



# RAPPORT D'ACTIVITÉ

APPROUVÉ PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SNPR LE JEUDI 12 MARS 2026

## 1. PRÉAMBULE – CONTEXTE

Notre congrès se tient dans un contexte agricole extrêmement difficile et tendu, illustré par les nombreuses manifestations de décembre et janvier. Les difficultés sont liées à des prix de vente des produits agricoles trop souvent inférieurs aux coûts de production, notamment en viticulture et cultures céréalières. Elles sont encore amplifiées dans certaines régions par des aléas climatiques récurrents, notamment en Occitanie et en Nouvelle-Aquitaine. Heureusement, certaines filières, notamment en lait et viande bovine, se portent mieux... du moins quand elles ne sont pas confrontées à la DNC ou la FCO !

Nous, Propriétaires Ruraux, sommes solidaires des exploitants et partageons leur quête d'une vision et de perspectives pour l'agriculture française et européenne. Nous sommes solidaires par nature et parce que nos intérêts sont communs. Mais les difficultés des exploitants ne peuvent pas occulter celles propres aux propriétaires. Elles sont nombreuses et la Section nationale, au cours de l'année passée, à chercher à y faire face autant qu'elle le pouvait.

## 2. VIE INSTITUTIONNELLE

Pendant l'année écoulée, malgré des remous connus par le monde agricole, la SNPR a tenu l'ensemble de ses réunions et ses évènements statutaires.

L'Assemblée générale de la SNPR s'est tenue du 16 mai 2025 à Paris, à la FNSEA. Le contexte a malheureusement rendu impossible en 2025 la tenue d'un congrès sous sa forme habituelle dans un département. Le contexte de crise agricole s'est cumulé avec celui des élections des chambres d'agriculture et des élections MSA. Il était trop difficile

pour les FDSEA de nous accueillir dans ces conditions : à l'impossible nul n'est tenu. Malgré cette petite déception, la SNPR a pu tenir ses travaux. Ce cadre plus restreint, plus intime, a été l'occasion d'interroger au cours d'une table ronde les JA, la SNFM et la FNSEA sur leurs visions d'une réforme foncière pour la France.

Depuis le dernier congrès, le Conseil d'administration de la SNPR s'est réuni à trois reprises à Paris : le 23 septembre 2025, le 9 décembre 2025 et le 10 février 2026. Ces réunions sont toujours très

## RAPPORT D'ACTIVITÉ

suivies : la SNPR est la plus assidue des quatre sections sociales de la FNSEA selon les statistiques tenues par la Commission nationale des statuts et conflits.

La SNPR a également tenu un Bureau commun avec la SNFM le 24 juin 2025, dont les résultats n'ont, malheureusement, pas été à la hauteur des espérances. La prochaine mandature sera l'occasion de donner un nouveau départ à la relation avec la SNFM. Cette relation, très bonne lors de la mandature 2020-2023, s'essouffle depuis quelque temps.

La SNPR a également tenu sa Journée des Présidents du 18 novembre 2025. Outre le traditionnel

tour des régions, cette journée a été l'occasion d'aborder le sujet de l'Eau. C'est un sujet critique pour les propriétaires ruraux et dont l'importance ne fait que croître. Il s'agira donc d'un axe de travail majeur pour la prochaine mandature.

Sur l'eau toujours, la SNPR a participé aux premières « *Rencontres de l'Eau* » organisées par la FNSEA le 11 décembre 2025. Regroupant l'ensemble des acteurs du monde agricole impliqués sur ce sujet, cela a été l'occasion pour la profession agricole de faire le point sur les problèmes et d'esquisser une stratégie de reconquête. Les propriétaires ruraux, acteurs pleinement impliqués sur ce dossier, ont fait entendre leur voix.

### 3. STATUT DU FERMAGE

Le Statut du fermage a quatre-vingts ans dans tout juste un mois ! Créé par une ordonnance du 17 octobre 1945, puis, surtout, par la loi du 13 avril 1946, il a connu bien des évolutions pour s'adapter à la modernisation de l'agriculture.

