

PRÉFÈTE DU CHER

Direction départementale
Des Territoires

ARRÊTÉ N° 2015-1-1057

**fixant l'actualisation des valeurs locatives 2015
des terres, des bâtiments d'exploitation et des bâtiments d'habitation loués
dans le cadre des nouveaux baux ruraux ou à renouveler**

La préfète du Cher,
Chevalier de la Légion d'honneur,

Vu le code rural et notamment les articles L. 411-11 - R.411-1-1 et R. 411-9-10 ;

Vu la loi n°2008-111 du 8 février 2008 ;

Vu la loi de modernisation n° 2010-874 du 27 juillet 2010 notamment les articles 61 et 62 relatifs au prix des fermages ;

Vu le décret n° 2008-27 du 8 janvier 2008, relatif au calcul des références à utiliser pour arrêter les maxima et minima des bâtiments d'habitation ;

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

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

Vu l'avis relatif à l'indice de référence des loyers du premier trimestre de 2015 (loi n° 2008-111 du 8 février 2008) paru au journal officiel du 17 avril 2015

Vu l'arrêté préfectoral du 28 novembre 1990, fixant les valeurs locatives applicables aux baux ruraux dans le département du Cher ;

Vu l'arrêté préfectoral du 29 avril 1992 fixant la valeur locative applicable aux baux ruraux d'une durée de 25 ans non cessibles ;

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'habitation 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'arrêté préfectoral n° 2010-1-1287 du 29 septembre 2010, modifiant l'arrêté préfectoral du 28 novembre 1990 fixant la méthodologie de calcul des valeurs locatives applicables aux terres nues et aux bâtiments d'exploitation dans le département du Cher ;

.../...

Vu l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date 6 octobre 2015

Sur proposition du directeur départemental des territoires du Cher ;

ARRÊTE :

Article 1^{er} : Constatation de l'indice national des fermages et sa variation

Conformément à l'arrêté ministériel du 20 juillet 2015 (journal officiel du 24 juillet 2015), l'indice national des fermages s'établit pour l'année 2015 à la valeur de **110,05 (base 100 en 2009)**.

La variation de l'indice national des fermages 2015 par rapport à l'année 2014 est de + **1,61%**.

Cette variation s'applique directement aux baux en cours dont l'échéance annuelle de fermage se situe entre le 30 septembre 2015 et le 29 septembre 2016, à l'exception des baux concernant les cultures pérennes et qui, au choix des parties, auraient été exprimés en quantité de denrée pour toute la durée du contrat.

Article 2 : Encadrement de la valeur locative des terres nues hors baux concernant les cultures pérennes

A compter du 30 septembre 2015 et jusqu'au 29 septembre 2016, les maxima et minima servant de base à l'établissement de la valeur locative des terres, dans le cadre des baux ruraux nouveaux ou à renouveler à l'exception des baux concernant les cultures pérennes, sont fixés pour l'ensemble du département du CHER, aux valeurs actualisées suivantes pour les baux d'une durée de 9 années :

CLASSES	MINIMUM	MAXIMUM
CLASSE 1	89,59	159,98
CLASSE 2	68,79	135,98
CLASSE 3	46,40	115,19
CLASSE 4	44,79	92,78

Unité : euros (€) par hectare

Article 3 : Encadrement de la valeur locative des baux viticoles libellés en monnaie pour toute la durée du contrat

Les maxima et minima servant de base aux baux viticoles conclus ou à renouveler pour la période allant du 30 septembre 2015 au 29 septembre 2016 et, libellés en monnaie au choix des parties pour toute la durée du contrat, sont fixés aux valeurs suivantes :

a) Vignes plantées par le preneur :

Pendant les trois années suivant la date de plantation

Lorsque les vignes sont plantées par le preneur, les valeurs locatives minima et maxima applicables pendant les trois premières années suivant la date de plantation correspondent aux valeurs locatives des terres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté.

De la quatrième à la trentième année suivant la date de plantation

Appellations	Minimum	Maximum
SANCERRE	1 497,88	2 231,83
MENETOU SALON	1 096,74	1 645,10
QUINCY	997,03	1 495,55
REUILLY	997,03	1 495,55
CHATEAUMEILLANT	460,17	690,26
IGP*	460,17	690,26

Unité : € par ha de surface cadastrée

** Identification Géographique Protégée (IGP) (ex VINS DE PAYS)*

Compte tenu du fait que les plantations sont réalisées par le preneur, et en vertu des usages viticoles, ces fourchettes sont établies en référence à des baux souscrits pour une durée de 30 ans (3 années d'entrée en production, 27 années de production).

