

Arrêté n° 2022 - 507

relatif à l'indice national des fermages et fixant la valeur locative des biens relevant d'un bail rural, pour l'année 2022

Le Préfet des Ardennes,
Chevalier de la Légion d'honneur,
Chevalier de l'Ordre national du Mérite,

- Vu** le livre IV le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L.411-11 à L.411-24 ; R.411-1 à R.411-9-11 ;
- Vu** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et des départements ;
- Vu** le décret n° 2009-1484 du 3 décembre 2009 modifié relatif aux directions départementales interministérielles ;
- Vu** le décret n°2020-1050 du 14 août 2020 modifiant le décret n° 2009-1484 du 3 décembre 2009 relatif aux directions départementales des territoires ;
- Vu** le décret du 3 novembre 2021 nommant M. Alain BUCQUET en qualité de préfet des Ardennes ;
- Vu** l'arrêté n° 2017-596 du 13 décembre 2017 portant organisation de la direction départementale des territoires ;
- Vu** l'arrêté du Premier ministre du 1^{er} décembre 2020 nommant M. Philippe CARROT directeur départemental des territoires ;
- Vu** l'arrêté du 13 juillet 2022 constatant pour 2022 l'indice national des fermages ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n° 2022-012 du 13 janvier 2022 portant délégation de signature à M. Philippe CARROT, directeur départemental des territoires des Ardennes ;
- Vu** l'arrêté du 1er avril 2022 portant subdélégation de signature de M. Christophe FRADIER, directeur départemental adjoint des territoires ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n°2022-410 du 20 juillet 2022, fixant les modalités d'application au département des Ardennes du statut du fermage ;
- Vu** les indices de référence des loyers (IRL) publiés respectivement les 14 juillet 2022 et 16 juillet 2021 ;

Arrête

Article 1 : L'indice national des fermages s'établit pour l'année 2022 à 110,26 ;

Article 2 : La variation de l'indice national des fermages de l'année 2022 par rapport à l'année 2021 est de + 3,55 % ;

Article 3 : Cet indice est applicable à compter du 1^{er} octobre 2022 jusqu'au 30 septembre 2023 ;

Article 4 : Les valeurs définies par l'arrêté 2022-410 des maxima et minima représentant les valeurs locatives normales des terres nues sont les suivantes :

Région "Ardenne"

Durée du bail	Valeur locative annuelle par hectare	
	Minimum en €	Maximum en €
9 ans	80,00	130,00
12 ans	90,00	140,00
15 ans	100,00	150,00
18 ans et plus	105,00	165,00
Bail de carrière*	80,00	voir précisions sur art L.416-5*
Bail cessible	105,00	247,50

Région "Crêtes préardennaises"

Durée du bail	Valeur locative annuelle par hectare	
	Minimum en €	Maximum en €
9 ans	85,00	140,00
12 ans	95,00	150,00
15 ans	105,00	155,00
18 ans et plus	115,00	175,00
Bail de carrière*	85,00	voir précisions sur art L.416-5*
Bail cessible	115,00	262,50

Région "Mi-vallage-Mi-Champagne"

Durée du bail	Valeur locative annuelle par hectare	
	Minimum en €	Maximum en €
9 ans	85,00	155,00
12 ans	95,00	165,00
15 ans	105,00	175,00
18 ans et plus	115,00	190,00
Bail de carrière*	85,00	voir précisions sur art L.416-5*
Bail cessible	115,00	285,00

Région "Champagne"

Durée du bail	Valeur locative annuelle par hectare	
	Minimum en €	Maximum en €
9 ans	88,00	160,00
12 ans	98,00	170,00
15 ans	108,00	180,00
18 ans et plus	118,00	210,00
Bail de carrière*	88,00	voir précisions sur art L.416-5*
Bail cessible	118,00	315,00

* Article L416-5 du code rural et de la pêche maritime

« Le prix du bail de carrière est celui du bail de neuf ans. S'il s'agit d'un bail à ferme, les parties sont autorisées à majorer le prix dans des proportions qui ne peuvent être supérieures à un coefficient égal à 1% par année de validité du bail. »

Exemple : Lors de la signature du bail, le preneur est âgé de 32 ans, il signe un bail de carrière soit un bail de 30 ans (l'âge légal de la retraite étant à 62 ans). Le bailleur, s'il le souhaite, peut appliquer une majoration maximale de 30 % (1 % par année de validité du bail) sur la valeur locative annuelle par hectare pour un bail de 9 ans, soit un maximum de 130 € + 39 € = 169 € pour la région "Ardenne".

