Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFÈTE DU PAS-DE-CALAIS

Arrêté actualisant les minima et les maxima des valeurs locatives des biens loués à usage d'exploitation agricole pour l'année 2015

LA PRÉFÈTE DU PAS-DE-CALAIS
CHEVALIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE

Vu le code rural et de la pêche maritime, et notamment les articles L. 411-11 à L. 411-24 et R. 411-1 à à R. 411-9-11 ;

Vu l'article 9 de la loi n°2008-111 du 8 février 2008 sur le pouvoir d'achat qui a modifié l'indice de référence des loyers ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 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 du 29 janvier 2015 portant nomination de Madame Fabienne BUCCIO en qualité de Préfète du Pas-de-Calais (hors classe) ;

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

Vu l'arrêté ministériel du 20 juillet 2015 constatant pour 2015 l'indice national des fermages ;

Vu l'arrêté préfectoral du 25 septembre 2014 actualisant les maxima et les minima des valeurs locatives des biens loués à usage d'exploitation agricole ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2015-10-135 du 24 juillet 2015 accordant délégation de signature à M. Marc DEL GRANDE, Secrétaire Général ;

Vu l'avis favorable émis par la commission consultative paritaire des baux ruraux du Pas-de-Calais lors de la séance du 22 septembre 2015 ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture du Pas-de-Calais et du Directeur départemental des territoires et de la mer,

ARRÊTE

ARTICLE 1 TERRES LABOURABLES OU PRAIRIES

Les valeurs locatives des terres labourables ou prairies sont déterminées à partir d'une évaluation en points du bien loué. Le bien loué est segmenté en plusieurs zones agronomiques homogènes. Une zone agronomique correspond à une référence cadastrale, à un groupe de références cadastrales ou une partie de référence cadastrale. Chaque zone agronomique fait l'objet d'une évaluation en points selon la grille (annexe 1) qui tient compte en premier lieu de la qualité et de l'état du sol, en deuxième lieu de la taille, de la forme et des surfaces improductives, en dernier lieu de l'accès et du relief. La notice d'utilisation de la grille est expliquée en annexe 2.

La valeur du bien loué en points par ha est obtenue par la moyenne arithmétique pondérée des valeurs de chaque zone composant le bien loué.

Cette valeur situe le bien dans une tranche de valeurs locatives encadrée par un minima et un maxima exprimés en euros, par application du tableau de correspondance suivant :

Pour les baux de 9 ans	1er tranche	2ème tranche	3ème tranche	4ème tranche
Nombre de points à l'ha	20 à 57 points	58 à 79 points	80 à 93 points	94 à 100 points
Valeur locative à l'ha	47,9 € à 136,4 €	136,5 € à 185,7 €	185,8 € à 212,5 €	212,6 € à 239,1 €

Les biens situés en section de Wateringues et soumis à la taxe d'assainissement pourront bénéficier d'un abattement de 10% des valeurs locatives.

Il est précisé que :

a) En cas d'insertion d'une clause de reprise, les valeurs locatives indiquées dans le tableau de l'article 1 du présent arrêté pourront être réduites de 12 % dans le cas d'une reprise triennale et de 6 % dans le cas d'une reprise sexennale.

b) Pour les baux comportant une durée de location de 18 ans ou plus, les valeurs locatives des terres indiquées dans le tableau de l'article 1 du présent arrêté seront majorées de 18 %.

ARTICLE 2 BÂTIMENTS D'HABITATION

Lorsque les biens loués comportent une habitation, le loyer des bâtiments d'habitation inclus dans le prix du bail est calculé distinctement de celui des bâtiments d'exploitation et des terres nues. Il est fixé en monnaie entre les maxima et les minima fixés au présent article.

