Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA SEINE-MARITIME

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
Service économie agricole

Affaire suivie par : Gérard NICOLEAU
Tél. : 02 02 18 94 48
Fax : 02 32 18 94 46
Mél : gerard.nicoleau@seine-maritime.gouv.fr

Arrêté du 30 SEP. 2016

portant sur les conditions d'application du statut du fermage dans le département de Seine-Maritime pour les baux en cours intervenus antérieurement au 6 mars 2014, non encore renouvelés ou ceux dont le terme de l'échéance de 9 ans n'est pas échu.
Indice des fermages et ses variations pour la campagne 2016-2017.
Fixation des valeurs locatives minima et maxima pour la campagne 2016-2017.

IMPORTANT

Préambule aux deux arrêtés préfectoraux portant sur les conditions d'application du statut du fermage dans le département de Seine-Maritime pour la campagne 2016-2017

Selon l'article L.411-11 du code rural et de la pêche maritime, *« les maxima et les minima font l'objet d'un nouvel examen au plus tard tous les six ans. S'ils sont modifiés, le prix des baux en cours ne peut (...) être révisé que lors du renouvellement ou s'il s'agit d'un bail à long terme, en début de chaque nouvelle période de neuf ans. »*

Le 18 février 2014, conformément à l'article L.411-11 du code rural et de la pêche maritime, une révision des maxima et minima de la grille des fermages est intervenue. Une nouvelle grille fixant les valeurs locatives minima et maxima est entrée en vigueur le 6 mars 2014.

Cette réforme conduisant à des augmentations locales sensibles, des grilles dites « transitoires » ont été instaurées pour **une période de 3 ans à compter de la parution de l'arrêté préfectoral du 6 mars 2014**, pour les communes (listées dans cet arrêté) subissant une augmentation moyenne du fermage de plus de 10% consécutivement à cette réforme. Ces grilles transitoires figurent à l'article 27 de l'arrêté précité.

A partir du 7 mars 2017, les valeurs locatives figurant aux grilles « transitoires » seront caduques. Les minima et maxima des commununes visées seront ceux figurant à l'article 26 du présent arrêté et correspondant aux nouvelles zones de fermage dans lesquelles s'incrivent les communes concernés.

Par ailleurs, l'article L.411-11 du code rural et de la pêche maritime, régit les conditions d'application dans le temps de la révision des maxima et minima. Selon ces dispositions, la nouvelle grille des fermages se généralise progressivement à tous les baux sur le territoire du département. Elle vient à s'appliquer de la manière qui suit :

- aux nouveaux baux conclus à compter du 6 mars 2014 ;
- aux baux se renouvelant à compter de cette date ;
- aux baux arrivant au terme d'une échéance de 9 ans.

En pratique, la nouvelle grille générale se généralisera à la totalité des baux existants sur le territoire seinomarin au terme d'une période de 9 ans.

Vont donc coexister pendant cette période deux arrêtés préfectoraux :

- **le premier,** relatif à l'ancienne grille appliquée selon la délimitation des petites régions agricoles, permettant de connaître la fourchette dans laquelle le montant du fermage doit se situer **pour les baux en cours intervenus antérieurement au 6 mars 2014, non encore renouvelés ou ceux dont le terme de l'échéance de 9 ans n'est pas échu** ;

- **le deuxième,** relatif à la nouvelle grille générale appliquée selon la délimitation des nouvelles zones de fermage, permettant d'encadrer le fermage **des baux intervenus à compter du 6 mars 2014, de ceux se renouvelant ou arrivant au terme d'une échéance de 9 ans à partir de cette même date,** dans lequel figurent également les grilles transitoires explicitées précédemment.

Ces deux arrêtés préfectoraux ont vocation à actualiser chacune de ces grilles en fonction de l'indice national des fermages et de sa variation pour la campagne 2016-2017.

La préfète de la région Normandie, préfète de la Seine-Maritime,
officier de la Légion d'honneur
officier de l'ordre national du Mérite

Vu le code rural et de la pêche maritime et notamment l'article L 411-11 et suivants ;

Vu la loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages ;

Vu la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche ;

Vu le décret n° 95-623 du 6 mai 1995 ;

Vu le décret n°2010-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et de ses composantes ;

Vu l'arrêté ministériel du 13 juillet 2016 constatant pour 2016 l'indice national des fermages ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 16-062 du 8 janvier 2016 donnant délégation de signature en matière d'activités à Monsieur Olivier MORZELLE, directeur départemental des territoires et de la mer ;

Vu l'arrêté préfectoral du 22 octobre 2015 fixant l'indice des fermages et sa variation pour l'année 2015 - 2016 et fixation des valeurs locatives minima et maxima pour 2015–2016

Sur proposition de monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer de Seine-Maritime ;

ARRETE

TITRE PREMIER

SEUIL D'APPLICATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DE STATUT DU FERMAGE

Article 1 :

La nature et la superficie maximum des parcelles de terre, ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole au sens du dernier alinéa de l'article L 411-3 du Code rural et de la pêche maritime, sont fixées comme suit :

- 2 ha pour les parcelles en nature de terres de labour ou d'herbages comportant ou non une maison d'habitation ;
- 0 ha 30 pour les parcelles cultivées en maraîchage ou livrées à l'horticulture ;
- 0 ha 10 pour les bassins destinés à la cressiculture.

Les parcelles visées ci-dessus restent, cependant, soumises à l'ensemble des dispositions du statut des baux ruraux, si elles sont les parties essentielles d'une exploitation agricole ou si elles constituent un corps de ferme.

