

LA LETTRE DES PROPRIETAIRES RURAUX

Bulletin d'information n°29

Octobre 2019

Editorial par Bernard Maloiseaux, Président de la SDPR



De l'eau à notre moulin

Au sujet de la fiscalité extravagante qui pèse sur nos biens fonciers agricoles, M. Guillaume Sainteny, intervenant à notre Carrefour du Patrimoine du 03 octobre dernier, apporte de l'eau à notre moulin en considérant que plus un bien est vertueux sur le plan environnemental, plus il est taxé jusqu'à arriver à une rentabilité nulle.

Alors comment arriver à une rentabilité non nulle ? Son analyse vise à montrer, et il y parvient facilement, que la rentabilité nette du foncier non bâti est nulle, voire même négative dans certains cas. Une bonne question est posée, mais reste à réformer en profondeur les différents impôts qui impactent le revenu de nos biens en commençant par la TFNB, taxe obsolète, inéquitable, dont les fondements non plus rien à voir avec la réalité du moment.

C'est une préoccupation forte que nous devons porter sans relâche et dès maintenant, avec la préparation de la future loi de finances qui nous fut favorable l'an passé, rappelons-le avec le rehaussement du seuil d'exonération des DMTI de 101 000 à 300 000 € ; notre demande étant de 500 000 €.

De même, nous avons un véritable espoir, avec l'annonce renouvelée plusieurs fois par le Président Macron, d'une loi foncière permettant de remettre à jour la législation. Mais la réalité de la mise en marche de cette loi recule.

Calendrier parlementaire trop chargé nous dit-on, mais les priorités imposées par notre société et la faible motivation sur le sujet de nos gouvernants en sont les véritables raisons.

Enfin, l'indice des fermages est fixé à plus 1,66 %, considérons cela comme une bonne nouvelle ! Le RBEA a repris un peu de couleurs mais souvenons-nous des années passées et constatons que nous sommes juste revenus au niveau de 2012, et qu'entretemps nos charges avec la fiscalité ont progressé au rythme de l'inflation.

Les premières feuilles d'automne sont tombées, je veux parler des avis d'imposition taxes foncières. Vous pourrez constater la progression, il est certain que nous ne serons pas oubliés car c'est, je crois, le moment où tous les propriétaires fonciers sont pour une fois reconnus à défaut d'être entendus. Rentrée syndicale pour notre Section, pour être entendus justement, reprise et animation, les sujets ne manquent pas pour la défense de nos intérêts légitimes et des valeurs ancestrales que nous portons et transmettons.

SOMMAIRE

- Page 1 :**
Edito de Bernard Maloiseaux, Président
- Page 2 :**
Indice national des fermages 2019
- Pages 2 à 4 :**
Valeurs locatives des baux ruraux 2019

INDICE NATIONAL DES FERMAGES 2019

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.

Les fermages sont désormais actualisés selon un indice national composé :

- pour 60 % de l'évolution du Revenu Brut d'Entreprise Agricole (RBEA) à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq années précédentes
- et pour 40 % de l'évolution annuelle du niveau général du prix du produit intérieur brut (PIB) par rapport à l'année précédente.

Par Arrêté du 12 juillet 2019, cet indice national s'établit **au 1^{er} octobre 2019 à 104,76** soit une variation de + 1,66 % par rapport au fermage payé en 2018 (indice 2018 : 103,05 - indice de base en 2009 : 100).

Comme auparavant, les limites minima et maxima des fermages **pour les nouveaux baux conclus entre le 1^{er} octobre 2019 et le 30 septembre 2020** continuent d'être fixées par région naturelle. Ces minima et maxima pour l'année 2018 seront calculés en les diminuant de + 1,66 %.

Exemples d'actualisation du prix du fermage :

• 1^{er} exemple :

→ **Fermage payé au 1^{er} novembre 2018** : 140 €/hectare

→ **Fermage payé au 1^{er} novembre 2019** :

$$\frac{140 \text{ €} \times 104,76 \text{ (indice 2019)}}{103,05 \text{ (indice 2018)}} = 142,32 \text{ €}$$

• 2^{ème} exemple :

→ **Fermage payé au 1^{er} décembre 2018 (pour période du 01/11/2017 au 31/10/2018)** :

$$\frac{124,38 \text{ € (fermage 2009)} \times 103,05 \text{ (indice national 2017)}}{100 \text{ (indice de base en 2009)}} = 128,17 \text{ €}$$

→ **Fermage payé au 1^{er} décembre 2019 (pour période du 01/11/2018 au 31/10/2019)** :

$$\frac{124,38 \text{ € (fermage 2009)} \times 104,76 \text{ (indice national 2019)}}{100 \text{ (indice de base en 2009)}} = 130,30 \text{ €}$$

ou actualisation du loyer 2018 :

$$\frac{128,17 \text{ € (fermage 2018)} \times 104,76 \text{ (indice national 2019)}}{103,05 \text{ (indice national 2018)}} = 130,30 \text{ €}$$

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.

