



PRÉFET DE LOIR-ET-CHER

ARRETE N° 41-2019-12-06-003

RELATIF A L'ENCADREMENT DE LA VALEUR LOCATIVE DES BAUX RURAUX

Le préfet de Loir-et-Cher,
Chevalier dans l'Ordre national de la Légion d'Honneur,
Chevalier dans l'Ordre national du Mérite,

Vu les dispositions du livre IV du code rural et de la pêche maritime, relatif aux baux ruraux et notamment les articles L411-1 et suivants et R411-1 et suivants,

Vu le décret du 27 mars 2019 portant nomination de M. Yves ROUSSET en qualité de préfet de Loir-et-Cher,

Vu l'avis émis le 18 novembre 2019 par la commission consultative paritaire des baux ruraux,

Sur proposition de la directrice départementale des territoires,

ARRETE

Article 1^{er} : Dispositions générales

Les dispositions du présent arrêté s'appliquent aux contrats de location de parcelles de biens ruraux soumis au statut du fermage conclus à compter de la publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs. Il s'applique également aux baux en cours à compter de la date de leur renouvellement ou, s'il s'agit de baux à long terme, à compter de la date de début de la nouvelle période de neuf ans. Les parties pourront d'un commun accord décider d'appliquer le présent arrêté aux baux en cours sans attendre l'échéance mentionnée ci-dessus.

Le montant du fermage est établi selon les dispositions du présent arrêté. Il est constitué du loyer des bâtiments d'habitation, du loyer des bâtiments d'exploitation, du loyer des terres et prés nus et du loyer des terres portant des cultures spéciales. La rédaction du bail indique, outre la mention du fermage total, le montant du loyer s'appliquant à chaque catégorie de biens.

Conformément à l'article L 411-4 du code rural et de la pêche maritime, les contrats de baux ruraux doivent être écrits.

Un état des lieux doit être établi par les parties, à frais communs et de manière contradictoire, dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Un état des lieux de sortie doit être établi, en fin de bail, dans le mois qui précède la sortie du preneur et au plus tard le jour de celle-ci.

Article 2 : Valeur locative des terres et prés nus

La valeur locative des terres et prés nus est déterminée au moyen d'une analyse des caractéristiques agronomiques et de l'environnement général des parcelles destinées à la location.

Les parcelles destinées à la location se verront attribuées une note sur 130 points caractérisant le potentiel agronomique et l'environnement général.

Article 2-1 : Evaluation du potentiel agronomique

L'évaluation du potentiel agronomique permet d'attribuer une note sur 100 points.

L'estimation du potentiel agronomique est déterminée à partir de la situation des biens au regard de la délimitation géographique des petites régions agricoles du département.

La délimitation géographique des petites régions agricoles figure en annexe du présent arrêté (carte et liste des communes par petites régions agricoles).

Ainsi, pour chaque petite région agricole, il est déterminé un maxima et un minima comme suit :

Petite Région Agricole	Minima (Points)	Maxima (Points)
Perche	45	90
Perche Vendômois	45	90
Vallée du Loir	61	99
Gâtine Tourangelle	49	91
Beauce	49	100
Vallée et coteaux de la Loire	43	88
Sologne viticole	33	90
Plateaux bocagers de la Touraine Méridionale	49	89
Champagne Berrichonne	49	89
Grande Sologne	38	80

La note attribuée aux biens loués sera débattue entre le bailleur et le preneur et se situera entre les minima et maxima fixés dans le tableau ci-dessus en fonction de leur localisation. Les caractéristiques agronomiques prises en compte pour l'attribution de la note sont la profondeur du sol, le taux d'argile de surface, la charge caillouteuse de surface, le taux de matière organique et le régime des eaux.

Pour éclairer la négociation entre les parties, la carte des unités cartographiques de sols ainsi que les valeurs du potentiel agronomique établies par la Chambre d'Agriculture du Loir-et-Cher sont disponibles sur le site internet <https://www.geoportail.gouv.fr>.

