

Arrêté préfectoral déterminant les valeurs locatives normales
des terres nues et des bâtiments d'exploitation

La préfète des Deux-Sèvres
Chevalier de l'ordre national du Mérite

Vu les dispositions du code rural et de la pêche maritime relatif au statut du fermage et du métayage, et notamment ses articles L. 411-11, R 411-1 à R. 411-9-1, R. 411-9-2 et R. 411-9-3 ;

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

Vu la loi n° 2010-874 de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret n° 2010-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et ses composantes ;

Vu le décret du président de la République du 16 juillet 2021 portant nomination de Monsieur Xavier MAROTEL, en qualité de sous-préfet, secrétaire général de la préfecture des Deux-Sèvres ;

Vu le décret du président de la République du 15 février 2022 nommant Madame Emmanuelle DUBÉE en qualité de préfète des Deux-Sèvres ;

Vu l'arrêté ministériel du 13 juillet 2022 fixant pour 2022 l'indice national des fermages à 110,26, soit une variation de l'indice national des fermages 2022 par rapport à l'année 2021 de +3,55 % ;

Vu l'arrêté préfectoral du 26 décembre 1974 déterminant la nature et la superficie maximum des terres ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole ;

Vu l'arrêté préfectoral du 29 septembre 2021 déterminant les valeurs locatives normales des terres nues et des bâtiments d'exploitation ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 6 mai 2022 portant délégation de signature à Monsieur Xavier MAROTEL, secrétaire général de la préfecture des Deux-Sèvres ;

Vu l'avis émis par la Commission consultative paritaire départementale des baux ruraux du 15 septembre 2022 ;

Sur proposition du Directeur départemental des territoires,

ARRÊTE

TITRE I : GÉNÉRALITÉS

Article 1.1 : Champ d'application

Le présent arrêté s'applique, conformément aux dispositions de l'article L 411-3 du code rural et de la pêche maritime et à l'arrêté préfectoral du 26 décembre 1974 pris en application :

- aux parcelles de terre de polyculture ou d'herbage d'une superficie totale de plus de 1 ha,
- aux parcelles de cultures spécialisées d'une superficie totale de plus de 0 ha 30 a,
- aux bâtiments d'exploitation.

Article 1.2 : Constitution du prix du fermage

Le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation est fixé en monnaie entre des minima et maxima arrêtés par l'autorité préfectorale, pour chacune des catégories de biens définies aux titres II et III du présent arrêté.

Le prix de chaque fermage est constitué, le cas échéant, des loyers de trois catégories de biens différentes : les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'exploitation, et les terres nues. Il est donc recommandé de scinder, dans les baux ruraux, les différents loyers, pour en faciliter la lecture ultérieure et l'application des évolutions propres à chacune des trois catégories de biens.

Les évaluations peuvent être modulées en fonction de la durée et des clauses particulières du bail, selon les principes énoncés au titre IV.

L'indice des fermages et sa variation par rapport à l'indice de l'année précédente est fixé chaque année par arrêté ministériel.

Les minima et maxima sont actualisés chaque année, selon la variation de l'indice des fermages, après consultation de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux, pour chacune des catégories de bien.

Le loyer à payer pour une période annuelle du bail est égal au montant en monnaie fixé dans le bail, multiplié par le rapport entre l'indice des fermages du 1er septembre précédent la fin de cette période annuelle et l'indice des fermages du 1er septembre suivant la date d'effet du bail.

Zones viticoles :

Pour les zones AOP « Haut-Poitou » ou « Thouarsais », les prix du fermage sont ceux fixés par l'arrêté préfectoral de LA VIENNE pour les « AOP Haut-Poitou ».

Pour les zones d'appellation viticole « AOC Anjou » ou « AOC Saumur », les prix du fermage sont ceux fixés par l'arrêté préfectoral du MAINE-ET-LOIRE.

TITRE II : EVALUATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

Article 2.1 : Généralités sur les bâtiments retenus pour l'évaluation

Les bâtiments d'exploitation sont classés dans l'une des cinq catégories définies ci-dessous. Les bâtiments ou leurs aménagements ne seront pris en compte dans le calcul du fermage que s'ils ont été acquis, construits ou réalisés par le bailleur.

