

39- 2018-11-26-002

Arrêté n° 2018-11-26-001
modifiant l'arrêté DDT n° 2010/609 relatif au statut
du fermage applicable dans le département du
Jura et actualisant les minima et maxima des
loyers en fonction de l'indice de fermage pour
l'année 2018

direction
départementale
des territoires

Le Préfet du Jura
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite

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

Vu le code rural et notamment les articles L. 411-11 et R. 411-9-1 à R. 411-9-3 ;

Vu l'arrêté du Ministre de l'agriculture et de l'alimentation du 20 juillet 2018 constatant pour 2018 l'indice national des fermages ;

Vu l'arrêté préfectoral DDT n° 609 du 8 octobre 2010 modifié, relatif à l'application du statut du fermage dans le Jura ;

Vu les avis émis les 7 août et 26 octobre 2018 par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires ;

ARRETE

Article 1er : L'indice de fermage constaté pour 2018 a pour valeur **103,05** quelle que soit la région agricole (base 100 en 2009). La variation de cet indice par rapport à l'année précédente est de **- 3,04 %**, quelle que soit la région agricole.

Cet indice s'applique aux baux venant à échéance à compter du 1er octobre 2018 et jusqu'au 30 septembre 2019.

Article 2 : À compter du 1^{er} octobre 2018 et jusqu'au 30 septembre 2019, les minima et maxima prévus aux articles 11 et 12 de l'annexe 1 de l'arrêté préfectoral DDT n° 609 du 8 octobre 2010 modifié susvisé sont fixés en valeurs actualisées comme suit :

2-1 Valeurs locatives minimales et maximales des terres nues en exploitation de polyculture-élevage, en euros/ha/an

REGION AGRICOLE	Minimum	Maximum
FINAGE	13,02	181,63
VAL D'AMOUR	13,02	161,45
PLAINE DOLOISE	13,01	161,46
BRESSE	14,79	162,57
VIGNOBLE polyculture	16,06	182,90
1 ^{er} PLATEAU	16,48	187,70
PETITE MONTAGNE	13,87	172,03
HAUT JURA	9,80	122,15
COMBE d'AIN	13,47	166,86
2 ^{ème} PLATEAU Nord	15,16	187,70
2 ^{ème} PLATEAU Sud	10,05	125,15

2.2 - Valeurs locatives minimales et maximales des bâtiments d'exploitation en euros/m²/an

➤ Bâtiments de logement des animaux (nouvelle base au 1er octobre 2011)

Bâtiments de logement des bovins

Zone	Catégorie	Minimum	Maximum
Zone I : Finage, Val d'Amour, Plaine Doloise, Bresse, Vignoble	Catégorie I	2,03	3,05
	Catégorie II	1,52	2,55
	Catégorie III	1,03	1,52
	Catégorie IV	0,50	1,03
Zone II : Petite Montagne, 1 ^{er} Plateau, Combe d'Ain	Catégorie I	2,55	4,07
	Catégorie II	2,03	3,56
	Catégorie III	1,03	2,03
	Catégorie IV	0,50	1,52
Zone III : 2 ^{ème} Plateau, Haut Jura	Catégorie I	3,05	5,09
	Catégorie II	2,55	4,58
	Catégorie III	1,03	2,55
	Catégorie IV	0,50	2,03

➤ Bâtiments de stockage

Zone	Catégorie	Minimum	Maximum
Zone I : Finage, Val d'Amour, Plaine Doloise, Bresse, Vignoble	Catégorie I	1,52	2,03
	Catégorie II	1,03	1,52
	Catégorie III	0,50	1,03
Zone II : Petite Montagne, 1 ^{er} Plateau, Combe d'Ain	Catégorie I	1,52	3,05
	Catégorie II	1,03	2,55
	Catégorie III	0,50	1,52
Zone III : 2 ^{ème} Plateau, Haut Jura	Catégorie I	1,52	4,07
	Catégorie II	1,03	3,56
	Catégorie III	0,50	2,03

Article 3 : l'article 38 de l'annexe 1 de l'arrêté préfectoral DDT n° 609 du 8 octobre 2010 est remplacé par les dispositions suivantes :

Le contrat-type départemental du bail à métayage comprend outre les dispositions décrites ci-dessus, à l'exception de celles relatives au fermage, les clauses et conditions suivantes :

a) A défaut de dispositions plus favorables au preneur, le métayage est assuré par celui-ci avec partage :

- des fruits de l'exploitation à raison de 3/4 pour le preneur et 1/4 pour le bailleur ;
- et des charges réparties ainsi :
 - entretien de la vigne: à la charge du preneur (y compris la main d'œuvre)
 - entretien du fonds (piquets, fils, manquants) : à la charge du bailleur, la main d'œuvre restant à la charge du preneur.

b) La direction de l'exploitation doit être assumée d'un commun accord entre bailleur et preneur. Tout désaccord doit être tranché par le Tribunal paritaire des baux ruraux.

