



FDSEA de la Marne

Section départementale

des **propriétaires**
ruraux

patrimoine rural



Juillet 2021

LA LETTRE DES PROPRIETAIRES RURAUX SPECIALE VITICOLE N°8

EDITO

2021, petit millésime...

Le Congrès SNPR 2020 avait adopté une feuille de route intitulée « rendre le statut du Propriétaire/Bailleur plus attractif » avec deux déclinaisons : un statut du fermage plus souple et une fiscalité plus incitative.

Sur le 1^{er} volet, l'accord national des 2 Sections Propriétaires et Fermiers répond pleinement à nos attentes.... Et nous en espérons la traduction législative cette année. Malheureusement, nous constatons que cela ne sera pas le cas au cours de la mandature qui se termine. Il convient de mettre à profit le report de la loi foncière tant attendu pour poursuivre le travail avec les fermiers. Nous pensons aux améliorations à apporter au bail cessible pour le rendre plus attractif pour les Propriétaires, comme pour les Fermiers. Nous pensons aussi à l'évolution de l'indice fermage qui sera négatif alors que l'actualisation annuelle des bases de la fiscalité locale est calée sur l'indice des prix à la consommation dont la variation ne peut être négative, même en cas de déflation.

Au sujet de la fiscalité foncière, il est urgent d'obtenir des mesures moins défavorables lors de la prochaine Loi de Finances. Nous avons 3 demandes :

- 1/ Application de la Flat Tax aux revenus fonciers.
- 2/ Sortie de l'IFI pour les biens ruraux donnés à bail à un tiers.
- 3/ Application du taux réduit de 0,71% au lieu de 5,80% lors de l'achat d'un bien rural si l'acquéreur s'engage à signer un bail à long terme.

Notre Section régionale a pris l'initiative de se saisir du dossier TFNB. La suppression de la taxe d'habitation se traduit le plus souvent par une hausse des taxes foncières bâties et pour nous non bâties. Encore faut-il le mesurer !!! D'où la volonté de créer un Observatoire régional de la fiscalité locale, outil qui va nous permettre un constat et de mettre en place des actions.

Par Bernard Maloiseaux, Président SDPR 51

Les nouvelles du vignoble champenois...

L'année écoulée sera moins décevante que prévue. Aux 8 000 kg de rendement disponible à la vendange, se sont ajoutés 400 kg supplémentaires au 1^{er} février, représentant un niveau d'expédition de l'ordre de 244 millions de bouteilles.

Au vu des circonstances particulières de cette dernière vendange, des mesures d'accompagnement avaient été envisagées comme le report des loyers avec une 5^{ème} échéance, voire même des abandons de fermages. Mais, les acteurs du vignoble champenois ont limité les dégâts. La reprise de l'activité économique et la consommation des bulles sont reparties à la faveur d'une amélioration du moral des consommateurs.

Contrairement à la vendange 2020 qui était pléthorique, 2021 s'annonce avec un potentiel agronomique beaucoup plus faible. Le climat ne nous a pas épargné. Après le gel printanier qui a détruit entre 20 et 30% du vignoble champenois et un début d'été très humide et orageux, le mildiou a déjà largement hypothéqué la vendange à venir.

Pour finir sur une note d'optimisme, le champagne reste dans le cœur des consommateurs, désireux de mettre un peu d'exceptionnel dans un quotidien difficile, notamment à l'export qui se montre particulièrement dynamique.

