



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

QUAND LES HISTOIRES D'ENFANTS DEVIENNENT DE DANGEREUSES UTOPIES

Souvenez-vous du manuel des castors juniors de Disney ou de Casimir au pays des monstres gentils. Que de belles histoires qui ont bercé l'enfance de bon nombre d'entre nous ! Nos trois canetons très ingénieux Riri, Fifi et Loulou avaient plus d'un tour dans leur sac ; quant à Casimir, sorte de dinosaure fictif amateur de gloubiboulga, il était l'ami de tous dans l'île aux enfants.

Mais l'île aux enfants n'est qu'une île imaginaire. Cela n'aura échappé à personne. A personne ? Peut-être pas.

Il est expliqué le plus sérieusement du monde dans les colonnes de la Nouvelle République du 2 Juin 2025 que le cofondateur d'une ferme dite pédagogique s'était étonné de la disparition du tiers de ses 150 volailles ou autres cochons nains. Soupçonnant, dans un éclair de lucidité, que le renard pouvait être à l'origine de pareils méfaits, il avait décidé pour lutter contre le gentil goupil « d'uriner aux quatre coins de son exploitation » ! Quelle ne fut pas sa surprise quand il s'aperçut que son stratagème n'avait pas fonctionné ! Peut-être s'était-il inspiré du feuilleton pour enfants des années 70, Aglaé et Sidonie, où une oie et un petit cochon malin jouaient les ruses du renard Croquetout qui ne croquait jamais rien. Cela dit, le fermier « sympathique » avait du mal à en vouloir au mammifère vedette des fables de La Fontaine. C'est ainsi qu'il fit une déclaration majeure dans ce même article qui passera, sans aucun doute, à la postérité : « Ces attaques montrent qu'il n'y a plus grand-chose à manger dans la nature ». Doit-on considérer cette petite histoire comme une amusante anecdote ou un phénomène de société ?

De prime abord, il semblerait qu'il vaille mieux en rire qu'en pleurer, si ce n'est qu'on est en droit de s'inquiéter des enseignements dispensés à nos têtes blondes mais aussi à leurs parents dans cette ferme dite pédagogique. A la réflexion, il est à craindre que ce soit plus qu'un fait divers mais un vrai phénomène de société.

En effet, il est écrit dans la Stratégie Nationale de la Biodiversité horizon 2030 (SNB 2030) émanant du Ministère de l'environnement qu'il faut apprendre la cohabitation apaisée avec les grands prédateurs. On nous parle également de l'ingénierie du castor. C'est pour le moins révélateur des idées qui transpirent dans le logiciel de nos décideurs. Demandez aux éleveurs qui font pâturer leurs animaux dans les alpages si la pédagogie à l'égard du loup a porté ses fruits. Plus proche, de nous, interrogez les 700 habitants qui se sont vus privés d'électricité dans la région de Valençay grâce à « l'ingénieux » travail d'un castor. Il n'est pas certain qu'ils s'en amusent beaucoup, d'autant moins que ce genre de problèmes provoqué par l'inconséquence d'écologistes dogmatiques est appelé à se multiplier.

Le ré-ensauvagement en marche de nos campagnes pour ne pas dire de la société toute entière en est le moteur.

L'homme ne serait, selon ces têtes pensantes de la doctrine verte, que le maillon d'un écosystème où la vie d'une libellule serait aussi importante que celle d'un homme.

Dans un rapport du CESE de 2023 intitulé « Du sol au foncier, des fonctions aux usages, quelle politique foncière », Virginie Marris, philosophe de l'environnement, indique que le mot service « écosystémique » renvoie à l'idée d'un homme anthropocentré, maître de la nature, qu'il conviendrait d'interroger. Madame Stéphanie Dupuy Lyon, Directrice générale de l'aménagement du logement et de la nature (DGLAN), dans ce même rapport enfonce le clou en expliquant que 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. Pire encore, sans doute sous influence de cette doctrine révolutionnaire, le conservateur ordre des notaires, supposé garant du droit de propriété, va même jusqu'à souhaiter, dans des vœux formulés lors de son dernier congrès, donner un statut juridique à l'arbre et souhaiter que la forêt soit considérée comme un bien commun !

A ce rythme-là, si nous n'y prenons pas garde, les histoires enfantines d'hier et d'aujourd'hui deviendront nos cauchemars de demain. La défense et la promotion de la propriété revêt maintenant une autre dimension. Elle est d'ordre existentielle.

