



EDITORIAL

Chers Amis,

Notre Assemblée générale 2025 fut animée grâce à la présence de notre président national, Bruno KELLER, accompagné du Député du TARN, Jean TERLIER, Avocat spécialiste des dossiers agricoles. Nous les remercions d'être venus jusqu'au MANS. Nos remerciements vont aussi à vous qui étiez 77 votants sans oublier les 16 personnalités qui nous ont fait l'honneur d'être présentes.

Pour les propriétaires que nous sommes, nous avons pu rêver de pouvoir disposer un peu plus de nos terres. Pour cela, il faut que les députés et sénateurs votent la loi, bien sûr. On pourrait encore plus rêver si la rémunération de nos terres était fortement améliorée.

Notre déception en SARTHE pour 2025 vient des élections Chambre d'Agriculture où la représentation des propriétaires (qui financent les Chambres pour presque 40 %) ont été remportées par la FDSEA qui défend plutôt les exploitants agricoles. Notre consolation se situe au niveau national puisque la FNPPR a obtenu 60 % des sièges et est donc le seul syndicat représentant **vraiment** les propriétaires.

Nous remercions les conseillers des chambres d'agricultures qui ont bien compris que nos adhérents devaient être associés au grand renouvellement des exploitants qui a lieu en ce moment (10 millions d'hectares sont en train de changer de mains).

Partagez avec vos enfants et vos proches notre intérêt pour la ruralité constituée d'hommes et de femmes passionnés par leur métier et la nature.

Nous souhaitons la bienvenue aux trois nouveaux administrateurs élus venus renforcer l'équipe, à savoir Sophie PLASSART, Hugues BADIN de MONTJOYE et Robert de NICOLAY.

Nous vous souhaitons une bonne lecture de ce bulletin qui nous l'espérons vous apportera des informations qui seront utiles.

Bruno du Plessis

Votre dévoué Président

I – ASSEMBLEE GENERALE 27 MARS 2025

* * * * *

Hugues du RIVAU, Président d'Honneur, qui a beaucoup travaillé avec Bernard BRIANT, notre regretté Administrateur, a évoqué le parcours de ce dernier qui fut, entre autres, représentant du SDPPR 72 à la Chambre d'Agriculture.

Les élections Chambres d'agriculture du 31 janvier 2025 ont beaucoup monopolisé l'année 2024. Le SDPPR 72 était représenté par un candidat dans le collège 2 "Propriétaires et usufruitiers" en la personne d'Hervé d'ANDIGNE. Sophie PLASSART et Hubert GUILLAIS étaient ses suppléants. Notre liste a obtenu 144 voix sur les 362 suffrages exprimés, soit 39,78 %. La liste FDSEA a été élue en obtenant 218 voix, soit 60,22 % des suffrages.

Nous avons 62 adhérents dans le collège 2. Le score prouve que nous sommes reconnus puisque 82 non-adhérents ont voté pour notre liste. Le souci est que beaucoup de nos adhérents sont transférés du collège 2 « Propriétaires et Usufruitiers » vers le collège 4 "Anciens exploitants". En effet, sans réponse au courrier adressé par la Chambre d'Agriculture proposant de choisir entre le collège 2 et le collège 4 en apportant la preuve qu'ils sont bailleurs, nos adhérents sont enregistrés automatiquement dans le collège 4 « Anciens exploitants ». Il faudra donc être vigilants à cela pour prétendre remporter les élections de 2031 et veiller à ce que nos adhérents, propriétaires bailleurs, soient inscrits dans le collège 2 « Propriétaires et Usufruitiers ». Nous aurons alors une chance d'être représenté à la Chambre d'Agriculture !

Deux cases à cocher (bailleur ou non bailleur) ont été apposées sur les appels de cotisation 2025 du SDPPR 72 à cet effet de façon à ce que le syndicat puisse vous aider dans vos démarches aux prochaines élections.



Pour terminer le point « élections » de façon positive, un de nos administrateurs, Jérôme THEBAULT, siègera dans le collège 1 « Exploitants » grâce à la Coordination Rurale avec qui nous avons de bonnes relations.

Un grand merci aux administrateurs qui se sont investis pour la motivation des électeurs et les changements de collège 4 vers collège 2.

Nous avons de bonnes relations avec les conseillers de la Chambre d'Agriculture dans cette période de grandes mutations au niveau des exploitants qui partent en retraite. La FNPPR estime que 10 millions d'hectares sont en train de changer d'exploitants depuis un ou deux ans.