Article 4 : il est inséré à l'article 39 de l'annexe 1 de l'arrêté préfectoral DDT n° 609 du 8 octobre 2010 un premier paragraphe rédigé ainsi :

Dès lors que la plantation est réalisée par le preneur et à ses frais, la durée minimale du bail doit être de 18 ans renouvelable, avec versement d'une indemnité en cas d'éviction.

Dans les paragraphes suivants du même article, la mention « avec ses droits de plantation » est supprimée.

Article 5 : l'article 40 de l'annexe 1 de l'arrêté préfectoral DDT n° 609 du 8 octobre 2010 est modifié ainsi :

40.1 - Détermination de la valeur locative des vignes en production exprimée en denrée

Rendement moyen (R)

Pour une appellation déterminée, le rendement moyen (R), évalué en hectolitres par hectare, est actualisé chaque année en calculant la moyenne olympique des rendements moyens annuels enregistrés sur l'aire de l'appellation au cours des cinq dernières années disponibles, précédant l'année de conclusion du bail, sans que chacun de ces rendements moyens annuels puisse excéder le plafond limite de classement de l'appellation (PLC). Les valeurs des rendements moyens annuels de chaque appellation sont celles publiées par la société de viticulture du Jura.

Pour 2018, les valeurs suivantes de rendement moyen établies à partir des données transmises par la SVJ pour les années 2013 à 2017 sont retenues :

Appellations	Années prises en compte pour la moyenne olympique 2013 – 2017	Rendement moyen (hl/ha)
ARBOIS rouge et Rosé (et PUPILLIN)	2015, 2014, 2013	33,02
ARBOIS Blanc et PUPILLIN	2017, 2015, 2014	33,43
COTES DU JURA Rouge et Rosé	2015, 2014, 2013	29,61
COTES DU JURA Blanc	2015, 2014, 2013	34,70
L'ETOILE	2016, 2015, 2013	35,84
CHATEAU-CHALON	2017, 2015, 2014	23,24

Valeurs locatives minimales et maximales exprimées en denrée.

Compte tenu des rendements actualisés, et des facteurs correctifs, les valeurs locatives minimales et maximales seront comprises entre 3 et 10 hl/ha pour toutes les appellations, sauf Château-Chalon entre 2,5 et 6,1 hl/ha.

40.2 - Détermination de la valeur locative des vignes en production exprimée en monnaie

Détermination du prix de l'hectolitre fermage

Pour chaque campagne viticole et pour chaque appellation, le prix de l'hectolitre fermage sera la moyenne arithmétique des cours hors taxe d'achat de récolte de l'appellation concernée, donnés à degré moyen entre 10°5 et 11°5, communiqués par les trois établissements retenus pour les années prises en compte dans le calcul du rendement moyen :

- ⇒ Compagnie des GRANDS VINS DU JURA à CRANCOT
- ⇒ Fruitière vinicole d'ARBOIS
- ⇒ Fruitière vinicole de VOITEUR

Pour 2018, les valeurs suivantes sont retenues :

Appellations	Années prises en compte servant au calcul du rendement	Prix moyen sur les 3 années
ARBOIS rouge et Rosé (et PUPILLIN)	2015, 2014, 2013	2,27
ARBOIS Blanc et PUPILLIN	2017, 2015, 2014	2,99
COTES DU JURA Rouge et Rosé	2015, 2014, 2013	2,63
COTES DU JURA Blanc	2015, 2014, 2013	2,28
L'ETOILE	2016, 2015, 2013	2,50
CHATEAU-CHALON	2017, 2015, 2014	4,88

Valeurs locatives minimales et maximales des vignes en production en euros/ha/an

Appellations	Minimum en €/ha/an	Maximum en €/ha/an
ARBOIS rouge et Rosé (et PUPILLIN)	824,47	1 993,72
ARBOIS Blanc et PUPILLIN	1 009,41	2 658,58
COTES DU JURA Rouge et Rosé	856,65	2 071,53
COTES DU JURA Blanc	870,30	2 104,55
L'ETOILE	985,69	2 383,58
CHATEAU-CHALON	1 247,49	3 016,67

