

REPUBLIQUE FRANCAISE
PREFECTURE DE SAONE ET LOIRE

DIRECTION DEPARTEMENTALE
de l'AGRICULTURE et de la FORET

ARRETE N° 06 - 3277

La Préfète de Saône et Loire
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

**Portant fixation des valeurs locatives des vignes et bâtiments d'exploitation
viti-vinicole dans le département de Saône et Loire**

- Vu la loi n° 75-632 du 15 juillet 1975 portant modification du statut du fermage ;
- Vu la loi n° 80-502 du 4 juillet 1980 portant modification du statut du fermage ;
- Vu la loi n° 2006-11 du 5 Janvier 2006 d'Orientation Agricole ;
- Vu le livre VI, titre 1^{er} du Code rural, relatif au statut du fermage et du métayage ;
- Vu le décret n° 76-440 du 20 mai 1976 relatif à la fixation des prix des baux ruraux ;
- Vu l'ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 relative au statut du fermage et modifiant le Code Rural
- Vu l'arrêté préfectoral n°78-1498 du 26 octobre 1978 portant fixation des valeurs locatives applicables aux baux ruraux dans le département de SAONE et LOIRE ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°83-1715 bis du 13 décembre 1983 complétant pour les biens à destination viti-vinicole l'arrêté préfectoral n° 78-1498 du 26 octobre 1978 ;
- Vu les arrêtés préfectoraux n°84-574 du 06 juin 1984 et n°92-379 du 12 mai 1992 portant modification de l'arrêté préfectoral n° 83-1715 bis du 13 décembre 1983 ;
- Vu l'avis de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux émis lors de sa séance du 26 octobre 2006 ;
- Vu l'avis de l'Ingénieure en Chef, Directrice Départementale de l'Agriculture et de la Forêt de Saône et Loire ;
- Sur proposition de monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de Saône de Loire

ARRETE

ARTICLE 1 – Le présent arrêté abroge l'arrêté n°83-1715 du 13 décembre 1983 portant fixation des valeurs locatives des vignes et des bâtiments d'exploitation viti-vinicole dans le département de Saône et Loire et les arrêtés modificatifs n°84-574 et n°92-379 portant sur le même objet.

Le présent arrêté est applicable à tous les nouveaux baux, ainsi qu'à tous les baux renouvelés, conclus à compter de la date de signature du présent arrêté.

ARTICLE 2 – Dispositions générales :

Dans les articles ci-après, on désigne sous le terme « appellation » aussi bien les vins d'origine contrôlée que les vins de consommation courante. La liste des « appellations » de Saône et Loire est donnée en annexe I

Enfin, on considère que les vignes faisant l'objet du présent arrêté ont été plantées aux frais du bailleur ou selon les conditions particulières intervenues entre les parties.

SECTION I – VALEURS LOCATIVES des VIGNES NUES (non logées)

ARTICLE 3 – Valeurs locatives des jeunes vignes :

Pour les jeunes vignes, jusqu'à la troisième feuille incluse, la valeur locative sera déterminée entre les parties selon la législation en vigueur pour les terrains nus.

ARTICLE 4 – Valeur locative des vignes en production :

4 – 1 : Généralités

▪ Pour une parcelle déterminée (ou un ensemble de parcelles homogènes déterminé), la valeur locative à l'hectare des vignes données à bail sera exprimée en hectolitres du vin correspondant à « l'appellation » de cette parcelle (ou de cet ensemble de parcelles homogènes).

- Cette valeur locative sera calculée à partir de 2 paramètres :
- "X", le rendement annuel maximum de l'appellation prévue en annexe I révisée annuellement par arrêté préfectoral.
 - "Y", le pourcentage « de fermage » de l'appellation considérée. Ce pourcentage décidé d'un commun accord entre les parties doit être compris entre la valeur minimale de 13% et maximale de 23,5 %, en fonction de facteurs correctifs (voir ci-après) et précisé dans le bail.

$$\text{Valeur Locative (VL)} = \text{"X"} \times \text{"Y"}$$

Remarque : Si, dans une même « appellation », une propriété donnée à bail est composée de plusieurs parcelles ou ensembles de parcelles homogènes, le pourcentage de fermage (Y) devra tenir compte de la valeur locative de chaque parcelle ou ensembles de parcelles homogènes.

4 – 2 : Facteurs correctifs

▪ Facteur correctif de production :

Ce facteur correctif, déterminé d'un commun accord entre les parties, tient compte, pour chaque parcelle ou ensemble de parcelles homogènes, des conditions locales de production et des potentialités de la vigne plantée résultant notamment :

- de son âge, du nombre de pieds manquants ;
- de son état sanitaire ;
- du sol (pédologie, géologie, facteur d'érosion) ;
- du micro-climat (ensoleillement, gélivité...) ;
- ...etc...