TITRE 2

COMPOSITION DE L'INDICE DU FERMAGE

Article 2 :

L'article 62 de la loi n° 20121-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche et le décret n° 2010-1126 du 27 septembre 2010 ont réformé les principes d'indexation des fermages par un indice national .

Cet indice est composé :

- Pour 60 % de l'évolution du revenu brut d'entreprise agricole (RBEA) à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq années précédentes ;
- Pour 40 % de l'évolution du niveau général des prix (PIB) par rapport à l'année précédente (Source INSEE).

L'indice national des fermages et sa variation annuelle sont constatés avant le 1er octobre de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'Agriculture.

TITRE 3

VARIATION DE L'INDICE DES FERMAGES

Article 3 :
L'indice national des fermages pour 2016, dont la composition est définie à l'article 2 du présent arrêté est fixé pour l'ensemble du département de la Seine-Maritime à **109,59**

Cet indice est applicable pour les échéances des fermages comprises entre le 1er septembre 2016 et le 31 août 2017.

Article 4 :
La variation de l'indice national des fermages de l'année 2016 par rapport à l'année 2015 est de **-0,42%.**

TITRE 4

MONTANT DES FERMAGES

Chapitre 1 – Locaux d'habitation

Article 5 : Calcul de la part du fermage représentative de la maison d'habitation :
La part du fermage représentative des locaux d'habitation, exprimée en euros, sera calculée sur la base de la surface corrigée de l'habitation, dans les conditions fixées aux articles 6 à 8 du présent arrêté.

Article 6 : Définition des catégories de maisons d'habitation :
Les catégories de maisons d'habitation tiennent compte des quatre critères suivants : état d'entretien et de conservation du logement, importance du logement, confort du logement et situation du logement par rapport à l'exploitation agricole.

Trois catégories de maisons sont identifiées :

1ère catégorie :

- Maison neuve ou restaurée, sans vétusté et présentant un bon état extérieur ;

- Pièces bien éclairées (aux normes) et bien isolées (y compris les combles) double vitrage, saines et ventilées, mesurant au minimum 8 m² ;

- Habitation comprenant un garage(1), disposant d'une installation de chauffage central fonctionnelle et comportant une salle de bain avec baignoire ou douche avec wc intérieur indépendant ;

- Habitation à plus de 100 m(1) des bâtiments d'élevage (salle de traite, silos, fosses, etc....) pourvue d'un accès indépendant ;

2ème catégorie :

- Maison avec de bonnes conditions d'habitabilité (éléments d'équipement et de confort) ;

- Les pièces sont correctement éclairées, isolées(1) et mesurant au minimum 8 m² ;

- L'habitation est munie d'une installation de chauffage fonctionnelle et comporte une salle de bain avec baignoire ou douche WC intérieur ;

- Habitation située à au moins 50m(1) des bâtiments d'élevage (salle de traite, silos, fosses, etc...) ;

3ème catégorie :

- Maison d'un état d'entretien suffisant pouvant comporter des défauts ;

- Les pièces mesurant au minimum 8m² ;

- L'habitation peut présenter des défauts d'isolation mais dispose d'un chauffage général(1), d'une salle d'eau(1), d'un WC intérieur ou annexe ;

1) *si la condition n'est pas remplie, elle n'exclue pas obligatoirement de la catégorie mais il convient de prendre en compte ce paramètre dans le calcul de la valeur locative du m² (des minorations ou majorations sont proposées en annexe)*

Article 7 : Définition de la surface habitable :

Les valeurs locatives des maisons d'habitation, exprimées en euros, seront calculées sur la base de la surface privative définie par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte, dans l'établissement de la surface habitable des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.

Lors de l'état des lieux d'entrée tel que prévu par le Code rural, le bailleur et le preneur se mettent d'accord sur le nombre de mètres carrés habitables du logement.

Article 8 : Détermination des prix minimum et maximum :

1) Pour la période comprise entre le 1er septembre 2016 et le 31 août 2017, les minima et maxima des loyers des maisons d'habitation au sein d'un bail rural sont exprimés en euros par mètre carré de surface habitable et par mois.

2) Selon les catégories de maisons, les minima et les maxima intègrent ;

- Un minimum et un maximum en euros par m2 de chaque catégorie qui correspond à la prise en compte de l'état d'entretien et de conservation des logements;

- Des minorations ou majorations maximum spécifiques à chaque catégorie relatives à l'importance des logements, de leur confort et de leur situation par rapport à l'exploitation (voir modalités de calcul en annexe) ;

Article 9 : Calcul du loyer mensuel :

Le loyer mensuel est établi en multipliant le nombre de mètres carrés habitables par le prix du loyer fixé entre le bailleur et le preneur, tel qu'il résulte de l'application de l'article 8 du présent arrêté.
Pour chaque catégorie de maison, ce prix doit être compris entre le minimum et le maximum définis aux articles 8 et 11. Un exemple de calcul est fourni en annexe.

Dans le cadre d'un renouvellement de bail, les améliorations de toute nature effectuées ou financées par le preneur ne peuvent être retenues par le propriétaire pour le calcul du loyer de la maison d'habitation. Lorsque le financement de certains travaux (type isolation, électricité, toiture, sanitaire, chauffage,) a été partagé entre le bailleur et le preneur, le calcul de la valeur locative se fera au prorata de la valeur de l'apport de chacune des parties. Néanmoins, les améliorations apportées pourront être prises en compte après le départ du fermier pour l'élaboration d'un nouveau bail avec un nouveau fermier.

