

PPR85

Votre premier contact :

Julie de LAGUIERCE

Tel : 02 51 62 74 71

Maison des Propriétaires - 238, boulevard Louis Blanc

85000 LA ROCHE SUR YON

Propriété
Privée
Rurale
85

ASSEMBLEE GENERALE

Du 30 juillet 2026

ORDRE DU JOUR

- **14h30 : Présentation par Mr François BAZIRE :** transformation des anciens bâtiments agricoles (loi juin 2025)
- **15h30 : ASSEMBLEE GENERALE : RAPPORT MORAL ET FINANCIER 2025**
  - Informations générales PPR85
  - Données nationales
  - Les comptes
  - Renouvellement des mandats des administrateurs
  - Questions – Réponses
- **16h15 : Présentation par Mr Fabrice Mosneron Dupin, président de l'association des propriétaires des Marais du PAYRE (Talmont) :**
  - Enjeux et devenir
- **17h00 :** un rafraichissement vous sera offert à la fin de la réunion

TRANSFORMATION
DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES

Par François BAZIRE
Expert Immobilier en biens ruraux

Assemblée générale du SDPPR 85

30 juillet 2026

Transformation des anciens bâtiments agricoles

François Bazire

Expert immobilier spécialisé en biens ruraux

francois@francoisbazire.com

Constat

- Diminution du nombre d'exploitations et agrandissement des surfaces
- Nombreux corps de ferme libérés et non repris
- Les anciens bâtiments deviennent souvent inadaptés à l'agriculture moderne
- Statut du fermage très dissuasif pour les bâtiments d'exploitation

> Des bâtiments non valorisés ou laissés à l'abandon

Cadre juridique strict

- Code de l'urbanisme (art. L.151-11):

  Le règlement d'urbanisme peut « *désigner (…) les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

  Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (= CDPENAF) »

Changement de destination sur le PLU

- Exemple sur la commune d'Aubigny-les-Clouzeaux:



PRESCRIPTIONS
- Arbre remarquable protégé au titre de l'art. L151-23 du Code Urbanisme
- Changement de destination au titre de l'art. L151-11 du Code Urbanisme
- Elément de petit patrimoine protégé au titre de l'art. L151-19 du Code Urbanisme

CHANGEMENTS DE DESTINATION : au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir

Le **changement de destination** des constructions existantes repérées au document graphique au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme **est autorisé**, à condition :

★ Changement de destination

- Que la nouvelle destination ou sous-destination (logement...) soit **compatible avec le milieu environnant**,
- Que l'**aspect extérieur** (volume, architecture) soit conservé,
- Et qu'il n'apporte **pas de gêne à l'activité agricole**, dans le respect des règles de réciprocité et ne compromette pas la qualité paysagère du site.

CDPENAF

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers

- Elle doit se prononcer dans un délai d'1 mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme.
- **Avis conforme**: l'autorité qui délivre le permis est liée par cet avis
- Le silence de la CDPENAF vaut avis favorable

Qui instruit le dossier?

L'autorité compétente est:

- Le maire de la commune (le service urbanisme)
- Eventuellement l'établissement public de coopération intercommunale = EPCI (PLUi)

Délais d'instruction:

- 1 mois pour une déclaration préalable
- 2 mois pour un permis de construire

Permis de construire ou déclaration?

Le changement de destination nécessite une autorisation d'urbanisme.

- Déclaration préalable > changement de destination sans travaux lourds sur façade ou structure porteuse.
- Permis de construire > changement accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade.
  - Permis de construire élaboré par un architecte: si la surface finale du bâtiment est supérieure à 150 m² de surface de plancher.

Loi d’avenir agricole

- La LAA assouplit les PLU: tous les bâtiments existants peuvent être désignés pour le changement de destination, et plus seulement les bâtiments agricoles remarquables.
- Deux conditions centrales :
  - ne pas compromettre l’activité agricole,
  - ne pas porter atteinte à la qualité paysagère.

