

ARRÊTE PREFECTORAL FIXANT LE PRIX DES FERMAGES POUR LES BAUX RURAUX DANS LE DEPARTEMENT DE LA MARNE

LE PREFET
de la région CHAMPAGNE-ARDENNE
préfet du département de la MARNE

VU le livre quatre du code rural et de la pêche maritime et particulièrement les articles L. 411-11 à L. 411-24 et les articles R. 411-1 à R. 411-9-11 relatifs au statut de fermage et du métayage et au prix du bail,
VU le décret n° 2009-738 du 19 juin 2009 relatif au tribunal paritaire des baux ruraux et aux commissions consultatives paritaires départementales des baux ruraux,
VU le décret n° 90-187 du 28 février 1990 modifié par le décret 200-139 du 16 février 2000, relatif à la représentation des organisations syndicales d'exploitants agricoles au sein de certains organismes ou commissions,
VU l'arrêté préfectoral du 04 septembre 2003 fixant le prix des fermages pour les baux ruraux dans le département de la Marne,
VU l'arrêté préfectoral du 05 février 2010 fixant la liste des membres assesseurs des tribunaux paritaires des baux ruraux et des membres à voie délibérative de la commission consultative départementale des baux ruraux de la Marne proclamés élus à la suite du scrutin de janvier 2010,
VU l'arrêté préfectoral du 17 juin 2010 portant nomination des membres de la commission consultative paritaire des baux ruraux du département de la Marne,
VU le procès verbal de la réunion de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux du 10 décembre 2012,
SUR proposition du directeur départemental des territoires,

ARRETE :

ARTICLE 1er: Taux des fermages des terres nues et prés nus non enclos

Le prix de chaque fermage est établi en fonction de différents critères, parmi lesquels la qualité des sols ; en conséquence, toute valeur locative sera définie après un état des lieux établi suivant la référence de l'article L.411-4 du code rural et de la pêche maritime.

Pour la fixation du fermage des terres nues et des prés nus non enclos, chacune des régions naturelles du département visées en annexe comporte deux zones dénommées **zone I** et **zone II**, à l'exception de l'Argonne qui ne constitue qu'une seule zone.

Chaque commune, par région naturelle, est située dans la zone I ou dans la zone II.

Les terres nues ainsi que les prés nus non enclos sont classés dans chaque zone en **trois catégories : A, B et C**.

- **la zone I** concerne en général les terres et prés des catégories A et B, sauf exploitations, parcelles ou parties de parcelles présentant les caractéristiques de la catégorie C.
- **La zone II** concerne en général les terres et prés des catégories B et C auxquelles s'ajoutent les terres et prés des zones I et II drainées par le preneur ainsi que toute surface de même nature inondable, sauf exploitations, parcelles ou parties de parcelles présentant les caractéristiques de la catégorie A.

Lorsque les biens loués s'étendent sur deux régions naturelles limitrophes, il convient de tenir compte des caractères agronomique et géologique qu'ils possèdent pour définir leur classement.

Lors du renouvellement du bail entre les mêmes parties ou leur(s) descendants(s), et si le preneur a réalisé des travaux de drainage, le fermage tiendra compte de l'amortissement du drainage ainsi que de son fonctionnement. Si le drainage est amorti et fonctionne, la valeur locative devra correspondre aux critères agronomiques des mêmes sols sains.

Pour le canton de Fismes, les communes, sauf VANDEUIL et ARCIS LE PONSART, sont classées en région CHAMPAGNE AMELIOREE et en zone II, sauf exploitations, parcelles ou parties de parcelles présentant les caractéristiques de la catégorie A de la zone I.

La liste des communes constituant chacune des deux zones, le classement des communes par région naturelle, zone et catégorie sont annexés au présent arrêté.

La valorisation des minima et maxima est portée à :

- + 8% pour les régions naturelles Champagne Améliorée et Champagne
- + 6% pour les régions naturelles Brie Champenoise-Perthois et Tardenois
- + 5% pour les régions naturelles Vallage-Bocage-Argonne ainsi que les pâtures closes louées nues.

ARTICLE 2 : Valeurs locatives Mini et Maxi pour les terres nues et des prés nus non enclos

Les valeurs locatives minimales et maximales exprimées en monnaie représentant la valeur locative normale à l'hectare des terres nues et des prés nus non enclos, loués à ferme, sont les suivantes pour les baux de 9,12,18 et 24 ans.