Article 6 : À compter du 1^{er} octobre 2018 et jusqu'au 30 septembre 2019, les valeurs locatives minimales et maximales des bâtiments d'exploitation viti-vinicoles, prévues à l'article 41 de l'annexe 1 de l'arrêté préfectoral DDT n° 609 du 8 octobre 2010 modifié susvisé, sont actualisées comme suit, en euros / m² / an :

➤ Bâtiments de logement du matériel de culture et de récolte

Type	Catégorie I	Catégorie II	Catégorie III	Catégorie IV
Bâtiment ancien clos (ouverture > 3m x 3m)	2,67 € à 5,58 €/m ²	-	-	-
Bâtiment ancien clos (ouverture < 3m x 3m)	-	1,56 € à 2,67 €/m ²	-	-
Hangar clos (ouverture 4m x 5m minimum)	-	1,56 € à 2,67 €/m ²	-	-
Hangar non clos (hauteur > 4m au poteau)	-	-	0,68 € à 1,56 €/m ²	-
Autres hangars clos	-	-	0,68 € à 1,56 €/m ²	-
Autres bâtiments de logement du matériel	-	-	-	0,68 €/m ²

➤ Locaux de vinification (ces locaux s'entendent vidés de tout matériel).

Type	Catégorie I	Catégorie II
Cuverie (hauteur mini 4m, ouverture 3m x 3m)	10,06 € à 13,42 €/m ²	-
Autres cuveries	-	6,71 € à 10,06 €/m ²

Equipements de cuverie : Les équipements immeubles sont à rajouter. Tout équipement particulier devra faire l'objet d'une clause spécifique, après accord entre les parties.

➤ Locaux de stockage, de conservation, d'embouteillage et d'expédition

Type	Catégorie I	Catégorie II	Catégorie III
Cave enterrée	8,94 € à 12,30 €/m ²	-	-
Local climatisé (hauteur >3,5m, sol bétonné, évacuation)	10,06 € à 13,42 €/m ²	-	-
Autre local climatisé ou isolé	-	6,71 € à 10,05 €/m ²	-
Autre local	-	-	2,23 € à 6,71 €/m ²

➤ Locaux administratifs et de vente (caveau, point de vente situés au siège de l'exploitation), locaux phytosanitaires

8,94 € à 22,36 €/m ²

Article 7 : À compter du 1^{er} octobre 2018 et jusqu'au 30 septembre 2019, les valeurs locatives minimales et maximales des étangs en euros / ha, prévues à l'article 43 de l'annexe 1 de l'arrêté préfectoral DDT n° 609 du 8 octobre 2010 modifié susvisé, sont actualisées comme suit :

Type d'étangs	Petite région	1 ^{ère} classe		2 ^{ème} classe		3 ^{ème} classe	
		Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
Etangs de plaine	Zone I : Finage, Val d'Amour, Plaine doloise	95,3	143,1	77,4	95,3	59,2	77,6
	Zone II : Bresse, Vignoble Petite Montagne	96,1	144,1	78,0	96,1	60,0	78,2
		101,6	152,4	82,5	101,6	63,6	82,6
	Zone III : 1 ^{er} Plateau, 2 ^{ème} Plateau, Combe d'Ain Haut Jura	98,6	147,9	80,0	98,6	61,7	80,2
		96,2	144,4	78,2	96,2	60,2	78,3

Type d'étangs	Petite région	1 ^{ère} classe		2 ^{ème} classe		3 ^{ème} classe	
		Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
Etangs de bois	Zone I : Finage, Val d'Amour, Plaine doloise	71,6	83,5	59,6	71,6	47,7	59,6
	Zone II : Bresse, Vignoble Petite Montagne	72,4	84,1	60,0	72,0	48,1	60,0
		76,3	88,9	63,6 0	76,3	50,9	63,6
	Zone III : 1 ^{er} Plateau, 2 ^{ème} Plateau, Combe d'Ain Haut Jura	73,9	86,2	61,7	73,9	49,3	61,7
		72,2	84,2	60,2	72,2	48,2	60,2

Article 8 : Le Secrétaire général de la préfecture du Jura 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.

Fait à Lons le Saunier, le **26 NOV. 2018**

Le préfet,