VALEURS LOCATIVES DES BAUX RURAUX

Les nouveaux baux ou les renouvellements, conclus à partir du **1^{er} octobre 2019 et jusqu'au 30 septembre 2020**, 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 2018	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.	153,00	179,98	168,79	198,56	203,99	239,99	216,23	254,39
B : Sols bruns et bruns rouges sur craie. Sols profonds, sains, à texture équilibrée du Fismois, autres que les limons de plateaux.	137,20	161,44	150,56	177,13	183,36	215,70	194,35	228,65
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).	122,66	144,28	134,79	158,58	163,93	192,86	173,76	204,43
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.	143,27	168,56	157,83	185,71	191,84	225,70	203,35	239,24
B : Sols des plaines moyennement ondulés, assez profonds et moyennement colorés. Terres grises et blanches. Sols colorés sur graveluche.	127,51	149,99	140,84	165,70	169,98	200,00	180,18	212,00
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.	114,13	134,29	126,29	148,57	153,00	179,98	162,17	190,78
BRIE CHAMPENOISE								
A : Terres de limons naturellement sains ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire	110,32	129,79	120,34	142,90	147,08	173,05	155,91	183,43
B : Terres de limons humides ou drainés par l'exploitant. Pentes moyennes, souvent argileuses, d'origines géologiques variées	81,26	95,59	88,84	104,52	108,35	127,47	114,85	135,11
C : Terres de bas-fonds souvent inondables ou terres en forte pente avec présence de matériaux grossiers.	65,00	76,48	71,49	84,11	86,67	101,97	91,87	108,09
PERTHOIS								
A : Terres de limons sains ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	109,31	128,59	120,34	141,57	145,74	171,45	154,47	181,74
B : Terres de limons humides ou drainés par l'exploitant. Alluvions anciennes de la Marne peu profondes sur grève	86,67	101,97	95,36	112,18	115,92	136,38	122,87	144,57
C : Zones très mal drainées naturellement occupant généralement les fonds de vallées.	72,60	85,40	80,16	94,32	97,51	114,72	103,36	121,60
VALLAGE								
A : Terres argilo-calcaires saines ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	100,46	118,17	110,38	129,86	133,57	157,12	141,58	166,56
B : Terres de limons et terres argileuses humides ou drainées par l'exploitant.	82,79	97,39	90,52	106,49	110,38	129,86	117,00	137,65
C : Sols des dépressions humides.	69,55	81,81	76,17	89,60	92,73	109,08	98,29	115,63

VALEURS LOCATIVES DES BAUX RURAUX (SUITE)

ANNEE 2018	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								
TARDENOIS								
A : Limons sains ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	106,24	124,99	116,95	137,61	141,65	166,65	150,14	176,65
B : Terres de limons humides ou drainés par l'exploitant. Sols des pentes plus ou moins argileuses parfois argileuses avec argiles à silex.	77,27	90,90	84,77	99,72	103,02	121,21	109,19	128,47
C : Bas-fonds humides.	57,94	68,18	63,31	74,49	77,27	90,90	81,90	96,36
BOCAGE								
A : Terres saines ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	96,24	113,23	106,09	124,80	129,05	151,81	136,79	160,92
B : Terres argilo-calcaires humides. Terres de limons humides ou drainées par l'exploitant.	72,73	85,85	80,49	94,68	96,59	113,64	102,38	120,46
C : Dépressions humides.	55,81	65,66	61,16	71,97	75,11	88,37	79,62	93,67
ARGONNE								
A : Terres franches, saines ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	96,24	113,23	106,09	124,80	129,05	151,81	136,79	160,92
B : Terres avec écoulement superficiel convenable, sols de gaize. Terres de limons humides ou drainées par l'exploitant.	68,90	81,06	75,46	88,77	91,87	108,08	97,38	114,56
C : Bas-fonds humides.	56,86	66,91	62,33	73,34	76,55	90,07	81,14	95,47

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

ANNEE 2018	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.	95,56	112,42	105,11	123,66	127,42	149,90	135,05	158,89
B : Bonnes pâtures sans point d'eau. Pâtures moyennes, humides, avec point d'eau.	79,64	93,69	87,78	103,26	106,18	124,91	112,55	132,40
C : Toutes autres pâtures ne rentrant pas dans les catégories ci-dessus.	63,71	74,95	70,07	82,45	84,94	99,92	90,04	105,92

(*) **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.

NOS COORDONNEES :

- Un juriste : Antoine BERTIN
(abertin@fdsea51.fr)
- Une assistante : Sophie PREVOST

SDPR – Complexe Agricole – Route de Suippes
51000 Châlons en Champagne
☎ 03 26 64 07 68

Conseil Electif 2020

Les équipes Délégués / Conseil d'Administration devant être renouvelées en 2020, si vous souhaitez vous engager dans notre Section, n'hésitez pas à contacter :

- Antoine Bertin au 03 26 04 74 85
- Bernard Maloiseaux au 06 26 39 86 71