Ce loyer ainsi que les maxima et les minima sont actualisés, chaque année, selon la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'institut national de la statistiques et des études économiques (l'indice de référence est le dernier indice trimestriel publié à la conclusion du bail ; le nouvel indice à prendre en compte est le dernier indice connu à l'échéance annuelle du bail). Cet indice est consultable sur le site http://www.insee.fr.

Le loyer sera fonction :

a) D'une part, de la surface habitable définie ainsi : « 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 fenêtres, il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre »;

b) Et d'autre part, des éléments correcteurs suivants : situation (géographique, environnement, vues, abords, accès), état d'entretien et de vétusté du bâtiment (extérieur et intérieur), conception, répartition et fonctionnalité des pièces, type de chauffage et isolation, éléments de confort (eau chaude, installation gaz fixe, localisation des WC, baignoires, douches) et existence de dépendances (nature, surface, accessibilité).

Les maisons d'habitation sont classées en 4 catégories par référence à une habitation type par catégorie pour laquelle sera appliquée le loyer moyen :

- ***1ère catégorie*** : maison de caractère, de style ou moderne (moins de 20 ans) bien éclairée aux abords agréables, en bon état d'entretien (intérieur et extérieur), fonctionnelle, bien isolée avec chauffage central, équipée d'une salle de bain avec eau chaude, baignoire ou douche, avec WC intérieur indépendant et disposant d'un garage attenant, d'un sous-sol ou de dépendances ;
- ***2ère catégorie*** : maison plus ordinaire de plus de 20 ans en bon état, comportant les mêmes équipements que ceux de la première catégorie ;
- ***3ère catégorie*** : maison simple, de situation, d'éclairement et d'ensoleillement moyens n'ayant pas de vue dégagée au confort simple mais présentant un état général vétuste, des défauts d'isolation (murs, toits, menuiseries extérieures) et un mauvais agencement des pièces ;
- ***4ère catégorie*** : maison ancienne, 2 pièces minimum, sombre, sans confort aux normes sanitaires et électriques minimales.

Le loyer annuel ramené à la surface en m² habitable sera compris, par catégorie compte tenu de l'état des lieux et des éléments correcteurs ci-dessus, entre les minima et les maxima suivants (€/m²/an) :

Loyer des maisons d'habitation	Minima	Maxima
1ère catégorie	48,07 €	68,10 €
2ère catégorie	38,06 €	53,08 €
3ère catégorie	27,04 €	43,06 €
4ère catégorie	20,03 €	32,05 €

Ce prix est minoré de 25 %, 50 %, et 75 % pour une surface habitable respectivement comprise entre 120 et 150 m², 150 et 250 m² et au-delà de 250 m².

Lorsque des améliorations auront été réalisées dans les normes par le preneur avec l'accord du bailleur, ce dernier indemnisera le preneur selon les règles d'amortissement convenues entre les parties. A défaut d'indemnisation, ces améliorations ne pourront être prises en considération dans le prix du bail.

ARTICLE 3 BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

Le loyer annuel des bâtiments d'exploitation loués avec des terres est calculé distinctement de celui des terres nues. Il est fixé en monnaie entre les maxima et les minima fixés au présent article. Ce loyer ainsi que les maxima et les minima sont actualisés, chaque année, selon la variation de l'indice des fermages.

Le loyer sera fonction :

a) D'une part, de la surface bâtie hors œuvre exprimée en m² ;

b) Et d'autre part des éléments correcteurs suivants : situation (accessibilité aux engins agricoles modernes, abords), adaptation aux besoins d'une agriculture moderne selon la destination (hauteur, largeur, conception, fonctionnalité, nature des sols, des murs ou bardage, isolation), aménagement intérieur réutilisable, alimentation en eau et en électricité, état d'entretien et de vétusté du bâtiment (extérieur et intérieur).

