



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE de la CHARENTE-MARITIME

Direction Départementale des
Territoires et de la Mer

ARRETE n° 12 - 2521

**déterminant la VALEUR LOCATIVE NORMALE
des IMMEUBLES BATIS et NON BATIS, à USAGE AGRICOLE,
LOUES en FERMAGE en CHARENTE-MARITIME**

La PREFETE de la CHARENTE-MARITIME,
*Officier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,*

Vu les dispositions du Livre IV, titre I du Code Rural et de la Pêche Maritime, relatif au Statut du Fermage et du Métagage, et notamment ses articles L.411-1, R.411-1 à R.411-9 ;

Vu la Loi n° 88-1202 du 30 décembre 1988, relative à l'adaptation de l'exploitation agricole à son environnement économique et social ;

Vu la Loi n° 95-2 du 2 janvier 1995, relative aux prix des fermages ;

Vu le Décret n° 95-624 du 6 mai 1995, relatif au prix du bail, modifiant les articles R.411-1 à R.411-8 du Code Rural ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 09-1916, pris en date du 18 mai 2009, déterminant la valeur locative normale des immeubles bâtis et non bâtis, à usage agricole, loués en fermage en Charente-Maritime ;

Vu le procès-verbal de la réunion de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux, en date du 14 septembre 2012 ;

Sur proposition du DIRECTEUR DEPARTEMENTAL des TERRITOIRES et de MER,

ARRETE :

Article 1 : Champ d'application

Le présent arrêté s'applique aux locations :

- **de parcelles de terre, de pré, de vigne et autres plantations**, ayant une superficie pondérée, calculée par référence aux coefficients retenus en matière de contrôle des structures, égale ou supérieure à un hectare ;
- **de bâtiments** à usage agricole ;
- **de maisons d'habitation** dépendant des exploitations agricoles ou destinées au logement du preneur ;
- **de marais salants**,

et faisant l'objet d'un seul et même contrat de location.

Article 2 : Détermination de la valeur locative des immeubles non bâtis

2.1 - Critères d'évaluation :

La valeur locative des biens est déterminée en fonction des trois critères d'appréciation suivants, affectés chacun d'une note ayant pour valeur maximale :

- **Qualité et état des sols ou des plantations 70 points,**
- **Morcellement et formes 25 points,**
- **Accès et éloignement 5 points.**

2.2 - Détermination de la note relative à chaque critère :

a) Qualité et état des sols ou des plantations -

La note sera déterminée comme suit :

- Structure homogène - Excellente qualité - Permettant de hauts rendements - Réserve utile en eau de plus de 100 mm	70 points
- Rendement moyen - Réserve utile en eau de 60 à 100 mm	60 points
- Rendements bas - Réserve utile en eau inférieure à 60 mm	40 points

b) Morcellement et formes -

La note sera déterminée en fonction de la superficie de la parcelle dans les conditions suivantes :

- Pour les terres et prés :

- . Plus de 6 ha 25 points
- . De 3 à 6 ha 15 points
- . De 1 à 3 ha 10 points
- . Moins de 1 ha 5 points

- Pour les vignes :

- . Plus de 2 ha 25 points
- . De 1 à 2 ha 15 points
- . De 0,33 à 1 ha 10 points
- . Moins de 0,33 ha 5 points

c) Accès et éloignement -

La note sera déterminée en fonction de l'accès au bien loué, comme suit :

- . Facile 5 points
- . Moyen 3 points
- . Difficile 1 point

2.3 - Calcul de la valeur locative moyenne :

a) **Attribution d'une note par îlot de culture** -

L'utilisation des critères d'appréciation doit être faite au niveau de la parcelle ou de l'îlot de culture et non pas de façon globale, au niveau de l'ensemble du bien loué.

L'îlot de culture est constitué :

- soit, d'une parcelle isolée ou d'un groupe de parcelles contiguës, possédant, au regard des critères d'appréciation à retenir, des caractéristiques identiques ou très voisines ;
- soit, d'une partie de parcelle divisée par le preneur lui-même, du fait d'un manque d'homogénéité de la parcelle initiale ou de la présence, sur la même parcelle, de plusieurs natures de cultures.

La note ainsi obtenue est une note à l'hectare, par îlot. Cette note est ensuite multipliée par la superficie de l'îlot considéré, de façon à calculer le nombre de points à attribuer à l'îlot.

b) **Note moyenne de l'exploitation** -

La note moyenne à l'hectare de l'ensemble des biens à évaluer est obtenue en divisant le total des points accordés à l'ensemble des îlots, par la superficie totale des îlots.

