Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU CHER

Direction départementale
des Territoires

ARRÊTÉ N° 2016-01-1144

Relatif à la méthodologie permettant d'établir
les valeurs locatives des terres nues, des bâtiments d'exploitation
et des maisons d'habitation dans le cadre des baux ruraux

La Préfète du Cher,
Chevalier de la Légion d'honneur,
Officier de l'ordre national du mérite

Vu le code rural et notamment les articles L. 411-11 et R. 411-1-1 ;

Vu les arrêtés préfectoraux des 28 novembre 1990 et 29 avril 1992 fixant les valeurs locatives applicables aux baux ruraux dans le département du Cher ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2010-1-1787 établissant la méthodologie pour fixer, dans le cadre des baux ruraux, les valeurs locatives des terres nues et des bâtiments d'exploitation et modifiant l'arrêté préfectoral du 28 novembre 1990 fixant les valeurs locatives applicables aux baux ruraux ;

Vu l'arrêté préfectoral du 21 septembre 1995 traduisant les valeurs locatives applicables aux baux ruraux dans le département du Cher, à l'exception des baux ruraux concernant les cultures pérennes ;

Vu l'arrêté préfectoral du 28 septembre 1997, fixant les valeurs locatives applicables aux baux viticoles dans le département du Cher ;

Vu l'arrêté préfectoral n ° 2010-1-643 du 30 mars 2010 établissant les valeurs locatives des maisons d'habitations comprises dans un bail rural et modifiant l'arrêté préfectoral du 28 novembre 1990 fixant les valeurs locatives applicables aux baux ruraux ;

Vu l'arrêté préfectoral du 29 septembre 2008 établissant le bail type départemental ;

Vu l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 3 octobre 2016 ;

Sur proposition de la directrice départementale des Territoires du Cher

ARRÊTE

Article 1er :

Les arrêtés préfectoraux suivants sont abrogés :

- Arrêté préfectoral n° 2010-1-1787 établissant la méthodologie pour fixer, dans le cadre des baux ruraux, les valeurs locatives des terres nues et des bâtiments d'exploitation et modifiant l'arrêté préfectoral du 28 novembre 1990 fixant les valeurs locatives applicables aux baux ruraux ;
- Arrêté préfectoral n°2010-1-643 du 30 mars 2010 permettant d'établir les valeurs locatives des maisons d'habitations comprises dans un bail rural et modifiant l'arrêté préfectoral du 28 novembre 1990 fixant les valeurs locatives applicables aux baux ruraux
- Arrêté préfectoral n°2010-1-686 du 2 avril 2010établissant les valeurs locatives des maisons d'habitations comprises dans un bail rural signé au cours de la période du 30 mars 2010 au 28 septembre 2010.

Article 2 : RAPPELS GENERAUX

Le prix des fermages est constitué du loyer :

- des bâtiments d'habitation ;
- des bâtiments d'exploitation ;
- des terres nues.

Dans le département du Cher, les loyers sont exprimés en monnaie à l'exception des baux viticoles dont le loyer peut être exprimé, pour toute la durée du contrat, soit en monnaie soit en denrée.

La méthode de calcul de la valeur des baux viticoles est définie par un arrêté préfectoral spécifique.

Le présent arrêté ne pourra s'appliquer qu'aux baux conclus ou à renouveler à compter de la date de publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs.

Article 2 : VALEURS LOCATIVES DES BAUX DE 9 ANS

2.1 : Valeurs locatives des terres nues :

La valeur locative du fermage des terres nues à appliquer aux nouveaux baux ou aux baux d'une durée de neuf ans à renouveler (à l'exception des baux concernant les cultures pérennes) sera déterminée au moyen de la grille définie au point f du présent article.

En absence d'accord entre les parties, les valeurs locatives des terres nues seront déterminées à dire d'expert.

Cette grille de notation prend en compte des critères de qualité des terres, d'environnement général, de morcellement, d'accessibilité et de relief. Pour chaque îlot, la prise en compte de l'ensemble de ces critères permettra d'établir une note comprise entre un minimum de 28 points et un maximum de 100 points par hectare.

a) Le critère de qualité des terres:

Ce critère repose sur les 4 classes de terres utilisées dans la carte des aptitudes agricoles des sols établie et disponible auprès de la Chambre d'Agriculture du Cher :

- **classe 1** : sols à hauts potentiels convenant à toutes cultures.
- **classe 2** : sols à bons potentiels. L'éventail des cultures peut être restreint en fonction des facteurs limitants
- **classe 3** : sols à potentiels limités où un ou plusieurs facteurs défavorables ont une action prépondérante.
- **classe 4** : sols à faibles ou très faibles potentiels

La notation au titre des fermages s'établit à partir du tableau de conversion ci-dessous.