Appréciation concrète et au cas par cas

« Ne pas compromettre l'activité agricole »

- *la seule perte d'usage agricole des bâtiments ne suffit pas*
- *La proximité d'un élevage bovin peut entraîner une incompatibilité*
- *Possibilité d'évolution future d'une exploitation proche*

« Ne pas porter atteinte à la qualité paysagère »

- *Visibilité, covisibilité, matériaux..*
- *Proximité d'un site protégé*
- *Contact d'un espace boisé classé (EBC)*
- *Lutte contre le mitage*

Loi du 16 juin 2025

La loi du 16 juin 2025 crée un outil de dérogation au PLU pour transformer certains bâtiments en logements

- Pour les bâtiments agricoles ou forestiers, la dérogation est strictement encadrée.
- Condition : **le bâtiment ne doit plus être utilisé pour une activité agricole ou forestière depuis plus de 20 ans.**
- Cela ne remplace pas l'analyse du PLU, des réseaux, des risques et des avis requis.

Evolution

Avant 2014

En zone A :
seuls les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial

2014

ALUR puis LAAAF :
en zones A/N, bâtiments désignés par le PLU, sans exigence d'intérêt architectural ou patrimonial

Depuis le 12/03/2023

Art. L.151-11 :
régime de droit commun
= bâtiments désignés par le PLU + avis conformes (sans condition d'ancienneté légale)

Depuis le 28/11/2025

Art. L.152-6-9 :
dérogation possible sous conditions strictes, dont cessation d'activité depuis plus de 20 ans

Article L.152-6-9 Code urbanisme

En tenant compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, à l'occasion de la délivrance d'une telle autorisation, autoriser le changement de destination d'un bâtiment à destination d'exploitation agricole et forestière en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu.

Lorsqu'elle souhaite accorder la dérogation mentionnée au premier alinéa, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme recueille l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières du plan local d'urbanisme, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les changements de destination ne peuvent être autorisés en application du présent article que lorsqu'il est démontré que lesdits bâtiments ont cessé d'être utilisés pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de vingt ans et sont subordonnés :

1° En zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° En zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites..

Préparer son projet

1. Identifier le zonage exact et le règlement du PLU



2. Vérifier si le bâtiment est désigné comme pouvant changer de destination ★



3. Si ne l'est pas, la dérogation serait elle possible?
4. Apprécier l'impact agricole, paysager, technique et économique *> Constituer un dossier documenté*
5. Anticiper la CDPENAF (par l'intermédiaire de votre syndicat!)



6. Anticiper le permis ou la déclaration préalable

   > Rencontrer les services de l'urbanisme

   > Déposer un CU opérationnel, pour tester la faisabilité du projet

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

- En 2025, plus de 340 autorisations d'Urbanisme.
  90 % d'avis favorables

- Moins du tiers de ces autorisations d'urbanisme concerne ces changements de destination conformes au Plan Local d'Urbanisme. Approbation de manière tacite après analyse du secrétariat de la CDPENAF.

- Premier dossier par dérogation aux règles fixées par le Plan Local d'Urbanisme (loi 2025)

RAPPORT MORAL ET FINANCIER

RAPPORT MORAL : Marc VILLEMAIN

RAPPORT FINANCIER : Loïc de LA ROCHE SAINT ANDRE

PPR85 A VOTRE SERVICE

- **Rencontres physiques avec les adhérents les mardis matin**
  - Appels de fermages
  - Rédaction des Baux
  - Procédures de mise en demeure
  - Résolution des litiges

- **Accueil :**
  - 1 permanente (Julie de La GUIERCE)
  - 6 bénévoles :
    - Joël BOURON
    - Eric BUET
    - Arnaud de La CHEVASNERIE
    - Loïc de La ROCHE SAINT ANDRE
    - Hervé RENSON d'HERCULAIS
    - Marc VILLEMAIN

VOS REPRESENTANTS

- SAFER : Joël BOURON
- CDOA : Joël BOURON
- CDPENAF : Hervé RENSON d'HERCULAIS
- ORGANISME DE L'EAU :
  - Jacques d' ANTHENAISE
- CHAMBRE D'AGRICULTURE DEPARTEMENTALE ET REGIONALE : Christian de TINGUY
- INSTANCES CHASSE :
  - Hervé RENSON d'HERCULAIS et Xavier de La FRANQUERIE

