

**BAUX RURAUX DANS LE DÉPARTEMENT DE L'AUDE****CALCUL DE LA VALEUR LOCATIVE POUR LA POLY CULTURE****1 – DÉFINITION DU BAIL A FERME DE BASE****Durée**

Le prix des baux à ferme, tel que défini ci-dessous, s'entend pour un **bail de neuf ans**, sans clause de reprise en cours de bail.

**Bâtiments**

Pour la polyculture et l'élevage, ce prix s'entend, dans l'ensemble du département, pour des terres ou prés normalement logés, c'est-à-dire comprenant des bâtiments d'exploitation en état moyen d'entretien et dont l'importance correspond à la superficie louée.

En cas d'absence ou d'insuffisance de bâtiments, le loyer de base pourra subir un abattement pouvant aller **jusqu'à 10%**.

Dans tous les cas, le loyer des bâtiments exceptionnels et spécialisés, ou des bâtiments sans relation directe avec la superficie louée (serres, bâtiments d'élevage hors sol, etc....), fera l'objet d'accords individuels entre les parties, dans le respect des montants minima et maxima actualisés par l'arrêté préfectoral annuel, pour les bâtiments d'élevage et leurs annexes, ainsi que pour les bâtiments et équipements relatifs aux activités équestres.

**2 – CALCUL DU FERMAGE****Prix, fixation et évolution**

La valeur locative des terres, prés et landes et des bâtiments d'exploitation loués par bail à ferme est **exprimée en monnaie**, exception faite pour les cultures permanentes viticoles, pour lesquelles le fermage peut être exprimé en denrées (cf. note spécifique).

Au moment de la conclusion ou du renouvellement du bail, et pour chaque catégorie de terre, le propriétaire et le fermier doivent fixer le montant du fermage dans la fourchette exprimée en monnaie comprise entre la valeur maximum et la valeur minimum. Ces valeurs maxi et mini sont indexées annuellement par application de l'indice des fermages.

Le montant du fermage exprimé en monnaie est indexé annuellement sur l'évolution de l'indice des fermages fixé au niveau national par arrêté ministériel publié avant le 1<sup>er</sup> octobre. Il est recommandé d'indiquer dans le bail la valeur de l'indice national en vigueur lors de la signature du contrat de bail.

**Valeur locative et éléments d'appréciation de l'exploitation**

Dans le département de l'Aude, la valeur locative des terres ou prés, exprimée en euros sera calculée par application de la formule :

$$V L = L \times N / 100 \times S$$

dans laquelle :

V L = Valeur Locative

L = Loyer maximum en euros/ha pour la zone considérée

N = Note pondérée à l'hectare de l'exploitation considérée

S = Surface de l'exploitation considérée.

La note à l'hectare est obtenue au moyen d'une analyse de l'exploitation divisée en îlots de culture ou groupe de parcelles présentant des caractères identiques. Chaque îlot de culture reçoit une note sur 100 par hectare, compte-tenu des **éléments d'appréciation** ci-dessous qui ont une valeur impérative :

<i>Valeur agronomique</i>	<i>Hétérogénéité de la parcelle</i>	<i>Accès, éloignement</i>
<i>Hydromorphie</i>	<i>Pente, relief</i>	<i>Morcellement, configuration</i>

La valeur agronomique de l'îlot ou de la parcelle est déterminée en fonction de la nature pédologique du sol et de sa profondeur. Dans le cadre de l'état des lieux, la détermination de la nature pédologique du sol se fera au moyen d'analyses de terre contradictoires, exécutées à frais commun par un laboratoire choisi d'un commun accord.

Les critères d'hydromorphie, d'hétérogénéité, de pente d'accès, d'éloignement et morcellement seront notés d'après la situation constatée des parcelles ou groupes de parcelles.

Les notes maxima ne pourront être attribuées que pour les parcelles plates, parfaitement saines, situées à proximité immédiate du siège de l'exploitation, d'accès facile pour tous engins agricoles, de superficie minimum de deux hectares et de forme régulière (quadrilatère régulier).

