



PRÉFET DE L'EURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Arrêté n°DDTM/SEATR/22-26 portant fixation des prix des fermages applicables dans le département de l'Eure pour l'année 2022

- VU** le code rural et de la pêche maritime, notamment les articles L 411-11 et suivants, R 411-1 et suivants,
- VU** la loi 95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages,
- VU** le décret n° 2010-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et de ses composantes,
- VU** l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2009 relatif à la fixation des valeurs locatives des maisons d'habitation,
- VU** le décret du 15 janvier 2020 portant nomination du préfet de l'Eure - M. Jérôme FILIPPINI ;
- VU** l'arrêté n°DCAT-SJIPE-2022-20 du 10 juin 2022 portant délégation de signature en matière administrative à Monsieur Dominique ETIENNE, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de l'Eure ;
- VU** la décision n°DDTM/2022-03 du 14 juin 2022 du directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de l'Eure donnant subdélégation de signature à ses collaborateurs en matière administrative,
- VU** l'arrêté préfectoral DDTM/SEATR/21-09 en date du 2 août 2021 fixant les valeurs locatives dans le département de l'Eure,
- VU** l'arrêté ministériel du 13 juillet 2022 constatant l'indice national des fermages pour l'année 2022,
- VU** l'avis en date du 14 juillet 2022 de l'institut national des statistiques et des études économiques relatif à l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre de 2022,
- VU** l'arrêté préfectoral n°DDTM/SEATR/22-22 du 22 juillet 2022 fixant l'indice des fermages 2022,
- SUR** proposition du directeur départemental adjoint des territoires et de la mer,

ARRÊTE

Article 1 : Montant des fermages

Le prix de chaque fermage est fixé, quelle que soit sa durée, en tenant compte des dispositions contenues à l'article 2 du présent arrêté pour les terres nues et les herbages.

Lorsque les biens loués par un même bailleur comportent également des bâtiments d'exploitation ou des maisons d'habitation ou des bâtiments de chaque sorte, il y a lieu d'ajouter la valeur locative de ces bâtiments telle qu'elle est fixée aux articles 7 et 8 du présent arrêté.

Article 2 : Barème des terres nues et herbages

Le prix du fermage est établi en monnaie.

La détermination de la base de calcul du prix du fermage s'établit à partir du barème départemental annexé au présent arrêté (annexe 1).

Les prix fixés à la date de signature du présent arrêté sont actualisés à l'aide de l'indice de fermage annuel national.

Article 3 : Indice de fermage annuel national 2021

Il est constaté pour 2022, une évolution de l'indice national des fermages à la valeur de **110,26 €** (base 100 en 2009). La variation de cet indice par rapport à l'année 2021 est de **3,55%**.

Cet indice est applicable pour les échéances des fermages comprises entre le 1^{er} septembre 2022 et le 31 août 2023 pour les terres nues, herbages et les bâtiments d'exploitation.

À compter du 1^{er} septembre 2022 et jusqu'au 31 août 2023, les valeurs locatives maximales et minimales des terres nues, herbages et bâtiments d'exploitation sont fixées aux valeurs actualisées figurant aux annexes 1 et 2 du présent arrêté.

Article 4 : Définition des catégories de terres

Le barème départemental présente les valeurs maxima et minima pouvant être retenues comme valeurs locatives de terres nues et herbages par catégorie de terre, excepté pour la catégorie 4.

La première catégorie est caractérisée par des critères. Pour passer de la première à la deuxième catégorie, il suffit qu'un de ces critères manque. Pour passer de la première à la troisième catégorie, il faut que trois critères manquent.

Pour une terre cultivée, cinq critères sont définis. S'ils sont réunis, la terre est de première catégorie. Si quatre de ces critères sont réunis, elle est de deuxième catégorie. Si seuls deux critères sont réunis, elle est de troisième catégorie. Si la terre est concernée par un seul critère ou pas de critère, la terre est de quatrième catégorie.