Article 2-2 : Evaluation de l'environnement général

A l'appréciation des parties, une note sur 30 points sera attribuée en fonction de l'environnement et de la configuration générale des biens.

Parmi les critères d'appréciation de l'environnement général, pourront notamment être retenus la présence de drainage et/ou d'irrigation, le morcellement des parcelles, leur éloignement, leur forme, leur accès, leur pente et leur exposition.

Article 2-3 : Valeur du point

La valeur du point à la date du 1er octobre 2019 est fixée comme suit :

- 0,70 € pour chacun des 30 premiers points ;
- 1,60 € pour chacun des points compris entre 31 et 70 ;
- 1,90 € pour chacun des points à partir de 71.

Ces valeurs sont actualisées chaque année au 1^{er} octobre selon la variation de l'indice national des fermages constaté par arrêté du ministre en charge de l'agriculture.

Article 2-4 : Etablissement du montant du fermage

Le montant du fermage par hectare sera établi à partir de la valeur du point de l'année N et du nombre de points déterminé en fonction du potentiel agronomique et de l'environnement général.

Par exemple, pour un bien ayant obtenu une note 76 pour le potentiel agronomique et 18 pour l'environnement général soit une note totale de 94 points, le montant du fermage sera de $30 \times 0,70 + 40 \times 1,6 + 24 \times 1,9$ soit 130,6 €/ha

Ainsi, la valeur locative, en monnaie par hectare, est comprise, à la date du 1^{er} octobre 2019, entre les minima et maxima suivants :

Petite Région Agricole	Minima (€/ha)	Maxima (€/ha)
Perche	45,00	180,00
Perche Vendômois	45,00	180,00
Vallée du Loir	70,60	197,10
Gâtine Tourangelle	51,40	181,90
Beauce	51,40	199,00
Vallée et coteaux de la Loire	41,80	176,20
Sologne viticole	25,80	180,00
Plateaux bocagers de la Touraine Méridionale	51,40	178,10
Champagne Berrichonne	51,40	178,10
Grande Sologne	33,80	161,00

Article 3 : Valeur locative des baux viticoles

Les états des lieux mentionnés à l'article 1 ont pour objet de permettre de déterminer l'état général des plantations, leur âge, le nombre de manquants, le potentiel de production des parcelles, et le moment venu, les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies par le fonds.

Article 3-1 : Valeur locative de base

Il est fixé pour chacune des catégories suivantes une valeur locative, exprimée en hectolitre de vins par hectare, comprise entre un minima et un maxima. La valeur de base de l'hectolitre est définie séparément pour chacune des catégories.

Catégorie	Minima (hl)	Maxima (hl)
AOC TOURAINE BLANC	3,5	11
AOC CHEVERNY BLANC - COUR CHEVERNY	3,5	11
AOC TOURAINE ROUGE	3,5	11
AOC CHEVERNY ROUGE	3,5	11
AOC COTEAUX DU VENDOMOIS BLANC	3,5	11
AOC COTEAUX DU VENDOMOIS ROUGE	3,5	11
IGP et VSIG BLANC	3,5	11
IGP et VSIG ROUGE	3,5	11

Afin de déterminer la valeur locative de la vigne, les parties tiendront compte notamment des éléments suivants :

- Proportion de pieds de vigne manquants ou morts
- Age de la vigne
- État général des plantations et des parcelles
- Conditions d'exploitation
- Morcellement des parcelles
- Potentiel de production
- Présence d'amélioration du fonds (exemple : présence d'un dispositif de protection climatique).

Article 3-2 : Indexation du prix

Chaque année, et pour chacune des catégories, le montant de l'hectolitre sera indexé sur l'évolution de la moyenne quinquennale du chiffre d'affaires à l'hectare, sans écarter la valeur la plus forte et la plus faible.