VOS REPRESENTANTS

- **TRIBUNAL PARITAIRE DES BAUX RURAUX :**

✓TPBR de **La Roche sur Yon** :

- Mme Elisabeth CHAPELLE
- Mr Loïc de la ROCHE SAINT ANDRE

✓TPBR de **Fontenay-le-Comte** :

- Mr Jean-Charles CORMIER
- Mr Robert CAQUINEAU

✓TPBR des **Sables d'Olonne** :

- Mr Eric BUET
- Mr Christophe NOEL

PPR 85 INFORMATIONS GENERALES

➢ WEBINAIRES

- Transmission du patrimoine rural
- La fin du bail rural : Causes et motifs légitimes, modalités de résiliation, départ du preneur
- Comprendre et être acteur du plan local d'urbanisme
- Déroger au statut du fermage : les contrats alternatifs.
- Les droits de préemption en matière rurale : quand la vente d’un bien rural ne dépend pas que du vendeur.
- Propriétaires ruraux : maîtriser le contentieux devant le tribunal paritaire des baux ruraux.
- La facturation électronique

PPR 85 INFORMATIONS GENERALES

- **CONTRAT D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE :**
  - Etang < 2 ha
  - Bois < à 20 % de la surface totale
  - Franchise : 1 500 €
  - Coût : 0,21 €/ha

PPR 85 INFORMATIONS GENERALES

NOTRE PATRIMOINE RURAL A L'ECHELLE DE LA VENDEE en 2025 :

- Fermage annuel : 110 à 190 €/ha
- SAU (Surface Agricole Utilisée) : 467 000 ha
- Nombre d'ha en fermage : environ 70% soit 325 000 ha
- PPR85 : 750 adhérents pour 14 % de la SAU en fermage
- Environ 35 % d'exploitant vont partir en retraite d'ici 2030

PPR 85 INFORMATIONS GENERALES

NOTRE PATRIMOINE RURAL A L'ECHELLE DE LA FRANCE :

- **AU NIVEAU DE LA FRANCE :**
  - 4 millions de propriétaires, 28 millions d'ha en SAU (Surface Agricole Utilisée) et 168 milliards de valorisation
  - En moyenne 6000 €/ha

- **EN VENDEE :**
  - Prix très inférieur à la moyenne nationale
  - 2 conséquences positives
    Transmission du patrimoine
    Rentabilité
  - 1 contrainte : **conserver son patrimoine**

DONNEES NATIONALES

NOTRE VISION :

- ✓ Malgré les 10 millions d'ha qui se libèrent, les propriétaires doivent avoir envie de garder le foncier
- ✓ Moderniser le statut du fermage
- ✓ Fiscalité et financement : avec la taxe sur la Chambre d'Agriculture, les propriétaires financent 35 % du budget de la Chambre d'Agriculture, il ne leur est octroyé que 1 représentant sur 35 !
- ✓ Les terres sont un outil de production, donc elles ne devraient pas faire partie de l'IFI

INDICE DE FERMAGE

Comment est déterminé l'indice de fermage ?
L'article L411-11 du code rural en donne la définition :

« Cet indice est composé :

a) Pour 60 % de l'évolution du revenu brut d'entreprise agricole à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq années précédentes ;

b) Pour 40 % de l'évolution du niveau général des prix de l'année précédente. »

- **INDICE DE FERMAGE 2026 :**

  L'augmentation devrait s'établir à +3,23 % pour 2026

  Nous sommes dans l'attente de la publication de l'arrêté ministériel qui devrait avoir lieu ces jours-ci.

  PPR Info 85 vous tiendra au courant

DONNEES NATIONALES

➢ LOI D'URGENCE AGRICOLE :

- Votée par l'Assemblée Nationale et le Sénat courant juillet 2026.

- Votre Syndicat, membre de l'Ecosystème de l'Agriculture, est favorable à cette loi ➔ Indépendance alimentaire Française.
  - En particulier, une évolution positive de la gestion des ressources d'eau grâce à la création de retenues d'eau hivernales supplémentaires.

DONNEES NATIONALES

➢ LOI D'URGENCE AGRICOLE : nos réserves

- Malgré l'approbation de votre syndicat, des sujets irritants à signaler :

  - Préemption partielle SAFER.
    - A la suite de l'intervention de la Fédération, la version votée est plus favorable aux propriétaires par rapport au projet initial (pas de perte de valeur).

