



FDSEA de la Marne

Section départementale

des **propriétaires**
ruraux

patrimoine rural

Juillet 2023

LA LETTRE DES PROPRIETAIRES RURAUX SPECIALE VITICOLE N°10

EDITO

Préparer l'avenir

Le champagne se porte bien : le bilan 2022 est positif sur les plans agronomique et économique. Néanmoins, la Champagne ne doit pas tomber dans un optimisme béat et ne pas préparer l'avenir. En effet, cette prospérité du moment est le fruit de décisions collectives anciennes. L'appellation est construite sur des bases qui garantissent une bonne répartition de la richesse.

Les outils de régulation font la preuve de l'efficacité de la filière en réunissant la création de valeur et l'équité entre les différents intervenants. De fait, la transmission d'un vignoble économiquement viable aux jeunes générations sera possible sous réserve d'une maîtrise du foncier et d'une fiscalité patrimoniale moins confiscatoire. De même, la productivité doit rester une priorité malgré les changements climatiques. Les aléas de production vont devenir une composante à intégrer au même titre que des pratiques environnementales respectueuses.

Ainsi, des institutions fortes permettent de mieux amortir et réguler les facteurs d'instabilité. A l'inverse, individualisme et corporatisme sont destructeurs de valeur.

Aussi, dans ce contexte favorable économiquement et porteur d'innovations, la place des propriétaires ruraux viticoles doit être mieux entendue. Une révision des bases locatives peut être envisagée avec sérénité dans un souci consensuel de partage de valeur étant rappelé « que le prix des vignes en AOP a été multiplié par 3,2 en 21 ans » (rapport parlementaire Gérardin)

Un challenge pour les 3 prochaines années...

Par Vincent Godin,
Secrétaire Général Adjoint,
Responsable du Groupe Viticole

DATE A RETENIR :

MARDI 03 OCTOBRE 2023
AU LYCEE DE SOMME-VEGLE

5^{ème} Carrefour du Patrimoine
« La propriété rurale et les énergies renouvelables »

1923 – 2023

*Un siècle d'agriculture marnaise,
de la Bertaugé à l'IA (Intelligence Artificielle)
ou la place des Propriétaires Ruraux
face aux innovations !*

SOMMAIRE

Page 1 :
Edito

Pages 2 et 3 :
Vendanges 2022: Prix du kg de raisin

Page 3 :
La réglementation des fermages viticoles

Page 4 :
**Comment calculer le montant du loyer
exprimé en kg de raisins**
Billet d'humeur de Christian Chardain

VENDANGES 2022 : LE PRIX DU KG DE RAISIN, SERVANT AU CALCUL DES FERMAGES, EST FIXE COMME SUIT DANS LE DEPARTEMENT DE LA MARNE PAR ARRETE PREFECTORAL