Classes	Rappel du nombre de points retenus par la carte des sols	nombre effectif de points retenus pour le calcul du fermage sur 70 points
Classe 4	0 à 39	28
Classe 3	40 à 59	29 à 42
Classe 2	60 à 79	43 à 55 (65 *)
Classe 1	80 à 100	56 à 70

Dans le cas général, ce critère représentera un minimum de 28 points et un maximum de 70 points.

*** Toutefois, à l'appréciation des parties, pour les parcelles de classe 2, une majoration de 10 points maximum pourra être appliquée au critère « qualité des terres ».**

b) Le critère d'environnement général :

Ce critère représentera **un minimum de 0 point et un maximum de 10 points**. Il peut définir entre autres les aspects suivants :

- Existence d'un réseau enterré d'irrigation ;
- Fossés existants ;
- Capacité de drainage ;
- Portance du sol ;
- Climat (pluviométrie, gel, grêle....) ;
- Existence de servitudes éventuelles (télécom, ERDF, pylônes.....) ;
- etc...

c) Le critère de morcellement :

Ce critère représentera **un minimum de 0 point et un maximum de 10 points**. Il peut définir entre autres les éléments suivants :

- Nombre et surface des parcelles ;
- Éloignement entre parcelles ;
- Dispersion du parcellaire par rapport aux bâtiments inclus dans le bail ;
- Forme des parcelles ;
- etc...

d) Le critère d'accès :

Ce critère représentera **un minimum de 0 point et un maximum de 5 points.** Il peut définir entre autres les points suivants :

- Qualité des chemins ;
- Passage sur autrui ;
- Existence de servitudes de passage et de charges d'entretien des voies d'accès ;
- etc...

e) Le critère relief :

Ce critère représentera **un minimum de 0 point et un maximum de 5 points.** Il peut définir entre autres les points suivants :

- Exposition ;
- Importance des pentes ;
- etc ...

f) Calcul du loyer des terres nues

L'application de la grille pré-citée de notation des terres nues permet de définir le nombre de points à retenir pour une terre nue à louer qui est compris entre :

- un minimum de 28 points ;
- et un maximum de 100 points.

La valeur locative des terres nues sera calculée à partir d'un arrêté annuel fixant la valeur des loyers minimum et maximum exprimés en euros (€) par hectare qui sera arrondie à 2 chiffres après la virgule.

La valeur du point par hectare, au jour de la contractualisation, s'établira soit en divisant le loyer minimum hectare du-dit arrêté par 28 soit en divisant le loyer maximum du-dit arrêté par 100.

La valeur du point sera calculée et arrondie avec une précision de 4 chiffres après la virgule. L'arrêté préfectoral annuel pourra donner, à titre indicatif, la valeur moyenne du point afin de faciliter le calcul de la valeur locative des nouveaux baux ou à renouveler.

La valeur locative de chaque îlot s'établira donc en multipliant la notation du-dit îlot par sa surface totale et par la valeur du point au jour de la contractualisation. La valeur locative totale d'un ensemble de terres nues correspondra à la somme des valeurs locatives des îlots qui le compose. L'annexe 1 du présent arrêté donne un exemple de calcul de valeur locative des terres nues.

2.2 : VALEURS LOCATIVES DES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION :

Le loyer de chaque bâtiment d'exploitation sera déterminé par les parties sur la base des définitions des catégories ci-dessous. En absence d'accord entre les parties, les catégories des bâtiments loués seront déterminées à dire d'expert.

Une fois la catégorie du bâtiment définie, le montant du loyer est établi en multipliant le prix retenu entre le minimum et le maximum de la catégorie concernée par la surface du bien loué dans le cadre général ou par le nombre de places, de m² ou de m^3 pour certains bâtiments abritant des élevages hors sol ou pour des installations spécialisées.