  - Extension des pouvoirs de la SAFER dans le domaine des baux emphytéotiques ➔ complexifie les procédures

MISE AUX VOTES :

LE RAPPORT MORAL A ÉTÉ APPROUVE A L'UNANIMITE

LES COMPTES

RECETTES	REEL 2024	REEL 2025	BUDGET 2026
Cotisations Brutes	82 483	82 404	82 000
Intérêts sur Livrets reçus	2 003	2 444	2 000
Intérêts sur Livrets à recevoir	1 382	3 395	3 000
TOTAL	**85 868**	**88 243**	**87 000**

COMPTE D'EXPLOITATION	REEL 2024	REEL 2025	BUDGET 2026
Recettes	85 868	88 243	87 000
Dépenses	-84 902	-84 099	-86 600
RESULTAT	**966**	**4 144**	**400**

LES COMPTES

DETAIL DES CHARGES	REEL 2024	REEL 2025	BUDGET 2026
Assurance Responsabilité Civile	7 255	9 814	11 000
Remboursements frais bénévoles	16 799	15 575	15 000
Editions législatives	1 397	1 517	1 500
Frais postaux et éditions	3 712	2 670	3 500
Frais fonctionnement Maison des Propriétaires	22 925	22 869	23 000
Cotisation Fédération Nationale	30 000	30 400	31 000
Frais informatique	2 214	598	1 000
Autres dépenses administratives	474	563	500
Frais banque	126	93	100
TOTAL	**84 902**	**84 099**	**86 600**

ANALYSE DES COMPTES

- **EXERCICE 2025 : se solde par un résultat positif (+4 144 €)**
  - Les économies de frais postaux et éditions et l'augmentation des produits financiers ont largement compensé le surcoût de l'assurance. Le résultat progresse de plus de 3 000 € d'un exercice à l'autre.

- **BUDGET 2026**
  - Cotisations pour les propriétaires de moins de 20 ha : 80 €.
    Pas de changement par rapport à 2025
  - La prévision de l'assurance R.C. a été augmentée de 35%. Ce qui explique un budget 2026 à l'équilibre (+400 €)
  - Le nombre d'adhérents devrait se stabiliser à 750

FACTURATION ELECTRONIQUE

- **FACTURATION ELECTRONIQUE**
  - **Seuls les assujettis à la TVA sont concernés**
  - A partir de septembre 2026 : émission et réception de factures électroniques pour les grandes entreprises. Les petites entreprises concernées pour la réception uniquement.
  - A partir de septembre 2027 : toutes les entreprises assujetties.
  - **Cas des SCI :**
    - Loyers sans TVA : obligation de recevoir des factures électroniques
    - Loyers avec TVA : obligation de recevoir et d'émettre des factures électroniques
  - **Cas particulier des locations meublées** : obligation de recevoir et d'émettre des factures électroniques. Choix de la plateforme agrée PA (se rapprocher de son expert comptable)

MISE AUX VOTES :

LES COMPTES ONT ÉTÉ APPROUVES A L'UNANIMITE

RENOUVELLEMENT DES ADMINISTRATEURS

A RENOUVELER (1/3)

Christophe NOËL

Christian de TINGUY

Jacques d'ANTHENAISE

Joël BOURON

Hugues du RIVAU

Henri BATIOT

Henri-George de DREUZY

Arnaud de la CHEVASNERIE

NE SOUHAITE PAS CONTINUER

- **Yves-Antoine de SAINT HAOUEN**

A COOPTER, NOUS AVONS RECU LES CANDIDATURES DE :

- **Antoine de GUERRY**

MISE AUX VOTES :

LE RENOUVELLEMENT ET LA NOMINATION DES ADMINISTRATEURS ONT ÉTÉ APPROUVES A L'UNANIMITE

QUESTIONS DE L'ASSEMBLEE

-

REPONSES

INTERVENTION

LES MARAIS
ENJEUX et DEVENIR

Par Fabrice MOSNERON DUPIN

Président de l'Association des Propriétaires des Marais du PAYRE (Talmont)