Nous sommes, non seulement prêts à affronter ce défi existentiel, mais la FNPPR a déjà rencontré ses premiers succès sur ce nouveau terrain. L'important travail que la Fédération a déjà accompli, en investissant le pré-carré des verts dogmatiques notamment au Comité National de la Biodiversité, en est une illustration.

Nous sommes sûrs de pouvoir compter sur vous pour mener à bien ce nouveau défi, vous pouvez compter sur nous.

Construisons ensemble une propriété privée enracinée dans l'avenir.

Yann Dubois de La Sablonnière
Président du SPPR 36

**Pour mémoire, pour ceux qui ne se sont pas
acquittés de leur cotisation 2025.
Pensez, si possible, à le faire.**

FISCALITÉ DES TERRES AGRICOLES

TROP BEAU POUR Y CROIRE !

Pour préserver les sols de l'artificialisation, des députés ont déposé une proposition de loi intitulée « Pour réussir la transition foncière » portée par la députée agricultrice du Finistère Sandrine Le Feur.

Plusieurs de ses mesures concernent la fiscalité agricole, mesures issues des travaux parlementaires de la Commission d'aménagement du territoire dont la députée bretonne est présidente. Ce texte vise à taxer les actions qui encouragent l'artificialisation mais aussi souhaite valoriser les actions qui préservent les sols non artificialisés.

Dans son article 11, le texte prévoit :

- d'exonérer totalement les terres agricoles de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFNB) à condition qu'elles soient louées sur la base d'un bail rural à clauses environnementales (BRE) ou d'un contrat d'obligations réelles (ORE).
- une augmentation de l'exonération de 30 à 50 % de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les propriétaires d'espaces naturels ou forestiers (ENAF).
- une exonération totale d'impôt sur le revenu des fermages perçus par le bailleur : dans quelles conditions ? Seulement pour les terres situées en zones humides ? Le texte n'est pas très précis à ce sujet... Il faudra attendre les discussions parlementaires et l'éventuel vote de cette loi pour savoir à qui ce texte va bénéficier.

Rappelons que, dans son Avis sur le foncier et la biodiversité de septembre 2024, rédigé à l'initiative de la FNPPR, le Comité national de la biodiversité indiquait qu'il était utile d'exonérer de TFNB les terres faisant l'objet d'une gestion écologique reconnue type ORE (Obligations réelles environnementales) ou bail réel environnemental... Une idée qui fait son chemin.

Une mesure bien réelle cette fois : une exonération de 75 % jusqu'à 20 millions d'euros !

Concernant les droits de mutation à titre gratuit (à savoir donation, succession...), il était prévu, jusqu'au 1er janvier 2025, une exonération de 75 % de la valeur des biens loués jusqu'à 300 000 € et de 50 % au-delà sous réserve d'une conservation du bien transmis pendant une durée minimale de 5 ans. La limite de 300 000 € est portée à 500 000 € lorsque le bien est conservé pendant une durée minimale de 10 ans.

Depuis la loi de finances 2025, lorsque le bail a été conclu à compter du 1er janvier 2025, le montant de 300 000€ est porté à 600 000€ lorsque le bénéficiaire de la transmission prend l'engagement de conserver les biens pendant 5 ans et le montant de 500 000 € est porté à 20 000 000 € (20 millions d'euros) lorsque le bénéficiaire s'engage à conserver les biens pendant 18 ans (article 70 de la loi de finances pour 2025).

Mais attention à son application !

Pour l'instant, ce seuil d'exonération n'est applicable qu'aux baux à long terme **conclus depuis le 1er janvier 2025**.

Toutefois, dans un communiqué de presse en date du 1er avril 2025 (communiqué n° 327 du 01/04/2025), le gouvernement a annoncé que les dispositions de l'article 70 de la loi de finances pour 2025 précité « s'appliqueront désormais aux transmissions pour lesquelles la conclusion du bail est intervenue avant le 1er janvier 2025 si les conditions posées à l'article 793 bis du Code général des impôts sont remplies ».

Cette disposition devrait être reprise dans la loi de finances pour 2026.

Dans l'immédiat, ce communiqué de presse n'a aucune valeur légale ou réglementaire. Il convient donc, pour les baux antérieurs à janvier 2025, d'attendre avant de faire une quelconque donation.

