



# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE SAÔNE ET LOIRE

20 MARS 2024

BRUNO KELLER

# SOMMAIRE

## 1ère PARTIE: LA VIE INSTITUTIONNELLE

1. La gouvernance
2. Les comptes 2023 et les cotisations pour 2025
3. Un rôle de protection

## 2ème PARTIE: LE PROPRIÉTAIRE: UN ACTEUR INDISPENSABLE DANS LA TRANSMISSION DU FONCIER

1. Qui sommes-nous?
2. Propriétaire, nous devons jouer notre rôle
3. Le syndicat vous aide dans votre rôle de gestionnaire
4. Le syndicat: un acteur constructif du débat
5. Les actions départementales
6. Avenir: un accompagnement renouvelé
  - 6.1: Les actions de la Fédération
  - 6.2: Le Congrès National

IÈRE PARTIE:

LA VIE  
INSTITUTIONNELLE



# I. LA GOUVERNANCE



# I. LA GOUVERNANCE

## Une gouvernance active

Réunions de 2023 à fin 2024
Assemblée Générale 27 avril 2023
16 juin 2023
30 octobre 2023
29 janvier 2024
Assemblée Générale 20 mars 2024
Congrès National 14 mai 2024

# I. LA GOUVERNANCE

## Renouvellement administrateur



Bertrand de BEAUREPAIRE

# I. LA GOUVERNANCE

## Décès de Christophe DESBONNETS

Le syndicat partage la tristesse de sa famille  
suite à cette disparition soudaine

# I. LA GOUVERNANCE

## 21 administrateurs (maximum 27 membres)

### Les membres du Bureau



**Bruno Keller**  
Président  
06 07 16 51 83  
bkeller71430@gmail.com



**Denis Chastel-Sauzet**  
Vice-Président  
(section viticole)  
09 83 22 59 39 /  
06 84 84 71 01  
moulinavent.com@gmail.com



**Renaud de Villette**  
Vice-Président  
(section agricole)  
03 85 84 34 46  
rdevillette@yahoo.fr



**Claude de Drouas**  
Membre du bureau  
06 12 72 05 42  
bc.de.drouas@orange.fr



**Marie-José Guillon**  
Clemenceau  
Trésorière  
03 85 28 18 45 /  
06 79 75 08 29  
mijoguillon@orange.fr



**Pierre Villedey**  
Secrétaire général  
03 85 85 37 56 /  
06 11 16 57 19  
pierre.villededy@orange.fr

### Les autres membres du Conseil

<b>Frédéric Arminjon</b> 06 07 69 00 33 farminjon@orange.fr	<b>Henriette Desbrosse</b> 06 07 08 26 62 desbross@terre-net.fr
<b>Louis des Boscs</b> 03 85 24 66 26 06 88 59 65 08 ldesbo@aol.com	<b>François de Launay</b> 07 83 83 11 89 afdelaunay@free.fr
<b>Meriem du Jeu</b> 06 61 13 58 98 m.dujeu@icould.com	<b>Gilles de Corson</b> 06 74 95 39 66 gillesdecorson@gmail.com
<b>Emmanuel de Vaucelles</b> 01 45 25 99 24 01 73 07 49 98 vaucelles@free.fr	<b>Michel Rodot</b> 09 64 17 72 01 <a href="mailto:mich.rodot2@orange.fr">mich.rodot2@orange.fr</a>
<b>Alfred de La Chapelle</b> 06 45 55 98 38 alfredelachapelle@orange.fr	<b>Bertrand de Beaurepaire</b> 06 13 83 82 39 debeurepairebertrand@gmail.com
<b>Aymeric de Noblet</b> 06 11 22 07 68 direction@bet-lafi.com	<b>Michel Perrot</b> 07 61 30 10 52 mperrot4@orange.fr
<b>Bernard MOREAU</b> 06 81 19 77 25 <a href="mailto:moreaubernard@orange.fr">moreaubernard@orange.fr</a>	<b>Guy-Bertrand de BASTARD</b> 06 62 06 28 07 gfadecypierre@gmail.com
<b>Augustin de Champeaux</b> 06 74 27 85 11 adechampeaux@hotmail.com	



# I. LA GOUVERNANCE

## Conseil d'Administration

↳ Des expertises multiples au regard de notre action :

- Propriétaires, propriétaires exploitants, nu-propriétaires
- 2 membres viticoles, 17 membres agricoles, 2 membres agricoles et viticoles

↳ Une parité à améliorer :

4 femmes / 17 hommes (25%)

↳ Un poids des générations à venir trop faible :

**2 membres < 60 ans**

**Mais il reste de la place alors rejoignez-nous!**





10

## 2. LES COMPTES 2023 ET COTISATIONS POUR 2025

AG DE SAÔNE-ET-LOIRE DU 20/03/2024



## 2. LES COMPTES 2023

### COMPTE d'EXPLOITATION

	2023	2022
<b>RECETTES</b>		
Cotisations	20 974,90 €	19 049,00 €
Produits financiers	224,44 €	207,00 €
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>21 199,34 €</b>	<b>19 256,00 €</b>
<b>DEPENSES</b>		
Reversement fédération	11 600,00 €	11 200,00 €
assurances	3 382,70 €	1 230,56 €
publications, communication	1 245,00 €	648,00 €
/s traitance adm.	10 357,83 €	6 689,38 €
frais d'impression		
frais postaux	- €	- €
téléphone		
AG / CA & déplacements	885,96 €	551,80 €
frais bancaires	17,40 €	9,38 €
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>27 488,89 €</b>	<b>19 493,80 €</b>
<b>RESULTAT de l'ANNEE</b>	<b>- 6 289,55 €</b>	<b>- 401,18 €</b>
<b>ERREUR SUR FACTURE SS TRAITANCE ADM.</b>		4 000,00 €
<b>INTERETS ANNUELS SUR DEPOT A TERME</b>	1 109,07 €	458,43 €
<b>RESULTAT de l'ANNEE</b>	<b>- 5 180,48 €</b>	<b>- 3 942,75 €</b>

290 adhérents à 40 €

Le montant de la cotisation par adhérent reste **inchangée** depuis 3 ans

Voir ci-après

Factures Forestiers Privés de Bourgogne comprenant :

- participation locaux (loyers /charges): 1 063,05 €
- fournitures de bureau: 38,93 €
- affranchissement; 819,43 €
- temps de travail secrétariat: 7 553,34 € (292 heures)

## 2. LES COTISATIONS POUR 2025

### Une cotisation qui tient compte de l'augmentation du coût de la Responsabilité Civile

	2023	2024	2025
Cotisation de base	49 €	51 €	58 €
Franchise	25 ha (agricoles) 1 ha (viticole)	Inchangée	Inchangée
Cotisation variable agricole	0,35 € / ha	0,43 € / ha	Inchangée
Cotisation variable viticole	4,50 € / ha	4,58 € / ha	Inchangée

Facture 2023: 3 383 € Facture 2022: 1 231 € Différentiel 2 152 €/311 adhérents  
soit + 7 € répercussion dans le coût de la cotisation

### 3. UN RÔLE DE PROTECTION



## 3. UN RÔLE DE PROTECTION

### Conditions et prix - RAPPEL

Le syndicat souscrit à l'assurance Responsabilité Civile (RC) pour l'ensemble de ses adhérents (pas d'assurance à la carte) à chaque année civile

Tout adhérent à jour de cotisation est couvert par l'assurance RC

Souscription avant le 31 mars de chaque année avec le listing définitif

Tout nouvel adhérent au syndicat après le 31 mars sera automatiquement couvert pour l'année en cours, sans déclaration préalable

Tout adhérent qui n'aurait pas renouvelé avant le 31/03/2023 ne pourra être couvert

Les informations à communiquer sont : nom, prénom, adresse et nombre d'hectares (précisément)

# 3. UN RÔLE DE PROTECTION

## Conditions et prix - RAPPEL



### Exclusions

- Carrières
- Champignonnières
- Anciennes mines souterraines
- Marnières
- Défaut d'entretien des terres
- Dommages aux bâtiments sur le terrain qui doivent être couverts par un contrat « dommages aux biens » distinct



Feux de forêt de grande ampleur  
exclus



## 3. UN ROLE DE PROTECTION

### Conditions et prix



Surface

L'assurance RC couvre l'ensemble des terres, y compris les bois et étangs



Prix

~~0,150€ HT/hectare en 2023~~

0,165€ HT/hectare en 2024



# 3. UN RÔLE DE PROTECTION

## Conditions et prix



Franchise

### Garanties et franchises

Les montants de garantie indiqués ci-dessous sont acquis pour l'ensemble des adhérents admis au bénéfice de la police

Responsabilité Civile	Garanti / Exclu	Montant des garanties par sinistre et par année d'assurance, sauf mention contraire	Franchise par sinistre
Tous dommages corporels, matériels et immatériels confondus	Garanti	10.000.000 €	Dommages corporels : Néant Autres dommages : Cf ci-après
Dont			
Faute Inexcusable	Garanti	1.500.000 € par sinistre et par année d'assurance	néant
Autres dommages matériels et immatériels dont	Garanti	inclus	1 000 €
Dommages immatériels non-consécutifs	Garanti	200.000 €	1 000 €
			<del>150€</del>
Garanties annexes	Garanti / exclu	Montant des garanties	Franchise ou seuil d'intervention
Défense Pénale et Recours	Garanti	5.000 € par sinistre	Seuil d'intervention : 500€
			<del>150€</del>

## 2ÈME PARTIE:

# LE PROPRIÉTAIRE: UN ACTEUR INDISPENSABLE DANS LA TRANSMISSION DU FONCIER



# I. QUI SOMMES NOUS

AG DE SAÔNE-ET-LOIRE DU 20/03/2024



# I. QUI SOMMES-NOUS

Au-delà de nos 80 ans d'existence :

49%

du territoire composé de surface agricole (31% surface forestière)

28 millions

d'ha de surface agricole utile (17 millions surface forestière)