Les marais du Payré



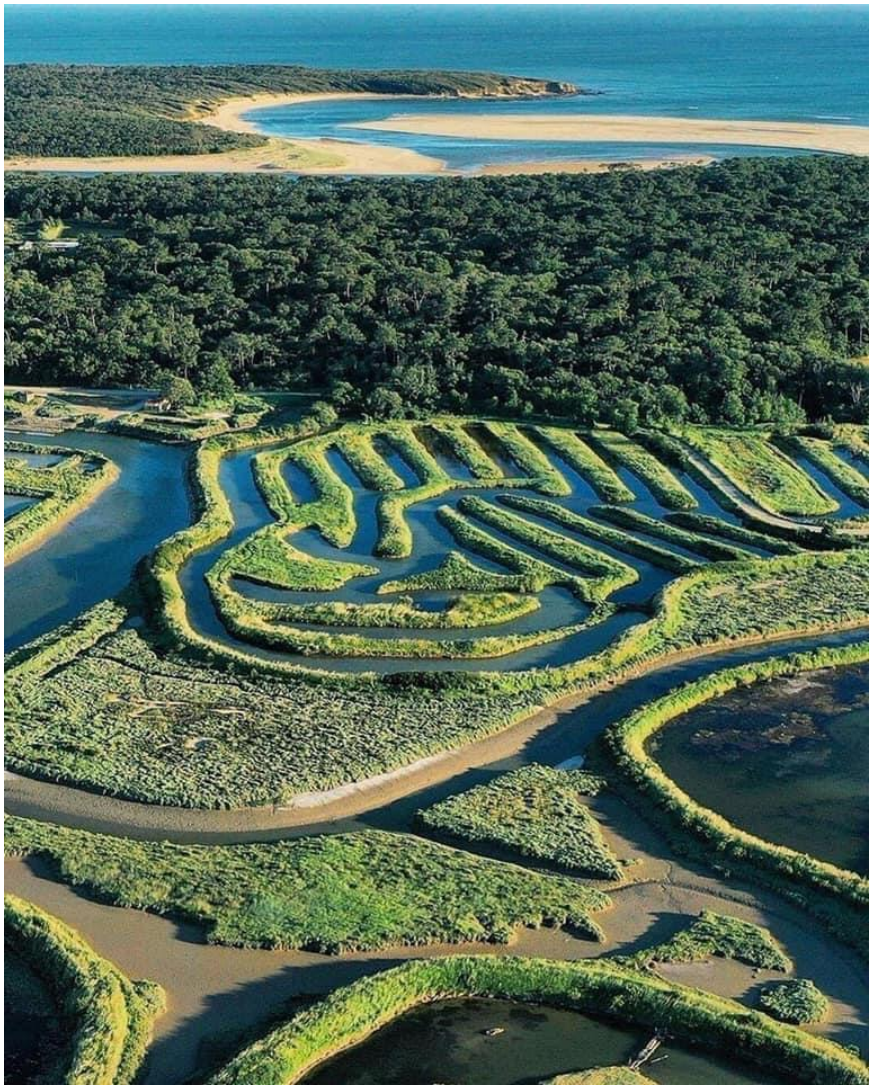
L'Association Syndicale Autorisée (ASA) des propriétaires

