

LA LETTRE DES PROPRIETAIRES RURAUX

Bulletin d'information n°36

Octobre 2023

Editorial par Claude MAUPRIVEZ, Président SDPR

Un revenu à défendre !

Comme détaillé dans les pages suivantes, l'indice des fermages 2023 progresse de 5,63 % par rapport à 2022. Cette hausse est significative mais pas exceptionnelle si on la compare à l'inflation (5,8 % en 2022) et à l'évolution des bases de nos taxes foncières (7,1 %). D'autant que pour ces dernières, quelques communes et/ou Epci ont encore accentué la pression fiscale en votant une hausse des taux ! Ainsi, comme l'illustre le graphique ci-dessous, le décalage indiciel entre nos recettes et nos charges, initié en 2017/2018, reste entier. Au début de cette mandature 2023-2026, nous devons donc œuvrer pour défendre - et nous avons commencé - votre revenu foncier. Cela passe par une révision générale des valeurs locatives qui devrait aboutir à un arrêté préfectoral pour notre département d'ici la fin de l'année. Cela passe également, au niveau national, par des échanges autour d'un indice des fermages prenant mieux en compte l'inflation subie par les ménages. Il nous faut également travailler sur une moindre taxation des revenus fonciers, par le biais de la loi d'orientation agricole à venir et/ou des lois de finances futures. En effet, si l'on veut faciliter l'installation de jeunes agriculteurs par la mise à bail de terres agricoles, il faut que les propriétaires, issus ou non du milieu agricole, puissent tirer un revenu décent de leur patrimoine.

Retour sur...

6^{ème} Carrefour du Patrimoine

Le mardi 03 octobre dernier s'est tenu, à Somme-Vesle, le Carrefour « Propriété rurale et énergies renouvelables » en présence d'une soixantaine d'adhérents. La transition énergétique, sous le prisme de la propriété foncière, était au cœur des débats.

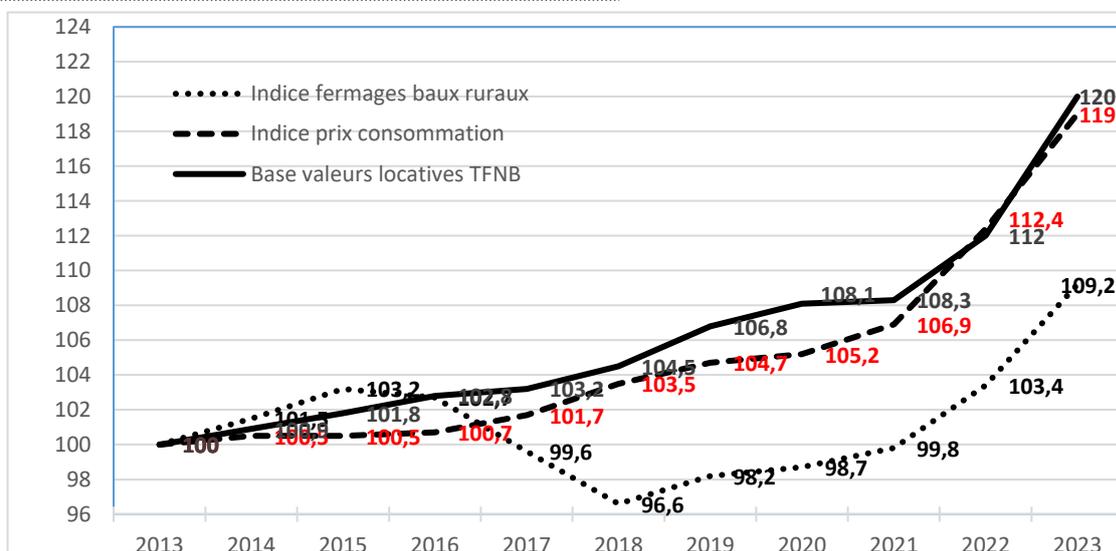
La qualité des intervenants et la richesse des échanges ont permis de mieux appréhender les enjeux de la loi d'accélération de production des énergies renouvelables dans sa composante agricole.

