



LA LETTRE DU SIPPR ILE DE FRANCE

Mai 2026

SIPPR IDF : 418, rue Aristide Briand-77350 Le Mée sur Seine

Tél. : 07 87 09 97 86 – mail : sippridf@gmail.com

SITE INTERNET: <https://propriete-rurale-idf.com>



CHERS ADHÉRENTES ET ADHÉRENTS, CHERS PROPRIÉTAIRES,

Au moment où les conflits se multiplient dans le monde, les agriculteurs doivent faire face à de nombreuses difficultés, des difficultés économiques liés aux coûts de l'énergie (hausse du carburant, des engrais et du matériel), à la concurrence internationale (coûts et normes), aux difficultés administratives et environnementales (impact écologique et changement climatique), sans parler du changement de génération et de la transmission des exploitations.

Le projet de loi d'urgence agricole prochainement en discussion à l'Assemblée Nationale devrait répondre à ces inquiétudes, **sauf que la question du foncier est le grand absent de ce projet** alors que près de 10 millions d'hectares vont changer de mains dans les 7 années à venir ! Notre Fédération veille à ce que ce thème soit abordé, l'une de ses propositions consistant à **réformer le statut du fermage** dans le but de faciliter et de fluidifier les transactions sur le foncier et ainsi d'inciter la nouvelle génération à le conserver tout en offrant des possibilités de liquidité. Une audition de la FNPPR est prévue à cet effet.

Le Statut du fermage

Un dispositif juridique adopté le 13 avril 1946 qui fête donc ses 80 ans !!!!

Créé après-guerre pour protéger les exploitants agricoles, permettre à l'agriculture française de se moderniser et devenir plus productive, le statut du fermage apportait une stabilité du bail, un encadrement des loyers et droit au renouvellement. Avec l'arrivée des SAFER en 1960, le propriétaire perdait encore un peu plus sa liberté de gérer et disposer de son foncier.

Les propriétaires et certains agriculteurs considèrent que ce statut est top rigide et inadapté à l'agriculture d'aujourd'hui.

En effet, les propriétaires hésitent à louer leurs terres car récupérer un bien est très compliqué et de ce fait des terres peuvent rester inexploitées ou mal valorisées.

Il faut donc redonner l'envie à la nouvelle génération de propriétaires de détenir du foncier agricole, redonner de l'attrait à l'investissement foncier et inciter la jeune génération à devenir acteur de la ruralité, mais cela passe par une réforme du statut du fermage par un rééquilibrage entre bailleurs et preneurs :

- Simplifier les conditions de révision du bail, limiter les renouvellements automatiques, « nouveau preneur, nouveau bail,.
- Maintenir le droit de préemption de l'exploitant en place mais sans décote en cas de vente,
- Augmenter le seuil d'application des baux de petites surfaces non soumises au statut du fermage,
- Revoir les contraintes imposées aux agriculteurs par le schéma des structures, leur laissant la possibilité de s'agrandir afin de constituer des entités viables,
- Revoir le périmètre d'intervention des SAFER,

Commissions Consultatives Paritaires des baux ruraux (CCPBR)

Ces commissions se déroulent normalement tous les 6 ans pour examen des minimas/: maximas fermages. Force est de constater qu'elles se tiennent seulement et si les propriétaires privés ruraux (les bailleurs) les demandent, sinon elles sont réduites à leur plus simple expression, à savoir l'application de la révision de l'indice national pour l'actualisation minimas/maximas!

C'est le cas des départements de l'IDF Ouest pour lesquels **les arrêtés de fermage n'ont pas été révisés depuis 25 ans.** Pour la Seine et Marne, la dernière CCPBR s'est tenue en 2014 sans pour autant actualiser les loyers de bâtiments d'exploitation.

Ces réunions sont les seuls lieux officiels de débat entre bailleurs et preneurs (fermiers) qui permettent d'adapter un cadre national à une situation départementale et doivent être maintenues.

A l'automne 2024, les DDT ont lancé des groupes de travail pour mise à jour des arrêtés et après un an et demi, nous obtenons des accords, en Seine et Marne tout d'abord avec une mise à jour de la carte de zonage, une augmentation de la surface minimale des parcelles pour laquelle s'applique le statut du fermage, une révision des loyers de bâtiments d'exploitation, avec la suppression du plafond. L'arrêté est soumis à la signature du préfet. Les loyers actuels couvrent à peine les primes d'assurance !