La valeur locative de ces bâtiments est comprise entre des limites minimales et maximales exprimées en monnaie, compte tenu de la superficie en m² des bâtiments.

Elle est indépendante de la surface des terrains loués.

L'évaluation de la valeur locative des bâtiments se fait par les parties en fonction de l'utilisation optimum des bâtiments au jour de la location et de façon concomitante à l'état des lieux.

Article 2.2 : Description des catégories de bâtiments

La grille d'évaluation des bâtiments d'élevage est présentée en annexe du présent arrêté. Cette grille ne porte que sur les bâtiments qui satisfont aux conditions réglementaires applicables en matière d'urbanisme et d'environnement.

La valeur locative ne concerne pas les équipements intérieurs, et d'une manière générale, tous les biens meubles ou démontables sans dégradation pour l'immeuble. N'est pas compris dans la détermination de la valeur locative tout ce qui a un caractère mobilier (chaînes d'alimentation, abreuvoirs, radiateurs, tubulaire, pondoirs, entretien et changement des moteurs électriques...).

La grille est définie sur 240 points dont 100 points de critères généraux et 140 points de critères spécifiques en se basant sur les caractéristiques suivantes :

Critères généraux

. ossature	40 points
. périphérie et fonctionnalité	30 points
. récupération des effluents	20 points
. alimentation du bâtiment	10 points

Critères spécifiques

. ventilation / isolation	65 points
. équipement	75 points

Première catégorie : bâtiments d'élevages spécialisés et en très bon état

- 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,
- disposant de critères spécifiques et fonctionnels très satisfaisants et nécessaires à la production (ventilation, isolation, équipements spécifiques, récupération des effluents...),
- disposant des accès et des fournitures de fluides nécessaires,
- bâtiments aux normes dans leur catégorie et leur zone,
- bâtiments aux normes européennes.

Deuxième catégorie : bâtiments d'élevage fonctionnels

- bâtiments permettant l'accès aux matériels motorisés de l'exploitant. Ce bâtiment est adaptable à diverses productions et sa superficie couverte d'un minimum de 50 m².
- bâtiments en bon état, mais ne disposant pas de toutes les conditions nécessaires à l'élevage spécialisé,
- bâtiments en bon état général d'entretien et d'accès facile,
- bâtiments présentant des caractéristiques générales (ossature, fonctionnalité...) satisfaisantes sans équipement spécifique à l'élevage spécialisé.

Troisième catégorie : bâtiments d'élevage moyens

- bâtiments en bon état, n'entrant pas dans les deux catégories précédentes, mais utilisables par le preneur,
- bâtiments traditionnels permettant l'accès aux matériels motorisés,
- bâtiments adaptables à diverses productions et d'une superficie couverte minimum de 50 m².

Quatrième catégorie : autres bâtiments

Cette catégorie concerne les bâtiments de stockage ainsi que d'autres bâtiments de moindre qualité pour la production animale.

Cinquième catégorie : autres bâtiments peu fonctionnels et peu adaptés.

Article 2.3 : Définition des catégories de bâtiments et des minima et maxima

Cette grille s'applique aux baux de 9 ans, sans clause de reprise.

Compte tenu de la valeur locative exprimée en points au m², les bâtiments d'exploitation sont classés en cinq catégories par application de la grille d'évaluation, selon le tableau ci-dessous.

Les minima et maxima par catégorie sont définis sur une base de 0,0174 € le point et d'un maximum de 4,18 € par m².