6 000€

de prix moyen des terres

168 md d'€

en capital foncier immobilisé

77 md d'€

en valeur de production agricole

390 000

exploitants agricoles

68 ha

de surface moyenne des exploitations

13 millions

d'acteurs de la ruralité



La Propriété Privée Rurale en détail

4 millions

de propriétaires

10 000

adhérents

600 000 ha

environ de surface

70

Syndicats départementaux

# I. QUI SOMMES-NOUS ?

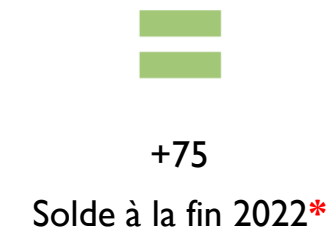
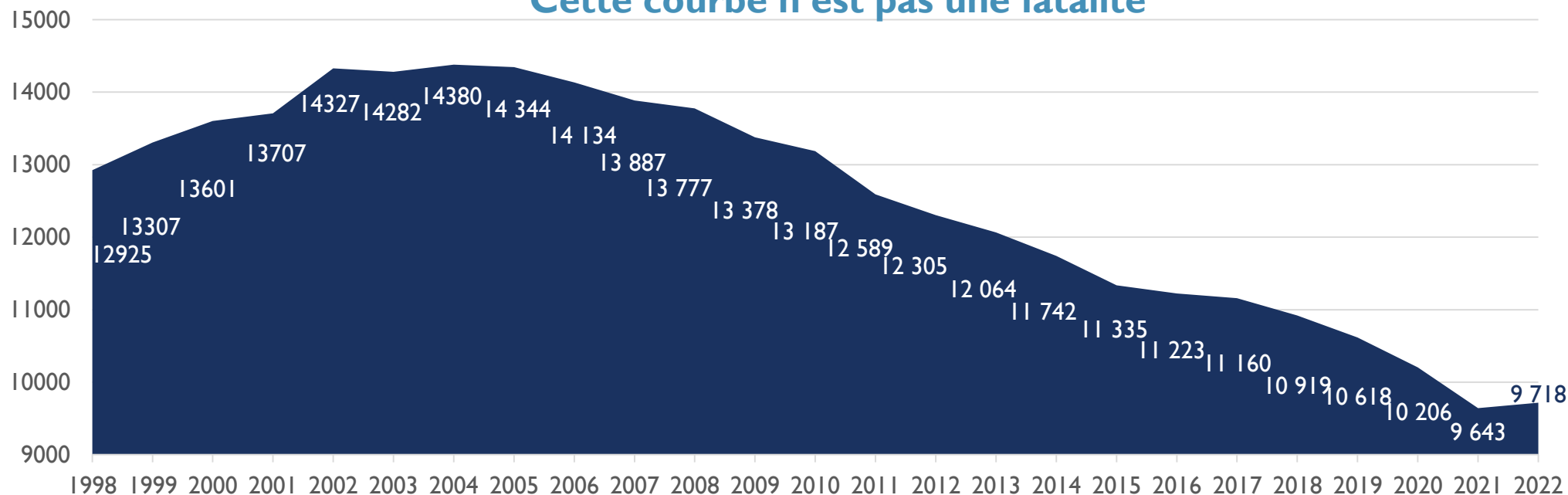
Le propriétaire : un acteur au cœur de la question foncière

- **Entrepreneur** patrimonial et développeur des initiatives privées
- **Apporteur** de capitaux de long terme et **investisseur** indispensable à l'activité agricole et environnementale.
- **Inciter** la génération à venir à RESTER propriétaire du foncier, voire à investir
  - ➔ **Inscrivons notre patrimoine dans l'avenir**  
**Préserver, entreprendre et innover, servir l'avenir et transmettre**
  - ➔ **Dans le débat actuel sur le foncier, il faut avoir présent à l'esprit l'importance du rôle du propriétaire foncier**

