

EDITORIAL

Chers Amis,

Danger pour la propriété privée.

Dans cette période d'instabilité politique, la propriété privée suscite des jalouxies par ceux qui veulent nous taxer pour financer la dette publique et la dette sociale croissante. Rappelons que plus de la moitié des finances du département est consacrée aux solidarités.

De plus le monde agricole est dans une profonde mutation puisque 10 millions d'hectares en FRANCE sont en train de changer de mains avec beaucoup de départs en retraite d'agriculteurs.

Votre syndicat vous accompagne dans cette mutation par son service juridique et sa présence aux réunions de CDOA (Commission Départementale d'Orientation Agricole), aux commissions SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) et dans de nombreuses instances départementales et régionales.

Des "politiques" ont voulu légiférer pour séparer la propriété privée et le sol estimant que le sol appartenait et devait profiter à tous. La Fédération Nationale de la Propriété Privée Rurale a réussi à repousser la libre circulation grâce à la biodiversité qui en aurait été dégradée. Notre syndicat est à votre disposition avant toute signature de projet de location ou de mise à disposition de vos terrains. Surtout ne signez pas au premier rendez-vous car en face vous avez des professionnels et vous ne faites pas le poids.

Sachez que dans des contrats de fournitures de plants pour la mise en place de haies, on a trouvé des clauses précisant que les fruits des plantations revenaient à la collectivité qui avait financé !!!!

Soyons vigilants, notre droit de propriété est en danger.

Le conseil d'administration du SDPPR de la Sarthe se joint à moi pour vous souhaiter de joyeuses fêtes de Noël et de fin d'année.

Bruno du Plessis

Votre dévoué Président

I – ETABLIR LE FERMAGE DE VOTRE LOCATAIRE

(Thierry JIOLAT, Administrateur)

* * * * *

Chaque année, le plus souvent en novembre, tout propriétaire bailleur doit établir le calcul du fermage demandé à son fermier. L'opération se déroule en deux temps : L'indexation du loyer proprement dit et la rétrocession d'une quote-part de l'impôt foncier.

Si la première étape est en principe assez simple, la seconde peut s'avérer nettement plus complexe.

Nous vous donnons dans cet article les points essentiels à examiner pour établir le calcul global et restons à votre disposition pour vous aider dans cette démarche à l'occasion d'une consultation.

1- L'indexation du loyer :

Un arrêté publié au Journal Officiel chaque année au cours de l'été fixe l'indice des fermages applicable pour l'année en question.

Pour 2025, l'indice est de **123,06**, soit +0,42% par rapport à l'indice 2024 qui s'élevait à 122,55 ce qui correspond à une très faible augmentation contrairement à l'année précédente où l'augmentation de l'indice avait été de +5,23%.

Tout bail écrit doit faire référence à l'indice applicable au moment où il a été conclu de manière à pouvoir procéder à l'indexation annuelle.

Le fermage étant dû à terme échu, le premier fermage fixé au bail est celui applicable à la première échéance. La première indexation interviendra l'année suivante.

2- La rétrocession au fermier d'une quote-part des taxes foncières du propriétaire :

L'article L. 415-3 du code rural et de la pêche maritime établit le principe d'une rétrocession d'une quote-part de l'impôt foncier au fermier :

- Pour les taxes communales et intercommunales : cette quote-part est *a minima* de 1/5^{ème} (20%) majorée de 3% des frais de rôle,
- Pour la cotisation Chambre d'Agriculture : la quote-part est *a minima* de 50% majorée de 8% des frais de rôle.



- Les autres taxes inscrites dans l'avis du bailleur (comme la taxe GEMAPI) ne sont rétrocédables que conventionnellement.

De même, par convention prévue au bail, le pourcentage légal de rétrocession peut être plus élevé sans pouvoir excéder 100% du total de l'impôt foncier.

Les dégrèvements accordés par l'État sur l'assiette ou sur les taxes elles-mêmes doivent profiter au fermier. Jusqu'à l'an passé, un dégrèvement d'assiette de 20% était prévu par l'article L.415-3. Comme la part fermière de l'impôt est de 20% *a minima*, il n'y avait donc aucune rétrocession à accorder au fermier.