2.4 - Détermination de la catégorie :

La note moyenne à l'hectare détermine le classement du bien dans l'une des 3 catégories suivantes :

- **supérieure ou égale à 80 points** **1^{ère} catégorie**
- **de 60 à 79 points** **2^{ème} catégorie**
- **inférieure à 60 points** **3^{ème} catégorie**

2.5 - Evaluation du fermage en monnaie :

Les prix de location retenus à l'hectare sont exprimés en **monnaie**, selon des valeurs minimales et maximales définies comme suit :

a) *Terres labourables, prés et prés-marais, affectés à la polyculture et à l'élevage –*

La valeur maximale des terres et prés de 1^{ère} catégorie de chaque région est actualisée annuellement, selon l'indice des fermages. Celle-ci détermine, pour chaque région, la valeur du point (valeur maximale/100).

Les autres valeurs maximales et minimales sont obtenues en multipliant la valeur du point par le nombre de points maxima et minima de chaque catégorie.

Pour un indice de **103,95 constaté pour 2012** (base 100 de 2009), les minima et maxima sont les suivants :

REGIONS AGRICOLES		VALEUR LOCATIVE (en euros/ha)			
		TERRES et MARAIS CULTIVES		PRES et PRES-MARAIS NON CULTIVES	
		Mini	Maxi	Mini	Maxi
AUNIS	1 ^{ère} catégorie	132,22 €	165,28 €	117,57 €	146,96 €
	2 ^{ème} catégorie	99,17 €	130,57 €	88,18 €	116,10 €
	3 ^{ème} catégorie	76,03 €	97,52 €	67,60 €	86,71 €
MARAIS POITEVIN	1 ^{ère} catégorie	132,22 €	165,28 €	124,97 €	156,21 €
	2 ^{ème} catégorie	99,17 €	130,57 €	93,73 €	123,41 €
	3 ^{ème} catégorie	76,03 €	97,52 €	71,86 €	92,16 €
MARAIS de ROCHEFORT-MARENNES	1 ^{ère} catégorie	113,18 €	141,48 €	97,01 €	121,26 €
	2 ^{ème} catégorie	84,89 €	111,77 €	72,76 €	95,80 €
	3 ^{ème} catégorie	65,08 €	83,47 €	55,78 €	71,54 €
SAINTONGE AGRICOLE	1 ^{ère} catégorie	120,42 €	150,53 €	120,42 €	150,53 €
	2 ^{ème} catégorie	90,32 €	118,92 €	90,32 €	118,92 €
	3 ^{ème} catégorie	69,24 €	88,81 €	69,24 €	88,81 €
SAINTONGE VITICOLE	1 ^{ère} catégorie	105,78 €	132,22 €	97,01 €	121,26 €
	2 ^{ème} catégorie	79,33 €	104,45 €	72,76 €	95,80 €
	3 ^{ème} catégorie	60,82 €	78,01 €	55,78 €	71,54 €
SAINTONGE BOISEE	1 ^{ère} catégorie	93,99 €	117,49 €	93,99 €	117,49 €
	2 ^{ème} catégorie	70,49 €	92,82 €	70,49 €	92,82 €
	3 ^{ème} catégorie	54,05 €	69,32 €	54,05 €	69,32 €

b) *Terres affectées aux cultures légumières et maraîchères -*

➤ **3 fois** la valeur locative autorisée par l'arrêté préfectoral dans la région agricole considérée, pour les cultures légumières de plein champ, pratiquées en dehors des terres de vallée ;

➤ **5 fois** la valeur locative autorisée par l'arrêté préfectoral selon la région agricole considérée, pour les cultures maraîchères au sens retenu par l'administration fiscale et pour les cultures légumières de plein champ pratiquées sur les "mottes" de vallée.

c) Arboriculture -

Le prix de location des vergers de basses tiges de **moins de 15 ans d'âge**, plantés par le bailleur en pommiers ou en poiriers, est déterminé en **euros à l'hectare** ; il est revalorisé, chaque année, à partir de l'**indice national** des fermages.