# I. QUI SOMMES-NOUS: AU NIVEAU NATIONAL

## Les adhérents

Cette courbe n'est pas une fatalité



9 718  
Adhérents à ce jour\*



1<sup>ère</sup> Augmentation  
depuis 2004



Nouveau syndicat de  
l'Aude (12) en cours  
de création

# LE SEUIL DE 300 ADHÉRENTS SE CONSOLIDE : UN HORIZON À 400 ?

## Les adhérents de Saône et Loire



24

Départs d'adhérents



32

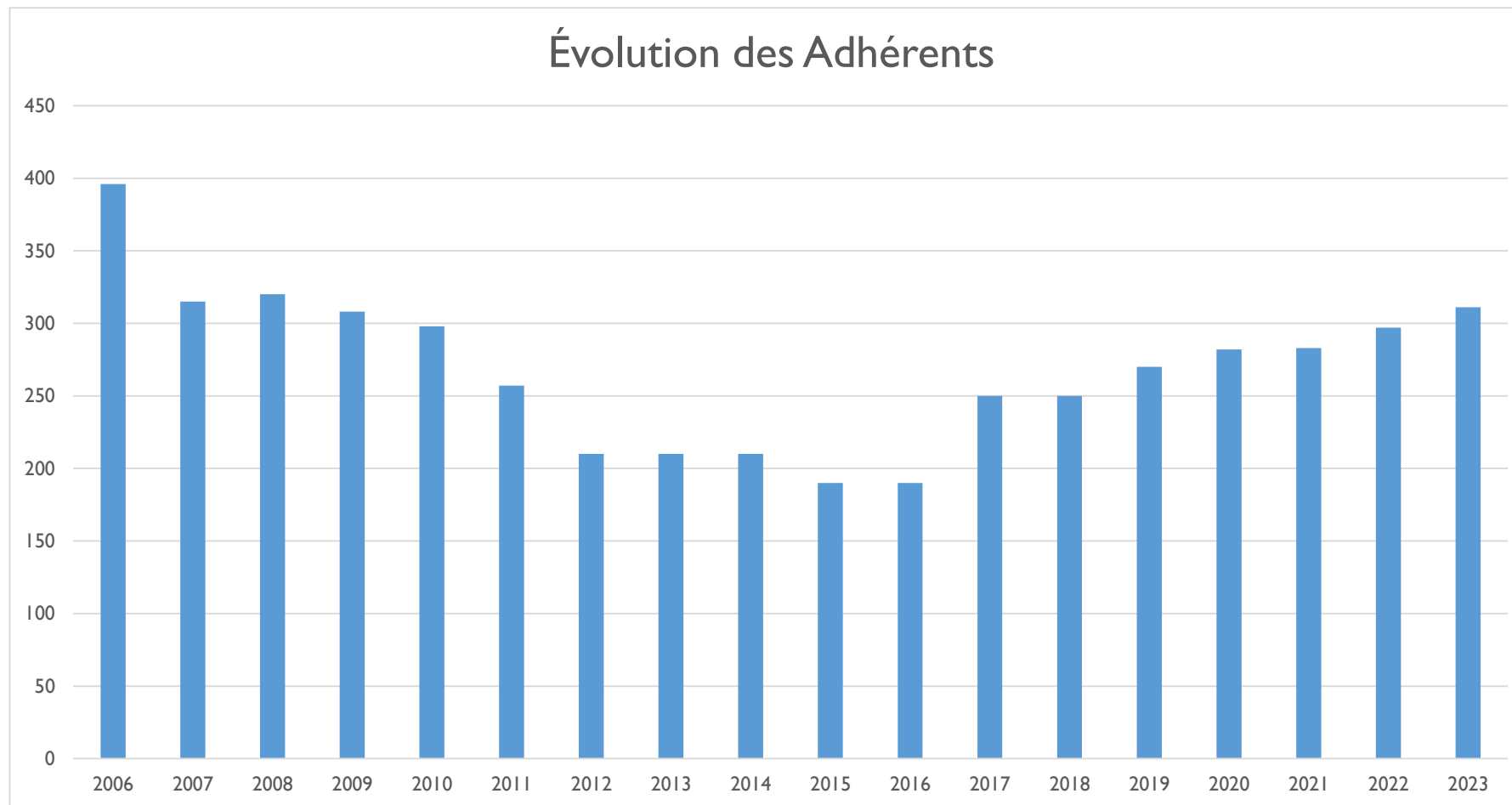
Nouveaux adhérents



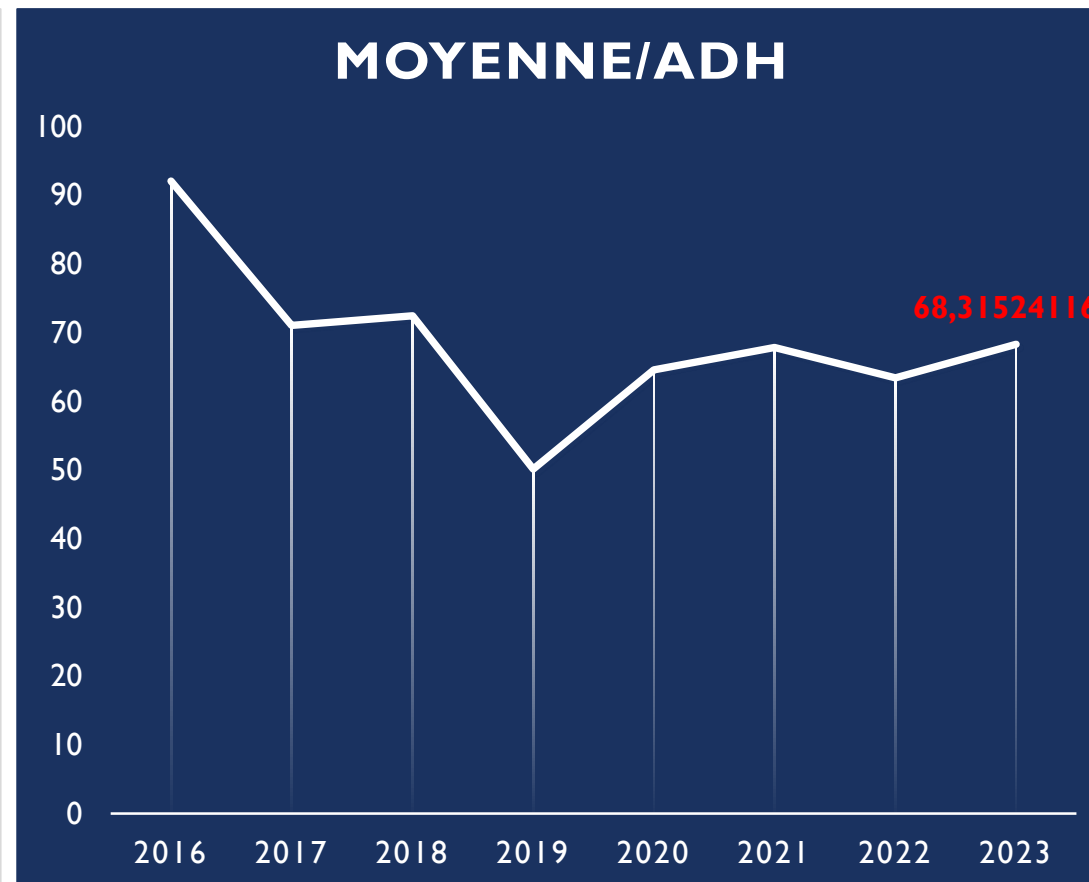
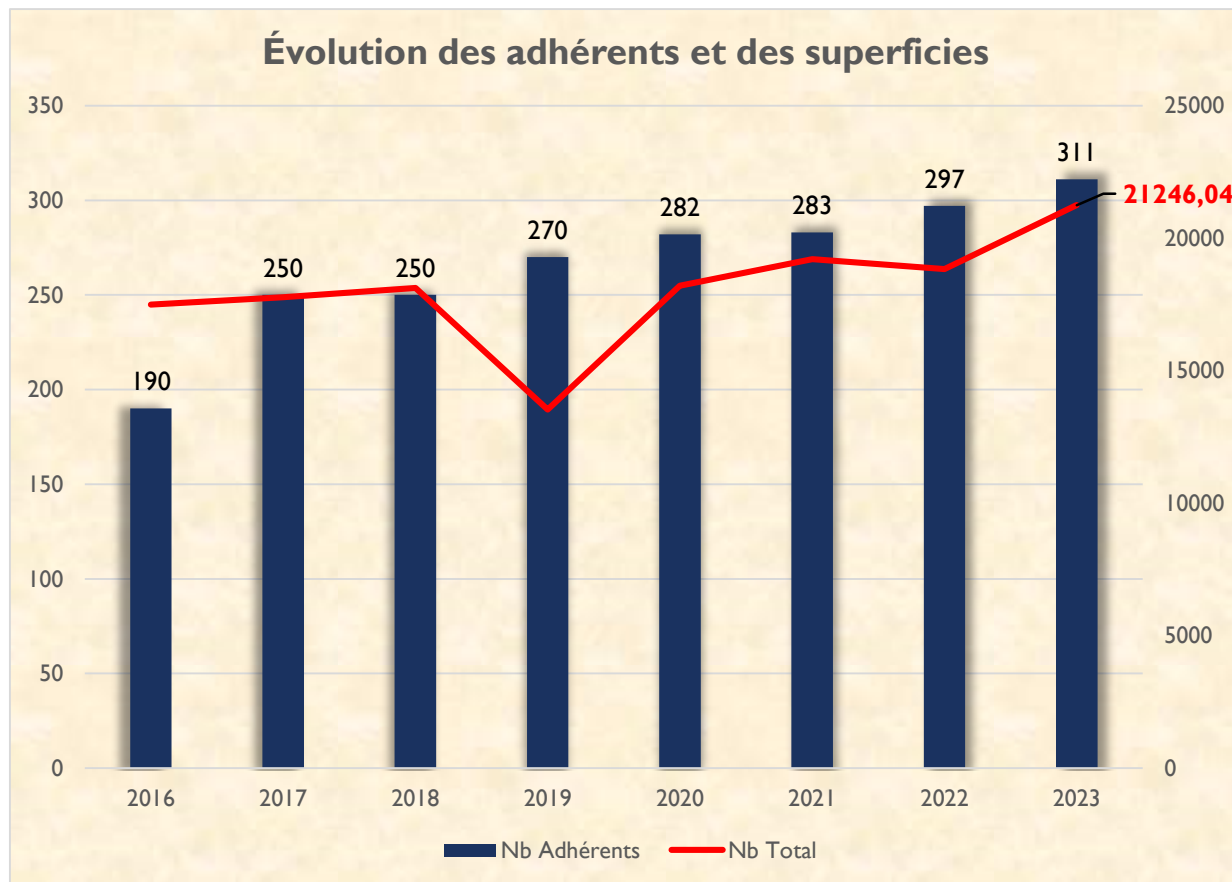
311

Solde à la fin 2023

AG DE SAÔNE-ET-LOIRE DU 20/03/2024



# QUELQUES CHIFFRES





## 2. PROPRIÉTAIRE: NOUS DEVONS JOUER NOTRE RÔLE



## 2. PROPRIÉTAIRE: NOUS DEVONS JOUER NOTRE RÔLE

↪ Chambre d'agriculture

↪ TPBR

↪ CDOA

↪ CDPENAF

↪ SAFER:

- Comité technique
- Conseil d'administration (à compter du 1er février 2024)

↪ CCPBR

↪ CDAF

↪ CRB (régional)

↪ SAGE et CLE

↪ Les autres organismes...

## 2. PROPRIÉTAIRE: NOUS DEVONS JOUER NOTRE RÔLE

### Tribunaux Paritaires des Baux Ruraux: nouveaux représentants

Tribunaux paritaires des baux ruraux	Titulaires	Suppléants
Chalon sur Saône	Bertrand de Beaurepaire	Pierre de Suremain
Mâcon	Michel Perrot	Guy-Bertrand de Bastard
Le Creusot	Bernard Moreau	Henriette Desbrosse

- ↪ Litiges entre propriétaires et preneurs principalement sur le statut du fermage
- ↪ Attention: pas d'appel possible pour les litiges < 5 000 € (cassation...?)

## 2. PROPRIÉTAIRE: NOUS DEVONS JOUER NOTRE RÔLE

### Commission Consultative des Baux Ruraux: nouveaux représentants

Tribunaux paritaires des baux ruraux	Titulaires	Suppléants
Chalon sur Saône	Bertrand de Beaurepaire	Aymeric de Noblet
Mâcon	Alfred de la Chapelle	Gilles de Corson
Le Creusot	Henriette Desbrosse	Renaud de Villette

**Membre de droit: Bruno Keller en tant que Président de SDPPR71  
Arrêté préfectoral à modifier**

### 3. LE SYNDICAT VOUS AIDE DANS VOTRE RÔLE DE GESTIONNAIRE

#### 3 OUTILS

Flash Info, Revue, Webinaires et  
séminaires



# 3. LE SYNDICAT VOUS AIDE DANS VOTRE RÔLE DE GESTIONNAIRE

## Une information régulière : FLASH INFO



11 EN 2023

3 depuis janvier 2024




Support essentiel de veille pour les adhérents




N'hésitez pas à relayer ce message sur vos propres réseaux sociaux !


**Calendrier SDPPR 2024 :**  
Conseil d'administration : *Lundi 29 janvier 2024*  
**Assemblée Générale :**  
*Mercredi 20 mars 2024*  
Calendrier Fédération Nationale 2024 :  
*1<sup>er</sup> Congrès National à Paris le 14 mai 2024*




[www.propriete-rurale71.com](http://www.propriete-rurale71.com)



[Je m'abonne \(propriete-rurale71.com\)](http://www.propriete-rurale71.com)



[J'adhère au syndicat \(propriete-rurale71.com\)](http://www.propriete-rurale71.com)



◆ **La colère agricole : retrouvons du bon sens pour servir l'avenir !**

Une juste rémunération de leur travail demandent les agriculteurs, comment pourrait-on ne pas être d'accord ! C'est le gage d'une économie agricole bénéfique à tous dont notre pays a besoin pour retrouver sa place.

L'excès de normes dénoncé par les agriculteurs, nous le partageons nous aussi propriétaires :

- La constitution de réserves d'eau de pluie pour la redistribuer en été est du bon sens ;
- Le nettoyage des fossés pour éviter qu'ils ne débordent, réduisant ainsi le risque des inondations,

est du bon sens ;

- La replantation de haies pour favoriser la biodiversité et l'ombrage naturel est du bon sens ;
- L'entretien des haies sans contraintes excessives est du bon sens. Pas moins de 14 normes entre la France et Bruxelles !

- Les contraintes trop nombreuses des schémas directeurs (SDREA), sources d'inefficacité.

**à éviter concernant le**

'agrivoltisme ont le vent en poupe. L'ancien cadre ne semble pas pertinent car il existe trop de conseils et pièges à éviter :

la clause trop importante – sans engagement sur celle qui est le plus souvent louée

le contrat irréaliste ; attention au renouvellement... les clauses écologiques soi-disant insurmontables

la désindexation du contrat dangereuses

la durée préalable trop longue et sans rémunération

le montant des loyers inappropriés et défavorable au propriétaire

le poste de raccordement soi-disant trop éloigné

le statut financier de l'exploitant ?

la problématique du démontage

et bien d'autres encore, il ne faut pas agir seul. Nous

# 3. LE SYNDICAT VOUS AIDE DANS VOTRE RÔLE DE GESTIONNAIRE

Un support complet d'informations pour les adhérents : La Revue



3 800 abonnés en France... sur 10 000 adhérents

**CHERCHEZ L'ERREUR ?**



Beaucoup de retours positifs



5 000 – Objectif abonnés



31 abonnés à l'étranger



Engagement de parution respecté depuis 2021



Soit 1 000 de +



Soit 15 de + par SDPPR



51€



# 3. LE SYNDICAT VOUS AIDE DANS VOTRE RÔLE DE GESTIONNAIRE

## Futurs webinaires juridiques

Webinaire Aperçu du droit rural: le rendez-vous du propriétaire

4 Avril 2024

→ fréquence: une fois par mois

Webinaire thématique avec Fransylva

*Boisement de parcelles agricoles (cf article PPR 484)*

Jeudi 25 avril 2024





# 3. LE SYNDICAT VOUS AIDE DANS VOTRE RÔLE DE GESTIONNAIRE

## Autres actions de la fédération: des actions thématiques

### Un exemple: le photovoltaïque

- **Pas de contrat cadre car trop de particularités**
- Elaboration d'un document de pièges à éviter :
  - Une surface bloquée trop importante - sans engagement sur celle qui sera effectivement louée
  - Une durée de contrat irréaliste ; attention au renouvellement...
  - Des obstacles écologiques soi-disant insurmontables
  - Des clauses d'indexation du contrat dangereuses
  - Une phase d'étude préalable trop longue et sans rémunération
  - Des concessions de servitude trop importantes
- Une répartition des loyers inappropriés et défavorable au propriétaire
- Une distance du poste de raccordement soi-disant trop éloignée
- Quelle garantie financière de l'exploitant ?
- Comment est abordée la problématique du démantèlement
- **Pour toutes ces raisons et bien d'autres encore n'agissez pas seuls. La propriété rurale peut vous accompagner grâce à ses experts**