Cette année, cet abattement sur l'assiette a été porté à 30%. L'avantage ainsi obtenu devant être rétrocédé au fermier, ce dernier, si sa quote-part de l'impôt pris en charge est inférieure à 30%, va bénéficier d'un dégrèvement de fermage selon un calcul fixé par l'article L.415-3 (article consultable sur Internet - site LEGIFRANCE-)

Soyez donc vigilant sur ce point.

Pour les bailleurs se livrant pour la première fois au calcul de la rétrocession de l'impôt foncier, un minimum de méthode est nécessaire.

Il convient en premier lieu de classer par commune les baux, sachant qu'il peut y avoir plusieurs communes sur un même bail, et plusieurs baux sur une même commune.

Puis, il vous faudra récupérer la matrice cadastrale de vos parcelles pour chaque commune.

Sur cette matrice figure le revenu cadastral de chaque parcelle. En cumulant ces revenus cadastraux, vous allez retrouver :

- La base totale figurant dans l'avis communal (celle de la Chambre d'Agriculture qui elle, n'est pas dégrevée) laquelle (après dégrèvement de 30%) multipliée par le taux applicable donne le montant de chaque taxe,
- Le détail de l'assiette par fermier, ce qui permettra de ventiler la part de l'impôt foncier sur chaque parcelle louée.

Une fois ce travail fait, le calcul de la rétrocession par fermier tel qu'exposé ci-dessus sera réalisable.

Au final, le processus de calcul du fermage n'est pas aussi simple qu'il y paraît. Nous sommes à votre disposition pour vous y aider.

FORMULE DE CALCUL

L'article L.415-3 du Code rural et de la pêche maritime prévoit une formule de calcul avec un coefficient correcteur actuellement de 1,43

Moins de 30 % de la taxe foncière

Lorsque la part à la charge du fermier est inférieure à 30 %, le propriétaire doit déduire du fermage la différence entre les 30 % et la part prévue dans le contrat. La formule est prévue à l'article L415-3.

Exemple : le bail prévoit que le locataire rembourse 20 % des taxes communales et intercommunales. Le propriétaire a versé 200 € de part communale et intercommunale et 50 € de frais de chambre d'agriculture.

- 1) Le propriétaire devra déduire du fermage : $200 \text{ €} \times (20 \% - 30 \%) \times 1,43 = 28,60 \text{ €}$
- 2) Remboursement des frais de chambre d'agriculture : $50 / 2 = 25 \text{ €}$
- 3) Frais de rôle de 8 % : $25 \times 8 \% = 2 \text{ €}$

Le preneur devra donc au bailleur : $25 + 2 - 28,60 = 1,60 \text{ €}$

30 % de la taxe foncière

Si le bail prévoit précisément 30 % de la taxe foncière à la charge du preneur, le dégrèvement compense ce qu'il aurait dû verser au bailleur, le locataire n'est donc plus redevable de la part communale et intercommunale.

Exemple : le bail prévoit que le locataire rembourse 30 % des taxes communales et intercommunales. Le propriétaire a versé 200 € de part communale et intercommunale et 50 € de frais de chambre d'agriculture.

- 1) Participation du preneur à la taxe foncière : $200 \text{ €} \times (30 \% - 30 \%) \times 1,43 = 0 \text{ €}$
- 2) Remboursement des frais de chambre d'agriculture : $50 / 2 = 25 \text{ €}$
- 3) Frais de rôle de 8 % : $25 \times 8 \% = 2 \text{ €}$

Le preneur ne devra donc au bailleur que la part de la taxe pour chambre d'agriculture : $25 + 2 = 27 \text{ €}$

Plus de 30 % de la taxe foncière

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 et 50 € de frais de chambre d'agriculture.