Cette mesure ne s'applique donc, pour l'instant, qu'aux baux signés depuis le 1er janvier 2025.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DES TERRES AGRICOLES EN FRANCE 2024

Source AGRESTE – Service statistiques du Ministère de l'agriculture

Pour la 3ème année consécutive, les prix du foncier agricole progressent atteignant en moyenne nationale **6400 €/ha** (+3.2 %) pour les terres libres et 5220 €/ha pour les terres louées (+ 2 %). Cette dynamique est nationale : seules la Bourgogne-Franche-Comté et les Pays de la Loire enregistrent une légère baisse.

L'année sociale et climatique compliquée pour le secteur agricole n'a pas empêché la progression des prix dans **les zones de grandes cultures** où ils atteignent en moyenne 7820 €/ha soit + 1.4 % de plus qu'en 2023.

Dans **les zones de polyculture-élevage**, la progression est plus nette avec 6450 €/ha soit +4.6 % et +3.3 % à 4790 €/ha dans les zones d'élevage bovin en raison de la stabilisation des cours du lait et de la viande à un niveau supérieur aux années précédentes.

Mais **le nombre de transactions** a diminué de 5.9 % passant sous la barre des 100 000 (98350). Les surfaces échangées représentent 431 200 ha soit 5.2 % de moins qu'en 2023. On observe moins de ventes de biens libres bâtis (-16.6 %). A l'inverse, les biens loués progressent avec des fermiers en place qui ont significativement augmenté leurs achats en particulier dans la moitié nord du territoire.

Si les personnes physiques restent les premiers acquéreurs en surface (49.3%), leur proportion est en diminution depuis plusieurs années et recule encore en 2024 (- 6.8 % en nombre, -9.7 % en surface). A contrario, **les achats par les sociétés agricoles** progressent. Suite à la mise en œuvre de la loi Sempastous, le marché sociétaire (cessions de parts ou actions

de société, augmentation ou réduction du capital social, etc..) représente plus de 900 000 ha en 2024 (+3.5%) et 8530 déclarations. Nous pouvons supposer que certains ont anticipé la mise en place de cette loi.

Les 2/3 de ces cessions concernent les membres d'une même famille, environ 7 % sont des cessions entre associés non familiaux. Le quart restant, qui concerne les cessions en faveur de tiers, représente 20 % de la surface et 50 % de la valeur. Nous pouvons supposer que les cessions intra-familiales ne se font pas toujours à la valeur du marché. Cette répartition reste la même depuis 2016.

C'est dans la région PACA (Provence –Alpes –Côte d'azur) que le prix des terres et prés libres est le plus élevé à 11930 €/ha, c'est aussi dans cette région qu'il a le plus progressé (+13.6 % par rapport à 2023). Suivent la région des Hauts de France avec une progression de 7.7 % pour atteindre un prix moyen de 10950 €/ha et celle du Grand Est avec une hausse de 7.4% à 6810 €/ha.

Marché de l'urbanisation

Pour la 3ème année, le marché de l'urbanisation est en baisse (-24.3 % en nombre et -19.4 % en surface) avec une baisse de 69.1% des surfaces vendues pour artificialisation par rapport à 2021 : cette tendance s'explique par l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) mais aussi par la conjoncture économique et la hausse des coûts de construction. Le recul des achats de particuliers est particulièrement net avec une diminution de 30 % des acquisitions de biens de moins d'un hectare (terrains à bâtir).

QU'EN EST-IL EN EUROPE ?

En 2023, le prix moyen d'un hectare dans l'Union Européenne s'élevait à 11791 euros (11256 en 2022). Parmi les 22 pays de l'Union Européenne qui ont été étudiés, Malte affiche le prix moyen le plus élevé pour un hectare de terres arables : 283 039 euros/ha !! . Cette situation non significative peut s'expliquer par la rareté des terres disponibles et la forte pression immobilière. Les Pays-Bas et le Luxembourg suivent avec des prix respectifs de 91 154 euros et 42 540 euros par hectare.

A l'opposé, les prix les plus bas sont enregistrés en Croatie (4491 euros), en Lettonie (4591 euros) et en Slovaquie (5189 euros) pays où la demande foncière et la pression spéculative sont moindres. Avec ses 6200 €/ha en 2023, la France se situe dans la moyenne basse.

Comme le prix d'achat, le montant des loyers annuels (terres arables et prairies permanentes) varie également fortement entre les pays européens. En moyenne, un agriculteur européen devait régler 173 €/ha à son propriétaire en 2023.

Les Pays-Bas enregistrent le loyer moyen le plus élevé atteignant 914 euros par hectare à l'opposé de la Slovaquie avec ses 67 euros par hectare.

