



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DES ALPES-MARITIMES

DIRECTION
DÉPARTEMENTALE
DE L'AGRICULTURE
ET DE LA FORÊT

SERVICE DE L'ECONOMIE
AGRICOLE

Affaire suivie par :
M. JOUSSET/Mme MULTEAU

Tél : 04 93 38 46 84/22

ARRETE FIXANT LES CONDITIONS D'ETABLISSEMENT
DU PRIX DES FERMAGES

N°2004-574

Le Préfet des Alpes-Maritimes,
Officier de la Légion d'honneur,
Chevalier de l'Ordre national du Mérite,

Vu l'article 10 de la loi 88-1202 du 30 décembre 1988 modifiant l'article L. 411-11 du Code rural,

Vu la loi 95-2 du 2 janvier 1995 relative aux prix des fermages,

Vu le décret n° 95-623 du 6 mai 1995 déterminant les modalités de calcul et de variation de l'indice des fermages et modifiant le code rural,

Vu l'arrêté préfectoral du 26 octobre 1995, complété le 30 septembre 1999, fixant les conditions d'établissement du prix des fermages,

Vu l'arrêté préfectoral du 5 décembre 2003 fixant les conditions d'établissement du prix des fermages,

Vu l'avis de la Commission consultative paritaire des baux ruraux au cours de sa réunion du 12 octobre 2004,

Sur proposition de Monsieur le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt des Alpes-Maritimes,

A r r ê t e :

Article 1er - L'arrêté préfectoral susvisé du 26 octobre 1995 est abrogé et l'arrêté préfectoral du 5 décembre 2003 fixant les conditions d'établissement du prix des fermages est annulé et remplacé par ce qui suit.

Article 2 - Le prix des fermages est constitué :

- ♦ du loyer des bâtiments d'habitation,
- ♦ du loyer des terres nues ou des terres comportant des cultures permanentes,
- ♦ du loyer des bâtiments d'exploitation.

Article 3 - Détermination de la valeur locative des bâtiments d'habitation.

Le loyer mensuel afférent aux bâtiments d'habitation est exprimé en monnaie et sa valeur se situe entre un minimum et un maximum :

- Minimum : 25,47 € par pièce principale habitable.
- Maximum : 470,80 € pour une maison type de 100 m² habitable avec un nombre maximal de 100 points
- Valeur du point : 4,708 €
- Indice de référence : indice INSEE du coût de la construction établi à 1.225 au 1^{er} trimestre 2004.

La valeur locative des bâtiments d'habitation est établie en nombre de points entre les limites indiquées ci-dessus et selon les critères figurant au tableau ci-dessous.

Éléments constituant la maison d'habitation type pour le département (Logement de 100 m² habitable)

	(Points)
- 1 Salle de Séjour	7
- 4 Chambres (5 points par chambre)	20
- 1 Cuisine	3
- 1 Salle d'eau aménagée (carrelée, lavabo, bidet, douche ou baignoire)	5
- 1 W.C. intérieur (fosse septique ou tout à l'égout)	5
- 1 chauffage central ou électrique avec installation étudiée et rationnelle	8
- Isolation générale (murs, doubles vitrages, sous-toiture)	20
- Sous-sol, garage	3
- Dégagée des bâtiments d'exploitation	5
- Bonne conception de la répartition des pièces	3
- Sol : carrelage et revêtement adaptés résistants et faciles d'entretien	3
- Electricité en très bon état d'entretien conforme aux normes N.F.	4
- Ouvertures de dimensions standards, volets	4
- Environnement social : proximité commerces, écoles, etc...	7
- Etat et facilités des voies d'accès à la maison	3

	100

Tous les éléments décrits ci-dessus doivent être en bon état d'entretien. Les pièces doivent être de dimensions suffisantes pour pouvoir prétendre aux aides au logement.