# 4. LE SYNDICAT: UN ACTEUR CONSTRUCTIF DU DÉBAT



# 4. LE SYNDICAT: UN ACTEUR CONSTRUCTIF DU DÉBAT

## Le lobbying politique national : une notoriété à nouveau reconnue

Pacte Loi d'Orientation et d'Avenir agricole (PLOA) : groupes de travail national  
*Installation et transmission*  
Bruno KELLER & Olivier de SCHONEN

Proposition de loi Terlier (statut du fermage)  
*Réintégré dans la PLOA ?*  
Olivier de SCHONEN & Bruno KELLER

Conseil supérieur d'orientation et de coordination de l'économie agricole et alimentaire (CESO)  
Bruno KELLER

Loi sur l'enrillagement  
*Discussions en cours avec Fransylva sur la rétroactivité*

Groupe d'échange sur le foncier (SAFER)  
Bruno KELLER

Mission d'information sur la gestion durable de l'eau  
*Contact à prendre*

Comité national de suivi du plan stratégique national  
*Réponse du ministre : CSO*

Mission de conseil et d'expertise sur les haies  
Audition par le CGAAER  
Hugues de LA CELLE

Discussions sur les décret d'application de la loi d'énergies renouvelables  
Olivier de SCHONEN & Bruno KELLER

Fonds de portage du foncier (SAFER + Crédit Agricole + ...)  
Olivier de SCHONEN & Bruno KELLER

Comité National pour la Biodiversité (CNB)  
Création d'un GT Foncier & Biodiversité  
Yann Dubois de LA SABLONIERE

Plan Haie  
Réunion au ministère  
le 26 mars  
Bruno KELLER & Hugues de LA CELLE

## 4. LE SYNDICAT: UN ACTEUR CONSTRUCTIF DU DÉBAT

Le lobbying politique national : la PLOA devrait faire une place plus grande au rôle du propriétaire foncier

Synthèse Pacte et loi d'orientation et d'avenir agricoles (PLOA)

- Nouveau projet en cours d'examen par le Conseil d'Etat
- Principales dispositions liées au foncier :

Article 1 : Agriculture devient d'Intérêt général MAJEUR

Article 12 : GFAI (Groupement Foncier Agricole d'Investissement) Voir ci-après

Article 14 : Nouveau cadre juridique pour les haies basé sur un régime de déclaration ou d'autorisation (comme les installations classées (ICPE)) pour l'arrachage et la replantation de mètres linéaires.

Article 15 : dispositions pour accélérer la prise de décision des juridictions en cas de contentieux contre les projets d'ouvrages hydraulique agricoles et les installations d'élevage.

**Rien sur le statut du fermage**



## 4. LE SYNDICAT: UN ACTEUR CONSTRUCTIF DU DÉBAT

**Pour un nouveau partenariat: Redonner de l'attrait à l'investissement foncier**

↳ Dans les dix ans 150 à 200.000 agriculteurs vont partir en retraite.

Exploitant en moyenne aujourd'hui 60 hectares c'est au moins 10 millions d'hectares qui vont changer de mains ! **Si rien n'est fait c'est la porte ouverte à des ventes, à des friches, la porte ouverte à des investisseurs étrangers.**

Est-ce cela que nous voulons ?

↳ Il nous faut donc absolument éviter que trop d'hectares se retrouvent à vendre car les propriétaires du foncier actuel ne voudront plus les garder en raison de trop de contraintes et d'un manque de rentabilité. La jeune génération n'a aucune incitation à ce jour à garder du foncier.

↳ Attirer de nouveaux investisseurs sera un vœu pieux si rien n'est fait

Et pourtant nous sommes tous convaincus de la nécessité de maintenir une agriculture rentable, écologique et permettant de renforcer notre autonomie alimentaire.

## 4. LE SYNDICAT: UN ACTEUR CONSTRUCTIF DU DÉBAT

Pour un nouveau partenariat: Redonner de l'attrait à l'investissement foncier

### 3 solutions :

1. **le rachat du foncier par les exploitants est irréaliste et irresponsable** car cela ferait mettre un poids de dette beaucoup trop important sur l'exploitant. Avant même de s'endetter pour acquérir leurs actifs d'exploitation (tracteurs, machines, cheptel) les exploitants accumuleraient une dette d'au moins 500000€ (150 hectares à 3500€ dans l'élevage) ce qui est **économiquement non viable !**
2. **Les Groupements fonciers agricoles d'investissement peuvent être une solution pour des situations géographiques spécifiques mais ne sont en aucun cas une solution globale**, la rentabilité inexistante de ces véhicules ne permettant pas d'attirer de nouveaux investisseurs. Par ailleurs un montant de 400 millions d'euros est envisagé ce qui n'est pas à la hauteur des enjeux. 400 millions d'euros c'est 65000 hectares alors que le problème porte sur 10 millions d'hectares !  
Si des avantages fiscaux étaient accordés à ce type d'investissement pour le rendre attractif, il conviendrait en priorité d'accorder ces mêmes avantages fiscaux aux détenteurs actuels du foncier afin de les inciter à conserver cet actif essentiel à l'exploitation agricole.
3. La nécessité d'engager une concertation avec les propriétaires fonciers actuels, garants du foncier pour inventer le partenariat de demain devient donc une nécessité urgente.

**Le défi de la ferme France ne peut passer que par un partenariat exploitant / investisseur actuel ou futur dans le foncier.**

# 4. LE SYNDICAT: UN ACTEUR CONSTRUCTIF DU DÉBAT



## Message du Président

FLASH INFO N° 49  
Janvier 2024

N'hésitez pas à relayer ce message sur vos propres réseaux sociaux !

### Calendrier SDPPR 2024 :

Conseil d'administration :

Lundi 29 janvier 2024

Assemblée Générale :

Mercredi 20 mars 2024

Calendrier Fédération  
Nationale 2024 :

1<sup>er</sup> Congrès National à  
Paris le 14 mai 2024



[www.propriete-rurale71.com](http://www.propriete-rurale71.com)

PROPRIÉTÉ  
privée rurale

Je m'abonne ([propriete-rurale.com](http://propriete-rurale.com))



J'adhère au syndicat  
([propriete-rurale71.com](http://propriete-rurale71.com))



### ◆ La colère agricole : retrouvons du bon sens pour servir l'avenir !

Une juste rémunération de leur travail demandent les agriculteurs, comment pourrait-on ne pas être d'accord ! C'est le gage d'une économie agricole bénéfique à tous dont notre pays a besoin pour retrouver sa place.

L'excès de normes dénoncé par les agriculteurs, nous le partageons nous aussi propriétaires :

- La constitution de réserves d'eau de pluie pour la redistribuer en été est du bon sens ;
- Le nettoyage des fossés pour éviter qu'ils ne débordent, réduisant ainsi le risque des inondations,

est du bon sens ;

- La replantation de haies pour favoriser la biodiversité et l'ombrage naturel est du bon sens ;
- L'entretien des haies sans contraintes excessives est du bon sens. Pas moins de 14 normes entre la

France et Bruxelles !

- Les contraintes trop nombreuses des schémas directeurs (SDREA), sources d'inefficacité.



Que nous soyons exploitants agricoles ou propriétaires, il est capital de redonner aux acteurs plus de liberté d'entreprendre.

À PROPOS DE LA FNPPR

La Fédération Nationale de la Propriété Privée Rurale est la seule association professionnelle indépendante qui

représente et défend les intérêts de plus de 4 millions de propriétaires agricoles et ruraux. Cette association

existe dans sa forme actuelle depuis les lois agricoles de 1946.

L'objectif de la Fédération est de créer un modèle économique, dynamique et équilibré conciliant le capital,

l'agriculture et son environnement. En France aujourd'hui, l'agriculture représente environ 28 millions

d'hectares pour une valeur proche de 170 milliards d'euros.

La vocation de la Fédération auprès de ses 10 000 adhérents est :

- De les informer sur les évolutions législatives et autres via la parution d'une revue bimestrielle ;
- De les aider dans la gestion de leur patrimoine rural au travers des conseils donnés par les juristes ;
- De les représenter tant au niveau régional que national dans toutes les instances qui sont parties prenantes à la vie rurale.

Pour en savoir plus : [www.propriete-rurale.com](http://www.propriete-rurale.com)

## 4. LE SYNDICAT: UN ACTEUR CONSTRUCTIF DU DÉBAT

Le lobbying politique national : pour la reconnaissance du rôle du propriétaire

1. Etat des lieux obligatoire
2. Limitation à 3 renouvellements du bail rural
3. Autorisation de sous location temporaire de certaines cultures
4. Révision du fermage anormal au cours de la 6<sup>ème</sup> année
5. Renforcement des sanctions en cas de non-paiement du fermage
6. En cas de préemption par le preneur en place, un prix de vente sans décote pour les terres
7. Parcelle de subsistance prise en priorité sur les terres appartenant à l'agriculteur retraité

**Proposition de loi Terlier : en suspens...**





## 4. LE SYNDICAT: UN ACTEUR CONSTRUCTIF DU DÉBAT

Le lobbying politique national : pour la reconnaissance du rôle du propriétaire

Comité National de la Biodiversité (CNB)

- FNPPR représentée par Yann Dubois de La Sablonière, administrateur
- FNPPR membre du bureau du CNB
- Création à l'initiative de la FNPPR et coanimation du Groupe de Travail *Foncier et Biodiversité* : positionner la propriété comme acteur **fondamental** de la ruralité.