EN EUROS A L'HECTARE

ANNEE 2013	Baux de 9 ans		Baux de 12 ans		Baux de 18 ans		Baux de 24 ans (*)	
	Critères agronomiques							
CHAMPAGNE AMELIOREE		Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
A Terres de limons sains	151,82	178,59	167,48	197,02	202,41	238,13	214,56	252,42

B Sols bruns et bruns rouge sur craie. Sols profonds, sains , à texture équilibrée du Fismois, autre que les limons des plateaux	136,14	160,19	149,40	175,76	181,94	214,03	192,85	226,88
C Produits de remaniement de la craie et des affleurements tertiaires. Graveluches en grandes nappes. Ruptures de pente avec affleurement de la craie. Autres sols du Fismois (calcaire dur, sables).	121,71	143,16	133,75	157,35	162,66	191,37	172,42	202,85
CHAMPAGNE								
A Sols colorés profonds. Sols bruns et bruns rouges sur craie. Terres non submersibles de la Vallée de la Marne, de l'Aube et de la Seine Talwegs et petites vallées.	142,16	167,26	156,61	184,27	190,36	223,95	201,78	237,39
B Sols des plaines moyennement ondulés , assez profonds et moyennement colorés. Terres grises et blanches. Sols colorés sur graveluche	126,52	148,83	139,75	164,42	168,67	198,45	178,79	210,36
C Graveluches en grandes nappes. Terres peu profondes sur calcaires marneux. Forte pentes et ruptures de pentes avec affleurement de la craie vierge. Terres froides, humides et inondables.	113,25	133,25	125,31	147,42	151,82	178,59	160,92	189,3
ANNEE 2013 Critères agronomiques	Baux de 9 ans		Baux de 12 ans		Baux de 18 ans		Baux de 24 ans (*)	
BRIE CHAMPENOISE	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
A Terres de limons naturellement sains ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	109,47	128,79	119,41	141,80	145,94	171,71	154,7	182,01
B Terres de limons humides ou drainés par l'exploitant. Pentes moyennes, souvent argileuses, d'origines géologiques variées.	80,63	94,85	88,15	103,71	107,51	126,48	113,96	134,07
C Terres de bas fonds souvent inondables ou terres en forte pente avec présence de matériaux grossiers.	64,50	75,89	70,94	83,46	86,00	101,18	91,16	107,25
PERTHOIS								
A Terres de limons sains ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	108,46	127,60	119,41	140,48	144,61	170,12	153,28	180,33
B Terres de limons humides ou drainées par l'exploitant. Alluvions anciennes de la Marne peu profondes sur grève.	86,00	101,18	94,62	111,31	115,02	135,33	121,92	143,45
C Zones très mal drainées naturellement, occupant généralement les fonds de vallées.	72,04	84,74	79,54	93,59	96,76	113,83	102,56	120,66
VALLAGE								
A Terres argilo-calcaires saines ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	99,68	117,26	109,53	128,86	132,54	155,91	140,49	165,27
B Terres de limons humides ou drainées par l'exploitant.	82,15	96,64	89,82	105,67	109,53	128,86	116,1	136,59
C Sols des dépressions humides.	69,01	81,18	75,58	88,91	92,01	108,24	97,53	114,74
TARDENOIS								
A Limons sains ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	105,42	124,02	116,05	136,55	140,55	165,36	148,98	175,28
B Terres de limons humides ou drainés par l'exploitant. Sols des pentes plus ou moins argileuses, parfois argileuses avec argiles à silex.	76,67	90,20	84,11	98,95	102,22	120,27	108,35	127,48

C Bas fonds humides	57,49	67,65	62,82	73,91	76,67	90,20	81,27	95,61
BOCAGE								
A Terres saines ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	95,50	112,35	105,27	123,84	128,05	150,64	135,73	159,68
B Terres argilo-calcaires humides. Terres de limons humides ou drainées par l'exploitant.	72,17	85,19	79,87	93,95	95,84	112,76	101,59	119,53
C Dépressions humides	55,38	65,15	60,69	71,41	74,53	87,69	79	92,95
ARGONNE								
A Terres franches, saines ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	95,50	112,35	105,27	123,84	128,05	150,64	135,73	159,68
B Terres avec écoulement superficiel convenable, sols de gaize. Terres de limons humides ou drainées par l'exploitant.	68,37	80,43	74,88	88,08	91,16	107,24	96,63	113,67
C Bas fonds humides.	56,42	66,39	61,85	72,77	75,96	89,37	80,51	94,73

(*) Pour les baux de plus de 24 ans: il pourra être appliqué au-delà de la 24^{ème} année, une majoration de 1 % par année supplémentaire, sur les minima et maxima des baux de 24ans.