a) **DÉFINITION DES CATEGORIES DE BÂTIMENTS D'EXPLOITATIONS NON DESTINÉS AUX ÉLEVAGES HORS SOL**

Catégorie	Définition	Unité des valeurs minimales et maximales
1	*Bâtiments modernes, en très bon état, répondant aux besoins spécifiques de l'exploitation agricole, conformes aux normes en vigueur et accessibles aux matériels agricoles modernes* - Stabulation libre bardée sur trois faces construite ou rénovée depuis 10 ans au plus à la date d'effet du bail - Salle de traite pour vaches laitières - Hangar bardé sur quatre faces sur sol cimenté, avec gouttières, grandes portes et belles granges dont les dimensions minimales sont : profondeur : 9 m ; hauteur sous trait d'au moins 6 mètres, correspondant au potentiel de l'exploitation, avec portes de 6 mètres de large minimum, - Atelier correspondant à la catégorie	€/m²
2	*Bâtiments conformes aux normes en vigueur et moins fonctionnels qu'en catégorie 1* - Stabulation libre construite ou rénovée depuis plus de 10 ans à la date d'effet du bail - Salle de traite pour vaches laitières - Grange avec portes protégées d'une gouttière, fermée sur quatre faces, sans plafond, sol bétonné, portes de 4 m de large - Hangar bardé 3 cotés avec travées d'au moins 5 m, hauteur sous trait d'au moins 5 mètres - Atelier correspondant à la catégorie	€/m²
3	*Bâtiments utiles mais peu fonctionnels.* - Etable ancienne entravée - Autres bâtiments d'élevage permettant une mécanisation - Hangar bardé sur une ou deux faces. - Grange ordinaire non aménagée. - Garage à matériel fermé - Atelier correspondant à la catégorie	€/m²
4	*Autres types de Bâtiments utilisables en complément* - Bâtiments utilisables en compléments - Atelier correspondant à la catégorie	€/m²

b) **DÉFINITION DES CATEGORIES DE BÂTIMENTS DESTINÉS AUX ÉLEVAGES HORS SOL ET DES INSTALLATIONS SPÉCIALISÉES**

1 - Activités équines :

Définition	Unité des valeurs minimales et maximales
Surfaces artificielles de travail : - Aires d'évolution extérieure (carrières, pistes et paddock) - Aires d'évolution intérieure (manèges couverts)	€/m²
Logement des animaux (Box individuels ou collectifs, aires de soins)	€/m²
Bâtiments relatifs à l'accueil du public et à l'administration	€/m²
Stockage du fourrage	Se référer au paragraphe a) ci dessus

2 – Élevages de volailles :

Ancienneté du bâtiment appréciée à la date d'effet du bail	Unité des valeurs minimales et maximales
Moins de 5 ans	€/m²
De 5 à 10 ans	€/m²
Supérieur à 10 ans	€/m²

3 – Élevages caprins ou ovins :

	Unité des valeurs minimales et maximales
Bâtiment en dur Salle de traite	€/m²
Tunnel	€/m²

4 – Élevages porcins :

	Ancienneté du bâtiment appréciée à la date d'effet du bail	Unité des valeurs minimales et maximales
Engraissement	Moins de 5 ans De 5 à 10 ans Supérieur à 10 ans	€/Place
Naissage	Moins de 5 ans Supérieur à 5 ans	€/Place

5 – Élevages d'engraissement bovins/taurillons :

	Unité des valeurs minimales et maximales
Stabulation conforme aux normes en vigueur	€/Place

6 – Équipements spécialisés :

	Unité des valeurs minimales et maximales
Retenues collinaires ou forages autorisés et matériels immobilisés nécessaires dans le respect du code de l'environnement	€/m³ autorisé au prélèvement
Ateliers de transformation ou de vente directe	€/m²

2.3 : ACTUALISATION DES VALEURS LOCATIVES DES TERRES ET BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

Les valeurs locatives des terres nues et des bâtiments d'exploitation sont fixées par l'arrêté préfectoral en vigueur au jour de la date d'effet du bail. Le fermage, ainsi déterminé, sera actualisé pendant la durée du contrat selon la variation annuelle de l'indice national des fermages.

Article 3 : PRIX DES BAUX D'UNE DUREE SUPERIEURE A 9 ANS :

Pour l'ensemble du département du Cher, le prix des baux d'une durée supérieure à 9 ans sera majoré selon le barème suivant :

- Baux d'une durée de 12 ans : + 4%
- Baux d'une durée de 15 ans : + 8%
- Baux d'une durée de 18 ans non cessibles à un membre de la famille du preneur tel que défini par l'article L411-35 du code rural 1er alinéa : + 10%
- Baux d'une durée de 18 ans cessibles à un membre de la famille du preneur tel que défini par l'article L411-35 du code rural 1er alinéa : + 15%
- Baux d'une durée de 25 ans : + 20 %
- Baux cessibles : conformément aux articles L. 418-1 et 2 du code rural la durée minimale de ce type de bail est de 18 ans. Son prix est constitué des loyers mentionnés à l'article L. 411-11 du code rural qui sont fixés entre les maxima majorés de 50%, incluant le supplément défini dans chaque département pour prendre en compte une durée de location supérieure à 18 ans, et les minima prévus au même article.
- Baux dits de carrière : conformément à l'article L. 416-5 du code rural la durée ne peut être inférieure à 25 ans et le prix du bail de carrière est celui du bail de 9 ans. Toutefois, s'il s'agit d'un bail à ferme les parties sont autorisées à majorer le prix dans des proportions qui ne peuvent être supérieures à un coefficient égal à 1% par année de validité du bail.

