



PRÉFET DE L' AISNE

*Direction départementale
des territoires*

Service Agriculture
Unité Foncier agricole

**ARRÊTÉ RELATIF A LA FIXATION
DES PRIX DES BAUX RURAUX**

**LE PRÉFET DE L' AISNE
Chevalier de la Légion d' Honneur
Officier de l' ordre national du mérite**

VU le code rural et de la pêche maritime, notamment l' article L. 411 – 11,
VU l' arrêté préfectoral du 10 juillet 2013 fixant les valeurs locatives (maxima et minima),
VU l' arrêté préfectoral du 7 février 2018 donnant délégation de signature à M. Pierre Philippe FLORID,
directeur départemental des territoires,
VU l' arrêté préfectoral de subdélégation de signature du directeur départemental des territoires à ses
collaborateurs en date du 5 mars 2019,
VU le procès-verbal de la commission consultative paritaire des baux ruraux de l' Aisne du 24 juin 2019,
SUR proposition du directeur départemental des territoires,

ARRÊTE

**ARTICLE 1 : VALEURS LOCATIVES DES PÂTURES NUES DES ANCIENS CANTONS DE LA
CAPELLE ET DU NOUVION EN THIERACHE**

La valeur locative des pâtures des anciens cantons de La Capelle et du Nouvion en Thiérache (sera
déterminée selon les 4 catégories suivantes :

- A - **Pâtures de très bonne qualité** : pâtures homogènes profondes permettant d' obtenir de bons rendements réguliers, ne présentant aucune difficulté d' exploitation.
- B - **Pâtures de bonne qualité** : pâtures moins homogènes à faible contrainte de pente de sol et d' exploitation,
- C - **Pâtures de qualité moyenne** : pâtures hétérogènes à contrainte modérée de pente de sol et d' exploitation, ou pâtures inondables en hiver,
- D - **Pâtures de mauvaise qualité** : pâtures très hétérogènes sol superficiel à forte contrainte de pente de sol et d' exploitation ou pâtures inondables après le mois de mai,

Les valeurs locatives des pâtures nues des anciens cantons de La Capelle et du Nouvion en Thiérache seront fixées sur les bases suivantes (en € / ha):

Durée du bail		9 ans	12 ans	15 ans	18 ans et plus
A	Maximum	254,74	259,93	264,59	270,14
	Minimum	203,77	208,08	212,05	216,03
B	Maximum	217,41	221,73	226,41	230,56
	Minimum	172,66	177,50	180,94	184,41
C	Maximum	179,39	184,06	187,85	191,14
	Minimum	143,27	147,06	150,19	153,13
D	Maximum	142,40	146,37	149,16	152,08
	Minimum	114,08	116,99	119,42	121,51

Pour les baux d'une durée supérieure à 9 ans, les valeurs subissent une augmentation de 2 % par fraction de 3 ans, soit 6 % pour les baux à long terme (18 ans et plus).

Les clauses éventuelles de reprise légale avant la date d'expiration du bail feront l'objet d'une minoration équivalente à 2 % pour une reprise sexennale et à 4 % pour une reprise triennale. Si cette clause n'est pas effective, le bail suivant fera l'objet d'un nouvel accord entre les parties.

Un abattement maximum de 20 % sera appliqué en cas de difficultés importantes d'exploitation, notamment dans les situations suivantes :

- forme et dimension de la parcelle,
- difficulté d'accès,
- dispersion du parcellaire,
- éloignement du corps de ferme,
- absence de point d'eau,
- existence de servitudes,
- présence de lisière de bois,
- nature et état des clôtures.

La liste des communes des anciens cantons de La Capelle et du Nouvion en Thiérache figure en annexe du présent arrêté.

ARTICLE 2 : VALEURS LOCATIVES DES TERRES NUES ET AUTRES PÂTURES POUR L'ENSEMBLE DU DÉPARTEMENT

La valeur locative des terres et pâtures, autres que celles mentionnées à l'article 1 du présent arrêté, sera déterminée pour l'ensemble du département selon les 4 catégories suivantes :

- A - **Terres profondes**, de bonne fertilité – pâtures de très bonne qualité.
- B - **Terres de bonne fertilité**, moins homogènes – pâtures de bonne qualité.
- C - **Terres de qualité moyenne** – pâtures de qualité moyenne
- D - **Terres de faible fertilité** (très légères, caillouteuses ou humides) – pâtures de mauvaise qualité
(Pour le classement des pâtures, se référer aux définitions de l'article 1).