La région Pays de la Loire a pris la communauté de commune Perche Emeraude (ancienne communauté de communes de l'Huisne sarthoise) comme test de ce grand remplacement et maintenant cela se répand dans les autres communautés de communes. Nous avons été associés à ce test et sommes référents dans les autres communautés de communes.

Avec Alain DELAHAYE, notre secrétaire, nous avons été invités par le CDJA 72 à des remises de récompenses à de jeunes installés de Le Mans Métropole.

Depuis l'assemblée générale de 2024, nous avons eu 4 conseils d'administration et rédigé deux bulletins de communication.

Cette communication déjà développée en 2024 va encore être amplifiée en 2025 car il est primordial que nous soyons connus et écoutés.

Des partenariats avec divers organismes (les MAISONS PAYSANNES, la LUTTE POUR LA PROTECTION DES OISEAUX (LPO), la FONDATION DU PATRIMOINE, l'UNION NATIONALE DES PROPRIETAIRES IMMOBILIERS 72 (UNPI), la COORDINATION RURALE) se sont mis ou se mettent en place.

Notre site Internet est régulièrement alimenté d'informations intéressant les propriétaires. En 2024 nous avons mis en place des comptes Facebook et LinkedIn et comptons amplifier notre communication par tous les moyens à notre disposition.

Nous accentuons nos participations aux réunions Natura 2000, à la Préfecture sur les aires protégées, etc. Par ailleurs, un administrateur SDPPR 72 fait partie du conseil d'administration du Parc Normandie Maine.

En novembre 2024, en collaboration avec l'UNPI 72, une conférence menée par la Présidente des Commissaires Enquêteurs des Pays de la Loire a permis de mieux connaître cette procédure qui fait partie des éléments de décisions de gros projets qui peuvent impacter notre environnement. Nous remercions l'UNPI 72 pour leur participation à cette manifestation ainsi que le Crédit Agricole Anjou Maine pour la mise à disposition de leur amphithéâtre.

Nous accueillons cette année trois nouveaux administrateurs : Sophie PLASSART, qui avait accepté de se présenter comme suppléante de la liste SDPPR 72 aux élections Chambre d'Agriculture, Hugues BADIN de MONTJOYE et Robert de NICOLAY. Ces trois administrateurs ont été élus à l'unanimité et nous les remercions de leur participation.

Nous rappelons que nous pouvons vous assister et vous informer avant de signer des engagements avec des sociétés qui développent les énergies durables, des antennes relais ou tout autre sujet.

Nous avons rencontré 148 adhérents dont 63 lors des permanences du SDPPR le mardi après-midi, deux suivis de sinistres « Responsabilité civile », trois soutiens suite à des projets locaux et 56 dossiers traités par écrit. Nous remercions nos huissiers et avocats référents qui reçoivent nos adhérents avec confiance et professionnalisme.

Nous avons participé en tant qu'assesseurs à sept audiences du tribunal et Jérôme THEBAULT et Hervé d'ANDIGNE ont siégé à huit réunions de SAFER et sept commissions départementales d'orientation agricole (CDOA).



Nous regrettons de ne pas pouvoir siéger à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) où les propriétaires sont représentés par la FDSEA.

II – COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DU BUREAU DU SDPPR 72

* **Le nouveau conseil d'administration** est dorénavant composé des membres suivants :

H. d'ANDIGNE – L. d'ANGLEVILLE – H. BADIN de MONTJOYE – G. BRAISCHAUX – A. DELAHAYE – A. FAVIER – M. FEUILLY – J. GROUAS – H. GUILLAIS – L. HUBERT – T. JIOLAT – R. de LA BOUSSINIÈRE – J. LECAUDE – C. LOUTREL – R. de NICOLAY – S. PLASSART – B. du PLESSIS – H. du RIVAU (Président d'Honneur) – T. du RIVAU – J. THEBAULT – C. de VILLARTAY – P. YVON

* **Le bureau est composé** des membres suivants :

- Président : Bruno du PLESSIS - Vice-Présidents : Hubert GUILLAIS et Gérard BRAISCHAUX.
- Secrétaire : Alain DELAHAYE - Trésorier : Renaud de la BOUSSINIÈRE

III – ELECTIONS CHAMBRE D'AGRICULTURE – JANVIER 2025

Les élections à la Chambre d'Agriculture de la Sarthe ont eu lieu en janvier 2025. Les personnes inscrites sur la liste électorale du collège 2 ont pu participer à cette élection.

Le SDDPR 72 affilié à la FNPPR a présenté une liste pour le collège 2 des propriétaires et usufruitiers, en concurrence avec la liste présentée par la FDSEA-JA Agriculteurs.