Le chiffre d'affaires annuel à l'hectare est défini comme étant le produit du cours moyen annuel des ventes de vins en vrac par le volume annuel ramené à l'hectare des sorties de chais totales comprenant les ventes avec contrats (vente au négoce) et les ventes sans contrats (vente en direct).

Le chiffre d'affaires annuel sera établi à partir des données fournies :

- Par INTERLOIRE pour les appellations d'origines contrôlées (AOC/ AOP) et les indications géographiques protégées (IGP).
- Par FRANCE AGRIMER pour les vins sans indications géographiques (vins de France / VSIG)

En l'absence de cotation, la valeur du fermage pour l'AOC CHEVERNY - COUR CHEVERNY sera égale à celle de l'AOC TOURAINE. Les valeurs de l'AOC COTEAUX DU VENDOMOIS BLANC et de l'AOC COTEAUX DU VENDOMOIS ROUGE seront égales à celle de l'AOC TOURAINE ROUGE.

Dès lors qu'une cotation officielle sera disponible pour l'AOC COTEAUX DU VENDOMOIS ou AOC CHEVERNY/ AOC COUR CHEVERNY, l'indexation sera calculée à partir de ces données.

Cette indexation est calculée comme suit :

Evolution annuelle = (moyenne chiffre d'affaires sur 5 ans) / (valeur définie l'année précédente par l'arrêté préfectoral annuel).

Pour les nouveaux baux conclus à compter de la publication du présent arrêté et jusqu'au 30/09/2020, la valeur du fermage est établie selon la valeur fixée par l'arrêté annuel applicable entre le 01/10/2019 et le 30/09/2020.

Article 3-3 : Durée d'amortissement applicable aux plantations de vignes

La durée d'amortissement à prendre en compte dans le calcul de la déduction prévue à l'article L411-71 2° du code rural et de la pêche maritime est de 23 ans à compter de la 3ème feuille.

Article 3-4 : Remplacement des pieds manquants

Conformément à l'article 1719 du code civil, le bailleur doit assurer la permanence et la qualité des plantations. En application de l'article L415-8 du code rural et de la pêche maritime, la Commission Consultative Paritaire des Baux Ruraux a déterminé l'étendue et les modalités des obligations du bailleur. A ce titre, les frais de remplacement des pieds manquants seront répartis comme suit :

- A la charge du bailleur : fourniture du matériel (plants, tuteur, fourreau) ;
- A la charge du preneur : fourniture de la main d'œuvre pour procéder au remplacement.

Le montant mis à la charge du bailleur ne pourra excéder 30 % du montant du fermage, dû au titre de l'année culturale où le remplacement des pieds manquants a été réalisé.

Lorsque le montant des travaux théoriquement à la charge du bailleur est supérieur au plafond de 30 % du montant du fermage, le montant au-delà du plafond peut être reporté à l'année suivante. Le montant mis à la charge du bailleur l'année suivante ne pourra toutefois pas dépasser 30% du montant total du fermage.

Lorsque le montant mis à la charge du bailleur est inférieur à 30 %, la part du montant non consommée pourra être reportée l'année suivante. La part du montant mis à la charge du bailleur l'année suivante ne pourra cependant pas excéder 50 % du montant total du fermage.

Après accord écrit entre les parties, le preneur pourra effectuer lui-même les achats de fournitures et réaliser les opérations. Dans ce cas, le montant hors taxe de ses achats lui sera remboursé par le bailleur, sur présentation de justificatifs. Le remboursement sera effectué au plus tard lors du paiement du fermage suivant la présentation des justificatifs ou lors du paiement du fermage de l'année suivante en cas de report lié à l'application du plafond.

Le remboursement pourra être effectué par compensation entre le montant du fermage à payer par le preneur et le montant des frais à la charge bailleur.

En application de ce qui précède, une facture acquittée par le preneur ne pourra être valablement remboursée qu'au titre de l'année culturale en cours ou de la suivante.