Comme pour le prix des terres, la France se situe dans la moyenne basse des pays européens avec un loyer moyen de 163 euros par hectare. Sans pour autant que l'économie agricole soit plus compétitive

CLAUDE DE REPRISE SEXENNALE : COMMENT L'INSÉRER DANS UN BAIL ?

L'insertion d'une clause de reprise sexennale permet au bailleur de reprendre le bien loué pour l'exploiter à la fin de la 6ème année du bail renouvelé à son profit ou à celui de son conjoint, de son partenaire pacsé ou à celui de ses descendants à condition qu'ils soient majeurs.

Un bailleur avait demandé au juge de trancher sur les modalités d'insertion de cette clause et tout particulièrement sur la date d'insertion. La Cour de Cassation a répondu en avril dernier : « *Le bailleur peut demander à tout moment, au cours d'un bail renouvelé, l'insertion dans ce bail d'une clause de reprise sexennale* » (Cour de Cassation 3ème civ. 10 avril 2025 n° 23-23.382). Le bailleur n'a donc pas l'obligation d'attendre le renouvellement du bail pour insérer la clause et le preneur ne peut pas s'y opposer (art. L 411-6 du Code rural et de la pêche maritime).

Revue Propriété privée rurale N°494

POURQUOI EST-IL PRÉFÉRABLE DE DEMANDER LE PAIEMENT DU FERMAGE PAR CHÈQUE ?

Le paiement du fermage par chèque permet de s'assurer de l'identité du payeur et donne la possibilité de refuser un paiement qui n'est pas réalisé par le fermier en personne, notamment en présence d'une mise à disposition à une société.

Dans ce cas, le fermier doit continuer à payer **personnellement** le fermage et ne pas passer par sa société.

Ce contrôle est plus difficile avec un virement.



BRÈVES / *Le chapitre Nature*

C'était la grande fête des écolos doctrinaires de l'Indre. Dans sa dernière édition, cette fête a été le théâtre d'ateliers thématiques participatifs destinés aux petits et aux grands à la fin du printemps. S'y retrouvait tout le gratin de l'écologie gauchiste parmi lesquels les protagonistes du projet PNR sud Berry qui faisaient signer des pétitions en faveur de ce projet funeste (Malgré le moratoire, ils ne désarment pas.) Des scolaires y sont venus nombreux, encadrés par des enseignants « très tendance ».

Dans un de ces ateliers, on demandait à nos scolaires de tenir la « plume pour une rivière incarnée » en imaginant un courrier revendicatif destiné à exiger des droits pour les cours d'eau. Après les arbres, c'était donc au tour des cours d'eau de demander des droits avec la complicité de l'Education nationale. Il semblait que l'Ecole de la République laïque avait pour mission d'apprendre les fondamentaux du savoir à nos têtes blondes. Il y a déjà fort à faire avec la lecture, l'écriture et le calcul. Or, c'est une forme de nouvelle spiritualité qui est enseignée à nos enfants qui n'est pas sans rappeler le paganisme des tribus des temps anciens vénérant les dieux de la nature tout en s'étripant sauvagement entre eux. On pourrait qualifier de néo paganisme cette nouvelle tendance très tendance...

Il ne semblerait pas que notre civilisation judéo-chrétienne, berceau de notre culture, y gagne ! N'oublions pas que Julien Bayou (Europe Ecologie Les Verts) dans son livre « En vert et contre toutes » citait en référence un révolutionnaire qui s'exprimait en ces termes : « *Nous n'avons pas peur des ruines, nous qui portons en nous un monde nouveau* ».



BRÈVES / *Sorties scolaires au PNR Brenne*

Dans un autre registre, lors de sorties scolaires organisées par le PNR Brenne, il est distribué aux enfants des prospectus de l'organisation incarnant une écologie radicale à caractère terroriste, L214.

Lors du pique-nique est distribué aux enfants un repas végétarien. Voilà une fort belle manière de mettre en avant les poissons et les viandes de la Brenne. N'était-ce pas une des missions dévolues à ce parc ? Comprenez qui pourra...

Ne soyons pas étonnés qu'après avoir vécu ces différentes « expériences pédagogiques » nos enfants et petits-enfants soient atteints par le phénomène qualifié par certains d'éco anxiété. Heureusement Greta et Rima veillent au grain. Nous sommes rassurés !



BRÈVES / *Indre Nature*

Il semblerait que cette association de défense d'une écologie doctrinaire dans l'Indre ait du mal à intégrer la notion d'incitation et préfère celle de répression dans son logiciel vert rouge. Il est vrai qu'ils font exception quand leurs amis des « Soulèvement de la terre » qu'ils soutiennent officiellement saccagent le travail des agriculteurs et blessent 22 gendarmes à Sainte Soline. On n'est pas à une contradiction près !