Article 10 : Ajustement du loyer en fonction de la surface habitable :
Pour les habitations d'une surface habitable supérieure à 110 m², un coefficient de minoration par tranche sur le prix du loyer au delà des 110 premiers mètres carrés est ainsi appliqué :

- Coefficient de 0,8 pour la surface habitable supérieure à 110 m² et inférieure ou égale à 130 m²,
- Coefficient de 0,6 pour la surface habitable supérieure à 130 m² et inférieure ou égale à 150 m²,
- Coefficient de 0,4 pour la surface habitable supérieure à 150 m² et inférieure ou égale à 180 m²,

La partie de surface habitable supérieure à 180m² n'est plus prise en compte pour le calcul du loyer de la maison d'habitation.

Article 11 : Actualisation du montant du loyer de la maison d'habitation :
Le loyer est actualisé chaque année en fonction de l'évolution annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL).

Le prix du loyer au mètre carré des bâtiments d'habitation est actualisé d'après la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2ème trimestre de l'année en cours par rapport à l'indice de référence des loyers du 2ème trimestre de l'année précédente (publication INSEE). Ce nouvel indice de référence s'applique aux baux en cours.

L'indice de base pour la campagne 2016-2017 est l'indice de référence des loyers du 2ème trimestre 2016 soit 125,25 (0 % par rapport à l'IRL du 2ème trimestre 2015) (publication au JO du 13 juillet 2016).

Les minima et maxima des prix au m² de surface habitable (déterminée sur la base de la surface privative définie par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) des maisons d'habitation, sont fixés, pour les échéances comprises entre le 1er septembre 2016 et le 31 août 2017, de la manière suivante :

Catégories de maisons d'habitation		Intervalle de prix en euros par m² de chaque catégorie	Modulation possible pour chaque catégorie	Minima et Maxima en euros par m²
1ère catégorie	MAXI	7,05 €	25%	8,81
	MINI	5,96 €	-30%	4,18
2ème catégorie	MAXI	5,96 €	25%	7,46
	MINI	4,33 €	-25%	3,25
3ème catégorie	MAXI	4,33 €	25%	5,42
	MINI	2,17 €	-35%	1,41

Chapitre 2 – Bâtiments d'exploitation

Article 12 :
La part de fermage représentative des bâtiments d'exploitation sera exprimée en monnaie (euros) par m^2 de bâtiment et par an.

Article 13 :
La part du fermage représentative des bâtiments d'exploitation s'applique à compter de la date de la signature du présent arrêté, pour les baux en cours dont leur date de signature est antérieure au 6 mars 2014.

Article 14 :
Les bâtiments d'exploitation, considérés comme utilisables, sont classés en 4 catégories définies, pour chacune d'elle, comme suit :

1ère catégorie : Hangar ou stabulation libre, bardé sur 3 côtés, avec une hauteur minimum de 4 mètres sous auvent, ou garage avec plafond fermé sur 4 côtés dont un avec porte.

2ème catégorie : Bâtiments traditionnels aménagés pour une utilisation fonctionnelle, stabulations libres, notamment celles pour les jeunes bovins, et étables traditionnelles aménagées avec portes permettant l'accès d'engins pour l'alimentation des animaux et l'évacuation des fumiers.

3ème catégorie : Hangars non bardés.

4ème catégorie : Bons bâtiments avec bonne couverture, non aménagés, mais utilisables.

Les bâtiments déclarés non utilisables d'un commun accord entre les parties ne seront pas pris en compte dans cette classification, mais dès lors, le bailleur aura la possibilité de les détruire.

Les caves et greniers des bâtiments d'exploitation seront décomptés pour leur superficie multipliée par un coefficient compris entre 0,2 et 0,5 et affectés dans la catégorie des bâtiments dans lesquels ils sont intégrés.

Article 15 :
Pour la détermination de son montant total, la part du fermage représentative des bâtiments d'exploitation, appréciée sur des bases distinctes du reste de l'exploitation, sera déterminée, quelle que soit la durée du bail, par référence aux valeurs locatives minima et maxima qui suivent, fixées pour la campagne 2016-2017 (1er septembre 2016 au 31 août 2017) pour l'ensemble du département, en fonction des surfaces respectives de chaque catégorie de bâtiments d'exploitation, telles qu'elles sont définies à l'article 14 du présent arrêté.

Ces valeurs locatives minima et maxima qui correspondent à une nouvelle valeur 100 de l'indice des fermages, seront actualisées chaque année à l'échéance du 1er septembre par arrêté préfectoral en fonction de l'évolution de cet indice, dont la composition est définie à l'article 2 du présent arrêté.

Article 16 : Bâtiments d'exploitation :
Pour la période comprise entre le 1er septembre 2016 et le 31 août 2017, les valeurs locatives minima et maxima des bâtiments d'exploitation sont actualisées aux valeurs suivantes :

Catégories de bâtiments d'exploitation		Montants en euros par m² de bâtiments
1ère catégorie	MAXI	2,93 €
	MINI	2,43 €
2ème catégorie	MAXI	2,43 €
	MINI	1,94 €
3ème catégorie	MAXI	1,94 €
	MINI	1,49 €
4ème catégorie	MAXI	1,49 €
	MINI	0,48 €

Chapitre 3 – Superficies destinées à la polyculture ou a l'élevage

Article 17 :
La part du fermage représentative des superficies destinées à la polyculture ou à l'élevage (terres de labour et herbages) sera exprimée en monnaie (euros) par hectare et par an.

