



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

## Nous sommes tous des seigneurs paysans

Peut-être avez-vous été « Charlie » ou bien encore « Charlie Martel » suite aux dramatiques événements qui ont touché la France en 2015. En lisant le texte entre guillemets, ci-après, je suis sûr que vous allez tous devenir des « Seigneurs Paysans ». Les conclusions et avis émis sur le projet éolien de Beaulieu dans le département de l'Indre sont ainsi rédigés : « *La commission d'enquête ne pouvait pas non plus ignorer le nombre impressionnant de représentants de l'aristocratie à l'origine des observations recueillies. La commission a fait le choix de ne pas citer tel ou tel représentant des nombreux nobles, grands propriétaires terriens, riches familles, grands domaines aristocratiques et petits territoires des seigneurs paysans qui se sont exprimés au cours de cette enquête publique* ». Incroyable mais vrai ! Indépendamment de l'opinion que l'on peut avoir sur ce projet et même plus généralement sur l'énergie éolienne, on est amené à s'interroger sur le principe républicain d'égalité devant la loi devant de tels propos publiés sur le site de la Préfecture de l'Indre ! Ces commissaires enquêteurs sèment le trouble sur le fondement de la transition écologique en s'exprimant ainsi. Cette rédaction ignominieuse trahit la confiance que l'autorité administrative leur avait accordée tant ce rapport est empreint d'une idéologie nauséabonde. Il est bien évident que cet événement va largement au-delà de la simple anecdote. Il est la traduction d'une société en plein délitement qui s'installe insidieusement dans une « logique de déconstruction » qui a court actuellement.

Devant ce fait d'une gravité exceptionnelle, nous avons transmis un communiqué au journal la « Nouvelle République » qui s'est réfugié dans un silence assourdissant. Qu'en aurait-il été si l'association LGBTI etc. ou la communauté musulmane avait été ainsi stigmatisée. Ne nous étonnons pas du silence de ce quotidien régional qui est fidèle à une ligne éditoriale très rouge verte non assumée. Espérons juste que le titre de la NR ne préfigure pas ce que pourrait réellement être une future nouvelle République. Nous avons également écrit à Monsieur le Préfet de l'Indre qui nous a répondu par l'intermédiaire de Madame la Sous-Préfète d'Issoudun que ces faits étaient effectivement inadmissibles et que le tribunal administratif de Limoges prendrait les mesures adaptées à l'encontre de ces commissaires. Aux dernières

nouvelles, les commissaires enquêteurs ont été blâmés par le président du tribunal administratif. Cette sanction administrative même si elle revêt un caractère exceptionnel est insuffisante au regard de la gravité des faits. La radiation du rédacteur semblerait être la seule réponse adaptée devant un comportement qui fait fi des principes républicains les plus élémentaires.

Que faire pour éviter que ce terrorisme moral à l'égard d'une partie de la population française ne soit pas relégué au titre d'un simple fait divers et finisse par tomber dans les oubliettes de l'indifférence ?

Nous devons poursuivre l'action de deux façons différentes à la fois à l'égard de l'autorité administrative et de la presse.

Le SPPR36, conjointement avec le FRPPR, va mener une action auprès du président du tribunal administratif de Limoges visant à demander la radiation pure et simple du rédacteur du rapport de commission d'enquête.

Mais c'est également à chacun d'entre nous d'agir « seigneurs paysans » que nous sommes tous devenus pour contrer cette nouvelle forme de terreur. Ecrire un mail de protestation à la Nouvelle République du centre ouest ( [dialogue@nrco.fr](mailto:dialogue@nrco.fr) avec copie à [nr.chateauroux@nrco.fr](mailto:nr.chateauroux@nrco.fr)) est un acte militant que nos détracteurs utilisent abondamment. En ne souhaitant pas relayer ces faits scandaleux, ce journal cautionne de facto une forme de terrorisme moral qui transpire dans le rapport de Beaulieu. C'est un choix éditorial qu'il faut dénoncer.

