



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA VIENNE

ARRETE N° 2008/DDAF/SEA/104

en date du 31 mars 2008

déterminant les valeurs locatives normales des biens loués en fermage dans le département de la Vienne

**Le préfet de la région Poitou-Charentes, préfet de la Vienne**  
**Chevalier de la légion d'honneur**  
**Officier de l'ordre national du mérite**

- 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 21 juin 2007 nommant M. Bernard FRAGNEAU, préfet de la région Poitou-Charentes, préfet de la Vienne,
- VU le Code Rural et notamment les articles L411-4, 11, 13, 73, R411-1 à 27, R414-1 à 4,
- VU l'arrêté préfectoral n°97/DDAF/SEA/346 du 30 juin 1997 déterminant les valeurs locatives normales des biens loués en fermage dans le département de la Vienne,
- VU la proposition formulée par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux le 24 janvier 2008,

**ARRETE :**

**ARTICLE 1<sup>er</sup> : VALEUR LOCATIVE DES BIENS LOUES DANS LE CAS DES CULTURES GENERALES**  
**VALEUR LOCATIVE DES BATIMENTS**

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 - DETERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES TERRES ET DES PRAIRIES**

La qualité des terres s'apprécie pour les terres nues, selon les éléments suivants :

**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	127 €	143 €
1 <sup>er</sup> groupe	111€	126 €
2 <sup>ème</sup> groupe	91 €	110€
3 <sup>ème</sup> groupe	76 €	90 €
4 <sup>ème</sup> groupe	45 €	75 €

## C - DETERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES BATIMENTS 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 2,5 € à 5 € par m<sup>2</sup>**

**1<sup>ère</sup> catégorie** : Bâtiments spécifiques, bien définis, répondant à une agriculture moderne et aux normes européennes : porcheries, stabulations aménagées et autres installations spécialisées (bâtiments cynicoles, avicoles, stockage grain, engrais...) + bâtiments de stock aux normes  
**Valeur locative : de 1,22 € à 3,5 € par m<sup>2</sup>**

**2<sup>ème</sup> catégorie** : Bâtiments ou hangars fermés au moins sur trois faces accessibles aux matériel agricole moderne et ayant les dimensions minimales suivantes :  
- hauteur sous ..... toit 5 mètres  
- profondeur ..... 7 mètres  
- largeur des portes ..... 5 mètres  
**Valeur locative : de 0,76 € à 2,5 € par m<sup>2</sup>**

**3<sup>ème</sup> 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 0,46 € à 1,8 € par m<sup>2</sup>**

**4<sup>ème</sup> 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 0,15 € à 0,5 € par m<sup>2</sup>**

**5<sup>ème</sup> 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 LOUES DANS LE CAS DES CULTURES PERENNES DENREES RETENUES POUR LE CALCUL DU PRIX DES BAUX RURAUX**

### **A - LISTE DES DENREES**

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<sup>er</sup> groupe :**

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

Le prix des vins, exprimé en euros par hectolitre, est le prix moyen pour la campagne payé à ses adhérents par la Cave Coopérative de Saint-Cyr-en-Bourg (Maine-et-Loire), déduction faite des frais de vinification pour les cépages blancs AOC Saumur et pour les cépages rouges AOC Saumur.

#### **2<sup>ème</sup> groupe :**

Vignes dont les produits remplissent les conditions requises pour avoir droit à l'appellation VDQS (Vin Délimité de Qualité Supérieure).

Le prix des vins, exprimé en euros par degré-hectolitre, est le prix moyen pour la campagne payé à ses adhérents par la Coopérative du Haut-Poitou de Neuville-du-Poitou, déduction faite des frais de vinification pour les cépages blancs VDQS Haut-Poitou et pour les cépages rouges VDQS Haut-Poitou.

#### **3<sup>ème</sup> groupe :**

Vignes dont les produits sont des vins de table.

Le prix des vins, exprimé en euros par degré-hectolitre, est le prix moyen pour la campagne payé à ses adhérents par la Coopérative du Haut-Poitou de Neuville-du-Poitou, déduction faite des frais de vinification, pour des vins à 10 degrés de table rouge ou de table blanc.

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 DENREES**

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 - DEFINITION DE LA VALEUR LOCATIVE DES BIENS LOUES**

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.

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 <sup>er</sup> groupe (vignes à vins AOC)	4 hL/ha	8 hL/ha
2 <sup>ème</sup> groupe (vignes à VDQS)	4 hL/ha	8 hL/ha
3 <sup>ème</sup> groupe (vignes à vin de table)	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 PERENNES**

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 A 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 départemental des fermages (ou bien sa variation).

## B - LOYER DES TERRES ET DES BATIMENTS D'EXPLOITATION

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

### ARTICLE 5 :

Le présent arrêté entre en vigueur dès sa signature et se substitue à l'arrêté préfectoral n°97/DDAF/SEA/346 du 30 juin 1997 ; 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 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 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.

Le préfet de la Vienne,

Pour le Préfet  
et par délégation  
le Secrétaire Général

Fidèle BENOIT-CHAMBELLAN

