



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° 189 **La propriété rurale n'est pas une rente : c'est une responsabilité économique, sociale et territoriale.** Janvier 2026

AU FOND DU TROU, UN PIC ?

Ce texte est plus spécialement destiné à nos élus parlementaires de l'Indre qui, en plein débat sur le budget, n'ont pu cette année se rendre à l'Assemblée générale du SPPR36. Nous comptons sur eux pour qu'ils passent le mot à qui de droit.

Cette fin d'année 2025 a fini en « apothéose » ! Nos parlementaires, à la cour des miracles, n'ont pu adopter un budget pour la France en 2026. L'échec de la Commission mixte paritaire a été le dernier acte de cette tragi-comédie politique. Notre pays devient la risée d'un monde déjà bien sinistré et continue de s'enfoncer « tranquillement » dans le néant. Christophe Guilluy, dans son dernier ouvrage intitulé Métropolia et Périphéria parle abondamment de La France périphérique des territoires ruraux. Ces « déclassés » des campagnes paient cash cette inconsistance politique particulièrement évidente depuis la dernière dissolution.

Cette période d'instabilité a donné naissance à un nouveau type de Shadocks. Auparavant, ils pompaient, maintenant ils creusent...

Souvenez-vous de l'exclamation de la Présidente des députés, très haut perchée, parlant d'un héritage qui tomberait du ciel. Nous aimerions rappeler à Madame Braun-Pivet, sans doute prise du vertige des sommets, que l'argent de l'héritage ne tombe pas du ciel. Qu'elle médite, malgré l'équilibre instable de sa posture, sur cette très belle phrase de Saint-Exupéry que nous avons fait nôtre : « **Nous n'héritons pas de la terre de nos ancêtres, nous l'empruntons à nos enfants** ». Cet héritage est le produit d'un travail familial de générations qui se sont succédées en se donnant corps et âme pour développer, préserver et transmettre une propriété privée à leurs enfants, les générations suivantes. Nous aurions aimé lui expliquer ce que sont les aspirations d'une famille de culture chrétienne qui n'a d'autre ambition que de transmettre le fruit de son travail et d'en vivre en synergie avec le territoire rural qui l'environne. Espérons que cette année 2026 puisse lui donner l'occasion de méditer sur cette citation de ce grand écrivain...

...En attendant Madame Braun-Pivet n'est sans doute que l'image de ceux qui l'ont majoritairement élue.

En effet, l'effervescence politique de ces derniers temps a été à l'origine des propositions les plus « abracadabrantesques ». Des élus ont émis l'idée de taxer les lavabos en les renseignant dans une interface numérique pour encore mieux racketter les propriétaires. Dans leur frénésie confiscatoire auraient-ils oublié les bidets ? Il se pourrait que les arriérés que nous sommes, dans nos campagnes reculées, en soient encore équipés ! Un amendement bidet se serait imposé !! En revanche, dans cette excitation parlementaire, il serait important de rassurer nos « députés urbains » : les ruraux ne vivent plus dans des grottes ou des cabanes et sont très

généralement équipés d'eau courante et d'électricité. Il ne sera pas nécessaire de créer un nouvel impôt pour ceux qui seraient dotés de tels « équipements de luxe » comme cela avait été envisagé.

Il serait également nécessaire de leur expliquer que nos biens ne sont pas improductifs et que nous travaillons, malgré la déferlante de dispositions contre-productives, pour qu'ils ne le deviennent pas. Au rythme où vont les choses, il est vrai que nous ne sommes malheureusement pas loin du résultat craint. Ne serait-ce que pour citer les dernières dispositions prises à l'encontre de l'activité agricole de notre région qui ne font que renforcer la concurrence déloyale et ainsi laisser des terres productives à la jachère. La nouvelle taxe à vocation écologique (?) prévue en 2026 sur les engrais et le futur schéma directeur régional des structures agricoles en projet, défilant dans sa version actuelle « très administrative » les lois économiques les plus élémentaires, y contribuent.

Bien heureusement, bon nombre de ces idées pour le moins farfelues et souvent nourries par une doctrine hostile à ce que nous sommes ne verront pas le jour.

Mais maintenant, ça suffit, la coupe est pleine ! Halte à cet acharnement fiscal.