Comme vous le voyez, notre détermination à poursuivre la démarche est maximale. Nous avons besoin de votre contribution pour y arriver. N'hésitez pas à diffuser cette information au sein de votre tissu relationnel ou sur les réseaux sociaux aussi largement que possible

Nous sommes tous des seigneurs paysans.

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

**Loi climat résilience.** Le Conseil Constitutionnel a récemment écarté un recours déposé par 60 députés portant sur la Loi climat- résilience. Celle-ci était jugée par les pétitionnaires insuffisante contre le changement climatique. Le Conseil Constitutionnel a jugé que les griefs étaient d'ordres généraux et ne pouvaient donc pas retenir leur attention. Il ne s'est en revanche pas prononcé sur le fond. Après la décision rendue le 31 mai 2021 par le Conseil d'Etat censurant la doctrine de l'eau et de la biodiversité concernant l'application de l'amendement moulin qui visait à maintenir une continuité écologique et donc à détruire les moulins hydrauliques et / ou à construire des passes à poissons d'un coût exorbitant (300000€) (voir page 3) ne reviendrons-nous pas petit à petit vers une écologie moins dogmatique ? Rien n'est moins sûr mais nous pouvons l'espérer

**Surveillance par drones** La surveillance par drone se développe : les pouvoirs publics sont autorisés à la pratiquer aux fins de surveillance des phénomènes naturels (art. 250) ou des installations classées ou autorisées relevant du Code de l'environnement (art. 282) ou au titre de la législation sur la pêche (art. 283).

## — Indice des fermages 2021 —

L'indice national des fermages pour 2021 a été publié par arrêté du 12 juillet 2021. Le nouvel indice des fermages est fixé à 106,48 et augmente de 1,09% par rapport à 2020. Le calcul de cet indice est basé à

- 60% sur l'évolution du revenu brut d'entreprise agricole par hectare sur les 5 dernières années
- Et à 40% sur l'évolution annuelle du prix du PIB.

La hausse de l'année 2021 s'explique par l'augmentation de +2,52% du prix du PIB.

Evolution de l'indice national des fermages

Année	Base	Evolution annuelle (en %)
2009	100	0
2010	98.37	-1.63
2011	101.25	+ 2.92
2012	103.95	+ 2.67
2013	106.68	+ 2.63
2014	108.30	+ 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

L'indice des fermages a donc augmenté de 6.48 % depuis 2009. Pendant cette même période le coût de la vie a, lui, augmenté de 12%.

## Vous ne voulez pas renouveler le bail à votre fermier comment procéder ?

Il faut délivrer un congé dix-huit mois à l'avance par exploit d'huissier mais cela ne suffit pas, le congé doit être motivé car le propriétaire ne peut pas récupérer les terres pour n'importe quel motif. La reprise par le propriétaire pour exploiter est une possibilité mais elle n'est valable que si elle est réalisée par le propriétaire lui-même, son conjoint ou un descendant. Le repreneur doit alors s'engager à exploiter le bien pendant au moins 9 ans, posséder le matériel et le cheptel nécessaires et habiter sur place ou à proximité. Il ne doit pas avoir atteint l'âge de la retraite à la reprise.

Le propriétaire peut aussi récupérer ses terres s'il a un motif de résiliation du bail, les motifs sont énumérés par la loi : il s'agit du défaut de paiement des fermages, des agissements du fermier de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, ou encore s'il y a un changement de destination du bien loué. En dehors de ces cas, le bail ne pourra être résilié.

Dernière possibilité pour récupérer vos terres : le propriétaire-bailleur peut refuser le renouvellement au fermier ayant atteint l'âge de la retraite ou le limiter à l'expiration de la période triennale au cours de laquelle il aura atteint l'âge de la retraite. Dans ce cas, le motif n'a pas à être justifié.