Catégories de bâtiments	Nombre de points/ m ²	Période du 1er septembre 2022 au 31 août 2023	
		Minimum en €/m ²	Maximum en €/m ²
1ère catégorie : bâtiments d'élevage spécialisé et en très bon état	180 à 240 points	3,13	4,18
2ème catégorie : bâtiments d'élevage fonctionnels	130 à 179 points	2,26	3,11
3ème catégorie : bâtiments d'élevage moyens	71 à 129 points	1,24	2,24
4ème catégorie : autres bâtiments (ex. stockage)	20 à 70 points	0,35	1,22
5ème catégorie : autres bâtiments peu fonctionnels et peu adaptés	1 à 19 points	0,02	0,33

TITRE III : EVALUATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES TERRES ET PRAIRIES

Pour l'ensemble du département la valeur locative des terres et prairies est comprise entre des minima et des maxima exprimés en monnaie, pour chacune des catégories de terres définies aux articles 3.1 et 3.2 du présent titre.

Article 3.1 : Présentation de la grille

L'évaluation locative des terres et prairies tient compte de quatre critères auxquels est apportée une notation à l'hectare, selon les bases suivantes :

Article 3.11 : Définition préalable de la réserve utile (RU)

*** : Réserve hydrique ou réserve utile (Ru) :** quantité d'eau du sol dont la végétation peut disposer pour assurer son alimentation en eau en l'absence de précipitation.

Par exemple sur les groies (Terres caillouteuses de texture argilo-limoneuse) à bonne stabilité structurale, on dénote une faible réserve utile, ce qui se traduit par des rendements faibles à moyens.

On peut les opposer aux terres de marais dont la réserve utile est très élevée, mais à forte instabilité structurale. Ces terres présentent des potentiels de rendements élevés mais sont très hydromorphes (risques d'excès d'eau)

Les terres du bocage, sur assise granitique et schistes, présentent une faible profondeur et donc une faible réserve utile. C'est un véritable déversoir, l'eau n'y est pas retenue, bien qu'il y ait parfois des zones plus profondes et plus hydromorphes. On y rencontrera des rendements moyens.

Les terres rouges (à châtaigniers) sont de type limono-sableux avec présence fréquente de silex. Ces sols présentent en général une bonne réserve utile mais ont une forte capacité de ressuyage. Ils sont cependant fragiles, ne supportant pas les engins lourds, car ils ont une tendance au tassement. On y trouvera des rendements moyens à bons.

Article 3.12 : Qualité du terrain

Nombre maximum de points **65**

Ce critère inclut la qualité de l'état du sol, ainsi que le régime des eaux. Il concerne aussi bien les terres labourables que les prairies.

Cinq classes de qualité de terrains peuvent s'apprécier à titre indicatif comme ci-après :

. de **56 à 65** points : terres profondes (35 cm au minimum de terre arable), de bonne structure, très homogènes, de très bonne qualité, permettant l'obtention de hauts rendements et le choix de productions variées.

Ces terres doivent également être sans humidité excessive et présenter une très bonne réserve utile (*), et sans roche, ni pierre en surface ou en profondeur.

. de **46 à 55** points : terres profondes (30 cm de terre arable), de bonne qualité, homogènes, permettant l'obtention de bons rendements et le choix de productions variées.

Ces terres doivent également être sans humidité excessive et présenter une bonne réserve utile, et sans roche, ni pierre en surface ou en profondeur.

. de **31 à 45** points : terres moins profondes (20 cm de terre arable), moins homogènes, permettant des rendements moyens, entraînant des contraintes dans le choix des productions.

Ces terres peuvent être humides et présenter une réserve utile moyenne, et peu de roches et pierres en surface.

. de **16 à 30** points : Terres peu profondes, peu homogènes, de faible potentiel agronomique, caillouteuses, présentant des rendements modestes ou irréguliers entraînant des contraintes impératives dans le choix des productions.

Ces terres peuvent être humides, voire très humides ou séchantes et présenter une faible réserve utile.

. de **5 à 15** points : Terres de mauvaise qualité, très humides ou très sèches, aux productions limitées et aux rendements très bas (ex : coteaux, landes, parcours...).

Article 3.12 : Morcellement, formes des parcelles, arbres

Nombre maximum de points **10**

La notation de ce critère se décompose selon le schéma suivant :

. **Forme de 0 à 7 points**

- belle parcelle de forme régulière de plus de 3 ha : de **5 à 7 points**
- parcelle de forme irrégulière de moins de 3 ha : de **0 à 4 points**

. **Arbres de 0 à 3 points.**

La notation de ce critère varie selon le nombre ou l'incidence des arbres sur les façons culturales ou les productions agricoles réalisées sur la parcelle considérée. En l'absence d'arbres, la notation sera de 3 points.