Les bâtiments d'exploitation sont classés en 4 catégories par référence à des bâtiments types par catégorie pour lesquels sera appliquée le loyer moyen :

➢ ***1ère catégorie :***

- bâtiments modernes, récents, de conception rationnelle, en très bon état et répondant aux besoins d'une agriculture moderne, équipés d'installation d'eau et électricité, sol bétonné.
- bâtiments spécialisés tels que :
  - stabulation libre avec couloir d'alimentation permettant le passage avec tracteur et dessileuse ;
  - porcherie ;
  - stockage pommes de terre ;
- hangars ou belles granges fermées sur 4 côtés, grandes portes surmontées d'une gouttière, profondeur minimale 9m, hauteur minimale sous trait 6m, sol bétonné, surface utilisable d'au moins 150m² ;

➢***2ère catégorie :***

Bâtiments relativement récents, adaptables aux méthodes modernes d'exploitation

- hangars bardés sur 3 côtés - surface 100m² au moins ;
- granges – profondeur minimale 7m - Hauteur minimale sous trait 4 m- surface de 100m² au moins ;
- remises à matériels fermées sur 4 ou 3 côtés ;
- garages clos avec sol bétonné ;
- stabulation entravée- couloir d'alimentation assez spacieux pour passage du tracteur avec dessileuse ;

➢ *3ère catégorie :*
- bâtiments anciens ;
- hangars parapluie bardés sur 2 faces ;
- anciennes étables sommairement converties disposant d'ouvertures minimales de 3 m de large ;
- petites granges ne correspondant pas aux normes définies aux catégories 1ère et 2ème ;

➢ *4ème catégorie :*
- anciens bâtiments d'élevage non transformés mais utilisables ;
- bâtiments vétustes inadaptés ;
- hangars non bardés ;
- petites étables non transformables.

Les bâtiments déclarés non utilisables, d'un commun accord entre les parties, ne seront pas pris en compte dans le calcul du loyer. Dès lors, le bailleur aura la possibilité de les inclure dans le bail avec une mise à disposition à titre gratuit, de les détruire, ou de les reprendre.

Le loyer annuel de la location des bâtiments d'exploitation est calculé à partir de la surface bâtie hors œuvre exprimée en m². Il sera compris, par catégorie compte tenu de l'état des lieux et des éléments correcteurs précités, entre les minima et maxima suivants (€/m²/an) :

Le calcul est opéré par bâtiment ou groupe de bâtiments selon sa destination.

En cas d'aménagement intérieur effectué par le bailleur (stabulation libre, salle de traite, laiterie, installation frigorifique) le montant de la location sera majoré de 3% du coût de ces aménagements dans la limite des maxima ci-dessus.

Loyer des bâtiments d'exploitation	Minima	Maxima
1ère catégorie	**2,40 €**	**3,11 €**
2ème catégorie	**1,78 €**	**2,40 €**
3ème catégorie	**0,84 €**	**1,78 €**
4ème catégorie	**0,37€**	**0,84 €**

Le calcul est opéré par bâtiment ou groupe de bâtiments selon sa destination.

En cas d'aménagement intérieur effectué par le bailleur (stabulation libre, salle de traite, laiterie, installation frigorifique) le montant de la location sera majoré de 3% du coût de ces aménagements dans la limite des maxima ci-dessus.

Lorsque des améliorations auront été réalisées dans les normes par le preneur avec l'accord du bailleur, ce dernier indemnisera le preneur selon les tables d'amortissement définies dans l'arrêté préfectoral du 27 janvier 1978 pris pour le calcul des indemnités dues aux preneurs à l'expiration de leurs baux en raison des travaux d'amélioration foncière. À défaut d'indemnisation, ces améliorations ne pourront être prises en considération dans le prix du bail.