## — La SAFER : le pays des monstres gentils ? —

Le 16 Septembre dernier se déroulait au Château de Valençay, dans l'Indre, une grande manifestation à l'occasion des 60 ans de la SAFER. Les discours d'accueil du président régional et du président national de la FNSAFER, Emmanuel Hyst, dans la cour d'honneur du château ont donné le ton de la journée. Le président régional a tenu à rappeler qu'il était heureux de nous recevoir dans cette magnifique demeure mais qu'il n'en n'était pas heureusement propriétaire (au cas où certains en douteraient !), car cela pourrait selon lui « jeter le trouble » ! Il est vrai que cette société d'économie mixte en délégation de service public est coutumière du fait. Mais jeter le trouble une fois de plus ou de moins, quelle importance ? Cette précaution oratoire n'est-elle pas révélatrice de l'état d'esprit des principaux dirigeants qui animent la SAFER ? Monsieur le Président régional a-t-il bien la conscience tranquille en se justifiant ainsi. Ne dit-on pas bien mal acquis ne profite jamais ? Ce ne sont que des questions que nous pouvons légitimement nous poser mais bien entendu, en aucun cas, ce n'est un procès d'intention !

Est alors venu le tour de Monsieur Emmanuel Hyst de faire son show. Vêtu

d'un magnifique costume blanc digne de Al Pacino, Monsieur Le Président de la FNSAFER nous a fait bénéficier d'une merveilleuse cure de jouvence avec un bond de 40 ans en arrière. Nous étions bien loin des frasques de Al Pacino, mais plutôt de celles de Monsieur du Snob dans l'Île aux enfants pour les quinquagénaires qui se souviennent de cette émission pour les jeunes. L'Île aux enfants était le pays des enfants heureux et des monstres gentils. Dans cette île effectivement enchantée tout le monde était bon et tout le monde était gentil. En entendant Emmanuel Hyst s'exprimer, on aurait pu y croire à ce monstre gentil qu'était selon lui la SAFER. La SAFER serait un outil indispensable au maintien de la démocratie voir même à la sauvegarde de la planète. Non seulement, elle serait l'indispensable outil du contrôle du foncier pour installer des jeunes agriculteurs mais en même temps, elle permettrait la protection écologique du territoire et tout cela bien entendu sans aucun but lucratif. Comment ne pas tomber sous le charme de ce discours parfaitement huilé ? Tout simplement en remarquant que dans ce petit coin de paradis, la propriété privée n'existait pas. Pas une fois ce « gros mot » n'a

été prononcé par Monsieur Hyst dans son discours introductif. Et pourtant ne sont-ce pas avant tout les propriétaires qui sont le mieux à même d'installer des jeunes agriculteurs. Encore faudrait-il leur laisser plus de liberté pour le faire le plus efficacement possible. Ne serait-ce pas les propriétaires soucieux de transmettre un bien économiquement rentable et préservé à leurs enfants qui seraient le mieux à même de s'occuper efficacement d'une vraie écologie de terrain ?

Non la SAFER n'est pas un monstre gentil mais un monstre tentaculaire qui s'arroge depuis des décennies des pouvoirs de plus en plus exorbitants au bénéfice, entre autres, de ses salariés. Pour information le revenu moyen des salariés de la SAFER, hors charges patronales, était de 53000 € en 2019 et 59000 € en 2020 dans la région Centre et tout cela sans compter les voyages somptueux qui sont légion. Nous avons demandé au Commissaire du gouvernement qui était présent à cette « fête » de nous communiquer la rémunération des 5 plus hauts dirigeants de notre région. Venant d'arriver à ce poste, il ne le savait pas. Nous allons donc lui faire une demande écrite

pour le savoir. Et pourtant ce discours bien rodé qui respire l'hypocrisie arrive à faire encore illusion. Les dispositions du projet de Loi Sempastous qui visent à contrôler les cessions de parts de société ne seraient utilisées qu'à la marge selon ses promoteurs. Mais alors pourquoi ne pas l'abandonner ou à tout le moins laisser de côté les dispositions concernant les biens de famille. Aucune réponse n'a été fournie à cette question légitime. La Safer est passée maître dans l'art de minimiser les dispositifs

qu'elle promet comme elle l'a toujours fait avec le droit de préemption qui selon Monsieur Hyst ne concerne que 5% des dossiers de la région Centre. Mais alors pourquoi ne pas le supprimer pourrait-on arguer ? Tout simplement parce que ces dispositions sont des outils de dissuasion massive qui visent à tout contrôler au bénéfice de la SAFER.

