



Propriété Privée Rurale

Syndicat de la Propriété Privée Rurale de l'Indre
www.propriete-rurale36.com

Permanence administrative le jeudi de 9h à 12h
Permanence technique le jeudi sur rendez-vous
de 14h30 à 16h30
14, Av. du Général Ruby - 36000 CHÂTEAUROUX
Tél. 02 54 07 29 29

Adresse postale :
14, Avenue du Général Ruby
36000 CHÂTEAUROUX CEDEX
proprieterurale36@orange.fr
facebook/sppr36 @sppr36

N° 186 « *Nous n'héritons pas de la terre de nos ancêtres, nous l'empruntons à nos enfants* » - Saint-Exupéry Avril 2025

« SMALL IS BEAUTIFUL* »

Small is beautiful est le titre d'un ouvrage écrit par Ernest Friedrich Schumacher, économiste britannique d'origine allemande. Dans cet ouvrage publié en 1973, Schumacher critique les économies modernes qui favorisent la centralisation des ressources mais aussi la propriété privée. Il soutient que cette approche conduit à des inégalités sociales et à une dégradation environnementale. Dans le même temps, l'auteur sous-entend que la propriété privée, en tant que petite unité de gestion, favorise un développement respectueux des équilibres sociaux économiques et environnementaux.

Comment expliquer cette contradiction apparente ?

Nous n'avons cessé de démontrer que la propriété privée, quelle que soit sa taille, reste la plus petite unité de gestion existante à l'échelle d'un territoire. Le propriétaire, responsable civil de sa propriété, au cœur des conflits d'usage, n'a le plus souvent d'autre objectif que de trouver les meilleurs équilibres possibles entre les dimensions socio-économiques et environnementales de son bien pour transmettre aux générations suivantes une terre à la fois préservée et économiquement viable.

Malheureusement, le propriétaire ne peut bien souvent pas remplir correctement cette mission en raison d'un empilement de réglementations qui ont sédimenté depuis l'après-guerre et qui entravent fâcheusement ses marges de manœuvre. Autrement dit, on assiste à un effeuillage continu du droit de propriété depuis maintenant 70 ans qui pénalise le propriétaire dans l'exercice de son métier de gestionnaire.

Les exemples sont légion pour ne citer que le défi colossal à relever par les propriétaires pour remplacer dans la petite dizaine d'années à venir les quelques 150 000 agriculteurs qui vont partir à la retraite. C'est ainsi au moins 10 millions d'hectares qui vont changer de main. Si rien n'est fait, c'est la porte ouverte à des ventes, à des friches ou bien encore à des investisseurs étrangers moins concernés par les équilibres socio-économiques et environnementaux de notre territoire. Malheureusement, nos enfants, les investisseurs potentiels principaux de demain, se détournent de plus en plus du capital foncier parce que confrontés au manque de rentabilité et aux restrictions réglementaires drastiques qui les limiteront considérablement dans la jouissance de leur futur bien. Cette nouvelle génération résume souvent cet état de fait ainsi : « pas de rentabilité et beaucoup de tracasseries, je vendrai ».

Pour répondre à ces défis majeurs pour la ruralité, l'Etat et les collectivités se livrent à une course à l'échalote sans fin à travers une déferlante de propositions qui dans le meilleur des cas ne répondent pas à la hauteur des enjeux ou pire encore sont totalement contreproductives tant elles sont complexes et contraignantes pour le propriétaire.

Cette politique « cosmétique » a octroyé encore plus de pouvoir aux SAFER via la Loi Sempastous. Tout récemment encore un projet de proposition de loi « hors sol », adopté en première lecture à une quasi-unanimité des députés dont bon nombre sont déconnectés du terrain, aggrave la gestion ultra coercitive d'un foncier sous chape de plomb (voir page 2). Le pouvoir de préemption des collectivités pour installer des jeunes agriculteurs via des usines à gaz type Plan Alimentaire Territorial (PAT) fait également partie du logiciel interventionniste. La vocation des collectivités est-elle de s'approprier la France ? Certainement pas à la lumière d'expériences

récentes qui ont produit des résultats contrastés et c'est un euphémisme que de le dire. Les collectivités sont d'ailleurs financièrement incapables de préempter si ce n'est de façon homéopathique.

