



**PRÉFET  
DE LA SEINE-  
MARITIME**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

**Arrêté du 31 août 2022**

**portant sur la fixation de l'indice national des fermages dans le département  
de la Seine-Maritime pour l'année 2022**

**Service Économie Agricole  
Bureau Projet des Exploitations Agricoles**

Affaire suivie par : **Pascale ESKINAZI**  
Tél. : 02 32 18 94 50  
Fax : 02 32 18 94 48  
Mél : pascale.eskinazi@seine-maritime.gouv.fr

**Le préfet de la région Normandie, préfet de la Seine-Maritime,  
Officier de la Légion d'honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite**

- Vu le code rural et de la pêche maritime et notamment l'article L411-11 et suivants ;
- Vu la loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages ;
- Vu la loi n° 2006-11 du 05 janvier 2006 d'orientation agricole ;
- Vu la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche ;
- Vu le décret n° 95-623 du 6 mai 1995 ;
- Vu le décret n°2010-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et de ses composantes ;
- Vu l'arrêté du 13 juillet 2022 constatant pour 2022 l'indice national des fermages ;
- Vu le décret du Président de la République en date du 1<sup>er</sup> avril 2019 nommant Monsieur Pierre-André DURAND, préfet de la région Normandie, préfet de la Seine-Maritime ;
- Vu l'arrêté n° 20-43 du 16 juin 2020 portant délégation de signature à M. Jean KUGLER, directeur départemental des territoires et de la mer de la Seine-Maritime en matière d'activités ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 30 septembre 2016 portant sur les conditions d'application du statut du fermage dans le département de Seine-Maritime pour les baux intervenus à compter du 6 mars 2014, de ceux se renouvelant ou arrivant au terme d'une échéance de 9 ans à partir de cette même date (seuil d'application de certaines dispositions du statut du fermage et montant des fermages avec révision des valeurs locatives mini et max des superficies destinées à la polyculture ou à l'élevage) ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 30 septembre 2016 portant sur les conditions d'application du statut du fermage dans le département de Seine-Maritime pour les baux en cours intervenus antérieurement au 6 mars 2014, non encore renouvelés ou ceux dont le terme de l'échéance de 9 ans n'est pas échu (seuil d'application de certaines dispositions du statut du fermage et montant des fermages avec révision des valeurs locatives mini et max des superficies destinées à la polyculture ou à l'élevage) ;

Cité administrative,  
2 rue Saint-Sever,  
BP 76001, 76082 ROUEN Cedex  
Tél : 02 35 59 59 27

Horaires d'ouverture : 8h30-12h00 / 13h30-16h30  
(du lundi au jeudi)  
8h30-12h00 / 13h30-16h00  
(le vendredi)

**ARRETE**

**Article 1 :**

L'indice des fermages, calculé à partir de l'année de référence 2009 (base 100, voir annexe 1), est composé de la manière suivante :

- pour 60 % de l'évolution du revenu brut d'entreprise agricole à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq années précédentes.
- pour 40 % de l'évolution du niveau général des prix de l'année précédente (Source INSEE).

La variation annuelle de l'indice national des fermages est constatée par arrêté ministériel du 13 juillet 2022.

**Article 2 :**

L'indice national des fermages pour 2022 dont la composition est définie à l'article 1 du présent arrêté est fixé pour l'ensemble du département de la Seine-Maritime à 110,28.

Cet indice est applicable pour les échéances des fermages comprises entre le 1er septembre 2022 et le 31 août 2023.

**Article 3 :**

La variation de l'indice national des fermages de l'année 2022 par rapport à l'année 2021 est de 3,55 %.

**Article 4 : Maisons d'habitation :**

Le prix du loyer au mètre carré des bâtiments d'habitation est actualisé d'après la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année en cours par rapport à l'indice de référence des loyers du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédente publié par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). Ce nouvel indice de référence s'applique aux baux en cours.

Le nouvel IRL a été publié le 13 juillet 2022 par l'INSEE et s'élève à 135,84 pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 soit une hausse annuelle de 3,80 % par rapport à l'IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre 2021.

Pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> septembre 2022 et le 31 août 2023, les valeurs des minima et maxima des loyers au m<sup>2</sup> de surface habitable des maisons d'habitation, sont fixés aux montants actualisés ci-après :

| Catégories de maisons d'habitation |      | Intervalle de prix en euros par m <sup>2</sup> de chaque catégorie | Modulation possible pour chaque catégorie | Minima et Maxima en euros par m <sup>2</sup> |
|------------------------------------|------|--|---|--|
| 1 <sup>ère</sup> catégorie         | MAXI | 7,84 €   | 25%                                       | 9,55 €                                       |
|                                    | MINI | 6,47 €   | -30%                                      | 4,53 €                                       |
| 2 <sup>ème</sup> catégorie         | MAXI | 6,47 €   | 25%                                       | 8,09 €                                       |
|                                    | MINI | 4,70 €   | -25%                                      | 3,53 €                                       |
| 3 <sup>ème</sup> catégorie         | MAXI | 4,70 €   | 25%                                       | 5,88 €                                       |
|                                    | MINI | 2,36 €   | -35%                                      | 1,53 €                                       |

Selon les catégories de maisons (fixées aux articles 6 et 7 des arrêtés du 30 septembre 2016), les minima et les maxima intègrent ;

- Un minimum et un maximum en euros par m<sup>2</sup> de chaque catégorie qui correspond à la prise en compte de l'état d'entretien et de conservation des logements ;
- Des minorations ou majorations maximum spécifiques à chaque catégorie relative à l'importance des logements, de leur confort et de leur situation par rapport à l'exploitation (voir modalités de calcul en annexe 2) ;

**Rappel :** Dans le cadre d'un renouvellement de bail, les améliorations de toute nature effectuées ou financées par le preneur ne peuvent être retenues par le propriétaire pour le calcul du loyer de la maison d'habitation. Lorsque le financement de certains travaux (type isolation, électricité, toiture, sanitaire, chauffage,) est partagé entre le bailleur et le preneur, le calcul de la valeur locative se fait au prorata de la valeur de l'apport de chacune des parties. Néanmoins, les améliorations apportées sont prises en compte après le départ du fermier pour l'établissement d'un nouveau bail avec un nouveau fermier.

#### Article 5 : Bâtiments d'exploitation

Pour la période comprise entre le 1er septembre 2022 et le 31 août 2023, les valeurs des minima et maxima des loyers au m<sup>2</sup> des bâtiments d'exploitation sont fixées aux montants actualisés ci-après :

| Catégories de bâtiments d'exploitation |                                   |      |        |
|--|-----------------------------------|------|--------|
| Baux antérieurs au 6 mars 2014         | Baux postérieurs au 6 mars 2014 * |      |        |
| 1 <sup>ère</sup> catégorie             | 2 <sup>ème</sup> catégorie        | MAXI | 2,94 € |
|  |                                   | MINI | 2,45 € |
| 2 <sup>ème</sup> catégorie             | 3 <sup>ème</sup> catégorie        | MAXI | 2,45 € |
|  |                                   | MINI | 1,95 € |
| 3 <sup>ème</sup> catégorie             | 4 <sup>ème</sup> catégorie        | MAXI | 1,95 € |
|  |                                   | MINI | 1,50 € |
| 4 <sup>ème</sup> catégorie             | 5 <sup>ème</sup> catégorie        | MAXI | 1,50 € |
|  |                                   | MINI | 0,48 € |

\* La 1<sup>ère</sup> catégorie, définie par l'article 14 de l'arrêté du 30 septembre 2016 concernant les baux à intervenir ou intervenus à compter du 6 mars 2014 et pour ceux se renouvelant ou arrivant au terme d'une échéance de 9 ans à partir de cette même date, concerne les bâtiments de caractère exceptionnel, soit, les bâtiments hautement spécialisés et/ou générant des surcoûts dus à la destination et/ou à des contraintes légales et/ou réglementaires. Pour cette catégorie il n'est pas fait application des prix au m<sup>2</sup> définis ci-dessus, le loyer fait l'objet d'une négociation de gré à gré entre les parties, en tenant compte des surcoûts liés à la réalisation de ces bâtiments. À défaut d'accord entre les parties, le prix au m<sup>2</sup> s'établira à valeur d'expert.