▪ Facteur correctif du coût d'exploitation :

Ce facteur correctif, déterminé d'un commun accord entre les parties, tient compte des caractéristiques particulières de la parcelle, ou de l'ensemble de parcelles homogènes, au regard des coûts d'exploitation, par rapport à une situation considérée comme normale pour « l'appellation » ou pour la région considérée.

Ces caractéristiques particulières sont notamment :

- la pente, la forme et la grandeur des parcelles ;
- la distance séparant les parcelles du sièges de l'exploitation ;
- l'aptitude des parcelles à la mécanisation ;
- la commodité des accès aux parcelles ;
- l'état d'entretien des supports ;
- ...etc...

▪ Facteur correctif lié à la qualité :

Ce facteur correctif, déterminé d'un commun accord entre les parties, tient compte des facteurs particuliers liés au terroir ou à l'environnement qui pourraient avoir une incidence prononcée sur la qualité du produit et, de ce fait, sur son prix de vente. Sont à considérer notamment à cet égard :

- l'appartenance de la parcelle à un clos, lieu-dit, climat ou domaine susceptible de renchérir le prix du vin produit par rapport à la moyenne de l'appellation ;
- la nature ou l'origine des cépages, porte-greffes, clones ;
- la présence de facteurs d'environnement particulièrement favorables ou défavorables, tel que exposition, nuisances ;
- ...etc...

SECTION II – VALEUR LOCATIVE des BATIMENTS d'EXPLOITATION à USAGE VITI – VINICOLE

ARTICLE 5 :

5 - 1 : Généralités

Le montant du fermage des bâtiments d'exploitation à usage viti-vinicole, défini dans cet article, ne comprend pas le matériel de vinification (pressoir, ...) ni la vaisselle vinaire, ni les cuves mobiles. Par contre, il s'applique à des constructions desservies en eau et en électricité.

5 - 2 : Détermination de la valeur locative

La valeur locative des bâtiments d'exploitation à usage viti-vinicole sera calculée séparément, en respectant les valeurs minimum et maximum fixées à l'article 5-3, pour chacun des locaux et groupes de locaux suivants :

- a) Bâtiments de logement du matériel de culture et de récolte.
- b) Locaux de vinification, permettant d'abriter le pressoir, les cuves et le logement de la récolte de l'année.
- c) Locaux de stockage et de conservation, permettant de loger en vrac ou en bouteilles, une récolte supplémentaire
- d) Ateliers d'embouteillage et d'expédition.
- e) Logements des vendangeurs
- f) Locaux administratifs et de vente (caveau point de vente), locaux phytosanitaires

La valeur locative de l'ensemble sera obtenue par sommation des valeurs locatives partielles fixées pour chacun des locaux sus-visés.

Pour chaque local, les valeurs locatives partielles seront fixées d'un commun accord entre les parties en tenant compte notamment :

- du caractère plus ou moins vétuste de la construction ;
- de la disposition des divers locaux entre eux ;
- du caractère plus ou moins fonctionnel de chaque local ;
- des aménagements techniques qui y ont été réalisés, tels que l'isolation, commodité de manutention... ;
- du respect des normes de sécurité ;
- de tout autre critère que les parties jugeront utile d'introduire.

5 - 3 : Valeurs locatives minimum et maximum

Les valeurs locatives de chaque local ou groupe de locaux définis au paragraphe 6-2 devront s'inscrire entre les valeurs minimum et maximum suivantes :

53-1 - 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 3 m)	3 € à 6 €/m ²	-	-	-
Bâtiment ancien clos (ouverture < 3m X 3 m)	-	1,70 € à 3 €/m ²	-	-
Hangar clos (ouverture 4 m X 5 m minimum)	-	1,70 € à 3 €/m ²	-	-
Hangar non clos (hauteur > 4 m au poteau)	-	-	0,60 € à 1,70 €/m ²	-
Autres hangars clos	-	-	0,60 € à 1,70 €/m ²	-
Autres bâtiments de logement du matériel	-	-	-	0,60 €/m ²

53-2 - Locaux de vinification (ces locaux s'entendent vides de tout matériel)

Type	Catégorie I	Catégorie II
Cuvage (hauteur mini 4m ; ouverture 3m x 3m (1m par tranche de 90 m ²))	11 € à 15 €/m ²	-
Autres cuvages	-	7 € à 11 €/m ²

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

53-3 - Locaux de stockage et de conservation

Type	Catégorie I	Catégorie II	Catégorie III
Cave enterrée	11 € à 15 €/m ²	-	-
Local climatisé (hauteur > 3,5 m ; sol bétonné ; évacuation)	11 € à 15 €/m ²	-	-
Autre local climatisé	-	8 € à 11 €/m ²	-
Autre local	-	-	3 € à 8 €/m ²

53-4 - Ateliers d'embouteillage et d'expédition

Type	Catégorie I	Catégorie II
Local isolé (hauteur > 4m ; ouverture > 3m X 3m ; sol bétonné)	11,01 € à 15 €/m ²	-
Autres bâtiments	-	8 € à 11 €/m ²

53-5 - Locaux administratifs et de vente (caveau point de vente), Locaux phytosanitaires

11 € à 20 €/m ²

53-6 - Logements des vendangeurs

Etant donné la très grande disparité des locaux d'hébergement des vendangeurs pouvant être mis à disposition, les parties fixeront librement entre elles, le cas échéant, la valeur locative particulière, propre à ces locaux.