Espérons que nos élus soient conscients du discours hypocrite de ces marchands d'illusion. Peut-être est-il utile de leur rappeler

que la FNSAFER a fait de la publicité en Chine rédigée en mandarin pour vendre des vignobles à des investisseurs chinois alors qu'en même temps en France elle agitait le chiffon jaune pour faire passer ces dispositions liberticides à l'égard de la propriété et de l'entrepreneuriat.

La réception était réussie mais maintenant la fête est finie. Espérons que nos élus reviennent à la dure réalité rapidement car nous ne sommes pas au pays des monstres gentils.

## — Qu'est-ce qu'un SAGE ou un SDAGE ? —

### QU'EST-CE QU'UN SAGE OU UN SDAGE ? QUELS SONT LEURS RÔLES DANS LA GESTION DES INONDATIONS ?

LA LOI SUR L'EAU DU 3 JANVIER 1992 A CRÉÉ DEUX NOUVEAUX OUTILS DE PLANIFICATION :

- Les SDAGE, Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux, élaborés pour chacun des grands bassins hydrographiques français par les comités de bassin.
- Les SAGE, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, élaborés à une échelle plus locale, lorsque cela est nécessaire, par une Commission Locale de l'Eau.

Ces deux outils ont une portée juridique et organisent la gestion de l'eau à des niveaux hydrographiques cohérents.

### LE SDAGE EST UN DOCUMENT D'ORIENTATION QUI DÉFINIT :

des orientations ayant une portée réglementaire : il s'impose aux décisions de l'Etat en matière de police de l'eau, aux décisions des collectivités, des établissements publics ou autres usagers pour tous les programmes assurant la gestion de l'eau ; des actions structurantes à mettre en œuvre pour améliorer la gestion de l'eau au niveau du bassin ; des règles d'encadrement des SAGE qui doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les SDAGE.

Ainsi, les collectivités, les départements, les régions, l'Etat et ses établissements publics ne pourront pas aménager leur territoire, ni imaginer de grands travaux, sans tenir compte du SDAGE.

### LE SAGE A POUR VOCATION DE :

fixer des objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre pour les masses d'eau concernées dans un délai déterminé ; définir la répartition de l'eau disponible entre les différentes catégories d'usagers, le cas échéant en déterminant des priorités d'usages en cas de conflits ; identifier et protéger les milieux aquatiques sensibles ;

coordonner les actions d'aménagement, de protection de la ressource, d'entretien des masses d'eau et de lutte contre les inondations.

Le SAGE est établi par la Commission Locale de l'Eau (CLE), composée d'élus, d'usagers et des services de l'Etat. Il est soumis à enquête publique et approuvé par le préfet. Il s'agit d'un outil élaboré par les acteurs locaux et approuvé par l'Etat. Les documents d'urbanisme tels que les SCOT, les PLU et les cartes communales doivent être compatibles ou rendus compatibles avec le SAGE.

*Malgré cette organisation complexe donnant lieu à des réglementations souvent sclérosantes, une bonne nouvelle liée au travail efficace dans le domaine de la gestion de l'eau est à noter.*

Par une décision rendue le 31 mai 2021, le Conseil d'Etat vient de censurer la doctrine de la Direction de l'eau et de la biodiversité concernant l'application de « l'amendement moulins » (Art L214-17 du Code de l'environnement) qui visait à maintenir une continuité écologique et donc à détruire les moulins hydrauliques et/ou à construire des passes à poisson d'un coût exorbitant (300 000 € par passe).