A la question « Quelle est la place et le rôle des propriétaires ruraux dans le développement des énergies renouvelables ? », il a été répondu sur 3 points, à savoir :

- 1 - Réglementaire et administratif par Pierre Fourcade, Responsable Service Connaissances et Territoires de la DDT ;
- 2 - Politique par Olivier Dauger, co-président de France Agrivoltaïsme ;
- 3 - Technique (baux ruraux et baux emphytéotiques) par Romain Rousselot, juriste-expert politique foncière FNSEA.

Cette journée studieuse de perspectives et de travail s'est terminée par une visite conviviale du musée rural et artisanal de la Bertauge, organisée par Jean-Marie Guichon et son équipe de bénévoles.

Rendez-vous en 2024 pour notre 7^{ème} édition du Carrefour du Patrimoine...



INDICE NATIONAL DES FERMAGES 2023

Le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation agricole est actualisé chaque année depuis 1995 selon la variation de l'indice des fermages fixé par un Arrêté Préfectoral.

L'indice national des fermages est utilisé pour l'actualisation annuelle du prix des fermages pour le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation. Conformément au décret n°2010-1126 du 27/09/2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et de ses composantes, l'indice repose sur deux facteurs :

- l'inflation (mesurée à partir de l'indice de prix du PIB) pour garantir la valeur réelle des fermages aux propriétaires : l'indice du prix du produit intérieur brut retenu pour 2023 est de 117,16 ; ce qui démontre une évolution de 2,95 %
- l'évolution des résultats économiques des exploitations pour tenir compte de la situation des fermiers : l'indice du Revenu Brut d'Entreprise Agricole national à l'hectare retenu pour 2023 est de 115,99 ; ce qui démontre une évolution de 7,51%.

L'évolution des fermages pour 2023 correspond à la moyenne pondérée (40 % - 60 %) des évolutions de ces 2 facteurs entre 2021 et 2022.

Comme auparavant, les limites minima et maxima des fermages **pour les nouveaux baux conclus entre le 1^{er} octobre 2023 et le 30 septembre 2024** continuent d'être fixées par région naturelle. Ces minima et maxima pour l'année 2022 seront calculés en les augmentant de **+ 5,63 %**.

Exemples d'actualisation du prix du fermage :

• 1^{er} exemple :

→ **Fermage payé au 1^{er} novembre 2022** : 144,96 €/ha

→ **Fermage payé au 1^{er} novembre 2023** :

$$\frac{144,96 \text{ €} \times 116,46 \text{ (indice 2023)}}{110,26 \text{ (indice 2022)}} = 153,11 \text{ €}$$

• 2^{ème} exemple :

→ **Fermage payé au 1^{er} décembre 2022 (pour période du 01/11/2021 au 31/10/2022)** :

$$\frac{124,38 \text{ € (fermage 2009)} \times 110,26 \text{ (indice national 2022)}}{100 \text{ (indice de base en 2009)}} = 137,14 \text{ €}$$

→ **Fermage payé au 1^{er} décembre 2023 (pour période du 01/11/2022 au 31/10/2023)** :

$$\frac{124,38 \text{ € (fermage 2009)} \times 116,46 \text{ (indice national 2023)}}{100 \text{ (indice de base en 2009)}} = 144,85 \text{ €}$$

ou actualisation du loyer 2023 :

$$\frac{137,14 \text{ € (fermage 2022)} \times 116,46 \text{ (indice national 2023)}}{110,26 \text{ (indice national 2022)}} = 144,85 \text{ €}$$

D'autre part, précision indispensable à apporter, il est rappelé que l'on doit tenir compte de l'Arrêté Préfectoral du 21 mai 2013 fixant les nouvelles valeurs locatives mini et maxi pour les terres nues et les prés nus non enclos (*révision du barème tous les 6 ans minimum ; dernière révision datant de 2004*).

Cet Arrêté revalorise les nouvelles valeurs locatives de la façon suivante :

- 8 % pour les terres de Champagne et Champagne Améliorée
- 6 % pour la Brie, le Tardenois et le Perthois
- 5 % pour l'Argonne, le Vallage et le Bocage

Ces valeurs locatives des nouveaux baux et baux renouvelés conclus à partir du 1^{er} octobre 2013, sont applicables dès cette date.

