

Fermage : le cas par cas plutôt que le gel

Suite aux récoltes désastreuses et aux trésoreries tendues dans les exploitations, les propriétaires ruraux de la Vienne défendent une gestion au cas par cas de la hausse du fermage. Ils réclament par ailleurs une réforme fiscale rapidement pour préserver le modèle locatif agricole.

Guillaume de Werbier
gdewerbier@vienne-rurale.fr

Lors de sa récente assemblée générale, le Syndicat départemental de la propriété privée rurale de la Vienne (SDPPR 86), présidé par Hervé de Monvallier, est revenu sur la hausse de 3,23 % de l'indice national du fermage pour l'année (il s'établit à 127). Alors que la ferme départementale fait face à d'importantes difficultés de trésorerie suite à la météo de cet été, des syndicats agricoles ont réclamé le gel de l'indice obtenu à son niveau précédent. Hervé de Monvallier a rappelé qu'il a rejeté cette option lors de la récente session de la Chambre d'agriculture, en soulignant qu'un gel réglementaire nécessiterait le vote d'une loi spécifique. Cette revalorisation s'explique selon lui par un effet mécanique de rattrapage lié aux règles de calcul, et que ce calcul se fait à 60 % sur la moyenne quinquennale du revenu brut d'exploitation agricole (RBEA) national, qui enregistre une forte hausse; et à 40 % sur l'inflation. Hervé de Monvallier remarque que, sur le long terme, l'évolution cumulée du fermage reste nettement inférieure à l'inflation globale. Plutôt qu'un blocage, le syndicat se montre davantage pour un dia-

Hervé de Monvallier avait invité, pour l'assemblée générale, Bruno Keller, président de la Fédération nationale de la propriété privée rurale.
Guillaume de Werbier

logue entre propriétaire et agriculteur, au cas par cas. Il invite ses adhérents à accorder, quand c'est possible, des remises exceptionnelles ou des étalements de paiement : « C'est à chacun de voir s'il veut faire quelque chose ». Un constat partagé par le président national de la FNPPR, Bruno Keller, invité à l'assemblée générale, qui estime que « ce n'est pas une hausse de 3 % qui va plomber les choses. Le sujet c'est la rentabilité globale des exploitations et du foncier ». D'un autre côté, le président de la Vienne insiste sur la restitution intégrale aux fermiers des dégrèvements de taxe foncière accordée par l'État. Dénonçant une procédure complexe pour les bailleurs, Hervé de Monvallier souligne malgré tout qu'« il n'y a pas de raison que les propriétaires s'enrichissent



sur les malheurs des fermiers. Ces dégrèvements doivent revenir à qui y a droit ». L'autre actualité du syndicat de la propriété privée rurale concernait la fiscalité agricole, discutée dans la perspective du rapport parlementaire des députés Pascal Lecamp (invité à l'assemblée générale) et Dominique Potier. Pour Hervé de Monvallier, la fiscalité actuelle handicape le renouvellement des générations. L'accès à la terre par le fermage constitue pour lui un levier important pour l'installation de jeunes agriculteurs qui n'ont pas assez de capitaux. Les membres du SDPPR 86 déplorent que régime fiscal actuel pénalise la détention de foncier loué. Cumulés, l'impôt sur le revenu, les prélèvements sociaux et l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) peuvent taxer les revenus

fonciers jusqu'à près de 70 %. « On fait tout pour dégoûter les gens de louer aujourd'hui », s'agace Hervé de Monvallier, observant le repli vers la vente ou le travail à façon. Pour limiter cette fuite du capital foncier, le SDPPR 86 et sa fédération nationale proposent plusieurs réformes. L'une d'elles vise par

exemple à aligner la fiscalité des revenus fonciers agricoles sur celle des placements financiers ou des dividendes d'entreprises. « Investir dans le foncier, c'est investir dans l'entreprise agricole. Mettons-les sur un pied d'égalité », plaide Bruno Keller.

Le président propose aussi d'instaurer un crédit d'impôt plafonné pour encourager les propriétaires à financer des aménagements environnementaux ou d'accès à la ressource en eau aux côtés de leurs fermiers.