Le Conseil d'Etat a précisé que cet article ne s'appliquait pas aux moulins préexistants à la date du 24 février 2017. Ce texte signe la fin de partie pour les casseurs ainsi que pour les admirateurs zélés de la continuité écologique, en tout cas pour ce qui concerne les moulins.

Dans l'Indre, des pressions (voire des intimidations) ont été exercées sous forme de courriers, de visites, d'interventions diverses pour amener les propriétaires de moulins à renoncer à leur « droit d'eau ». Ne vous laissez pas faire, n'hésitez pas à informer votre syndicat de telles démarches abusives.

Pour tous les ouvrages de franchissement piscicole qui auraient été construits sur exigence de l'administration depuis 2017 sur des moulins hydrauliques bénéficiant des dispositions de l'article L214-18-1 du code de l'environnement mais dont l'administration aurait refusé l'application, il est possible de saisir le préfet d'une demande d'indemnisation des coûts liés à la mise en œuvre irrégulière de ces ouvrages.

Dans le cadre du projet de loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », le député de l'Indre, François Jolivet, a soutenu un amendement qui a été adopté le 7 avril 2021 par l'Assemblée, qui vise à exclure définitivement la possibilité de financer la destruction des retenues de moulins et orienter les financements publics non plus vers une continuité écologique destructive mais vers une continuité écologique de conservation et de valorisation.

*Les quelques 10 000 moulins recensés constituent un pan majeur du patrimoine français à protéger. En outre, ils ont une incidence mineure sur la continuité écologique et ne remettent pas en cause le très bon état écologique des rivières. Enfin, ils recèlent un potentiel de développement de la production d'électricité d'origine renouvelable estimé entre 120 et 130 mégawatts.*

## Impôts fonciers dûs par le preneur quelques précisions

• Selon l'article L 415-3 du code rural, l'impôt foncier est « à la charge exclusive du propriétaire » mais celui-ci peut prévoir par convention que le preneur prendra à sa charge une partie de l'impôt. Cette quote-part du preneur doit avoir été prévue dans le bail, que ce soit pour les taxes sur le non-bâti ou pour les taxes sur le bâti s'il y a une maison comprise dans la location. Au moment de la conclusion du bail, le bailleur peut négocier un remboursement « quasi intégral » des taxes foncières sur le bâti et le non bâti soit une fraction allant jusqu'à 99 %. Nous conseillons de ne pas dépasser 90 %. Une fois le bail signé, il est trop tard pour modifier la répartition entre preneur et bailleur. Il faut impérativement que ce soit écrit dans le bail.

• Si rien n'est prévu dans le bail, la partie à charge du preneur est d'un cinquième sur le bâti et sur le non-bâti. Seulement, depuis 2006, les propriétaires ont bénéficié d'une exonération de 20 % des parts communales, intercommunales et éventuellement taxe additionnelle de taxes foncières sur les propriétés non bâties (voir sur la feuille d'impôts la phrase : « La base communale exonérée est de ... ») mais ce dégrèvement doit être intégralement rétrocédé au fermier (article L 415-3 du code rural). Cet allègement de 20 % de l'impôt sur le non-bâti réduit donc à néant cette quote-part. Aussi, depuis cette date, les baux verbaux et les baux écrits n'ayant pas précisé la part mise à la charge du preneur ne permettent plus d'exiger un remboursement de la taxe foncière sur le non-bâti. Pour les fermiers locataires d'une maison, il n'y a pas de dégrèvement, la part à payer reste donc de 20 % des cotisations.

• Même s'il est dispensé du remboursement des taxes sur le non-bâti, le preneur doit rembourser au bailleur la moitié des frais de Chambre d'agriculture (art L 514-1 du code rural). Les propriétaires ont accès au même titre que les agriculteurs aux services de cet organisme dont ils financent le fonctionnement.

