



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

Courage fuyons !

Le titre volontairement provocateur du dernier livre d'Agnès Verdier-Moliné « En marche vers l'immobilisme » risquait d'être prémonitoire comme nous l'écrivions déjà dans un précédent bulletin d'information. Il l'est effectivement devenu !

La réforme du foncier, comme bien d'autres réformes, semble repoussée aux calendes grecques tant il semble difficile de s'attaquer à ce sujet ultra-sensible dans le climat délétère du moment. Le ministère de l'Agriculture avait pourtant consulté notre fédération en vue de préparer une nouvelle loi foncière. La principale préoccupation de l'exécutif était d'enrayer l'exode rural en cherchant un consensus sur les moyens d'y parvenir. Il semblerait qu'en raison des difficultés à rapprocher des positions aux antipodes, le pouvoir ait préféré renoncer. Il est vrai qu'entre la SAFER qui demande toujours plus d'interventions sur le marché agricole, malgré les échecs répétés de ce type de politique, et la FNPPR qui souhaite, au regard des expériences passées, plus de liberté, les points de vue se trouvaient difficilement conciliables. Afin d'éviter cette impasse prévisible, notre fédération avait pris le soin de ne prendre aucune position d'ordre idéologique. Elle demandait juste à tester des idées frappées sur le coin du bon sens telles que la suppression d'un contrôle des structures totalement impuissant à régler la question de la déprise agricole. La région Centre Val de Loire aurait pu être un terrain d'expérimentation représentatif au regard de la diversité agricole. Cette pédagogie par l'exemple n'est pas parvenue, à ce jour, à faire bouger les lignes...

Les gilets jaunes seconde génération sont passés par là. Le pouvoir est aujourd'hui tétanisé par toute velléité de réforme qui ne ferait pas consensus autrement dit toute vraie réforme qui ne soit pas en trompe l'œil.

Qu'en est-il de la réduction du déficit budgétaire ? Un lointain souvenir. Et de la réduction du nombre de fonctionnaires ? Une promesse électorale sans lendemain. Et pourtant les

directions des territoires ont largement participé à cet effort national en réduisant drastiquement leurs effectifs en à peine 10 ans. Ces efforts ont été d'autant plus remarquables que durant cette période des commissions animées par les services de l'Etat telles que la CDPENAF ont vu le jour et se sont complexifiées au fil du temps. D'autres inutiles telles que la CDOA ont été maintenues. Pour ne citer que ces 2 dernières, elles ne connaissent pas d'équivalent en Allemagne sans que ce pays n'ait pour autant réduit le nombre d'installations dans ce marché plus libre ou ait enregistré une surconsommation de l'espace agricole, bien au contraire. Malheureusement, les volontés réformatrices de nos derniers Présidents se heurtent au dogme collectiviste qui hante encore nos élites. Si les DDT ont fait des efforts louables, les collectivités territoriales, pour leur part, et plus particulièrement les régions n'ont pas pu maîtriser leurs dépenses.

Faut-il pour autant baisser les bras et se recroqueviller en attendant des jours meilleurs ? Certainement pas. Tout d'abord, à court terme, il est nécessaire de rester vigilant. Même s'il est évident que notre classe politique n'est pas mûre pour le grand soir du foncier, il n'en demeure pas moins qu'un amendement effeuillant la liberté du propriétaire peut se glisser dans un projet de loi. Par ailleurs, le combat de fond que nous menons, celui réhabilitant le propriétaire dans son rôle à la fois social, économique et environnemental, est un combat qui s'inscrit dans le temps long. Et pendant ce temps-là, n'oublions pas que même si la gestion de nos propriétés est extrêmement délicate dans l'environnement réglementaire actuel, il est toujours possible d'en limiter les effets négatifs avec des conseils adaptés. Nous sommes aussi là pour cela tant que nos courageux gouvernants fuiront leur responsabilité.

Yann Dubois de La Sablonnière, Président du SPPR 36

Vers une baisse des taxes pour frais de Chambres d'agriculture ?

Dans son budget pour 2020, le gouvernement prévoit de baisser de 15 % les recettes fiscales des Chambres d'agriculture. Cette recette fiscale, payée par les propriétaires de parcelles non bâties finance plus de 40 % du budget des 103 Chambres d'agriculture soit 292 millions d'euros. La mesure réduirait ce montant de 45 millions d'euros.

Cette mesure va-t-elle bénéficier aux propriétaires qui, dans certaines communes paient plus de taxes pour frais de Chambres d'agriculture que de taxes foncières elles-mêmes?

