



Arrêté n° 2021/DDT/SEADR/214 en date du 26 MAI 2021
déterminant les valeurs locatives normales des biens loués en fermage
dans le département de la Vienne.

La Préfète de la Vienne,
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite
Chevalier du Mérite Agricole

VU, le Code Rural et de la pêche maritime, et notamment les articles L411-4, 11, 13, 73, R411-1 à 27, R414-1 à 4 ;

VU, le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation des services de l'Etat dans les Régions et Départements ;

VU, le décret du 15 janvier 2020 nommant Madame Chantal CASTELNOT, Préfète de la Vienne ;

VU, la proposition formulée par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux lors de sa consultation dématérialisée du 28 avril au 6 mai 2021 ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Valeur locative des biens loués dans le cas des cultures générales Valeur locative des bâtiments

Le prix du bail est fixé en monnaie, sauf pour les cultures pérennes qui font l'objet de l'article 2 du présent arrêté.

A - Détermination de la valeur locative des terres et des prairies

La qualité des terres s'apprécie pour les terres nues, selon les éléments suivants (le choix de la catégorie peut être aidé par l'utilisation des cartes des sols du département disponibles à la Chambre d'Agriculture du département de la Vienne) :

Groupe 0 :

Terres sans pierres permettant l'obtention de bons rendements habituellement pratiqués dans la région, résistant à la sécheresse et sans humidité excessive, autorisant un choix étendu de production, de qualité semblable aux terres d'aubues et de terres rouges, parcellaire groupé de taille suffisante, sans arbres ni obstacles, facile d'accès, sans relief prononcé.

1er groupe :

Terres profondes, saines, de bonne fertilité, avec faible charge caillouteuse, ne nécessitant ni irrigation, ni drainage, autorisant un choix étendu de productions.

2ème groupe :

Terres profondes, de bonne fertilité, sans pierres pouvant gêner le travail ou la récolte, et permettant de bons rendements réguliers.

3ème groupe :

Terres peu profondes et caillouteuses, ayant une médiocre capacité de rétention en eau et une fertilité moyenne, ou terres humides nécessitant un drainage.

4ème groupe :

Terres très peu profondes, très humides ou très séchantes, difficilement améliorables, de faible productivité et ne correspondant pas aux définitions des groupes 1, 2 et 3.

L'analyse de la qualité des terres s'effectuera par "îlots de culture", un îlot étant constitué d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës et homogènes.

Exprimés en valeur monétaire par hectare, les minima et les maxima représentant pour le département de la Vienne les valeurs locatives normales des terres louées, s'établissent comme suit :

Qualité des terres (terres nues)	Valeur locative par hectare	
	Minimum	Maximum
Groupe 0	142,00 €	160,48 €
1 ^{er} groupe	124,49 €	141,02 €
2 ^{ème} groupe	102,12 €	123,52 €
3 ^{ème} groupe	85,59 €	101,15 €
4 ^{ème} groupe	50,57 €	83,64 €

B - Détermination de la valeur locative des bâtiments d'exploitation

Règles générales

Les bâtiments d'exploitation ou leurs aménagements ne sont pris en compte dans le calcul du fermage que s'ils ont été acquis, construits ou réalisés par le bailleur ou les précédents propriétaires dont il a hérité.

La valeur locative de ces bâtiments sera fixée en monnaie entre des minima et des maxima, établis dans les conditions suivantes, ou bien en quantité de denrées dans le seul cas de la production viticole.

Le loyer des bâtiments d'exploitation, en bon état d'entretien, utilisables à l'usage pour lequel ils sont normalement destinés, sera proportionnel à la surface intérieure du sol en mètres carrés.

La valeur locative des bâtiments agricoles est indépendante de la surface des terrains loués.

Pour l'application de ces critères, les parties s'appuieront sur les distinctions suivantes :

Catégorie 0 :

Bâtiments récents ou neufs de trois ans et mois à la date du bail, correspondant aux besoins spécifiques de l'exploitation.

Valeur locative : de 2,80 € à 5,59 € par m²

1^{ère} catégorie :

Bâtiments spécifiques, bien définis, répondant à une agriculture moderne et aux normes européennes : porcheries, stabulations aménagées et autres installations spécialisées (bâtiments cunicoles, avicoles, stockage grain, engrais...) + bâtiments de stock aux normes.