Pour un herbage s'ajoute un sixième critère.

Les critères sont :

- terres profondes, équilibrées permettant de bons rendements, pour toute nature de production
- parties humides et pierreuses rares,
- terrains plats ou pentes très faibles,
- accès faciles et pérennes,
- bien groupées ou de forme(s) faciles à exploiter,
- pour les herbages exclusivement, accès à une eau consommable pour les animaux.

Article 5 : Prise en considération des effets du drainage ou de l'irrigation.

Lorsque des terres ont besoin d'être drainées, elles ne peuvent en aucun cas être classées en première catégorie.

Pour la détermination de la catégorie des biens en cause, l'effet bénéfique, notamment sur le plan de la fertilité, apporté par des installations de drainage ou d'irrigation en état de fonctionnement ne pourra être invoqué par le bailleur que si le preneur n'en a pas supporté la charge.

Lorsque de telles installations sont ou ont été prises en charge par le preneur, le bailleur ne pourra donc l'invoquer vis-à-vis de ce preneur.

Article 6 : Modulation à l'intérieur d'une catégorie

La fixation du montant du prix entre les maxima et les minima de chaque catégorie peut être appréciée en fonction de paramètres comme la proximité urbaine, les bordures de forêts, des obstacles intérieurs à la parcelle, et cetera.

Article 7 : Bâtiment d'exploitation

La valeur locative des bâtiments d'exploitation est fixée sur la base définie à l'annexe 2 du présent arrêté.

Article 8 : Maison d'habitation

La valeur locative des maisons d'habitation est fixée par l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2009.

Le prix du loyer au mètre carré des maisons d'habitation, fixé par arrêté préfectoral DDAF/S3/09-215 du 8 juillet 2009, est actualisé suivant la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre de l'année en cours par rapport à l'indice de référence des loyers du 2^{ème} trimestre de l'année précédente (publication INSEE).

L'indice de référence des loyers du 2^{ème} trimestre 2022 est **135,84**.

La variation de cet indice par rapport à l'année 2021 est de **+3,60 %**.

Article 9 : Bâtiments vétustes

Ne sont pas prises en considération pour la détermination de la valeur locative de l'exploitation donnée à bail et sont exclues du bail, les parties bâties, qu'il s'agisse de bâtiments d'exploitation ou de maisons d'habitation lorsqu'elles sont vétustes, insuffisantes ou inadaptées.

Article 10 : Renouvellement des baux ruraux

Tout bail renouvelé comportant une clause de reprise sexennale en application de l'article L 411-6 du code rural et de la pêche maritime fera l'objet d'une minoration de prix de huit pour cent (8 %).

Cette minoration de prix s'applique également aux baux conclus ou renouvelés au nom d'un mineur lorsqu'une clause autorise ce dernier à utiliser le droit de reprise à son profit avant l'expiration de la durée du bail initial ou du bail renouvelé.

Article 11 : Recommandation relative à la répartition des charges foncières pour les baux conclus ou renouvelés à compter de la date d'effet du présent arrêté.

En application de l'article L 415-3 du Code Rural concernant la répartition des taxes foncières entre bailleurs et preneurs, il est recommandé d'insérer dans les baux une clause aux termes de laquelle le preneur devra rembourser au bailleur une fraction fixée à 45 % du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens pris à bail et les frais de confection des rôles.

Article 12 : Publicité

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Eure.

Article 13 : Délais et voies de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux. Pour cela, il peut être déféré au tribunal administratif de Rouen sous un délai de deux mois à compter de sa date de parution.

Article 14 : Annulation


Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté n°DDTM/SEATR/22-22 du 22 juillet 2022 portant fixation des prix des fermages applicables dans le département de l'Eure pour l'année 2022.