Ce n'est pas sûr car le gouvernement entend, par cette mesure, redonner du pouvoir d'achat aux agriculteurs, même si cette taxe ne représente, selon la Cour des comptes, que 0.52 % des charges totales d'une exploitation agricole (soit 6 à 9 euros par hectare selon un rapport parlementaire de 2015) ce qui baisserait l'impôt de quelques dizaines d'euros voire une centaine d'euros par ferme.

De leur côté, les Chambres d'agriculture qui avaient déjà vu leurs recettes diminuées de 2 % en 2015 et auxquelles l'Etat avait prélevé 55 millions de réserves, sont vent debout : elles prévoient de supprimer certains services ou d'augmenter leur prix, et menacent de supprimer des emplois.

Voici ce qu'en pense Olivier de Schonon, Président de la Fédération régionale de la Propriété privée rurale :

L'Arroseur, arrosé

Le monde des Chambres d'Agriculture s'est ému d'une réduction de sa dotation budgétaire via une baisse de 15% de la taxe perçue à l'occasion du prélèvement de l'impôt foncier.

Pour l'Etat, l'opération est en tout point un bénéfice. Facialement, il réduit les impôts sans avoir à faire des économies. L'effort est reporté sur les Chambres d'agriculture.

Les Chambres d'agriculture ont un rôle crucial à jouer surtout dans cette période d'évolution si ce n'est de révolution de la pratique du métier agricole. Toutefois, l'organisation de sa gouvernance et son financement procèdent d'une logique difficile à comprendre pour les non-initiés.

Pour ce qui est des élections tout le monde se souvient du caractère abracadabrantesque de son organisation. Les listes sont établies par deux organismes l'Etat et la MSA qui ne se coordonnent pas. Cela a pour conséquence la production de listes des propriétaires incohérentes où il y a beaucoup de morts qui sont convoqués aux urnes !

Pour ce qui est du financement, 50% provient d'un prélèvement fait via la taxe foncière. Ailleurs que dans le monde agricole, les orga-

nismes consulaires sont financés par les utilisateurs. Toute personne qui a vécu en entreprise a vu celle-ci contribuer au financement de la Chambre de Commerce et d'Industrie de sa géographie.

Le monde agricole doit faire preuve de cohérence : On ne peut pas en même temps réduire à la portion congrue la représentation des apporteurs de capitaux que sont les propriétaires dans les départements, avoir même le projet de les éliminer au niveau national à l'APCA (Association Permanente des Chambres d'Agriculture) et demander à ces mêmes propriétaires de financer les Chambres d'agriculture.

Les chambres consulaires ne sont pas financées par les apporteurs de capitaux.

Pour aller jusqu'au bout de la logique, si on ne veut plus des apporteurs de capitaux que sont les propriétaires dans les instances agricoles ce n'est pas une réduction de 15% mais de 100% qu'il faut appliquer à la taxe Chambre d'agriculture. Le financement des chambres se fera alors directement et exclusivement par les agriculteurs.

Le monde agricole à force de vivre dans son « entre soi » ne réalise plus le caractère incongru du système et se coupe de son soutien naturel le plus évident que sont les propriétaires.

Qu'est-ce que la médiation ? Intervention de M. et Mme Bressy lors de l'Assemblée générale du SPPR36

La médiation a été mise en place par la loi de modernisation de la justice en 1995. Elle contribue à désengorger les tribunaux.

La médiation vise à résoudre les conflits d'ordre civil ou commercial par exemple des litiges en cas de succession, des litiges entre voisins... afin d'éviter les recours en justice, souvent longs et coûteux. Elle n'est pas un arbitrage comme peut le faire la justice. Elle ne résout pas le conflit mais participe à sa résolution. Elle considère que les personnes les plus à même de résoudre le conflit sont les personnes elles-mêmes en conflit, ce sont elles qui vont trouver la solution alors même qu'elles n'arrivent pas à discuter. Le médiateur les aide à résoudre le conflit, il est le chef d'orchestre car dans un conflit, chacun a son avis qui est raisonnable pour celui qui l'a mais pas pour celui d'en face. Il faut donc faire comprendre les raisons du pourquoi, mettre d'accord sur le désaccord. Un conflit cristallise la tension même s'il n'est pas important.

L'avantage de la médiation est que les parties trouvent entre elles la solution, il n'y a donc pas de frustration comme lors d'un jugement où il y a un gagnant et un perdant. Une médiation n'est réussie que si elle convient à l'ensemble des partis

En fin de médiation il y a un accord écrit signé par les deux parties, accord qui est respecté dans la majorité des cas.

