



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE de la CHARENTE-MARITIME

Direction Départementale de
l'Agriculture et de la Forêt

ARRETE n° 09 - 1916,
déterminant la VALEUR LOCATIVE NORMALE
des IMMEUBLES BATIS et NON BATIS, à USAGE AGRICOLE,
LOUES en FERMAGE en CHARENTE-MARITIME

Le PREFET de la CHARENTE-MARITIME,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

Vu les dispositions du Livre IV, titre I du Code Rural, relatif au Statut du Fermage et du Métayage, et notamment ses articles L.411-1, R.411-1, R.411-2 et R.411-5 ;

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°08-2851 ter, pris en date du 15 juillet 2008, 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 24 avril 2009 ;

Sur proposition du DIRECTEUR DEPARTEMENTAL de l'AGRICULTURE et de la FORET,

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 la valeur maximale suivante :

- **Qualité et état des sols ou des plantations** **65 points,**
- **Morcellement et formes** **25 points,**
- **Accès et éloignement** **10 points.**

2.2 - Détermination de la note relative à chaque critère :

a) Qualité et état des sols ou des plantations -

La note maximale sera attribuée aux conditions suivantes :

Les terres devront être profondes, de structure homogène et d'excellente qualité et permettent, sans utilisation de techniques culturales particulières et sans emploi de matériels, d'aménagements ou d'amendements non courants dans la région, l'obtention, de façon habituelle, de hauts rendements ou de bétail de qualité.

Par ailleurs, la nature et la structure des sols, ainsi que le relief, devront permettre, selon les saisons, de pallier efficacement les variations normales de la pluviométrie.

En outre, s'agissant de prés et de prés-marais, les biens loués devront être pourvus de clôtures ou de fossés en bon état d'entretien.

Enfin, lorsque le bien loué sera constitué de vignes, la note maximale ne pourra être attribuée que si la vigne a moins de 25 ans d'âge et si le palissage est bon.

b) Morcellement et formes -

La note sera déterminée en fonction de la superficie de la parcelle, ses formes et la culture à laquelle elle est affectée, dans les conditions suivantes :

SUPERFICIE PONDEREE	FOURCHETTE de POINTS
- moins de 2 ha	de 0 à 10 points
- de 2 à 4 ha	de 11 à 15 points
- plus de 4 ha	de 16 à 25 points

Lorsque les parcelles louées seront contiguës à d'autres parcelles appartenant au preneur et mises en valeur par lui et lorsqu'aucune séparation naturelle ou artificielle ne morcellera l'ensemble, on considèrera que le tout forme un seul et même "îlot de culture".

c) Accès et éloignement -

La note sera déterminée en fonction de l'éloignement du bien loué, par rapport au siège d'exploitation du preneur, comme suit :

- de 0 à 5 km **10 points,**
- de 5 à 8 km **7 points,**
- de 8 km et plus **4 points.**

Ces distances devront être calculées à partir de routes ou de chemins accessibles avec tous matériels d'exploitation et utilisables en permanence, sans qu'il soit nécessaire d'effectuer de longs détours pour franchir des obstacles naturels ou artificiels.

En cas de cession de son bail par le preneur à son conjoint ou à un descendant, le cessionnaire ne pourra invoquer aucune modification de la distance du bien loué par rapport à son siège d'exploitation, pour demander une modification du taux de fermage.

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 5 catégories suivantes :

- plus de **80 points** **1^{ère} catégorie**
- plus de **60 à 80 points** **2^{ème} catégorie**
- plus de **40 à 60 points** **3^{ème} catégorie**
- plus de **20 à 40 points** **4^{ème} catégorie**
- de **0 à 20 points** **5^{ème} catégorie.**

2.5 - Evaluation du fermage en monnaie :

Les quantités de denrées retenues à l'hectare sont exprimées en **monnaie**, selon des valeurs minimales et maximales précisées dans le tableau ci-après :

(Voir page suivante)