Pour l'Île de France Ouest, les discussions avec les DDTs et les preneurs se poursuivent afin de réviser les arrêtés préfectoraux avec des reports plusieurs fois reconduits !

A ce jour, nous sommes tombés sur un accord des valeurs minimas et maximas de fermage, avec une revalorisation importante des minimas de la 3^{ème} Catégorie (+46%). Il faut dire que ce minima ne couvrirait même pas la taxe foncière du non bâti (50 à 70€ en fonction des communes) !

Quant au loyer des bâtiments d'exploitation, il était fixé en €/ hectare, très loin de la réalité des charges, en particulier pour les petites exploitations alors que la plupart des départements frontaliers sont loués sur la base d'un tarif en € / m² de surface de bâtiments établis par catégories. Si la notion d'€/m² est acceptée, les valeurs restent encore à préciser. D'autres sujets restent à aborder comme les surfaces « petites parcelles », loyers d'habitations, échanges de petites parcelles....

Agrivoltaïsme,

L'arrêté, portant approbation du document cadre identifiant les espaces naturels, agricoles et forestiers susceptibles d'accueillir des projets photovoltaïques au sol, a été signé le 31 décembre 2025. La cartographie liée à ce document cadre est visualisable via ce lien : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=d2f51b15-44bc-4c13-81e7-bbb103c462bf>

Rapprochez vous de vos communes pour identifier les parcelles éligibles !

L'Assemblée Générale de votre Syndicat de l'Île de France le 12 juin 2026 à Paris, Adhérents ou non, venez participer à ce moment incontournable de la vie de votre syndicat.

Comme l'an passé, notre Assemblée se tiendra à Paris, à **l'Espace Bernanos 4 rue du Havre Proche gare St Lazare**, un site très agréable et d'accès très facile par SNCF, RER A et E, métro.

Les thèmes abordés à l'issue de l'AG Statutaire, vous seront précisés avec l'invitation qui vous sera transmise ultérieurement.

A l'issue de l'Assemblée, nous nous retrouverons autour d'un déjeuner au restaurant chez Madie où vous pourrez continuer à échanger avec les intervenants et administrateurs du syndicat.

La convocation à l'Assemblée Générale vous sera envoyée vers le 20 mai : Surveiller vos boîtes à lettres et mails, nous comptons sur votre présence !

Vie de la Fédération :

Un nouveau site internet est en ligne (www.propriete-rurale.com): un site plus accessible, plus clair, plus moderne qui vous permettra de suivre les actualités de la Fédération

Des webinaires dispensés tout au long de l'année par les juristes de la Fédération, le RDV du propriétaire d'une durée de 30 mn, chacun de nos adhérents est informé à l'avance et s'inscrit (trop peu de participation en Ile de France !) **Je vous encourage à vous inscrire pour bénéficier de cette information.**

Le podcast : nouveau support de communication pour le Président, accessible à tous,

La revue bimestrielle riche en enseignements et source d'idées, avec l'actualité de la politique rurale tant régionale que nationale et ses cahiers « Juri-Pratique » réservée aux abonnés, seulement 40% de nos adhérents sont abonnés et profitent de cette information, **Pensez à vous abonner car vous bénéficiez d'un abonnement à 51€ au lieu de 78 €,**

Rejoignez-nous, adhérez et bénéficiez de nombreux avantages !

Certains d'entre vous n'ont pas encore renouvelé leur adhésion, nous vous invitons à le faire au plus tôt et avant l'Assemblée Générale du 12 juin 2026.

Nous vous rappelons que **vos cotisations constituent notre seule source de revenus, que votre adhésion est déductible de vos revenus** et vous donne accès à de nombreux services, outre ceux cités précédemment **l'assurance Responsabilité Civile, les Consultations juridiques et les lettres du Syndicat,**

Renouvelez votre adhésion, c'est œuvrer pour les générations futures, nous sommes les garants du foncier et de l'environnement. Parlez en autour de vous ! Soyez les ambassadeurs de votre Syndicat !

En 2026, Nous continuerons à vous informer, vous conseiller et vous défendre.

En espérant vous compter parmi nos adhérents 2026, et dans l'attente de vous revoir nombreux à notre Assemblée Générale.

Bien fidèlement,

Francis Chéreau
Président du SIPPR IDF