Processus de la médiation : Elle se déroule par étapes en plusieurs rendez-vous : les deux parties sont convoquées une première fois de façon séparée et chacune commence par l'exposé de ses ressentis vis-à-vis du litige en question. Le deuxième rendez-vous a lieu quelque temps après que chacune des parties ait pu analyser le litige en question, vu sous les deux angles ainsi que la pesée des réminiscences, rancœurs, attentes de chacun... Enfin, le dernier rendez-vous est prévu pour la définition d'un accord amiable, signé entre les parties, les tenant ainsi au respect des règles quant à l'engagement pris.

Avantages de la médiation : les délais sont rapides par rapport à la justice classique et le coût est moindre : environ 400 € pour les réunions individuelles et la réunion plénière auxquels il faut ajouter 150 € si une autre réunion plénière est nécessaire.

Pour mieux comprendre le processus de la médiation, vous pouvez regarder une émission de « Zone interdite » diffusée récemment à ce sujet en utilisant le lien suivant :

https://www.6play.fr/zone-interdite-p_845/heritage-le-pactole-ou-la-galere-c_12502375

Assurance responsabilité civile des propriétaires ruraux :

quelques précisions après l'intervention de M. Pierre-Eric Besson, Directeur des assurances de personnes chez ASCORA à l'issue de l'Assemblée régionale de la FRPPR

Le contrat « Responsabilité civile des propriétaires de terres nues » mis en place par notre fédération nationale vise à garantir l'assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber en sa qualité de propriétaire de terrains y compris les bois et étendues d'eau pouvant s'y trouver mais à l'exclusion des carrières et des mines souterraines. **Cette assurance garantit les dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers sur les terres nues ou non, données ou non en fermage en France métropolitaine.** Par exemple, branche qui tombe sur une personne ou un véhicule qui se trouve sur votre chemin, cycliste qui se blesse en tombant dans une ornière située sur votre terrain...

Mais attention, cette assurance ne couvre pas l'incendie de vos biens propres ni les dégâts causés par d'autres sur votre propriété.

C'est un contrat de responsabilité civile « **TOUT SAUF** » c'est-à-dire qu'il garantit tout ce dont vous pouvez être responsable

sauf les exclusions citées dans le contrat, exclusions que votre département vous transmettra à votre demande s'il ne l'a pas déjà fait. Tout ce qui n'est pas exclu est assuré en responsabilité civile quelle que soit l'origine du sinistre. Et vous bénéficiez en plus de la défense pénale, du recours et des frais de procédure, d'expertise et d'avocat.

Il importe de préciser votre **nombre d'hectares vous appartenant par commune ou code postal.** En cas de sinistre, l'expert s'appuie sur le relevé cadastral pour voir s'il y a cohérence entre ce que vous avez assuré et le relevé. Une fausse déclaration peut conduire à la déchéance totale du contrat, l'assureur pouvant refuser sa garantie.

Vous pouvez regrouper sur une même adhésion ce qui vous appartient dans plusieurs départements. Si les terres appartiennent à une société, c'est la société qui doit être adhérente. Il importe qu'il y ait une concordance entre les terrains mis en cause et le propriétaire. Chaque adhérent est

responsable de sa déclaration et, en cas de sinistre, les syndicats ne pourront rien faire s'il y a une fausse déclaration.

Les bois qui sont assurés par le syndicat des forestiers peuvent être soustraits, ils sont alors couverts par l'assurance de ce syndicat. En cas de sinistre, ASCORA fera la part de ce qui est assuré par le syndicat des propriétaires ruraux et de ce qui est assuré par le syndicat des forestiers.

Que faire si votre responsabilité est mise en cause lors d'un sinistre ?

Vous devez déclarer ce sinistre au plus tard dans les 5 jours ouvrés par courrier ou par mail en indiquant les circonstances du sinistre, ses causes connues ou présumées, la nature et le montant approximatif des dommages à :

ASCORA

50 quai Charles Pasqua CS57137

90532 LEVALLOIS-PERRET cedex

Tél : 01 55 62 11 11

Mail : contact@ascora.com

Rapport d'activité de la FRPPR Centre Val de Loire

Juin 2018 - Septembre 2019

- Un Conseil d'administration s'est tenu le 27 novembre 2018 en vue de préparer les élections aux chambres d'Agriculture en mars 2019 départementales et régionales.

