

COURS DES FERMAGES Automne 2022 (indices)

I - Locations en polyculture : Arrêté Ministériel du 13/07/2021- Arrêté Préfectoral du 20/10/2022

INDICE DES FERMAGES- terres nues et bâtiments d'exploitation.

En application de la Loi de Modernisation Agricole (L.M.A) du 27 juillet 2010, il n'est plus fixé d'indice départemental des fermages, mais désormais un seul indice national.

Il est égal à **110,26** pour toutes les échéances depuis le 1^{er} octobre 2022 et les nouveaux baux prenant effet entre le 1^{er} octobre 2022 et le 30 septembre 2023.

Cet indice traduit une augmentation de **+ 3,55 %** par rapport à 2021 où l'indice national des fermages était égal à **106.48**.

Pour la première année de jouissance, le loyer dû par le preneur correspond au fermage prévu par les parties dans le bail. Il n'y a donc pas lieu d'appliquer la présente augmentation lors de la première échéance du bail.

Par ailleurs, il n'est plus fixé de cours des denrées pour les terres en polyculture-élevage.

Concernant les impôts fonciers :

- La valeur cadastrale des terres a augmenté de **3,4 %** par rapport à l'année 2020 (**x 1.034**).
- Le taux d'imposition de la chambre d'agriculture de Maine et Loire est de **10,90 %**.

MAISON D'HABITATION

- Valeur du m² corrigé de surface au sol de la maison d'habitation : **23,95 €**.

POINT FERMAGE

- Valeur du point fermage :

▪ Pour les baux de l'Arrêté du 28 octobre 1997 : **2,0428 €**

IL N'EST PLUS FIXE DE COURS DES DENREES EN POLY-CULTURE depuis 1994

A titre informatif sans valeur réglementaire, le quintal de blé serait de 24,63 € au 1^{er} octobre 2021.

Actualisation des minima et maxima préfectoraux pour terres polyculture

Catégories de terres	Minima (€/ha)	Maxima (€/ha)
1	145.04	163.42
2	124.61	143
3	104.18	122.57
4	83.75	102.14
5	20.43	81.71

Actualisation des minima et maxima pour bâtiments d'exploitation

Bâtiments d'exploitation

Catégorie bâtiments d'exploitation	Points	Valeur du point au 1er octobre 2022	Maxima et minima actualisés au 1 ^{er} octobre 2022 (€/an)
I - maximum	800	2,0428	1 634,24 €
I - minimum	701	2,0428	1 432,00 €
II - maximum	700	2,0428	1 429,96 €
II - minimum	601	2,0428	1 227,72 €
III - maximum	600	2,0428	1 225,68 €
III - minimum	501	2,0428	1 023,44 €
IV - maximum	500	2,0428	1 021,40 €
IV - minimum	401	2,0428	819,16 €
V - maximum	400	2,0428	817,12 €
V - minimum	301	2,0428	614,88 €
VI - maximum	300	2,0428	612,84 €
VI - minimum	201	2,0428	410,60 €
VII - maximum	200	2,0428	408,56 €
VII - minimum	101	2,0428	206,32 €
VIII - maximum	100	2,0428	204,28 €
VIII - minimum	50	2,0428	102,14 €

Actualisation des minima et maxima pour maison d'exploitation dont le bail a été conclu avant le 25 mai 2009 ou non renouvelé depuis

Catégories bâtiments d'habitation	Surface (m ²)	Valeur du m ² corrigé au 1 ^{er} octobre 2022 (€)	Maxima et minima actualisés au 1 ^{er} octobre 2022 (€/an)
I - maximum	180	23,95	4 311,00
I - minimum	155	23,95	3 712,25
II - maximum	154	23,95	3 688,30
II - minimum	130	23,95	3 113,50
III - maximum	129	23,95	3 089,55
III - minimum	105	23,95	2 514,75
IV - maximum	104	23,95	2 490,80
IV - minimum	80	23,95	1 916,00
V - maximum	79	23,95	1 892,05
V - minimum	55	23,95	1 317,25

Actualisation des minima et maxima pour maison d'exploitation dont le bail a été conclu ou renouvelé après le 25 mai 2009

	Loyer minimal		Loyer maximal	
	(€/m ² /mois)	(€/m ² /an)	(€/m ² /mois)	(€/m ² /an)
Catégorie 1 : 9-99 m ²	1,159	13,91	5,118	61,42
Catégorie 2 : 100-149 m ²	1,098	13,18	4,872	58,46
Catégorie 3 : 150-199 m ²	1,026	12,31	4,595	55,14
Catégorie 4 : > 200 m ²	0,964	11,57	4,349	52,19

Echéances annuelles et semestrielles entre le 1^{er} novembre 2021 et le 31 octobre 2022

<p>Baux conclus en application de l'Arrêté Préfectoral du 29 octobre 1997 (modifié par arrêté du 27 octobre 2011 (SCIM/BCAD n° 2011-389))</p> <p>Cours au 1^{er} Novembre 2021</p>	<p>Echéance annuelle ou semestrielle entre le 01/11/2021 et le 31/10/2022 (Euros/HL)</p>
<p>VINS</p> <p>Anjou Blanc</p> <p>Anjou Rouge.....</p> <p>Anjou Villages.....</p> <p>Saumur Blanc.....</p> <p>Saumur Rouge</p> <p>Saumur Champigny.....</p> <p>Rosé d'Anjou</p> <p>Cabernet d'Anjou.....</p> <p>Côteaux du Layon</p> <p>Côteaux du Layon Villages.....</p> <p>Crus</p> <p>Muscadet.....</p> <p>Muscadet Sèvre et Maine</p> <p>Muscadet Coteaux de la Loire.....</p> <p>Muscadet Côtes de Grand Lieu.....</p> <p>AOC - Côteaux d'Ancenis blanc.....</p> <p>AOC - Côteaux d'Ancenis rouge et rosé</p> <p>AOC - Gros-Plant</p> <p>IGP - Chardonnay</p> <p>IGP - Blancs (<i>hors Chardonnay</i>).....</p> <p>IGP - Rouges et Rosés</p> <p>Vins de table (sans IG).....</p>	<p>145,00 €</p> <p>179,00 €</p> <p>197,00 €</p> <p>162,00 €</p> <p>152,00 €</p> <p>204,00 €</p> <p>163,00 €</p> <p>184,00 €</p> <p>316,00 €</p> <p>348,00 €</p> <p>411,00 €</p> <p>110,00 €</p> <p>124,00 €</p> <p>110,00 €</p> <p>110,00 €</p> <p>156,00 €</p> <p>120,00 €</p> <p>89,00 €</p> <p>116,00 €</p> <p>110,00 €</p> <p>94,00 €</p> <p>83,00 €</p>

Il doit être tenu compte de l'évolution de l'âge de la vigne louée tous les neuf ans afin de revoir éventuellement le volume de base du fermage.

Les conditions du nouveau bail type départemental viticole n° 2007-1032 du 17 septembre 2007 s'appliquent aux nouveaux baux et à tous les renouvellements de baux échus.

Anne-Kathleen DELAMETTE
 Juriste
 Chambre Régionale d'Agriculture
 des Pays de Loire