Cas particulier : installations équestres : valeurs locatives minimales et maximales

NATURE (1) (2)	Prix minimum au m2	Prix maximum au m2
Surfaces de Travail artificielles		
o carrières	1,11 €	6,59 €
o marcheurs	1 100,45 €/unité	5 502,23 €/unité
o pistes	1,11 €	4,39 €
o manèges couverts	4,39 €	22,00 €
o paddock (sol stabilisé, sablé et clôtures appropriées et <1ha)	0,23 €	2,19 €
Logements des animaux (box et locaux annexes :aires de soins, couloirs, sellerie, sanitaires...) **Catégorie 1** :Bâtiment avec box individuels	11,00 €	55,03 €
Catégorie 2 :Bâtiment avec box collectifs	5,51 €	33,01 €
Catégorie 3 : Bâtiment nu	Se référer aux bâtiments d'exploitation (article 3 du présent arrêté)	
Bâtiment relatif à l'accueil du public et du personnel	22,00 €	66,02 €
Stockage des fourrages (foin, paille), des aliments concentrés et du matériel (tracteur, van, ...)	Se référer aux bâtiments d'exploitation (article 3 du présent arrêté)	
Pâtures o spécialement aménagées pour l'accueil des chevaux	Possibilité de majorer les loyers des prairies fixés conformément à l'article 1 du présent arrêté jusqu'à 3 fois en fonction de la qualité de l'aménagement (état des lices ...)	
o autres cas (y compris simple clôture électrique)	Se référer aux prairies (articles 1 du présent arrêté)	

(1) les aménagements sont réalisés par le bailleur. À défaut et en cas de réalisation des aménagements par le preneur, les loyers sont fixés par référence aux loyers des bâtiments nus (article 3) ou par référence aux prairies sans clôture spécifique pour accueillir les chevaux (articles 1). Attention les aménagements doivent avoir fait l'objet d'une autorisation préalable du bailleur.

(2) Critères d'appréciation : situation notamment région touristique ou périurbaine, âge des installations, équipements en distribution d'eau et électricité, fumières, nature et état des équipements complémentaires, lumière et isolation.

ARTICLE 4 PRODUCTION SPÉCIALISÉE

La valeur locative des biens affectés de façon permanente à une production spécialisée n'entrant pas dans un assolement de polyculture, sera calculée de la même manière que celle des terres labourables ou des prairies.

ARTICLE 5 CRESSONNIÈRES

Pour la détermination de leur valeur locative, les cressonnières sont classées en quatre catégories comme suit :

- *1ère catégorie* : cressonnières d'accès facile comportant des bassins bien orientés dont l'alimentation en eau est assurée directement par une source située dans le bassin même ou à proximité immédiate, pour une superficie maximum de 300 m ;

- *2ème catégorie* : cressonnières pour lesquelles un des éléments qualitatifs énoncés pour la 1ère catégorie fait défaut ;
- *3ème catégorie* : cressonnières pour lesquelles plusieurs des éléments qualitatifs énoncés pour la 1ère catégorie font défaut ;
- *catégorie supérieure* est ajoutée dans laquelle pourront être classées les cressonnières répondant à la définition de la 1ère catégorie et dont les berges des bassins sont consolidées par des plaques de ciment ou en maçonnerie ;

Selon la classification, la valeur locative des cressonnières sera fixée entre les normes minima et maxima ci-après :

Catégorie de la cressonnière	Valeur locative de la cressonnière en € par are de bassin pour une durée de location de 9 ans	
	minima	maxima
Catégorie supérieure	20,82 €	29,78 €
1er catégorie	18,08 €	20,82 €
2e catégorie	11,98 €	18,08 €
3e catégorie	8,58 €	11,98 €

ARTICLE 6

L'arrêté préfectoral sus-visé du 25 septembre 2014 fixant les maxima et les minima des valeurs locatives des biens loués à usage d'exploitation agricole est abrogé à compter du 1er octobre 2015.

ARTICLE 7

Les dispositions du présent arrêté s'appliquent à compter du 1er octobre 2015.

