



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des territoires

Le Préfet de Seine-et-Marne
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'ordre national du Mérite

**Arrêté préfectoral n° 2024/DDT/SADR/56 constatant
à compter du 1^{er} octobre 2024 l'indice national des fermages et sa variation permettant
l'actualisation des loyers pour l'ensemble des cultures et bâtiments d'exploitation et fixant les
prix maxima et minima des valeurs locatives pour les baux conclus ou renouvelés
à compter du 1^{er} octobre 2024.**

- VU** le livre IV, titre I du code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L 411-11 (notamment le 9^{ème} alinéa), R 411-1, R 411-2, R 411-5, R 411-9, R 414 -1, R 414 -2 ;
- VU** l'article 62 de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche fixant les modalités de calcul de l'indice national des fermages ;
- VU** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- VU** le décret n° 2010-687 du 24 juin 2010, relatif à l'organisation et aux missions des services de l'État dans la région et le département d'Ile-de-France ;
- VU** le décret du Président de la République en date du 6 septembre 2023 portant nomination de Monsieur Pierre ORY, préfet de Seine-et-Marne ;
- VU** l'arrêté ministériel du 17 juillet 2024 constatant l'indice national des fermages pour 2024/2025 ;
- VU** l'article 17 de l'arrêté préfectoral n° 92.DDAF.SEDAF.108 du 11 mars 1992 portant approbation et publication du bail-type applicable au fermage de vignes ayant droit à l'appellation « champagne » ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 92.DDAF.SEDAF.109 du 11 mars 1992 relatif à l'application du livre IV du code rural en zone d'appellation d'origine contrôlée « champagne » ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 2024/DDT/SADR/005 du 27 mars 2024 portant composition de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux de Seine-et-Marne ;
- VU** l'avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux du 25 septembre 2024 ;
- VU** le courrier en date du 21 juin 2024 du syndicat professionnel des courtiers en vins de champagne établissant le prix du kilogramme de raisin pour les fermages de vendange 2023 ;

ARRÊTE :

TITRE 1ER - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1er - Champ d'application :

La superficie minimale des parcelles ou lots de terre cultivables, de prairies naturelles et herbages appartenant à un même propriétaire et loués à un même fermier, constituant un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation est fixée selon leur nature, ainsi qu'il suit :

- | | |
|-------------------------|-----------|
| - polyculture | 1 hectare |
| - cultures spécialisées | 20 ares |

Toutefois, la location de toute parcelle de superficie inférieure aux seuils ci-dessus, située en zone NC ou ND d'un plan d'occupation des sols ou en zone A ou N d'un plan local d'urbanisme, ou en l'absence d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme, en dehors de périmètre d'agglomération est néanmoins soumise à l'ensemble des dispositions du statut du fermage et du métayage dès lors que la parcelle se trouve entourée sur au moins la moitié de son périmètre par d'autres terres ou herbages également mis en valeur par le titulaire du bail, lequel conserve le bénéfice de la présente clause même si les parcelles ont fait l'objet d'un échange en jouissance.

Pour l'exercice des droits attachés à la disposition qui précède, le titulaire du bail devra dans les deux mois de la demande qui lui sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception, apporter la preuve de la mise en valeur par lui-même des terres entourant la parcelle louée.

Article 2 - Droit de préemption :

Conformément à l'article L 412-5 du code rural et de la pêche maritime, la superficie totale maximale des parcelles dont un fermier exploitant ne doit pas être déjà propriétaire pour bénéficier du droit de préemption sur le fonds de terre ou le bien rural mis en vente par son propriétaire bailleur est égale à trois fois le seuil mentionné à l'article L 312-1 du code rural et de la pêche maritime.

TITRE II - VALEUR DE L'INDICE DU FERMAGE :

CONSTATATION ET VARIATION

Article 3 : L'indice national des fermages s'établit pour 2024/2025 à **122,55 (base 100 en 2009)**.