Il est précisé : « Conformément à l'article 411-11 du Code Rural, ces dispositions sont applicables aux baux en cours, conclus conformément aux articles 416-1 et suivants du Code Rural relatifs aux baux à long terme, lors de l'éventuelle révision de fermage au début de chaque période de 9 ans ». Ainsi, il importe que chacun, propriétaire ou fermier, vérifie dans son bail en cours, la date du passage de la 10^{ème} année, 19^{ème} année ou 28^{ème} année ; ce qui déclenche l'application de cette augmentation.

CESSION ILLICITE : IL FAUT ATTAQUER TOUS LES COPRENEURS

Faits : Un propriétaire met à bail des terres au profit de trois copreneurs. Plus de trente ans plus tard, les héritiers du propriétaire demandent la résiliation du bail pour cause de cession illicite au profit d'une société. Les juges ont rejeté la demande jugeant que la cession prohibée n'était pas caractérisée. En cassation, les propriétaires ont réussi à faire casser partiellement l'arrêt d'appel leur donnant tort. Ils ont alors ressaisi la Cour d'Appel pour un nouveau jugement.

Solution : La Cour d'Appel, saisie une seconde fois, confirme l'existence d'une cession prohibée au profit de la société. Cependant, le propriétaire ne bénéficie pas de cette victoire. Si la faute d'un seul copreneur justifie la résiliation du bail à l'égard de tous, encore faut-il que tous les copreneurs aient été assignés devant le juge. En l'espèce, un des copreneurs n'avait pas été assigné et n'avait pas participé à la procédure judiciaire. La demande de résiliation est donc rejetée. La cession prohibée étant reconnue, le propriétaire pourra cependant refuser le renouvellement du bail – à condition de bien délivrer un congé à l'ensemble des copreneurs.

CA Reims, Chambre Sociale, 1^{er} mars 2023, 22/00973

VALEURS LOCATIVES DES BAUX RURAUX

Les nouveaux baux ou les renouvellements, conclus à partir du **1^{er} octobre 2023 et jusqu'au 30 septembre 2024**, fixeront les loyers en monnaie entre les minima et maxima indiqués dans les tableaux ci-après. Ces valeurs tiennent compte des variations de l'indice des fermages. **De même, tous les baux à long terme en cours, arrivant au début de chaque nouvelle période de 9 ans (10^{ème} année, 19^{ème} année,...) sont concernés par cette nouvelle valeur locative applicable.** Les valeurs locatives minima et maxima ci-dessous tiennent compte également de l'augmentation décidée par l'Arrêté Préfectoral du 21 mai 2013.

TERRES NUES ET PRES NUS NON ENCLOS (en euros à l'hectare)

ANNEE 2023	Baux de 9 ans		Baux de 12 ans		Baux de 18 ans		Baux de 24 ans *	
	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
CRITERES AGRONOMIQUES								
CHAMPAGNE AMELIOREE								
A : Terres de limons sains.	170,09	200,08	187,64	220,73	226,77	266,79	240,38	282,80
B : Sols bruns et bruns rouges sur craie. Sols profonds, sains, à texture équilibrée du Fismois, autres que les limons de plateaux.	152,52	179,47	167,38	196,91	203,84	239,79	216,06	254,18
C : Produits de remaniement de la craie et des affleurements tertiaires. Graveluches en grandes nappes. Ruptures de pente avec affleurement de la craie. Autres sols du Fismois (calcaire dur, sable).	136,36	160,39	149,85	176,29	182,24	214,40	193,17	227,26
CHAMPAGNE								
A : Sols colorés profonds. Sols bruns et bruns rouges sur craie. Terres non submersibles de la Vallée de la Marne, de l'Aube et de la Seine. Talwegs et petites vallées.	159,27	187,39	175,46	206,45	213,27	250,90	226,06	265,96
B : Sols des plaines moyennement ondulés, assez profonds et moyennement colorés. Terres grises et blanches. Sols colorés sur graveluche.	141,75	166,74	156,57	184,21	188,97	222,33	200,31	235,68
C : Graveluches en grandes nappes. Terres peu profondes sur calcaires marneux. Fortes pentes et ruptures de pentes avec affleurement de la craie vierge. Terres froides, humides et inondables.	126,88	149,29	140,39	165,16	170,09	200,08	180,29	212,08
BRIE CHAMPENOISE								
A : Terres de limons naturellement sains ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire	122,64	144,29	133,78	158,87	163,50	192,37	173,32	203,91
B : Terres de limons humides ou drainés par l'exploitant. Pentes moyennes, souvent argileuses, d'origines géologiques variées	90,33	106,26	98,76	116,19	120,45	141,70	127,67	150,20
C : Terres de bas-fonds souvent inondables ou terres en forte pente avec présence de matériaux grossiers.	72,26	85,02	79,48	93,50	96,35	113,36	102,13	120,16