#### Article 6 : Superficies destinées à la polyculture ou à l'élevage

Pour la période comprise entre le 1er septembre 2022 et le 31 août 2023, les valeurs des minima et maxima des superficies destinées à la polyculture ou à l'élevage (terres de labour et herbages) sont fixées aux montants actualisés inscrits en annexes 3 et 4 du présent arrêté :

- annexe 3 : pour les baux à intervenir ou intervenus à compter du 6 mars 2014 et pour ceux se renouvelant ou arrivant au terme d'une échéance de 9 ans à partir de cette même date.
- annexe 4 : baux en cours intervenus antérieurement au 6 mars 2014, non encore renouvelés ou ceux dont le terme de l'échéance de 9 ans n'est pas échu.

### **Article 7 :**

Les superficies destinées à la polyculture et à l'élevage (terres de labour et herbages) sont classées globalement dans l'une ou l'autre des catégories définies aux arrêtés du 30 septembre 2016, selon que les baux sont intervenus antérieurement ou postérieurement à la date du 6 mars 2014 :

### **Article 8 : Cultures maraîchères et horticoles en pleine terre**

Pour la période comprise entre le 1er septembre 2022 et le 31 août 2023, les valeurs des minima et maxima des cultures maraîchères et horticoles en pleine terre sont fixées aux montants actualisés ci-après :

- baux en cours intervenus antérieurement au 6 mars 2014, non encore renouvelés ou ceux dont le terme de l'échéance de 9 ans n'est pas échu :

| Durée du bail              | Montants duros à l'hectare |          |
|----------------------------|----------------------------|----------|
|                            | MAXI                       | MINI     |
| Bail de carrière de 30 ans | 558,62 €                   | 362,23 € |
| 18 ans et plus             | 532,73 €                   | 345,61 € |
| 12 ans                     | 464,00 €                   | 300,82 € |
| 9 ans                      | 429,63 €                   | 276,64 € |

- baux à intervenir ou intervenus à compter du 6 mars 2014 et pour ceux se renouvelant ou arrivant au terme d'une échéance de 9 ans à partir de cette même date :

| Durée du bail  | Montants duros à l'hectare |          |
|--|----------------------------|----------|
|  | MAXI                       | MINI     |
| Bail de 25 ans et plus avec clause de tacite reconduction (art. L.416-3 alinéa 1 du CRPM)                | 570,02 €                   | 389,76 € |
| De 18 ans à 25 ans et 25 ans et plus sans clause de tacite reconduction (art. L. 416-3 alinéa 2 du CRPM) | 532,73 €                   | 345,69 € |
| 18 ans et plus   | 532,73 €                   | 345,69 € |
| 9 ans  | 429,63 €                   | 276,70 € |

**Rappel :** Les valeurs locatives ci-dessus ne doivent être retenues que dans le seul cas où les terres, objet de la location, présentent sur le plan agronomique et antérieurement au bail, les caractéristiques des sols propres aux cultures maraîchères et horticoles. Dans le cas contraire, et notamment lorsque les améliorations visant à transformer des terres de polyculture en terres maraîchères ou horticoles sont le fait du preneur, le montant du fermage est calculé sur les bases retenues pour les surfaces en polyculture ou en herbage, telles qu'elles sont exprimées aux annexes 3 et 4 de l'article 6 du présent arrêté.