La valeur du fermage, pour une valeur 100 de l'indice (base 2009) est fixée à :

- **313,35 €/ha minimum** et **324,15 €/ha maximum**.

d) Viticulture -

Par exception à la règle de l'évaluation du fermage en monnaie, pour toute vigne apte à produire des vins distillables pour le Cognac ou entrant dans l'élaboration de produits traditionnels (Pineau des Charentes,...), le montant annuel du fermage est déterminé sur la base de :

Catégories	Note moyenne	VALEUR LOCATIVE des VIGNES	
		Minimum (hl A.P./ha)	Maximum (hl A.P./ha)
1 ^{ère} catégorie	Supérieure ou égale à 80 points	1,15	1,44
2 ^{ème} catégorie	De 60 à 79 points	1,00	1,15
3 ^{ème} catégorie	Inférieure à 60 points	0,80	1,00

e) Marais salants

↳ Marais complet

Par marais complet, on entend un ensemble d'aires saunantes, une aire saunante comprenant un carreau plus une nourrice, ainsi que les surfaces de chauffe nécessaires à son fonctionnement optimal (vasais de volume suffisant, tables, muants et prises d'eau en état de fonctionnement).

Le prix de location est déterminé en **euros à l'aire saunante** ; il est revalorisé, chaque année, à partir de l'**indice national** des fermages.

Ce prix est, en fonction de l'état des lieux et de la productivité, compris entre un minimum et un maximum.

↳ Marais incomplet

Par marais incomplet, on entend un marais ne comprenant pas la totalité des surfaces nécessaires à son fonctionnement (champ de marais, vasais, métières). Dans ce cas, le prix de location pourra être inférieur au minimum visé au paragraphe précédent.

Le prix de location des métières ou vasais sans champ de marais est évalué en euros et compris entre un minimum et un maximum, selon l'état d'entretien et l'importance des surfaces en eau. Il est réévalué, chaque année, à partir de l'**indice national** des fermages.

Pour un indice de 103,95 constaté pour 2012 (base 100 de 2009), les minima et maxima sont les suivants :

CATEGORIES	VALEURS LOCATIVES	
	Minimum 2012	Maximum 2012
<i>Aire saunante en €/aire</i>	12,66 €	15,47 €
<i>Métière et (ou) vasais sans champ de marais en €/ha</i>	75,55 €	113,34 €

f) Activités équestres

La valeur locative des terres labourables, prés et pré-marais affectés à l'alimentation des équins est identique à celle figurant à la rubrique 2.5 - a) ci-dessus.

Le prix de location des immeubles non bâtis autres que ceux mentionnés ci-dessus, tels les manèges non couverts, carrières et aires d'exercice affectés à une activité équestre est compris, en fonction de l'état des lieux, entre un minimum et un maximum ; il est revalorisé chaque année, à partir de l'**indice national** des fermages.

La valeur du fermage, pour une valeur 100 de l'indice (base 2009) est fixée à **0,56 €/m² pour le minimum** et à **557 €/m² pour le maximum**.

Article 3 : Détermination de la valeur locative des bâtiments d'exploitation

3.1 - Définition des catégories de bâtiments : 4 catégories :

a) Première catégorie :

- Bâtiments fonctionnels, adaptés à la production au jour de la signature du bail.
- Ne nécessitant pas de travaux de mise en conformité avec le Règlement Sanitaire Départemental, pour l'utilisation prévue par le preneur.
- Permettant d'effectuer dans des conditions rationnelles, les opérations de stockage, de traitement et de conditionnement des récoltes, des pailles et des fourrages, ainsi que les opérations d'alimentation des animaux et d'évacuation des fumiers et déchets de toutes natures.
- Disposant des accès et des fournitures de fluides nécessaires aux travaux ci-dessus.
- Bâtiments aux normes dans leur catégorie et leur zone.
- Bâtiments aux normes européennes.

b) Deuxième catégorie :

- Bâtiments en bon état, mais ne disposant pas de tous les équipements énumérés dans la première catégorie ou dont l'agencement et l'aménagement ne correspondent pas en tous points à ce qui est exigé, pour qu'ils soient classés dans cette même première catégorie.

c) Troisième catégorie :

- Bâtiments en bon état, n'entrant pas dans les deux catégories précédentes, mais utilisables par le preneur et sans conditions de surface, ni de distance.

d) Quatrième catégorie :

- Bâtiments inadaptés.
- Inutilisés par le preneur.
- Peuvent être détruits ou repris par le propriétaire.

Paiement en même temps que le fermage des immeubles non bâtis. Indexés sur l'indice des fermages.

