



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des Territoires et de la Mer
Service eau, agriculture,
forêt, espaces naturels

Réf. : DDTM-SEAFEN-AP n°2020-182

Nice, le **28 SEP. 2020**

ARRÊTÉ

portant sur la fixation des conditions d'établissement du prix des fermages

Le préfet des Alpes-Maritimes
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L. 411-11 et suivants et R. 411-11 et suivants ;

Vu la loi n° 2010-874 de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 et notamment l'article 62 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 5 novembre 2004 fixant les conditions d'établissement du prix des fermages ;

Vu l'avis favorable de la commission consultative paritaire des baux ruraux en date du 16 septembre 2020 ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer,

ARRÊTE

Article 1

L'arrêté préfectoral du 5 novembre 2004 susvisé fixant les conditions d'établissement du prix des fermages est abrogé.

Article 2 - Régions naturelles agricoles

Pour l'application du présent arrêté, le département des Alpes-Maritimes est divisé en trois régions naturelles agricoles, conformément à l'annexe 1 du présent arrêté :

- Littoral,
- Coteaux,
- Alpes.

Article 3 - Prix des fermages

Conformément à l'article L. 411-11 du code rural et de la pêche maritime, le prix des fermages est constitué :

- du loyer des terres nues, comportant le cas échéant des cultures permanentes,
- du loyer des bâtiments d'exploitation,
- du loyer des bâtiments d'habitation.

Il appartient aux parties de fixer elles-mêmes, à l'amiable, le montant du fermage dû entre des minima et des maxima fixés par le présent arrêté.

La valeur du point utilisé pour le calcul des minima et des maxima est actualisée chaque année :

- pour les terres nues et les bâtiments à usage agricole, selon la variation annuelle de l'indice national des fermages publié par arrêté du ministère chargé de l'agriculture,
- pour l'habitation, selon la variation annuelle de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Les minima et maxima s'appliquent aux nouveaux baux et aux baux à renouveler.

Article 4 - Valeur locative des terres nues

Cas général

Le loyer des terres nues doit être situé entre un minimum et un maximum annuel.

La valeur locative maximale annuelle est définie par la formule suivante :

$$\text{Valeur locative maximale (€/an)} = T * VP_{\text{terre}} * S * P$$

Où :

- T correspond au nombre de points de la terre, calculé suivant la grille figurant en annexe 2,
- VP_{terre} correspond à la valeur du point de la terre,
- S correspond à la surface de la terre, en ha,
- P correspond au coefficient de pondération suivant la durée minimale du bail, fixé suivant le tableau ci-dessous :

Durée minimale	9 ans	12 ans	15 ans	18 ans	25 ans
Coefficient de pondération P	1	1,05	1,08	1,1	1,2

La valeur de VP_{terre} est définie en fonction de l'usage de la terre :

- pâturages ou prairies de fauche, selon la durée de l'enneigement,
- terres cultivées, selon la région naturelle agricole : Littoral, Coteaux, Alpes.

La valeur locative minimale annuelle est la valeur obtenue par la formule ci-dessus lorsque le nombre de points de la terre T est égal à 5.

Cas particulier des terres nues comportant des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles ou agrumicoles

Dans le cas où la terre nue comporte des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles ou agrumicoles, le loyer annuel peut, après accord entre les parties, être payé en quantité de denrées.

Dans ce cas, la quantité de denrées annuelle par hectare doit être comprise entre un minimum et un maximum comme suit :

Production	Minimum	Maximum
Vin d'appellation (Bellet, Côtes de Provence)	200 bouteilles de 75 cl (150 litres)	400 bouteilles de 75 cl (300 litres)
Autres vins	100 bouteilles de 75 cl (75 litres)	250 bouteilles de 75 cl (187,5 litres)
Huile d'olive (sur la base de 100 arbres par ha)	10 litres	30 litres
Agrumes	300 kg	500 kg

Les parties peuvent, en cours de bail, modifier d'un commun accord le mode de fixation du prix du fermage et en conséquence le mode de paiement.