## 4. LE SYNDICAT: UN ACTEUR CONSTRUCTIF DU DÉBAT

**Colloque** à l'Assemblée nationale



Propriété privée — Entrée interdite — Propriété — Entrée interdite — Propriété

**Accès à la nature :**  
**état des lieux et perspectives**  
Jeudi 28 mars 2024 de 8h45 à 13h

**Jérémie Jordanoff**  
Député de l'Isère

Information et inscription  
[bit.ly/acces-nature](https://bit.ly/acces-nature)

**Lisa Belluco**  
Députée de la Vienne

Photo: Patrick Schmitzer sur Unsplash

# 5. LES ACTIONS A VENIR DANS TOUS LES DÉPARTEMENTS

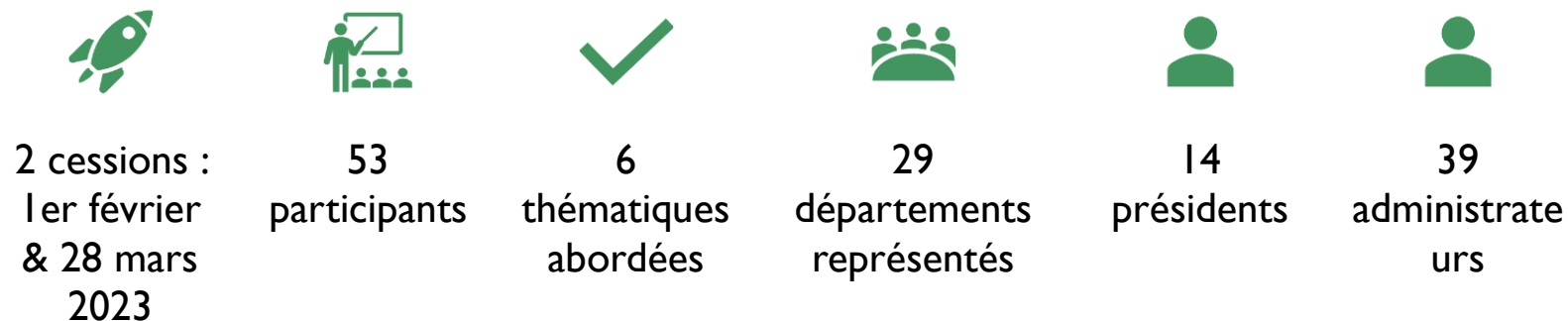
2 ÉCHÉANCES QUI DOIVENT NOUS MOBILISER

AG DE SAÔNE-ET-LOIRE DU 20/03/2024

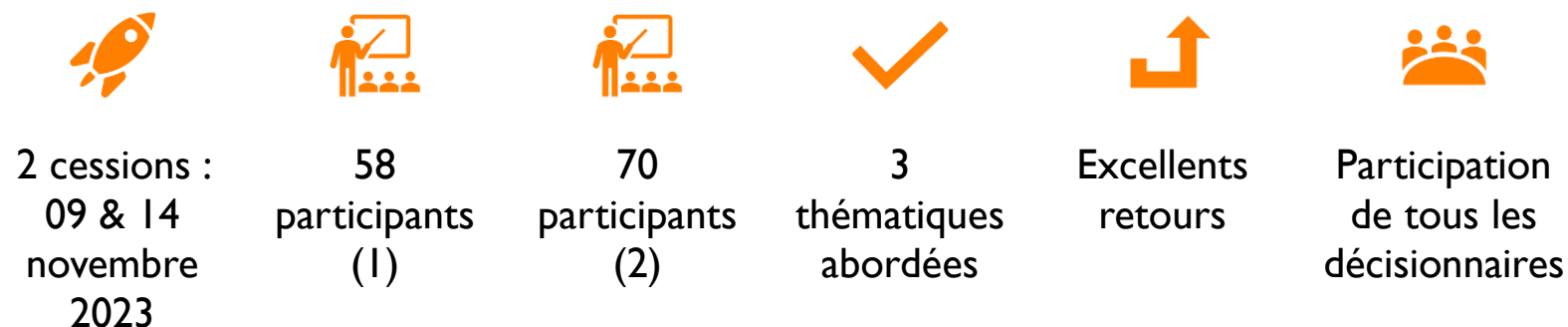


# RAPPEL DES ACTIONS MENÉES PAR LA FÉDÉRATION EN 2023 POUR AIDER LES SYNDICATS DÉPARTEMENTAUX

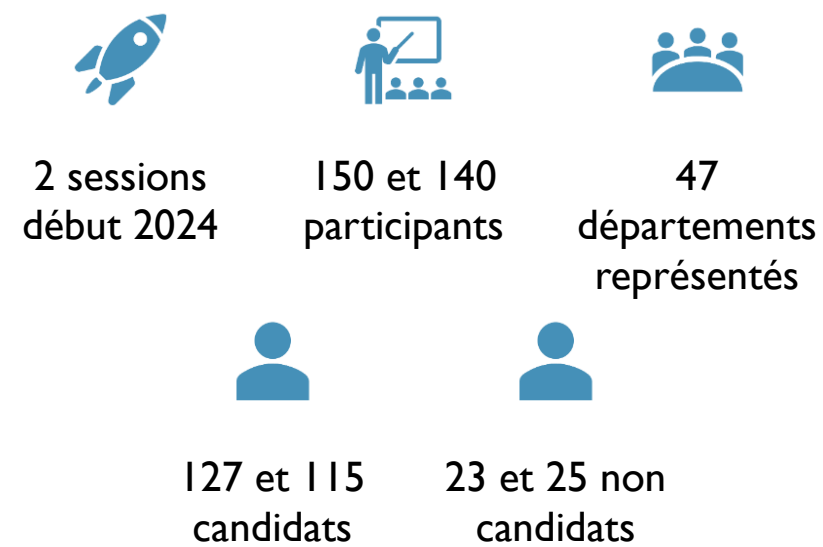
## Pour renforcer la communication: Séminaires de formation



## Pour renforcer la communication: Webinaires réseau 1 & 2



## Pour renforcer la communication: Webinaire formation assesseurs



# 5. LES ACTIONS A VENIR DANS TOUS LES DÉPARTEMENTS

## I. COMMISSION CONSULTATIVE DES BAUX RURAUX

### L'arrêté sur les minima/maxima: discussion en 2024

#### Échéance : désignation **DEBUT 2024**

La CCBR a des compétences consultatives sur :

- La fixation de la superficie maximale des parcelles échappant au statut du fermage
- La fixation des minima et maxima des fermages
- ...

Et des compétences réglementaires (établissement du contrat-type, étendue et modalités des obligations du bailleur relatives à la permanence et à la qualité des plantations, ...).

**Nouvelle instruction technique du ministère en cours rédaction sur la désignation du membre de droit.**

**Bruno Keller en tant que président de l'organisation départemental affilié à l'organisation nationale la plus représentative doit être désigné comme membre de droit.**

**L'arrêté préfectoral doit être modifié.**



Attention au « *Cela ne sert à rien* »

## 5. LES ACTIONS A VENIR DANS TOUS LES DÉPARTEMENTS

### Oui nous pouvons obtenir des résultats à la CCBR

▪ Lors de la construction d'un nouveau bâtiment d'exploitation par le bailleur en accord avec le preneur, le loyer de ce bâtiment pourra être compris entre 3 et 6% du coût de construction en Saône et Loire (décret préfectoral Saône & Loire 30 janvier 2018)

▪ Lors de la révision de l'arrêté préfectoral, une hausse significative des minimas et maximas (+20% sur la fourchette haute et +50% sur la fourchette basse) en Eure et Loire.

L'Indre a fait école en augmentant le seuil d'application du statut du fermage d'initialement 0,5ha à 2,5ha puis à 4,8ha en champagne berrichonne. La Vienne lui a emboîté le pas en passant de 1 à 3ha

Les loyers maxima des bâtiments d'exploitation fonctionnels dans l'Indre dans le cadre du renouvellement des baux ou nouveaux baux ont augmenté de 80%.

# 5. LES ACTIONS A VENIR DANS TOUS LES DÉPARTEMENTS

## 2. ELECTIONS CHAMBRES D'AGRICULTURE



Nous devons mobiliser nos adhérents pour participer au vote

**Échéance : DEBUT 2025**

La Fédération en anticipation agit et a déposé 2 questions auprès du Sénat :

- **1 question orale** : nous demandons que la période d'inscription sur les listes électorales soit respectée et soit d'une durée de 6 mois (contre 1 mois et demi aujourd'hui). Nous demandons également de fournir seulement l'avis de taxe foncière par voie électronique pour valider l'inscription
- **1 question écrite** : nous demandons que la représentation des propriétaires à la chambre soit en proportion de leur financement / ou alors le retrait du financement

# 5. LES ACTIONS A VENIR DANS TOUS LES DÉPARTEMENTS

## ELECTIONS CHAMBRES D'AGRICULTURE

### QUESTIONS

- Publication des questions au JO du Sénat du 2 novembre 2023

### QUESTION ÉCRITE

Le gouvernement a un délai réglementaire de 2 mois pour y répondre

- Délai théorique de réponse de 2 mois
- Rien reçu à ce jour

### QUESTION ORALE

La question a été posée par la sénatrice en séance le 18/01/2024

- Réponses du ministre :
- Le ministre assure que les délais de la période d'inscription sur les listes électorales seront respectés. Les avis seront publiés avant le 01/07/2024
- Un comité de pilotage national des élections est en cours d'installation pour définir les pièces justificatives à produire pour justifier sa qualité de propriétaire bailleur



## 6. AVENIR: UN ACCOMPAGNEMENT RENOUVELÉ



# 6.1 LES ACTIONS À VENIR DE LA FÉDÉRATION

## 4 actions au niveau de la Fédération



Logo de la Fédération :  
- Moderniser l'image  
- Mieux identifier notre action



Séminaires juridiques par  
visioconférence



Aide aux départements dans leur  
politique de communication (site  
internet, etc.)



