



**SECRETARIAT GÉNÉRAL
AUX AFFAIRES RÉGIONALES**

**Direction de l'alimentation
de l'agriculture et de la forêt**

Saint-Denis, le 23/03/18

ARRÊTE n° 510 SGAR/DAAF

**Déterminant la nature et les quantités
minimales et maximales de denrées servant
de calcul des prix des baux ruraux
à ferme et à long terme à La Réunion**

LE PRÉFET DE LA RÉUNION
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'Ordre national du Mérite

VU le code rural et de la pêche maritime, article L461-1 à L461-30, et R461-1 à R461-15,

VU l'arrêté préfectoral n° 892 du 6 mai 1999 fixant la nature et les quantités minimales et maximales de denrées servant de base au calcul des prix des baux ruraux à ferme et à long terme,

VU le décret du Président de la République du 29 juin 2017 portant nomination de Monsieur Amaury DE SAINT-QUENTIN, en qualité de préfet de la région Réunion (hors classe),

Considérant l'avis de la Commission Consultative des Baux Ruraux en date du 27 février 2018,

Sur proposition du secrétaire général pour les affaires régionales et du directeur de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt

ARRETE

Article 1^{er} : Denrées

- Les seules denrées susceptibles de servir de base au calcul du prix des baux à ferme et à long terme conclus dans le département de La Réunion sont les denrées suivantes :

Liste de denrées de référence « fermage »	Exemples / denrées équivalentes
Canne à sucre	<i>Pâturage de fauche, friches, couvert forestier...</i>
Maraîchage de « plein champ »	<i>Tomate, Chou, Poivron, Laitue, Concombre, Pomme de terre, gingembre,...</i>
Maraîchage « sous abri »	<i>Tomate, poivron, melon, courgette...</i>
Horticulture de « plein champ »	<i>Fleurs coupées (tempérée, tropicale, fleurettes), pépinières ornementales, fruitières, forestières, plantes en pot, plantes à massif...</i>
Horticulture « sous abri »	
Plantes à Parfum Aromatiques et Médicinales (PAPAM)	<i>Géranium, Vétiver, Vanille, Curcuma ...</i>
Verger d'origine tempérée	<i>Orange, Citron, Mandarine, Pomme, Poire...</i>
Verger d'origine tropicale	<i>Mangue, Letchi, Longani, Banane, Papaye...</i>
Ananas et autres fruits	<i>Fruit de la passion, fraise, myrtille, pitaya...</i>
Lait	
Viande bovine	
Viande porcine	
Viande caprine	
Lapins	
Volailles	
Oeufs	

- Les baux peuvent être conclus sur la base soit d'une seule des denrées mentionnées, soit de plusieurs de ces denrées dans des proportions qui seront librement déterminées par les parties à la conclusion du bail.

- Les denrées mentionnées dans les arrêtés préfectoraux n° 892 du 6 mai 1999 et n° 821 du 17 avril 2000 et non reprises dans le présent arrêté en tant que denrée de référence sont réparties de la manière suivante :

<i>Denrées figurant dans les arrêtés préfectoraux du 6 mai 1999 et du 17 avril 2000</i>	<i>Denrées correspondantes dans le présent arrêté préfectoral</i>
Petite tomate, Grosse tomate, Chou fleur, Pomme de terre, Laitue, Oignon	Maraîchage de « plein champ » ou Maraîchage « sous abri » (selon le mode de production)
Géranium, Vétiver	Plantes à Parfum Aromatiques et Médicinales
Anthurium, Reine Marguerite, Rose	Horticulture de « plein champ » ou horticulture « sous abri » (selon mode de production)
Mangue, Litchi, Banane	Verger d'origine tropicale
Orange, Mandarine, Pêche	Verger d'origine tempérée

Article 2 : Valeur locative des terres sous culture

Article 2-1 : Principe

Les quantités de denrées fixées en canne à sucre représente la valeur normale des terres sous culture y compris les friches et couvert forestier louées dans le département de La Réunion.

Article 2-2 : Modalités de calcul

Le montant du fermage annuel s'obtient de la manière suivante :

$\text{Nombre de tonnes de cannes} \times \text{Prix fermage d'une tonne de cannes} \times \text{Superficie louée}$

Article 2-3 : Fixation des quantités minimales et maximales de la denrée

Les quantités minimales et maximales de denrée à l'hectare et par an sont fixés comme suit :