ALLEMANT Blancs	7,17	CHAMPVOISY	6,24	GERMAINE	6,24
ALLEMANT Noirs	7,12	CHANGY Blancs	7,22	GERMIGNY	6,24
AMBONNAY	7,80	CHANTEMERLE Blancs	7,17	GIVRY-LES-LOISY Blancs	7,02
ARCIS-LE-PONSART	6,24	CHANTEMERLE Noirs	7,12	GIVRY-LES-LOISY Noirs	6,83
AUBILLY	6,24	CHATILLON-SUR-MARNE	6,24	GLANNES	7,22
AVENAY VAL D'OR	7,65	CHAUMUZY	6,24	GRAUVES Blancs	7,65
AVIZE	7,87	CHAVENAY	6,24	GUEUX	6,24
AY	7,80	CHAVOT-COURCOURT Blancs	6,83	HAUTVILLERS	7,17
BARBONNE-FAYEL Blancs	7,17	CHAVOT-COURCOURT Noirs	6,68	HERMONVILLE	6,24
BARBONNE-FAYEL Noirs	7,12	CHENAY	6,24	HOURGES	6,24
BASLIEUX-SOUS-CHATILLON	6,24	CHIGNY-LES-ROSES	7,17	IGNY-COMBLIZY	6,24
BASSU	7,22	CHOUILLY	7,87	JANVRY	6,24
BASSUET Blancs	7,22	COIZARD-JOCHES Blancs	7,02	JONCHERY-SUR-VESLE	6,24
BAYE Blancs	7,02	COIZARD-JOCHES Noirs	6,83	JONQUERY	6,24
BAYE Noirs	6,83	COLIGNY (VAL DES MARAIS) Blancs	7,02	JOUY-LES-REIMS	7,12
BEAUMONT-SUR-VESLE	7,80	COLIGNY (VAL DES MARAIS) Noirs	6,83	LAGERY	6,24
BEAUNAY Blancs	7,02	CONGY Blancs	7,02	LEUVRIGNY	6,24
BEAUNAY Noirs	6,83	CONGY Noirs	6,83	LHERY	6,24
BELVAL-SOUS-CHATILLON	6,24	CORMICY	6,24	LISSE EN CHAMPAGNE	7,22
BERGERES-LES-VERTUS	7,80	CORMONTREUIL	7,17	LOISY SUR MARNE	7,22
BERGERES-SS-MONTMIRAIL Blancs	7,02	CORMOYEUX	6,24	LOISY-EN-BRIE Blancs	7,02
BERGERES-SS-MONTMIRAIL Noirs	6,83	COULOMMES-LA-MONTAGNE	7,12	LOISY-EN-BRIE Noirs	6,83
BERRU	7,31	COURCELLES-SAPICOURT	6,24	LOUVOIS	7,75
BETHON Blancs	7,17	COURJEONNET Blancs	7,02	LUDES	7,17
BETHON Noirs	7,12	COURJEONNET Noirs	6,83	MAILLY-CHAMPAGNE	7,80
BEZANNES	7,12	COURMAS	7,12	MANCY Blancs	6,83
BILLY-LE-GRAND	7,65	COURTAGNON	6,24	MANCY Noirs	6,68
BINSON-ORQUIGNY	6,24	COURTHIEZY	6,24	MARDEUIL	6,24
BISSEUIL	7,65	COURVILLE	6,24	MAREUIL-LE-PORT	6,24
BLIGNY	6,24	COUVROT	7,22	MAREUIL-SUR-AY	7,80
BOUILLY	6,24	CRAMANT	7,87	MARFAUX	6,24
BOULEUSE	6,24	CRUGNY	6,24	MERFY	6,24
BOURSAULT	6,24	CUCHERY	6,24	MERLAUT Blancs	7,22
BOUZY	7,80	CUIS Blancs	7,65	MERY-PREMECY	6,24
BRANSCOURT	6,24	CUISLES	6,24	MESNEUX (LES)	7,12
BREUIL (LE)	6,24	CUMIERES	7,17	MESNIL-LE-HUTIER (LE)	6,24
BRIMONT	6,24	DAMERY	6,68	MESNIL-SUR-OGER (LE)	7,87
BROUILLET	6,24	DIZY	7,17	MONDEMENT Blancs	7,02
BROUSSY-LE-GRAND Blancs	7,02	DORMANS	6,24	MONDEMENT Noirs	6,83
BROUSSY-LE-GRAND Noirs	6,83	ECUEUIL	7,12	MONTBRE	7,17
BROYES Blancs	7,17	EPERNAY Blancs	6,83	MONTGENOST Blancs	7,17
BROYES Noirs	7,12	EPERNAY Noirs	6,68	MONTGENOST Noirs	7,12
BRUGNY-VAUDANCOURT Blancs	6,83	ETOGES Blancs	7,02	MONTHELON Blancs	6,83
BRUGNY-VAUDANCOURT Noirs	6,68	ETOGES Noirs	6,83	MONTHELON Noirs	6,68
CAUROY-LES-HERMONVILLE	6,24	ETRECHY Blancs	7,02	MONTIGNY-SOUS-CHATILLON	6,24
CELLE-SS-CHANTEMERLE Blancs	7,17	ETRECHY Noirs	6,83	MONTIGNY-SUR-VESLE	6,24
CELLE-SS-CHANTEMERLE Noirs	7,12	FAVEROLLES ET COEMY	6,24	MORANGIS Blancs	6,83
CERNAY-LES-REIMS	7,31	FEREBRIANGES Blancs	7,02	MORANGIS Noirs	6,68
CERSEUIL	6,24	FEREBRIANGES Noirs	6,83	MOSLINS Blancs	6,83
CHALONS-SUR-VESLE	6,24	FESTIGNY	6,24	MOSLINS Noirs	6,68
CHAMBRECY	6,24	FLEURY LA RIVIERE	6,24	MOUSSY Blancs	6,83
CHAMERY	7,12	FONTAINE SUR AY	7,65	MOUSSY Noirs	6,68
CHAMPILLON	7,17	FONTAINE-DENIS NUIZY Blancs	7,17	MUTIGNY	7,65
CHAMPLAT-BOUJACOURT	6,24	FONTAINE-DENIS NUIZY Noirs	7,12	NANTEUIL-LA-FORET	6,24