Article 3.13 : Accès éloignement

Nombre maximum de points **5**

L'éloignement concerne uniquement les terres logées (avec bâtiments d'exploitation). Il s'apprécie par rapport au siège d'exploitation. Une parcelle attenante à l'exploitation se verra attribuée une note de 5, au contraire d'une parcelle très éloignée (0 point).

Article 3.14 : Relief, exposition

Nombre maximum de points **5**

La notation maximum de 5 points est attribuée à toute parcelle bien exposée et dont la pente est inférieure à 4%.

Article 3.15 : Correctif pour présence de peupliers

Lorsque la parcelle est totalement ou partiellement plantée de peupliers sur son pourtour, la surface servant de base de calcul au montant du fermage est fictivement réduite de 0,50 ares par peuplier.

Article 3.2 : Fonctionnement de la grille

Cette grille s'applique aux baux de 9 ans, sans clause de reprise.

Compte tenu des critères et de la notation sus-énoncée, la notation maximum à l'hectare est de 85 points.

Compte tenu de la valeur locative exprimée en points à l'hectare, les terres et prairies sont classées en cinq catégories.

A compter du 1er septembre 2022 et jusqu'au 31 août 2023, les minima et maxima des loyers des diverses catégories de terres sont fixés aux valeurs actualisées suivantes :

Catégorie de terres et prairies	Nombre de points	Période du 1er septembre 2022 au 31 août 2023	
		Minima en €/ha	Maxima en €/ha
1 ^{ère} catégorie	76 à 85	127,01	159,29
2 ^{ème} catégorie	66 à 75	107,24	133,27
3 ^{ème} catégorie	51 à 65	83,30	115,56
4 ^{ème} catégorie	36 à 50	58,30	88,49
5 ^{ème} catégorie	5 à 35	35,39	71,84

Le nombre de points obtenus sert à déterminer la catégorie dans laquelle doit être classée cette terre.

La valeur du loyer reste à la libre appréciation des parties entre le minimum et le maximum de la catégorie.

TITRE IV : MODULATION DES EVALUATIONS

Article 4.1 : Prix des baux d'une durée supérieure à 9 ans

Les baux peuvent être de deux types :

- sans clause restrictive,
- avec clause restrictive des droits de la famille du preneur incluse dans le bail.

Les majorations ou minorations seront calculées sur la valeur locative des biens loués telle que définies aux titres II et III et ce de la façon suivante :

Article 4.11 : Baux de 12 et 15 ans

Les baux de 12 et 15 ans ouvrent droit à des majorations :

- . baux de 12 ans + 5%
- . baux de 15 ans + 10%

Article 4.12 : Baux à long terme

- Sans clause restrictive :

- les baux de 18 ans pourront subir une majoration jusqu'à 18%,
- les baux de 25 ans pourront subir une majoration jusqu'à 20%,
- les baux de carrière pourront subir une majoration jusqu'à 25%.

- Avec clause restrictive :

Lorsqu'il y aura une clause restrictive prévue à l'article L.416-2, dernier alinéa du code rural et de la pêche maritime, pour les baux à long terme, le prix du bail sera celui des baux de 9 ans avec reprise.

Article 4.2 : Prix des baux d'une durée égale à 9, 12 ou 15 ans, avec clause de reprise

En cas d'insertion d'une clause de reprise, triennale ou sexennale, dans les baux, le montant du fermage des biens loués suivra une minoration de 12% par rapport au bail de 9 ans, sans reprise.

Article 4.3 : Prix des locations annuelles renouvelables, conclus en application de l'article L.411-40 du code rural et de la pêche maritime

Le prix du bail sera celui de 9 ans avec reprise.

En cas de transformation de cette location annuelle en bail de 9 ans, les dispositions régissant le montant du fermage, telles que définies précédemment, lui seront applicables à compter de celle-ci.