*Par Vincent Godin, Administrateur SDPR 51 en tant que
Responsable du Groupe Viticole*

SOMMAIRE

Page 1 :
Edito

Pages 2 et 3 :
Vendanges 2020 : Prix du kg de raisin

Page 3 :
Les stocks pèsent sur le foncier

Page 4 :
Le champagne reste français
Viticulture : les droits de plantation
Mise à disposition à des copreneurs

VENDANGES 2020 : LE PRIX DU KG DE RAISIN, SERVANT AU CALCUL DES FERMAGES, EST FIXE COMME SUIT DANS LE DEPARTEMENT DE LA MARNE PAR ARRETE PREFECTORAL

ALLEMANT Blancs	6,31	CHAMPVOISY	5,66	GERMAINE	5,66
ALLEMANT Noirs	6,26	CHANGY Blancs	6,33	GERMIGNY	5,66
AMBONNAY	6,77	CHANTEMERLE Blancs	6,31	GIVRY-LES-LOISY Blancs	6,21
ARCIS-LE-PONSART	5,66	CHANTEMERLE Noirs	6,26	GIVRY-LES-LOISY Noirs	5,99
AUBILLY	5,66	CHATILLON-SUR-MARNE	5,66	GLANNES	6,33
AVENAY VAL D'OR	6,70	CHAUMUZY	5,66	GRAUVES Blancs	6,70
AVIZE	6,83	CHAVENAY	5,66	GUEUX	5,66
AY	6,77	CHAVOT-COURCOURT Blancs	6,10	HAUTVILLERS	6,34
BARBONNE-FAYEL Blancs	6,31	CHAVOT-COURCOURT Noirs	5,96	HERMONVILLE	5,66
BARBONNE-FAYEL Noirs	6,26	CHENAY	5,66	HOURGES	5,66
BASLIEUX-SOUS-CHATILLON	5,66	CHIGNY-LES-ROSES	6,36	IGNY-COMBLIZY	5,66
BASSU	6,33	CHOUILLY	6,83	JANVRY	5,66
BASSUET Blancs	6,33	COIZARD-JOCHES Blancs	6,21	JONCHERY-SUR-VESLE	5,66
BAYE Blancs	6,21	COIZARD-JOCHES Noirs	5,99	JONQUERY	5,66
BAYE Noirs	5,99	COLIGNY (VAL DES MARAIS) Blancs	6,21	JOUY-LES-REIMS	6,30
BEAUMONT-SUR-VESLE	6,77	COLIGNY (VAL DES MARAIS) Noirs	5,99	LAGERY	5,66
BEAUNAY Blancs	6,21	CONGY Blancs	6,21	LEUVRIGNY	5,66
BEAUNAY Noirs	5,99	CONGY Noirs	5,99	LHERY	5,66
BELVAL-SOUS-CHATILLON	5,66	CORMICY	5,66	LISSE EN CHAMPAGNE	6,33
BERGERES-LES-VERTUS	6,76	CORMONTREUIL	6,36	LOISY SUR MARNE	6,33
BERGERES-SS-MONTMIRAIL Blancs	6,21	CORMOYEUX	5,66	LOISY-EN-BRIE Blancs	6,21
BERGERES-SS-MONTMIRAIL Noirs	5,99	COULOMMES-LA-MONTAGNE	6,30	LOISY-EN-BRIE Noirs	5,99