Article 5 - Valeur locative des bâtiments d'exploitation

5.1 Serres

Le loyer annuel des serres doit être situé entre un minimum et un maximum pour chacun des types de serres (hors tunnels plastiques) suivants : serre chauffée, serre non chauffée et tunnels plastiques enterrés.

La valeur locative des serres apportées par le bailleur sur le bien qu'il cède en fermage est établie selon la surface effectivement couverte et les différents types de serres.

À ce loyer des serres s'ajoute celui des terres nues sur lesquelles sont installées les serres.

5.2 Autres bâtiments d'exploitation

Le loyer des autres bâtiments d'exploitation doit être situé entre un minimum et un maximum annuel.

La valeur locative minimale (respectivement maximale) annuelle est définie par la formule suivante :

$$\text{Valeur locative (€/an)} = T * VP_{\text{exploitation}} * S$$

Où :

- T correspond au nombre de points minimum (respectivement maximum) du bâtiment, en fonction de sa catégorie, déterminé conformément à l'annexe 3,
- $VP_{\text{exploitation}}$ correspond à la valeur du point pour les bâtiments d'exploitation,
- S correspond à la surface du bâtiment, en m².

Article 6 - Valeur locative des bâtiments d'habitation

Le loyer des locaux d'habitation est fixé en euros et sa valeur est située entre un minimum et un maximum annuel, en fonction de la région naturelle agricole définie à l'article 2, selon des critères exprimés en nombre de points qui figurent dans la grille de notation de l'annexe 4 du présent arrêté. Des fourchettes de notation sont obtenues en fonction de critères d'entretien et de conservation, de confort et de la situation du logement vis-à-vis de l'exploitation.

La valeur locative maximale annuelle est définie par la formule suivante :

$$\text{Valeur locative maximale (€/an)} = T * VP_{\text{habitation}} * S * P$$

Où :

- T correspond au nombre total de points de l'habitation, calculé suivant la grille figurant en annexe 4,

- *VP_habitation* correspond à la valeur du point pour les locaux d'habitation,
- S correspond la surface de l'habitation, en m²,
- P correspond le coefficient de pondération, calculé en fonction de la région naturelle agricole de la terre, suivant le tableau ci-dessous :

Région naturelle	Littoral	Coteaux	Alpes
Coefficient de pondération	1,25	1	0,75

La valeur locative minimale annuelle est la valeur obtenue par la formule ci-dessus lorsque le nombre de points de la terre T est égal à 10.

Article 7 - Clauses environnementales

Conformément à l'article L.411-27 du code rural et de la pêche maritime, des clauses visant au respect par le preneur de pratiques ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion, y compris des obligations de maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques, peuvent être incluses dans les baux et induire une minoration de 10 %.

Article 8 - Disposition spécifique au bail à métayage

La part du bailleur ne peut être supérieure au tiers de l'ensemble des produits de l'exploitation.


Article 9 - Recours

Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet des Alpes-Maritimes, ainsi que d'un recours hiérarchique auprès du ministre en charge de l'agriculture, dans un délai de deux mois. Un recours contentieux peut ensuite être formé auprès du tribunal administratif de Nice dans le même délai suivant le rejet explicite ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique.

Les particuliers peuvent déposer leur recours et s'adresser par voie électronique au tribunal à partir de l'application internet dénommée « Télérecours citoyens » accessible par le site de téléprocédures <http://www.telerecours.fr/>.

Article 10 - Exécution

Le secrétaire général de la préfecture et le directeur départemental des territoires et de la mer 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 des Alpes-Maritimes.