Seulement 35.28 % des personnes inscrites ont voté, le résultat est le suivant :

Nombre d'électeurs inscrits	Nombre de votants	Nombre de bulletins blancs	Nombre de bulletins nuls	Nombre de suffrages exprimés
1 043	368	3	3	362

Liste ou organisation	Suffrages	Part de suffrages
Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale de la Sarthe	144	39.78 %
FDSEA-JA Agriculteurs	218	60.22 %

Par suite de ce résultat, nous n'avons pu obtenir de siège à la Chambre d'Agriculture de la Sarthe.

Ce résultat met en évidence :

- le nombre très faible de propriétaires-bailleurs inscrits sur la liste du collège 2.
- l'absence de participation et de mobilisation des propriétaires alors que les propriétaires financent les chambres d'agriculture à hauteur de 36 %, et que celles-ci ont vocation à représenter les intérêts des agriculteurs et de défendre le monde agricole.

Nous regrettons notre profession de foi, peut-être trop honnête mais sans revendications irréalisables.

Dans les années à venir, il faudra absolument nous impliquer pour mobiliser les propriétaires-bailleurs à s'inscrire sur la liste du Collège 2 et à voter pour nos représentants ; Nous pouvons gagner le siège dans ce collège...

Malgré ce résultat en Sarthe, **la Fédération Nationale de la Propriété Privée Rurale**, à laquelle notre syndicat est affilié, a remporté, au niveau national plus de 60 % des sièges et **conforte sa position majoritaire. Elle reste l'organisation nationale la plus représentative des bailleurs de baux ruraux.**

Après les élections aux chambres départementales d'agriculture, la Propriété Privée Rurale reste majoritaire aux Chambres d'Agriculture Régionales avec 7 régions remportées sur 12 : la Normandie, la Bretagne, les Hauts de France, la Nouvelle Aquitaine, le Centre-Val de Loire, l'Auvergne-Rhône-Alpes et **les Pays de la Loire.**

Merci à tous pour votre implication.

* * * * *



IV – INFORMATIONS DIVERSES ET JURIDIQUES :

VALEUR VENALE MOYENNE DES TERRES AGRICOLE en 2023

Le Ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté Alimentaire a publié, au JO du **1er aout 2024** la décision du **29 juillet 2024** portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2023.

TABLEAU 1
Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2023
pour les terres agricoles d'au moins 70 ares, libres à la vente (Euros courants à l'hectare)

Régions, Départements, (petites) régions agricoles	Valeur 2023		
	Dominante	Minimum(1)	Maximum(2)
52 PAYS DE LOIRE			
72 Sarthe			
Perche	5 160	1 570	9 910
Champagne mancelle, Saosnois	5 620	500	9 980
Sarthe Sud	4 060	1 300	11 920
Plaine d'Alençon, bocage des Alpes Mancelles	4 800	1 750	15 020
Plateau Calaisien	3 460	1 150	9 450
Régions Mancelle, Bellinois	4 840	1 480	16 930
Vallée de la Sarthe Nord	4 790	1 060	13 840
Source : Groupe Safer-SSP			
(1) Minimum :95 % des prix sont supérieurs à ce seuil ; seuil issu d'une moyenne triennale 2021-2023 au prix de 2022.			
(2) Maximum : 5 % des prix sont supérieurs à ce seuil ; seuil issu d'une moyenne triennale 2021-2023 au prix de 2022.			

TABLEAU 2
Valeur vénale moyenne des terres labourables
et des prairies naturelles en 2023 pour les terres agricoles louées (Euros courants à l'hectare)

Régions, Départements, (petites) régions agricoles	Valeur 2023		
	Dominante	Minimum(1)	Maximum(2)
52 PAYS DE LA LOIRE			
72 Sarthe			
Perche	4 780	2 460	7 610
Champagne mancelle, Saosnois	4 880	2 940	7 300
Sarthe Sud	3 220	1 720	4 950
Plaine d'Alençon, bocage des Alpes Mancelles	4 400	2 480	6 700
Plateau Calaisien	3 060	1 890	4 000
Régions Mancelle, Bellinois	3 690	2 000	7 000
Vallée de la Sarthe Nord	4 100	2 740	6 280
Source : Groupe Safer-SSP			
(1) Minimum :95 % des prix sont supérieurs à ce seuil ; seuil issu d'une moyenne triennale 2021-2023 au prix de 2022.			
(2) Maximum : 5 % des prix sont supérieurs à ce seuil ; seuil issu d'une moyenne triennale 2020-2022 au prix de 2022.			