BERRU	6,52	COURCELLES-SAPICOURT	5,66	LOUVOIS	6,73
BETHON Blancs	6,31	COURJEONNET Blancs	6,21	LUDES	6,36
BETHON Noirs	6,26	COURJEONNET Noirs	5,99	MAILLY-CHAMPAGNE	6,77
BEZANNES	6,30	COURMAS	6,30	MANCY Blancs	6,10
BILLY-LE-GRAND	6,75	COURTAGNON	5,66	MANCY Noirs	5,96
BINSON-ORQUIGNY	5,66	COURTHIEZY	5,66	MARDEUIL	5,66
BISSEUIL	6,70	COURVILLE	5,66	MAREUIL-LE-PORT	5,66
BLIGNY	5,66	COUVROT	6,33	MAREUIL-SUR-AY	6,77
BOUILLY	5,66	CRAMANT	6,83	MARFAUX	5,66
BOULEUSE	5,66	CRUGNY	5,66	MERFY	5,66
BOURSAULT	5,66	CUCHERY	5,66	MERLAUT Blancs	6,33
BOUZY	6,77	CUIS Blancs	6,70	MERY-PREMECY	5,66
BRANSCOURT	5,66	CUISLES	5,66	MESNEUX (LES)	6,30
BREUIL (LE)	5,66	CUMIERES	6,34	MESNIL-LE-HUTIER (LE)	5,66
BRIMONT	5,66	DAMERY	6,08	MESNIL-SUR-OGER (LE)	6,83
BROUILLET	5,66	DIZY	6,34	MONDEMENT Blancs	6,21
BROUSSY-LE-GRAND Blancs	6,21	DORMANS	5,66	MONDEMENT Noirs	5,99
BROUSSY-LE-GRAND Noirs	5,99	ECUEUIL	6,30	MONTBRE	6,36
BROYES Blancs	6,31	EPERNAY Blancs	6,10	MONTGENOST Blancs	6,31
BROYES Noirs	6,26	EPERNAY Noirs	5,96	MONTGENOST Noirs	6,26
BRUGNY-VAUDANCOURT Blancs	6,10	ETOGES Blancs	6,21	MONTHELON Blancs	6,10
BRUGNY-VAUDANCOURT Noirs	5,96	ETOGES Noirs	5,99	MONTHELON Noirs	5,96
CAUROY-LES-HERMONVILLE	5,66	ETRECHY Blancs	6,21	MONTIGNY-SOUS-CHATILLON	5,66
CELLE-SS-CHANTEMERLE Blancs	6,31	ETRECHY Noirs	5,99	MONTIGNY-SUR-VESLE	5,66
CELLE-SS-CHANTEMERLE Noirs	6,26	FAVEROLLES ET COEMY	5,66	MORANGIS Blancs	6,10
CERNAY-LES-REIMS	6,52	FEREBRIANGES Blancs	6,21	MORANGIS Noirs	5,96
CERSEUIL	5,66	FEREBRIANGES Noirs	5,99	MOSLINS Blancs	6,10
CHALONS-SUR-VESLE	5,66	FESTIGNY	5,66	MOSLINS Noirs	5,96
CHAMBRECY	5,66	FLEURY LA RIVIERE	5,66	MOUSSY Blancs	6,10
CHAMERY	6,30	FONTAINE SUR AY	6,70	MOUSSY Noirs	5,96
CHAMPILLON	6,34	FONTAINE-DENIS NUIZY Blancs	6,31	MUTIGNY	6,70
CHAMPLAT-BOUJACOURT	5,66	FONTAINE-DENIS NUIZY Noirs	6,26	NANTEUIL-LA-FORET	5,66

