



**PRÉFET  
DE VAUCLUSE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction  
Départementale  
des Territoires de Vaucluse**

**Arrêté**  
relatif au statut du fermage et du métayage

Le préfet de Vaucluse  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

VU le Code Rural et de la Pêche Maritime – Titre 1er du Livre Quatrième, relatif au statut du fermage et du métayage ;

VU la loi n° 75-632 du 15 juillet 1975 portant modification du statut du fermage ;

VU l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2018 relatif au statut du fermage et du métayage ;

VU l'arrêté préfectoral du 31 août 2020 donnant délégation de signature à M. Xavier AERTS, directeur départemental adjoint des territoires de Vaucluse, chargé de l'intérim des fonctions de directeur départemental des territoires de Vaucluse ;

VU l'arrêté du 1er septembre 2020 donnant subdélégation de signature de M. Xavier AERTS, directeur départemental adjoint des territoires de Vaucluse, par intérim ;

VU l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 5 octobre 2020 ;

SUR proposition du directeur départemental des territoires par intérim,

**A R R E T E**

**ARTICLE 1er :**

Le département de Vaucluse est divisé en six zones correspondant aux régions de la nomenclature fixées par l'Institut National des Statistiques et des Enquêtes Économiques :

- zone 1 : Le Comtat,
- zone 2 : Le Tricastin,
- zone 3 : La Basse Vallée de la Durance,
- zone 4 : Les Monts de Vaucluse, du Ventoux et du Luberon,
- zone 5 : Les Baronnie,
- zone 6 : Le Plateau de Saint-Christol.

**ARTICLE 2 : Parcelles ne constituant pas un corps de ferme**

Une dérogation aux dispositions des articles L.411-4 à L.411-7, L.411-8 (alinéa 1), L.411-11 à L.411-16 et L.417-3 peut être accordée en vertu de l'article L.411-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, aux parcelles de terres ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole dont la superficie maximum est définie ainsi :

Nature des cultures	Surface
Cultures générales	1 ha 50
Prairies irriguées	0 ha 60
Cultures irriguées	0 ha 40
Vignes situées en zone d'appellation d'origine contrôlée	0 ha 25
Vignes VDQS – vignes à raisin de table, arbres fruitiers	0 ha 50
Vignes à vin de table et vignes mères	0 ha 60
Lavandes et lavandins	1 ha
Asperges	0 ha 60

Il peut également être dérogé dans les mêmes conditions pour la parcelle entourant une maison d'habitation ou contiguë, avec sol supportant la maison, non comprise dans un bail rural, à la condition que cette parcelle ne dépasse pas une superficie de 1 hectare.

Toutefois, une parcelle enclavée et cultivée par l'exploitant des parcelles limitrophes reste soumise à l'application du statut du fermage, quelle que soit la superficie.

#### ARTICLE 3 : Calcul du montant du fermage et mode de paiement

Le montant du fermage est exprimé en monnaie, en fonction de minima et de maxima fixés par arrêté préfectoral après avis de la Commission paritaire départementale des baux ruraux.

Le barème retenu est fonction de la catégorie de culture principale pratiquée par le fermier sur la terre louée.

Toutefois, le prix des locations des vignes et raisins de table sera obtenu en appliquant aux quantités de denrées définies le prix des denrées défini chaque année par arrêté préfectoral après avis de la Commission paritaire départementale des baux ruraux.

L'échéance des baux ruraux pourra être fixée à un ou deux termes chaque année.

#### ARTICLE 4 : Denrées de base servant au calcul du prix du bail

Les quantités de denrées à retenir pour la calcul du prix du fermage des plantations pérennes sont comprises entre une limite maximum et minimum fixée dans le tableau ci-après :

Les quantités de denrées sont exprimées dans les unités suivantes :

- vins d'appellation et VDQS : en litres,
- vins de table : en litres.

	Quantité de Kg/ha	
	Minima	Maxima
Raisin de table Muscat	333	1000
Raisins de table divers	333	1000

#### VIGNES

	Quantité de litres de vin/ha	
	Minima	Maxima
CHATEAUNEUF DU PAPE	333	700
GIGONDAS	333	700
VACQUEYRAS	333	700

MUSCAT DE BEAUMES DE VENISE	333	600
COTES DU RHONE VILLAGE NOMME	333	850
COTES DU RHONE VILLAGE sans nom de commune	333	850
COTES DU RHONE REGIONAL	333	1000
COTES DU VENTOUX	333	1000
COTES DU LUBERON	333	1000
CUVE ORDINAIRE	466	1400

Baux conclus après le 1er novembre 2007 ou baux modifiés depuis cette date en accord entre les parties

	Quantité de litres de vin/ha	
	Minima	Maxima
Cru rouge BEAUMES DE VENISE	333	700

Baux conclus après le 1er novembre 2010 ou baux modifiés depuis cette date en accord entre les parties

	Quantité de litres de vin/ha	
	Minima	Maxima
Cru rouge RASTEAU	333	700

Baux conclus ou renouvelés après le 1er novembre 2018 ou baux modifiés depuis cette date en accord entre les parties.

