

## COURS DES FERMAGES Automne 2020 (indices)

### I - Locations en polyculture : Arrêté Ministériel du 16/07/2020 - Arrêté Préfectoral du 29/10/2020

#### 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 **105.33** pour toutes les échéances depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2020 et les nouveaux baux prenant effet entre le 1<sup>er</sup> octobre 2020 et le 30 septembre 2021.

Cet indice traduit une augmentation de **+ 0,55 %** par rapport à 2019 où l'indice national des fermages était égal à **104,76**.

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 diminution 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 **1,2 %** par rapport à l'année 2019 (**x 1.012**).
- Le taux d'imposition de la chambre d'agriculture de Maine et Loire est de **11.30 %**.

#### MAISON D'HABITATION

- Valeur du m<sup>2</sup> corrigé de surface au sol de la maison d'habitation : **23,37 €**.
  - par référence à la variation de l'indice des loyers (130.57 au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 contre 129,38 au 1<sup>er</sup> trimestre 2019) soit une augmentation de 0.92 %.

#### POINT FERMAGE

- Valeur du point fermage :
  - Pour les baux de l'Arrêté du 28 octobre 1997 : **1,9515 €**

### 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 23,53 € au 1<sup>er</sup> octobre 2020.*

### Actualisation des minima et maxima préfectoraux pour terres polyculture

Catégories de terres	Minima (€/ha)	Maxima (€/ha)
<b>1</b>	138.56	156.12
<b>2</b>	119.04	136.61
<b>3</b>	99.53	117.09
<b>4</b>	80.01	97.58
<b>5</b>	19.52	78.06

## Actualisation des minima et maxima pour bâtiments d'exploitation

Catégorie bâtiments d'exploitation	Points	Valeur du point au 1er octobre 2020	Maxima et minima actualisés au 1 <sup>er</sup> octobre 2020 (€/an)
I - maximum	800	1,9515	1 561,20 €
I - minimum	701	1,9515	1 368,00 €
II - maximum	700	1,9515	1 366,05 €
II - minimum	601	1,9515	1 172,85 €
III - maximum	600	1,9515	1 170,90 €
III - minimum	501	1,9515	977,70 €
IV - maximum	500	1,9515	975,75 €
IV - minimum	401	1,9515	782,55 €
V - maximum	400	1,9515	780,60 €
V - minimum	301	1,9515	587,40 €
VI - maximum	300	1,9515	585,45 €
VI - minimum	201	1,9515	392,25 €
VII - maximum	200	1,9515	390,30 €
VII - minimum	101	1,9515	197,10 €
VIII - maximum	100	1,9515	195,15 €
VIII - minimum	50	1,9515	97,58 €

## 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 <sup>2</sup> )	Valeur du m <sup>2</sup> corrigé au 1 <sup>er</sup> octobre 2020 (€)	Maxima et minima actualisés au 1 <sup>er</sup> octobre 2020 (€/an)
I - maximum	180	23,37	4 206,60
I - minimum	155	23,37	3 622,35
II - maximum	154	23,37	3 598,98
II - minimum	130	23,37	3 038,10
III - maximum	129	23,37	3 014,73
III - minimum	105	23,37	2 453,85
IV - maximum	104	23,37	2 430,48
IV - minimum	80	23,37	1 869,60
V - maximum	79	23,37	1 846,23
V - minimum	55	23,37	1 285,35

## 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 <sup>2</sup> /mois)	(€/m <sup>2</sup> /an)	(€/m <sup>2</sup> /mois)	(€/m <sup>2</sup> /an)
Catégorie 1 : 9-99 m <sup>2</sup>	1,13	13,56	4,99	59,88
Catégorie 2 : 100-149 m <sup>2</sup>	1,07	12,84	4,75	57,00
Catégorie 3 : 150-199 m <sup>2</sup>	1,00	12,00	4,48	53,76
Catégorie 4 : > 200 m <sup>2</sup>	0,94	11,28	4,24	50,88

**Echéances annuelles et semestrielles entre le 1<sup>er</sup> novembre 2020 et le 31 octobre 2021**

<p>Baux conclus en application de l'Arrêté Préfectoral du  <b>29 octobre 1997</b>                      (modifié par arrêté du <b>27 octobre 2011</b> (SCIM/BCAD n° 2011-389))</p> <p><b>Cours au 1<sup>er</sup> Novembre 2020</b></p>	<p><b>Echéance annuelle ou semestrielle                      entre le 01/11/2020 et le 31/10/2021                      (Euros/HL)</b></p>
<p><b>VINS</b></p> <p>Anjou Blanc ..... 147,00 €</p> <p>Anjou Rouge..... 161,00 €</p> <p>Anjou Villages..... 177,00 €</p> <p>Saumur Blanc..... 151,00 €</p> <p>Saumur Rouge..... 161,00 €</p> <p>Saumur Champigny..... 262,00 €</p> <p>Rosé d'Anjou..... 156,00 €</p> <p>Cabernet d'Anjou..... 184,00 €</p> <p>Côteaux du Layon..... 314,00 €</p> <p>Côteaux du Layon Villages..... 345,00 €</p> <p>Crus..... 408,00 €</p> <p>Muscadet..... 96,00 €</p> <p>AOC - Côteaux d'Ancenis blanc..... 140,00 €</p> <p>AOC - Côteaux d'Ancenis rouge et rosé..... 108,00 €</p> <p>AOC - Gros-Plant..... 81,00 €</p> <p>IGP - Chardonnay..... 124,00 €</p> <p>IGP - <b>Blanc</b> (hors Chardonnay)..... 100,00 €</p> <p>IGP - Rouges et Rosés..... 92,00 €</p> <p>Vins de table (sans IG)..... 77,00 €</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