VALEURS LOCATIVES DES BAUX RURAUX (SUITE)

ANNEE 2023	Baux de 9 ans		Baux de 12 ans		Baux de 18 ans		Baux de 24 ans *	
	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
CRITERES AGRONOMIQUES								
PERTHOIS								
A : Terres de limons sains ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	121,51	142,96	133,78	157,39	162,01	190,59	171,73	202,03
B : Terres de limons humides ou drainés par l'exploitant. Alluvions anciennes de la Marne peu profondes sur grève	96,35	113,36	106,01	124,71	128,86	151,62	136,59	160,71
C : Zones très mal drainées naturellement occupant généralement les fonds de vallées.	80,71	94,94	89,11	104,85	108,40	127,53	114,90	135,18
VALLAGE								
A : Terres argilo-calcaires saines ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	111,68	131,37	122,71	144,37	148,49	174,67	157,40	185,16
B : Terres de limons et terres argileuses humides ou drainées par l'exploitant.	92,04	108,27	100,63	118,39	122,71	144,37	130,07	153,03
C : Sols des dépressions humides.	77,32	90,95	84,68	99,61	103,08	121,27	109,27	128,55
TARDENOIS								
A : Limons sains ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	118,11	138,95	130,02	152,98	157,46	185,26	166,91	196,37
B : Terres de limons humides ou drainés par l'exploitant. Sols des pentes plus ou moins argileuses parfois argileuses avec argiles à silex.	85,90	101,06	94,23	110,86	114,52	134,74	121,39	142,82
C : Bas-fonds humides.	64,41	75,79	70,38	82,80	85,90	101,06	91,05	107,12
BOCAGE								
A : Terres saines ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	106,99	125,87	117,94	138,74	143,46	168,77	152,06	178,90
B : Terres argilo-calcaires humides. Terres de limons humides ou drainées par l'exploitant.	80,86	95,44	89,48	105,26	107,37	126,33	113,82	133,91
C : Dépressions humides.	62,04	72,99	67,99	80,00	83,50	98,24	88,51	104,14
ARGONNE								
A : Terres franches, saines ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	106,99	125,87	117,94	138,74	143,46	168,77	152,06	178,90
B : Terres avec écoulement superficiel convenable, sols de gaize. Terres de limons humides ou drainées par l'exploitant.	76,60	90,11	83,89	98,68	102,13	120,15	108,26	127,35
C : Bas-fonds humides.	63,21	74,38	69,29	81,53	85,10	100,13	90,20	106,13

PATURES CLOSES LOUEES NUES (en euros à l'hectare)

ANNEE 2023	Baux de 9 ans		Baux de 12 ans		Baux de 18 ans		Baux de 24 ans *	
	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
A : Bonnes pâtures, saines avec point d'eau. Pâtures attenantes ou proches de l'exploitation.	106,23	124,97	116,85	137,47	141,65	166,64	150,14	176,63
B : Bonnes pâtures sans point d'eau. Pâtures moyennes, humides, avec point d'eau.	88,53	104,16	97,58	114,79	118,04	138,86	125,12	147,19
C : Toutes autres pâtures ne rentrant pas dans les catégories ci-dessus.	70,83	83,32	77,90	91,66	94,42	111,08	100,09	117,75

(*) Pour les baux de plus de 24 ans : Il pourra être appliqué, au-delà de la 24^{ème} année, une majoration de 1 % par année supplémentaire, sur les minima et maxima des baux de 24 ans.