Le département n'aura plus qu'un seul titulaire pour représenter les propriétaires. La région aura 2 titulaires.

Devant la discrimination et la difficulté subie par les propriétaires bailleurs pour s'inscrire sur les listes électorales, O de Schonen envoie une lettre à la CNIL (Commission nationale Informatique et libertés).

Il y aura un problème de financement des chambres d'agriculture à l'avenir avec le projet de la baisse de la taxe chambre d'agriculture.

➤ Une assurance Responsabilité Civile sera incluse dans les cotisations syndicales pour les départements qui y auront souscrit. Certains départements se laissent le temps de la réflexion. Il est à noter que la RC devient de plus en plus utile dans une société où un intrus n'hésite pas à entamer un recours contentieux en cas d'accident.

➤ Site WEB : La possibilité de créer un site départemental ou régio-

nal a été évoquée. Plusieurs départements ont déjà commencé à travailler dessus. Certains sont opérationnels comme le Loiret, le Cher est à venir.

- Suite à 2 défauts d'invitation à un atelier sur le foncier qui s'est tenu en septembre à la DRAAF ainsi qu'à des réouvertures de discussion sur le Schéma Directeur Régional des Exploitations agricoles (SDREA), un courrier a été adressé au préfet de Région Monsieur Jean Marc Falcone.

- Il est prévu une rencontre avec le Préfet de Région pour présenter la FRPPR.

- Une rencontre a eu lieu à la DRAAF en janvier 2019 sur le SDREA avec Mme Christine Gibrat, directrice adjointe et Mr Capdeville, tous les deux d'accord sur l'idée de donner plusieurs avis favorables aux candidatures d'autorisation d'exploiter... sachant que le Préfet de Région aura toujours le dernier mot.

Nous avons demandé que le vœu du bailleur soit inscrit en choix n°1 dans les orientations du SDREA, afin de redonner confiance et encourager la location. Le schéma des structures semble de moins en moins « motiver » l'administration.

- Les élections à la Chambre d'agriculture régionale ont eu lieu le 15 mars 2019 : Michel Baguenault de Puchesse (45) et Roselyne

Duboin (18) ont été élus titulaires, Bernard Perrot (36) suppléant. Ce même jour a eu lieu la session d'installation à la Chambre régionale d'agriculture à Orléans. Une autre session a eu lieu le 26 avril 2019.

- L'Assemblée générale de la SAFER du Centre a eu lieu en juin 2019 sur le thème « Le foncier agricole une richesse convoitée partout dans le monde ».

La conclusion a été qu'il est prévu de « réguler toujours réguler le foncier ! »

Mr Hiest, président national, proposait de construire avec tous les acteurs du monde rural un « monde nouveau » dans lequel les seuls oubliés sont les propriétaires... Nous avons réagi avec vigueur et maintenons la pression.

Roselyne Duboin

Indice national des fermages pour 2019

L'indice national des fermages pour 2019 est établi à 104.76 contre 103.05 en 2018 soit une variation de +1.66 % par rapport à 2018. Il s'applique aux échéances comprises entre le 1er octobre 2019 et le 30 septembre 2020. Après 3 années de baisses successives, dont les deux dernières supérieures à 3%, l'indice national redevient positif.

Pour rappel, cet indice est composé de :

- 60 % de l'évolution du RBEA/ha (revenu brut d'exploitation agricole/ha) constaté sur les 5 dernières années
 - 40 % de l'évolution du PIB (évolution des prix).
- Si une hausse était attendue, elle dépasse les prévisions annoncées. Cette progression est liée à :
- L'intégration d'un RBEA pour 2018 de 859, supérieur aux estimations

- la perte de la référence de 2014 à hauteur de 772.

Mais il nous faudra sans doute encore 2 ou 3 ans pour récupérer les 6.5 % perdus sur 3 ans et retrouver le niveau de l'indice de 2015 110.05.

Depuis la création de cet indice en 2009, la progression a donc été de 4.76 %.

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 pourcen-**

tages 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%) + les taxes chambre d'agriculture selon le pourcentage convenu + 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).

Indice IRL (indice de référence des loyers) : : 2^{ème} trimestre 2019 : 129.72 (soit +1.53% sur un an) paru le 11/07/2019

SMIC brut au 1^{er} janvier 2019 : 10,06€ / heure soit SMIC net 8,09€ / heure

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

Juillet 2019	Août 2019	Variation 1 mois	Variation 12 mois
103,60	103,50	- 0,1 %	+ 0,7 %