Article 18 :
La part du fermage représentative des superficies destinées à la polyculture ou à l'élevage (terres de labour et herbages) s'applique à compter de la date de la signature du présent arrêté, pour les baux en cours dont leur date de signature est antérieure au 6 mars 2014.

Article 19 :
Les superficies destinées à la polyculture et à l'élevage (terres de labour et herbages) sont classées globalement dans l'une ou l'autre des 4 catégories définies, pour chacune d'elles, comme suite :

Catégorie exceptionnelle : Terres et herbages de première classe, bien groupés, d'accès facile sans parties pierreuses, sans route à grande circulation ou voie de chemin de fer à traverser, dont l'homogénéité et le profil permettent une exploitation rationnelle et conforme aux potentialités naturelles de la région : herbages situés à proximité du corps de ferme.

1ère catégorie : Terres et herbages de bonne qualité classés pour au moins 70 % en première classe, bien groupés, de mise en valeur facile : herbages situés à proximité du corps de ferme et non séparés de ce dernier par une route à grande circulation.

2ème catégorie : Terres et herbages de première et deuxième classes, mais pouvant comporter un maximum de 20 % de surfaces en troisième classe, relativement groupés.

3ème catégorie : Terres et herbages de toutes catégories, mais dont une majorité est située en deuxième et troisième classes, de mise en valeur plus difficile.

Article 20 :
Les valeurs locatives à retenir à l'hectare pour la détermination du montant du fermage des surfaces destinées à la polyculture ou à l'élevage (terres de labour et herbages) doivent se situer entre les maxima et minima qui suivent, fixés pour la campagne 2016-2017 (1er septembre 2016 au 31 août 2017) et pour chaque région ou sous région agricole du département en fonction de la durée du bail et de la catégorie dans laquelle sont classées ces surfaces en application de l'article 19 du présent arrêté.

A titre indicatif, il est rappelé ici que concernant les baux de carrière (25 ans et plus), le mode de calcul est le suivant : base (bail de 9 ans) + 1 % par année de bail (ex : base + 30 % pour un bail de 30 ans). Les données précédentes sont établies pour un bail de carrière et doivent donc être adaptées à la durée effective du bail de carrière.

Les valeurs locatives des différentes petites régions agricoles du département (cf. article 31) sont définies à partir de la base 100 applicable au Pays de Caux Ouest de la manière suivante :

Pays de Caux Ouest :	100 %
Pays de Caux Est :	95 %
Petit Caux :	92 %
Entre Bray et Picardie :	74 %
Pays de Bray :	88 %
Entre Caux et Vexin :	80 %
Vallée de Seine I :	90 %
Vallée de Seine II :	70 %

Article 21 : Superficies destinées à la polyculture ou à l'élevage :
Pour la période comprise entre le 1er septembre 2016 et le 31 août 2017, les valeurs locatives maxima et minima des superficies destinées à la polyculture et l'élevage sont fixées aux montants actualisés ci-après :

Durée du bail	Catégories		PAYS DE CAUX OUEST	PAYS DE CAUX EST	PETIT CAUX	ENTRE BRAY ET PICARDIE	PAYS DE BRAY	ENTRE CAUX ET VEXIN	VALLEE DE LA SEINE I	VALLEE DE LA SEINE II
Bail de carrière	Except.	Maxi	260,98 €	247,92 €	240,10 €	193,12 €	229,65 €	208,77 €	234,88 €	182,68 €
		Mini	235,49 €	223,71 €	216,65 €	174,26 €	207,24 €	188,40 €	211,94 €	164,85 €
30 ans	1ère cat.	Maxi	235,49 €	223,71 €	216,65 €	174,26 €	207,24 €	188,40 €	211,94 €	164,85 €
		Mini	210,04 €	199,54 €	193,24 €	155,42 €	184,83 €	168,03 €	189,04 €	147,03 €
	2ème cat.	Maxi	210,04 €	199,54 €	193,24 €	155,42 €	184,83 €	168,03 €	189,04 €	147,03 €
		Mini	184,55 €	175,33 €	169,80 €	136,57 €	162,41 €	147,64 €	166,10 €	129,20 €
	3ème cat.	Maxi	184,55 €	175,33 €	169,80 €	136,57 €	162,41 €	147,64 €	166,10 €	129,20 €
		Mini	145,09 €	137,83 €	133,47 €	107,35 €	127,67 €	116,07 €	130,56 €	101,56 €
18 ans et plus	Except.	Maxi	248,93 €	236,48 €	229,00 €	184,20 €	219,05 €	199,13 €	224,03 €	174,24 €
		Mini	224,63 €	213,39 €	206,67 €	166,23 €	197,68 €	179,70 €	202,17 €	157,25 €
	1ère cat.	Maxi	224,63 €	213,39 €	206,67 €	166,23 €	197,68 €	179,70 €	202,17 €	157,25 €
		Mini	200,33 €	190,30 €	184,31 €	148,25 €	176,29 €	160,26 €	180,30 €	140,24 €
	2ème cat.	Maxi	200,33 €	190,30 €	184,31 €	148,25 €	176,29 €	160,26 €	180,30 €	140,24 €
		Mini	176,03 €	167,24 €	161,95 €	130,26 €	154,91 €	140,82 €	158,44 €	123,22 €
	3ème cat.	Maxi	176,03 €	167,24 €	161,95 €	130,26 €	154,91 €	140,82 €	158,44 €	123,22 €
		Mini	138,39 €	131,47 €	127,31 €	102,40 €	121,76 €	110,70 €	124,54 €	96,86 €
12 ans	Except.	Maxi	216,80 €	205,96 €	199,46 €	160,42 €	190,78 €	173,45 €	195,12 €	151,76 €
		Mini	195,64 €	185,87 €	179,98 €	144,76 €	172,16 €	156,51 €	176,07 €	136,94 €
	1ère cat.	Maxi	195,64 €	185,87 €	179,98 €	144,76 €	172,16 €	156,51 €	176,07 €	136,94 €
		Mini	174,48 €	165,76 €	160,52 €	129,13 €	153,54 €	139,59 €	157,03 €	122,15 €
	2ème cat.	Maxi	174,48 €	165,76 €	160,52 €	129,13 €	153,54 €	139,59 €	157,03 €	122,15 €
		Mini	153,32 €	145,66 €	141,05 €	113,46 €	134,91 €	122,66 €	137,98 €	107,32 €
	3ème cat.	Maxi	153,32 €	145,66 €	141,05 €	113,46 €	134,91 €	122,66 €	137,98 €	107,32 €
		Mini	120,53 €	114,50 €	110,88 €	89,19 €	106,05 €	96,42 €	108,48 €	84,37 €
9 ans	Except.	Maxi	200,74 €	190,72 €	184,69 €	148,55 €	176,66 €	160,59 €	180,67 €	140,52 €
		Mini	181,14 €	172,10 €	166,66 €	134,05 €	159,41 €	144,93 €	163,03 €	126,81 €
	1ère cat.	Maxi	181,14 €	172,10 €	166,66 €	134,05 €	159,41 €	144,93 €	163,03 €	126,81 €
		Mini	161,56 €	153,48 €	148,64 €	119,56 €	142,16 €	129,25 €	145,41 €	113,09 €
	2ème cat.	Maxi	161,56 €	153,48 €	148,64 €	119,56 €	142,16 €	129,25 €	145,41 €	113,09 €
		Mini	141,97 €	134,88 €	130,61 €	105,06 €	124,94 €	113,57 €	127,77 €	99,38 €
	3ème cat.	Maxi	141,97 €	134,88 €	130,61 €	105,06 €	124,94 €	113,57 €	127,77 €	99,38 €
		Mini	111,61 €	106,02 €	102,67 €	82,59 €	98,21 €	89,28 €	100,44 €	78,12 €