ARTICLE 8

Le Secrétaire général de la Préfecture du Pas-de-Calais et le Directeur départemental des territoires et de la mer, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au *recueil des actes administratifs et sur le site de la DDTM (http://www.pas-de-calais.gouv.fr).*

Arras, le 29 SEP. 2015

Pour la Préfète
le Secrétaire Général

Marc DEL GRANDE

EN ANNEXE AU BAIL RURAL

EVALUATION DU PARCELLAIRE (1)

annexe 1

NOM OU RAISON SOCIALE BAILLEUR :		Date:
NOM OU RAISON SOCIALE PRENEUR :		

COMMUNE							
PARCELLE			zone agronomique (2)				
			1	2	3	4	5
Nom ou référence cadastrale:							
Surface (en hectare) (a):							
CRITERES D'EVALUATION	POINTS REFERENTIEL		**attribution de points/ha**				
	Mini	Maxi					
A) QUALITE, ETAT DU SOL : 70 POINTS MAXIMUM							
Qualité Agronomique							
1ère qualité agronomique	60	70					
2ème qualité agro.	50	63					
3ème qualité agro.	40	53					
4ème qualité agro	30	43					
5ème qualité agro.	20	33					
B) TAILLE, FORME, SURFACES IMPRODUCTIVES : 20 POINTS MAXIMUM							
Taille :10 points attribués							
Plus de 5 ha		10					
De 3 à 4,99 ha		8					
De 1 à 2,99 ha		6					
De 0,5 à 0,99 ha		3					
Inf à 0,49 ha	0	0					
Forme : 3 points attribués							
Forme rectangulaire, carrée		3					
Forme trapézoïdale		2					
Sans forme définie		1					
Avec des "courts tours"	0	0					
Surfaces improductives :7 points attribués							
Aucune surface improductive		7					
Perte de récolte < 3% / Rdt de la zone		5					
Perte de récolte entre 3 et 8%/ Rdt de la zone		3					
Perte de récolte entre 8 et 15% / Rdt de la zone		2					
Perte égale ou supérieure à 15% / Rdt de la zone	0	0					
C) ACCES - RELIEF : 10 POINTS MAXIMUM							
Accès 3 points maximum							
Chemin empierré pour tous transports en toute saison		3					
Accès difficile, pas de largeur ou haute circulation		2					
Accès difficile majeure partie de l'année	0	0					
Relief du parcellaire : 7 points attribués							
Surface plane		7					
Surface à faible déclivité		4					
Surface à relief prononcé		2					
Surface à relief important et à très forte déclivité	0	0					
Cumul des Mini et Maxi référentiels	20	100					
CUMUL DES POINTS A L'HA (b)							
Cumul de points acquis des zones agronomiques (axb)							

Surface totale des zones agronomiques en ha (c)		Signature Bailleur :
Total des points du PARCELLAIRE (axb)		
Points par Ha (axb)/(c)		Signature Preneur :

(1) une fiche par propriétaire

(2) Zone agronomique : référence cadastrale ou groupe de références cadastrales ou partie de référence cadastrale recouvrant les mêmes caractéristiques et appartenant à un même propriétaire

Notice d'utilisation

Evaluation en points des terres labourables ou des prairies servant de base au calcul du fermage

Définition de la zone agronomique : référence cadastrale ou groupe de références cadastrales ou partie de référence cadastrale recouvrant les mêmes caractéristiques et appartenant à un même propriétaire.

La répartition des points se fait à partir des définitions et des notations suivantes :

A – Qualité et état du sol : maximum 70 points attribués.

• **1ère catégorie agronomique :** Excellente terre profonde, de très bonne qualité, non aride et sans humidité gênante, permettant l'obtention de tout type de production y compris cultures maraîchères et horticoles ou riches prairies bien situées et équipées (point d'eau, clôture) en permanence et permettant l'engraissement des animaux.

Note : 70-60 points

• **2è catégorie agronomique :** Terre assez profonde, plus irrégulière que celle de la première catégorie, pouvant supporter toutes les cultures actuellement pratiquées dans le département, mais plus sensible aux aléas climatiques que celle de la première catégorie.