Dans le cas des baux de plus courte durée, une minoration du fermage de 2 % par année manquante sera appliquée par rapport à la durée de référence de 30 ans.

b) Vignes plantées par le bailleur :

Appellations	Âge de la vigne	Minimum	Maximum
SANCERRE	4 à 18 ans	2 145,55	3 575,90
	19 à 30 ans	1 430,36	3 146,79
	+ de 30 ans	572,14	1 573,40
MENETOU SALON	4 à 18 ans	1 476,38	2 109,11
	19 à 30 ans	949,10	1 581,84
	+ de 30 ans	421,82	1 054,55
QUINCY	4 à 18 ans	1 342,16	1 917,37
	19 à 30 ans	862,81	1 438,03
	+ de 30 ans	383,47	958,69
REUILLY	4 à 18 ans	1 342,16	1 917,37
	19 à 30 ans	862,81	1 438,03
	+ de 30 ans	383,47	958,69
CHATEAUMEILLANT	4 à 18 ans	617,39	882,00
	19 à 30 ans	396,90	661,49
	+ de 30 ans	176,40	440,99
IGP*	4 à 18 ans	617,39	882,00
	19 à 30 ans	396,90	661,49
	+ de 30 ans	176,40	440,99

unité : € par ha de surface cadastrée

Compte tenu du fait que les plantations sont réalisées par le bailleur, et en vertu des usages viticoles, ces fourchettes sont établies en référence à des baux souscrits pour une durée de 9 ans. Dans le cas des baux supérieurs à 9 ans, un coefficient de majoration de 2 % par année supplémentaire sera appliqué.

Article 4 : Rappel du mode de fixation de la valeur locative des baux viticoles libellés en denrée pour toute la durée du contrat

Les maxima et minima servant de base aux baux viticoles nouveaux ou à renouveler, libellés au choix des parties, pour toute la durée du contrat, en quantité de denrées, demeurent fixés aux valeurs établies par l'arrêté préfectoral du 28 septembre 1997 relatif aux valeurs locatives applicables aux baux ruraux viticoles dans le département du Cher, en ses articles 4 et 5.

Article 5 : Valeurs des denrées viticoles

La valeur des denrées viticoles qui sert de base au règlement des fermages libellés au choix des parties, pour toute la durée du contrat, en quantité de denrées et dont l'échéance de fermage (annuelle ou semestrielle) se situe dans la période du 30 septembre 2015 au 29 septembre 2016 ont :

Appellations	Valeurs des denrées	
	€/hl	€/quintal de raisin
SANCERRE	431	331,54
MENETOU SALON	294	226,15
QUINCY – REUILLY	223	171,54
CHATEAUMEILLANT	98	75,38
IGP*	95	73,08

* Identification Géographique Protégée (IGP) (ex VINS DE PAYS)

Article 6 : Valeurs locatives des bâtiments d'exploitations

A compter du 30 septembre 2015 et jusqu'au 29 septembre 2016 les maxima et minima servant de base à l'établissement de la valeur locative des bâtiments d'exploitations, dans le cadre des baux ruraux nouveaux ou à renouveler d'une durée de 9 années, s'établissent aux valeurs actualisées suivantes pour l'ensemble du département du CHER :

a) Valeur locative des bâtiments non destinés aux élevages hors sol et aux installations spécialisées

Catégories	Définition	Prix €/m ² mini maxi
1	<p><i><u>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</u></i></p> <ul style="list-style-type: none">- 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 minimums 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	2,79 à 4,14
2	<p><i><u>Bâtiments conformes aux normes en vigueur et moins fonctionnels qu'en catégorie 1</u></i></p> <ul style="list-style-type: none">- 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	1,13 à 2,79
3	<p><i><u>Bâtiments utiles mais peu fonctionnels.</u></i></p> <ul style="list-style-type: none">- 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	0,74 à 1,13
4	<p><i><u>Autres types de Bâtiments utilisables en complément</u></i></p> <ul style="list-style-type: none">- Bâtiments utilisables en compléments- Atelier correspondant à la catégorie	0 à 0,74

b) VALEUR LOCATIVE DES BÂTIMENTS DESTINÉS AUX ÉLEVAGES HORS SOL ET DES INSTALLATIONS SPÉCIALISÉES

1 - Activités équinés :

Définitions	Prix €/m ² mini - maxi
Surfaces artificielles de travail : - Aires d'évolution extérieure (carrières, pistes et paddock)	1,13 à 6,72
- Aires d'évolution intérieure (manèges couverts)	4,48 à 33,55
Logement des animaux (Boxes individuels ou collectifs, aires de soins)	5,60 à 33,55
Bâtiments relatifs à l'accueil du public et à l'administration	8,39 à 50,33
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	Prix €/m ² Mini - maxi
Moins de 5 ans	4,48 à 6,72
De 5 à 10 ans	3,35 à 5,60
Supérieur à 10 ans	2,24 à 3,92