Développement du groupe des  
Jeunes

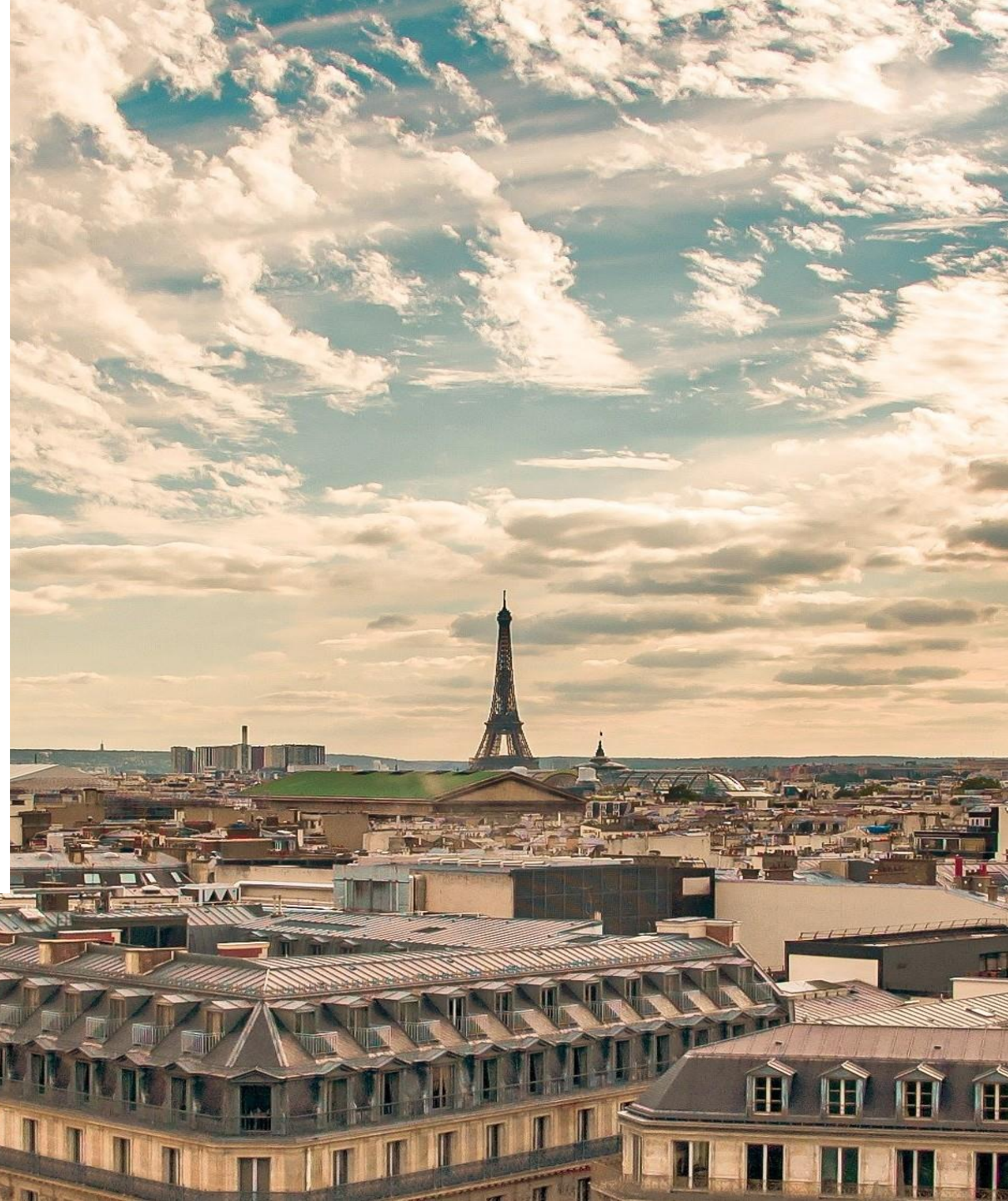


Fédération  
Nationale de  
la Propriété  
Privée Rurale

**CONGRES  
NATIONAL**

MARDI 14 MAI 2024

PARIS



# 1<sup>er</sup> Congrès FNPPR en 2024



Mardi 14 mai  
2024



11h00 à 17h00



Les Salons de  
l'Aveyron  
Paris



Déjeuner sous  
forme de  
cocktail



Participation  
de 59€



2 parties :  
Assemblée Générale &  
Congrès



Limité à 450  
places



Soyez vifs lors de  
l'inscription:  
Inscriptions  
ouvertes<sup>52</sup>

## PROGRAMME DE LA MATINÉE

### *QUELLE ACTIONS POUR GÉRER VOTRE PATRIMOINE?*

08H45

ACCUEIL DES PARTICIPANTS

09H20 - 10H45

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (vote réservé aux Présidents ou représentants des SDPPR)

10H45 - 11H15

PAUSE CAFÉ

11H15

OUVERTURE DU CONGRÈS PAR LE PRÉSIDENT DE LA FNPPR, BRUNO KELLER

11H30 - 12H00

INVITÉ D'HONNEUR FRANÇOIS XAVIER BELLAMY, PROFESSEUR DE PHILOSOPHIE ET DÉPUTÉ EUROPÉEN

12H00 - 13H00

1ÈRE TABLE RONDE : INNOVER POUR VALORISER SON ACTIF

- Avec la participation de :
  - Jean-Charles Lavigne Delville, vice-président de France Agrivoltaïsme Bruno Chevreux, associé fondateur du Groupe Chevreux
  - Antoine d'Amécourt, président national de Fransylva Bertrand Rayssiguier, président de Fransylva Finistère
  - Véronique Kemlin, experte agricole et foncier, membre de la Confédération des Experts Fonciers Pierre Aussebat, associé gérant du Cabinet Pierre Aussebat

13H00 - 14H30

COCKTAIL - DÉJEUNER

# PROGRAMME DE L'APRÈS-MIDI

14H30 - 15H15

**2ÈME TABLE RONDE : STATUT DU FERMAGE VERS UN NOUVEL ÉQUILIBRE**

Avec la participation de :

Jean Terlier, député, auteur d'une proposition de loi sur l'évolution du statut du fermage

Benoît Bonnefoi, coauteur du rapport sur l'évolution des modes de portage du foncier

Caroline Varlet Angove, avocate en droit rural

Benjamin Travely, notaire en droit rural

15H15 - 16H00

**3ÈME TABLE RONDE : ÉCOLOGIE, ANTICIPER OU SUBIR**

Avec la participation de :

Alban de Loisy, directeur général de la Fondation François Sommer

Constance Bouquet, directrice adjointe de la Fédération nationale des Chasseurs

Christophe Bach, écologue à l'Institut d'écologie appliquée, en charge de Natura 2000 en Sologne

Guillaume Sainteny, président du Plan Bleu, membre de l'Académie d'agriculture de France,

auteur de *Le climat qui cache la forêt*

16H00 - 16H15

**MOT DU PRÉSIDENT**

16H15 - 16H45

**CLÔTURE PAR DOMINIQUE FAURE, MINISTRE DÉLÉGUÉE AUPRÈS DU MINISTRE DE L'INTÉRIEUR ET DES OUTRE-MER ET DU MINISTRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES, CHARGÉE DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ET DE LA RURALITÉ. *Sous réserve***

17H00

**FIN DU CONGRÈS ET COLLATION**



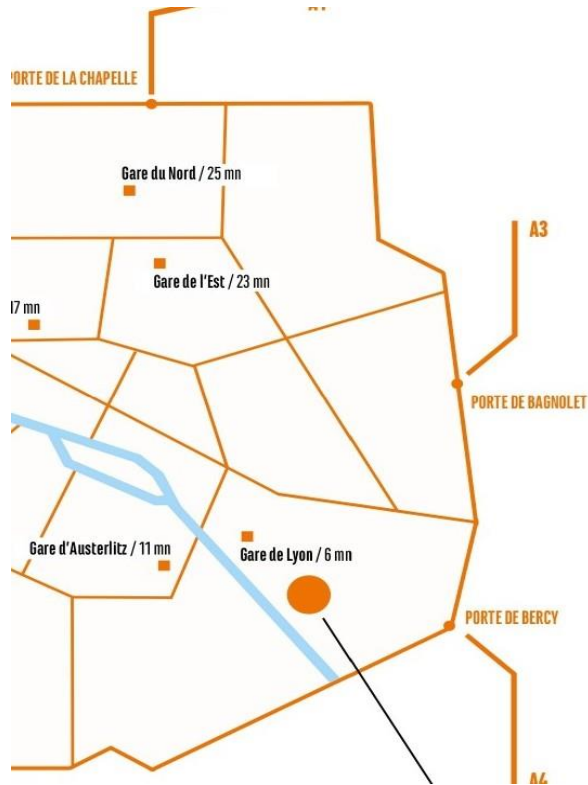
**Mardi 14 mai 2024 - 09h00-17h00**

Les Salons de l'Aveyron : 17 rue de l'Aubrac—75012 PARIS

Participation de 59€ par personne, déjeuner compris

Contact : [accueil@propriete-rurale.com](mailto:accueil@propriete-rurale.com)

01.56.81.31.00



## LES SALONS DE L'AVEYRON AU COEUR DE PARIS BERCY VILLAGE

📍 17 Rue de l'Aubrac, 75012 Paris, France

- 3 minutes de la gare de Lyon,
- 7 minutes de Châtelet et
- 10 minutes de la gare Saint-Lazare.
- 26 minutes de l'Aéroport de Paris-Orly
- 50 minutes de l'Aéroport Roissy Charles de Gaulle

🚇 Ligne 14, Cour Saint-Emilion  
🚇 Gare de Lyon, Gare de Paris Bercy  
🚌 Ligne 24 et 64 - Arrêt : Dijon Lachambeaudie  
🚊 Station 12031 - Gabriel Lame

📍 ZENPARK - PARIS BERCY VILLAGE - COUR SAINT-EMILION  
5 Rue Gerty Archimède - 75012 Paris

ZENPARK - PARIS - BERCY VILLAGE - ACCORHOTELS ARENA  
21 rue Pommard - 75012 Paris

SAEMES - BERCY SEINE  
210 Quai de Bercy - 75012 Paris



- Réservation en ligne sur le site de la FNPPR : [www.propriete-rurale.com](http://www.propriete-rurale.com)  
Paiement par carte bancaire
- Réservation via le QR code  
Paiement par carte bancaire
- En renvoyant le bulletin à découper ci-dessous. Paiement par chèque



[Je scanne ou je clique](#)

*Dans la limite des places disponibles*

Prénom\* : \_\_\_\_\_

NOM\* : \_\_\_\_\_

Courriel\* : \_\_\_\_\_

Département d'adhésion si adhérent (ou département des terres) :

\_\_\_\_\_

Je joins un chèque de 59€ à l'ordre FNPPR

Envoi à : FNPPR, 31 rue de Tournon—75 006 PARIS

# RAPPORT D'ACTIVITÉS 2023





INTERVENTION:

“PHOTOVOLTAÏQUE  
ET AGRIVOLTAÏSME:  
OÙ EN SOMMES-  
NOUS ?”