Article 4 : DIMINUTION DU PRIX DES BAUX POUR CLAUSE DE REPRISE PAR LE BAILLEUR

Lorsqu'une clause de reprise triennale en faveur d'un mineur au moment de la conclusion du bail figurera dans le bail initial, le montant du fermage sera diminué de 10%.

Article 5 : PART DE SURFACE DU FONDS LOUE SUSCEPTIBLE D'ETRE ECHANGE

Conformément aux dispositions de l'article L. 411-39 du code rural et de la pêche maritime, la part de surface susceptible d'être échangée est fixée à 50% du fonds loué à un même preneur par un même bailleur. Ce pourcentage est applicable à l'ensemble du département du Cher.

Article 6 : VALEURS LOCATIVES DES MAISONS D'HABITATION COMPRISES DANS UN BAIL RURAL

Les maxima et minima des loyers des bâtiments d'habitation sont exprimés en monnaie et calculés par mètre carré de surface définie conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ces montants sont arrêtés par catégorie en fonction, de l'état d'entretien et de conservation des logements, de leur importance, de leur confort et de leur situation par rapport à l'exploitation ; ils tiennent compte des indicateurs publics ou privés mesurant les loyers pratiqués localement.

Le présent arrêté ne pourra s'appliquer qu'aux baux conclus ou à renouveler à compter de la date de publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs.

6.1 : Établissement de la surface du bien loué

Conformément aux décrets n° 67-557 du 10 juillet 1967 et 97-532 du 23 mai 1997 portant application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, la surface des bâtiments d'habitation loués dans le cadre d'un bail rural correspondra à la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de cette superficie.

Dans le département du Cher, cette surface est déclinée en trois tranches :
- S pour les 120 premiers m²,
- S1 pour les m² au-delà de 120m² jusqu'à concurrence de 150 m²,
- S2 pour les m² au-delà du seuil de 150 m².

6.2 : Établissement des catégories de logement d'habitation

Dans le département du CHER, il est retenu trois catégories d'habitation, applicables à l'ensemble du département. Le tableau suivant constitue un outil d'appréciation de la catégorie de l'habitation « objet du contrat ».

	Catégorie n°1	Catégorie n°2	Catégorie n°3
Entretien et conservation	Maison de caractère, neuve ou restaurée sans vétusté et présentant un bon aspect extérieur	Immeuble de qualité plus ordinaire que la catégorie n°1 mais avec de bonnes conditions d'habitabilité et de confort	Immeuble de qualité médiocre avec un entretien insuffisant et des défauts importants.
Importance	Avec au moins 4 pièces	Avec au moins 3 pièces	Agencement non fonctionnel des pièces
Confort	Les pièces sont bien éclairées, bien isolées, saines et ventilées. Installation électrique aux normes. Dispose d'une installation de chauffage de moins de 10ans ainsi que d'une salle de bain et de WC indépendant.	Isolation et huisseries ordinaires. Installation électrique fonctionnelle mais plus ancienne. Salle de bain ou de douche et WC de qualité ordinaire.	Isolation et huisseries en état moyen. L'habitation répond de façon minimale à la conformité des normes sanitaires et électriques. Présence d'une salle d'eau.
Situation	Habitation séparée des bâtiments d'exploitation et pourvue d'un accès indépendant	Habitation contiguë des bâtiments d'exploitation.	Habitation imbriquée dans les bâtiments d'exploitation ou toutes autres situations conduisant à une mauvaise accessibilité de celle-ci

6.3 : Établissement de la valeur locative du bien loué

Les parties contractantes, pour qualifier les caractéristiques des 4 critères propres à l'habitation louée, pourront s'appuyer sur des diagnostics tels que ceux relatifs aux logements décents, aux performances énergétiques et à l'état des lieux.

Bailleur et preneur, après avoir qualifié ces critères, les compareront aux caractéristiques retranscrites dans la grille définie au point 6-2 du présent article afin de déterminer, à l'amiable, la catégorie à laquelle ils rattacheront l'habitation louée de la façon la plus optimale.