AG SDPPRA 85 du 30 juillet 2026

@catherineauffret







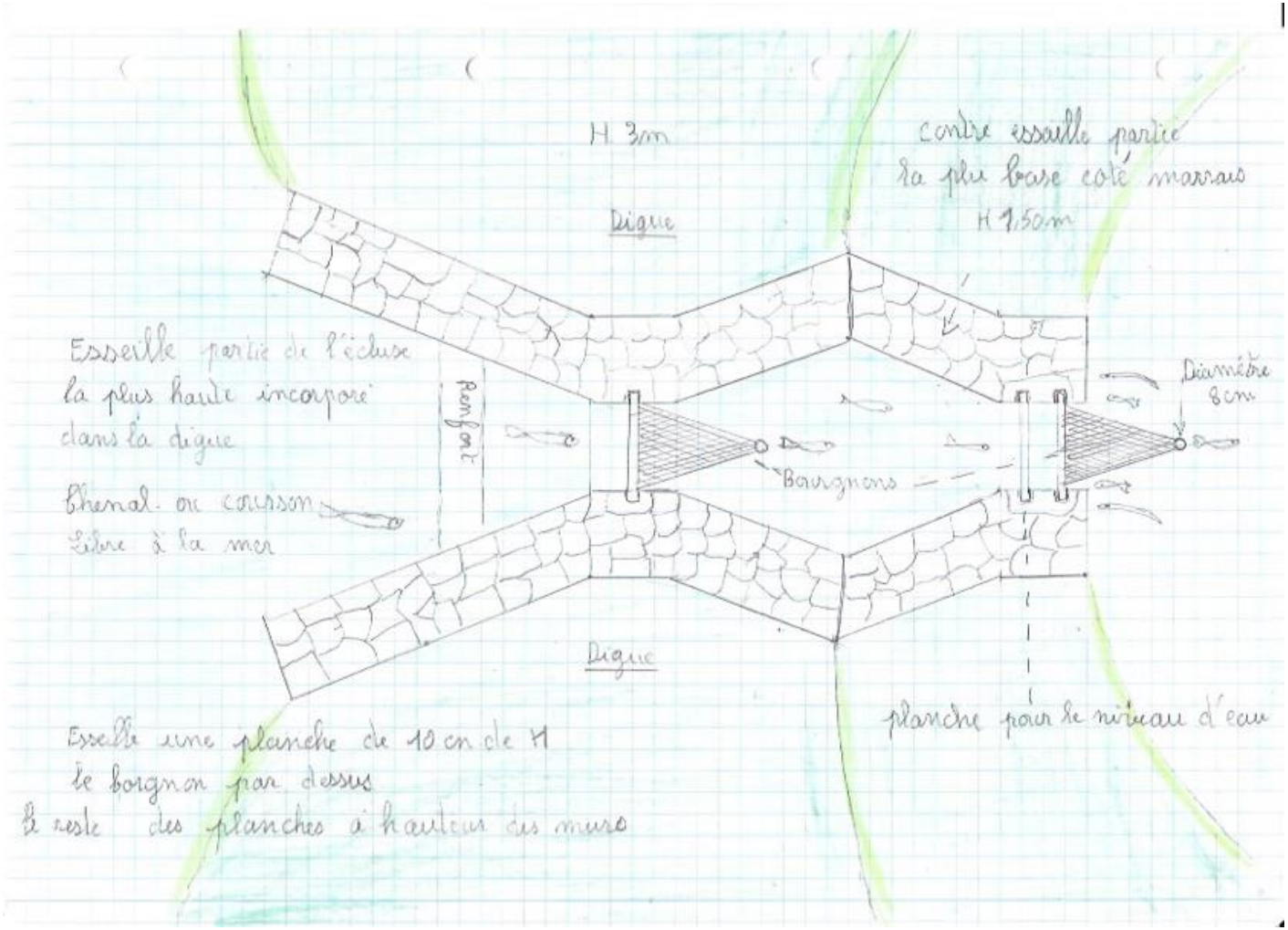


Un patrimoine historique

La nature aménagée par l'homme






H 3m
Digue
contre essaille partie
la plu base coté marrais
H 1,50m
Esseille partie de l'écluse
la plus haute incorporé
dans la digue
Renfort
Diamètre
8cm
Bourgnons
Chenal ou cousson
Libre à la mer
Digue
planche pour le niveau d'eau
Esseille une planche de 10 cm de H
le borgnon par dessus
le reste des planches à hauteur des murs



PAPI complet des Marais du Payré

C9 : Ouvrages de régulation des niveaux d'eau dans les marais (essailles seulement)