	Quantité de litres de vin/ha	
	Minima	Maxima
CRU ROUGE CAIRANNE	333	700

Les catégories polyculture, cultures légumières de plein champ, cultures maraîchères sont définies comme suit :

- polyculture : céréales, pommes de terre de conserve, tomates de conserve, graines potagères, prairies autres que les prairies de Montfavet,
- cultures légumières de plein champ : tomates de saison, pommes de terre, melons, choux-fleurs,
- cultures maraîchères : tomates primeurs, fraises.

Les quantités définies ci-dessus, pour les meilleures terres de culture dans chaque région, s'entendent pour des biens en état de production normale, en bon état d'entretien, les conditions de cultures sont celles couramment pratiquées à la date de publication du présent arrêté.

#### **ARTICLE 5 : Classification des terres**

Dans chaque région agricole, les terres seront classées dans diverses catégories définies d'après les critères exprimés dans le tableau ci-après, par nature de culture. Chacun de ces critères est mesuré par une note comprise entre un minimum et un maximum définis dans le tableau. Pour une parcelle ou un groupe de parcelles homogènes, on totalisera les notes adoptées d'un commun accord entre les parties et on obtiendra une valeur comprise entre 20 et 100.

### Polyculture et prairies

- nature et qualité des sols 20 - 60
- régime d'écoulement des eaux 0 - 20
- commodités d'exploitation
- superficie de la parcelle 0 - 20

Une majoration au plus égale à 10 points pourra être appliquée pour l'irrigation.

### Cultures légumières de plein champ

- nature et qualité des sols 20 - 50
- arrosage 0 - 15
- abris - exposition
- écoulement des eaux 0 - 15
- commodités d'exploitation 0 - 20

### Maraîchage

- nature et qualité des sols 10 - 30
- arrosage 5 - 20
- abris 5 - 20
- régime des eaux 0 - 10
- exposition 0 - 10
- commodités 0 - 10

### Vergers

- qualité 10 - 30
- disponibilité en eau naturelle ou artificielle 0 - 15
- abris – exposition 5 - 20
- état plantation 5 - 20
- commodités – surface 0 - 15

### Vignes

- qualité – nature 15 - 50
- état plantation 5 - 20
- commodités – superficie – écoulement 0 - 30

La valeur location à l'hectare pour la parcelle ou le groupe de parcelles homogènes sera déterminée en pourcentage des quantités maxima de denrées définies à l'article 4, selon le tableau ci-après :

Note comprise entre :

20 et 35	33,00 %
36 et 45	45,00 %
46 et 55	55,00 %
56 et 65	65,00 %
66 et 75	75,00 %
76 et 85	85,00 %
86 et 100	100,00 %

## ARTICLE 6 : Variation du prix des baux en fonction de la durée du bail

Les prix des baux ruraux pourront être affectés des majorations suivantes en fonction des durées et appliquées aux taux définis à l'article précédent.

- bail de 18 ans : + 30 %

## ARTICLE 7 : Dispositions particulières aux plantations

En cas de conclusion d'un bail pour des parcelles comportant de jeunes plantations ou destinées à en recevoir et établies par le propriétaire du fonds loué, l'application du montant du fermage pour ces plantations ne pourra se faire qu'après une période minimum entre la date de plantation et l'entrée en production normale établie comme suit dans les conditions actuelles de cultures :

- abricotiers	7 ans
- cerisiers	8 ans
- pommiers	4 ans
- poiriers	7 ans
- pruniers	7 ans
- vignes	4 ans

Pendant cette période, le taux du fermage qui s'applique est le taux minimum des terres de polyculture.

## ARTICLE 8 : Loyer des bâtiments d'habitation

Article 8.1 : En vue de la détermination de leur valeur locative, les bâtiments d'habitation sont classés en 3 catégories, conformément à la description du tableau ci-dessous avec, pour chaque catégorie, les minima et maxima suivants (montant mensuel du loyer/m<sup>2</sup>).