- En 1960 sont révisées les règles de calcul des indemnités de sortie dans le cadre de la modernisation des exploitations et la possibilité d'apporter le bail à une société avec l'agrément du bailleur.
- En 1970 sont créés les baux ruraux à long terme, confortés en 1972.
- La loi du 15 juillet 1975 permet une véritable réactualisation du Statut avec un renforcement du droit de préemption du fermier, une réforme du droit de reprise, notamment par la suppression du droit de reprise en première période de bail et de la reprise triennale. Sont également créées les commissions consultatives paritaires des baux ruraux.
- La loi de 1980 crée les baux d'un an et ceux de carrière.
- En 1995, il est prévu que les fermages seront désormais établis en monnaie et non plus en denrée, sauf pour les cultures pérennes. Enfin, la destruction d'une haie, d'arbres, d'un talus ou d'un fossé pour réunir des parcelles est soumise à l'accord du bailleur.
- En 1999, il est prévu que les méthodes culturales visant à protéger l'environnement ne peuvent être interdites par le bail. Il est également créé, pour le bailleur, le droit de

reprise partielle pour la construction d'une maison.

- En 2006, a lieu la dernière grande évolution du statut : la création des baux cessibles hors cadre familial. S'y ajoute la possibilité d'insérer des clauses environnementales dans le bail. S'y ajoute l'extension au partenaire pacsé des droits bénéficiant au conjoint, ainsi qu'une modification des conditions de résiliation du bail pour faute du fermier. De plus est créé l'abattement « Chirac » de 20 % sur la TFNB.
- En 2010 est créée l'indexation nationale des fermages toujours en vigueur aujourd'hui.

Aujourd'hui bailleurs et fermiers disposent d'une panoplie assez complète via le bail classique de 9 ans, le bail de 18 ans, les deux baux de 25 ans, le bail cessible hors cadre familial ainsi que le bail de carrière. Sans oublier la possibilité de conclure une convention de mise à disposition (CMD) avec la Safer. Cette solution permet de gérer les situations d'attente et les périodes transitoires pendant une durée pouvant aller jusqu'à 12 ans tout en échappant au statut du fermage.

Pourtant, d'autres évolutions sont nécessaires, en particulier la traduction législative de l'accord national en six points entre la SNPR et la SNFM. S'y ajoutent d'autres sujets, comme sur le bail de carrière et le besoin d'assouplissement des seuils de surface minimale pour recourir à ces baux. L'immobilisme n'est pas de mise ! L'instabilité politique actuelle, l'absence de majorité au sein de l'Assemblée nationale ne sont pas propices à une loi foncière. Mais nous devons

## RAPPORT D'ACTIVITÉ

continuer à y travailler pour le jour où l'horizon politique s'éclaircira.

Nous en avons rediscuté avec la SNFM à l'occasion d'un Bureau commun. Mais force est de constater que nos points de divergence sont nombreux. La SNFM exprime sa volonté de détricoter le bail cessible en

supprimant les dispositions jugées trop avantageuses pour le bailleur, ce qui en ferait perdre tout intérêt. Pour la SNPR, il est hors de question de remettre en cause ces aspects avantageux tout comme il n'est pas question de modifier le bail de 25 ans, qu'il soit à long préavis ou qu'il prenne fin au terme convenu.

### 4. INDICE FERMAGE

L'augmentation de 0,42 % en 2025 est certes positive, mais inférieure à l'inflation et à la hausse de 1,7 % des bases cadastrales des taxes foncières. Nous avons fait part à la SNFM de notre volonté de revoir le système d'indexation en le calant sur l'inflation afin de maintenir le pouvoir d'achat du fermage. La SNFM n'y est pas favorable et propose que les variations soient encadrées, à la hausse comme à la baisse, dans un mécanisme de tunnel. Cette solution ne nous satisfait pas. Elle crée une complexité supplémentaire et ne répond pas à notre attente qui est de maintenir le pouvoir d'achat de nos fermages.

Au vu de la crise agricole qui perdure, il est certain que le revenu brut des exploitations agricoles (RBEA), qui représente 60 % de l'indexation, continuera de baisser en 2026. Nous craignons une indexation négative à venir. Aussi, à défaut d'une révision complète du calcul de l'indice qui ne semble pas à notre portée faute d'accord avec les fermiers, le CA de la SNPR a décidé le 9 décembre d'étudier une modification de l'article L411-11 du code rural pour y insérer le principe selon lequel la variation annuelle de l'indice « ne peut être négative », comme c'est le cas pour l'indexation des bases cadastrales dans le cadre de la TFNB. Il s'agit d'une mesure simple et qui pourra facilement être expliquée aux parlementaires.

### 5. FISCALITÉ FONCIÈRE

La fiscalité est toujours un enjeu majeur pour la SNPR et un de nos points de vigilance. Certaines de nos demandes ont abouti, au moins partiellement, en 2025.

