

COURS DES FERMAGES Automne 2021 (indices)

I - Locations en polyculture : Arrêté Ministériel du 12/07/2021 - Arrêté Préfectoral du 25/10/2021

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 **106.48** pour toutes les échéances depuis le 1^{er} octobre 2021 et les nouveaux baux prenant effet entre le 1^{er} octobre 2021 et le 30 septembre 2022.

Cet indice traduit une augmentation de **+ 1,09 %** par rapport à 2020 où l'indice national des fermages était égal à **105.33**.

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 **0.2 %** par rapport à l'année 2020 (**x 1.002**).
- Le taux d'imposition de la chambre d'agriculture de Maine et Loire est de **11.30 %**.

MAISON D'HABITATION

- Valeur du m² corrigé de surface au sol de la maison d'habitation : **23,39 €**.

POINT FERMAGE

- Valeur du point fermage :

▪ Pour les baux de l'Arrêté du 28 octobre 1997 : **1,9728 €**

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 23,79 € au 1^{er} octobre 2021.

Actualisation des minima et maxima préfectoraux pour terres polyculture

Catégories de terres	Minima (€/ha)	Maxima (€/ha)
1	140.07	157.82
2	120.34	138.10
3	100.61	118.37
4	80.88	98.64
5	19.73	78.91

Actualisation des minima et maxima pour bâtiments d'exploitation

Bâtiments d'exploitation

Catégorie bâtiments d'exploitation	Points	Valeur du point au 1er octobre 2021	Maxima et minima actualisés au 1 ^{er} octobre 2021 (€/an)
I - maximum	800	1,9728	1 578,24 €
I - minimum	701	1,9728	1 382,93 €
II - maximum	700	1,9728	1 380,96 €
II - minimum	601	1,9728	1 185,65 €
III - maximum	600	1,9728	1 183,68 €
III - minimum	501	1,9728	988,37 €
IV - maximum	500	1,9728	986,40 €
IV - minimum	401	1,9728	791,09 €
V - maximum	400	1,9728	789,12 €
V - minimum	301	1,9728	593,81 €
VI - maximum	300	1,9728	591,84 €
VI - minimum	201	1,9728	396,53 €
VII - maximum	200	1,9728	394,56 €
VII - minimum	101	1,9728	199,25 €
VIII - maximum	100	1,9728	197,28 €
VIII - minimum	50	1,9728	98,64 €

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 2021 (€)	Maxima et minima actualisés au 1 ^{er} octobre 2021 (€/an)
I - maximum	180	23,39	4 210,20
I - minimum	155	23,39	3 625,45
II - maximum	154	23,39	3 602,06
II - minimum	130	23,39	3 040,70
III - maximum	129	23,39	3 017,31
III - minimum	105	23,39	2 455,95
IV - maximum	104	23,39	2 432,56
IV - minimum	80	23,39	1 871,20
V - maximum	79	23,39	1 847,81
V - minimum	55	23,39	1 286,45

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

Catégorie Bâtiments d'habitation

(arrêté préfectoral du 29 octobre 1997 modifié le 25 mai 2009, dont les dispositions sont applicables aux baux conclus ou renouvelés à compter de la date de signature de l'arrêté)

	Loyer minimal		Loyer maximal	
	(€/m ² /mois)	(€/m ² /an)	(€/m ² /mois)	(€/m ² /an)
Catégorie 1 : 9-99 m ²	1,131	13,57	4,994	59,93
Catégorie 2 : 100-149 m ²	1,071	12,85	4,754	57,05
Catégorie 3 : 150-199 m ²	1,001	12,01	4,484	53,81
Catégorie 4 : > 200 m ²	0,941	11,29	4,244	50,93

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>135,00 €</p> <p>156,00 €</p> <p>172,00 €</p> <p>128,00 €</p> <p>176,00 €</p> <p>232,00 €</p> <p>161,00 €</p> <p>184,00 €</p> <p>305,00 €</p> <p>336,00 €</p> <p>397,00 €</p> <p>100,82 €</p> <p>113,54 €</p> <p>100,82 €</p> <p>100,82 €</p> <p>147,89 €</p> <p>113,76 €</p> <p>85,55 €</p> <p>107,00 €</p> <p>101,00 €</p> <p>91,00 €</p> <p>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