Ces valeurs locatives maxima et minima qui correspondent à une nouvelle valeur 100 de l'indice des fermages, seront actualisées chaque année, à l'échéance du 1er septembre par arrêté préfectoral, en fonction de l'évolution de cet indice, dont la composition est définie à l'article 2 du présent arrêté.

Chapitre 4 – Cultures maraîchères et horticoles en pleine terre

Article 22 :
La part du fermage représentative des superficies consacrées au maraîchage et à l'horticulture en pleine terre sera exprimée en monnaie (euros) par hectare et par an.

Article 23 :
La part du fermage représentative des superficies consacrées au maraîchage et à l'horticulture en plaine terre s'applique à compter de la date de la signature du présent arrêté, pour les baux en cours dont leur date de signature est antérieure au 6 mars 2014.

Article 24 :
Pour la période comprise entre le 1er septembre 2016 et le 31 août 2017, les valeurs des minima et maxima des cultures maraîchères et horticoles en pleine terre sont fixées aux montants actualisés ci-après :

Durée du bail	Montants euros à l'hectare	
	MAXI	MINI
25 ans et plus	555,10 €	360,02 €
18 ans et plus	529,47 €	343,40 €
12 ans	461,17 €	299,08 €
9 ans	427,00 €	276,94 €

Ces valeurs locatives minima et maxima qui correspondent à la valeur 100 de l'indice des fermages seront actualisées, chaque année, à l'échéance du 1er septembre par arrêté préfectoral, en fonction de l'évolution de cet indice, dont la composition est définie à l'article 2 du présent arrêté.

Les valeurs locatives ci-dessus ne doivent être retenues que dans le seul cas où les terres, objet de la location, présentent sur le plan agronomique et antérieurement au bail, les caractéristiques des sols propres aux cultures maraîchères et horticoles. Dans le cas contraire, et notamment lorsque les améliorations visant à transformer des terres de polyculture en terres maraîchères ou horticoles sont le fait du preneur, le montant du fermage sera calculé sur les bases retenues pour les surfaces en polyculture ou en herbages, telles qu'elles sont exprimées à l'article 21 du présent arrêté.

Chapitre 5 – Cressiculture

Article 25 :
La part du fermage représentative des bassins livrés à la culture du cresson sera exprimée en monnaie (euros) par hectare et par an.

Article 26 :
La part du fermage représentative des bassins livrés à la culture du cresson s'applique à compter de la date de la signature du présent arrêté, pour les baux en cours dont leur date de signature est antérieure au 6 mars 2014.

Article 27 :
Les cressicultures sont classées en 3 catégories définies, pour chacune d'elles, comme suit :

1ère catégorie : Cressiculture comportant des bassins bien orientés, entourés de ciment ou maçonnerie. Bassins alimentés en eau provenant directement d'une source située à proximité (moins de 50 mètres). Accès facile.

2ème catégorie : Cressiculture pour laquelle l'un des éléments dont il est fait mention pour la première catégorie fait défaut.

3ème catégorie : Cressiculture pour laquelle plusieurs des éléments énoncés pour la première catégorie font défaut.