Les valeurs locatives seront fixées sur les bases suivantes pour les terres nues et autres pâtures (en € / ha) :

Durée du bail		9 ans	12 ans	15 ans	18 ans et plus
		Catégories			
A	Maximum	204,46	220,88	238,68	257,67
	Minimum	163,50	176,63	190,61	206,34
B	Maximum	170,24	184,06	198,94	214,83
	Minimum	136,19	147,25	159,18	171,60
C	Maximum	136,19	147,25	159,18	171,60
	Minimum	109,06	117,86	127,18	137,23
D	Maximum	102,13	110,79	119,59	129,11
	Minimum	81,92	88,67	95,74	103,18

ARTICLE 3 : VALEURS LOCATIVES DES CARRIÈRES DE CHAMPIGNONS

Les critères d'appréciation pour déterminer la catégorie de cave sont les suivants :

- 1° Accès direct et facile, à l'exclusion de tout accès par un puits ou de tout autre accès nécessitant des travaux d'aménagements importants ;
- 2° Place suffisante pour les fumiers et déblais ;
- 3° Taux d'humidité compatible avec la culture de champignons ;
- 4° Aération suffisante soit au moins un puits d'aération par 5 000 m² de culture ;
- 5° Tuf en quantité suffisante pour la durée du bail ;
- 6° Puits à eau ou adduction déjà installée ;
- 7° Hauteur de galerie d'au moins 2 mètres.

Au vu de ces critères, les catégories de caves sont les suivantes :

- Catégorie 1 : Caves possédant toutes les qualités énumérées aux points 1 à 7 ci-dessus ;
- Catégorie 2 : Caves ne répondant pas à l'un des critères énumérés aux points 2, 3 et 6 ci-dessus ;
- Catégorie 3 : Autres caves

CATÉGORIE DE LA CHAMPIGNONNIÈRE	Valeur locative en € pour 10 000 m ² de culture	
	Minimum	Maximum
1	257,51	421,51
2	188,15	255,08
3	116,98	184,76

Tout équipement spécifique à la culture du champignon réalisé par le bailleur fera l'objet d'un supplément de fermage qui sera déterminé librement entre les parties.

ARTICLE 4 : VALEUR LOCATIVE DES VIGNES DE LA ZONE D'APPELLATION CONTRÔLÉE

Les valeurs locatives des vignes de la zone d'appellation contrôlée font l'objet d'un arrêté préfectoral spécifique. L'indexation est calculée selon le cours moyen du raisin fixé chaque année par arrêté préfectoral.

ARTICLE 5 : VALEUR LOCATIVE DES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

La valeur locative des bâtiments d'exploitation est fixée selon la grille suivante (en € / m²) :

CATÉGORIE	TYPE DE BÂTIMENTS	MONTANT
1	- Bâtiments spéciaux utilisés et répondant aux besoins d'une agriculture moderne - bâtiments munis d'isolation et de ventilation (ex : stabulation libre, porcherie moderne, endives, pommes de terre) avec sols bétonnés. Bâtiments aux normes à la signature du bail pour l'affectation prévue.	MAXI : 4,34 MINI : 1,46
2	- Hangars fermés en "dur" sur 4 faces, avec grande(s) porte(s), faux plafonds et toit suffisamment débordant ou muni de gouttières, avec sols bétonnés.	MAXI : 3,34 MINI : 1,46
3	- Belles granges avec mur en "dur" et portes surmontées d'une gouttière ou d'un pignon et aux dimensions minimales suivantes : profondeur 9m ; hauteur sous traits 6m, sols bétonnés. - Hangars bardés 3 côtés, sols bétonnés. - Granges ordinaires, avec des ouvertures normales et aux dimensions minimales suivantes (profondeur 7m ; hauteur sous traits 4m), sols bétonnés. - Remises à matériel, closes sur 3 ou 4 faces et de dimensions inférieures à la grange ordinaire, sols bétonnés ou pavés. - Garages clos, quais, ateliers avec sols bétonnés ou pavés.	MAXI : 2,06 MINI : 1,24
4	- Hangars parapluie bardés sur deux faces. - Petites granges ne correspondant pas aux normes ci-dessus définies. - Hangars parapluie bardés une face.	MAXI : 1,67 MINI : 1,24
5	- Hangars parapluie non bardés. - Bergeries, étables, écuries sommairement converties et transformées, notamment par agrandissement des ouvertures (3 m minimum) et avec éventuellement suppression des greniers. - Bergeries, écuries, étables non transformées mais utilisables. - Petits locaux utilisables (poulaillers, clapiers, loges à porcs...).	MAXI : 1,23 MINI : 0,09