FERMAGE POUR LES VIGNES (SUITE)

NESLE-LE-REPONS	6,24	SAINTE MARTIN D'ABLOIS Noirs	6,68	VANDIERES	6,24
NEUVILLE-AUX-LARRIS (LA)	6,24	SAINTE THIERRY	6,24	VAUCIENNES	6,24
NOGENT-L'ABBESSE	7,31	SAINTE EUPHRAISE	6,24	VAUDEMANGE	7,65
OEUILLY	6,24	SAINTE GEMME	6,24	VAVRAY LE GRAND	7,22
OGER	7,87	SARCY	6,24	VAVRAY LE PETIT	7,22
OIRY	7,87	SAUDOY Blancs	7,17	VENTEUIL	6,68
OLIZY.VIOLAINE	6,24	SAUDOY Noirs	7,12	VERNEUIL	6,24
ORBAIS L'ABBAYE	6,24	SAVIGNY-SUR-ARDRES	6,24	VERT-TOULON Blancs	7,02
ORMES	7,12	SERMIERS	7,12	VERT-TOULON Noirs	6,83
OYE Blancs	7,02	SERZY-ET-PRIN	6,24	VERTUS	7,80
OYES Noirs	6,83	SEZANNE Blancs	7,17	VERZENAY	7,80
PARGNY-LES-REIMS	7,12	SEZANNE Noirs	7,12	VERZY	7,80
PASSY-GRIGNY	6,24	SILLERY	7,80	VILLE SOUS ORBAIS	6,24
PEVY	6,24	SOILLY	6,24	VILLEDOMMANGE	7,12
PIERRY	7,02	SOULIERES Blancs	7,02	VILLE-EN-TARDENOIS	6,24
POILLY	6,24	SOULIERES Noirs	6,83	VILLENEUVE-RENEVILLE	7,80
PORT-A-BINSON	6,24	TAISSY	7,17	VILLERS-ALLERAND	7,17
POUILLON	6,24	TALUS-SAINT-PRIX Blancs	7,02	VILLERS-AUX-NŒUDS	7,12
POURCY	6,24	TALUS-SAINT-PRIX Noirs	6,83	VILLERS-FRANQUEUX	6,24
PROUILLY	6,24	TAUXIERES	7,75	VILLERS-MARMERY Blancs	7,65
PUISIEULX	7,80	THIL	6,24	VILLERS-SOUS-CHATILLON	6,24
REIMS	7,12	TOURS-SUR-MARNE	7,80	VILLEVENARD Blancs	7,02
REUIL	6,24	TRAMERY	6,24	VILLEVENARD Noirs	6,83
RILLY-LA-MONTAGNE	7,17	TREPAIL	7,65	VINAY Blancs	6,83
ROMERY	6,24	TRESLON	6,24	VINAY Noirs	6,68
ROMIGNY	6,24	TRIGNY	6,24	VINCELLES	6,24
ROSNAY	6,24	TROIS-PUITS	7,17	VINDEY Blancs	7,17
SACY	7,12	TROISSY	6,24	VINDEY Noirs	7,12
SAINTE AMAND SUR FION	7,22	UNCHAIR	6,24	VITRY-EN-PERTHOIS	7,22
SAINTE GILLES	6,24	VAL DE VIERE	7,22	VOIPREUX	7,80
SAINTE LUMIER	7,22	VANVAULT LE CHATEL	7,22	VRIGNY	7,12
SAINTE MARTIN D'ABLOIS Blancs	6,83	VANDEUIL	6,24		

LA REGLEMENTATION DES FERMAGES VITICOLES

Les fermages viticoles restent exprimés en kg de raisins :

Le loyer des baux à ferme conclus ou renouvelés à compter du 04 janvier 1996 (12 mois après la publication de la loi n°95-2 du 02 janvier 1995) est obligatoirement exprimé en monnaie.

Par dérogation, le loyer des terres nues portant des cultures permanentes, notamment viticoles, et des bâtiments d'exploitation y afférents, peuvent être évalués en une quantité de denrées comprise entre des minima et maxima arrêtés par l'autorité administrative.