Dans le cadre de la discussion sur la loi d'orientation agricole, il avait été évoqué la constitution de groupements fonciers agricoles. Un montant de 400 millions d'euros avait été envisagé pour les initier soit environ 65 000 hectares au regard des 10 millions d'hectares en jeu. Dérisoire ! Si des avantages fiscaux, nécessaires, étaient accordés aux fonds en question à la gestion coûteuse pour le rendre attractif, ne serait-il pas préférable de les fléchir vers les détenteurs actuels du foncier afin de les encourager à conserver cet actif essentiel au maintien de l'exploitation agricole ? Il semble évident que oui, sachant que la situation économique globalement désastreuse des exploitants agricoles leur interdit de le faire. D'ailleurs, logiquement, l'économie de l'exploitation agricole à fort investissement capitaliste commande à l'agriculteur de faire appel au capital pour une gestion saine de ses affaires... et rien ne peut remplacer la qualité d'une relation personnelle entre propriétaire et exploitant. Elle demeure incontournable : On ne parle pas à une part sociale mais on peut parler à un propriétaire. Le capitalisme familial est à visage humain.

Ne serait-il donc pas préférable de s'attaquer aux racines du mal en proposant courageusement une vraie réforme du foncier qui ne soit pas clientéliste ? Malheureusement, très clairement, en écoutant les récents débats à l'Assemblée, l'éventuelle réforme du foncier qui se profile n'est pas de nature à nous rassurer !

Pour assurer ce partenariat contractuel indispensable entre exploitants et investisseurs, il serait urgent que le législateur prenne ce sujet à bras le corps plutôt que de le contourner via des artifices qui s'apparentent à des emplâtres sur des jambes de bois.

Rééquilibrer le partenariat entre le preneur et le bailleur, réaménager la fiscalité locale, favoriser la transmission du foncier à la nouvelle génération et remettre des cartes en main aux propriétaires pour une gestion équilibrée et durable de sa propriété sont les 4 priorités d'une vraie réforme du foncier.

La FNPPR s'y emploie activement mais malheureusement n'est que peu entendue dans le marais politique actuel qui accompagne l'air d'un temps qui ne saurait durer. La modification des rapports de force dans les Chambres d'agriculture suite aux dernières élections est une sérieuse alerte qui peut nous y aider.

Le capitalisme familial, point de convergence entre Ernest Friedrich Schumacher et nous-mêmes doit pouvoir nous réconcilier avec l'auteur de « **Small is beautiful** » et lever la contradiction apparente évoquée précédemment. Nous pourrions dire d'une seule voix que le capitalisme familial « is beautiful » car il est à échelle humaine et à visage humain.

Encore faudrait-il que nos élus aient le courage de se laisser convaincre. Ils n'auront bientôt plus le choix sous peine de voir notre tissu rural se désintégrer définitivement.

* « Ce qui est petit est bien »

Yann Dubois de La Sablonnière
Président du SPPR 36

ELECTIONS CHAMBRE D'AGRICULTURE

RÉSULTATS DÉPARTEMENTAUX

Le vote à la Chambre d'agriculture pour le collège 2 des propriétaires et usagers, comme nous vous l'avons déjà dit et comme ceux qui étaient en situation de s'inscrire ont pu le constater, relevait du parcours du combattant. Il fallait vraiment avoir envie de voter ! Les délais d'inscription ont été très courts, les modalités étant parues au mois d'août et les inscriptions se terminant au 15 septembre...il a fallu fournir beaucoup de justificatifs, notamment le bail ! Ceux qui étaient inscrits les années précédentes ont dû se réinscrire ! Les professions de foi ainsi que le matériel de vote sont arrivés vers le 20 janvier pour un vote au plus tard le 31 janvier ! Et il est clair qu'aujourd'hui, avec ce système complexe et non automatisé, la liste électorale n'est pas à jour et peu renouvelée (seulement 510 inscrits pour tout le département alors que le département compte environ 40 000 propriétaires ruraux !).

Bon nombre de propriétaires ont été découragés par les démarches fastidieuses d'inscription d'autant plus que la réduction de notre représentation à 1 élu au sein de cette Chambre avait de quoi démobiliser alors que les propriétaires la financent à hauteur de 37 %. Tout ceci explique sans doute la faible participation des propriétaires à cette élection (21 % de votants) en nette diminution par rapport à 2019 (près de 29 %).

En dépit de cela, notre organisation, le SPPR 36, a largement remporté le scrutin avec 81.90 % des voix contre 18.16 % à la Confédération paysanne, la FDSEA n'ayant pas présenté de liste dans ce collège. Les propriétaires ne s'y sont pas trompés et ont compris que seul le SPPR 36, unique organisation indépendante de propriétaires, était capable de défendre leurs intérêts dans le respect des équilibres.