L'assemblée générale a aussi permis de réclamer la révision de la taxe pour la Chambre d'agriculture, financée à 35 % par les propriétaires fonciers pour un seul siège de représentation, le syndicat souhaitant ramener la contribution des bailleurs à 20 %.

DÉGRÈVEMENTS DE TAXE FONCIÈRE

Pour faire face aux baisses de rendement provoquées par la sécheresse et les épisodes de canicule de cet été, la préfecture et la direction départementale des Finances publiques de la Vienne ont annoncé que des dégrèvements de la taxe foncière sur les propriétés non bâties vont être appliqués d'office, sans aucune démarche individuelle préalable. Les taux forfaitaires de perte de récolte arrêtés s'élèvent à 50 % pour les prairies et les vergers, 40 % pour les terres (tous types de cultures confondus) et 30 % pour les vignes. Les propriétaires bailleurs bénéficiant de cette mesure ont l'obligation légale de la reverser à leur fermier ou preneur à bail. Dans le cas où les pertes subies sont supérieures aux taux retenus ou que la procédure automatique n'a pas été mise en œuvre, des réclamations individuelles restent recevables.

Prix du fermage : difficile équation pour les fermiers

Laurence Guilemin
L'Agriculteur Charentais

Publié au Journal Officiel du 13 août, l'indice national des fermages 2026 est en hausse de 3,23 %. C'est au plan national que se décident l'augmentation des fermages et l'indice de fermage. « Ce n'est pas une décision départementale » tient à rappeler Sami Chebli, juriste à la FNSEA 17. « Dans tous les cas, le paiement du fermage est une obligation contractuelle, qui incombe au fermier. Donc, il est obligé de l'honorer. À défaut, il s'exposera très probablement à une demande de résiliation du bail pour défaut de paiement. Sachant qu'un paiement partiel n'est pas libératoire. Il faut faire attention à



Sami Chebli prône l'anticipation en engageant un dialogue serein entre le propriétaire et l'agriculteur.
L. Guilemin

ce point-là. Le fait de payer une partie des fermages alors que le bailleur n'est pas d'accord, cela

ne le libère pas de son obligation. La créance sera toujours exigible devant les tribunaux », poursuit-il. Le juriste appelle à la vigilance sur ce point : « Il faut faire attention. Car lorsqu'on perd les terres, on risque de les perdre définitivement. Et on perd automatiquement le moyen de production et l'outil du travail. »

Incapacité de payer: quelles solutions?

D'après le juriste, l'incapacité d'un exploitant à régler ses fermages traduit souvent un surendettement plus global. Les retards de paiement touchent généralement l'ensemble des créanciers : coopératives, ETA, administration fiscale, mais aussi la MSA et les charges patronales en cas d'em-

ploi de salariés.

Le premier conseil est d'anticiper en engageant un dialogue serein avec les propriétaires, en expliquant la situation actuelle de l'entreprise. Le cas échéant, demander un échéancier. En cas d'accord, celui-ci doit être écrit, afin d'avoir une preuve.

Autre option, plus complexe à mettre en œuvre à titre préventif : la sauvegarde et le redressement judiciaire, qui impliquent de déclarer l'ensemble de ses créanciers auprès du tribunal. Ce qui peut être une solution par anticipation pour ventiler la dette d'une manière générale, y compris les fermages. Et de ce fait, assurer la continuité de l'entreprise. Le montant du fermage peut-il rester identique à celui de l'année

précédente ? « C'est en principe au propriétaire d'établir la facture. Rien ne l'empêche toutefois d'y renoncer à titre gracieux et de ne pas appliquer cette hausse, par solidarité ou par soutien au monde rural », indique le juriste. Certains fermiers accumulent jusqu'à trois ans de retards de paiement. Dans ces conditions, même un juge aura du mal à se montrer conciliant, d'autant plus si aucun dialogue n'a été engagé avec le propriétaire. Là aussi Sami Chebli met en garde sur les conséquences. « La résiliation du bail pour non-paiement entraîne la perte de terres, mais aussi celle des aides Pac (notamment les droits à paiement) qui y sont rattachées en cas de non-activation sur d'autres terres. »