Un décompte des sommes dues de part et d'autre sera établi chaque année par la partie la plus diligente et sera annexé au décompte du fermage.

Lorsque le preneur aura bénéficié d'aides au remplacement des pieds manquants, le montant de cette aide s'imputera à hauteur de 50 % sur la part devant être payée par le bailleur.

En cas de remplacement de pieds manquants ne nécessitant pas la fourniture de matériels (marcottage, curetage), les parties devront déterminer d'un commun accord les modalités de prise en charge des frais de main d'œuvre du preneur par le bailleur.

Article 3-5 : Plantations nouvelles – Arrachage et replantation

1) Location d'une terre nue à vocation viticole

La valeur locative d'une parcelle non plantée, mais située dans une zone viticole est établie en euros par hectare, en respectant les minima et maxima applicables aux terres nues, fixés par l'article 2 du présent arrêté et actualisé par l'arrêté préfectoral annuel.

2) Plantations nouvelles (avec ou sans arrachage)

Toute opération de plantation, le cas échéant avec arrachage des plantations anciennes, nécessite l'autorisation du bailleur conformément à l'article L. 411-73 du code rural et de la pêche maritime.

Le preneur pourra éventuellement prétendre à une indemnité d'amélioration du fonds à la fin du bail, calculé à partir des montants pris à sa charge. Pour prétendre à cette indemnisation, le preneur devra nécessairement avoir obtenu, préalablement à la réalisation des travaux, l'accord écrit du propriétaire ou, à défaut, l'autorisation du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

Toute revalorisation de la taxe foncière, en lien avec le changement de nature de culture de la parcelle, sera à la charge du preneur.

Les frais de plantation, et le cas échéant d'arrachage, pourront être pris en charge par le bailleur, le preneur ou à frais partagés.

A) En cas de prise en charge de l'intégralité des frais par le preneur :

Si la terre louée était initialement nue, le fermage de la parcelle plantée demeurera celui retenu lors de la conclusion du bail (fermage terre nue exprimé en euros par hectare) pendant les trois premières années après plantation. Les parties pourront conclure un avenant au bail initial pour exprimer le fermage en hectolitre par hectare. Le nouveau montant du fermage sera établi entre un minima de 2 hl/ha et un maxima de 3,5 hl/ha. Cette nouvelle valeur s'appliquera à partir de l'année de la 3ème feuille.

Si la terre louée était initialement plantée, le fermage demeurera celui retenu lors de la conclusion du bail (fermage vigne exprimé en hectolitre par hectare). Toutefois, pendant les trois premières années sans récolte, aucun fermage ne sera dû par le preneur. L'indemnisation due en fin de bail par le bailleur au preneur pour amélioration du fonds pourra tenir compte de cette contribution du bailleur.

B) En cas de prise en charge de l'intégralité des frais par le bailleur :

Les parties devront d'un commun accord établir le montant du nouveau fermage, qui sera nécessairement exprimé en hectolitre par hectare, en tenant compte des futures conditions d'exploitation (nouvelles plantations, augmentation du potentiel de production, etc...).

Pendant les trois premières années suivant la plantation, le fermage dû par le preneur correspondra à un fermage terre nue.

C) En cas de partage des frais de plantation :

Les parties décideront d'un commun accord des modalités de partage des frais, ainsi que du montant du nouveau fermage.

Il est recommandé de suivre la répartition applicable aux remplacements des pieds manquants, à savoir :

- A la charge du bailleur : fourniture du matériel (plants, tuteur, fourreau) ;
- A la charge du preneur : fourniture de la main d'œuvre pour procéder au remplacement.

Les parties devront d'un commun accord établir le montant du nouveau fermage, qui sera nécessairement exprimé en hectolitre par hectare, en tenant compte des frais engagés par chacune des parties.