FERMAGE POUR LES VIGNES (SUITE)

NESLE-LE-RECONS	5,66	SAINT MARTIN D'ABLOIS Noirs	5,96	VANDIERES	5,66
NEUVILLE-AUX-LARRIS (LA)	5,66	SAINT THIERRY	5,66	VAUCIENNES	5,66
NOGENT-L'ABBESSE	6,52	SAINT EUPHRAISE	5,66	VAUDEMANGE	6,75
OEUILLY	5,66	SAINT GEMME	5,66	VAVRAY LE GRAND Blancs	6,33
OGER	6,83	SARCY	5,66	VAVRAY LE PETIT Blancs	6,33
OIRY	6,83	SAUDOY Blancs	6,31	VENTEUIL	6,08
OLIZY.VIOLAINE	5,66	SAUDOY Noirs	6,26	VERNEUIL	5,66
ORBAIS L'ABBAYE	5,66	SAVIGNY-SUR-ARDRES	5,66	VERT-TOULON Blancs	6,21
ORMES	6,30	SERMIERS	6,30	VERT-TOULON Noirs	5,99
OYE Blancs	6,21	SERZY-ET-PRIN	5,66	VERTUS	6,76
OYES Noirs	5,99	SEZANNE Blancs	6,31	VERZENAY	6,77
PARGNY-LES-REIMS	6,30	SEZANNE Noirs	6,26	VERZY	6,77
PASSY-GRIGNY	5,66	SILLERY	6,77	VILLE SOUS ORBAIS	5,66
PEVY	5,66	SOILLY	5,66	VILLEDOMMANGE	6,30
PIERRY	6,17	SOULIERES Blancs	6,21	VILLE-EN-TARDENOIS	5,66
POILLY	5,66	SOULIERES Noirs	5,99	VILLENEUVE-RENNVILLE	6,76
PORT-A-BINSON	5,66	TAISSY	6,36	VILLERS-ALLERAND	6,36
POUILLON	5,66	TALUS-SAINT-PRIX Blancs	6,21	VILLERS-AUX-NŒUDS	6,30
POURCY	5,66	TALUS-SAINT-PRIX Noirs	5,99	VILLERS-FRANQUEUX	5,66
PROUILLY	5,66	TAUXIERES	6,73	VILLERS-MARMERY Blancs	6,75
PUISIEULX	6,77	THIL	5,66	VILLERS-SOUS-CHATILLON	5,66
REIMS	6,30	TOURS-SUR-MARNE	6,77	VILLEVENARD Blancs	6,21
REUIL	5,66	TRAMERY	5,66	VILLEVENARD Noirs	5,99
RILLY-LA-MONTAGNE	6,36	TREPAIL	6,75	VINAY Blancs	6,10
ROMERY	5,66	TRESLON	5,66	VINAY Noirs	5,96
ROMIGNY	5,66	TRIGNY	5,66	VINCELLES	5,66
ROSNAY	5,66	TROIS-PUITS	6,36	VINDEY Blancs	6,31
SACY	6,30	TROISSY	5,66	VINDEY Noirs	6,26
SAINT AMAND SUR FION	6,33	UNCHAIR	5,66	VITRY-EN-PERTHOIS Blancs	6,33
SAINT GILLES	5,66	VAL DE VIERE Blancs	6,33	VOIPREUX	6,76
SAINT LUMIER	6,33	VANAULT LE CHATEL Blancs	6,33	VRIGNY	6,30
SAINT MARTIN D'ABLOIS Blancs	6,10	VANDEUIL	5,66		

LES STOCKS PESENT SUR LE FONCIER

Le volume de transactions de vignes a baissé d'1/4 globalement, en 2020, en Champagne mais dans certains secteurs, c'est - 50, 60 voire 70 % indique la SAFER. La crise n'a pas suscité une nouvelle tendance mais a accéléré la tendance existante. « Ces dernières années, le marché a été porté par les maisons de champagne qui se sont désormais repliées quasi exclusivement sur les grands crus et premiers crus, et, dans le même temps, la part des vignerons, ayant des structures bien assises, travaillant à l'export valorisant bien leur production, est moins présente sur le marché qu'auparavant », explique Olivier Baranski, Directeur opérationnel de la SAFER Grand-Est.

L'inflation des stocks pèse sur le foncier. Le prix moyen triennal de l'hectare dans la Côte des Blancs est de 1 590 000 €, presque le double de l'Aisne où la même surface est affichée à 856 800 €.

La baisse du rendement en 2020, fixé à 8 000 kilos par l'interprofession dans le contexte de baisse des expéditions, a poussé des propriétaires dans leurs retranchements.

Prix des vignes en Champagne 2020 (en €/ha) :

		Evolution/2019 :
Côte des Blancs	1 590 000	↓ - 3%
Grands et premiers crus Montagne de Reims et Grande Vallée	1 235 100	↑ + 7%
Vallée de la Marne, de l'Ardre et de la Vesle	1 035 700	↓ - 7%
Sud marnais	1 146 100	↓ - 3%
Aube	927 500	↓ - 3%
Aisne	856 800	↓ 0

Marché des vignes en 2020 :