Nous tenons à remercier tous les électeurs qui nous ont fait confiance et ne désespérons pas de convaincre, lors des prochains scrutins, ceux qui n'ont pas voté ou les quelques-uns qui ont choisi la liste concurrente. Ce vote en notre faveur va être utile aux propriétaires ruraux à bien des égards et rendra notre action syndicale plus aisée bien que très complexe. Notre voix souvent discordante au sein de la Chambre d'agriculture pourra s'exprimer devant Monsieur le Préfet et les services de l'administration lors des sessions.

Par ailleurs, notre représentation à la Chambre d'agriculture conditionne notre présence dans des commissions type Commission départementale d'orientation agricole (CDOA) qui sont aussi nuisibles que chronophages mais notre participation peut, néanmoins, limiter leur capacité à nuire. Avec de tels résultats, les services de l'administration ne peuvent que nous reconnaître comme la seule organisation de propriétaires crédible du département. Cette reconnaissance devrait faciliter nos différentes négociations.

Dans le cadre du rendez-vous de la « Simplification » initié par le ministère de l'agriculture, nous proposons que les propriétaires de parcelles fiscales non bâties parfaitement identifiées par les impôts et soumises à la taxe Chambre d'agriculture puissent voter lors des élections à la dite Chambre tous les 6 ans, il suffira donc de reprendre le fichier fiscal pour les identifier. On ne s'occupera plus de savoir si les terres sont affermées ou non, c'est l'aspect « propriété » qui compte, le côté bailleur étant défendu au niveau de la Commission consultative des baux ruraux. D'ailleurs, c'est le collège des propriétaires et non des bailleurs. En conséquence, tous les propriétaires pourraient voter quelle que soit leur qualité, bailleurs, exploitants ou anciens exploitants. S'ils sont par ailleurs exploitants agricoles ou anciens exploitants, ils pourraient aussi voter dans les collèges qui les concernent et être représentés dans les différentes composantes de leur statut pour y défendre leurs intérêts. A l'heure du numérique et de l'automatisation, cela évitera un nombre impressionnant de réunions, réduira considérablement le temps passé à établir les listes électorales et libèrera les agents administratifs pour d'autres tâches plus valorisantes.

RÉSULTATS NATIONAUX

La PPR avait présenté des listes dans 76 % des départements soit seule (dans 49 % des départements) soit en union avec la FDSEA (dans 24 % des départements).

La PPR a obtenu 38.5% des suffrages exprimés, la FNSEA 32 %.

Sur les 89 sièges à pourvoir dans les Chambres d'agriculture, la PPR en a remporté 33 seule et 16 en union avec la FDSEA.

Elle confirme donc sa place de l'organisation nationale la plus représentative des bailleurs. Les propriétaires affiliés à la FNPPR pourront faire entendre leur voix dans une grande majorité de départements.

PPL SAFER : DES DÉPUTES HORS-SOL. LA CONFISCATION DE LA PROPRIÉTÉ EST EN MARCHÉ !

Dans un élan de frénésie réglementaire totalement inefficace à l'égard du foncier, nos parlementaires ont eu à se prononcer sur une proposition de loi (PPL) visant, je cite, à lutter contre la disparition des terres agricoles (sans doute s'envolent-elles !) et à renforcer la régulation des prix du foncier agricole.

Cette PPL a été déposée le 21 Janvier 2025 avec la complicité en sous-main de la FnSAFER. Sans doute pris d'amnésie, le député socialiste, Monsieur Peio Dufau, a-t-il oublié que le foncier français est déjà le moins cher d'Europe et que nous n'avons pas pu pour autant en mesurer les avantages concurrentiels sur l'économie agricole au regard du reste de l'Europe. L'UE n'a d'ailleurs pas eu recours aux dispositions confiscatoires en discussion à l'assemblée à l'égard de la propriété privée dont vous trouverez le principe originel ci-dessous !

Principe originel de la loi : Faciliter le droit de préemption partielle de la SAFER en lui offrant la possibilité de demander la notification disjointe d'une maison d'habitation et de son jardin d'agrément ! **Autrement dit la SAFER pourrait préempter, sans l'accord du propriétaire, son jardin si sa surface dépasse 5 fois la surface du bâti laissant ainsi au propriétaire une maison sans son terrain en cas de vente.**

Même si quelques zones au Pays Basque ou bien encore dans des territoires frontaliers de la Suisse peuvent poser des problèmes ponctuels, faut-il un marteau pilon pour écraser un moustique au risque de mettre un nouveau boulet à un marché du foncier déjà sous une chape de plomb au seul et unique bénéfice de la FnSAFER.