Article 4 : Valeur locative des bâtiments d'exploitation

La valeur locative des bâtiments d'exploitation est fixée en monnaie entre des minima et des maxima sur la base des catégories de bâtiments. Les valeurs des minima et maxima, valables pour la période du 1^{er} octobre 2019 au 30 septembre 2020, sont définies ci-dessous :

Description des catégories de bâtiments	Minima et maxima en €/m ²
Bâtiments spécifiques répondant aux normes en vigueur : porcherie, stabulations aménagées, chais, silos à céréales, local de stockage de produits phytosanitaires, bergeries, bâtiments avicoles, bâtiments cunicoles ...	3,8 à 12,0 €/m ²
Bâtiment ou hangar fermé sur au moins 3 faces sans équipements spécifiques et ayant les dimensions minimales suivantes : Hauteur de passage : 4 mètres Profondeur : 10 mètres Largeur des portes : 4 mètres	2,2 à 4,2 €/m ²
Autres bâtiments de construction traditionnelle ou non, en bon état, y compris grange en mur de pierre, d'accès facile et ayant les dimensions minimales suivantes : Hauteur de passage : 3 m Profondeur : 5 m Largeur des portes : 3 m	1,4 à 2,2 €/m ²
Tous les autres bâtiments tels que par exemple toit à porc, appentis, poulaillers en matériaux légers, etc...	0,2 à 1,4 €/m ²

Coefficient d'entretien : un coefficient d'entretien est appliqué sur la valeur locative retenue de la manière suivante :

Coefficient 1 : bâtiment en bon état

Coefficient 0,8 : bâtiment en état moyen

Coefficient 0,5 : bâtiment en état dégradé

Autres types de bâtiments :

Description des catégories de bâtiments	Minima et maxima en €/m ²
Bâtiments d'exploitation de réfrigération et de conservation :	3,5 à 12,0 €/m ²
Bâtiments liés aux activités équinés	1,1 à 6,3 €/m ²
- Aires d'évolution extérieure (carrière, piste et paddock)	
- Aires d'évolution intérieure (manège couvert)	4,2 à 31,4 €/m ²
- Logement des animaux (box individuels ou collectifs, aires de soins)	5,2 à 31,4 €/m ²
- Bâtiments relatifs à l'accueil du public et à l'administration	7,8 à 47,1 €/m ²

Les valeurs fixées dans les tableaux ci-dessus sont actualisées chaque année au 1^{er} octobre selon la variation de l'indice national des fermages constaté chaque année par arrêté du ministre en charge de l'agriculture.

Article 5 : Valeur locative des bâtiments d'habitation

Article 5-1 : Modalités d'application

La valeur annuelle des loyers applicable aux bâtiments d'habitation inclus dans un bail rural est fixée en monnaie, par application de la grille de notation détaillée à l'article 5.3 et du barème de la valeur des points figurant à l'article 5.2, entre des minima et des maxima fixés à l'article 5.4 arrêtés au mètre carré de surface définie conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ladite valeur annuelle des loyers, fixée sans rapport avec l'importance des parcelles et (ou) des bâtiments d'exploitation loués de manière concomitante s'entend :

- pour des locations d'une durée de 9 années ;
- pour des éléments mis à la disposition du fermier par et à la charge du bailleur, à l'exception par conséquent de ceux dont la charge financière incombe au fermier ;
- pour des bâtiments d'habitation inclus dans des locations de biens à vocation et destination strictement agricole, le preneur devant habiter les bâtiments loués, pour lui-même, avec sa famille, sans pouvoir exiger du bailleur aucun aménagement intérieur des bâtiments ni aucune extension de construction, sans pouvoir les sous-louer, (sauf les cas prévus à l'article L411-35 du code rural). Les biens loués ne pourront en aucun cas servir à l'exercice par le preneur, et (ou) par toute personne hébergée par ses soins en application de l'article L 411-35, alinéa 4 du Code Rural, d'activités professionnelles non agricoles indépendantes (commerciale, artisanale, industrielle ou libérale) ou d'activités salariées en vertu d'un contrat de travail.