Dans les départements champenois, les arrêtés préfectoraux fixent les fermages viticoles minima et maxima en quantité de raisins.

→ Pour les baux de vignes plantées (dans la Marne) :

	< 18 ans	18 à 24 ans	25 ans et +
Minimum	1 200 kg/ha	1 500 kg/ha	
Maximum	2 500 kg/ha		3 000 kg/ha

→ Pour les baux de terre AOC à planter (dans la Marne) :

Minimum	Maximum		
	18 ans	25 ans	30 ans
1 000 kg/ha	2 000 kg/ha		

COMMENT CALCULER LE MONTANT DU LOYER EXPRIMÉ EN KG DE RAISINS ?

En principe, il faut retenir le cours moyen fixé par arrêté préfectoral pour la commune considérée (art. R 411-5 du Code Rural). C'est ce que prévoient les contrats-types de bail à ferme, ainsi que les contrats-types de bail à métayage récemment publiés.

Ce prix est généralement publié à la fin du printemps suivant chaque vendange. Pour les premières échéances du loyer, il convient donc, soit d'estimer cette valeur en fonction des prix de vente constatés sur le marché, soit de se référer au prix de la vendange précédente (les contrats-types « fermage » prévoient dans ce cas de retenir 4/5^{ème} du prix de la vendange précédente). Le loyer fait ensuite l'objet d'une régularisation lors de l'échéance qui suit la publication de l'arrêté préfectoral.

L'arrêté préfectoral fixant le cours moyen du raisin pour le paiement des fermages n'inclut pas les primes dites « de partenariat » ou de « fidélité » tendant à personnaliser le contrat signé entre un vendeur et un acheteur.

Les commissions consultatives paritaires des baux ruraux se sont entendues sur ce principe. Ces primes sont la contrepartie d'un choix de commercialisation de l'exploitant. En s'engageant à livrer des raisins à un négociant pendant une certaine durée, le viticulteur renonce à toute autre mode de valorisation de sa récolte. Il en assume seul les conséquences et les risques. Il est donc naturel que le supplément de prix lié à son engagement lui revienne.

Des clauses contractuelles particulières assez répandues dans les baux prévoient de valoriser le raisin « toutes primes et bonifications comprises » ou bien « comme si le bailleur vendait lui-même les raisins ».

L'application de ces clauses conduit, soit à prendre en compte le prix « complet » d'une transaction réelle (à condition que bailleur et preneur tombent d'accord sur le choix de cette référence), soit à prendre pour base le prix de l'arrêté préfectoral fermage en le majorant du montant estimé des primes.

BILLET D'HUMEUR DE CHRISTIAN CHARDAIN

(Secrétaire Général SDPR)

Cohabitation sociétale et Commission Environnement

A l'aube de cette nouvelle mandature, il semble opportun de faire le point des attentes environnementales de notre société. Dans les années 2000, les premiers prémices environnementaux étaient les réserves naturelles et les sites Natura 2000.

Pour nous, propriétaires, autant ces sujets nous agressaient, autant aujourd'hui on sourit tellement la grandeur des marches gravies, en 23 ans et en exigences, est spectaculaire.

Comment transformer le défi environnemental et climatique en opportunité pour les propriétaires fonciers ?

Notre foncier est le support de toutes les économies.

Notre foncier est le support de tous les végétaux (forêts et cultures alimentaire, énergétique ou industrielle).

Notre foncier est de ce fait un énorme puits de carbone.

Et pourtant, dans les différents microcosmes, on parle très peu des propriétaires fonciers, sauf en matière fiscale (TFNB, GEMAPI) et très peu de la rémunération environnementale pour service rendu à la société.

Le numérique et les réseaux sociaux accentuent la pression. Aujourd'hui, pas un slogan et pas une phrase ne se terminent par « réchauffement climatique » et « bilan carbone ». Chacun cherche un responsable. On accuse, on sanctionne parfois par des actions destructrices.

Nous, les propriétaires, restons et resterons à l'écoute des attentes sociétales pour un meilleur confort de chacun des membres de la société.

La fougue des jeunes générations doit se calquer sur le pacifisme des ans de confrontation avec les aléas de la nature qui a toujours le dernier mot.

La Commission Environnement continuera son travail de réflexions positives sur toutes les composantes environnementales.

SDPR - Complexe Agricole du Mont Bernard

Route de Suippes

51000 Châlons en Champagne

☎ : 03 26 64 07 68

E-mail : abertin@fdsea51.fr