Certains parlementaires ont compris le message à leur façon en inventant un concept inédit qui n'est plus un impôt mais un emprunt d'État à taux 0 dont « bénéficieraient », sous forme d'une déclinaison d'une nouvelle CVO (contribution volontaire obligatoire), les plus aisés d'entre nous, sans doute ceux qui seraient équipés d'eau courante, d'électricité, de nombreux lavabos et, crime de lèse-majesté écolo, d'une baignoire. Et que penser de la « taxe racaille » prévue pour renflouer les compagnies d'assurance des dégâts causés par des hordes sauvages citadines. Ces voyous cassent et les Français casquent. Quand les agriculteurs dans un combat existentiel se révoltent, ils casquent alors qu'ils n'aspirent légitimement qu'à une chose, vivre de leur métier. Ce « deux poids, deux mesures » est insupportable. On croit rêver ou plutôt cauchemarder !

Serions-nous au fond du trou et ne pourrions-nous que rebondir ?

Certains le pensent même si certains élus, Shadocks nouvelle génération, auraient trouvé un pic au fond du trou. D'autres plus radicaux chercheraient à acheminer un marteau-piqueur.

Mesdames et Messieurs les parlementaires de l'Indre, élus des territoires ruraux, il serait temps d'expliquer à ces déracinés qui légifèrent que le propriétaire rural est un acteur économique majeur des territoires ruraux mais captif et matraqué fiscalement. Gérer un territoire, en ayant une vision transversale de celui-ci, comme nous l'avons pour la plupart d'entre nous,

tout en étant au cœur des conflits d'usage, contribue à trouver les meilleurs équilibres possibles entre les dimensions socio-économiques et environnementales de sa propriété. Cette approche facilite la transmission d'un bien dans le respect des équilibres fragiles du territoire.

Cette réplique de Gabin dans le film « La Horse » répondant à un journaliste qui l'interrogeait sur son métier est d'actualité. Ainsi s'exprimait-il : « Vous me dites qu'être un propriétaire ce n'est pas un métier, j'm'en fous c'est le mien » répondit-il au journaliste avec la gouaille qu'on lui connaît.

Être propriétaire, c'est effectivement un métier, notre métier.

Encore faudrait-il pour l'exercer efficacement que les propriétaires sachent monter en compétence, anticipent pour mieux gérer en leur laissant la liberté d'agir en ce sens. Ce n'est pas aujourd'hui suffisamment le cas. Encore faudrait-il pouvoir laisser aux premiers apporteurs de capitaux des territoires ruraux que nous sommes la latitude pour dégager une rentabilité suffisante. C'est rarement le cas. Encore faudrait-il pouvoir travailler en bonne intelligence avec l'État et les Départements, ce que nous avons initié, non sans succès dans l'Indre.

Souvenez-vous-en, Mesdames et Messieurs les parlementaires de l'Indre et surtout n'oubliez pas de transmettre ce message aux adeptes du « macadam doux » qui sévissent dans les travées du Parlement. Qu'ils troquent pics et marteaux-piqueurs contre des pelles pour reboucher ce trou béant qu'ils n'ont cessé de creuser depuis près d'un demi-siècle. Ce n'est pas gagné, loin s'en faut, au regard du 49.3 ou autre ordonnance qui se profile. Souhaitons malgré tout que cela ne soit pas un vœu pieux, mais bientôt ils n'auront plus le choix. S'ils ne le font pas, d'autres le feront à leur place sans prendre de gants.

Au nom du SPPR36, il ne me reste plus qu'à vous souhaiter à tous une année 2026 aussi bonne que possible malgré un contexte qui n'incite guère à l'optimisme.

Combattons, proposons, construisons ensemble une propriété privée enracinée dans l'avenir.

C'est ce que nous faisons. Petit à petit l'oiseau fait son nid.

Yann Dubois de La Sablonnière
Président du SPPR 36

DU CHANGEMENT POUR LE REMBOURSEMENT DES TAXES FONCIÈRES PAR VOTRE FERMIER

En effet, l'exonération automatique de 20 % de la taxe foncière au bénéfice du preneur est passée de 20 à 30 %.

Les terres agricoles bénéficiaient, depuis la loi de finances 2006 et de manière permanente, d'un dégrèvement de 20 % de la taxe foncière (part communale et intercommunale), au profit du locataire. Depuis la loi n°2025-127 du 14 février 2025, ce dégrèvement est passé à 30 % (art. L. 415-3 du Code rural).