Cet indice s'applique dans tout le département de Seine-et-Marne, à compter du 1^{er} octobre 2024.

Article 4 : La variation de cet indice est de **+5,23 % par rapport à l'année 2023**.

TITRE III - CULTURES GENERALES

Article 5 : Pour l'application des prix minima et maxima représentant la valeur locative normale des biens loués à ferme, le département est partagé en quatre zones d'après les régions naturelles désignées au tableau annexé au présent arrêté.

Article 6 : Les biens ruraux loués à ferme sont classés par ordre de valeur dans chaque zone en :

- catégorie A = de bonne qualité
- catégorie B = de qualité moyenne
- catégorie C = de qualité inférieure

Le classement dans la catégorie de terre est laissé à l'appréciation des deux parties contractant le bail.

Article 7 : Pour les baux à conclure ou à renouveler à compter du 1er octobre 2024, les maxima et les minima représentant les valeurs locatives normales à l'hectare de terres nues louées à ferme sont fixés en valeurs monétaires suivantes (en euros/hectare/an) :

	Catégories de terres	Bail de 9 ans		Bail de 18 ans ou plus	
		Mini	Maxi	Mini	Maxi
III	A	164,3	205,2	205,2	246,4
	B	136,9	164,3	171,1	198,6
	C	109,6	136,9	136,9	171,1
II	A	143,6	177,7	179,2	225,8
	B	123,3	143,6	157,4	171,1
	C	109,6	123,3	136,9	157,4
I Nord	A	130	164,3	171,1	205,2
	B	116,5	130	143,6	164,3
	C	102,7	116,5	123,3	143,6
I Sud	A	120,4	154,6	161,5	195,8
	B	106,6	120,4	134,2	154,6
	C	92	106,7	106,7	120,4

Conformément à l'article L 416-5 du code rural et de la pêche maritime, le prix du bail de carrière est celui du bail de neuf ans. S'il s'agit d'un bail à ferme, les parties sont autorisées à majorer le prix dans des proportions qui ne peuvent être supérieures à un coefficient égal à 1 % par année de validité du bail.

Ces montants peuvent être augmentés pour les fermes "hors classe" de 13,46 euros par hectare. Seules peuvent être considérées comme "hors classe" les exploitations agricoles comprenant un ensemble de terres et bâtiments présentant des qualités exceptionnelles de fertilité, situation et aménagements fonciers par rapport aux autres fermes de la zone considérée.

Article 8 : En application de l'article R 411-11 du code rural et de la pêche maritime, l'arrêté préfectoral n° 2024/DDT/SADR/55 fixe les prix maxima et minima à prendre en compte pour le calcul du loyer des bâtiments d'habitation en fonction de leur catégorie.

Article 9 : Le loyer des bâtiments d'exploitation est calculé à partir de la surface intérieure du sol desdits bâtiments, exprimée en m² et affectée selon leur nature de coefficients de pondération fixés ainsi qu'il suit :

coefficient 1,25

- ◆ bâtiments spéciaux utilisés et répondant aux besoins d'une agriculture moderne (ex. : stabulation libre, porcherie moderne...)
- ◆ hangars fermés en "dur" sur les quatre faces, avec grande(s) porte(s), faux plafonds et toit suffisamment débordant ou avec toit muni de gouttières
- ◆ belles granges avec murs en "dur" et portes surmontées d'une gouttière ou d'un pignon et aux dimensions minima suivantes :
 - profondeur : 9 m
 - hauteur sous traits : 6 m

coefficient 1

- ◆ hangar bardé 3 côtés
- ◆ granges ordinaires avec des ouvertures et aux dimensions minima suivantes :
 - profondeur : 7 m
 - hauteur sous trait : 4 mmais inférieures à celles affectées du coefficient 1,25
- ◆ remises à matériel closes sur 3 ou 4 faces et de dimensions inférieures à la grange ordinaire
- ◆ garages clos, quais, ateliers avec sols bétonnés ou pavés

coefficient 0,85

- ◆ hangar parapluie bardé sur deux faces
- ◆ 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 (3 m minimum) 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...)