Le Préfet des Alpes-Maritimes
 TAB 4352

 Bernard GONZALEZ

ANNEXE 1 : liste des communes des Alpes-Maritimes par régions naturelles agricoles*(Source(s) : Insee, Code officiel géographique/Agreste, Nomenclature PRA)*

LITTORAL	COTEAUX
ANTIBES	ASPREMONT
AURIBEAU SUR SIAGNE	LE BAR SUR LOUP
BEAULIEU SUR MER	BENDEJUN
BEAUSOLEIL	BERRE LES
BIOT	BLAUSASC
CAGNES SUR MER	BONSON
CANNES	BREIL SUR ROYA
CANNET, LE	LE BROC
CAP D'AIL	CABRIS
CARROS	CANTARON
CASTELLAR	CASTAGNIERS
CASTILLON	CHATEAUNEUF DE GRASSE
LA COLLE SUR LOUP	CHATEAUNEUF D'ENTRAUNES
EZE	COARAZE
FALICON	COLOMARS
GATTIERES	CONTES
LA GAUDE	DRAP
GORBIO	L'ESCARENE
GRASSE	GILETTE
MANDELIEU LA NAPOULE	LEVENS
MENTON	OPIO
MOUANS SARTOUX	PEILLE
MOUGINS	PEILLON
NICE	PEYMEINADE
PEGOMAS	LA ROQUETTE SUR VAR
ROQUEBRUNE CAP MARTIN	LE ROURET
ROQUETTE SUR SIAGNE, LA	SAINT BLAISE
SAINTE AGNES	SAINT CEZAIRE SUR SIAGNE
SAINT ANDRE	SAINT MARTIN DU VAR
SAINT JEAN CAP FERRAT	SOSPEL
SAINT JEANNET	SPERACEDES
SAINT LAURENT DU VAR	LE TIGNET
SAINT PAUL	TOUET DE L'ESCARENE
THEOULE SUR MER	TOUET SUR VAR
LA TRINITE	TOURRETTE LEVENS
LA TURBIE	TOURRETTES SUR LOUP
VALLAURIS	VALBONNE
VENCE	VILLARS SUR VAR
VILLEFRANCHE SUR MER	
VILLENEUVE LOUBET	

ALPES

AIGLUN	PEONE
AMIRAT	PIERLAS
ANDON	PIERREFEU
ASCROS	PUGET ROSTANG
AUVARE	PUGET THENIERS
BAIROLS	REVEST LES ROCHES
BELVEDERE	RIGAUD
BEUIL	RIMPLAS
BEZAUDUN LES ALPES	ROQUEBILLIERE
LA BOLLENE VESUBIE	ROQUEFORT LES PINS
BOUYON	ROQUESTERON
BRIANCONNET	LA ROQUE-EN-PROVENCE
CAILLE	ROUBION
CAUSSOLS	ROURE
CHATEAUNEUF VILLEVIEILLE	SAINT ANTONIN
CIPIERES	SAINT AUBAN
CLANS	SAINT DALMAS LE SELVAGE
COLLONGUES	SAINT ETIENNE DE TINEE
CONSEGUDES	SAINT LEGER
COURMES	SAINT MARTIN D'ENTRAUNES
COURSEGOULES	SAINT MARTIN VESUBIE
LA CROIX SUR ROUDOULE	SAINT SAUVEUR SUR TINEE
CUEBRIS	SAINT VALLIER DE THIEY
DALUIS	SALLAGRIFFON
DURANUS	SAORGE
ENTRAUNES	SAUZE
ESCRAGNOLLES	SERANON
LES FERRES	SIGALE
FONTAN	THIERY
GARS	TOUDON
GOURDON	LA TOUR
GREOLIERES	TOURETTE DU CHÂTEAU
GUILLAUMES	TOURNEFORT
ILONSE	UTELLE
ISOLA	VALDEBLORE
LANTOSQUE	VALDEROURE
LIEUCHE	VENANSON
LUCERAM	VILLENEUVE D'ENTRAUNES
MALAUSSENE	LA BRIGUE
MARIE	TENDE
LE MAS	
MASSOINS	
MOULINET	
LES MUJOULS	
LA PENNE	