Quoi qu'il en soit, Indre Nature fait appel aux dons dans une campagne intitulée « La nature a besoin de justice et nous avons besoin de vous ». Il est vrai que cette association est adepte du contentieux et ne cesse d'attaquer des arrêtés salutaires visant à limiter les effets dramatiques du dogme vert. C'est ainsi que l'autorisation de la commercialisation de l'écrevisse de Louisiane avait été autorisée mais aussitôt attaquée par Indre Nature et la Fédération de pêche. Ce sont aussi eux qui avaient demandé l'interdiction du tir de renard lors du Covid alors qu'une souplesse avait pu être obtenue pour le sanglier. Imaginez la suite avec la multiplication des blaireaux, des castors, des loutres et maintenant des loups et autres « croque tout ».

A ce titre le Conseil d'état du 13 Mai 2025 vient d'enlever la martre de la liste des ESOD (espèce susceptible d'occasionner des dégâts). Autrement dit, on aura toujours le droit de piéger les fouines mais plus les martres. Indre Nature et l'OFB vont s'en donner à cœur joie pour confondre les piégeurs qui, par mégarde, captureraient une martre. Le renard est également sur la liste des espèces menacées de sortie des ESOD... Il est bien connu qu'ils sont en voie d'extinction et qu'ils ne s'intéressent qu'aux campagnols ! N'est-ce pas ?

Dans son appel aux dons, Indre Nature explique que les recours juridiques sont coûteux ! Cette association se fixe un objectif de 40 000€ de dons car, disent-ils, chaque euro nous aidera à faire respecter les lois et à préserver le vivant. Il ne manque plus qu'une couche de responsabilité citoyenne et la délation de la population pour nous rappeler les pires heures de notre histoire.

C'est le moment d'inciter vos amis hostiles à ce rouleau compresseur vert rouge à venir rejoindre nos rangs cet été. Nous proposons pour cette seconde partie de l'année une cotisation à un tarif unique promotionnel de 50 € réservée aux nouveaux adhérents pour l'année 2025.

N'hésitez pas à entreprendre cette démarche militante en utilisant les mêmes armes que les khmers verts mais cette fois pour la bonne cause.

N'hésitez pas à interdire l'accès de votre propriété à cette association qui investit régulièrement les territoires privés sans autorisation ni arrêté spécifique. Boycottez-les.

LES PROPRIÉTAIRES PRIVÉS RURAUX, DANS LE CADRE D'UNE GESTION DURABLE ET ÉQUILIBRÉE DE LEUR TERRITOIRE, SONT LES MEILLEURS GARANTS DE LA QUALITÉ DE NOTRE ENVIRONNEMENT. DITES-LEUR.



BRÈVES / *Le grand cormoran n'a plus la pêche*

Tel était le titre d'un article récent du journal le Canard Enchaîné vilipendant une étude faite par l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO). La Commission européenne consultative pour les pêches et l'aquaculture dans les eaux intérieures de la FAO (CECPAI) concluait que l'augmentation spectaculaire du nombre de grands cormorans, espèce protégée, expliquait la baisse significative des stocks de poisson. Pour une fois qu'un « machin » sert à quelque chose, il faut l'apprécier à sa juste valeur.

On peut néanmoins se demander pourquoi le CECPAI a mis tant de temps à se rendre compte que les grands cormorans du vieux continent engloutissaient environ 300 000 tonnes de poisson par an remettant ainsi en cause le maintien de la pêche professionnelle. Notre Président de la République s'est saisi du dossier en s'alarmant de la situation lors de sa séquence consacrée aux océans. C'est dire l'importance du sujet pour nos gouvernants.

Les pisciculteurs de Brenne dont nous sommes entièrement solidaires vont peut-être bénéficier d'un ballon d'oxygène à moins que les amis du journal le Canard Enchaîné se rebiffent. A suivre... en espérant que d'autres espèces protégées se développent anarchiquement au péril des fragiles équilibres écologiques puissent changer de statut ou conserver le leur.

LES INDICES

Indice IRL : 1er trimestre 2025 145.47 (+1.40 % sur un an) publié le 16/04/2025.

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

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

MARS 2025	AVRIL 2025	VARIATION 1 MOIS	VARIATION 12 MOIS
125.30	124.70	-0.48 %	- 1.66 %