# INTERVENTIONS

Interventions de:

- ❖ David DUCLARY, Conseiller Biomasse Energie Climat
- ❖ Jean-Pierre GORON, Directeur départemental de la DDT de Saône et Loire

# INTRODUCTION AU DÉBAT

- ↪ Obligation gouvernementale 2028: 40 GW mais seulement 2 GW viendront d'installations en toiture.
- ↪ Les installations au sol sont donc une nécessité absolue.
- ↪ Les projets de photovoltaïques au sol sont compatibles avec les obligation du Zéro Artificialisation Net dans la mesure où les projets sont réversibles (pas de béton en terre, seulement des piquets).
- ↪ L'activité agricole reste tout à fait compatible avec ces projets de photovoltaïques.
- ↪ Le décret d'application de la loi d'accélération sur les énergies renouvelables est toujours en discussion. Une parution pourrait être envisagée fin mars sauf s'il est décidé de rouvrir une nouvelle concertation...



# AG du syndicat des propriétaires ruraux

## Production photovoltaïque et propriété foncière

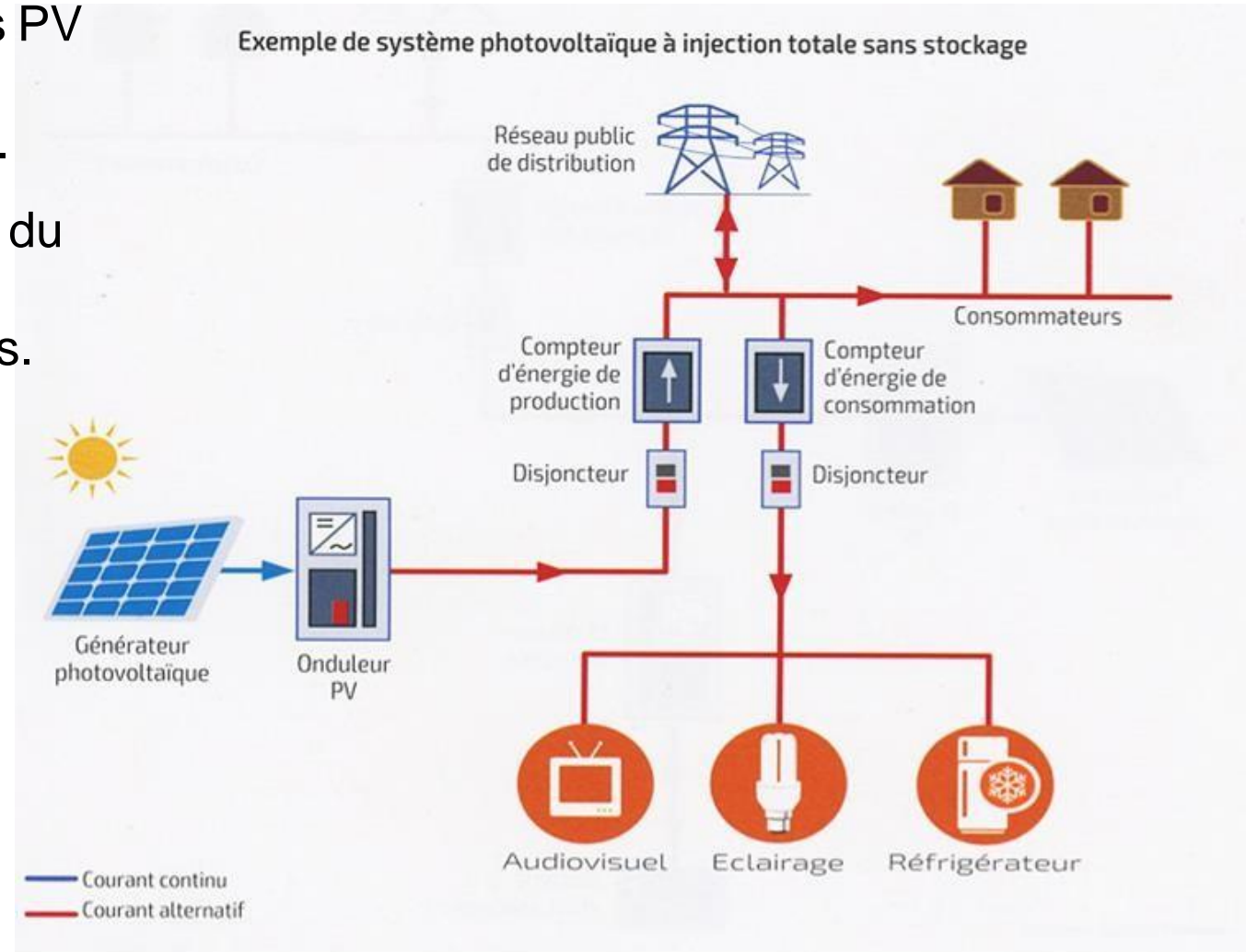
St-Christophe-en-Brionnais – 20 mars 2024



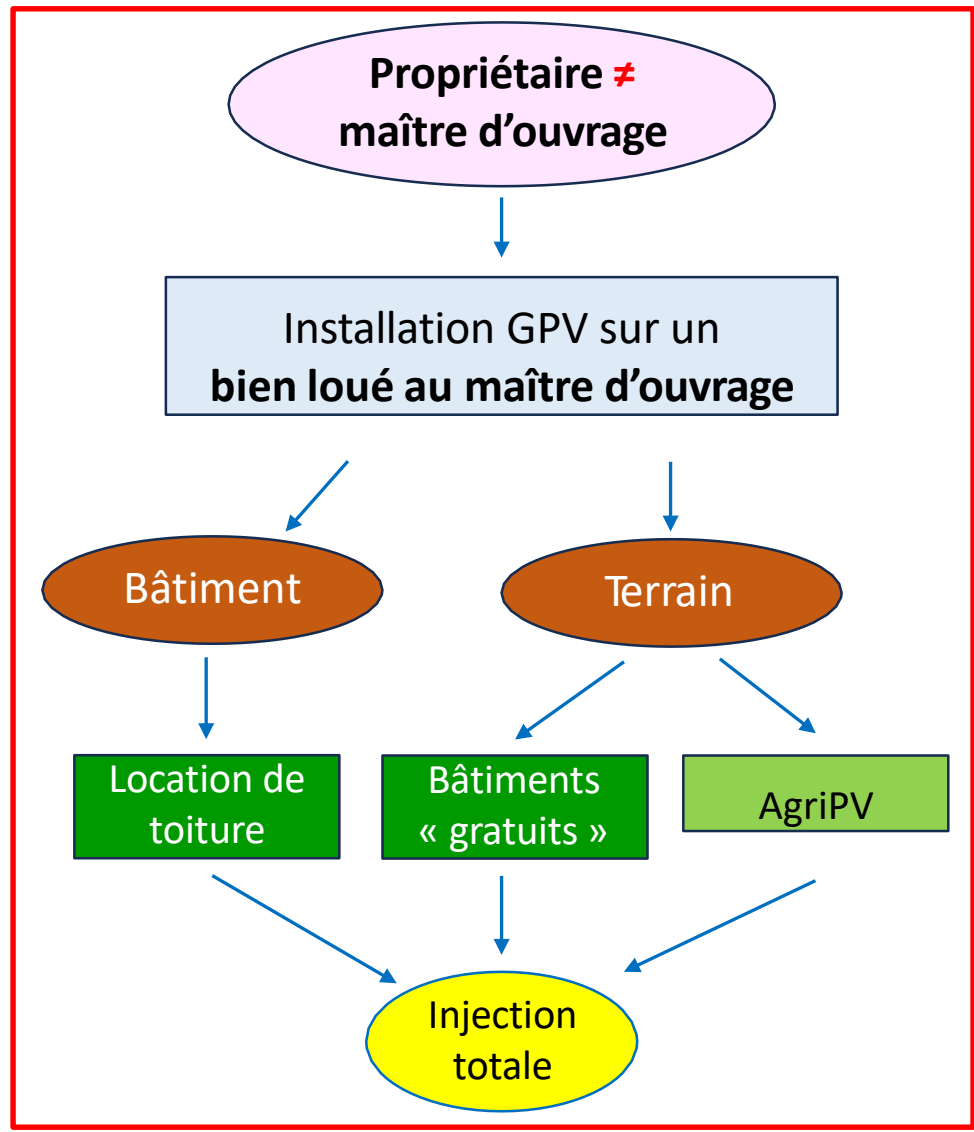
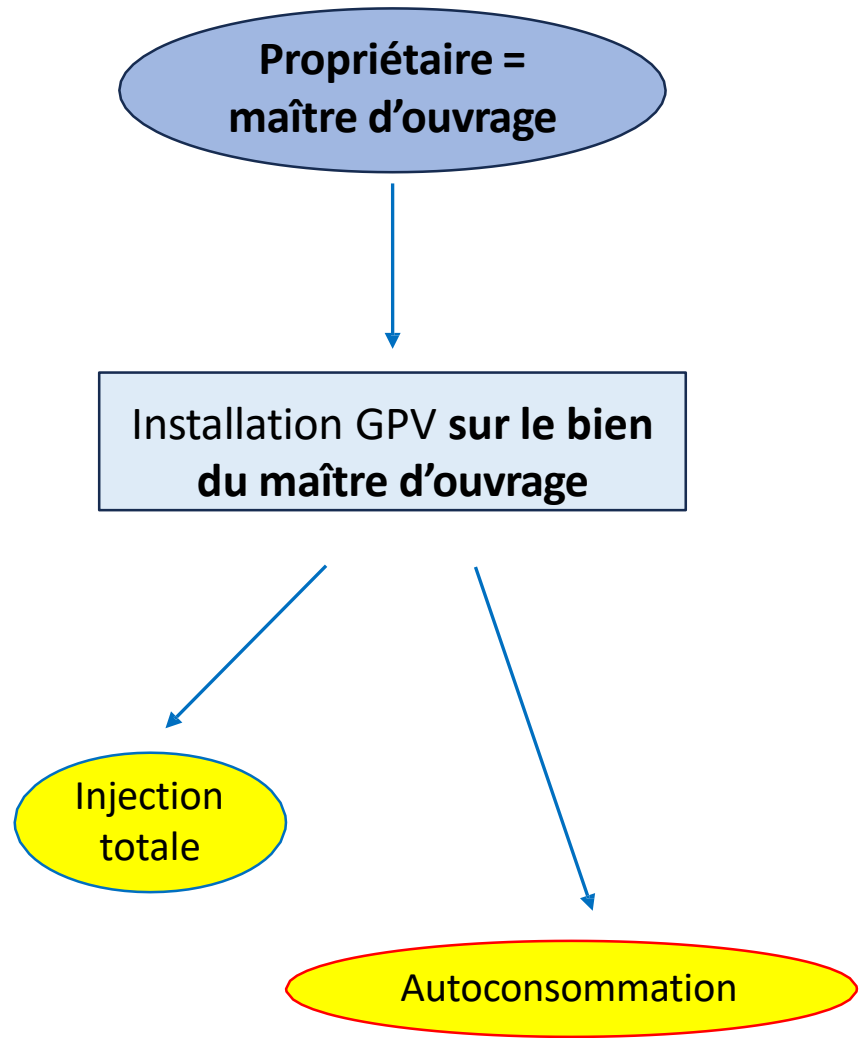
# Généralités photovoltaïques