- 1) Participation du preneur à la taxe foncière : $200 \text{ €} \times (50 \% - 30 \%) \times 1,43 = 57,20 \text{ €}$
- 2) Frais de rôle de 3 % : $57,2 \times 3 \% = 1,71 \text{ €}$
- 3) Remboursement des frais de chambre d'agriculture : $50 / 2 = 25 \text{ €}$
- 4) Frais de rôle de 8 % : $25 \times 8 \% = 2 \text{ €}$

Le preneur devra donc au bailleur : $57,20 + 1,71 + 25 + 2 = 85,91 \text{ €}$

II – CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS :
Quand conclure un contrat ?
(Hugues du RIVAU, Président Honoraire)

Le Conservatoire d'espaces naturels des Pays de la Loire est une association agréée par l'État et la Région. Elle a pour vocation la gestion des espaces naturels pour la protection ou la restauration de la biodiversité, et plus particulièrement dans les zones humides et les sites Natura 2000, en apportant une aide aux propriétaires. Le Conservatoire peut solliciter un propriétaire de terrains en milieu naturel si ceux-ci ont un intérêt écologique. Le Conservatoire peut alors lui proposer différents outils de protection et/ou de gestion, voire même l'achat en cas de vente.

Elles peuvent prendre les formes suivantes :

1- Bail emphytéotique entre le propriétaire et le Conservatoire : le propriétaire confie alors contre un loyer à cet organisme la gestion et l'entretien sous sa responsabilité.

2- Bail entre le propriétaire et l'exploitant agricole : bail à clauses environnementales.

3- Contrat entre propriétaire et Conservatoire avec des obligations environnementales.

Ces différentes possibilités peuvent ouvrir tant pour le propriétaire que pour l'exploitant à des aides financières et à des déductions fiscales, par exemple pour la plantation de haies.

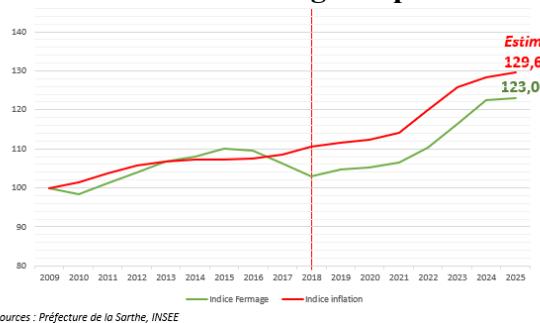
ATTENTION cela peut engendrer des contraintes fortes et des inconvénients pouvant aller jusqu'au risque de la perte de l'usage du bien pour le propriétaire.

Nous conseillons donc vivement à nos adhérents de se rapprocher de leur syndicat SDPPR72 avant de signer tout contrat désigné ci-dessus.

III – UN POINT ECONOMIQUE
(Alain DELAHAYE, Secrétaire SDPPR 72)

Devant l'actuelle instabilité politique et fiscale française soumise aux pressions économiques de l'Europe tant des pays du Nord que de ceux du pourtour méditerranéen il est nécessaire de faire un point économique de la situation des terres agricoles louées en Sarthe.

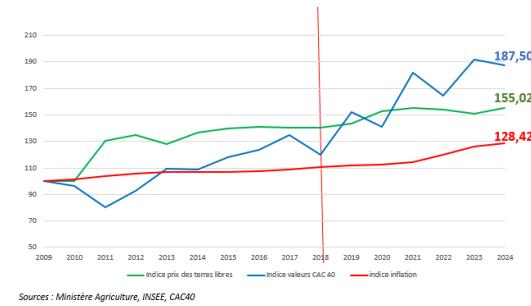
1- L'évolution des fermages depuis 2009 :



Un constat s'impose. L'évolution des fermages n'a pas suivi l'inflation et a été marquée par un décrochage très net en 2018 de l'indice.

Même si depuis 2021 une accélération a permis une augmentation de 15,6% de l'indice des fermages, pour autant sur la même période l'inflation a progressé de 13,7%.

2- Evolution du prix moyen des terres agricoles en Sarthe



Depuis 2011 le prix moyen des terres agricoles a été supérieur de plus de 30 points à celui de l'inflation avec des accélérations en 2020 et 2021. Il est à noter que jusqu'en 2018 le capital foncier agricole était mieux valorisé que celui investi dans le CAC 40.