• Si le locataire remboursait auparavant moins de 30 % (généralement 20 % par défaut) des taxes communales et intercommunales :

Dans ce cas, le locataire bénéficie d'une réduction du fermage égale à la différence des 2 pourcentages multipliée par un coefficient de 1.43.

Exemple : le bail prévoit que le locataire rembourse 20 % des taxes communales et intercommunales.

Le propriétaire a versé 200 € de part communale et intercommunale. Le propriétaire devra déduire du fermage ou des taxes des chambres d'agriculture :

$$200 \text{ €} \times 1.43 \times (20 \% - 30 \%) = 28,6 \text{ €} + 3 \% \text{ de frais de confection}$$

Le locataire sera toujours redevable de la moitié des frais de chambre d'agriculture + 8 % de frais de confection de rôle.

• Si le locataire remboursait auparavant 30 % des taxes communales et intercommunales :

Le dégrèvement compense ce que le locataire aurait dû verser au bailleur ; le locataire n'est donc plus redevable de la part communale et intercommunale à son propriétaire. En revanche, il devra toujours payer la moitié des frais de chambre d'agriculture + 8 % (frais de confection).

• Si le locataire remboursait auparavant plus de 30 % des taxes communales et intercommunales :

Dans ce cas, le locataire rembourse au propriétaire une fraction de la taxe foncière égale à la différence des 2 pourcentages multipliée par un coefficient de 1.43.

Exemple : le bail prévoit que le locataire rembourse 50 % des taxes communales et intercommunales.

Le propriétaire a versé 200 € de part communale et intercommunale.

Le locataire devra donc rembourser :

$$200 \text{ €} \times 1.43 \times (50 \% - 30 \%) = 57,2 \text{ €} + 3 \% \text{ de frais de confection}$$

Il devra également payer la moitié des frais de chambre d'agriculture + 8 % (frais de confection).

Pourquoi ce coefficient de 1.43 ?

La part de taxes due par le fermier se calcule sur le montant de taxes avant dégrèvement, il faut donc calculer ce montant : on le retrouve en appliquant ce coefficient au montant des taxes inscrites sur votre avis de taxes foncières lequel tient compte du dégrèvement. Ce coefficient sert à ne pas avoir 2 fois l'exonération.

Autres précisions :

- Les bases cadastrales ont été augmentées de 1,70 % cette année par rapport à 2024.
- Pour ceux qui ont une taxe « Syndicat de communes », les frais de gestion sont de 8 % sur cette taxe.
- Si vous avez la possibilité de faire rembourser la taxe GEMAPI par le fermier (si inscription dans le bail), les frais de gestion sont de 3 %.
- Pour les maisons d'habitation, il n'y a pas d'exonération.
- Les frais de gestion sont de 9 % sur les taxes spéciales.
- Quant à la taxe sur les ordures ménagères, il n'y a pas de frais de gestion et elle doit être remboursée à 100 % par le fermier.

Pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué !!!

QUE PRÉVOIT LA PREMIÈRE LOI EUROPÉENNE SUR LA SANTÉ DES SOLS ?

Les sols jouent un rôle fondamental pour l'agriculture.

La première loi européenne pour préserver la santé des sols a été votée par le Parlement européen le 23 octobre 2025, adoptée après plusieurs mois de négociations. Elle met l'accent sur « **l'établissement d'un cadre de surveillance des sols et sur l'évaluation de l'état des sols dans l'ensemble de l'Union** ». Par cette directive qui « s'applique à tous les sols situés sur le territoire des États membres », l'Union européenne fixe un objectif indicatif de « parvenir à des sols en bonne santé d'ici à 2050 ».

La directive n'impose pas de nouvelles obligations. La crainte était que cette législation impose de nouvelles contraintes aux agriculteurs.

Les États membres devront évaluer la santé des sols à partir de critères et une méthodologie communs. Ils devront également chiffrer le coût financier supporté par les agriculteurs et les sylviculteurs pour améliorer la santé et la résilience des sols. La directive prévoit également un soutien à la santé des sols et établit des mesures concernant la gestion des sites contaminés.

