cas où un bail a été signé par deux copreneurs et que l'un d'eux cesse de participer à l'exploitation du bien loué, le copreneur restant dispose de 3 mois à compter de cette cessation pour demander au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de poursuivre en son seul nom.

La lettre doit reproduire intégralement l'article L411-35 alinéa 3 du code rural.

Elle doit aussi mentionner les motifs allégués pour la demande de poursuite du bail au seul nom du copreneur restant ainsi que la date de cessation de l'activité du copreneur ayant cessé de participer à l'exploitation. Si toutes ces mentions ne sont pas précisées la demande est considérée comme nulle.

Le bailleur ne peut s'opposer à cette poursuite qu'en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux dans les deux mois à compter de la réception de la lettre annonçant l'intention du copreneur restant.

# Allez-vous pouvoir continuer à louer vos maisons ?

Pour louer une maison, il faut insérer dans le bail (entre autres documents) un diagnostic de performance énergétique (DPE).

## Qu'est-ce que le DPE ?

Le DPE est un document permettant de faire l'état des lieux de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre des biens immobiliers. Les logements sont classés en catégories avec des lettres allant de A pour les mieux notés à G pour les moins bien notés.

Il comporte également des recommandations de travaux et d'usage appropriées au logement diagnostiqué pour améliorer sa performance.

Il fait partie des diagnostics immobiliers obligatoires, et doit être joint à l'acte de vente ou au contrat de location.

**Les principaux objectifs du DPE :** informer les futurs locataires ou acheteurs, comparer les logements entre eux, inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie, identifier les logements économes (obligation de travaux)

## Un nouveau DPE est entré en application le 1er juillet 2021 :

Il repose essentiellement sur les critères du bâti et non plus sur l'usage. Pour ce nouveau DPE, l'établissement des étiquettes ne dépendra plus uniquement de la consommation d'énergie primaire (exprimée en kWh/m<sup>2</sup>/an).

En effet, l'empreinte carbone du logement (exprimée en kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an) sera désormais prise en compte ; et pour cause, ce sera la moins bonne note des deux qui définira l'étiquette finale du logement.

Ainsi, un logement classé D en consommation énergétique et F en émissions de gaz à effet de serre ou classe climat, sera classé F.

Ces notes sont attribuées par un diagnostiqueur professionnel, qui s'appuie sur ses observations et sur les justificatifs fournis par le propriétaire.

## Les classes énergétiques du nouveau DPE s'établissent entre :

L'étiquette A : Moins de 70 kWh/m<sup>2</sup>/an pour la classe énergie et moins de 6 kg/m<sup>2</sup>/an pour la classe climat.

L'étiquette G : Plus de 420 kWh/m<sup>2</sup>/an pour la classe énergie et plus de 100 kg/m<sup>2</sup>/an pour la classe climat.

## Le DPE devient opposable : Un DPE opposable, qu'est-ce que cela signifie ?

Alors qu'il était auparavant effectué à titre informatif, le DPE sera désormais opposable juridiquement à l'encontre du propriétaire et du diagnostiqueur.

Le propriétaire engage donc sa responsabilité : en cas d'erreurs ou d'informations erronées, l'acquéreur ou le locataire pourra se retourner contre lui pour préjudice.

Par exemple, si le logement a été classé E, alors qu'il est en réalité classé F, le propriétaire peut se voir dans l'obligation de réaliser des travaux de rénovation énergétique.

## La loi climat du 22 août 2021 dispose que les logements économes ne seront, à terme, plus louables.

Le loyer ne peut plus être augmenté à compter du 24 août 2022 pour les logements classés F ou G.

## Les logements seront considérés comme indécents s'ils ont la note suivante :

**G à compter du 1er janvier 2025.**

**F à compter du 1er janvier 2028.**

**E à compter du 1er janvier 2034.**

Pour rappel, les conséquences de l'indécence d'un logement sont les suivantes : obligation d'engager les travaux pour y remédier, diminution ou suspension du loyer, relogement, sanctions civiles et même pénales dans certains cas.

Les travaux visant à améliorer l'isolation thermique des appartements sont désormais inévitables.

Tous les logements équipés de chauffage au fuel sont notés G.

## Recommandations de travaux

Pour aller plus loin, le nouveau DPE inclura une série de recommandations de travaux à réaliser pour améliorer la performance du bien, répondant à différentes ambitions, dont le changement d'étiquette. Ces travaux feront l'objet d'une estimation chiffrée.

*Ainsi, dans un DPE effectué en décembre dernier dans une longère berrichonne et classé E, qui ne sera donc plus louable en 2034, il est préconisé, pour avoir une meilleure note, des travaux pour un montant estimé entre 12000 et 35000 euros avec isolation des murs par l'intérieur, changement des portes et fenêtres (alors qu'il y a déjà des portes et fenêtres à double vitrage mais sans doute pas assez performants) et installation d'une ventilation. Rien que cela !*

**CONCLUSION :** Compte tenu de la faible rentabilité de la location, notamment en milieu rural, et de l'importance des travaux à réaliser pour être « autorisés à louer », il est à craindre que nombre de propriétaires vendent petit à petit leur parc locatif. Il n'y a déjà pas assez de logements à louer en France, est-ce ainsi que l'on va améliorer la situation et que les personnes disposant de faibles revenus pourront se loger si une grande partie du parc locatif privé disparaît ? Le calendrier sera-t-il revu ? C'est à souhaiter.

Quand les bailleurs privés représentent 53 % des 10 millions de logements du secteur locatif et logent à eux seuls 22 % de la population française, on risque de se retrouver devant une grave crise du logement !

Indice IRL (indice de référence des loyers) : 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 : 132.62 (soit +1.61% sur un an) paru le 15/01/2022

SMIC brut au 1<sup>er</sup> 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.

Décembre 2021	Janvier 2022	Variation 1 mois	Variation 12 mois
120,60	123,00	+ 1,99 %	+ 17,70 %