Article 15 : Exécution

Le secrétaire général de la préfecture et le directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de l'Eure sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Évreux, le 29/07/2022

La chef du service de l'économie agricole et
des territoires ruraux,


Isabelle VIDALOU

ANNEXE 1

Barème départemental des catégories de terres nues

Région agricole unique Eure

Durée du bail	Catégorie du bien	Maxima (en euros)	Minima (en euros)
25 ans et plus	1	285,45	231,23
25 ans et plus	2	228,36	184,98
25 ans et plus	3	182,68	147,97
18 ans	1	277,33	224,63
18 ans	2	221,87	179,71
18 ans	3	177,51	143,76
15 ans	1	259,12	209,90
15 ans	2	207,29	167,91
15 ans	3	165,84	134,33
12 ans	1	239,07	193,64
12 ans	2	191,25	154,91
12 ans	3	153,00	123,94
9 ans	1	219,01	177,40
9 ans	2	175,20	141,93
9 ans	3	140,15	113,52

Quatrième catégorie :

Cette catégorie est commune à chaque durée de bail, mais elle ne comprend ni maxima, ni minima.

Employée à titre exceptionnel, cette catégorie concerne les terres ou herbages ne correspondant pas à l'ensemble des critères de la troisième catégorie : le fermage peut être fixé en dessous du minimum de la troisième catégorie.

A titre d'exemple on citera les fortes pentes (non accessibles avec un matériel motorisé), les picanes , les terres inondables, etc.

ANNEXE 2

Définition des loyers des bâtiments d'exploitation

Type de bien	Valeur locative	Plafond
Bâtiment d'exploitation (1)	3,50 € / m ²	2 093,18 €
Bâtiment d'exploitation (2)	3,50 € / m ²	35,51 €/ha

(1) : concerne les exploitations dont la surface est inférieure à 60 ha

(2) : concerne les exploitations dont la surface est supérieure ou égale à 60 ha, le plafond est une valeur maximale à l'ha

Les surfaces de terres n'appartenant pas au propriétaire des bâtiments seront incluses dans le calcul du plafonnement si le preneur ne justifie pas qu'il dispose de bâtiments suffisants pour leur exploitation.

Pondération de la surface des bâtiments

La surface pondérée d'un bâtiment correspond à la surface couverte au sol affectée du coefficient qui lui est appliqué en raison de sa nature et selon la nomenclature ci-après définie :

Coefficient 1,25 : bâtiments spéciaux, utilisés et répondant aux besoins d'une agriculture moderne (ex. stabulation libre, porcherie moderne).

- ▶ Hangars bardés quatre faces avec grande(s) porte(s) et avec toit suffisamment débordant ou avec toit muni de gouttières.
- ▶ Belles granges avec portes surmontées d'une gouttière, dimension minimum :
 - Profondeur : 9 m
 - hauteur sous traits : 6 m

Coefficient 1 : hangar bardé trois côtés.

- ▶ Granges ordinaires, dimensions inférieures à celles affectées au coefficient 1,25 avec un minimum de hauteur sous trait de 4 m, avec des ouvertures normales, profondeur 7 m minimum.
- ▶ Remises à matériel : close trois ou quatre faces, de dimensions inférieures à la grange ordinaire.
- ▶ Garages clos, quais, ateliers, sols bétonnés ou pavés.
- ▶ Dortoirs désaffectés.

Coefficient 0,85 : hangar parapluie, bardé deux faces et petites granges ne correspondant pas aux normes ci-dessus définies.

Coefficient 0,80 : hangar parapluie bardé une face.

Coefficient 0,75 : hangar parapluie non bardé.

Coefficient 0,60 : bergeries, étables, écuries sommairement converties et transformées notamment par agrandissement des ouvertures (trois mètres minimum) et avec éventuellement suppression des greniers.

Coefficient 0,30 : bergeries, écuries, étables non transformées mais utilisables.

Coefficient 0,10 : petits locaux utilisables (ex : poulaillers, clapiers, loges à porcs).