Transactions : 730 soit - 10,3 % par rapport à 2019

Surfaces : 150 ha soit - 24,9 % par rapport à 2019

0,45 % des surfaces en vignes ont été vendues

LE CHAMPAGNE RESTE FRANCAIS

La justice Suisse, en l'occurrence la Cour Constitutionnelle du Canton de Vaud, a tranché. Le petit village de Champagne, situé au bord du Lac de Neuchâtel (Suisse) n'a pas le droit d'utiliser l'appellation commune de Champagne pour ses vins, a indiqué l'agence de presse ATS le 17 avril. Cette Cour vient contredire la décision du Conseil d'Etat (Gouvernement) du même Canton de Vaud qui, le 13 janvier dernier, avait créé une appellation d'Origine Contrôlée « Commune de Champagne », estimant, en substance qu'il n'y avait pas de risque pour le public de se tromper entre un vin blanc tranquille de Suisse et un Champagne de France. C'était sans compter sur la puissance du Comité Interprofessionnel des Vins de Champagne (CIVC) qui a diligenté un recours. Les 28 ha de vignes suisses n'ont pas fait le poids face aux 34 000 ha de Champagne.

A plusieurs reprises, le CIVC s'est opposé aux détournements et autres contrefaçons du nom de Champagne. La Cour du Canton de Vaud a estimé que « *cette appellation est contraire aux accords bilatéraux entre la Suisse et l'UE* ».

Ainsi, en 1993, la Cour d'Appel de Paris avait-elle interdit à la société Yves Saint Laurent d'utiliser l'appellation Champagne pour un de ses parfums féminins. Mais l'arrêt ne portant que sur le territoire français et les DOM-TOM, Champagne a continué à se vendre, sous ce nom, à l'étranger. Mais il se peut que le feuillet ne soit pas terminé, car le Conseil d'Etat de Vaud peut interjeter appel auprès du Tribunal Fédéral.

ActuAgri n°2469 – 23 avril 2021

VITICULTURE : LES DROITS DE PLANTATION PROTÉGÉS JUSQU'EN 2045

Les négociateurs se sont également mis d'accord pour étendre jusqu'en 2045 les droits de plantation des vignes dont l'échéance était prévue jusqu'en 2030. De plus, pour répondre aux évolutions de la consommation et à la question de la santé humaine, deux catégories de vins moins concentrés en alcool seront reconnus.

Enfin, la valeur énergétique sera également précisée sur l'étiquetage et la liste des ingrédients davantage portée à la connaissance des consommateurs.

LA MISE A DISPOSITION PAR DES COPRENEURS A UNE SOCIÉTÉ NÉCESSITE QUE LES DEUX EN SOIENT LES ASSOCIÉS

Faits et procédure :

Une co-preneuse exploite des terres qu'elle a prises à bail rural à long terme ; les parcelles louées ont été mises à la disposition de l'EARL. Les propriétaires ont saisi le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux en résiliation de bail et expulsion.

Réponse de la Cour de Cassation :

La faculté de mettre les biens loués à la disposition d'une société à objet principalement agricole impose, en cas de pluralité de preneurs, que ceux-ci en soient tous associés. Dans le cas contraire, le preneur non associé manque à son obligation de se consacrer personnellement à la mise en valeur de ces biens et procède à une cession prohibée.

Le fait que l'autre preneur soit effectivement associé est sans incidence sur l'illégalité du fait du caractère indivisible du bail rural. Le co-preneur et son épouse étaient co-preneurs solidaires du bail. Le co-preneur, dans l'incapacité physique d'exploiter, n'avait pas intégré l'EARL à la disposition de laquelle les terres louées avaient été mises.

Pour la Cour de Cassation, la cessation complète d'activité du co-preneur, qui n'avait jamais été associé de l'EARL l'empêchait d'exécuter les obligations nées du bail qu'il avait contractées. La résiliation du bail peut donc être prononcée.

Cour de Cassation, Chambre Civile 3, 21/01/2021, 19-24.520

Un Animateur du Service Juridique :

Antoine BERTIN

Une Assistante : Sophie PREVOST

SDPR - Complexe Agricole du Mont Bernard

Route de Suippes

51000 Châlons en Champagne

☎ : 03 26 64 07 68

E-mail : abertin@fdsea51.fr

A noter dans votre agenda :

CARREFOUR DU PATRIMOINE LE :

MARDI 19 OCTOBRE 2021

**A la Maison de la Chasse
à Chalons en Champagne**