ARTICLE 6 : ÉCHANGE DE JOUISSANCE

Pour l'ensemble du territoire du département de l'Aisne, la part de surface du fonds loué par un même bailleur qui pourra être échangée conformément aux dispositions de l'article L 411-39 du code rural et de la pêche maritime est fixée selon les dispositions suivantes :

Surface donnée à bail par un même propriétaire	Part échangeable
Inférieure ou égale à 40 % de la surface minimale d'assujettissement (SMA)	100 %
Supérieure à 40 % de la surface minimale d'assujettissement (SMA)	- 100 % jusque 40 % de la SMA - 50 % de la part comprise au-delà de 40 % de la SMA

ARTICLE 7 : NON APPLICATION DU STATUT DU FERMAGE

La surface maximum des parcelles de terre ne constituant pas un corps de ferme dispensée de la forme écrite du bail et en dessous de laquelle le preneur ne bénéficie pas du droit de préemption est fixée à 50 ares (article L 412-3 du code rural et de la pêche maritime).

Cette disposition ne s'applique pas au vignoble pour lequel la surface maximum est fixée à 20 ares.

Toutefois, la location de toute parcelle de superficie inférieure aux seuils ci-dessus située en zone A ou N d'un document d'urbanisme ou, en l'absence d'un tel document, en dehors du périmètre d'agglomération, est néanmoins soumise à l'ensemble des dispositions du statut du fermage et du métayage dès lors que la parcelle se trouve entourée sur au moins la moitié de son périmètre par d'autres terres ou herbages également mis en valeur par le titulaire du bail. Le preneur conserve le bénéfice de la présente clause même si les parcelles ont fait l'objet d'un échange de jouissance.

Pour l'exercice des droits attachés à la disposition qui précède, le titulaire du bail devra, dans les deux mois de la demande qui lui sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception, apporter la preuve de la mise en valeur par lui-même des terres entourant la parcelle louée.

Les deux alinéas précédents ne seront applicables que lors du renouvellement de la location.

ARTICLE 8 :

Les présentes dispositions sont applicables à compter du 1^{er} juillet 2019.

ARTICLE 9 :

L'arrêté préfectoral du 10 juillet 2013 susvisé est abrogé.

ARTICLE 10 :

Le secrétaire général de la Préfecture et le directeur départemental des territoires 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 A LAON, le 25 JUIN 2019

Le Directeur départemental adjoint
des territoires

David WITT

ANNEXE A L'ARRÊTÉ RELATIF A LA FIXATION

DES PRIX DES BAUX RURAUX

Liste des communes des anciens cantons

de La Capelle et du Nouvion en Thiérache

BARZY-EN-THIERACHE
BERGUES-SUR-SAMBRE
BOUE
BUIRONFOSSE
LA CAPELLE
CHIGNY
CLAIRFONTAINE
CRUPILLY
DORENGT
ENGLANCOURT
ERLOY
ESQUEHERIES
ETREAUPONT
FESMY-LE-SART
LA FLAMENGRIE
FONTENELLE
FROIDESTREES
GERGNY
LERZY
LESCHELLE
LUZOIR
LA NEUVILLE-LES-DORENGT
LE NOUVION-EN-THIERACHE
PAPLEUX
ROCQUIGNY
SOMMERON
SORBAIS