Valeur locative : de 1,36 € à 3,92 € par m²

2^{ème} catégorie :

Bâtiments ou hangars fermés au moins sur trois faces accessibles aux matériels agricoles modernes et ayant les dimensions minimales suivantes :

- hauteur sous toit 5 mètres
- profondeur 7 mètres
- largeur des portes 5 mètres

Valeur locative : de 0,85 € à 2,80 € par m²

3^{ème} catégorie :

Bâtiments de construction traditionnelle ou non, en bon état, d'accès facile mais ne répondant pas aux dimensions de la deuxième catégorie.

Valeur locative : de 0,52 € à 2,02 € par m²

4^{ème} catégorie :

Bâtiments de la troisième catégorie, mais en état médiocre. Bâtiments pouvant être aménagés par le locataire mais sans changement de catégorie.

Valeur locative : de 0,18 à 0,55 € par m²

5^{ème} catégorie :

Tous les bâtiments tels que toits à porcs, appentis, poulaillers, et ne permettant qu'un usage de complément.

Valeur locative : néant

**ARTICLE 2 : Valeur locative des biens loués dans le cas des cultures pérennes
denrées retenues pour le calcul du prix des baux ruraux**

A - Liste des denrées

Pour les cultures pérennes, et pour l'ensemble du département de la Vienne, la liste des denrées retenues pour servir de base au calcul du prix des baux ruraux est arrêtée à la production viticole.

Les vignes sont réparties en trois groupes selon la nature de leurs productions. A chacun correspond un type de vin retenu comme denrée servant de base au calcul du prix des baux ruraux.

1^{er} groupe :

Vignes dont les produits remplissent les conditions requises pour avoir droit à l'appellation AOC (Appellation d'Origine Contrôlée).

Le prix des vins A.O.C. "Saumur" rouge et blanc, exprimé en euros par hectolitre, est le prix calculé pour la campagne selon le mode de calcul suivant : (prix moyen N -2 + prix moyen N -1 + prix moyen N)/3 plafonné à une variation de 20 % par rapport à l'année précédente. Le prix moyen se calcule sur la campagne considérée en tenant compte des valeurs mensuelles produites par l'Observatoire Economique du Val de Loire.

Le prix des vins A.O.C. "Haut Poitou" rouge et blanc, exprimé en euro par hectolitre, est le prix calculé pour la campagne selon le mode de calcul suivant (prix moyen N -2 + prix moyen N -1 + prix moyen N)/3 plafonné à une variation de 20 % par rapport à l'année précédente. Le prix moyen est celui des vins vendus au négoce constaté par le syndicat des Vins du Haut Poitou pour la campagne considérée.

2^{ème} groupe :

Vignes dont les produits remplissent les conditions requises pour avoir droit à la dénomination IGP Val de Loire.

Le prix des vins, exprimé en euro par hectolitre, est le prix moyen pour la campagne constaté par le syndicat des Vins du Haut Poitou sur la base des statistiques fournies par France Agrimer.

3^{ème} groupe :

Vignes dont les produits sont des Vins de France.

Le prix des vins, exprimé en euro par hectolitre, est le prix moyen pour la campagne constaté par le syndicat des Vins du Haut Poitou sur la base des statistiques fournies par France Agrimer.

Pour toutes les qualités de vins, en l'absence de précision du type de cépage dans le bail, la valeur à utiliser est la moyenne arithmétique des valeurs annuelles publiées en rouge et en blanc.

A l'intérieur de chacun des trois groupes, l'évaluation de la qualité des vignes prendra en considération les éléments d'appréciation suivants :

- état du vignoble : encépagement, âge, état cultural et état du palissage,
- morcellement, surface et forme des parcelles,
- accès et éloignement,
- relief et exposition.

B - Fixation du prix des denrées

Le cours des denrées sera fixé par arrêté préfectoral, sur avis de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux, pour chaque échéance annuelle.

C - Définition de la valeur locative des biens loués

La valeur locative des biens loués est définie soit en quantité de denrées, soit en valeur monétaire, par hectare, pour un bail d'une durée de neuf ans, sans clause de reprise.

Pour les zones d'appellation viticole « AOC Saumur », les prix du fermage sont ceux fixés par l'arrêté préfectoral du MAINE-ET-LOIRE.