1- Définition des zones de production en canne à sucre

Zones	Communes	Altitude	Zone Irriguée
<i>Zone 1 : Hauts de l'Est</i>	St Denis, Ste Marie, Ste Suzanne, St André, Salazie, Bras Panon, St Benoît, Plaine des Palmistes, Ste Rose	> à 300 m	Sans objet
<i>Zone 2 : Littoral Est</i>		< à 300 m	
<i>Zone 3 : Grand Sud</i>	St Philippe, St Joseph, Petite-Ile	Sans objet	Non irriguée
<i>Zone 4 : Sud et Ouest irrigués</i>	St Joseph, Petite-Ile, Saint Pierre, Le Tampon, St Louis, Entre-Deux, Etang-Salé, Les Avirons, St Leu, Trois Bassins, St Paul, Possession	Sans objet	Irriguée
<i>Zone 5 : Altitude sèche Sud et Ouest</i>	Saint Pierre, Le Tampon, St Louis, Entre-Deux, Etang-Salé, Les Avirons, St Leu, Trois Bassins, St Paul, Possession, Le Port	> à 600 m	Non irriguée
<i>Zone 6 : Moyenne altitude Sud et Ouest</i>		< à 600 m	Non irriguée

(*) Détermination des zones réalisée sur la base :

- de la carte agro-climatique d'eRCanne qui définit les zones d'adaptation des variétés,
- de la production et de la richesse des cannes obtenues dans ces zones en 2016 (source CTICS, DAAF),

2- Quantité de denrées en canne à sucre par zone de production

Zones	Quantité minimale	Quantité maximale
<i>Zone 1 : Hauts de l'Est</i>	3,5 t/ha/an	9,5 t/ha/an
<i>Zone 2 : Littoral Est</i>	4,5 t/ha/an	10,5 t/ha/an
<i>Zone 3 : Grand Sud</i>	4 t/ha/an	10 t/ha/an
<i>Zone 4 : Sud et Ouest irrigués</i>	5 t/ha/an	11,5 t/ha/an
<i>Zone 5 : Altitude sèche</i>	3 t/ha/an	8 t/ha/an
<i>Zone 6 : Moyenne altitude</i>	4,5 t/ha/an	10,5 t/ha/an

Article 2-4 : Minoration

Les quantités maximales de denrées à l'hectare et par an sont diminuées :

- de 10 % lorsque la pente moyenne du terrain loué est supérieure à 10 %,
- de 15 % lorsque la pente moyenne du terrain loué est supérieure à 25 %,

Les quantités minimales de denrées ne sont pas soumises à minoration.

Article 3 : Valeur locative des terres en maraîchage, horticulture et plantes à parfum aromatiques et médicinales

Ces cultures sont réparties en deux catégories :

- productions de plein champ,
- productions sous abri (ombrières, serres),

Article 3-1 : Cultures de plein champ

Article 3-1-1 : Modalités de calcul

Le montant du fermage annuel s'obtient de la manière suivante :

Nombre de kilos ou de tiges	X	Prix fermage du kilo ou tige	X	Superficie louée
-----------------------------	---	------------------------------	---	------------------

Article 3-1-2 : Fixation des quantités minimales et maximales de la denrée

<i>Denrées</i>	<i>Quantité minimale</i>	<i>Quantité maximale</i>
Maraîchage plein champ	1 000 kg / ha	2 000 kg / ha
Horticulture plein champ	16 000 tiges / ha	32 000 tiges / ha
Plantes à parfum	2,9 kg / ha	5,5 kg / ha

Article 3-3 : Minoration

Les quantités maximales de denrées à l'hectare et par an sont diminuées :

- de 10 % lorsque la pente moyenne du terrain loué est supérieure à 10 %,
- de 15 % lorsque la pente moyenne du terrain loué est supérieure à 25 %,

Les quantités minimales de denrées ne sont pas soumises à minoration.

Article 3-2 : Cultures sous abri

Article 3-2-1 : Modalités de calcul

Le montant du fermage annuel s'obtient de la manière suivante :

Nombre de kilos ou de tiges	X	Prix fermage du kilo ou tige	X	Superficie louée en m ²
-----------------------------	---	------------------------------	---	------------------------------------

Article 3-2-2 : Fixation des quantités minimales et maximales de la denrée

<i>Denrées</i>	<i>Quantité minimale</i>	<i>Quantité maximale</i>
Maraîchage sous abri	0,64 kg / m ²	2,55 kg / m ²
Horticulture sous abri	1,6 tiges / m ²	6,5 tiges / m ²

Article 4 : Valeur locative des vergers

Article 4-1 : Modalités de calcul

Le montant du fermage annuel s'obtient de la manière suivante :

Nombre de kilos X Prix fermage du kilo X Superficie louée

Article 4-2 : Fixation des quantités minimales et maximales de la denrée

<i>Denrées</i>	<i>Quantité minimale</i>	<i>Quantité maximale</i>
Verger origine tropicale	350 kg / ha	1 350 kg / ha
Verger origine tempérée	350 kg / ha	1 200 kg / ha
Ananas et autres fruits	900 kg / ha	3 700 kg / ha

Article 4-3 : Minoration

Les quantités maximales de denrées à l'hectare et par an sont diminuées :
- de 10 % lorsque la pente moyenne du terrain loué est supérieure à 10 %,
- de 15 % lorsque la pente moyenne du terrain loué est supérieure à 25 %,
Les quantités minimales de denrées ne sont pas soumises à minoration.

