

Arrêté n° 39-2023-10-31-00002
actualisant les minima et maxima des
loyers en fonction de l'indice de fermage
pour l'année 2023

LE PRÉFET DU JURA
Chevalier 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 ministériel du 18 juillet 2023 constatant pour 2023 l'indice national des fermages ;

VU l'arrêté préfectoral DDT n° 39-2021-12-08-00005 du 8 décembre 2021, relatif à l'application du statut du fermage dans le Jura et actualisant les minima et maxima des loyers en fonction de l'indice de fermage pour l'année 2021 dans le département du Jura ;

VU l'avis favorable émis par la Commission consultative paritaire départementale des baux ruraux du 27 octobre 2023 ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires,

ARRÊTE

Article 1^{er} :

L'indice de fermage constaté pour 2023 a pour valeur **116,46** quelle que soit la région agricole (base 100 en 2009).

Cet indice s'applique aux baux venant à échéance à compter du 1^{er} octobre 2023 et jusqu'au 30 septembre 2024.

Article 2 :

La variation de cet indice par rapport à l'année précédente est de + 5,63 %, quelle que soit la région agricole.

Article 3 :

À compter du 1^{er} octobre 2023 et jusqu'au 30 septembre 2024, les minima et maxima sont fixés en valeurs actualisées comme suit :

1 - Valeurs locatives minimales et maximales en exploitation de polyculture-élevage

Valeurs locatives minimales et maximales des terres nues en euros/ha/an

| REGION AGRICOLE | Minimum | Maximum |
|----------------------|---------|---------|
| FINAGE | 14,40 | 200,77 |
| VAL D'AMOUR | 14,40 | 178,46 |
| PLAINE DOLOISE | 14,40 | 178,46 |
| BRESSE | 16,34 | 179,71 |
| VIGNOBLE polyculture | 17,76 | 202,15 |
| 1er PLATEAU | 18,22 | 207,49 |
| PETITE MONTAGNE | 15,34 | 190,14 |
| HAUT JURA | 10,82 | 135,02 |
| COMBE d'AIN | 14,87 | 184,45 |
| 2ème PLATEAU Nord | 16,76 | 207,48 |
| 2ème PLATEAU Sud | 11,10 | 138,33 |

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 | 2,29 | 3,42 |
| | Catégorie II | 1,72 | 2,86 |
| | Catégorie III | 1,16 | 1,72 |
| | Catégorie IV | 0,57 | 1,15 |
| Zone II : Petite Montagne, 1 ^{er} Plateau, Combe d'Ain | Catégorie I | 2,88 | 4,58 |
| | Catégorie II | 2,29 | 4,00 |
| | Catégorie III | 1,16 | 2,27 |
| | Catégorie IV | 0,57 | 1,72 |
| Zone III : 2 ^{ème} Plateau, Haut Jura | Catégorie I | 3,44 | 5,73 |
| | Catégorie II | 2,88 | 5,15 |
| | Catégorie III | 1,16 | 2,86 |
| | Catégorie IV | 0,57 | 2,27 |

➤ Bâtiments de stockage

| Zone | Catégorie | Minimum | Maximum |
|---|---------------|---------|---------|
| Zone I : Finage, Val d'Amour, Plaine Doloise, Bresse, Vignoble | Catégorie I | 1,71 | 2,29 |
| | Catégorie II | 1,16 | 1,71 |
| | Catégorie III | 0,56 | 1,16 |
| Zone II : Petite Montagne, 1 ^{er} Plateau, Combe d'Ain | Catégorie I | 1,71 | 3,44 |
| | Catégorie II | 1,16 | 2,88 |
| | Catégorie III | 0,56 | 1,71 |
| Zone III : 2 ^{ème} Plateau, Haut Jura | Catégorie I | 1,71 | 4,61 |
| | Catégorie II | 1,16 | 4,00 |
| | Catégorie III | 0,56 | 2,29 |

2 - Valeurs locatives minimales et maximales en exploitation viticole

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

Calculées pour chaque appellation à partir du rendement moyen et du prix hectolitre fermage moyen des années de 2013 à 2022

| Appellations | Minimum en €/ha/an | Maximum en €/ha/an |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| ARBOIS rouge et Rosé (et PUPILLIN) | 1 075,84 | 2 601,58 |
| ARBOIS Blanc et PUPILLIN | 1 185,08 | 2 865,74 |
| COTES DU JURA Rouge et Rosé | 829,08 | 2 004,87 |
| COTES DU JURA Blanc | 1 071,70 | 2 591,58 |
| L'ETOILE | 1 157,72 | 2 799,58 |
| CHATEAU-CHALON | 1 511,08 | 3 654,07 |