Ladite valeur annuelle, fixée en application des dispositions du présent article, est divisée en douze mensualités égales payables d'avance, le 1^{er} de chaque mois.

Elle est actualisée chaque année selon la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE au titre du 2^{ème} trimestre de chaque année, l'indice de référence pris en compte au titre du présent article étant celui du 2^{ème} trimestre 2019 arrêté à 129,72.

Article 5-2 : Barème de la valeur des points

La valeur des points, déterminés à l'article 5.3 ci-après, à retenir pour le calcul de la valeur annuelle du loyer des bâtiments d'habitation est égale à :

- 0,414 € pour chacun des 1 000 premiers points ;
- 1,654 € pour chacun des points compris entre 1 001 et 4 000 ;
- 3,487 € pour chacun des points à partir de 4 001.

Article 5-3 : Grille de notation des éléments concourant à la formation du loyer annuel

5.3.1 - Caractéristiques générales de la construction (quel que soit l'âge de la construction)	Notation des éléments en points		
	Mini	Maxi	Application
Caractère architectural : (retenir une option)			
* Aspect soigné	76	100	
* ou belle apparence	51	75	
* ou absence de caractère ou caractère non valorisé	21	50	
* ou aspect délabré	10	20	
Qualité de la construction : (retenir une option)			
* Matériaux d'excellente qualité assurant une parfaite habitabilité et une bonne isolation	201	340	
* ou construction d'une classe et d'une qualité inférieures à la définition précédente mais assurant une bonne habitabilité	121	200	
* ou construction économique en matériaux bon marché ou en bons matériaux présentant des vices, tels que l'humidité, ne permettant pas d'assurer une bonne habitabilité	10	120	
Distribution du local : (retenir une option)			
* Large conception, pièces spacieuses et bien distribuées sur entrée et couloir	271	500	
* ou moins d'ampleur dans la conception, pièces assez spacieuses et bien distribuées sur entrée et couloir	121	270	
* ou faible développement des pièces, des dégagements et (ou) de l'entrée	51	120	
* ou logement exigü avec absence de dégagements et (ou) d'entrée	10	120	
Équipements : (selon vétusté et degré d'entretien)			
* Logement comportant un poste d'eau et l'électricité	0	90	
* Toit muni de gouttières	0	90	
* Installation électrique conforme aux normes Promotelec	0	90	
* Présence d'une isolation thermique efficace, nécessaire en raison de la nature des matériaux	0	200	
* Système d'évacuation des eaux usées par raccordement sur le réseau de tout à l'égout ou sur réseau d'épandage satisfaisant aux normes sanitaires	0	120	
* Présence d'une installation permanente de chauffage desservant l'ensemble des pièces habitables :			
- par chauffage central à circulation d'eau chaude,	0	300	
- par radiateurs à inertie,	0	250	
- par panneaux rayonnants,	0	200	
- par convecteurs électriques muraux,	0	100	
* Présence d'une installation permanente de production d'eau chaude sanitaire	0	90	

5.3.2 - Situation des locaux d'habitation (retenir une option)	Notation des éléments en points		
	Mini	Maxi	Application
* Séparés des bâtiments d'exploitation (selon la disposition des lieux, la proximité des centres d'activités et de leur importance, la longueur des chemins privés dont la charge d'entretien incombe au preneur) :			
- en communes urbaines et périurbaines (1)	800	1 200	
- en zone urbanisable des autres communes (2)	600	1 000	
- habitat rural isolé (hors communes urbaines et périurbaines)	50	760	
* Contigus ou imbriqués aux bâtiments d'exploitation (selon la disposition des lieux, la proximité des centres d'activités et de leur importance, la longueur des chemins privés dont la charge d'entretien incombe au preneur) :			
- en communes urbaines et périurbaines (1)	400	840	
- en zone urbanisable des autres communes (2)	300	640	
- habitat rural isolé (hors communes urbaines et périurbaines)	10	480	
* Éventuelles minorations pour usage commun, ou servitudes (cour commune, droit de passage, réserves d'usage ou d'accès...) dans la limite, selon l'importance de la ou des contraintes, de 30% des points de la rubrique 6.5.2	0 %	- 30 % de la rubrique 5.5.2	