Le loyer mensuel est calculé de la manière suivante :

Montant brut avant pondération = nombre de points obtenus x valeur du point actualisée

Ce montant est pondéré par des coefficients d'adaptation :

a) en fonction de la surface habitable par rapport au logement type de 100 m²

b) en fonction de la localisation dans l'une des régions naturelles agricoles :

- Littoral niçois = 1,00
- Coteaux niçois = 0,75
- Alpes niçoises = 0,50

Les valeurs locatives minimum, maximum ainsi que la valeur du point sont actualisées chaque année en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Article 4 - Détermination de la valeur locative des terres nues.

A) Le loyer annuel afférent aux terres nues est fixé en monnaie et sa valeur est située entre un minimum et un maximum pour chacune des régions naturelles agricoles.

La valeur locative est fixée selon des critères exprimés en nombre de points et figurant au tableau ci-annexé (Annexe I).

La valeur locative des terres nues s'obtient de la manière suivante :

$$\frac{\text{valeur locative maximale} \times \text{nombre de points obtenus}}{100}$$

Les maxima et minima sont fixés aux montants ci-après :

Régions	Minima (€/ha/an)	Maxima (€/ha/an)	Indices de référence 2004
* Littoral niçois	656,42	1.641,04	150,55
* Coteaux niçois	162,90	452,39	94,05
* Alpes niçoises	8,50	77,22	111,925

Les maxima correspondent à 100 points/ha.

Les minima correspondent à 40 points/ha pour le Littoral niçois, 36 points/ha pour les Coteaux niçois et 11 points/ha pour les Alpes niçoises

Ce loyer ainsi que les maxima et les minima sont actualisés chaque année selon les variations d'un indice des fermages dont la composition figure à l'article 8.

B) La valeur locative des prairies naturelles ou parcours situés dans les zones du Littoral niçois ou des Coteaux niçois est établie sur la base de la valeur des terres nues de la zone des Alpes niçoises.

Article 5 - Détermination de la valeur locative des terres portant des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles.

Pour les cultures permanentes (exploitations viticoles et exploitations fruitières), la valeur locative à l'hectare peut être fixée soit :

- en monnaie,
- en quantité de denrées.

A) La valeur locative des terres établie en monnaie est fixée, quelle que soit la culture permanente, entre un minimum et un maximum par régions naturelles selon les montants fixés pour les terres nues à l'article 4.

Dans ce cas, le paiement du fermage s'effectue en espèces.

Ce loyer ainsi que les maximums et les minimums sont actualisés chaque année selon les variations d'un indice des fermages dont la composition figure à l'article 8.

B) La valeur locative des terres établie en quantité de denrées est fixée par production et par hectare entre un minimum et un maximum comme suit :

Types de denrées	Minima	Maxima
Vins de Pays	200 bouteilles de 75 cl	400 bouteilles de 75 cl
Vins A.O.C.	125 bouteilles de 75 cl	250 bouteilles de 75 cl
Huile d'olive*	10 litres	30 litres
Agrumes	300 Kg	500 Kg

* Sur la base d'un verger de 100 oliviers/ha

La valeur locative est fixée lors de l'établissement ou le renouvellement du bail à une valeur comprise dans les limites mentionnées ci-dessus. Celle-ci est établie, par commun accord entre les parties, en fonction de l'âge, de l'état d'entretien de la plantation et des possibilités d'irrigation (Oliviers et Agrumes).

Dans ce cas, le paiement du fermage s'effectue uniquement en nature.

C) Pour les cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles, lors de la conclusion de chaque bail ou de son renouvellement, les parties optent pour l'un des modes de calcul du prix du fermage. Si cette option n'est pas faite, le prix du fermage est établi selon les modalités arrêtées pour les terres nues à l'article 4.

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 6 - Détermination de la valeur locative des bâtiments d'exploitation.

A) Serres horticoles :

La valeur locative des serres horticoles 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 :

Types de Serres	Minima (en €/m ² /an)	Maxima (en €/m ² /an)
Serres lourdes chauffées <i>serres à armature métallique</i>	1,2	2
Serres lourdes non chauffées <i>serres à armature métallique</i>	0,9	1,5
Serres mixtes non chauffées <i>charpente bois et châssis métalliques</i>	0,4	0,75

La valeur locative des serres est fixée entre les parties à une valeur comprise dans les limites mentionnées ci-dessus. La valeur locative est fonction du taux de vétusté des bâtiments et des installations.