3 – Élevages caprins ou ovins :

	Prix €/m ² Mini - maxi
Bâtiment en dur Salle de traite	2,79 à 6,72
Tunnel	2,24 à 6,15

4 – Élevages porcins :

	Ancienneté du bâtiment appréciée à la date d'effet du bail	Prix €/Place mini - maxi
Engraissement	Moins de 5 ans	8,94 à 15,66
	De 5 à 10 ans	6,15 à 12,31
	Supérieur à 10 ans	3,92 à 7,28
Naissage	Moins de 5 ans	97,32 à 156,60
	Supérieur à 5 ans	55,93 à 168,76

5 – Élevages d'engraissement bovins/taurillons :

	Prix €/Place Mini - maxi
Stabulation conforme aux normes en vigueur	11,18 à 20,14

6 – Équipements spécialisés :

	Prix Mini - maxi
Retenues collinaires ou forages autorisés et matériels immobilisés nécessaires (pompes...) dans le respect du code de l'environnement	0,03 à 0,05 €/m ³
Ateliers de transformation ou de vente directe	8,94 à 50,33 €/m ²

Article 7 : Rappels des majorations de la valeur locative des terres nues (hors cultures pérennes) et des bâtiments d'exploitation pour les baux d'une durée supérieure à 9 ans

Pour la fixation de la valeur des baux d'une durée supérieure à 9 années, il convient de rappeler que l'arrêté préfectoral 2010-1-1787 du 29 septembre 2010 prévoit les dispositions suivantes :

- 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 1^{er} 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 1^{er} alinéa : + 15%
- Baux d'une durée de 25 ans : +20 %
- Baux cessibles : conformément aux articles L418-1 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 L411-11 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 L416-5 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 8 : Constatation de l'indice de référence des loyers (IRL) d'habitation

L'indice de référence des loyers publié par l'institut national de la statistique et des études économiques s'établit à **125,19** au premier trimestre 2015. La variation de cet indice par rapport à l'année précédente est de + **0,15 %**.

Cette variation s'applique directement aux baux en cours dont l'échéance annuelle de fermage se situe entre le 30 septembre 2015 et le 29 septembre 2016.

Article 9 : Valeur locative des logements d'habitation

A compter du 30 septembre 2015 et jusqu'au 29 septembre 2016, les maxima et minima servant de base à l'établissement de la valeur locative mensuelle des logements d'habitation, dans le cadre des baux ruraux nouveaux, à renouveler ou, des baux en cours à l'initiative d'une des parties, sont fixés pour l'ensemble du département du Cher, aux valeurs actualisées suivantes

Catégories	Minimum	Maximum
Catégorie 1	5,32	9,57
Catégorie 2	3,19	6,38
Catégorie 3	2,13	4,25

Unité : €/m²/mois

Conformément à l'article 6 de l'arrêté n° 2010-1-0643 du 30 mars 2010, il est rappelé que pour le calcul du loyer d'habitation, la valeur locative de base retenue par les co-contractants est applicable directement aux 120 premiers mètres carrés. Un coefficient de 0,5 sera applicable sur les surfaces excédant 120m² et jusqu'à 150m² et un coefficient de 0,25 pour les surfaces supérieures à 150m².

Article 10 : Rappels des références nécessaires au calcul du loyer des logements d'habitation

La superficie du logement d'habitation loué dans le cadre d'un bail rural s'apprécie conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté préfectoral n° 2010.1- 0643 du 30 mars 2010.

La catégorie de ce logement s'apprécie conformément aux dispositions de l'article 4 de l'arrêté préfectoral n° 2010.1- 0643 du 30 mars 2010.

Le montant du loyer mensuel et annuel sera établi conformément aux dispositions des articles 6 et 7 de l'arrêté préfectoral n° 2010.1- 0643 du 30 mars 2010.

Pendant la durée du contrat, l'évolution annuelle du montant du loyer respectera les dispositions de l'article 8 de l'arrêté préfectoral n° 2010.1- 0643 du 30 mars 2010.

Article 11 :

Le présent arrêté préfectoral prend effet à compter du 30 septembre 2015.

Article 12 :

Le secrétaire général de la préfecture du Cher, les sous-préfets de Vierzon et Saint Amand Montrond, les maires, le directeur départemental des territoires du Cher 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 - 8 OCT. 2015

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

Fabrice ROSAY