Dans les 18 mois qui viennent, la Commission européenne va publier, en coopération avec les États membres, une liste indicative des contaminants des sols à surveiller. Les États membres disposent de 3 ans pour mettre en

œuvre la directive soit au plus tard le 17 décembre 2028. En juin 2033, la Commission européenne évaluera les progrès accomplis. En fonction des objectifs réalisés, elle pourra proposer une évolution de la législation avec des exigences plus spécifiques.

Nous sommes extrêmement vigilants sur ces dispositions qui pourraient être une porte d'entrée à une forme de collectivisation des sols. Certains courants de pensée estiment que le sol, au même titre que l'air et l'eau, est un bien commun. Ces trois éléments participeraient en synergie à l'évolution du climat. À cet effet, il serait donc selon certains, trop dangereux de confier le sol à des intérêts privés.

Or, les privés ont été à l'avant-garde de cette problématique en s'intéressant aux techniques de conservation des sols en agriculture sans avoir reçu le moindre encouragement de l'État. Après avoir combattu un projet de PPL visant à rendre l'accès libre à la nature, un autre danger nous menace.

La FNPPR surveille ce dossier comme l'huile sur le feu.

Ce combat existentiel pour la propriété privée est incessant. Nous sommes sur tous les fronts avec des propositions constructives.



S'ENGAGER N'A JAMAIS ÉTÉ AUSSI SIMPLE

AVEC LE LIVRET ENGAGÉ SOCIÉTAIRE, VOUS AVEZ LA GARANTIE
QUE VOTRE ÉPARGNE SERA INVESTIE EXCLUSIVEMENT DANS DES PROJETS
À IMPACT POSITIF DANS VOTRE RÉGION.

LE LIVRET
ENGAGÉ
SOCIÉTAIRE

by



Document à caractère publicitaire.

Le Livret Engagé Sociétaire est un compte d'épargne dont la souscription est réservée aux personnes physiques ou morales sans but lucratif justifiant de la qualité de sociétaire d'une Caisse régionale ou d'une de ses Caisses locales de Crédit Agricole Mutuel affiliées durant toute la durée de vie du Livret Engagé Sociétaire. Pour connaître la disponibilité du Livret Engagé Sociétaire dans votre Caisse régionale, les typologies de projets financés avec les sommes déposées, le taux de rémunération en vigueur et les conditions de fonctionnement, renseignez-vous auprès de votre conseiller.

02/2024 - 4671 - Édité par Crédit Agricole S.A., agréé en tant qu'établissement de crédit - Siège social : 12, place des États-Unis, 92127 Montrouge Cedex - Capital social : 9077 707 050 € - 784 608 416 RCS Nanterre. Crédit photo : Yann Stofer/Getty Images.

CENTRALES « PETIT SOL »

L'énergie solaire est à la base de toutes les énergies. Les centrales « petit sol » consistent à capter le maximum de rayonnement solaire sur une petite surface dédiée exclusivement au solaire sans activité agricole pour une rentabilité maximale à l'hectare.

PARLONS CHIFFRES : Coût de production

- Parc de 1 MWc (1 000 kWc) sur une surface de 1 ha.
 - Une production à notre latitude de 1 250 heures par an.
 - Un contrat de revente de 20 ans.
 - 1 000 kWc * 1 250 h = 1 250 000 kWh / an.
 - 1 250 000 kWh * 20 ans = 25 000 000 kWh produits en 20 ans.
 - Investissement 800 000€.
 - Coût de revient du kWh : 800 000€ / 25 000 000 kWh = 0,03€ par kWh.
- Si on rajoute des batteries pour gommer l'intermittence, on arrive à 0,05€.

Et tout cela sans compter l'immense potentiel de progression du rendement des cellules photovoltaïques... mais dès à présent l'énergie photovoltaïque devient la moins chère sur le marché.

Avec un tarif de rachat à 0,08€ / kWh, sans subvention.

Elle est renouvelable éternellement. L'installation est recyclable à 95%.

Elle n'artificialise pas les sols.

L'investissement peut bénéficier au plus grand nombre.

Rentabilité et intégration au paysage vont de pair

Les projets « petit sol » irriguent le territoire et sont, en raison de leur petite superficie, plus facilement dissimulables dans le paysage permettant ainsi une très bonne acceptabilité paysagère. Il sera nécessaire de veiller à les installer sur un sol plat entouré de haies. C'est une alternative acceptable et rentable à tout ce que nous connaissons dans le domaine du renouvelable.