Le loyer des serres ainsi fixé, de même que les minima et maxima indiqués ci-dessus, sont actualisés chaque année en fonction de l'évolution de l'indice des fermages des terres nues du Littoral niçois. Cet indice de référence étant fixé à la valeur de 150,55 pour l'année 2004.

A ce loyer des serres s'ajoute celui des terres nues sur lesquelles sont installées les serres. Ce dernier est établi selon les modalités figurant à l'article 4.

B) Autres bâtiments d'exploitation :

La valeur locative des bâtiments d'exploitation est exprimée en points à partir de leurs principales caractéristiques que sont : leur état, leurs dimensions et leurs aménagements.

1) Etat des bâtiments :

L'état des bâtiments s'exprime sur 100 points selon les éléments suivants :

- Etat de la toiture : 40 points,
- Etat et présence de bardage et de fermetures : 40 points (les fermetures donc la présence et l'état des portes valent 20 points),
- Socle ciment : 15 points,
- Electricité : 5 points.

2) Dimensions des bâtiments :

Les dimensions de référence correspondent à un hangar agricole de 250 m² au sol répondant pleinement aux caractéristiques précédentes pour un total de 100 points. Cela constitue le bâtiment-type.

Lorsque la surface est inférieure à 250 m², on enlève 1 point par tranche de 5 m². Lorsqu'elle est supérieure, on ajoute 1 point par tranche de 5 m².

3) Aménagements :

Des aménagements donnent droit à des points supplémentaires. On distinguera le cas général et le cas des bâtiments d'élevage.

a) Cas général :

- point d'eau : 5 points,
- isolation : 10 points pour 250 m²,
- chambre froide : 0,5 point par m³ ;

b) Le cas des bâtiments d'élevage :

En cas d'aménagement spécifiques pour l'élevage (distribution générale de l'eau, cornadis, mangeoires...) on ajoute 1 point par 10 m² aménagé.

La location d'un bâtiment-type de 250 m² représentant 100 points est égale à 950 €, soit 9,50 € par point avec l'indice 2004 du revenu brut d'entreprise agricole départemental à l'hectare fixé à 59,1 comme indice de référence.

Les points supplémentaires ou en moins résultant des dispositions du présent article donnent droit à des majorations ou des minorations de cette valeur.

Le loyer ainsi fixé des bâtiments d'exploitation (autres que les serres) et la valeur du point sont réajustés chaque année en fonction de la variation de l'indice du revenu brut d'entreprise agricole départemental à l'hectare.

Article 7 - Prix des baux d'une durée supérieure à 9 ans

Les prix des baux supérieurs à 9 ans seront, à partir des barèmes applicables aux baux à 9 ans, affectés des augmentations suivantes :

. Bail de 12 ans	+ 5 %
. Bail de 15 ans	+ 8 %
. Bail à long terme :	
* Bail d'au moins 18 ans	+ 10 %
* Bail d'au moins 25 ans	+ 12 %

En cas de reprise au cours du premier bail (cas d'un propriétaire mineur s'installant) sont appliquées, par rapport au prix des baux de 9 ans si la reprise est effective, les minorations suivantes :

- reprise au bout de 3 ans	- 20 %
- reprise au bout de 6 ans	- 30 %

Ces minorations seront décomptées sur le fermage des dernières échéances, dû par le preneur évincé.

Lorsqu'une clause de reprise figurera dans le bail renouvelé, le montant du fermage subira une minoration de 3 %. En cas de reprise effective, cette minoration sera de 15 %.

Elle sera décomptée sur la totalité des fermages échus ou à échoir depuis le renouvellement du bail et réglée sur le fermage échu ou à échoir depuis le renouvellement du bail et réglée sur le fermage des dernières échéances, dû par le preneur évincé.

Article 8 - Indice des fermages.