INDICES

<u>INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)</u>			<u>INDICE NATIONAL DES FERMAGES 2024</u>
4ème trimestre 2024	144.64	+ 1.82 % (variation annuelle)	Par arrêté ministériel du 17 juillet 2024, l'indice des national des fermages 2024 s'établit à 122.55 (116.46 en 2023), soit une variation de + 5.23 % par rapport à 2023. SMIC au 1^{er} avril 2025 Smic horaire brut : 11.88 € . Salaire mensuel brut (base 35 h/semaine.) : 1 801.80 € .
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)	
3ème trimestre 2023	141.03	+ 3.49 % (variation annuelle)	
2ème trimestre 2023	140.59	+ 3.50 % (variation annuelle)	
1 ^{er} trimestre 2023	138.61	+ 3.49 % (variation annuelle)	

**INTERVENTION DE M. BRUNO KELLER**

Président de la Fédération Nationale de la Propriété Privée Rurale, M. Bruno KELLER est intervenu sur le thème suivant : « Le défi foncier des dix années à venir ».

→ Quelques chiffres et un défi majeur à venir :

La propriété privée rurale en France, c'est :

- 4 millions de propriétaires ruraux
- 390 000 exploitants agricoles,
- 28 millions de surface agricole,
- 168 milliards d'euros de valorisation.

Dans les 10 ans, 150 000 à 200 000 agriculteurs vont partir en retraite, **ce qui représente au moins 10 millions d'hectares qui changeront de main !**

Face à ce changement majeur, des choix vont s'imposer aux propriétaires : vendre (à l'exploitant ? A des investisseurs ?), conserver le fermage sous sa forme actuelle ? Ne rien faire et laisser la friche s'installer ? ...

→ La Propriété Rurale face à ce défi.

Son objectif : **Faire entendre la voix de la Propriété Rurale pour inventer le partenariat de demain.**

Quatre réflexions :

- Le rachat du foncier par les exploitants est irréaliste du fait du poids de la dette qu'il générerait.
- Les GFA investisseurs peuvent être une solution spécifique, mais en aucun cas une solution globale.
- Il est nécessaire d'engager une concertation avec les propriétaires fonciers actuels.
- Nécessité d'un partenariat exploitant/investisseur.

Faire entendre sa voix suppose une présence du syndicat à tous les niveaux :

- Propositions de Loi (loi d'orientation et d'avenir agricole, réforme du statut du fermage)
- CSO (coordination de l'économie agricole et alimentaire)
- SAFER
- Mission d'information sur la gestion durable de l'eau
- Comité National de suivi du plan stratégique national
- Auditions par le CGAAER
- Discussions sur les décrets d'application de la loi sur les énergies renouvelables
- Présence au Comité National de la Biodiversité – Plan haies

Il y a des échecs et l'avis du Syndicat n'est pas toujours écouté, comme pour la loi sur l'engrillagement (loi qui limite la liberté de clôturer l'espace privé pour favoriser la libre circulation des animaux sauvages),

Mais il y a des succès :

Ainsi en matière fiscale sur proposition de la Propriété Rurale ou avec son agrément :

- Extension de l'exonération d'IFI aux terres louées par bail à long terme sans condition de parenté entre preneur et bailleur,
- Relèvement de l'abattement sur biens loués par bail à long terme en cas de mutation à titre gratuit (Adoptée dans la Loi de Finances 2025) :
 - o 75% d'abattement sur une valeur relevée de 300 000 € à **600 000 €** avec engagement de conservation des biens durant 5 ans,
 - o 75% d'abattement sur une valeur relevée de 500 000 € à **20 000 000 €** avec engagement de conservation des biens durant 18 ans,
 - o Au-delà de ces plafonds, l'abattement demeure à 50%.

Il y a aussi des débats forts :

- Par exemple sur la proposition de loi -toujours en discussion- autorisant la SAFER à procéder à la dissociation du foncier et du bâti lors d'une même cession, situation propre à déprécier la valeur du bâti. Des amendements ont été déposés pour restreindre le champ de ces dispositions,
- Ou sur le projet de loi visant à assurer le développement raisonné et juste de l'agrivoltaïsme. Le rapporteur de la loi M. Pascal LECAMP a auditionné la FNPPR le 19 mars dernier.

Faire entendre sa voix, c'est aussi une représentativité à l'issue des élections Chambres d'Agriculture.

La Propriété Privée Rurale :

- Représente 37% des bailleurs aux élections (la FNSEA-CNJA : 35%),
- Est majoritaire dans 7 régions sur les 13 métropolitaines.