### **Article 9 : Cressonculture**

Pour la période comprise entre le 1er septembre 2022 et le 31 août 2023, les valeurs locatives pour les bassins livrés à la culture du cresson sont fixées aux montants actualisés ci-après :

- baux en cours intervenus antérieurement au 6 mars 2014, non encore renouvelés ou ceux dont le terme de l'échéance de 9 ans n'est pas échu :

| Durée du Bail               | Catégories de cressonculture |      | Montants en euros à l'hectare |
|-----------------------------|------------------------------|------|-------------------------------|
|                             |                              |      |                               |
| Bail de carrières de 30 ans | 1ère catégorie               | Maxi | 2 289,53 €                    |
|                             |                              | Mini | 1 831,39 €                    |
|                             | 2ème catégorie               | Maxi | 1 831,39 €                    |
|                             |                              | Mini | 1 373,71 €                    |
|                             | 3ème catégorie               | Maxi | 1 373,71 €                    |
|                             |                              | Mini | 915,80 €                      |
| 18 ans et plus              | 1ère catégorie               | Maxi | 2 183,85 €                    |
|                             |                              | Mini | 1 748,88 €                    |
|                             | 2ème catégorie               | Maxi | 1 748,88 €                    |
|                             |                              | Mini | 1 310,31 €                    |
|                             | 3ème catégorie               | Maxi | 1 310,31 €                    |
|                             |                              | Mini | 873,54 €                      |
| 12 ans                      | 1ère catégorie               | Maxi | 1 802,08 €                    |
|                             |                              | Mini | 1 521,48 €                    |
|                             | 2ème catégorie               | Maxi | 1 521,48 €                    |
|                             |                              | Mini | 1 141,24 €                    |
|                             | 3ème catégorie               | Maxi | 1 141,24 €                    |
|                             |                              | Mini | 780,83 €                      |
| 9 ans                       | 1ère catégorie               | Maxi | 1 781,17 €                    |
|                             |                              | Mini | 1 408,75 €                    |
|                             | 2ème catégorie               | Maxi | 1 408,75 €                    |
|                             |                              | Mini | 1 058,71 €                    |
|                             | 3ème catégorie               | Maxi | 1 058,71 €                    |
|                             |                              | Mini | 704,47 €                      |

- baux à intervenir ou intervenus à compter du 6 mars 2014 et pour ceux se renouvelant ou arrivant au terme d'une échéance de 9 ans à partir de cette même date :

| Durée du Bail  | Catégories de crassiculture |      | Montants en euros à l'hectare |
|--|-----------------------------|------|-------------------------------|
| Bail de de 25 ans et plus avec clause de tacite reconduction (art.L.416-3 alinéa 1 du CRPM)              | 1ère catégorie              | Maxi | 2 336,72 €                    |
|  |                             | Mini | 1 869,14 €                    |
|  | 2ème catégorie              | Maxi | 1 869,14 €                    |
|  |                             | Mini | 1 402,03 €                    |
|  | 3ème catégorie              | Maxi | 1 402,03 €                    |
|  |                             | Mini | 934,89 €                      |
| De 18 ans à 25 ans et 25 ans et plus sans clause de tacite reconduction (art. L. 416-3 alinéa 2 du CRPM) | 1ère catégorie              | Maxi | 2 183,85 €                    |
|  |                             | Mini | 1 746,86 €                    |
|  | 2ème catégorie              | Maxi | 1 746,86 €                    |
|  |                             | Mini | 1 310,31,€                    |
|  | 3ème catégorie              | Maxi | 1 310,31 €                    |
|  |                             | Mini | 873,54 €                      |
| 9 ans  | 1ère catégorie              | Maxi | 1 781,17 €                    |
|  |                             | Mini | 1 408,75 €                    |
|  | 2ème catégorie              | Maxi | 1 408,75 €                    |
|  |                             | Mini | 1 056,71 €                    |
|  | 3ème catégorie              | Maxi | 1 056,71 €                    |
|  |                             | Mini | 704,47 €                      |

**Article 10 :**

Monsieur le secrétaire général de la préfecture de la Seine-Maritime et monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer, 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.