Les parties prenantes lors de la conclusion du bail auront la possibilité d'écarter de la location, les bâtiments affectés des coefficients 0,10 et 0,30.

Le prix au m² est fixé à **2,71 euros** pour la campagne 2024/2025. Toutefois, le montant du fermage des bâtiments d'exploitation ne peut dépasser **20,35 euros** par hectare exploité.

Article 10 : Pour les terres logées, les bâtiments d'habitation et d'exploitation doivent être compris dans le même bail que les terres et herbages. Le calcul du loyer doit figurer au bail.

TITRE IV - CULTURES SPECIALISEES ET VIGNES

Article 11 : La valeur locative des bâtiments d'habitation des exploitations spécialisées est fixée en monnaie en conformité avec la législation de droit commun. La valeur locative des bâtiments d'exploitation et d'aménagement est fixée à dire d'expert.

Article 12 : La valeur locative des terres de culture spécialisées louées au terme d'un bail soit initial, soit renouvelé, comportant une clause de reprise soit triennale, soit sexennale, fait l'objet d'un abattement unique de 10 % du prix du bail.

Article 13 : A compter du 1er octobre 2024, les maxima et les minima représentant les valeurs locatives normales à l'hectare de terres non logées sont fixées en monnaie aux valeurs actualisées suivantes (en euros/hectare/an) :

NATURE DES CULTURES	Bail de 9 ans		Bail de 18 ans ou plus	
	minima	maxima	minima	maxima
Arboriculture fruitière				
terrains nus	132,5	151,7	172,3	344,5
terrains plantés	397,6	795,1	437,3	874,6
Horticulture et cultures maraîchères et Légumes frais de plein champ				

terrains nus, sans eau ni possibilité d'aménagement	132,5	265,1	172,2	344,5
terrains nus et sans eau mais comportant la possibilité d'aménagement	265,1	424,1	364,4	583,0
terrains nus avec branchement d'eau appartenant au propriétaire	424,1	636,1	529,9	795,1
Pépinières				
	129,0	258,2	167,8	335,2

Article 14 : Les cours du raisin retenus pour le calcul des fermages des vignes d'appellation « Champagne » dans le département de Seine-et-Marne pendant la campagne 2024/2025 sont fixés comme suit :

Le kilogramme de raisin pour la vendange 2023 :

crus à 80 % : 6,62 €/kg

Article 15 – le présent arrêté abroge l'arrêté préfectoral n°2023/DDT/SADR/05 du 20 octobre 2023.

Article 16 – la présente décision peut être contestée dans les deux mois qui suivent sa notification s'il est estimé qu'il a été fait une application incorrecte de la réglementation en vigueur, en précisant le point sur lequel porte votre contestation :

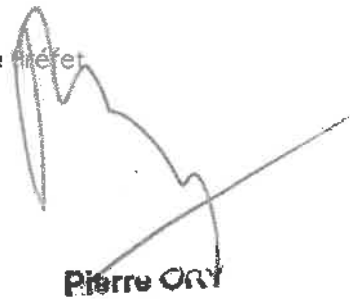
- soit par recours gracieux auprès de l'auteur de la décision, ou hiérarchique adressé au Ministre de l'agriculture et de l'alimentation ; l'absence de réponse dans un délai de 2 mois fait naître une décision implicite de rejet qui peut, elle-même, être déférée au tribunal administratif dans les deux mois suivants,
- soit, par recours contentieux devant le tribunal administratif,
- soit par voie électronique en se connectant sur le site <https://citoyens.telerecours.fr>.

Article 17 : Le préfet de Seine-et-Marne, le directeur départemental des territoires de Seine-et-Marne, 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 Seine et Marne.

Melun, le

10 Oct. 2024.

Le préfet

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pierre ORY', is written over a diagonal line that extends from the signature area towards the bottom right of the page.

Pierre ORY