La catégorie étant fixée, ils retiendront, toujours à l'amiable, sur la base des écarts constatés entre les critères de la catégorie et ceux de l'habitation louée, la valeur locative (VL) de base du dit bien. Cette valeur locative devra être comprise ente la valeur minimale et maximale de la catégorie du logement suivantes :

	Loyer minimum (€/m²/mois)	Loyer maximum (€/m²/mois)
Catégorie n°1	5	7
Catégorie n°2	3	6
Catégorie n°3	2	4

Dans le département du Cher, la valeur locative (VL) telle que définie précédemment est affectée des coefficients suivants :

- 1 pour les m² constituant la surface S ;
- 0,5 pour les m² constituant la surface S1 ;
- 0,25 pour les m² constituant la surface S2.

6.4 : Calcul du loyer mensuel de référence

Après avoir établi la surface du bien loué, la catégorie du logement et la valeur locative à l'aide des éléments prévus aux points 6-1, 6-2 et 6-3 du présent article, bailleurs et preneurs calculeront le loyer mensuel (LM), servant de base pour toute la durée du contrat à l'aide de la formule suivante :

$$LM = (S \times VL \times 1) + (S1 \times VL \times 0{,}5) + (S2 \times VL \times 0{,}25)$$

Ce loyer mensuel est exprimé en euros par mètre carré.

6.5 : Règlement du loyer

En absence de tout autre accord écrit et conformément au bail type départemental, le loyer de la maison d'habitation est payable annuellement, à terme échu, aux mêmes époques que le fermage des terres et des bâtiments.

Le loyer annuel **(LA)** exprimé en euros s'établira dès lors par application de la formule suivante :

$$LA = LM \times 12$$

6.6 : Actualisation annuelle du loyer

Conformément au bail type départemental, le loyer de référence de la maison d'habitation tel que calculé au point 2-4 du présent arrêté, le loyer annuel (LA) sera actualisé chaque année selon la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) du 1er trimestre publié par l'institut national de la statistique et des études économiques.

Cet indice de variation fera l'objet d'une publication dans l'arrêté préfectoral annuel permettant d'établir les valeurs locatives des maisons d'habitations comprises dans un bail rural nouveau ou à renouveler.

Article 7 :

Le secrétaire général de la Préfecture du Cher, les sous-préfets des arrondissements de SAINT AMAND MONTROND et VIERZON, le directeur départemental des Territoires, 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 du Cher.

Bourges, le 05 OCT. 2016

Le préfet

Pour la Préfète
et par délégation
Le Secrétaire Général

Fabrice ROSAY

ANNEXE 1
Exemple de détermination du prix d'un bail de 9 ans portant sur des terres nues

Un bailleur et un preneur souhaitent contractualiser un bail de 9 ans sur une surface de 50 ha, louée sans bâtiment d'exploitation et, située dans le département du Cher.

Ils s'entendent pour fractionner cette surface en 3 îlots présentant les qualités de sols suivants :

- îlot n°1 : 11 ha à haut potentiel agronomique (classe 1),
- îlot n°2 : 25 ha à bon potentiel agronomique (classe 2),
- îlot n°3 : 14 ha à potentiel limité (classe 3).

Après avoir apprécié les caractéristiques des îlots, ils s'accordent à noter les îlots de la façon suivante :

Îlots	Notation à l'hectare par critère (points)					
	Qualité	Général	Morcellement	Accès	Relief	Total
Îlot 1	65	7	8	3	4	87
Îlot 2	50	5	8	3	2	68
Îlot 3	35	5	8	3	3	54

Au jour de la contractualisation du bail, ils constatent que l'arrêté préfectoral encadrant les loyers des terres nues fixe un minimum à 44,60 €/ha et un maximum à 159,28 €/ha. Ils en déduisent que la valeur du point s'établit à 1,5928 € par application des méthodes de calcul suivantes :

- 44,60 / 28 = 1,5928
ou
- 159,28 / 100 = 1,5928

Ils procèdent alors au calcul de la valeur locative du bail portant sur les 50 ha de la manière suivante :

Îlots	Surface (ha)	Notation (points)	Calcul de la valeur	Valeur locative (€)
Îlot 1	11	87	11 X 87 X 1,5928	1 524,31
Îlot 2	25	68	25 X 68 X 1,5928	2 707,76
Îlot 3	14	54	14 X 54 X 1,5928	1 204,16
Total	50	///	///	5 436,23

La première année, le loyer annuel des 50 ha de terres louées s'établira à : 5 436,23 €