Catégorie	Description	Mini	Maxi
1	Le bâtiment est en très bon état avec : - superficie minimum de 120 m <sup>2</sup> - au moins 4 chambres, un séjour, une cuisine, une salle de bain, de l'eau chaude et froide, un WC intérieur, un chauffage central, une isolation, des gouttières, une évacuation des eaux pluviales et des eaux usées, un câblage électrique triphase	4,59 €/m <sup>2</sup>	9,21 €/m <sup>2</sup>
2	Le bâtiment est en bon état avec : - superficie minimum de 50 m <sup>2</sup> - 3 chambres, un séjour, une cuisine, une salle d'eau, de l'eau chaude et froide, un WC intérieur, une possibilité de chauffage dans chaque pièce	4,06 €/m <sup>2</sup>	8,16 €/m <sup>2</sup>
3	Le bâtiment est en bon état avec : - 2 chambres, une cuisine, une salle d'eau, de l'eau chaude et froide, un WC intérieur, une possibilité de chauffage dans chaque pièce	3,02 €/m <sup>2</sup>	7,66 €/m <sup>2</sup>

Article 8.2 : Les valeurs sont actualisées chaque année selon la variation de l'indice de référence des loyers publiés par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne sur les douze derniers mois de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyer.

Article 8.3 : Ces loyers s'appliquent aux nouveaux baux et lors du renouvellement des anciens baux.

## ARTICLE 9 : Barème des bâtiments d'exploitation

La valeur locative annuelle des bâtiments d'exploitation s'obtient en multipliant le nombre de points par la valeur du point exprimée en euros, entre un minimum et un maximum fixé ci-après en fonction de la catégorie du bâtiment.

### Hangars et remises agricoles :

pour un bâtiment de 200 m<sup>2</sup> = minimum 10 points, maximum 100 points

CATEGORIE	BARÈME en points
Simple abri non fermé	10 à 20
Hangar fermé sur 3 côtés	21 à 50
Abri fermé avec porte et dalle	51 à 70
Abri fermé avec isolation	71 à 90
Abri fermé isolé avec eau et/ou électricité	91 à 100

Lorsque la surface du bâtiment est supérieure ou inférieure à 200 m<sup>2</sup>, le nombre de points est multiplié ou divisé en conséquence en application d'une règle de trois.

### Majorations

En cas de présence d'une cour aménagée (revêtement du sol, gravier, béton...), il pourra être ajouté entre 10 et 20 points supplémentaires.

### Valeur du point

La valeur du point est fixée en euros et sera actualisée chaque année selon la variation de l'indice national du fermage.

Valeur 2020 : 15€/point.

### Bâtiments spécialisés

Pour les bâtiments d'exploitation spécialisés (bâtiments et installations définis à l'article L 415-10 du code rural, caves, serres en verre, bâtiments d'élevage, aires de lavage et de remplissage, phytobac, entrepôts frigorifiques, stations de conditionnement...), le montant du fermage fera l'objet d'accords individuels écrits, librement négociés entre les parties.

Le barème s'appliquera aux nouveaux baux conclus à compter de l'entrée en vigueur du présent arrêté ainsi qu'aux baux renouvelés après son entrée en vigueur.

## ARTICLE 10 : Détermination de la surface minimale pouvant être reprise par le propriétaire en vue de la construction d'une maison d'habitation

La surface maximale pouvant être reprise par un propriétaire en vue de la construction d'une maison d'habitation est fixée à 10 % de la Surface Minimum d'assujettissement (SMA) plafonnée à 1 hectare.

**ARTICLE 11 : Détermination de la part de surface de fonds loué susceptible d'être échangée en vue d'une meilleure exploitation**

La part maximale de surface de fonds loué susceptible d'être échangée pour assurer une meilleure exploitation est fixée à 90 % du fonds loué.

Toutefois, les échanges peuvent porter sur la totalité du bien loué lorsque sa surface n'excède pas le cinquième de la surface minimale d'assujettissement (SMA)

**ARTICLE 12 :**

L'arrêté du 26 octobre 2018 est abrogé.

**ARTICLE 13 :**

Le secrétaire général de la préfecture de Vaucluse, les sous-préfets et le directeur départemental des territoires de Vaucluse par intérim 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 de Vaucluse.

Fait à Avignon, le 02 NOV. 2020

le directeur départemental des territoires par intérim

  
Xavier AERTS