La première mesure à aboutir concerne l'abattement « Chirac ». Cette exonération de la TFNB a été portée de 20 à 30 %. Certes, ce premier pas est timide : nous demandions 50 %. Mais ce premier pas est surtout frustrant : le législateur n'ayant pas modifié l'article L.415-3 du code rural, il a maintenu le principe de rétrocession intégrale de l'abattement au fermier. Cela y compris quand l'abattement est supérieur à la part de TFNB qu'il supporte. Ce cas est devenu très fréquent : la plupart des baux prévoient toujours une répartition de 80 % pour le bailleur et de 20 % pour le fermier. Concrètement, cela signifie que le bénéfice de l'exonération supplémentaire de 10 % doit être reversé au fermier. La demande très claire portée par la FNSEA était pourtant d'en attribuer le bénéfice à celui qui en supportait la charge effective. Aujourd'hui, la SNFM ne souhaite pas défendre la position de la FNSEA pour obtenir une modification du code rural. À nous donc

d'en prendre l'initiative en sollicitant des parlementaires en vue de porter une proposition de modification. À moyen terme, nous demandons désormais la suppression totale de la TFNB. C'est un impôt archaïque et dont le coût de recouvrement et de gestion est très vraisemblablement supérieur au produit fiscal perçu. La Cour des comptes, avec une certaine hypocrisie, a préféré prétendre ne pas être capable de calculer ce coût, mais les élus locaux admettent officieusement que cette taxe coûte plus qu'elle ne rapporte.

La deuxième mesure phare obtenue en 2025 et que nous approuvons sans réserve est la hausse très importante des plafonds d'exonération de 75 % des droits de mutation dans le cadre des donations et successions. Le seuil a été porté de :

- 300 000 à 600 000 euros pour un engagement de conservation des biens pendant cinq ans minimum ;
- 500 000 à 20 millions d'euros avec un engagement de conservation minimum de 18 ans.

## RAPPORT D'ACTIVITÉ

La mauvaise rédaction de la loi laissait planer des doutes sur l'application effective de ces nouveaux seuils aux baux signés avant 2025. Grâce à l'action de la SNPR et de la FNSEA, ces doutes ont été levés. Les nouveaux seuils s'appliquent bien à l'ensemble des baux à long terme, quelle que soit leur date de signature. Ces relèvements sont très appréciables et sont de nature à permettre la transmission du patrimoine des biens ruraux sans acquitter de droits de succession, à la seule condition d'un bail à long terme. Valorisons cet acquis, faisons-en la promotion auprès de nos adhérents, conseillons-leur d'en bénéficier rapidement... avant une éventuelle remise en cause ultérieure, au gré des changements politiques et/ou de l'austérité budgétaire !

Autre évolution espérée, votée dans un premier temps par les parlementaires, mais finalement pas adoptée : la transformation de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) en Impôt sur la Fortune Improductive. Les parlementaires avaient notamment accepté d'exclure de l'assiette de l'IFI toutes les terres agricoles exploitées, y compris celles mises à bail hors cadre familial. Cette évolution, nous l'appelons clairement de nos vœux depuis plusieurs années : des terres agricoles mises à bail sont un bien productif, quelle que soit la relation entre le bailleur et son fermier ! Malheureusement, le Gouvernement a récupéré la main lorsqu'il a recouru à l'article « 49-3 » pour faire adopter le budget. Il a refusé cette évolution et maintenu le *statu quo* en matière d'IFI.

## 6. RÉGULATION FONCIÈRE

La SNPR continue son travail de veille en matière de régulation foncière. Concernant la loi « Sempastous », la SNPR attend de pied ferme le rapport sur la mise en œuvre de la loi. Celui devrait être rendu en 2026, soit avec trois ans de retard. C'est le temps qu'il aura fallu pour que le ministère de l'Agriculture signe la lettre de mission des rapporteurs !

La SNPR a déjà échangé longuement avec la FNSEA et la FNSafer sur les nécessaires mesures de simplification de la procédure à apporter. Aujourd'hui, le processus est trop lourd pour les opérations dispensées de contrôle, comme les opérations familiales. De manière générale, c'est l'efficacité et l'intérêt de ce contrôle qu'interroge la SNPR. Les retours des territoires parlent plus de temps perdu en paperasse que de victoires contre l'accaparement des terres agricoles. Le rapport confirmera, ou non, ces remontées.

La SNPR s'intéresse également aux révisions de certains schémas directeurs régionaux des exploitations agricoles (SDREA) qui sont en cours.