L'indice des fermages des terres nues est composé, suivant les régions naturelles agricoles, de la façon suivante :

I - Littoral niçois

	Pondération
➤ indice du revenu brut d'entreprise agricole national/ha	25 %
➤ indice du revenu brut d'entreprise agricole départemental/ha	25 %
➤ indice du revenu brut d'entreprise agricole national/ha pour la catégorie d'exploitation à orientation "Maraîchage et Fleurs"	50 %

II - Coteaux niçois

	Pondération
➤ indice du revenu brut d'entreprise agricole national/ha	25 %
➤ indice du revenu brut d'entreprise agricole départemental/ha	25 %
➤ indice du revenu brut d'entreprise agricole national/ha pour la catégorie d'exploitation à orientation "Polyculture"	50 %

III - Alpes niçoises

	Pondération
➤ indice du revenu brut d'entreprise agricole national/ha	25 %
➤ indice du revenu brut d'entreprise agricole national/ha pour la catégorie d'exploitation à orientation "Ovins"	50 %
➤ indice du revenu brut d'entreprise agricole national/ha pour la catégorie d'exploitation à orientation "Polyculture"	25 %

Article 9 - Lorsque le bailleur aura effectué, en accord avec le preneur des investissements dépassant ses obligations légales, le montant du fermage sera augmenté d'une rente en espèces égale à l'intérêt des sommes investies au taux plafond des prêts bancaires aux entreprises sur ressources des comptes pour le développement de l'industrie (Codevi).

Lors du renouvellement du bail, les parties d'un commun accord, ou à défaut, le Tribunal paritaire peuvent, par une clause expresse du bail, convertir cette rente en pourcentage d'augmentation du montant du fermage.

Article 10 - Le preneur ou le bailleur qui, lors de la conclusion du bail, a accepté un prix supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à la valeur locative normale du bien particulier donné à bail, peut, au cours de la troisième année de jouissance, et une seule fois pour chaque bail, saisir le Tribunal Paritaire. Celui-ci fixera, pour la période du bail restant à courir à partir de la demande, le prix normal du fermage suivant les modalités ci-dessus.

Article 11 - Droit de préemption

Pour l'application de l'article L 412-5 du Code rural, le bénéficiaire du droit de préemption ne devra pas être propriétaire de parcelles représentant une surface supérieure à trois fois l'unité de référence prévue au Schéma directeur départemental des structures agricoles.

Article 12 - A défaut d'accord entre les parties, le prix du fermage sera fixé par les Tribunaux paritaires des baux ruraux.

Article 13 - Les dispositions du présent arrêté sont applicables à compter de sa date de publication pour l'établissement et le renouvellement des baux ruraux. Les baux établis antérieurement se poursuivent selon les dispositions en vigueur lors de leurs signatures et jusqu'à leurs échéances.

Article 14 - M. le Secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes, M. le Sous-Préfet de Grasse, M. 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 inséré au Recueil des actes administratifs de la Préfecture des Alpes-Maritimes. Il sera affiché et publié à la diligence des maires de toutes les communes du département.

Nice, le 5 NOV. 2004

Pour le Préfet des Alpes-Maritimes
et par délégation,
Le Directeur Départemental de
l'Agriculture et de la Forêt,


Alain BRANDEIS

ANNEXE I

CRITERES POUVANT ETRE RETENUS POUR LE CALCUL DES FERMAGES
(critères exprimés en points)

Critères	Zone Littoral niçois	Zone Coteaux niçois	Zone Alpes niçoises
1) Qualité et état du sol			
• très bonne	20	30	30
• bonne	20	20	20
• moyenne	10	10	10
2) Arrosage			
• naturel à volonté	30	10	10
• naturel réglementé	25	8	8
• taxé	10	4	4
3) Exposition			
• très bonne	30	10	10
• bonne	20	8	8
• moyenne	15	5	5
4) Commodités d'exploitation, accès, perte, proximité vente et achat			
• bonnes	15	20	20
• moyennes	10	15	15
• passables	5	10	0
5) Structures parcellaires			
• d'un seul tenant	5	10	10
• morcelées	2	5	5
• très morcelées	0	2	2
6) Altitude			
• au dessous de 300 m		20	20
• de 300 à 800 m		10	5
• au dessus de 800 m		5	- 10
TOTAL MAXIMUM	100	100	100
TOTAL MINIMUM	40	36	11