Note : 63-50 points

• **3è catégorie agronomique :** Terre de qualité moyenne pouvant supporter beaucoup de cultures pratiquées dans le département, mais sensible aux conditions météorologiques, séchante ou humide et demandant un certain délai pour être travaillée.

Note : 53-40 points

• **4è catégorie agronomique :** Terre peu profonde, séchante, aride ou humide, avec ou sans cailloux. Terre supportant moins de 50 % des cultures pratiquées dans le département sans arrosage.

Note : 43-30 points

• **5è catégorie agronomique :** Mauvaise terre, maigre, impropre à la culture, ou utilisable pendant une partie de l'année pour le pacage des animaux, ou terre avec un taux de calcaire supérieur à 40 %, ou landes, ou biefs ou coteaux, ou friches ou lesses ou salines ou riez.

Note : 33 à 20 points

B – Taille, forme, surfaces improductives : 20 points maximum.

(références cadastrale attenantes)

• Taille : **10 points selon le mode suivant à attribuer** :

-Plus de 5 ha :	10 points
-De 4 ha 99 à 3 ha :	8 points
-De 2 ha 99 à 1 ha :	6 points
-De 0. 99 ha à 0.5 ha :	3 points
-Moins de 0,49 ha :	0 point

• Forme : **3 points maximum à attribuer selon le mode suivant** :

-Forme rectangulaire, carrée :	3 points
-Forme trapézoïdale :	2 points
-Sans forme définie :	1 point
-Forme entraînant de nombreux « courts tours»:	0 point.

• Surfaces improductives (présence d'arbres, poteaux électriques – pylônes – bord de cours d'eau...) : **7 points selon le mode suivant à attribuer** :

- Aucune surface improductive :	7 points
- Perte de récolte en dessous 3 % (par rapport au rendement normal de la zone agronomique :	5 points
- Perte de récolte entre 3 % et 8 % :	3 points
- Perte de récolte entre 8 % et moins de 15 % :	2 points
- Perte de récolte égale ou supérieure à 15 % :	0 point.

C – Accès – Relief : 10 points maximum selon le mode suivant :

• Accès : **3 points maximum selon le mode suivant :**
- Accès facile par route et chemin en toute saison par tout véhicule : 3 points
- Accès difficile en raison de l'exiguïté du passage ou de la nature du terrain de passage ou encore de la haute circulation : 2 points
- Accès difficile, une majeure partie de l'année ou passage très exigu : 0 point

La zone agronomique séparée par un chemin rural communal ou une route sera considérée comme contigue, sauf si la fréquence de la circulation gêne gravement l'exploitant.

• Relief : **7 points selon le mode suivant :**
- Relief surface plane : 7 points
- Relief faible déclivité : 4 points
- Relief prononcé, ne permettant pas le binage mécanique : 2 points
- Relief très important, très forte déclivité, mécanisation difficile : 0 point

Tableau récapitulatif

	Nombres de points attribués
Qualité du sol et état du sol (maxi 70 points)	
Taille (maxi 10 points)	
Forme (maxi 3 points)	
Surfaces improductives (maxi 7 points)	
Accès (maxi 3 points)	
Relief (maxi 7 points)	
Total (maxi 100 points)	

Valeur minimale et maximale du fermage par tranche

En fonction du nombre de points obtenu, le bien se situe dans une tranche encadrée par une valeur locative minimale et maximale exprimée en euros ou en quintaux par ha

	1ère tranche	**2ème tranche**	**3ème tranche**	**4ème tranche**
Nombre de points	20 à 57 points	58 à 79 points	80 à 93 points	94 points à 100 points
Valeur du Fermage à l'ha	44 €.à 125.4 €	125.5 € à 170.9 €.	171 € à 195.5 €	195.6 € à 220 €