Article 5 : Valeur locative des prairies et des parcours

Article 5-1 : Modalités de calcul

La denrée référence pour ces cultures est le lait.

Le montant du fermage annuel s'obtient de la manière suivante :

Nombre de litre X Prix fermage au litre X Superficie louée
--

Article 5-2 : Fixation des quantités minimales et maximales de la denrée

<i>Denrée</i>	<i>Quantité minimale</i>	<i>Quantité maximale</i>
Lait	150 L / ha	620 L / ha

Article 5-3 : Minoration

Les quantités maximales de denrées à l'hectare et par an sont diminuées :

- de 10 % lorsque la pente moyenne du terrain loué est supérieure à 10 %,
- de 15 % lorsque la pente moyenne du terrain loué est supérieure à 25 %,

Les quantités minimales de denrées ne sont pas soumises à minoration.

Article 6 : Valeur locative des bâtiments d'exploitation

Les bâtiments d'exploitation concernent les ateliers suivants :

- vaches laitières,
- bovins à l'engrais,
- porcins,
- volailles,
- lapins,
- caprins / ovins,
- poules pondeuses,
- équins,

Article 6-1 : Modalités de calcul

Le montant du fermage annuel s'obtient de la manière suivante :

Nombre de litre ou de kg X Prix fermage au litre ou au kg X Superficie louée en m²

Article 6-2 : Fixation des quantités minimales et maximales de la denrée

<i>Ateliers</i>	<i>Denrée</i>	<i>Quantité minimale</i>	<i>Quantité maximale</i>
Vaches laitières	Lait	3 L / m ²	14 L / m ²
Bovins à l'engrais	Boeuf	2,5 kg Carcasse / m ²	9,2 kg Carcasse / m ²
Porcins	Porc	1 kg Carcasse / m ²	3,3 kg Carcasse / m ²
Caprins / Ovins	Chèvre	0,7 kg Carcasse / m ²	2,7 kg Carcasse / m ²
Volailles	Poulets de chair	3 kg vif / m ²	10,4 kg vif / m ²
Lapins	Lapin	1,5 kg vif / m ²	5,7 kg vif / m ²
Poules pondeuses	Oeuf	7 douzaines / m ²	29 douzaines / m ²
Equins			
- Bâtiment élevage, boxes, annexes,	Lait	13 L / m ²	57 L / m ²
- Sellerie,		4 L / m ²	12 L / m ²
- Carrière,		1 L / m ²	2 L / m ²
- Accueil public, club		15 L / m ²	110 L / m ²

Article 7 : Dispositions diverses

Article 7-1 : Précisions apportées sur les modalités de calcul du montant du fermage

- La quantité de denrées doit être comprise entre la valeur minimale et la valeur maximale arrêtée pour chaque spéculation et telle que proposé dans les articles 2-3-2, 3-1-2, 3-2-2, 4-2, 5-2 et 6-2, devant tenir compte des minorations à appliquer. Sous cette réserve, la fixation de cette quantité sera librement déterminée par les parties à la conclusion du bail, et pourra s'appuyer le cas échéant sur les critères d'appréciation du bien loué (cf annexes 1, 2 ou 3 selon les productions) ou à dire d'expert. La quantité à retenir est fonction du rendement susceptible d'être obtenu en année normale avec les moyens de culture des exploitations de la région,

- La superficie louée (exprimée en hectare ou en m² en fonction des productions) représente la Surface Agricole Utilisable, ce qui correspond à la Surface Totale Brute à laquelle est enlevée la surface où le défrichement et la mise en valeur agricole sont strictement interdits, comme stipulé dans l'article R174-2 du nouveau code forestier.

Article 7-2 : Majoration à la valeur locative selon la durée du bail

Pour tenir compte de la durée des baux, le montant total du fermage déterminé en fonction des articles ci-dessus peut être majoré de la façon suivante :

- + 10 % pour les baux conclus pour une durée de 12 à 18 ans,
- + 15 % pour les baux conclus pour une durée supérieure à 18 ans,

Article 7-3 : Fixation du prix de référence

Les parties déterminent à la conclusion du bail et d'un commun accord les modalités de règlement de fermage.

Le paiement s'effectue au cours en vigueur au jour de l'échéance. Ce prix est fixé chaque année par l'arrêté préfectoral déterminant les prix des denrées servant au calcul du montant des baux à ferme, sur la base des propositions de la Commission Consultative des Baux Ruraux.