ANNEXE 2 : grille de notation des terres nues

Zonage	Région littorale		Coteaux	Alpes
	Plaines alluviales	Autres		
1 – qualité et état du sol				
très bonne	12	8	8	8
bonne	8	5	5	5
moyenne	4	2	2	2
mauvaise	0	0	0	0
2 – arrosage				
naturel réglementé	10	9	9	10
eau potable	4	4	4	4
absence d'eau	0	0	0	0
3 – électricité				
raccordement à l'électricité	4	4	4	6
absence d'accès à l'électricité	0	0	0	0
4 – exposition				
très bonne	10	7	7	7
bonne	7	3	3	3
moyenne	4	1	1	1
mauvaise	0	0	0	0
5 – situation en appellation				
terrain situé en aire AOP	9	9	9	8
terrain situé en aire IGP/IG	7	8	8	3
terrain hors appellation	0	0	0	0
6 – accès				
accès direct	7	8	8	8
sans accès direct	0	0	0	0
7 – topographie				
topographie plate (inférieure à 5 %)	7	8	8	8
aménagement en restanques	3	5	5	5
absence d'aménagements d'un terrain pentu (> 5 %)	0	0	0	0

8 – proximité bassin de consommation				
bonne	6	8	8	8
moyenne	4	4	3	3
passable	1	1	0	0
9 – point de vente				
possibilité de faire un point de vente sur l'exploitation	9	7	7	10
impossibilité de faire un point de vente sur l'exploitation	0	0	0	0
10 – structures parcellaires				
d'un seul tenant	5	5	5	5
morcelés	2	2	2	2
Très morcelés	0	0	0	0
11 – altitude				
terrain en plaine alluviale (Siagne, Plan de Grasse, Vallée du Loup et du Var)	3	0	0	0
en dessous de 300 m	0	5	5	5
de 300 à 800 m	0	2	2	2
au-dessus de 800 m	0	1	-3	-3
12 – certification				
terrain sur lequel une agriculture biologique a été certifiée	8	10	10	5
terrain sur lequel il n'y a pas eu de certification d'agriculture biologique	0	0	0	0
13 – exposition aux risques naturels et technologiques				
terrain situé en zone d'aléa élevé	-15	-15	-15	-15
terrain situé en zone d'aléa modéré	-10	-10	-10	-10
terrain hors zone de risque	0	0	0	0
14 – nature des terres				
pérennes en production	10	12	12	12
pérennes à remettre en état	5	6	3	3
absence de cultures pérennes	0	0	0	0
terrain boisé nécessitant des travaux de remise en culture	-15	-15	-15	-3
TOTAL MAXIMUM	100 points	100 points	100 points	100 points
TOTAL MINIMUM	5 points	5 points	5 points	5 points

ANNEXE 3 : détermination du nombre de points des bâtiments d'exploitation

Les bâtiments de tous types peuvent être répartis en trois catégories selon les critères ci-après :

- 1ère catégorie (70 à 100 points) : bâtiments fonctionnels en très bon état d'entretien, fermés au minimum sur 3 côtés, d'une hauteur sous poteau d'au moins 4 à 6 mètres pour la partie dédiée au stockage de foin, ou équipés d'un silo de stockage d'aliments, possédant toutes les caractéristiques suivantes :
 - électricité
 - eau
 - évacuation des eaux et stockage du fumier dans le cas d'un bâtiment d'élevage
 - accès routier y compris aux poids lourds dans le cas de l'élevage
 - facilement mécanisable (pas de pilier dans le cas de l'élevage)
- 2e catégorie (30 à 70 points) : bâtiments fonctionnels ou dans un état moyen d'entretien, ne comportant pas tous les éléments listés dans la 1ere catégorie.
- 3e catégorie (10 à 30 points) : bâtiments non fonctionnels, anciens ou en mauvais état d'entretien, ou nécessitant des travaux de mise aux normes.