Article 28 : Pour la période comprise entre le 1er septembre 2016 et le 31 août 2017, les valeurs locatives pour la cressiculture sont fixées aux montants actualisés ci-après :

Durée du Bail	Catégories de cressiculture		Montants en euros à l'hectare
Bail de carrières de 30 ans	1ère catégorie	Maxi	2 275,52 €
		Mini	1 820,18 €
	2ème catégorie	Maxi	1 820,18 €
		Mini	1 365,30 €
	3ème catégorie	Maxi	1 365,30 €
		Mini	910,20 €
18 ans et plus	1ère catégorie	Maxi	2 170,49 €
		Mini	1 736,18 €
	2ème catégorie	Maxi	1 736,18 €
		Mini	1 302,29 €
	3ème catégorie	Maxi	1 302,29 €
		Mini	868,20 €
12 ans	1ère catégorie	Maxi	1 890,42 €
		Mini	1 512,15 €
	2ème catégorie	Maxi	1 512,15 €
		Mini	1 134,26 €
	3ème catégorie	Maxi	1 134,26 €
		Mini	756,18 €
9 ans	1ère catégorie	Maxi	1 750,40 €
		Mini	1 400,14 €
	2ème catégorie	Maxi	1 400,14 €
		Mini	1 050,24 €
	3ème catégorie	Maxi	1 050,24 €
		Mini	700,16 €

Ces valeurs locatives minima et maxima qui correspondent à la valeur 100 de l'indice des fermages seront actualisées, chaque année, à l'échéance du 1er septembre par arrêté préfectoral, en fonction de l'évolution de cet indice, dont la composition est définie à l'article 2 du présent arrêté.

Chapitre 6 – Dispositions diverses

Article 29 :
Les valeurs locatives fixées aux articles 11, 16, 21, 24 et 28 du présent arrêté seront minorées de 6 % pour les baux renouvelés comportant une clause de reprise sexennale.

Article 30 :
En aucun cas, les améliorations qui sont le fait du repreneur en place et qui ont été réalisées à ses frais, ne seront prises en considération pour l'application des éléments permettant de classer les maisons d'habitation, les bâtiments d'exploitation et les surfaces de l'exploitation dans l'une des catégories visées aux articles 6, 13, 17 et 23.

TITRE 5

DELIMITATION DES PETITES REGIONS AGRICOLES

Article 31 :
Les petites régions agricoles, visées à l'article 18 du présent arrêté, sont délimitées comme suit:

PAYS DE CAUX OUEST

▪ **L'ensemble des communes des cantons de :**
Bolbec, Cany Barville, Criquetot l'Esneval, Doudeville, Fauville en Caux, Fécamp, Fontaine le Dun, Goderville, Gonfreville l'Orcher, Le Havre, Montivilliers, Ourville en Caux, Saint Romain de Colbosc, Saint Valéry en Caux, Valmont, Yvetot.

▪ **Et les communes ci-après :**

▪ **Dans le canton de BACQUEVILLE EN CAUX :**
Auppegard, Avremesnil, Greuville, Gruchet Saint Siméon, Gueures, Luneray, Le Thil Manneville, Venestanville.

▪ **Dans le canton de LILLEBONNE :**
Auberville la Campagne, La Frenaye, Grandcamp, Mélamare, Saint Antoine la Forêt, Saint Nicolas de laTaille, La Trinité du Mont.

▪ **Dans le canton de OFFRANVILLE :**
Ambrumesnil, Bourg Dun, Colmesnil Manneville, Hautot sur Mer, Longueil, Offranville, Ouville la Rivière, Quiberville sur mer, Saint Denis d'Aclon, Sainte Marguerite sur Mer, Varengeville sur Mer.

PAYS DE CAUX EST

▪ **L'ensemble des communes des cantons de :**
Longueville sur Scie, Pavilly, Tôtes, Yerville.

▪ **Et les communes ci-après :**

▪ **Dans le canton de BACQUEVILLE EN CAUX :**
Auzouville sur Saâne, Bacqueville en Caux, Biville la Rivière, Brachy, Gonnetot, Hermanville, Lamberville, Lammerville, Lestanville, Omonville, Rainfreville, Royville, Saâne Saint Just, Saint Mards, Saint Ouen le Mauger, Sassetot le Malgardé, Tocqueville en Caux.

▪ **Dans le canton de BELLENCOMBRE :**
Beaumont le Hareng, Bosc le Hard, Cottevrard, Cressy, Cropus, Grigneuseville, La Crique, Sévis.

▪ **Dans le canton de CAUDEBEC EN CAUX :**
Anquetierville, Louvetot, Maulévrier, Saint Arnoult, Saint Aubin de Crétot, Saint Gilles de Crétot, Saint Nicolas de la Haie, Touffreville la Câble.

▪ **Dans le canton de DUCLAIR :**
Epinay sur Duclair, Sainte Marguerite sur Duclair, Saint Paër, Saint Pierre de Varengeville, Villers Ecalles.

▪ **Dans le canton de LILLEBONNE :**
Triquerville.

▪ **Dans le canton de OFFRANVILLE :**
Arques la Bataille, Aubermesnil Beaumais, Martigny, Rouxmesnil Bouteilles, Saint Aubin sur Scie, Sauqueville, Tourville sur Arques.

VALLEE DE LA SEINE – Région I

▪ **Les communes ci-après :**

▪ **Dans le canton de CAUDEBEC :**
Caudebec en Caux, Villequier, Saint Wandrille Rançon.

▪ **Dans le canton de LILLEBONNE :**
Lillebonne, Notre Dame de Gravenchon, Norville, Petiville, Saint Jean de Folleville, Saint Maurice d'Etelan.

Et les prairies alluvionnaires de l'embouchure de la Seine.