Fait à Rouen, le 31/08/2022

Pour le préfet et par délégation,

*Le Directeur Départemental  
des Territoires et de la Mer*  
Jean KUGLER

**Voies et délais de recours** - Conformément aux dispositions des articles R 421-1 à R 421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Rouen, qui peut être saisi par l'application Télérecours citoyens, accessible par le site " [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) ", dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Cité administrative,  
2 rue Saint-Sever,  
BP 76001, 76082 ROUEN Cedex  
Tél : 02 35 58 53 27

Horaires d'ouverture : 8h30-12h00 / 13h30-16h30  
(du lundi au jeudi)  
8h30-12h00 / 13h30-16h00  
(le vendredi)

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER  
SERVICE ECONOMIE AGRICOLE**

**ANNEXE 1 - INDICES DES FERMAGES**

La loi de modernisation du 27/07/2010 impose la prise en compte d'une variation d'indice sur des critères nationaux, cette variation s'applique sur l'indice 2009 pris en base 100.  
L'indice s'applique pour les échéances des baux ruraux comprises entre le 1<sup>er</sup> septembre de la 1<sup>ère</sup> année et le 31 août de la 2<sup>ème</sup> année.

| ANNEE                          | INDICE              | EVOLUTION INDICE | PRIX AU M <sup>2</sup> DE SURFACE CORRIGEE HABITATION | EVOLUTION PRIX M <sup>2</sup> |
|--------------------------------|---------------------|------------------|---|-------------------------------|
| 1995/1996                      | 100 + 0,80 = 100,80 | 0,80 %           | 159,28 F  |                               |
| 1996/1997                      | 101,6               | 0,79 %           | 160,45 F  | 0,73 %                        |
| 1997/1998                      | 103,2               | 1,57 %           | 162,57 F  | 1,32 %                        |
| 1998/1999                      | 105                 | 1,74 %           | 166,52 F  | 2,43 %                        |
| 1999/2000                      | 107,4               | 2,29 %           | 166,80 F  | 0,17 %                        |
| 2000/2001                      | 105,9               | -1,40 %          | 168,44 F  | 0,98 %                        |
| 2001/2002                      | 104,3               | - 1,51 %         | 173,61 F  | 3,07 %                        |
| 2002/2003                      | 104,8               | 0,48 %           | 27,36 €   | 0,51 %                        |
| 2003/2004                      | 102,9               | - 1,81 %         | 27,99 €   | 2,30 %                        |
| 2004/2005                      | 103,1               | 0,19 %           | 28,92 €   | 3,32 %                        |
| 2005/2006                      | 103,6               | 0,48 %           | 30,31 €   | 4,81 %                        |
| 2006/2007                      | 103,6               | 0,00 %           | 31,33 €   | 3,37 %                        |
| 2007/2008                      | 105                 | 1,35 %           | 33,06 €   | 5,52 %                        |
| 2008/2009                      | 109,7               | 4,48 %           | 34,92 €   | 5,63 %                        |
| 2009/2010                      | 112,2               | 2,28 %           | 35,70 €   | 2,24 %                        |
| <b>Indice 2009 en base 100</b> | <b>100</b>          | <b>0</b>         |   |                               |
| 2010/2011                      | 100-1,63 = 98,37    | -1,63 %          | 35,73 €   | 0,09 %                        |
| 2011/2012                      | 101,25              | 2,92 %           | 36,35 €   | 1,73 %                        |
| 2012/2013                      | 103,95              | 2,67 %           | 37,15 €   | 2,20 %                        |
| 2013/2014                      | 106,68              | 2,63 %           | 37,60 €   | 1,20 %                        |
| 2014/2015                      | 108,3               | 1,52 %           | 37,81 €   | 0,57 %                        |
| 2015/2016                      | 110,05              | 1,61 %           | 37,84 €   | 0,08 %                        |
| 2016/2017                      | 109,59              | -0,42 %          | 37,84 €   | 0,00 %                        |
| 2017/2018                      | 106,28              | -3,02 %          | 38,12 €   | 0,75 %                        |
| 2018/2019                      | 103,05              | -3,04 %          | 38,60 €   | 1,25 %                        |
| 2019/2020                      | 104,76              | 1,66 %           | 39,19 €   | 1,53 %                        |
| 2020/2021                      | 105,33              | 0,55 %           | 39,45 €   | 0,66 %                        |
| 2021/2022                      | 106,48              | 1,09 %           | 39,61 €   | 0,42 %                        |
| 2022/2023                      | 107,89              | 3,55 %           | 41,04 €   | 3,60 %                        |

