



PRÉFET DE LA NIÈVRE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Service Economie Agricole

Affaire suivie par : JP / Sabine HEINTZ

N° tél : 03.86.71.71.71

N° 2011 – DDT – 1951

ARRETE

Constatant la variation de l'indice national des fermages, portant fixation des cours moyens du vin et actualisant les valeurs locatives pour le calcul des fermages pour l'année 2011,

Le Directeur départemental des territoires de la Nièvre,

Vu le code rural et notamment l'article L 411-11 et R 411-9-9 à R 411-9-11,

Vu l'arrêté du ministre de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche, de la ruralité et de l'aménagement du territoire du 20 juillet 2011 constatant pour 2011 l'indice nationale des fermages,

Vu l'arrêté préfectoral n°97-DDAF-3298 approuvant le contrat-type de fermage et ses annexes complémentaires,

Vu l'arrêté préfectoral n°00-DDAF-24 du 6 janvier 2000 portant fixation des valeurs locatives applicables aux baux ruraux dans le département de la Nièvre,

Vu l'arrêté préfectoral n°2001-DDAF-2991 bis du 25 septembre 2001 portant fixation des valeurs locatives applicables aux baux viticoles,

Vu l'arrêté préfectoral n°2009-DDEA-1409 du 5 juin 2009 fixant les maxima et les minima du loyer des bâtiments d'habitation dans un bail rural,

Vu l'arrêté préfectoral n°2011-P-958 du 12 mai 2011 portant délégation de signature à Monsieur Yves CASTEL, Directeur départemental des territoires de la Nièvre,

Vu l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux lors de sa séance du 3 octobre 2011,

CONSTATE

- L'indice national des fermages est constaté pour 2011 à la valeur de 101,25

Cet indice est applicable pour les échéances annuelles du 1^{er} octobre 2011 au 30 septembre 2012.

La variation de cet indice par rapport à l'année précédente est de **+ 2.92 %**.

- L'indice de référence des loyers (I.R.L.) est constaté à la valeur de **120,31** (indice du 2^{ème} trimestre 2011).

La variation de cet indice par rapport à l'année précédente est de **+ 1,73 %**

ARRETE

Article 1 : Loyer de la maison d'habitation

A compter du 1^{er} octobre 2011 et jusqu'au 30 septembre 2012, les minima et maxima pour le loyer de la maison d'habitation sont actualisés selon la variation du dernier indice connu. Ces valeurs, exprimées en euros par m² par mois, figurent en annexe du présent arrêté.

Article 2 : Valeur locative des terres et des prés

A compter du 1^{er} octobre 2011 et jusqu'au 30 septembre 2012, les valeurs locatives minimales et maximales des terres et des prés sont actualisées selon la variation du dernier indice connu. Ces valeurs, exprimées en euros par hectare, figurent en annexe au présent arrêté.

Article 3 : Valeur locative des bâtiments d'exploitation

A compter du 1^{er} octobre 2011 et jusqu'au 30 septembre 2012, les valeurs locatives des bâtiments d'exploitation sont actualisées selon la variation du dernier indice connu. Ces valeurs, exprimées en euros par mètre carré, figurent en annexe au présent arrêté.

Article 5 : Cours moyen du vin

Le prix du litre de vin devant servir à l'évaluation du prix des fermages dont les échéances se situent entre le 1^{er} octobre 2011 et jusqu'au 30 septembre 2012 est fixé comme suit :

- POUILLY FUME (A.O.C.)	3,92 € par litre
- POUILLY SUR LOIRE (A.O.C.)	1,94 € par litre
- VIN DES COTEAUX DU GIENNOIS (A.O.C.)	1,22 € par litre
- VIN DE PAYS	0,94 € par litre

Article 6 : Valeur locative des parcelles à vocation viticole

(actualisation en fonction du prix de la denrée)

A compter du 1^{er} octobre 2011 et jusqu'au 30 septembre 2012, les valeurs locatives minimales et maximales des terres viticoles en rapport sont actualisées. Ces valeurs, exprimées en euros par are, figurent en annexe au présent arrêté.

Article 7 :

Monsieur le Secrétaire général de la préfecture et Monsieur le Directeur départemental des territoires de la Nièvre, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Nièvre.

Fait à Nevers, le 6 octobre 2011,

Pour le Directeur Départemental
des Territoires
Le Directeur Adjoint

Richard SIEBERT

I. LOYER DE LA MAISON D'HABITATION

Définition des catégories	Valeurs en euros par m ² par mois	
	Mini	Maxi
Catégorie A	4,53	5,78
Catégorie B	3,22	4,83
Catégorie C	2,31	3,42

II. VALEUR LOCATIVE ANNUELLE DES TERRES ET DES PRES exprimée en euros par hectare

2011	TERRES		PRES	
CATEGORIE	Mini	Maxi	Mini	Maxi
Exceptionnelle			127,47	168,83
1ère catégorie	112,28	130,84	101,82	119,03
2ème catégorie	86,97	105,54	79,34	96,24
3ème catégorie	69,22	81,06	62,46	73,43
4ème catégorie	46,43	62,46	42,22	62,46
5ème catégorie			16,89	33,79