Valeur monétaire :

TYPE DE VIGNE	MINIMUM/ha	MAXIMUM/ha
A.O.C. "Haut-Poitou" rouge	203,27 €	405,56 €
A.O.C. "Haut-Poitou" blanc	270,38 €	541,72 €
Vin de France rouge	87,53 €	175,06 €
Vin de France blanc	106,01 €	212,02 €
Vin IGP Val de Loire rouge	172,15 €	345,26 €
Vin IGP Val de Loire blanc	230,50 €	460,03 €

Quantités de denrées :

Les quantités minimales et maximales de denrées représentant la valeur locative des vignes sont fixées comme suit, en hectolitres par hectare (hL/ha) :

Groupes	Vignes nues	
	Minimum	Maximum
1 ^{er} groupe (vignes à vins AOC)	4 hL/ha	8 hL/ha
2 ^{ème} groupe (vignes à IGP Val de Loire)	4 hL/ha	8 hL/ha
3 ^{ème} groupe (vignes à vins de France)	4 hL/ha	8 hL/ha

Pour les autres types de baux, il sera appliqué à cette valeur, des coefficients de majoration ou de minoration définis à l'article 3 du présent arrêté.

La valeur locative se rapporte à des vignes nues et ne prend pas en compte les bâtiments d'habitation et d'exploitation, ainsi que les équipements de vinification ou de cuvage, qui font partie de l'exploitation viticole. Pour tenir compte des situations exceptionnelles, les parties pourront se mettre d'accord sur un supplément de fermage au moyen de conventions particulières.

En cas de première plantation ou de replantation, la répartition des charges (frais d'implantation du vignoble, travaux culturaux et de plantation, frais généraux et d'entretien pendant les trois années suivant l'année de plantation), de même que la répartition des produits et le montant du fermage feront l'objet d'accords particuliers entre les parties.

D - Autres productions pérennes

En l'absence de normes départementales, la détermination de la valeur locative des biens loués en vue de productions pérennes autres que la vigne pourra s'appuyer sur les références utilisées dans les départements où lesdites productions sont significativement représentées et prises en compte dans l'arrêté préfectoral fixant la valeur locative des biens ruraux affermés.

ARTICLE 3 : Modulation du prix des baux

La modulation du prix des baux s'applique, dans les cas ci-après, à la valeur locative des biens loués, telle que définie aux articles précédents.

A - Baux de 9 ans, 12 ans, 15 ans

Le prix des baux de 9 ans, 12 ans ou 15 ans, qui comportent une clause de reprise en application de l'article L.411-6 du Code Rural, est minoré de 8 %.

En l'absence d'une clause de reprise :

- le prix des baux de 12 ans est majoré de 5 %,
- le prix des baux de 15 ans est majoré de 10 %.

B - Baux à long terme conclus en application des articles L.416-1 à 9 du Code Rural

Le prix des baux de 18 ans et de 25 ans, qui comportent une clause restrictive en application de l'article L.416-2 dernier alinéa du Code Rural, est minoré de 5 %.

En l'absence de clause restrictive :

- le prix des baux de 18 ans est majoré de 15 %,
- le prix des baux de 25 ans est majoré de 20 %,
- le prix des baux de carrière est majoré de 25 %.

ARTICLE 4 : Actualisation des fermages

A - Loyer des vignes

Le loyer des vignes doit être actualisé chaque année au moyen des données publiées par arrêté préfectoral, selon l'une des deux méthodes suivantes, choisie une fois pour toutes :

- soit le cours moyen des denrées,
- soit l'indice national des fermages (ou bien sa variation).

B - Loyer des terres et des bâtiments d'exploitation

Le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation doit être actualisé chaque année au moyen de l'indice national des fermages (ou bien de sa variation).

ARTICLE 5 :

Le présent arrêté entre en vigueur dès sa signature et se substitue aux arrêtés préfectoraux n° 2008/DDAF/SEA/104 du 31/03/2008, n° 2012/DDT/SEADR/687 du 28/09/2012 et n° 2015/DDT/SEADR/454 du 01/06/2015 ; il s'applique aux nouveaux baux modifiés avec accord des deux parties, avec prise d'effet à compter de la même date.

Les valeurs locatives précédemment déterminées seront actualisées annuellement selon les modalités indiquées supra à l'article 4.

ARTICLE 6 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Vienne, les Sous-Préfets de Châtelleraut et de Montmorillon, le Directeur Départemental des Territoires, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de la Vienne et adressé au Président de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux, ainsi qu'aux Présidents des Tribunaux Paritaires des Baux Ruraux.

Ampliation de cet arrêté sera adressée au Ministre chargé de l'Agriculture.

La préfète



Chantal CASTELNOT