**ANNEXE 2 – Valeurs locatives des maisons d'habitation  
Arrêté du 31 août 2022**

**Catégorie I**

- Majoration possible en cas de 2<sup>nd</sup> salle d'eau (+5% à 10%) ;
- Majoration possible en cas d'annexe supplémentaire (+5% à +10%) ;
- Majoration possible pour des toilettes (wc) supplémentaires (+5%)
- Minoration possible en l'absence de garage (-10%) ;
- Minoration possible si maison située entre 50 et 100 m des bâtiments d'élevage (salle de traite, silos, fosses, etc....) (-5 % à -15 %)
- Minoration possible pour des toilettes (wc) non indépendantes (-5%)

**Catégorie II**

- Majoration possible en cas de dépendance et (ou) garage (+5% à +10%) ;
- Majoration en cas de 2<sup>nd</sup> salle d'eau (+5% à +10%) ;
- Majoration possible pour des toilettes (wc) supplémentaires (+5%)
- Minoration possible en cas d'isolation non performante (simple vitrage) (-5% à -10%) ;
- Minoration possible en cas de maison située à moins de 50m des bâtiments d'élevage (salle de traite, silos, fosses, etc....) (-5% à -15%) ;

**Catégorie III**

- Majoration possible en cas de dépendance(s) (+5% à +10%) ;
- Majoration possible en cas de chauffage central (+5% à +15%) ;
- Minoration possible en cas d'absence de salle d'eau (-20%) ;
- Minoration possible en cas d'absence de chauffage général (-5% à -15%) ;

| Catégories de maisons d'habitation |      | Intervalle de prix en euros par m <sup>2</sup> de chaque catégorie | Modulation possible pour chaque catégorie | Minima et Maxima en euros par m <sup>2</sup> |
|------------------------------------|------|--|---|--|
| 1 <sup>ère</sup> catégorie         | MAXI | 7,64 €   | 25%                                       | 9,55 €                                       |
|                                    | MINI | 6,47 €   | -30%                                      | 4,53 €                                       |
| 2 <sup>ème</sup> catégorie         | MAXI | 6,47 €   | 25%                                       | 8,09 €                                       |
|                                    | MINI | 4,70 €   | -25%                                      | 3,53 €                                       |
| 3 <sup>ème</sup> catégorie         | MAXI | 4,70 €   | 25%                                       | 5,88 €                                       |
|                                    | MINI | 2,36 €   | -35%                                      | 1,53 €                                       |

L'intervalle de prix en euros par m<sup>2</sup> de chaque catégorie correspond à un écart de prix qui intègre, lors de la négociation entre bailleur et preneur, l'état d'entretien et de conservation des logements.

**Exemple de calcul :**

Pour une maison de 2<sup>ème</sup> catégorie

Après accord entre les 2 parties, les caractéristiques sont :

- surface habitable de 134 m<sup>2</sup>
- prix retenu avant modulation 5,10 €/m<sup>2</sup>
- majoration de +7% pour la présence d'une 2<sup>ème</sup> salle d'eau
- minoration de -15% pour la proximité du bâtiment d'élevage (à 45m) :

Surface retenue = 110 m<sup>2</sup> + 20m<sup>2</sup>\*0,8 + 4m<sup>2</sup>\*0,6 = 128,4 m<sup>2</sup> (surface calculée selon l'article 10 de l'arrêté du 30 septembre 2016)

Valeur locative retenue : 5,10 €\*(100% + 7% - 15%) = 4,69 €/m<sup>2</sup>

Loyer = 128,4 m<sup>2</sup> x 4,69€/m<sup>2</sup> = 602,19 €/mois