IV – INFORMATIONS DIVERSES ET JURIDIQUES
(Gérard BRAISCHAUX, Vice-Président SDPPR 72)

VALEUR VENALE MOYENNE DES TERRES AGRICOLES en 2024

Le Ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté Alimentaire a publié, au JO du **29 aout 2025** la décision du **26 aout 2025** portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles **en 2024**.

TABLEAU 1

Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2024
pour les terres agricoles d'au moins 70 ares, libres à la vente (Euros courants à l'hectare)

Régions, Départements, (petites) régions agricoles	Valeur 2024			
	Dominante	Minimum(1)	Maximum(2)	Evol. 2023/2024
52 PAYS DE LOIRE				
72 Sarthe				
Perche	5 270	1 510	10 090	+ 2.13 %
Champagne mancelle, Saosnois	6 420	500	9 990	+ 14.23 %
Sarthe Sud	4 150	1 350	9 870	+ 2.22 %
Plaine d'Alençon, bocage des Alpes Mancelles	4 690	1 580	11 070	- 2.29 %
Plateau Calaisien	3 390	1 450	9 990	- 2.02 %
Régions Mancelle, Bellinois	4 960	1 960	13 400	+ 2.48 %
Vallée de la Sarthe Nord	4 730	890	11 550	- 1.25 %

Source : Groupe Safer-SSP
(1) Minimum :95 % des prix sont supérieurs à ce seuil ; seuil issu d'une moyenne triennale 2022-2024 au prix de 2023.
(2) Maximum : 5 % des prix sont supérieurs à ce seuil ; seuil issu d'une moyenne triennale 2022-2024 au prix de 2023.

TABLEAU 2

Valeur vénale moyenne des terres labourables
et des prairies naturelles en 2024 pour les terres agricoles louées (Euros courants à l'hectare)

Régions, Départements, (petites) régions agricoles	Valeur 2024			
	Dominante	Minimum(1)	Maximum(2)	Evol. 2023/2024
52 PAYS DE LA LOIRE				
72 Sarthe				
Perche	4 870	2 860	7 000	+ 1.85 %
Champagne mancelle, Saosnois	5 040	2 900	7 210	+ 3.17 %
Sarthe Sud	3 340	1 690	5 010	+ 3.59 %
Plaine d'Alençon, bocage des Alpes Mancelles	4 560	2 500	7 000	+ 3.51 %
Plateau Calaisien	3 350	2 050	4 080	+ 8.66 %
Régions Mancelle, Bellinois	3 820	2 160	6 400	+ 3.40 %
Vallée de la Sarthe Nord	4 530	2 920	7 180	+ 9.49 %

Source : Groupe Safer-SSP
(1) Minimum :95 % des prix sont supérieurs à ce seuil ; seuil issu d'une moyenne triennale 2022-2024 au prix de 2023.
(2) Maximum : 5 % des prix sont supérieurs à ce seuil ; seuil issu d'une moyenne triennale 2022-2024 au prix de 2023.

INDICES

INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)			INDICE NATIONAL DES FERMAGES 2025
3ème trimestre 2025	145.77	+ 0.87 % (variation annuelle)	
2ème trimestre 2025	146.68	+ 1.04 % (variation annuelle)	
1 ^{er} trimestre 2025	145.47	+ 1.40 % (variation annuelle)	
4ème trimestre 2024	144.64	+ 1.82 % (variation annuelle)	
3ème trimestre 2024	144.51	+ 2.47 % (variation annuelle)	
2ème trimestre 2024	145.17	+ 3.26 % (variation annuelle)	
1 ^{er} trimestre 2024	143.46	+ 3.50 % (variation annuelle)	
4ème trimestre 2023	142.06	+ 3.50 % (variation annuelle)	
			SMIC depuis le 1^{er} novembre 2024
			Smic horaire brut : 11.88 € .
			Salaire mensuel brut (base 35 h/semaine.) : 1 801.80 € .
			Salaire mensuel net (base 35 h/semaine) 1 426.30 €