

LE PREFET
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

**Statut du fermage : Valeurs locatives des biens fonciers,
des bâtiments d'exploitation et
d'habitation - Seuil d'application
du statut.**

- VU le Code Rural, et en particulier les articles L 411-3, L 411-4, L 411-11 à L 411-16, R 411-1 à R 411-9-11, R 414-1 à R 414-3,
- VU l'arrêté préfectoral en date du 06 octobre 1997 relatif à la définition des valeurs locatives des biens fonciers, des bâtiments d'exploitation et d'habitation, publié au Recueil des Actes Administratifs n° 11 en date du 14 novembre 1997,
- VU le procès-verbal de la Commission Consultative Départementale Paritaire des Baux Ruraux en date du 12 septembre 2001,
- SUR PROPOSITION du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt

ARRETE :

ARTICLE 1. - L'arrêté préfectoral du 06 octobre 1997 portant diverses dispositions d'application du statut du fermage est abrogé et remplacé par les dispositions qui suivent :

***TITRE I - BAUX CONCLUS OU RENOUVELES AVANT LE
14 NOVEMBRE 1997***

ARTICLE 2. - Valeurs locatives des biens loués, sans bâtiment, pour une durée de neuf ans

Les valeurs locatives sont fixées en fonction de la nature du bien loué (terres et prés non clos d'une part, pâtures closes d'autre part) et de leurs caractéristiques propres : fertilité, regroupement, accès notamment.

Pour ce faire, les biens sont classés pour chaque nature de culture en quatre catégories correspondant aux définitions suivantes :

a) TERRES ET PRES NON CLOS

- 1ère catégorie : 91.49 € à 118,41 € /ha (600,15 F; à 776,70 F. /ha)

Terres profondes de très bonne fertilité sans humidité excessive. D'accès facile, suffisamment groupées pour pratiquer une exploitation rationnelle. Absence de pierres non inondables. Fonds plat ou sur faible pente. Convenant à toutes productions, notamment les cultures de maïs grain, de protéagineux, betteraves ou pommes de terre.

- 2ème catégorie : 64,59 € à 91,49 € /ha (423,65 F. à 600,15 F./ha)

a) Terres de la première catégorie, dispersées.

b) Terres au sous-sol assez perméable, ou de plateau de profondeur moyenne, avec présence éventuelle de pierres, mais permettant un labour normal, souffrant peu de l'humidité ou de la sécheresse en année normale bien groupées et d'accès facile.

- 3ème catégorie : 43,06 € à 64,59 € /ha (282,44 F. à 423,65 F./ha)

a) Terres de la deuxième catégorie " b) ", dispersées ou sur pente prononcée ou d'accès difficile.

b) Terres argilo siliceuses sur sous sol imperméable (craignant l'humidité) ou terres argilo calcaires peu profondes (craignant la sécheresse) avec présence importante de pierres, mais groupées et d'accès facile.

- 4ème catégorie : 21,53 € à 43,06 € /ha (141,21 F. à 282,44 F./ha)

a) Terres de la troisième catégorie " b) ", dispersées et d'accès difficile ou sur une forte pente.

b) Terres de bas fonds très humides ou superficielles avec roches.

c) Landes et friches.

b) PATURES CLOSÉS

Sont considérées comme telles les pâtures entourées d'une clôture défensive en bon état d'entretien, constituée de 4 fils ronces et de piquets espacés de trois mètres environ.

- 1ère catégorie : 151,22 € à 181,46 € /ha (991,93 F. à 1190,31 F./ha)

Pâtures avec point d'eau aménagé ayant la même valeur agronomique que les terres et prés non clos de la première catégorie, attenantes à l'exploitation ou séparées d'elles par un simple chemin.

- 2ème catégorie : 120,97 € à 151,22 € /ha (793,54 F. à 991,93 F./ha)

a) Pâtures avec point d'eau aménagé ayant la même valeur agronomique que les terres et prés non clos de la première catégorie, séparées du bâtiment d'exploitation.

b) Pâtures avec point d'eau aménagé ayant la même valeur agronomique que les terres et prés non clos de la deuxième catégorie.

- 3ème catégorie : 90,73 € à 120,97 € /ha (595,15 F. à 793,54 F./ha)

a) Pâtures ayant la même valeur agronomique que les première et deuxième catégories des terres et prés non clos mais sans point d'eau.

b) Pâtures avec point d'eau ayant la même valeur agronomique que les terres et prés non clos de la troisième catégorie.

- 4ème catégorie : 45,36 € à 90,73 € /ha (297,57 F. à 595,15 F./ha)

Toutes autres pâtures ne rentrant pas dans les catégories ci-dessus.

ARTICLE 3. - Location des bâtiments

Les bâtiments loués avec d'autres biens fonciers agricoles font partie d'un même bail mais ont une valeur locative évaluée séparément comme suit :

a) BATIMENTS D'HABITATION

La valeur locative du bâtiment d'habitation est égale à la valeur locative cadastrale brute retenue pour l'assiette de la taxe d'habitation à la date de la conclusion ou du renouvellement du bail.