Article 4.4 : Majorations pour investissements : taxe de remembrement

Lorsqu'en cours de bail le bailleur aura réalisé des investissements dans le cadre d'une association foncière, le montant du fermage en cours sera augmenté d'une rente égale à 50% de la cotisation versée par le bailleur à ladite association.

Lors du renouvellement du bail, cette rente ne sera plus due par le preneur, celle-ci étant prise en considération pour le calcul du nouveau montant du fermage dans les rubriques morcellement et accès.

Lorsque, avant la conclusion du bail, le bailleur aura réalisé des investissements dans le cadre d'une association foncière, cette rente ne sera pas due par le preneur, celle-ci étant prise en considération pour le calcul d'un montant du fermage dans les rubriques morcellement et accès.

TITRE V : MODALITES D'EXECUTION

Article 5.1 : Publication et entrée en vigueur

Le présent arrêté fait l'objet d'une publication au Recueil des Actes Administratifs (RAA) de la préfecture des Deux-Sèvres. Il entre en vigueur et ne s'applique qu'aux baux conclus ou renouvelés à compter sa publication.

L'arrêté préfectoral du 29 septembre 2021 déterminant les valeurs locatives normales des terres nues et des bâtiments d'exploitation est abrogé à compter de la publication du présent arrêté.

Article 5.2 : Voies et délais de recours

Un recours contentieux peut être exercé à l'encontre du présent arrêté, dans un délai de deux mois suivant sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture des Deux-Sèvres, devant le tribunal administratif de Poitiers, 15 rue de Blossac 86020 POITIERS.

Ce recours juridictionnel peut également être déposé sur l'application internet "Télérecours citoyen", à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

Article 5.3 : Exécution

Le secrétaire général de la préfecture des Deux-Sèvres et le Directeur départemental des territoires des Deux-Sèvres sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Niort, le 27 SEP. 2022

pour la Préfète et par délégation,
Le Secrétaire Général de la préfecture

Xavier MAROTEL



Grille d'évaluation bâtiments d'exploitation		Nombre de points
CRITERES GENERAUX (100 points)		
1 - OSSATURE (40 points)		
Parois verticales		10 points
<i>Total des points uniquement si bardé sur 4 faces</i>		
Toiture		10 points
<i>Si bâtiment amiante, ôter 2 points</i>		
Charpente / maçonnerie		10 points
Qualité du sol		10 points
Si le bâtiment fait moins 4 m de hauteur au point le plus bas, selon sa destination, il pourra être retranché de 0 à 10 points		
Si le bâtiment est d'une surface inférieure à 250m ² et sans destination et/ou aménagement spécifique, il sera noté au maximum sur 20		
Si le bâtiment est un tunnel, il sera noté au maximum sur 15 points en fonction de l'état de la bâche et son âge		
2 - PERIPHERIE ET FONCTIONNALITE (30 points)		
Clôture		2 points
Gouttières ou fossés d'écoulement		5 points
Accès et Fonctionnalité		15 points
Orientation du bâtiment		8 points
<i>(ex: Volailles: bonne orientation si exposé aux vents dominants)</i>		
3 - RECUPERATION DES EFFLUENTS (20 points)		
Capacité de stockage des effluents		15 points
Qualité des ouvrages de stockage		5 points
4 - ALIMENTATION DU BATIMENT (10 points)		
Alimentation en eau, si compteur indépendant		5 points
Alimentation en électricité, si compteur indépendant		5 points
<i>(Si les compteurs sont situés chez le propriétaire ou un tiers = 0 Point)</i>		
CRITERES SPECIFIQUES (140 points)		
5 - VENTILATION/ ISOLATION (65 points)		
Isolation		50 points
Ventilation naturelle et statique		15 points
6- EQUIPEMENT (75 points)		
Stockage (silos, cellules...)		20 points
Hygiène (sas, pédiluve...)		10 points
Sécurité des installations et des personnes		10 points
Fonctionnalité des équipements spécifiques à l'élevage		35 points
TOTAL		240 points