Détermination du prix de l'hectolitre fermage

Pour 2022, la moyenne olympique de rendement de chaque appellation figure dans le tableau suivant. Les valeurs suivantes de rendement moyen établies à partir des données transmises par la société de viticulture du Jura (SVJ) pour les années 2018 à 2022 sont retenues :

| Appellations | Années prises en compte pour la moyenne olympique 2018 – 2022 | Rendement moyen (hl/ha) |
|------------------------------------|---|-------------------------|
| ARBOIS rouge et Rosé (et PUPILLIN) | 2019, 2020, 2022 | 36,61 |
| ARBOIS Blanc et PUPILLIN | 2019, 2020, 2022 | 42,66 |
| COTES DU JURA Rouge et Rosé | 2019, 2020, 2022 | 29,63 |
| COTES DU JURA Blanc | 2019, 2020, 2022 | 35,21 |
| L'ETOILE | 2019, 2020, 2022 | 38,38 |
| CHATEAU-CHALON | 2019, 2020, 2022 | 29,65 |

Pour 2022, le prix de l'hectolitre fermage sera la moyenne des 3 cours retenus (déterminés par les années de rendements retenus ci-dessus).

| Appellations | Années prises en compte servant au calcul du rendement | Prix moyen sur les 3 années |
|------------------------------------|--|-----------------------------|
| ARBOIS rouge et Rosé (et PUPILLIN) | 2019, 2020, 2022 | 332,21 |
| ARBOIS Blanc et PUPILLIN | 2019, 2020, 2022 | 313,38 |
| COTES DU JURA Rouge et Rosé | 2019, 2020, 2022 | 294,01 |
| COTES DU JURA Blanc | 2019, 2020, 2022 | 336,26 |
| L'ETOILE | 2019, 2020, 2022 | 363,93 |
| CHATEAU-CHALON | 2019, 2020, 2022 | 630,22 |

Valeurs locatives minimales et maximales des bâtiments d'exploitation viti-vinicoles 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) | 2,86 €/m ² à 5,95 €/m ² | - | - | - |
| Bâtiment ancien clos (ouverture < 3m x 3m) | - | 1,68 €/m ² à 2,86 €/m ² | - | - |
| Hangar clos (ouverture 4mx5m minimum) | - | 1,68 €/m ² à 2,86 €/m ² | - | - |
| Hangar non clos (hauteur > 4m au poteau) | - | - | 0,72 €/m ² à 1,68 €/m ² | - |
| Autres hangars clos | - | - | 0,72 €/m ² à 1,68 €/m ² | - |
| Autres bâtiments de logement du matériel | - | - | - | 0,72 €/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) | 10,74 €/m ² à 14,32 €/m ² | - |
| Autres cuveries | - | 7,16 €/m ² à 10,74 €/m ² |

Équipements 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 | 9,55 € à 13,13 €/m ² | - | - |
| Local climatisé (hauteur >3,5m, sol bétonné, évacuation) | 10,74 € à 14,32 €/m ² | - | - |
| Autre local climatisé ou isolé | - | 7,16 € à 10,74 €/m ² | - |
| Autre local | - | - | 2,38 € à 7,16 €/m ² |

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

| |
|--|
| 9,55 €/m ² à 23,86 €/m ² |
|--|

3 - Valeurs locatives minimales et maximales des étangs en euros/ha

| Types 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 | 105,45 | 158,18 | 85,58 | 105,44 | 66,29 | 85,79 |
| | Zone II : Bresse, Vignoble | 106,19 | 159,28 | 86,16 | 106,19 | 66,36 | 86,38 |
| | Petite Montagne | 112,36 | 168,53 | 91,32 | 112,36 | 70,22 | 91,40 |
| | Zone III : 1 ^{er} Plateau, 2 ^{ème} Plateau, Combe d'Ain | 108,99 | 163,47 | 88,44 | 108,99 | 68,12 | 88,68 |
| | Haut Jura | 106,37 | 159,58 | 86,32 | 106,37 | 66,50 | 86,54 |
| Etangs de bois | Zone I : Finage, Val d'Amour, Plaine doloise | 79,11 | 92,29 | 65,91 | 79,11 | 52,73 | 65,92 |
| | Zone II : Bresse, Vignoble | 79,63 | 92,91 | 66,36 | 79,63 | 53,09 | 66,36 |
| | Petite Montagne | 84,28 | 98,31 | 70,22 | 84,28 | 56,17 | 70,22 |
| | Zone III : 1 ^{er} Plateau, 2 ^{ème} Plateau, Combe d'Ain | 81,75 | 95,35 | 68,12 | 81,75 | 54,49 | 68,12 |
| | Haut Jura | 79,79 | 93,07 | 66,50 | 79,79 | 53,20 | 66,50 |

Article 4 :

La Secrétaire générale 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 de la Préfecture.

Lons-le-Saunier, le **31 OCT. 2023**

Le Préfet,



Serge CASTEL

1015 1015 1015

1015 1015 1015