5.3.3 - Composition intérieure des locaux d'habitation	Notation des éléments en points		
	Mini	Maxi	Application
* Pièces habitables (3) (selon la vétusté et le degré d'entretien des pièces, l'état du sol, des murs, et des huisseries) :			
- Pièces inférieures à 9 m ²			
. pour la 1 ^{ère} pièce :	50	100	
. pour la 2 ^{ème} pièce :	50	100	
. par pièce en sus de deux :	20	60	
- Pièces supérieures à 9 m ² jusqu'à 25 m ²			
. pour la 1 ^{ère} pièce :	100	250	
. pour la 2 ^{ème} pièce :	100	250	
. pour la 3 ^{ème} pièce :	100	250	
. pour la 4 ^{ème} pièce :	80	200	
. pour la 5 ^{ème} pièce :	70	180	
. par pièce en sus de cinq :	60	170	
- Pièces supérieures à 25 m ²			
. pour la 1 ^{ère} pièce :	250	400	
. pour la 2 ^{ème} pièce :	200	300	
. pour la 3 ^{ème} pièce :	100	250	
. pour la 4 ^{ème} pièce :	70	180	
. par pièce en sus de quatre :	60	170	
Autres pièces (en outre, selon surface et aménagements, mobilier exclu)			
. Emplacement à usage de cuisine situé dans une des pièces habitables ci avant (plus-value applicable à la pièce) :	50	200	
. Cuisine indépendante :	100	360	
. Salle d'eau ou Salle de bains indépendantes (par salle d'eau ou salle de bains) :	100	300	
. W.C intérieur indépendant (par W.C.) :	150	250	
. W.C intérieur et salle d'eau situés dans la même pièce (par pièce) :	200	450	

5.3.4 - Annexes aux locaux d'habitation (4) (selon l'état du sol, des murs, et des huisseries, la surface et la disposition des lieux) :	Notation des éléments en points		
	Mini	Maxi	Application
* Cellier :	10	120	
* Cave :	10	120	
* Grenier :	10	120	
* Buanderie :	10	120	
* Autre dépendances, type garage ... (par tranche de 20 m ²)	40	360	
TOTAL des points : (soumis au barème du paragraphe 5.2)			

Définitions et précisions

(1) Liste des communes (ou anciennes communes) urbaines et périurbaines

Areines - Averdon - Blois - Candé sur Beuvron - Cellettes - Chailles - Chambon sur Cisse - Champigny en Beauce - La Chapelle Saint Martin en Plaine - La Chapelle Vendômoise - Chaumont sur Loire - La Chaussée Saint Victor - Cheverny - Chitenay - Chouzy sur Cisse - Conan - Cormeray - Coulanges - Cour Cheverny - Cour sur Loire - Feings - Fougères sur Bièvre - Fossé - Françay - Herbault - Huisseau sur Cosson - Lancôme - Landes le Gaulois - Marolles - Maslives - Maves - Ménars - Mesland - Molineuf - Monteaux - Monthou sur Bièvre - Les Montils - Montlivault - Mont près Chambord - Mulsans - Naveil - Onzain - Orchaie - Ouchamps - Pruniers - Rodhon - Romorantin Lanthenay - Saint Bohaire - Saint Claude de Diray - Saint Denis sur Loire - Saint Dyé sur Loire - Saint Gervais la Fôret - Saint Lubin en Vergonnois - Saint Ouen - Saint Sulpice de Pommeray - Sambin - Santenay - Seillac - Seur - Suèvres - Tourailles - Tour en Sologne - Valaire - Vendôme - Veuves - Villebarou - Villefrancoeur - Villerable - Villerbon - Villexanton - Vineuil

(2) Zones urbanisables

Pour l'application du présent article, les zones urbanisables sont :

- les zones constructibles couvertes par un P.L.U. ou une carte communale opposable aux tiers, ou par tout autre document d'urbanisme en tenant lieu ;
- en l'absence de tels documents, les zones actuellement urbanisées (art. L 111-1-2 du Code de l'Urbanisme).