Rentabilité sur 20 ans

- Investissement 800 000€.
 - Production 25 000 000 kWh.
 - Chiffre d'affaires : 1 250 000 * 0,08€ = 100 000€ par an.
 - 100 000 * 20 ans = 2 000 000€ sur 20 ans.
 - Retour sur investissement : 800 000€ / 100 000€ = 8 ans.
 - Rentabilité : 100 * 2 000 000 / 800 000€ / 20 ans = 12,5% par an.
- Gain : 2 000 000€ - 800 000 = 1 200 000€ sur 20 ans. 60 000€ par an.**

Une grande rentabilité

Les charges annuelles, taxes, assurance, maintenance, entretien sont évaluées à environ 6 000€ par hectare et par an. Le résultat net courant serait donc de 54 000€.

Avec un financement 100% sur 10 ans à 3,5%, vous obtenez 46 535€ / an.

Avec un financement 100% sur 20 ans à 3,5%, vous obtenez 38 324€ / an.

Un financement adapté permet de dégager un revenu rapide.

Il reste à convaincre les organisations professionnelles agricoles

- Ce projet ne pourrait-il pas s'inscrire dans la démarche INDRE 2030 initiée par le préfet et le président du conseil départemental ?
- Le département de l'Indre situé dans une zone qualifiée d'intermédiaire est disqualifié par la crise agricole structurelle majeure actuelle. De nombreuses exploitations agricoles ont de moins en moins de productions rentables. Ces centrales « petit sol » pourraient contribuer à redonner un ballon d'oxygène à ces territoires ruraux en raison de leur performance économique.
- La Préfecture a fait état de documents relatifs au développement du renouvelable à moyen ou long terme prometteurs.

Il est dommage que ce type de projet bénéficiant à l'activité économique rurale et contribuant au développement du territoire ne soit pas proposé et encouragé par la Chambre d'agriculture.

Tous les acteurs économiques du territoire doivent prendre conscience de l'urgence d'investir dans des projets rentables sur le moyen long terme (20 ans minimum).

Un investissement n'est pas une dépense. Il permet de créer de la richesse.

Pour un propriétaire bailleur ou exploitant, investir lui-même, dans un projet rentable permet :

- D'assurer le renouvellement des générations.
- D'assurer une meilleure rentabilité de la propriété dans sa globalité malgré des loyers agricoles qui risquent de rester insuffisants à l'avenir.
- De contribuer au financement du territoire par l'IFER.

(Impôt forfaitaire sur les énergies renouvelables 3 500€ / MW)

Cet impôt est réparti entre les communes, les communautés de communes et le département. Il reste entièrement dans le département.

Des difficultés restent à surmonter

Certains postes sources sont actuellement saturés. Beaucoup de grands projets, portés par des promoteurs n'aboutiront jamais, notamment sur l'éolien. Ils satureront déjà l'espace et virtuellement l'accès aux postes sources.

Nous demandons que la règle d'accès aux postes sources change : premier inscrit, premier sur la liste doit devenir : premier prêt au raccordement, premier raccordé.

Des travaux sont envisagés par Enedis et RTE. La durée d'instruction d'un projet donne le temps nécessaire pour la réalisation des travaux sur le réseau.

Ces problèmes d'ordre conjoncturels ne nous interdisent pas d'avoir une vision à moyen ou long terme sur de nouvelles formes d'énergie renouvelable.

La propriété rurale propose que les gestionnaires et les acteurs du territoire impliqués dans la vie économique de la ruralité constituent un groupe de travail sur ce sujet. Il est important d'anticiper pour ne pas subir.

_____ Jacques Charlot, Administrateur du SP3R 36

LES INDICES

Indice IRL : 3^{ème} trimestre 2025 145.77 (+0.8 % sur un an) publié le 17/10/2025

SMIC brut au 1^{er} janvier 2026 : 12.02 € / heure soit + 1.18 %

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

OCTOBRE 2025	NOVEMBRE 2025	VARIATION 1 MOIS	VARIATION 12 MOIS
124.10	124.90	+ 0.60 %	- 0.06 %