Majorations annuelles possibles en euros / ha pour les critères suivants :

en € / ha	Mini	Maxi
Situation par rapport aux bâtiments	0	2,54 € / ha
Clôtures	0	0,85€ / ha
Desserte - groupage (importance et forme des parcelles)	0	2,54 € / ha
Points d'eau naturels	0	1,68 € / ha

en € / ha	Cat 1		Cat 2		Cat 3		Cat 4	
	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
Terres irrigables à partir de points de forage ou de prélèvements existants et autorisés	8,44	16,88	8,44	25,34	8,44	33,78	8,44	42,22
Drainage en état de fonctionnement	8,44	16,88	8,44	25,34	8,44	33,78	8,44	42,22

III. VALEUR LOCATIVE ANNUELLE DES PARCELLES VITICOLES EN RAPPORT exprimée en euros par are

1) Lorsque le preneur prend en charge la plantation de parcelles ou de parties de parcelles au repos avec tout ce que cela comporte de terrassements, d'aménagements, de fourniture, de main-d'œuvre, d'investissements et de risques :

en € / are	Mini	Maxi
POUILLY FUME (AOC)	19,60	27,44
POUILLY / LOIRE (AOC)	9,70	13,58
VIN DES COTEAUX DU GIENNEOIS (AOC)	6,10	8,54
VIN DE PAYS	4,70	6,58

2) Lorsque le bailleur prend en charge la plantation de parcelles ou parties de parcelles au repos avec tout ce que cela comporte de terrassements, d'aménagements, de fournitures, de main-d'œuvre, d'investissements et de risques :

en € / are	Mini	Maxi
POUILLY FUME (AOC)	31,36	54,88
POUILLY / LOIRE (AOC)	15,52	27,16
VIN DES COTEAUX DU GIENNEOIS (AOC)	9,76	17,08
VIN DE PAYS	7,52	13,16

IV. VALEUR LOCATIVE ANNUELLE DES BATIMENTS D'EXPLOITATION

Types de bâtiment	Valeur locative en Euros par m2	
	Mini	Maxi
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Catégorie A : Bâtiment répondant aux normes techniques d'élevage recommandées en annexe 1 de l'arrêté des valeurs locatives du 6 janvier 2000 ➤ Catégorie B : Bâtiment ne répondant pas aux normes techniques d'élevage recommandées en annexe 1 de l'arrêté des valeurs locatives du 6 janvier 2000 	1,51€	2,03
Majorations possibles pour les éléments de mécanisation présents ou possibles	0,17 €	1,35 €
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Catégorie A : Bâtiment répondant aux normes techniques d'élevage recommandées en annexe 1 de l'arrêté des valeurs locatives du 6 janvier 2000 ➤ Catégorie B : Bâtiment ne répondant pas aux normes techniques d'élevage recommandées en annexe 1 de l'arrêté des valeurs locatives du 6 janvier 2000 	0,17 €	0,85 €
Majorations possibles pour les éléments de mécanisation présents ou possibles	1,86 €	2,41 €
	0,17 €	1,69 €
Majorations possibles pour les éléments de mécanisation présents ou possibles	0,17 €	0,85 €
Bergerie : Valeur de la stabulation libre divisée par 2		
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Catégorie A : Bâtiment suffisamment haut pour permettre le logement du matériel, des fourrages, des céréales,... (bardé ou non bardé) ➤ Catégorie B : Bâtiments divers ne rentrant pas dans la catégorie A ci-dessus (bardé ou non bardé) 	0,85 €	1,86 €
	- €	0,69 €

Majoration pour équipement céréalier (cellules de stockage, fosses de déchargement, boisseaux de chargement) de 0 à 1,32 € / m2.



Catégories des terres

- 1 Terres franches, d'accès et d'exploitation faciles, profondes, saines mais fraîches, permettant des productions à haut rendement brut à l'hectare convenant à toute culture, ne souffrant pas de la sécheresse ou de l'humidité en année normale
- 2 Terres argilo-siliceuses avec sous-sol assez perméable ou terres argilo-calcaires moins profondes souffrant peu de l'humidité ou de la sécheresse présentant un potentiel de rendement moyen
- 3 Terres argilo-siliceuses avec sous-sol imperméable souffrant de l'humidité l'hiver, avec des pierres, ou terres argilo-calcaires peu profondes, craignant la sécheresse
- 4 Terres médiocres ou sableuses ou siliceuses ou très caillouteuses à très faible potentiel de rendement

Catégories des prés

Exceptionnelle: catégorie dite « pré d'embouche » : très bons herbages où les animaux adultes sont engraisés sans complément alimentaire.

- 1 Très bons herbages en sol profond ne souffrant ni de la sécheresse ni de l'humidité, d'entretien facile
- 2 Bons herbages avec sol moins profond que la catégorie précédente souffrant peu de la sécheresse ou de l'humidité, rarement inondables
- 3 Prairies à herbage moyen souffrant de la sécheresse ou régulièrement inondables pendant de courtes périodes
- 4 Prairies marécageuses régulièrement inondées ou sur sol sec donnant une production médiocre d'herbe de mauvaise qualité
- 5 Parcelles non exploitables mécaniquement