5 - 4 : Indexation de la valeur locative des bâtiments d'exploitation à usage viti-vinicole

La base de référence des valeurs locatives afférentes aux bâtiments viti-vinicoles fixées au 5-3 sera révisable chaque année suivant la variation constatée de l'indice INSEE du coût de la construction.

L'indice de base est celui du 1^{er} trimestre de l'année 2006 soit 1312.

L'indice de révision sera celui du 1^{er} trimestre de l'année de la prise d'effet du bail.

SECTION III – VALEUR LOCATIVE DES TERRES A VIGNE ET AUTRES TERRAINS

ARTICLE 6

La valeur locative sera déterminée entre les parties selon la législation en vigueur pour les terrains nus

SECTION IV – DENREES RETENUES pour le CALCUL des VALEURS LOCATIVES

ARTICLE 7

Serviront de base au calcul du prix des baux pour le règlement des fermages viti-vinicoles en SAONE et LOIRE, les vins des « appellations » dont l'aire de production s'étend en SAONE et LOIRE (liste donnée en annexe I).

ARTICLE 8 – Détermination du prix de l'hectolitre fermage :

Pour chaque campagne viticole, se déroulant du 1^{er} août au 31 juillet, le prix de l'hectolitre-fermage sera, pour chaque « appellation », la moyenne des transactions pondérée par les volumes des cours enregistrés portant sur les 3 derniers millésimes connus tout au long de la campagne .

Le prix des denrées servant au calcul des fermages viticoles dans le département de Saône et Loire est fixé par arrêté préfectoral annuel.

ARTICLE 9

M. le Secrétaire général de la Préfecture de Saône et Loire et Mme l'Ingénieure en Chef, Directrice Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera porté à la connaissance de MM. Les Présidents des tribunaux paritaires des baux ruraux et publié au Recueil des Actes administratifs du département de Saône et Loire.

Fait à MACON, le 10 NOV. 2006

Pour la Préfète,
LAURENTE, Général de la
Préfecture de Saône et Loire

Michel HURLIN

ANNEXE I

Liste des appellations, des rendements annuels maximum autorisés et des valeurs locatives minimale et maximale

Arrêté n°06-3277 du 10 novembre 2006 fixant les valeurs locatives des vignes et bâtiments d'exploitation
viti-vinicole dans le département de Saône et Loire.

Appellations	Rendement annuel maximum autorisé en hl/ha (récolte 2005)	Valeurs locatives en hectolitre par hectare	
		Minimum (13%) du rdt annuel maximum	Maximum (23,5%) du rdt annuel maximum
VIN ROUGES			
Beaujolais et Beaujolais Supérieur	53	6,89	12,45
Beaujolais Villages	52	6,76	12,22
Chénas	54	7,02	12,69
Juliéna	54	7,02	12,69
Moulin-à-Vent	50	6,50	11,75
Saint-Amour	54	7,02	12,69
Mâcon, Mâcon Supérieur	60	7,80	14,10
Mâcon + nom de commune	58	7,54	13,63
Bourgogne Ordinaire et Grand Ordinaire	60	7,80	14,10
Bourgogne Passetoutgrains	60	7,80	14,10
Bourgogne Rouge	60	7,80	14,10
Bourgogne Haute-Côte de Beaune	58	7,54	13,63
Maranges	46	5,98	10,81
Givry	54	7,02	12,69
Mercurey	45	5,85	10,57
Rully	55	7,15	12,92
Vins de consommation courante	100	13	23,5
VINS BLANCS			
Beaujolais et Beaujolais Supérieur	70	9,10	16,45
Beaujolais Villages	68	8,84	15,98
Pouilly-Fuissé	60	7,80	14,10
Pouilly-Loché	60	7,80	14,10
Pouilly-Vinzelles	60	7,80	14,10
Saint-Véran	64	8,32	15,04
Viré-Clessé	64	8,32	15,04
Mâcon	70	9,10	16,45
Mâcon Villages	68	8,84	15,98
Mâcon + nom de commune	66	8,58	15,51
Bourgogne Blanc	68	8,84	15,98
Bourgogne Aligoté	72	9,36	16,92
Bouzeron	66	8,58	15,51
Givry	60	7,80	14,10
Mercurey	55	7,15	12,92
Monyagny	60	7,80	14,10
Rully	60	7,80	14,10
Vins de consommation courante	100	13	23,5