- Mais sur les 34 sièges représentant les différents collèges composant la cession d'une Chambre, les propriétaires ne disposent que d'1 seul siège, alors que le financement de l'établissement est assuré à 38% par ces mêmes propriétaires.

Il est temps de demander une adéquation entre sièges et financement !

→ **Le rôle du propriétaire face au défi du foncier :**

Le propriétaire est un entrepreneur patrimonial : il porte les capitaux, qu'il transmettra, mais doit aussi les **gérer**.

GERER, c'est :

- **Bien connaître son territoire** : classement, zonages, changement de destination des parcelles.
- **Diversifier ses revenus** : par exemple par le **photovoltaïque**. En absence d'un contrat cadre, il convient d'être très vigilant sur un projet qui peut engager le propriétaire pour 30 ans et plus.
Il est très important de bien être accompagné face aux questions posées devant un tel projet (par ex : quelle surface engager ? Durée du contrat ? Servitudes ? Obstacles écologiques ? Conditions de fin du contrat ?...)
- **Exploiter soi-même** : être vigilant pour délivrer un congés reprise, car les conditions à remplir sont nombreuses : avoir la capacité ou un diplôme agricole, être en règle vis-à-vis du contrôle des Structures, disposer des moyens d'exploiter, avoir son domicile sur place ou à proximité, exploiter personnellement durant 9 ans, condition d'âge (retraité exclu).
- **Ne pas fermer pour autant la porte à la location dans le cadre d'une relation équilibrée bailleur/preneur** : la Loi doit cependant progresser pour créer ce cadre.

La Propriété Privée Rurale vous appuie sur tous ces sujets : publications, webinaires, consultations du service juridique.

Trois mots de conclusion pour les propriétaires dans cette période de défi :

ENTREPRENDRE – TRANSMETTRE – INNOVER

INTERVENTION DE M. JEAN TERLIER

Avocat spécialisé en droit rural, député du Tarn, M. TERLIER porte actuellement un projet tendant à modifier le statut du fermage. Face à une loi-cadre en place depuis 80 ans et très protectrice du fermier, M. TERLIER précise qu' « il s'agit de desserrer l'étau » et non d'envisager une réforme de fond.

Aussi les propositions portent-elles sur des points accessoires et non essentiels du statut. Pour autant, elles ne sont pas négligeables. En voici le résumé.

- **Rendre l'état des lieux obligatoire** lors de la conclusion du bail sous peine pour le preneur sortant de ne pouvoir revendiquer un droit à indemnité.

Cette disposition pourrait favoriser la mise en place de baux écrits (les baux verbaux étant encore assez présents sur le terrain). La loi définira un cadre pour la rédaction de l'état des lieux, mais de manière à laisser toute liberté aux parties.

- **Limiter le nombre de renouvellement du bail à trois renouvellements maximums**, voire quatre si le dernier renouvellement permet au preneur d'atteindre l'âge de la retraite.

Il n'y a pas de limite actuellement.

- **Assouplir les conditions de résiliation du bail rural** en permettant au bailleur d'en demander la résiliation devant le Tribunal Paritaire des baux ruraux (TPBR) en cas de deux défauts de paiement du fermage constatés au bout de 6 mois.
- **Substituer dans le code** la possibilité pour le bailleur de demander la résiliation du bail pour « agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds » (laquelle est quasi toujours impossible à prouver) par la notion de « défaut d'entretien manifeste » plus facile à prouver de la part du bailleur.
- **Autoriser la cession temporaire du bail à un tiers** moyennant une majoration du fermage.
- **Faire en sorte que le prix convenu** en cas d'exercice de son droit de préemption par le preneur en place **soit celui d'une terre libre**.

Cette disposition reviendrait à considérer que le preneur en place achète une terre libre, et non une terre louée qui pourrait faire l'objet d'une décote sur bien occupé.

- **Interdire toute possibilité de réviser le fermage fixé au bail initial durant 6 ans** (3 ans actuellement).

Il s'agit ici de limiter, au moins à l'origine, la possibilité pour le fermier d'accepter un loyer supérieur à ceux définis par arrêté préfectoral (selon les dispositions de l'article L. 411-11 du code rural et de la pêche maritime), puis de demander une révision à la baisse dudit loyer pour le ramener dans le cadre défini à l'arrêté.

- **Obliger le fermier partant en retraite et souhaitant conserver une parcelle de subsistance**, à choisir cette parcelle **dans celles dont il est propriétaire** et non parmi celles dont il est fermier.

Ce projet étant toujours en discussion, il est possible d'y ajouter des propositions via la Propriété Privée Rurale ou auprès de son député.