VALLEE DE LA SEINE – Région II

▪ **L'ensemble des communes des cantons de :**
Elbeuf, Grand Couronne, Rouen, Sotteville les Rouen, Grand Quevilly, Petit Quevilly, Saint Etienne du Rouvray.

▪ **Et les communes ci-après :**

▪ **Dans le canton de BOOS :**
Amfreville la Mivoie.

▪ **Dans le canton de DUCLAIR :**
Anneville Ambourville, Bardouville, Berville sur Seine, Duclair, Hénouville, Heurteauville, Jumièges, Le Trait, Mauny, Mesnil sous Jumièges, Quevillon, Saint Martin de Boscherville, Yainville, Yville sur Seine.

▪ **Dans le canton de CAUDEBEC EN CAUX :**
La Mailleraye sur Seine, Notre Dame de Bliquetuit, Vatteville la Rue, Saint Nicolas de Bliquetuit.

PETIT CAUX

▪ **L'ensemble des communes des cantons de :**
Dieppe, Eu.

▪ **Et les communes ci-après :**

▪ **Dans le canton d'ENVERMEU :**
Assigny, Auquemesnil, Avesnes en Val, Les Ifs, Intraville, Bailly en Rivière, Bellengreville, Biville sur mer, Brunville, Douvrend, Envermeu, Glicourt, Gouchaupré, Greny, Guilmécourt, Notre Dame D'Aliermont, Penly, Saint Aubin le Cauf, Saint Jacques d'Aliermont, Saint Martin en Campagne, Saint Nicolas d'Aliermont, Saint Ouen sous Bailly, Saint Quentin au Bosc, Sauchay, Tourville la Chapelle.

PAYS DE BRAY

▪ **L'ensemble des communes des cantons de :**
Argueil, Gournay en Bray, Saint Saëns, Forges les Eaux, Neufchâtel en Bray (sauf Callengeville).

▪ **Et les communes ci-après :**

▪ **Dans le canton de BELLENCOMBRE :**
Ardouval, Bellencombre, Les Grandes Ventes, Mesnil Follemprise, Pommereval, Rosay, Saint Hellier.

▪ **Dans le canton de BUCHY :**
Bosc Bordel, Bosc Roger sur Buchy, Bosc Edeline, Bois Héroult, Bois Guilbert, Buchy, Héronchelles, Rebets.

▪ **Dans le canton d'ENVERMEU :**
Dampierre Saint Nicolas, Freulleville, Meulers, Ricarville du Val, Saint Vaast d'Equiqueville.

▪ **Dans le canton de LONDINIERES :**
Bures en Bray, Osmoy Saint Valéry.

▪ **Dans le canton de DARNETAL :**
Elbeuf sur Andelle, Le Héron.

ENTRE CAUX ET VEXIN

▪ **L'ensemble des communes des cantons de :**
Clères, Maromme, Mont Saint Aignan, Notre Dame de Bondeville, Bois Guillaume.

▪ **Et les communes ci-après :**

▪ **Dans le canton de BOOS :**
Les Authieux sur le Port Saint Ouen, Belbeuf, Bonsecours, Boos, Franqueville Saint Pierre, Fresne le Plan, Gouy, Mesnil Esnard, Montmain, Mesnil Raoul, La Neuville Chant d'Oisel, Quévreville la Poterie, Saint Aubin Celloville, Ymare.

▪ **Dans le canton de BUCHY :**
Blainville Crevon, Bierville, Boissay, Catenay, Ernemont sur Buchy, Estouteville Ecalles, Longuerue, Morgny la Pommeraye, Pierreval, Saint Aignan sur Ry, Sainte Croix sur Buchy, Saint Germain des Essourts, Vieux Manoir.

▪ **Dans le canton de DARNETAL :**
Auzouville sur Ry, Bois d'Ennebourg, Bois l'Evêque, Darnétal, Fontaine sous Préaux, Grainville sur Ry, Martainville Epreville, Préaux, Roncherolles, Ry, Saint Denis le Thiboult, Saint Jacques sur Darnétal, Saint Léger du Bourg Denis, Saint Martin du Vivier, Servaville Salmonville, Saint Aubin Epinay, La vieux Rue.

ENTRE BRAY ET PICARDIE

▪ **L'ensemble des communes des cantons de :**
Aumale, Blangy sur Bresle.

▪ **Et les communes ci-après :**

▪ **Dans le canton de LONDINIERES :**
Bailleul Neuville, Baillolet, Clais, Croixdalle, Freauville, Fresnoy Folny, Grandcourt, Londinières, Preuseville, Puisenval, Saint Pierre des Jonquières, Sainte Agathe d'Aliermont, Smermesnil, Wancy Capval.

▪ **Dans le canton de NEUFCHATEL :**
Callengeville.

TITRE 6

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 32 :
La part de surface qui, dans les conditions prévues à l'article L.411-39 du code rural et de la pêche maritime est susceptible d'être échangée, ne peut pas être supérieure, pour l'ensemble du département de la Seine-Maritime, au 1/3 de la surface totale du fonds loué.

Article 33 :
La surface maximale qui peut être reprise par le bailleur, pour lui-même ou l'un des membres de sa famille jusqu'au troisième degré inclus, en vue de la construction d'une maison d'habitation, est de 5 000 m2.
Cette surface maximale de 5 000 m2 est également applicable à la parcelle afférente aux bâtiments qui peuvent être détachés par le bailleur de l'exploitation louée lorsque son changement de destination est autorisé en application de l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme (bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial visé précisément par un document d'urbanisme dont le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole donnée à bail).