Les barèmes de notation et les grilles de calcul sont précisés en annexe.

### Landes

Lorsque l'exploitation louée comprendra des landes, le loyer de ces landes sera fixé au début du bail, en fonction de leur nature, de leur situation, de leur morcellement et de leurs possibilités réelles d'utilisation par le preneur. En tout état de cause, le loyer sera compris entre les valeurs maximum minimum fixé pour les landes dans la zone considérée.

## 3 - VARIATIONS DU PRIX DU BAIL

### En fonction de la durée et du type de bail

Le montant du fermage établi comme indiqué ci-dessus pourra subir les variations suivantes

selon les cas :	Polyculture
Bail de neuf ans avec reprise sexennale (la minoration ne s'appliquant qu'à partir de la 10 <sup>ème</sup> année du bail)	moins 5 %
Bail de douze ans sans clause de reprise ou bail à long terme de 18 ans non cessible aux descendants	plus 5 %
Bail à long terme de 18 ans cessible aux descendants	plus 15 %
Bail à long terme de 25 ans, à préavis constant	plus 20 %

### Majoration pour irrigation (non applicable dans les zones V et VI)

Seront seulement considérées comme irrigables les parcelles bénéficiant d'une garantie de ressources en eau, sauf cas fortuit (branchement au réseau ou pompage autorisé). Pour une exploitation, la superficie pouvant être considérée comme irrigable sera plafonnée à 40% de la S.A.U. Ce plafond n'est pas applicable aux locations inférieures à 5 ha.

Les parcelles irrigables donneront lieu à une majoration de fermage. Sauf cas particuliers, cette majoration devra être au moins égale aux charges fixes annuelles d'irrigation supportées par le bailleur. Si les charges fixes n'atteignent pas le quart de la valeur locative des parcelles réellement irrigables, la majoration sera portée à ce quart.

#### 4 – VALEURS MINIMA ET MAXIMA DU 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2021 AU 30 SEPTEMBRE 2022

##### Terres, prés, landes

##### terres et prés

##### landes

zones		Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
ZONE I	Sillon lauragais	72,33 €	264,52 €	1,03 €	72,33 €
ZONE II	Coteaux de la Piège et du Lauragais	51,66 €	212,86 €	1,03 €	51,66 €
ZONE III	Carcassès, Razès, Limouxin	51,66 €	208,72 €	1,03 €	51,66 €
ZONE IV	Montagne noire, Pays de Sault, Chalabrais, Marches pyrénéennes, Hautes Corbières	19,63 €	111,59 €	1,03 €	19,63 €
ZONE V (avec eau)	Minervois, Corbières	46,50 €	189,09 €	1,03 €	46,50 €
ZONE V (sans eau)		18,60 €	84,73 €	1,03 €	18,60 €
ZONE VI (avec eau)	Narbonnais, Plaine de l'Aude, Étang de Marseillette	56,83 €	239,72 €	1,03 €	56,83 €
ZONE VI (sans eau)		31,00 €	130,19 €	1,03 €	31,00 €

##### Cultures spécialisées (hors vignes)

Valeurs de loyer par ha

	Minimum	Maximum
maraîchage intensif et culture de pieds mères (sauf serres) et d'asperges	227,32 €	889,66 €
arboriculture	257,29 €	1389,77 €
oléiculture (olives à huile et olives de table)	122,96 €	1111,81 €

€

€

Année	2009	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Indice national des fermages *	100	108,30	110,05	109,59	106,28	103,05	104,76	105,33	106,48

\* Indice applicable à/c du 1/10/2010 sur tout le département. L'indice de l'année sert de référence aux baux conclus entre le 1/10/n et le 30/09/n+1

Vous pouvez retrouver les informations relatives aux baux ruraux sur le site de la préfecture

et des services de l'Etat dans l'Aude : <http://www.aude.gouv.fr/>

Rubrique : [Politiques publiques](#) > [Agriculture](#) > [Le Foncier Agricole](#) > Les baux ruraux