ARTICLE 3 : Valeurs locatives Mini et Maxi pour les pâtures closes louées nues

Le fermage des pâtures closes louées nues est défini pour l'ensemble du département selon trois catégories en fonction de leur situation par rapport au siège d'exploitation, de leur équipement et de leur qualité agronomique.

Il est fixé entre des minima et des maxima exprimés en monnaie variant selon la durée du bail, conformément au tableau ci-dessous :

EN EUROS A L'HECTARE

ANNEE 2013	Baux de 9 ans		Baux de 12 ans		Baux de 18 ans		Baux de 24 ans (*)	
	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
A Bonnes pâtures, saines avec point d'eau. Pâtures attenantes ou proches de l'exploitation.	94,82	111,55	104,30	122,70	126,43	148,74	134,01	157,66
B Bonnes pâtures sans point d'eau. Pâtures moyennes, humides, avec point d'eau.	79,02	92,97	87,10	102,46	105,36	123,94	111,68	131,38
C Toutes autres pâtures ne rentrant pas dans les catégories ci-dessus.	63,22	74,37	69,53	81,81	84,28	99,15	89,34	105,1

(*) Pour les baux de plus de 24 ans: il pourra être appliqué au-delà de la 24^{ème} année, une majoration de 1 % par année supplémentaire, sur les minima et maxima des baux de 24ans.

ARTICLE 4 : Parcelles ayant fait l'objet d'un aménagement foncier agricole – Reprise triennale ou sexennale

Les fermages définis aux articles 1,2 et 3 du présent arrêté s'appliquent, soit à des parcelles ayant fait l'objet d'un aménagement foncier agricole en application des articles L. 123-1 à L.124-6 du code rural et de la pêche maritime, avec effet dès la quatrième année culturale qui suivra la prise de possession effective, soit à des exploitations d'un seul tenant ou pouvant être considérées comme aménagées de fait. Dans tous les autres cas, ils donnent lieu à une réduction de 10 %.

Une réduction de 10 % est également appliquée en cas d'insertion d'une clause de reprise triennale ou sexennale aux termes d'un bail initial ou renouvelé. Toutefois, lorsque les deux conditions ci-dessus se trouvent réunies, la réduction totale du fermage est limitée à 15 %.

ARTICLE 5 : Taux de fermage pour les cultures spécialisées : maraîchage, horticulture et pépinières

La valeur locative normale à l'hectare de terrains ou serres non aménagées à usage de cultures spécialisées sont les suivantes pour l'ensemble du département. Elles sont exprimées en monnaie.

EN EUROS A L'HECTARE

ANNEE 2013	Baux de 9 ans		Baux de 12 ans	Baux de 15 ans	Baux de 18 ans et plus
Nature des terrains					
TERRAINS MARAICHERS		Maxi	Maxi	Maxi	Maxi
1) Terrains nus à la qualification	234,42	281,31	304,75	328,19	351,64

maraiçhère.					
2) Terrains nus à la qualification maraiçhère bien irrigués (dotés tous les 15 m d'un branchement d'eau et d'un abri pour petit matériel)	468,83	562,62	609,49	656,37	703,25
3) Terrains nus enclos bien irrigués (dotés tous les 15 m d'un branchement d'eau et d'un abri pour petit matériel)	586,05	679,82	797,01	890,78	961,12
4) Terrains avec implantation de serres	4 688,36	5 157,27	5 274,43	5 391,62	5 508,83
5) Terrains avec implantation de serres dotées d'une chaufferie	7 032,55	7 266,97	7 501,38	7 735,81	7 970,24
ANNEE 2013	Baux de 9 ans		Baux de 12 ans	Baux de 15 ans	Baux de 18 ans et plus
Nature des terrains		Maxi	Maxi	Maxi	Maxi
TERRAINS HORTICOLES					
1) Terrains nus à la qualification horticole bien irrigués (dotés tous les 15 m d'un branchement d'eau et d'un abri pour petit matériel).		468,83	515,72	562,62	609,49
2) Terrains nus enclos bien irrigués (dotés tous les 15 m d'un branchement d'eau et d'un abri pour petit matériel).	445,39	539,17	656,37	773,58	867,34
3) Terrains avec implantation de serres.	3 516,28	3 985,11	4 102,33	4 219,53	4 336,73
4) Terrains avec implantation de serres dotées d'une chaufferie.	4 922,79	5 157,21	5 391,62	5 626,04	5 860,47
PEPINIERES	93,76	187,53	210,99	234,42	257,86