Article 34 :
Monsieur le secrétaire général de la préfecture de la Seine-Maritime, messieurs les sous-préfets, monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer, 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.

Fait à Rouen, le 30 SEP. 2016

Pour la préfète et par délégation,

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer

Olivier MORZELLE

Voies et délais de recours - Conformément aux dispositions des articles R 421-1 à R 421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Rouen dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
ET DE LA MER
SERVICE ECONOMIE AGRICOLE

ANNEXE 1 - INDICES DES FERMAGES

La loi de modernisation du 27/07/2010 impose la prise en compte d'une variation d'indice sur des critères nationaux, cette variation s'applique sur l'indice 2009 pris en base 100.

L'indice s'applique pour les échéances des baux ruraux comprises entre le 1er septembre de la 1ère année et le 31 août de la 2ème année.

ANNEE	INDICE	EVOLUTION INDICE	PRIX AU M² DE SURFACE CORRIGEE HABITATION	EVOLUTION PRIX M²
1995/1996	100 + 0,80 = 100,80	+ 0,8 %	159,28 F	
1996/1997	101,60	+ 0,79 %	160,45 F	0,73%
1997/1998	103,20	+ 1,57 %	162,57 F	1,32%
1998/1999	105,00	+ 1,74 %	166,52 F	2,43%
1999/2000	107,40	+ 2,29 %	166,80 F	0,17%
2000/2001	105,90	- 1,40 %	168,44 F	0,98%
2001/2002	104,30	- 1,51 %	173,61 F	3,07%
2002/2003	104,80	+ 0,48 %	27,36 €	0,51%
2003/2004	102,90	- 1,81 %	27,99 €	2,30%
2004/2005	103,10	+ 0,19 %	28,92 €	3,32%
2005/2006	103,60	+ 0,48 %	30,31 €	4,81%
2006/2007	103,60	0 %	31,33 €	3,37%
2007/2008	105	+ 1,35 %	33,06 €	5,52%
2008/2009	109,7	+ 4,48 %	34,92 €	5,63%
2009/2010	112,2	+ 2,28%	35,70 €	+2,24%
Indice 2009 en base 100	**100**	**0**		
2010/2011	100-1,63 = 98,37	-1,63%	35,73 €	+0,09%
2011/2012	101,25	+ 2,92%	36,35 €	+ 1,73%
2012/2013	103,95	+ 2,67%	37,15 €	+2,20%
2013/2014	106,68	+2,63%	37,60 €	+1,20%
2014/2015	108,30	+1,52 %	37,81 €	+0,57 %
2015/2016	110,05	+1,61 %	37,84 €	+0,08 %
2016/2017	109,59	-0,42 %	37,84 €	0,00 %

ANNEXE 2 – Valeurs locatives des maisons d'habitation

Catégorie I

□ Majoration possible en cas de 2nd salle d'eau (+5% à 10%) ;
□ Majoration possible en cas d'annexe supplémentaire (+5% à +10%) ;
□ Majoration possible pour des toilettes (wc) supplémentaires (+5%)
□ Minoration possible en l'absence de garage (-10%) ;
□ Minoration possible si maison située entre 50 et 100 m des bâtiments d'élevage (salle de traite, silos, fosses, etc....) (-5 % à -15 %)
□ Minoration possible pour des toilettes (wc) non indépendantes (-5%)

Catégorie II

□ Majoration possible en cas de dépendance et (ou) garage (+5% à +10%) ;
□ Majoration en cas de 2nd salle d'eau (+5% à +10%) ;
□ Majoration possible pour des toilettes (wc) supplémentaires (+5%)
□ Minoration possible en cas d'isolation non performante (simple vitrage) (-5% à –10%) ;
□ Minoration possible en cas de maison située à moins de 50m des bâtiments d'élevage (salle de traite, silos, fosses, etc....) (-5% à -15%) ;

Catégorie III

□ Majoration possible en cas de dépendance(s) (+5% à +10%) ;
□ Majoration possible en cas de chauffage central (+5% à +15%) ;
□ Minoration possible en cas d'absence de salle d'eau (-20%) ;
□ Minoration possible en cas d'absence de chauffage général (-5% à –15%) ;

Catégories de maisons d'habitation		Intervalle de prix en euros par m² de chaque catégorie	Modulation possible pour chaque catégorie	Minima et Maxima en euros par m²
1ère catégorie	MAXI	7,05 €	25%	8,81
	MINI	5,96 €	-30%	4,18
2ème catégorie	MAXI	5,96 €	25%	7,46
	MINI	4,33 €	-25%	3,25
3ème catégorie	MAXI	4,33 €	25%	5,42
	MINI	2,17 €	-35%	1,41

L'intervalle de prix en euros par m² de chaque catégorie correspond à un écart de prix qui intègre, lors de la négociation entre bailleur et preneur, l'état d'entretien et de conservation des logements.

Exemple de calcul :
Pour une maison de 2ème catégorie
Après accord entre les 2 parties, les caractéristiques sont :

- surface habitable de 134 m²
- prix retenu avant modulation 5,10 €/m²
- majoration de +7% pour la présence d'une 2ème salle d'eau
- minoration de –15% pour la proximité du bâtiment d'élevage (à 45m)

Surface retenue = 110 m² + 20m²*0,8 +4m²*0.6 = 128,4 m² (surface calculée selon l'article 10)
Valeur locative retenue : 5,10 € *(100% + 7% - 15 %) = 4,69 €/m²
Loyer = 128,4 m²* 4,69€/m² = 602,19 €/mois