• A ces taxes, il convient d'ajouter les frais de gestion de la fiscalité locale qui sont de 3 % sur le foncier bâti, le non-bâti et les taxes additionnelles et de 8 % sur les taxes Chambres d'agriculture et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

• L'article L415-3 énonce la règle pour le calcul de la part revenant au preneur : « Lorsque le pourcentage des taxes foncières sur le non-bâti mis à la charge du preneur est supérieur à 20 %, le preneur rembourse au bailleur une fraction de la taxe foncière sur les propriétés non-bâties égale à la différence de ces deux pourcentages multipliée par 1.25. Exemple : si votre fermier vous doit 50 % des taxes foncières sur le non-bâti, votre fermier vous devra :

{ cotisations 2019 (communales, intercommunales, taxe additionnelle) x (50% - 20 %) x 1.25 } auquel il conviendra d'ajouter les frais de gestion (3%) + moitié des taxes Chambres d'agriculture + les frais de gestion de 8 % sur celles-ci.

Lorsque le pourcentage des taxes foncières sur le non-bâti mis à la charge du preneur est inférieur à 20 %, le bailleur déduit du montant du fermage dû par le preneur une somme déterminée en appliquant au montant de la taxe foncière sur les propriétés non bâties un taux égal à la différence entre ces deux pourcentages multiplié par 1.25 » soit si le pourcentage convenu est de 15 % : cotisations 2019 x (20 % - 15 %) x 1.25 = montant à reverser au fermier.

**Les éventuels dégrèvements de taxes foncières au bénéfice des jeunes agriculteurs ou par suite de calamités agricoles ou pour mode de production biologique doivent aussi être entièrement déduits du montant du fermage (art. 1647 bis du code général des impôts, L411-24 et L415-3 du Code rural).**

## Relations bailleurs/fermiers : Quelques conseils

### • Il n'y a aucune obligation de signer le bulletin de mutation des terres

A l'occasion d'un changement d'exploitant, il n'est pas rare que le nouvel agriculteur demande au propriétaire de signer et lui retourner un bulletin de mutation de terres.

Le bulletin de mutation de terres n'est qu'un simple document de liaison entre les exploitants agricoles et leur organisme de sécurité sociale. Les informations transmises à la MSA ne peuvent pas se substituer aux actes ou documents officiels (bail rural, acte notarié). La preuve du bail ne peut être rapportée par une affiliation à la MSA car elle ne suffit pas à démontrer le caractère onéreux de la jouissance des parcelles (Cass. 3ème civ, 1er février 2000).

Le bulletin de mutation ne vise qu'à formaliser les mutations des exploitants sur les parcelles auprès de la seule MSA, afin qu'elle puisse vérifier et procéder aux appels de cotisations sociales.

Ce bulletin n'a qu'une valeur informative et le propriétaire n'est absolument pas tenu de le signer.

### • Fermage : Privilégiez le paiement à terme à échoir

Lorsque le fermage est payable à terme échu, le paiement intervient à la fin de la période et est révisé chaque année à partir de l'indice connu au début de la période, c'est-à-dire celui de l'année précédente. En revanche, lorsque le fermage est payable à terme à échoir, ce dernier est à payer en début de période et révisé chaque année à partir de l'indice de l'année en cours.

Il est conseillé de privilégier le terme à échoir pour le paiement des fermages. Ce principe de paiement est le plus logique puisque le preneur paie le bailleur avant de « consommer » la mise à disposition, évitant ainsi au bailleur d'être un apporteur de trésorerie à court terme, sans la moindre rémunération. Ce système de paiement facilite également la gestion d'éventuels impayés. Enfin, le bailleur ne doit pas oublier qu'il peut étaler sur plusieurs échéances le fermage, en lieu et place d'une seule échéance annuelle (rien n'interdit une échéance mensuelle).

Indice IRL (indice de référence des loyers) : 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 : 131.12 (soit +0.42% sur un an) paru le 13/07/2021

SMIC brut au 1<sup>er</sup> octobre 2021 : 10,48€ / heure soit + 2,2%

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

Juin 2021	Juillet 2021	Variation 1 mois	Variation 12 mois
109,40	110,40	+ 0,9 %	+ 8,4 %