Lors du renouvellement du bail, lorsque le preneur aura réalisé des travaux d'amélioration, la valeur locative du bâtiment d'habitation sera évaluée en fonction des dispositions arrêtées par convention écrite entre bailleur et preneur établie lors de la réalisation de l'éventuel investissement.

b) BATIMENTS D'EXPLOITATION

Le fermage des bâtiments d'exploitation est déterminé en fonction de leur superficie au sol pondérée, suivant leur état d'entretien et leur adaptation.

Les bâtiments sont classés en trois catégories.

- 1ère catégorie : 1,72 € à 2,58 € /m² (11,29 F. à 16,95 F./m²)

Bâtiments fonctionnels en très bon état d'entretien adaptés et aménagés pour répondre aux besoins d'une exploitation moderne.

- 2ème catégorie : 1,29 € à 1,72 € /m² (8,48 F. à 11,29 F./m²)

Bâtiments en bon état général d'entretien, fonctionnels mais ne disposant pas des aménagements adaptés aux besoins d'une exploitation moderne. Bâtiments facilement adaptables comprenant un branchement électrique et un branchement d'eau sur le réseau public.

- 3ème catégorie : 0,43 € à 1,29 € /m² (2,83 F. à 8,48 F./m²)

Bâtiments anciens non fonctionnels et difficilement adaptables.

**TITRE II - BAUX CONCLUS OU RENOUVELES APRES LE
14 NOVEMBRE 1997**

ARTICLE 4. - Valeurs locatives des biens fonciers, terres, prés et pâtures

Les valeurs locatives sont fixées pour les terres et les pâtures en fonction des catégories énumérées ci-dessous :

- 1ère catégorie : 98,19 € à 127,57 €/ha (644,10 F. à 836,78 F./ha)

Terres profondes, prés ou pâtures de très bonne fertilité sans humidité excessive, d'accès facile, sans présence de pierres, non inondables, sans relief ou sur faible pente, convenant à toutes productions.

- 2ème catégorie : 67,98 € à 98,19 €/ha (445,91 F. à 644,10 F./ha)

Terres, prés ou pâtures au sous-sol assez perméable, ou de plateau de profondeur moyenne, avec présence éventuelle de pierres, mais permettant un labour normal, souffrant peu de l'humidité ou de la sécheresse en année normale.

- 3ème catégorie : 29,37 € à 67,98 €/ha (192,68 F. à 445,91 F./ha)

Terres, prés ou pâtures ne répondant pas aux définitions ci-dessus, terres nécessitant notamment un drainage, ou sur pente prononcée, ou très superficielles, craignant la sécheresse.

Des caractéristiques supplémentaires sont prises en compte pour majorer le tarif de location à savoir :

- supplément clôture : 8,39 € à 25,18 €/ha (55,06 F. à 165,16 F./ha)

Lorsque les biens loués sont clos, il sera ajouté au tarif de base un supplément de prix justifié par le coût d'implantation et d'entretien (selon la définition du contrat type départemental) compris entre 8,39 € (55,06 F.) et 25,18 €/ha (165,16 F./ha) selon l'état d'entretien déterminé par l'état des lieux ou le constat établi à chaque renouvellement du bail.

Pour les baux à long terme, lorsque les biens ont été loués comme clos, le supplément sera appliqué en fonction de l'état des lieux à l'expiration de la première période de 9 ans.

Ne seront prises en compte que les clôtures défensives constituées de 4 fils ronces et de piquets espacés de 4 mètres environ.

- supplément point d'eau : 4,19 € à 12,59 € /ha (27,51 F. à 82,59 F./ha)

Lorsque la parcelle louée est une pâture et qu'elle est alimentée par un point d'eau, il sera appliqué une majoration maximale de 12,59 € /ha (82,59 F./ha) lorsque le point d'eau sera aménagé et permettra d'abreuver un troupeau pendant toute la période estivale.

Pour les points d'eau non aménagés (cas des sources ou des cours d'eau) avec un débit suffisant en période estivale, la majoration maximale sera de 7,95 € /ha (52,13 F./ha).

Pour les points d'eau non aménagés et avec un débit insuffisant en certaines périodes, la majoration maximale sera de 3,97 € /ha (26,06 F./ha). De même, les points d'eau branchés sur un réseau d'adduction d'eau potable feront l'objet d'une majoration maximale de 3,97 € /ha (26,06 F./ha), sachant que l'eau et la location du compteur seront payées par le preneur.

ARTICLE 5. - Valeurs locatives des bâtiments d'exploitation

Le fermage des bâtiments d'exploitation est déterminé en fonction des catégories énumérées ci-dessous :

- 1ère catégorie : 1,97 € à 2,97 € /m² (12,89 F. à 19,48 F./m²)

Bâtiments fonctionnels en très bon état d'entretien adaptés et aménagés pour répondre aux besoins d'une exploitation moderne et conforme à la réglementation.