ARTICLE 6 : Taux des fermages pour les vignes plantées ayant droit à l'appellation Champagne

Le cours moyen du raisin visé à l'article R. 411-5 du code rural et de la pêche maritime est fixé par arrêté préfectoral chaque année, commune par commune, en fonction des **prix observés à la vendange**, notamment par le Syndicat Professionnel des Courtiers en vins de Champagne.

Ces prix **excluent tous les compléments reçus par les vendeurs**, déterminés en fonction d'engagements souscrits avec des acheteurs, tendant à personnaliser le contrat de vente de raisin.

Toutefois, **ces prix pourraient être majorés en cas de conjoncture économique favorable** constatée par l'ensemble des partenaires de l'Interprofession (Syndicat Général des Vignerons, Syndicat des Courtiers, Union des Maisons de Champagne, Comité Interprofessionnel du Vin de Champagne).

Le montant de cette majoration sera déterminé sur avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux et **s'appliquera à l'ensemble des crus**.

Les loyers sont compris entre **1 200 (minimum) et 2 300 kilogrammes de raisin (maximum) à l'hectare pour des baux de 9 ans**. Si la durée du bail est supérieure, le loyer maximum peut être ainsi majoré :

- **Bail dont la durée est égale ou supérieure à 12 ans :**

Minimum : 1 200 kg/ha – Maximum : 2 400kg/ha.

- **Bail dont la durée est égale ou supérieure à 18 ans :**

Minimum : 1 200 kg/ha – Maximum : 2 600kg/ha.

- **Bail dont la durée est égale ou supérieure à 25 ans :**

Minimum : 1 200 kg/ha – Maximum : 2 800kg/ha.

ARTICLE 7 : Taux des fermages pour les vignes destinées à la plantation ayant droit à l'appellation Champagne

Quelle que soit la durée des baux, les loyers applicables aux terres à vignes ayant droit à l'appellation Champagne sont ainsi fixés :

Minimum : 1 000 kg de raisin/ha,

Maximum : 2 000 kg de raisin/ha,

à l'entrée en production et durant le temps de location restant à courir. Le loyer exigible pour la période précédente relève de l'article 2 du présent arrêté.

ARTICLE 8 : Bail rural à long terme cessible hors du cadre familial

Les parties ont la faculté de conclure un bail rural à long terme cessible hors du cadre familial régi par les articles L418-1 et suivants du code rural.

ARTICLE 9 : Échanges de jouissance

Les échanges visés à l'article L. 411-36 du code rural et de la pêche maritime ne peuvent porter que sur la jouissance et ne peuvent s'exercer que sur le quart au plus de la surface totale du fonds loué, sous réserve de l'application des dispositions de ce même article.

ARTICLE 10 : Entrée en vigueur – Application

Les dispositions du présent arrêté entreront en vigueur le premier jour du mois suivant sa publication et seront applicables aux baux conclus ou renouvelés après cette date.

A cette même date, les dispositions de l'arrêté préfectoral du 4 septembre 2003 relatives au prix des fermages pour les baux ruraux dans le département de la Marne sera abrogé.

Conformément à l'article L. 411-11, dernier alinéa , du code rural et de la pêche maritime, ces dispositions sont applicables aux baux en cours conclus conformément aux articles L. 416-1 et suivants du code rural relatifs aux baux à long terme, lors de l'éventuelle révision de leur fermage au début de chaque période de neuf ans.

ARTICLE 11 : Exécution

Le secrétaire général de la préfecture de la Marne et 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 Marne.

Chalons en Champagne, le **21 mai 2013**

Le Préfet de la Marne

signé

Pierre DARTOUT