Il y a au moins une chose qui fonctionne bien à la FnSAFER : la puissance de son lobby.

La FNPPR est sur le front. Nous avons déjà obtenu quelques amendements largement insuffisants. Les députés en première lecture ont adopté ce très mauvais texte à la quasi-unanimité !

Voici les amendements obtenus :

- 5 fois la surface devient « sans que la surface des terrains puisse être disproportionnée par rapport à la surface des bâtiments » notion juridique hautement contestable qui va nous servir à ouvrir des brèches.
- Protection des périmètres autour des monuments historiques : C'est une mesure de sauvegarde.
- Obligation pour la SAFER de se porter acquéreur de l'ensemble des

biens mais avec une offre d'achat établie en lien avec les commissaires du gouvernement aux propres conditions de la SAFER. Une fois de plus cet amendement est loin d'être satisfaisant car imaginez dans ces conditions qui va gagner de l'argent sur le dos du propriétaire. C'est en revanche une autre brèche dont nous allons tirer parti au Sénat.

A ce stade nos arguments principaux sont :

Le principal problème n'est pas l'insuffisance des terres mais l'absence de remise en location de certaines terres agricoles. La rigidité du statut du fermage de droit public n'y est pas étrangère.

Pour info, les terres substituées par des transactions entre privés (13 000 has) sont bien inférieures aux 60 000 has annuels retirés à l'agriculture par l'effet de l'artificialisation des sols, leur reboisement et leur abandon à la friche. Le premier tiers de l'artificialisation des sols est imputable aux préemptions conservatoires par les communes et les SAFER, le reste 40 000 has ne sont pas remis en location, notamment en raison d'un statut du fermage confiscatoire qui constitue un frein à la location des terres.

A quand une vraie réforme du foncier qui encourage la location ?

Et tout cela sans compter que cette loi inique, si elle était définitivement adoptée, pénaliserait fortement les agriculteurs pour financer leur retraite

en diminuant drastiquement la valeur du bâti qu'ils ont souvent construit patiemment tout au long de leur vie.

En corollaire, cette loi se traduira indirectement par une désaffectation du bâti rural de potentiels acquéreurs susceptibles de réanimer les villages ruraux et d'éviter la désertification rurale.

Espérons que le bon sens l'emporte sur l'incompétence et l'idéologie. La FNPPR déploie toute son énergie pour que ce soit le cas !

Il est à noter que :

Nicolas Forissier (LR) a été l'un des rares députés de l'hémicycle à ne pas avoir voté en faveur de cette loi en première lecture.

François Jolivet (« Horizon » proche d'Edouard Philippe « ex En marche »), sans doute dans une stratégie « courage Fuyons en marche arrière » n'a pas pris part au vote.

Nous espérons que la position des sénatrices LR de l'Indre qui ont toujours montré leur attachement à la propriété privée rurale entendront nos arguments.

A suivre.

UNE PLAINTÉ DE LA FNAIM CONTRE LA SAFER

Les SAFER, créées en 1960, ont pour objet de protéger les terres agricoles et de favoriser l'installation des agriculteurs mais, dans les faits, seulement 22 % de l'activité de ces sociétés concernent le foncier agricole, 78 % constituent des transactions immobilières classiques jouant un rôle d'agent immobilier et concurrençant de manière illégale les agents immobiliers qui, eux, ne bénéficient pas d'exonération des droits de mutation. Pour le Président de la FNAIM, les SAFER sont devenues le « plus grand marchand de biens de France ».

Elles ont un autre privilège : elles sont les premières informées des transactions sur les biens ruraux : chaque fois qu'un compromis de vente concernant des biens situés en milieu rural, même l'immobilier d'habitation ou de commerce, est signé, le notaire a l'obligation d'en informer la SAFER qui dispose alors d'un droit de préemption de 2 mois.

C'est pourquoi la FNAIM a saisi la Commission européenne et déposé 2 plaintes : l'une visant les SAFER pour abus de position dominante, l'autre contre l'Etat français pour aides publiques illégales qui leur sont versées.

L'exonération des droits de mutation représente en effet un énorme manque à gagner pour l'Etat français : en Bretagne, par exemple, la perte est de 150 millions d'euros pour un total de 3 milliards d'euros de transactions en 2022. A l'heure où le gouvernement a décidé d'augmenter de 0.5 % les frais de notaire et veut renforcer le pouvoir des SAFER, la FNAIM souhaite un peu plus de justice fiscale car elle estime que les financements publics alloués aux SAFER, de l'ordre de 300 millions d'euros, ne sont pas justifiés. Elle demande à ce que ces aides soient remises en cause car elles constituent une distorsion de concurrence importante pour les acteurs privés de l'immobilier à l'heure où les transactions foncières en milieu rural ont repris des couleurs.