Article 5 : Pour l'ensemble du département, les valeurs locatives définies par l'arrêté 2022-410 du 20 juillet 2022, des bâtiments d'exploitation sont les suivantes :

Bâtiments	Valeur locative annuelle par m ²	
	Minimum	Maximum
Hangar de stockage : Ancienne grange avec des ouvertures pour le passage du tracteur ou hangar sans bardage ni mur. Les dimensions permettent la circulation d'un tracteur ou le stockage de matériel.	0,70 €	1,35 €
Hangar de stockage, bardage 4 faces et béton : Hangar avec murs, bardage et portes et éventuellement béton au sol. Les dimensions permettent la circulation d'un tracteur ou le stockage de matériel.	0,95 €	1,90 €
Stabulation sur aire paillée intégrale : Hangar avec murs et bardage. Les dimensions permettent la circulation d'un tracteur et un curage mécanique. Profondeur suffisante pour le logement d'animaux (10 m pour des vaches, 5 m minimum pour des jeunes bêtes). Ventilation et luminosité suffisante.	1,05 €	2,10 €
Stabulation avec couloir et aire paillée : Hangar avec murs et bardage. Les dimensions permettent la circulation d'un tracteur et un curage mécanique. Couloir d'exercice pour les animaux de 3 à 4 m, aire paillée de 5 à 10 m de profondeur. Ventilation et luminosité suffisante. Équipement de stockage aux normes pour le fumier et le lisier.	2,00 €	4,00 €
Stabulation avec logettes : Hangar avec murs et bardage. Les dimensions permettent la circulation d'un tracteur et un curage mécanique. Couloir d'exercice pour les animaux de 3 à 4 m, couchage pour les animaux de types logettes. Ventilation et luminosité suffisante. Équipement de stockage aux normes pour le fumier et le lisier.	2,45 €	4,90 €
Supplément pour salle de traite : Salle de traite fonctionnelle et à proximité du logement des vaches laitières, dimension suffisante environ 1 poste pour 6 places dans le bâtiment, présence d'une laiterie avec accès pour collecté, fosse de récupération des eaux de lavage.	0,25 €	1,15 €

Article 6 : Pour l'ensemble du département, les valeurs locatives, définies par l'arrêté 2022-410 du 20 juillet 2022, des maxima et minima des loyers mensuels des bâtiments d'habitation, fixées par paliers en fonction des surfaces des bâtiments d'habitation sont les suivantes :

Surface des bâtiments d'habitation en m ²	Valeur locative mensuelle par m ²	
	Minimum	Maximum
les 100 premiers m ²	2,93 €	6,18 €
de 100 à 150 m ²	1,75 €	3,70 €
la surface excédant 150 m ²	1,52 €	1,62 €

Les montants sont actualisés chaque année en fonction de l'évolution de l'indice national de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE.

Article 7 : 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 et des services déconcentrés de l'État et dont une copie sera adressée aux présidents des tribunaux paritaires des baux ruraux de Charleville-Mézières et Sedan.

Charleville-Mézières, le 31 août 2022

Pour le préfet et par délégation,

le directeur départemental adjoint des territoires


Christophe FRADIER

Délais et voies de recours

Dans le délai de recours de deux mois à compter de la publication du présent arrêté, peut être introduit :

- soit un recours gracieux, adressé à Monsieur le Préfet des Ardennes – 1 place de la préfecture – BP 60002 – 08005 Charleville-Mézières CEDEX
- soit un recours hiérarchique, adressé au Ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté alimentaire – 78, rue de Varenne – 75349 PARIS SP 7
- soit un recours contentieux, en saisissant le Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne – 25 rue du Lycée – 51036 Châlons-en-Champagne cedex ou par l'application Télérecours citoyens accessible par le site internet :

www.telerecours.fr