Comme toujours en matière de contrôle des structures, les propriétaires ont du mal à faire entendre leur voix. Cela alors que sans la signature d'un bail par le propriétaire, l'autorisation d'exploiter n'a aucune valeur ! La SNPR appelle ici encore à une nécessaire simplification des procédures ainsi qu'à une réelle prise en compte de la position des propriétaires. La Section demande que soit généralisée dans les SDREA la prise en compte des liens familiaux avec le propriétaire pour la détermination de l'ordre des priorités d'attribution, et de la présence d'une promesse de bail.

Cette année encore, la SNPR a dû faire face à la multiplication des propositions parlementaires de loi touchant au foncier et à la tentation permanente des élus de créer et d'empiler des droits de préemption. Ces propositions ne font rien d'autre que trahir la méconnaissance des sujets par les parlementaires et le mépris qu'ils portent aux propriétaires. Dans le contexte actuel, la plupart de ces initiatives malvenues tombent heureusement aux oubliettes, mais la SNPR s'oblige à les examiner et prendre position sur toutes.

## 7. L'ENVIRONNEMENT

L'environnement prend une part croissante dans les enjeux des propriétaires ruraux. Le seul dossier de la gestion qualitative de l'eau pourrait affecter jusqu'à 25 % de la SAU française, avec des départements entiers qui pourraient être classés en zones soumises

à contrainte environnementale. Une proposition de loi des écologistes aurait pu faire monter cela jusqu'à 50 % de la SAU. Et ce n'est qu'un des aspects du seul dossier de l'eau : les autres dossiers de la protection de l'environnement s'y ajouteront tôt ou tard.

## RAPPORT D'ACTIVITÉ

Face à cela, la SNPR a commencé à travailler et à communiquer auprès de son réseau. D'une part, elle participe activement aux travaux de la FNSEA pour rappeler que les propriétaires sont tout autant concernés que les exploitants et qu'ils sont également une source de solutions. Ensuite, la section a démarré un travail de fond sur certains dossiers, notamment sur l'eau et le sort des terres ne trouvant plus d'exploitants agricoles. Enfin, la SNPR a initié une démarche de communication auprès de son réseau au travers de la *Lettre des Propriétaires Ruraux*, laquelle a publié à

l'automne 2025 une série d'articles sur la question de l'eau.

Tout cela n'est que le début du travail : le Conseil d'administration réuni le 10 février 2026 à Paris a pris la résolution de faire de l'environnement, et notamment de l'Eau, un axe majeur de la prochaine mandature. Il a également été décidé de lancer une démarche de formation des élus de la prochaine mandature sur ces questions dans le cadre de la promotion collective.

## 8. BILAN DE LA MANDATURE

Ce congrès 2026 est électif. Il est l'occasion de dresser un rapide bilan de la mandature 2023/2026.

Cette mandature a été marquée par l'instabilité politique. Cette instabilité s'installe dès le résultat très mitigé des élections 2022 ; déjà, l'Assemblée nationale se retrouve sans majorité claire, empêchant la mise en place de toute politique volontariste. La dissolution de l'Assemblée nationale en 2024 prolonge et aggrave cette situation : l'instabilité tourne à la crise politique larvée.

Cette situation a considérablement nui à notre travail auprès des parlementaires : le destin de tout projet de loi est devenu très aléatoire, *trop* aléatoire, notamment en matière foncière. De ce fait, la mandature 2023-2026 aura donc été décevante, il faut l'avouer, car elle n'aura pas permis d'évolution du Statut du fermage, et notamment pas la concrétisation législative des six points d'accord SNPR-SNFM.

Malgré tout, nous avons eu quelques points de satisfaction au cours de cette mandature :

- Une exonération TFNB portée de 20 à 30 %.
- Un relèvement important des plafonds d'exonération de 75 % sur les droits de donation et de succession.
- Une exemption des cessions intrafamiliales jusqu'au 4<sup>e</sup> degré inclus dans le cadre du contrôle instauré sur les cessions de parts sociales par la loi « Sempastous ».
- Une consolidation de la représentativité de la SNPR suite aux élections Chambres d'agriculture ; pas de recul même dans les zones où la CR a enregistré de réelles percées dans le collège des exploitants.

Ce bilan n'est certes pas à la hauteur de nos attentes légitimes, notamment au niveau du statut du fermage. Pour autant, nous ne pouvons pas dire que cette mandature n'aura servi à rien. Demain, à nous d'œuvrer, tous ensemble, pour obtenir un autre train de mesures durant la mandature 2026/2029, avec le même objectif : un statut du propriétaire bailleur plus attractif ! ■