3.2 - Evaluation du fermage en monnaie :

Pour un indice de 103,95 constaté pour 2012 (base 100 de 2009), les minima et maxima sont les suivants :

CATEGORIES	VALEURS LOCATIVES (en €/m ²)			
	Activités agricoles hors activités équestres		Activités équestres	
	Minimum 2012	Maximum 2012	Minimum 2012	Maximum 2012
1 ^{ère} catégorie	2,47 €	3,10 €	0,63 €	619,50 €
2 ^{ème} catégorie	1,55 €	2,47 €	0,63 €	619,50 €
3 ^{ème} catégorie	0,63 €	1,55 €	0,63 €	619,50 €
4 ^{ème} catégorie	----- €	----- €	----- €	----- €

Article 4 : Détermination de la valeur locative de la maison d'habitation

4.1 - Détermination de la catégorie : 5 catégories :

Pour la détermination de leur valeur locative, les maisons d'habitation sont classées selon leurs caractéristiques, dans l'une ou l'autre des cinq catégories suivantes :

a) Première catégorie :

- Maison en bon état d'utilisation, correctement isolée tant au niveau acoustique, que thermique et hydrique.
- Entièrement séparée des bâtiments d'exploitation.
- Ne subissant aucune gêne ou nuisance particulière d'origine agricole et susceptible, pour cette raison, d'être louée à un non agriculteur.
- Comprenant : cuisine, séjour, salle de bain, WC, système de chauffage adapté et un minimum de trois chambres.

b) Deuxième catégorie :

- Maison à laquelle il manque l'une des caractéristiques exigées, pour être classée en première catégorie.

c) Troisième catégorie :

- Maison à laquelle il manque deux des caractéristiques exigées, pour être classée en première catégorie.

d) Quatrième catégorie :

- Maison ne pouvant être classée dans aucune des trois premières catégories.

e) Cinquième catégorie :

- Maison insalubre, pouvant être, soit reprise par le propriétaire, soit démolie.

Les aménagements réalisés sur la maison d'habitation par le fermier, et à ses frais, ne pourront être pris en compte pour la détermination de la catégorie, lors du renouvellement du bail.

Le montant des loyers est révisé chaque année. Il est indexé sur l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). L'indice de base à retenir est le dernier indice publié par l'I.N.S.E.E. à la date de signature du bail ou, à défaut, à la date d'entrée dans les lieux.

Le loyer de la maison d'habitation sera payé mensuellement et d'avance.

4.2 - Montant du loyer en monnaie :

Le montant du loyer de la maison d'habitation est fixé comme suit :

CATEGORIE	VALEUR LOCATIVE MENSUELLE par m ²
1 ^{ère} catégorie	5,92 à 6,62 €
2 ^{ème} catégorie	5,22 à 5,92 €
3 ^{ème} catégorie	4,52 à 5,22 €
4 ^{ème} catégorie	3,82 à 4,52 €
5 ^{ème} catégorie	0 €

Ces valeurs locatives sont basées sur l'indice de référence des loyers relatif au 4^{ème} trimestre 2008, soit : 117,54. Elles seront révisées tous les ans, selon l'évolution de cet indice.

Article 5 : Majoration pour baux à long terme

Le taux du fermage, pour les baux à long terme portant sur des immeubles non bâtis, peut être majoré, du commun accord des parties, dans les conditions suivantes :

- Durée égale ou supérieure à **18 ans**..... + 12 %
- Durée égale ou supérieure à **25 ans**..... + 18 %
- **Baux de carrière** + 22 %.

Article 6 : Révision des valeurs minimales et maximales applicables aux locations d'immeubles non bâtis, de bâtiments d'exploitation et maisons d'habitation

Le prix du bail est fixé en monnaie à l'intérieur d'une fourchette établie chaque année par un arrêté préfectoral dans chacune des catégories retenues.

Article 7 : Règlement du fermage et du loyer

Si à la date d'échéance convenue entre les parties, ou à défaut, celle fixée par le Bail Type Départemental, le bailleur n'a pas les éléments lui permettant de calculer le montant des fermages ou encore si le loyer de la maison d'habitation n'a pas été réévalué, le bailleur pourra néanmoins réclamer à son fermier, conformément aux dispositions du Contrat type départemental, un acompte correspondant à 80 % du prix payé par lui pour l'année précédente, le réajustement s'effectuant dès la publication des nouveaux prix et indice.

Article 8 : Entrée en application et dispositions transitoires

Le présent arrêté entrera en application le premier jour du mois suivant celui de sa publication au Recueil des Actes Administratifs du département.

Article 9 :

L'arrêté préfectoral n° 09-1916 du 18 mai 2009, déterminant la valeur locative normale des immeubles bâtis et non bâtis à usage agricole, loués en fermage en Charente-Maritime est abrogé.

Article 10 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Charente-Maritime, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer et les Présidents des Tribunaux Paritaires des Baux Ruraux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs.

LA ROCHELLE, le 5 OCT. 2012

La PREFETE,
Pour la Préfète
et par délégation
Le Secrétaire Général

Michel TOURNAIRE