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

REGIONS AGRICOLES	VALEUR LOCATIVE (en euros/ha) -base 1994-			
	TERRES et MARAIS CULTIVES		PRES et PRES-MARAIS NON CULTIVES	
	Mini	Maxi	Mini	Maxi
AUNIS				
1ère catégorie	75,61 €	133,39 €	81,71 €	118,61 €
2ème catégorie	56,71 €	106,71 €	61,28 €	94,82 €
3ème catégorie	37,81 €	80,04 €	40,86 €	71,04 €
4ème catégorie	18,90 €	53,36 €	20,43 €	47,41 €
5ème catégorie	0	26,68 €	0	23,78 €
MARAIS POITEVIN				
1ère catégorie	75,61 €	133,39 €	87,20 €	126,08 €
2ème catégorie	56,71 €	106,71 €	65,40 €	100,77 €
3ème catégorie	37,81 €	80,04 €	43,60 €	75,61 €
4ème catégorie	18,90 €	53,36 €	21,80 €	50,46 €
5ème catégorie	0	26,68 €	0	25,15 €
MARAIS de ROCHEFORT-MARENNES				
1ère catégorie	67,84 €	114,18 €	70,89 €	97,87 €
2ème catégorie	50,92 €	91,32 €	53,20 €	78,21 €
3ème catégorie	34,00 €	68,45 €	35,37 €	58,69 €
4ème catégorie	16,92 €	45,73 €	17,68 €	39,18 €
5ème catégorie	0	22,87 €	0	19,51 €
SAINTONGE AGRICOLE				
1ère catégorie	73,02 €	121,50 €	73,02 €	121,50 €
2ème catégorie	54,88 €	97,26 €	54,88 €	97,26 €
3ème catégorie	36,59 €	72,87 €	36,59 €	72,87 €
4ème catégorie	18,29 €	48,63 €	18,29 €	48,63 €
5ème catégorie	0	24,24 €	0	24,24 €
SAINTONGE VITICOLE				
1ère catégorie	66,62 €	106,71 €	70,89 €	97,87 €
2ème catégorie	49,85 €	85,37 €	53,20 €	78,21 €
3ème catégorie	33,23 €	64,03 €	35,37 €	58,69 €
4ème catégorie	16,62 €	42,69 €	17,68 €	39,18 €
5ème catégorie	0	21,34 €	0	19,51 €
SAINTONGE BOISEE				
1ère catégorie	56,10 €	94,82 €	56,10 €	94,82 €
2ème catégorie	42,08 €	75,92 €	42,08 €	75,92 €
3ème catégorie	28,05 €	56,86 €	28,05 €	56,86 €
4ème catégorie	11,13 €	37,96 €	11,13 €	37,96 €
5ème catégorie	0	18,90 €	0	18,90 €

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 départemental des fermages.

Pour un indice départemental de 103,1 constaté pour 1998, le prix est de :

- 290 €/ ha minimum et 300 €/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	> 80 points	1,15	1,44
2 ^{ème} catégorie	60 à 80 points	1,00	1,15
3 ^{ème} à 5 ^{ème} catégorie	< 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 départemental des fermages.

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

Pour un indice départemental de 100,9 constaté pour 1997, le prix minimum de location de l'aire saunante est de 10,22 € et le prix maximum de 12,49 €.

↳ 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 départemental des fermages.

Pour un indice départemental de 100,9 constaté pour 1997, les minima et maxima sont respectivement de 60,98 € et 91,47 € par hectare.

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 départemental des fermages.

Pour une valeur 100 de l'indice départemental, les prix minimum et maximum de location sont respectivement de 0,50 €/m² et 500 €/m².

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 :

La valeur du fermage, pour une valeur 100 de l'indice départemental des fermages est fixée comme suit, au mètre carré :

CATEGORIE	VALEUR LOCATIVE des BATIMENTS d'EXPLOITATION (en €/m ²)			
	Activités agricoles hors activités équestres		Activités équestres	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
1 ^{ère} catégorie	2,00 €	2,50 €))
2 ^{ème} catégorie	1,25 €	2,00 €	(0,50 €	(500,00 €
3 ^{ème} catégorie	0,50 €	1,25 €))
4 ^{ème} catégorie	0	0	0	0

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 : Détermination du prix du Fermage Viticole

Le prix de l'hectolitre d'alcool pur, par cru ou groupement de crus, est indexé sur le produit brut à l'hectare, calculé à partir du rendement moyen des 5 dernières années (extrêmes exclus) et du prix des vins de l'année, par destination.

Cela peut se traduire par une formule simple :

$$P_N = \alpha \times P_0 \times PB_N / PB_0$$

- P_N = Prix de l'hectolitre d'alcool pur de l'année N,
- P_0 = Prix de l'hectolitre d'alcool pur de l'année de référence,
- PB_N = Produit brut par hectare, de l'année N,
- PB_0 = Produit brut par hectare, de l'année de référence,
- α = Coefficient d'ajustement du prix de l'hectolitre d'alcool pur.

La valeur du coefficient α est comprise entre 1 et 1,1. Elle est fixée chaque année par arrêté préfectoral, après consultation de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux.

Dans le cas d'un groupement de crus, le produit brut est calculé de façon pondérée, par la surface de chaque cru.

L'année 1995 est prise comme référence. Les prix à l'hectolitre et les produits bruts de référence, pour les différents crus, sont les suivants :

CRUS	PRIX / HECTOLITRE d'alcool pur (P_0)	PRODUIT BRUT (PB_0)
Petite Champagne et Borderies	602 €	6 068 €/ha
Fins Bois	534 €	5 344 €/ha
Bons Bois et Bois Ordinaires	473 €	4 179 €/ha

Article 7 : 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 8 : 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 9 : 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.

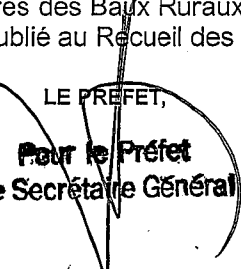
Article 10 :

L'arrêté préfectoral n° 08-2851 ter du 15 juillet 2008, déterminant la valeur locative normale des immeubles bâtis et non bâtis à usage agricole, loués en fermage en Charente-Maritime est abrogé.

Article 11 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Charente-Maritime, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt 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 18 MAI 2009

LE PRÉFET,
Pour le Préfet
Le Secrétaire Général

Patrick DALLENNES