Nous soutenons la FNAIM dans son contentieux.

A suivre.

PROCESSUS DE LABELLISATION

Le processus privé de labellisation biodiversité test est maintenant engagé.

Comme annoncé lors de **notre dernière Assemblée générale**, 3 propriétés privées de l'Indre représentatives en termes de biodiversité ont été choisies. Nous remercions les propriétaires concernés qui vont s'investir dans cette démarche.

PETIT RAPPEL

POUR CEUX QUI NE SONT PAS À JOUR DE LEUR COTISATION, N'OUBLIEZ PAS DE FAIRE LE NÉCESSAIRE AUSSI RAPIDEMENT QUE POSSIBLE.

LES INDICES

Indice IRL : 4ème trimestre 2024 144.64 (+1.82 % sur un an) publié le 16/01/2025.

SMIC brut au 1er janvier 2024 : 11.88€ /heure soit +2 %

Indice IPAMPA : indice mensuel des prix d'achats des moyens de production agricole.

FÉVRIER 2025	MARS 2025	VARIATION 1 MOIS	VARIATION 12 MOIS
125.80	125.70	-0.08 %	-1.03 %

LE SYNDICAT LEADER POUR DÉFENDRE LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE SANS OUBLIER L'APPUI AUX EXPLOITANTS AGRICOLES

• **Les agriculteurs demandent une juste rémunération de leur travail** : comment pourrait-on ne pas être d'accord ! C'est le gage d'une économie agricole bénéfique à tous dont notre pays a besoin pour retrouver sa place.

• **L'excès de normes est dénoncé par les agriculteurs, nous le partageons nous aussi propriétaires** :

- la constitution de réserves d'eau de pluie pour la redistribuer en été est du bon sens

- le nettoyage des fossés pour éviter qu'ils ne débordent, réduisant ainsi le risque des inondations est du bon sens

- la replantation des haies pour favoriser la biodiversité et l'ombrage naturel est du bon sens

- l'entretien des haies sans contraintes excessives est du bon sens. Pas moins de 14 normes entre la France et Bruxelles !

- les contraintes trop nombreuses des schémas directeurs (SDREA) sont sources d'inefficacité.

Que nous soyons exploitants agricoles ou propriétaires, il est capital de redonner aux acteurs plus de liberté d'entreprendre



MOT DU PRÉSIDENT DU DÉPARTEMENT

Depuis des décennies, la gestion foncière est soumise à un empilement de réglementations qui fragilisent le rôle essentiel du propriétaire. Pourtant, la propriété privée demeure l'unité de gestion la plus fine et certainement la plus efficace à l'échelle de nos territoires. Elle est le socle d'un équilibre indispensable entre viabilité économique et préservation environnementale, garant de la transmission d'un patrimoine vivant aux générations futures.

Aujourd'hui, les défis sont immenses : 150 000 agriculteurs partiront à la retraite dans les dix prochaines années, laissant 10 millions d'hectares en quête de repreneurs. Si nous n'agissons pas, ces terres risquent de tomber en friche, de passer sous le contrôle d'investisseurs étrangers peu soucieux des réalités locales ou d'être bradées faute d'attractivité. Les jeunes générations se détournent du foncier agricole, rebutées par une rentabilité insuffisante et un carcan réglementaire asphyxiant.

Ce n'est pas d'un interventionnisme excessif dont nos territoires ont besoin, mais d'un cadre stable et pragmatique. Libérons les énergies !

C'est à ce prix que nous pourrions préserver notre ruralité, maintenir une agriculture à taille humaine et faire de cette économie familiale un modèle d'avenir.

Dans l'Indre, le Syndicat de la Propriété Rurale joue un rôle clé dans la gestion durable des terres, conciliant protection de l'environnement et développement économique. En favorisant la coopération entre propriétaires, autorités et organisations environnementales, il met en place des pratiques innovantes pour préserver la biodiversité et les écosystèmes fragiles. Son engagement exemplaire démontre qu'une gouvernance équilibrée du foncier est possible et nécessaire. État, collectivités et acteurs privés doivent unir leurs forces pour garantir un avenir durable à nos territoires.

Cet engagement collégial pour la préservation de l'environnement et de la biodiversité, cet engagement collégial en faveur de l'avenir du monde rural, il convient de le saluer et de le soutenir.

Marc Fleuret
Président du Conseil Départementale de l'Indre