Périmètre du PAPI
Communes du périmètre

Ouvrages de régulation des niveaux d'eaux
Essaille

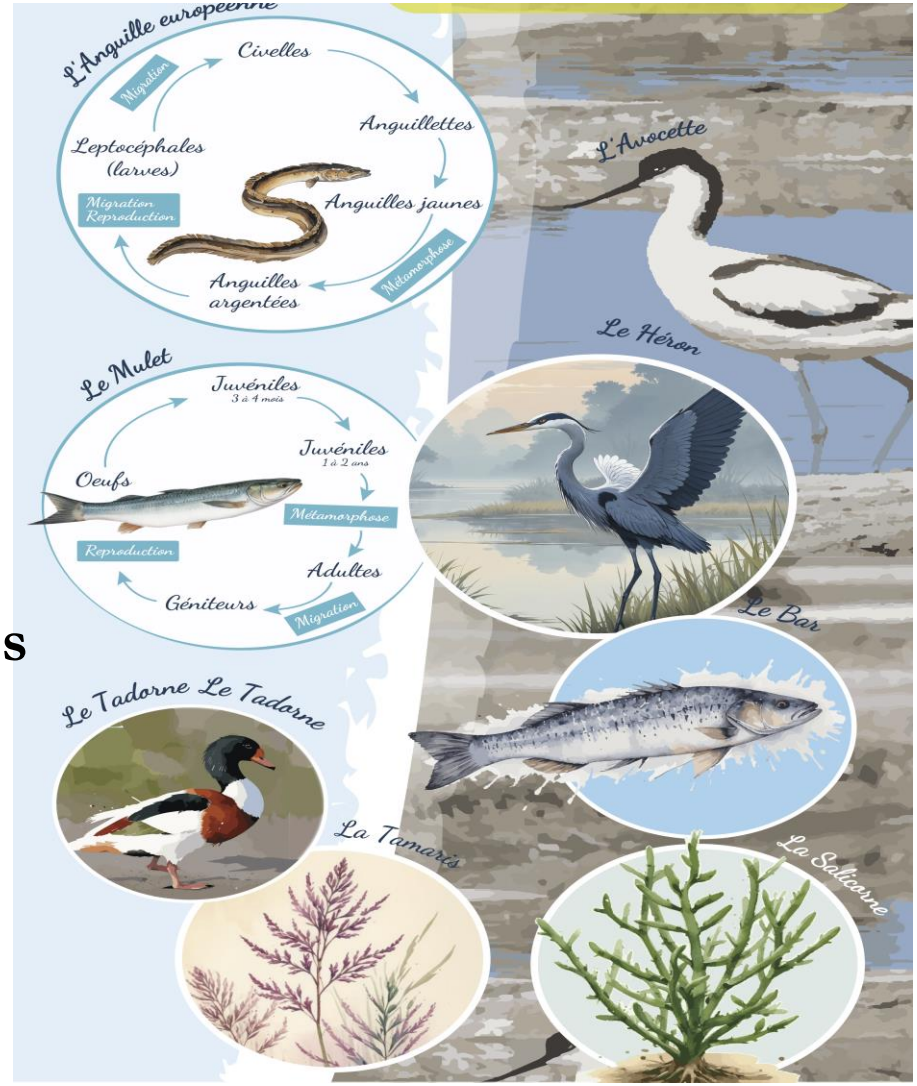
Etat général apparent
Ouvrage abandonné
Ouvrage vieillissant
Ouvrage rénové

0 500 1000 M

Source : Communauté de communes Vendée Grand Littoral, BRLi
Fond : Orthophoto (2016)
Date : 22/02/2017

Biodiversité: faune et flore

de milieux salés ou saumâtres



Le rôle de l'homme:

les gens des marais











Carbone bleu des marais – lancement de la campagne de mesures
27 juin 2026



Campagne comptage et mesures d’anguilles





Les Marais d'Olonne

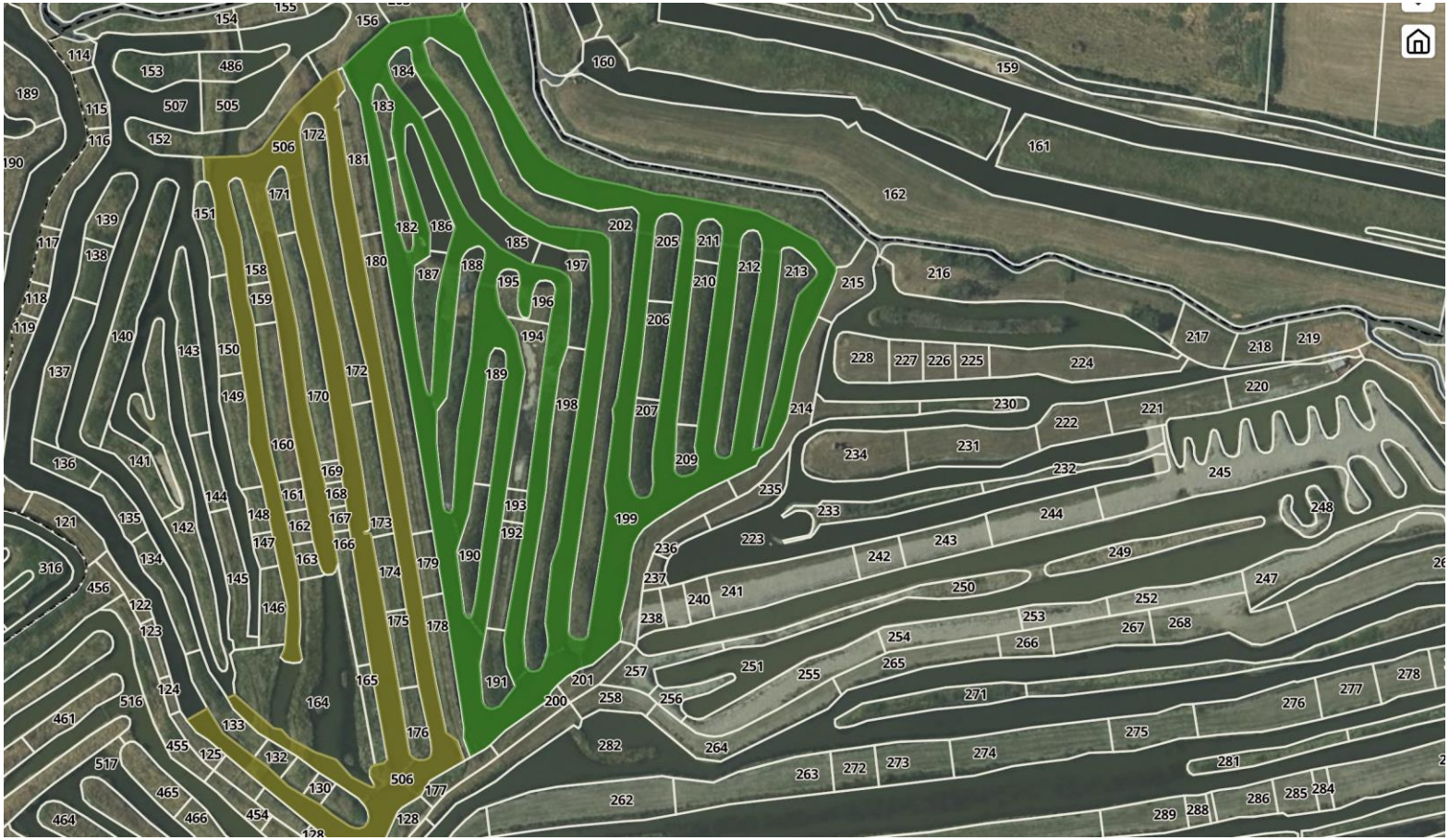
ASSOCIATION DES MARAIS DU PAYRÉ

Association Syndicale des Marais de la Basse Vallée de la Vie
ASMBVV
Les Marais de la Vie

Les défis:
Nos marais sont en danger

- **Absence de modèle économique**
- **Changement climatique**
- **Réglementations**
- **Relève générationnelle**

Propriétés fragmentées



L'Association Syndicale Autorisée

- 850 ha
- 450 propriétaires
- 100 décédés, perdus ou – de 300 m2
- 350 propriétaires identifiés cotisants
- Budget 13 k€

ASSOCIATION DES MARAIS DU PAYRÉ

Objet:

- Préserver ce patrimoine unique, biodiversité, traditions, savoir-faire
- Aider les propriétaires dans l'entretien (conseils, mutualisation…)
- Représenter les propriétaires dans toutes les instances extérieures
- Conduire des études et actions pour l'adaptation des marais:
  - Empoissonnement
  - Adaptation au changement climatique
  - Carbone bleu des marais

Arborescence du site
ASSOCIATION MARAIS DU PAYRÉ