- 2ème catégorie : 1,46 € à 1,97 € /m² (9,57 F. à 12,89 F./m²)

Bâtiments en bon état général d'entretien, fonctionnels mais ne disposant pas des aménagements adaptés aux besoins d'une exploitation moderne. Bâtiments facilement adaptables aux exigences de la réglementation comprenant un branchement électrique et un branchement d'eau sur le réseau public.

- 3ème catégorie : 0,50 € à 1,46 € /m² (3,25 à 9,57 F./m²)

Autres bâtiments.

S'agissant des baux à long terme comportant la location des bâtiments d'exploitation, à l'expiration de la première période de 9 ans, la requalification selon les nouvelles catégories sera opérée après état des lieux et les conséquences tarifaires interviendront à compter de cette requalification.

ARTICLE 6. - Valeur locative des bâtiments d'habitation

La valeur locative des bâtiments d'habitation est définie en fonction des catégories énumérées ci-dessous :

- 1ère catégorie : 238,59 € à 318,12 € /mois (1565,08 F. à 2086,76 F./mois)

Maison d'une surface habitable d'au moins 100 m². Bien isolée* thermiquement, très bien équipée (chauffage central, wc, salle d'eau ...) avec une dépendance couverte de plus de 15 m².

- 2ème catégorie : 159,06 € à 238,59 € /mois (1043,39 F. à 1565,08 F./mois)

Maison d'une superficie habitable d'au moins 90 m², disposant de tous les éléments de confort de base (eau, électricité, chauffage central, wc, salle d'eau).

- 3ème catégorie : 79,53 € à 159,06 € /mois (521,70 F. à 1043,39 F./mois)

Autres maisons d'habitation disposant des éléments suivants : eau, électricité, wc, salle d'eau.

TITRE III – DISPOSITIONS COMMUNES

ARTICLE 7. - Seuil d'application du statut du fermage

La superficie maximum des parcelles ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole, non soumises aux dispositions des articles du Code Rural sus-visés est fixée ainsi qu'il suit :

- 0,50 ha dans les communes non remembrées situées dans l'ensemble du département
- 1 ha dans les communes remembrées situées dans les régions du Bassigny, de l'Amance, de l'Apance et de la Vingeanne telles qu'elles sont définies dans le Code et Nomenclature des régions agricoles de la France, établi par le Ministère de l'Agriculture et l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.
- 2 ha dans les communes remembrées situées dans le reste du département.

ARTICLE 8. - Majoration des fermages sur les baux à long terme

Lorsque les biens seront loués pour une durée de 12 ans, 15 ans ou 18 ans, les valeurs locatives définies aux articles 2, 3,4,5 et 6 ci-dessus subiront les majorations suivantes :

- 3 % pour les baux de 12 ans
- 6 % pour les baux de 15 ans
- 12 % pour les baux de 18 ans

ARTICLE 9. -

Les valeurs monétaires mentionnées aux articles 2, 3, 4, 5 et 6 du présent arrêté font l'objet d'une indexation annuelle dans les conditions suivantes :

- les valeurs monétaires relatives aux terres, prés, pâtûres et bâtiments d'exploitation sont indexées sur l'indice fermage de la HAUTE-MARNE. Dans le présent arrêté, les valeurs indiquées correspondent à l'indice fermage de la HAUTE-MARNE déterminé pour l'année 2000 dont le montant s'élève à 113,44.

- les valeurs monétaires relatives aux bâtiments d'habitation pour les baux du titre II sont indexées sur l'indice INSEE du coût de la construction (1^{er} trimestre). Dans le présent arrêté, ces valeurs correspondent à l'indice de l'année 2000, dont le montant s'élève à 1083.

- l'indice fermage départemental de la HAUTE-MARNE et l'indice INSEE du coût de la construction (1^{er} trimestre) sont précisés ainsi que leur variation par rapport à l'année antérieure dans un arrêté préfectoral à publication annuelle.

ARTICLE 10. -

Les valeurs locatives des bâtiments d'habitation pour les baux du titre I feront l'objet d'une indexation annuelle basée sur l'indice INSEE du coût de la construction (1^{er} trimestre) tel qu'il figure à l'arrêté préfectoral visé au dernier alinéa de l'article précédent.

ARTICLE 11. - Le Secrétaire Général de la Préfecture, les Présidents des Tribunaux Paritaires des Baux Ruraux et le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt 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 HAUTE-MARNE.

CHAUMONT, le 26 SEP. 2001

Le Préfet,

Pour le Préfet, et en l'absence
Le Secrétaire Général de la Préfecture



Pour ampliation
Pour le Secrétaire Général
et par délégation
Le Chef de Bureau

Dominique HILAIRE

Gilles GAUDICHE