Tous les générateurs PV sont constitués des mêmes composants.

Il n'y a que la nature du support qui change selon les installations.



# Modalités d'investissement



# Le bail emphytéotique

- Toutes les locations à but « photovoltaïque » se font sous forme de bail emphytéotique (*ou de bail à construction*).
- Le Principe général :
  - Le Preneur met le bien en valeur
  - Au terme du bail, le Bailleur devient propriétaire de tous les aménagements réalisés par le Preneur
  - **Sans indemniser le Preneur**

# Le bail emphytéotique

- Le montant du **loyer est libre**, mais **généralement modeste**
- La **durée est longue** : 19 à 99 ans
- Le Preneur bénéficie d'un **droit réel immobilier**
  - Il fait ce qu'il veut sans avoir à obtenir ni rechercher l'accord du propriétaire
  - Il peut vendre, sous-louer, hypothéquer son droit à bail
  - Le bail emphytéotique confère une « quasi-propriété »



# Louer, c'est bien parce que

- Le propriétaire ne **s'endette pas beaucoup**
- Le propriétaire **n'assume pas la complexité** administrative
- Le propriétaire **ne supporte pas les risques financiers**
- Le propriétaire néanmoins :
  - **perçoit un revenu ou**
  - **dispose d'un bâtiment à faible coût**

# Mais...

---

- Le propriétaire ne capte qu'une **petite partie** du bénéfice
- Location de toiture : vous **cohabitez avec un tiers**
  - Le tiers peut imposer des limites à l'usage du bâtiment
- Bâtiments « gratuits » : vous **n'êtes pas chez vous**
  - Vous ne choisissez pas les caractéristiques du bâtiment
  - Vous n'avez pas un libre usage du bâtiment
- Agrivoltaïsme : vous **n'êtes plus sur votre terrain**
  - Vous n'y faites pas ce que vous voulez

# Pas de loyer ? Pas de bail !

---

- Le bail suppose le versement d'un loyer
- A défaut de loyer il s'agit d'un prêt à usage
- Un prêt à usage est par essence précaire
- Dans le cas de l'agriPV, **le propriétaire-exploitant** d'une parcelle louée à bail emphytéotique **devient occupant précaire de ses propres terres.**

# L'agrivoltaïsme

- **Article L. 314-36 du code de l'énergie** : une installation PV est agrivoltaïque si :
- Elle rend au moins un des quatre services suivants :
  - Amélioration du potentiel agronomique
  - Protection contre les aléas
  - Amélioration du bien-être animal
  - Adaptation au changement climatique
- Elle permet que la production agricole soit l'activité principale de la parcelle
- **Elle est réversible**

# Le démantèlement - 1

- **Article L. 111-32 du code de l'urbanisme :**

*Art. L. 111-32.* – Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire mentionnés aux articles L. 111-27 à L. 111-29 **sont autorisés** pour une durée limitée et **sous condition de démantèlement** au terme de cette durée ou au terme de l'exploitation de l'ouvrage s'il survient avant. Ces ouvrages présentent des caractéristiques garantissant la réversibilité de leur installation.

**Le propriétaire du terrain d'assiette est tenu d'enlever dans un délai raisonnable l'ouvrage et de remettre en état le terrain :**

1° Lorsque l'ouvrage n'est pas ou plus exploité ou lorsqu'il est constaté que les conditions de compatibilité avec l'activité agricole, pastorale ou forestière ne sont plus réunies ;

2° Au plus tard, à l'issue d'une durée déterminée par voie réglementaire.

Lorsque le projet requiert la délivrance d'un permis de construire ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable, sa mise en œuvre peut être subordonnée à la constitution préalable de garanties financières, notamment lorsque la sensibilité du terrain d'implantation ou l'importance du projet le justifie.

# Le démantèlement - 2

- La loi « Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables » ne dit pas qui paye le démantèlement
- Le démantèlement coûte environ **60 000 €/MW<sub>c</sub>**.
- Le propriétaire perçoit :
  - 1 500 €/MW<sub>c</sub>/an
  - Soit 45 000 €/MW<sub>c</sub> en 30 ans
  - Diminués des impôts et prélèvements sociaux
- **Pour 10 MW<sub>c</sub>, la perte est d'au moins 150 000 € !**

# Le démantèlement - 3

- **Article L. 111-32 du code de l'urbanisme :**

*Art. L. 111-32.* – Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire mentionnés aux articles L. 111-27 à L. 111-29 **sont autorisés** pour une durée limitée et **sous condition de démantèlement** au terme de cette durée ou au terme de l'exploitation de l'ouvrage s'il survient avant. Ces ouvrages présentent des caractéristiques garantissant la réversibilité de leur installation.

**Le propriétaire du terrain d'assiette est tenu d'enlever dans un délai raisonnable l'ouvrage et de remettre en état le terrain :**

1° Lorsque l'ouvrage n'est pas ou plus exploité ou lorsqu'il est constaté que les conditions de compatibilité avec l'activité agricole, pastorale ou forestière ne sont plus réunies ;

2° Au plus tard, à l'issue d'une durée déterminée par voie réglementaire.

Lorsque le projet requiert la délivrance d'un permis de construire ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable, **sa mise en œuvre peut être subordonnée à la constitution préalable de garanties financières**, notamment lorsque la sensibilité du terrain d'implantation ou l'importance du projet le justifie.

**La constitution de garanties financières n'est pas systématique.**

# Le démantèlement - 4

- Le **projet de décret** relatif au développement de l'agrivoltaïsme renvoie le calcul du montant des garanties à un arrêté.
- Il prévoit que ces garanties sont constituées par le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui est **l'opérateur photovoltaïque**.
- Le montant maximal des garanties prévu par le **projet d'arrêté** est :

## Article 1er [Montant des garanties financières et adaptation du contenu de l'autorisation d'urbanisme] :

I - **Le montant des garanties financières** mentionnées à l'article R. 111-62 du code de l'urbanisme **est de**  $1\ 000 * P$  €/MWc installé pour les installations d'une puissance inférieure à 10 MWc où P représente la puissance de l'installation, et à **10 000 €/MWc** au-delà.



# Le démantèlement - 5

- Le **projet de décret** prévoit :

Art. R. 314-118 – Les travaux de démantèlement et de remise en état du site mentionné aux articles L. 314-40 et L. 111-32 du code de l'urbanisme font l'objet d'un rapport de l'organisme mentionné à l'article R. 314-117 établissant un relevé technique du terrain, transmis sans délai à l'autorité compétente.

En cas d'absence de démantèlement ou de remise en état du site dans les conditions définies à l'article R. 111-61 du code de l'urbanisme, en l'absence de transmission du rapport mentionné à l'article R. 314-117 ou lorsque celui-ci ne permet pas d'attester du respect des dispositions de l'article R.111-61 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme met en demeure la personne à laquelle incombe l'obligation d'y satisfaire dans un délai qu'elle détermine .

Si, à l'expiration du délai imparti, il n'a pas été déféré à la mise en demeure, l'autorité compétente met en œuvre les garanties financières dans les conditions définies à l'article R. 111-62 du code de l'urbanisme le cas échéant. Dans ce cas, l'autorité compétente procède d'office aux travaux nécessaires de démantèlement et de remise en état du site mentionnés au premier alinéa **et fait supporter au propriétaire du terrain d'assiette le cout du dépassement éventuel par ces travaux du montant des garanties financières.**

**C'est donc bien le propriétaire qui paye le démantèlement.**

# Avant de s'engager...

---

- **Avant de signer** une promesse de bail...
- **Soyez extrêmement prudents**
- Evoquez clairement la question des garanties de démantèlement avec le développeur
- Souvent, le développeur n'est pas l'investisseur (*donc pas celui qui paiera les garanties*)
- **Demandez conseil à un juriste professionnel**



**Merci de votre attention**

# QUESTIONS ?





# CONCLUSION PAR DAVID ROCHE, SOUS-PRÉFET DE SAÔNE ET LOIRE