Le nombre de points peut être diminué d'au plus 15 points si le bâtiment est dans le zonage d'un Plan de Prévention des Risques approuvé, sans toutefois pouvoir devenir inférieur à 10.

ANNEXE 4 : critères de valeur locative des bâtiments d'habitation compris dans un bail à ferme

CRITÈRES D'ENTRETIEN ET DE CONSERVATION		NOTATION MAXIMALE
GROS ŒUVRE		
TRÈS BON	Construction neuve	10
BON	Construction en bon état sans trace de vétusté, ayant conservé, malgré son âge toutes les qualités initiales	8 à 9
MOYEN	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations mineures	5 à 7
MÉDIOCRE	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations importantes	2 à 4
TOITURE		
TRÈS BON	Neuve	10
BON	Parfait état d'étanchéité. Présence de gouttières et de conduites d'eaux pluviales en bon état	9
MOYEN	Bon état d'étanchéité. Présence ou non de gouttières et de conduites, d'eaux pluviales en mauvais état	5 à 8
MÉDIOCRE	Défauts d'étanchéité dus ou non à une déformation de la toiture	2 à 4

MENUISERIES		
TRÈS BON	Menuiserie extérieure récente avec double vitrage	9 à 10
BON	Menuiserie extérieure en bon état d'entretien et de fonctionnement. Double vitrage	7 à 8
MOYEN	Simple vitrage, absence d'entretien récent, défaut d'étanchéité	4 à 6
MÉDIOCRE	Faible étanchéité, absence d'entretien, vétuste, fermetures mal assurées	1 à 3
ENDUIT INTÉRIEUR		
BON	Murs plans dont les enduits sont en parfait état	5
MOYEN	Enduits présentant quelques dégradations et fissures	2 à 4
MÉDIOCRE	Enduits en très mauvais état ou murs ou cloisons fissurés	0 à 1
CARRELAGE ET SOL		
BON	Sol uni propre et d'entretien facile	5
MOYEN	Sol abîmé, défraîchi ou différences de niveaux entre les pièces	2 à 4
MÉDIOCRE	Sol présentant des tassements ou absence de revêtement, vétusté importante	0 à 1
Total maximum des critères d'entretien et de conservation		40
CRITÈRES DE CONFORT		
ÉLECTRICITÉ		
BON	Installation en bon état général, aux normes, comportant au minimum un éclairage électrique et une prise de courant par pièce et permettant l'utilisation d'appareil thermique	8 à 10
MOYEN	Installation sans dispositif de sécurité, et avec certaines pièces ne comportant pas de prise	4 à 7
MÉDIOCRE	Installation vétuste ou dangereuse	1 à 7
ÉQUIPEMENT SANITAIRE		
Habitation comportant plus de 3 postes d'eau chaude et 2 WC minimum		10
Habitation comportant 3 postes d'eau chaude (évier, lavabo,		8 à 9

douche et/ou baignoire) et 1 WC		
Habitation comportant moins de 3 postes d'eau chaude et 1 WC		1 à 7
MODE DE CHAUFFAGE		
Chauffage de l'ensemble du logement lié à des équipements et des caractéristiques thermiques permettant une dépense d'énergie limitée		10
Chauffage central ou convecteurs électriques en nombre suffisant pour assurer dans de bonnes conditions le chauffage de l'ensemble du logement		8 à 9
Absence de chauffage ou chauffage insuffisant pour l'ensemble du logement		1 à 8
VENTILATION		
Maison bien ventilée, sèche et équipée d'une VMC		6 à 10
Maison humide et non saine		1 à 5
PROXIMITÉ AVEC L'EXPLOITATION		
Notation selon que l'habitation est plus ou moins proche des bâtiments d'exploitation, avec ou sans entrée indépendante		1 à 20
Total maximum des critères de confort		60
TOTAUX	MAXIMUM : 100	MINIMUM : 10