Article 7-4 : Rédaction du bail

Lors de la rédaction du bail, pour permettre le contrôle de l'application du présent arrêté, il est fait obligation d'indiquer sur cet acte, outre la mention du fermage total, les quantités de denrées s'appliquant aux terres sous cultures végétales, en maraîchage, horticulture ou plantes à parfum, aux prairies et parcours, aux vergers et aux bâtiments d'exploitation.

Article 8 : Abrogation

L'arrêté préfectoral n° 892 du 6 mai 1999 déterminant la nature et les quantités minimales et maximales de denrées servant de calcul des prix des baux ruraux à ferme et à long terme est abrogé.

Article 9 : Exécution

Les dispositions du présent arrêté sont applicables à tous les baux conclus ou renouvelés à partir du jour de sa publication. Les dispositions de l'arrêté n° 892 du 6 mai 1999 restent applicables pour les baux conclus jusqu'au moment de leur renouvellement.

Le secrétaire général de la Préfecture de La Réunion et le directeur de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt 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 La Réunion.

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales

Loïc ARMAND

ANNEXES

- Relatives aux modalités de calcul du montant de fermage -

*En application des articles L 461 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime
(C.R.P.M.)*

- ANNEXE 1 -

**Critères d'évaluation du montant de fermage relatif
aux parcelles cultivées en « plein champ »**

Critères retenus pour déterminer les quantités de denrées*

Terrains				
	<i>Médiocre</i>	<i>Moyen</i>	<i>Bon</i>	
<i>Nature du sol (qualité, vocation...)</i>	0%	10%	20%	70%
<i>Facilité de travail du sol (pierrosité, pente, portance...)</i>	0%	5%	10%	
<i>Exposition et altitude</i>	5%	10%	15%	
<i>Régime des eaux (excès d'humidité, sécheresse...)</i>	0%	5%	10%	
<i>Structure parcelle (accès, forme, obstacle, superficie, dispersion...)</i>	5%	10%	15%	

Plantations				
<i>Etat sanitaire et qualité technique</i>	5%	10%	15%	30%
<i>Age et variété</i>	0%	5%	10%	
<i>Commodité d'exploitation (écartement...)</i>	0%		5%	

Total

100%

* les critères listés dans le tableau et permettant de fixer la quantité de denrées sont laissés à la libre appréciation des contractants

- ANNEXE 2 -

**Critères d'évaluation du montant de fermage relatif
aux parcelles cultivées en « sous abri »**

Critères retenus pour déterminer les quantités de denrées *

Terrains				
	<i>Médiocre</i>	<i>Moyen</i>	<i>Bon</i>	
<i>Exposition et altitude</i>	5%	10%	15%	30%
<i>Structure parcelle (accès, forme, obstacle, superficie, dispersion...)</i>	5%	10%	15%	

Structure sous abri				
	<i>Médiocre</i>	<i>Moyen</i>	<i>Bon</i>	
<i>Etat général de la structure (âge, qualité, entretien...)</i>	10%	20%	30%	70%
<i>Infrastructures (eau irrigation, électricité, station de filtration, programmation...)</i>	10%	20%	30%	
<i>Présence et état de matériel végétal</i>	0%	5%	10%	

* les critères listés dans le tableau et permettant de fixer la quantité de denrées sont laissés à la libre appréciation des contractants

- ANNEXE 3 -

Critères d'évaluation du montant de fermage relatif aux bâtiments d'exploitation

Critères* retenus pour déterminer les quantités de denrées

<i>Etat général de la structure (âge, qualité, entretien...)</i>	40%
<i>Etat général du matériel présent</i>	20%
<i>Etat général des unités de stockage (effluents, aliments...)</i>	25%
<i>Infrastructures (eau, électricité, chemin d'accès...)</i>	15%

** les critères listés dans le tableau et permettant de fixer la quantité de denrées sont laissés à la libre appréciation des contractants*

Rappel

Comme stipulé dans l'article L461-7 du code rural et de la pêche maritime, le prix du fermage est évalué en une quantité de denrées. Les denrées devant servir de base au calcul du prix des baux dans les collectivités mentionnées à l'article L. 461-3 ou dans les diverses régions agricoles de ces collectivités, ainsi que les quantités de ces denrées représentant, par nature de cultures et par catégories de terres, la valeur locative normale des biens loués, sont déterminées par le représentant de l'Etat dans la collectivité.

Sous cette réserve, la fixation de cette quantité sera librement déterminée par les parties à la conclusion du bail, et pourra s'appuyer le cas échéant sur les critères d'appréciation du bien loué (cf annexe 1, 2 ou 3 selon les productions) ou à dire d'expert. La quantité à retenir est fonction du rendement susceptible d'être obtenu en année normale avec les moyens de culture des exploitations de la région.