(3) Pièces habitables

Les pièces habitables ont une hauteur sous plafond comprise entre 2,30 m. et 4 m. Dans le cas de mansarde, la hauteur est ramenée à 2,00 m. au moins au point le plus bas, la hauteur moyenne n'étant pas inférieure à 2,30 m. pour la superficie à prendre en compte.

Il s'agit des pièces principales destinées au sommeil ou au séjour pourvus de fenêtres ou autres ouvertures à châssis mobile donnant directement sur l'extérieur et dont la section ouvrante est au moins égale au 1/10^{ème} de la surface au sol de la pièce.

Elles s'entendent dotées d'un revêtement de sol en bon état (carrelage, parquet, moquette) avec présence de murs, cloisons et menuiserie en bon état.

(4) Les annexes

Sont inclus dans cette rubrique, les éléments dont l'usage est normalement réservé à la vie de la famille (garage pour le ou les véhicules privés, grenier, cave ou cellier, ancienne laiterie à usage de chaufferie ou de débarras...).

Article 5-4 : Minima et maxima

La valeur annuelle des loyers des bâtiments d'habitation inclus dans un bail rural, issue de l'application des articles 5.2 et 5.3 ci-avant, est arrêtée entre des minima et des maxima calculés au mètre carré de surface définie conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, fixée par référence aux indicateurs publics ou privés des logements pratiqués dans la zone considérée :

Éléments de calcul de la valeur annuelle des loyers (exprimés en € / m ² selon mesurage Carrez) selon situation des locaux						
	En communes urbaines et périurbaines (1)		En zones urbanisables des autres communes (2)		Habitat rural isolé (hors communes urbaines et périurbaines)	
	mini	maxi	mini	maxi	mini	maxi
- Pour chacun des 50 premiers m ²	32,53	128,52	30,18	115,11	26,82	103,94
- Pour chacun des m ² > à 50 jusqu'à 120	14,53	55,88	12,29	50,29	11,18	44,70
- Pour chacun des m ² > à 120	10,06	39,12	8,94	34,65	7,82	31,29

La surface prise en compte au titre du présent article s'entend de la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres, ni des lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m², ni des caves, garages, emplacements stationnement, boxes ou places de parking.

Article 5-5 : Références et modalités d'actualisation des loyers

Les valeurs mentionnées aux articles 5.2 et 5.4 ci-avant sont celles arrêtées au 1^{er} octobre 2019 correspondant à l'indice IRL publié par l'INSEE au titre du 2^{ème} trimestre 2019. Elles sont applicables aux baux conclus ou renouvelés entre la date d'entrée en vigueur du présent arrêté préfectoral.

Elles sont actualisées chaque année selon la variation dudit indice à la même période (2^{ème} trimestre de chaque année), les valeurs actualisées étant applicables aux échéances comprises entre le 1^{er} octobre de l'année et le 30 septembre de l'année suivante.

Article 6 : Majoration du bail en cas de bail à long terme

Les dispositions qui précèdent sont applicables aux baux d'une durée de 9 ans. Pour les baux à long terme, le montant des loyers défini en application des dispositions qui précèdent sera majoré selon le barème suivant :

Bail d'au moins 18 ans renouvelable	25 %
Bail d'au moins 25 ans à terme ou congé à long préavis	15 %
Bail de carrière	25 %

Article 7 : Tables d'amortissement pour le calcul de l'indemnité due au preneur sortant

En application des articles L 411-71, R 411-18 et R 411-19 du code rural et de la pêche maritime, les tables d'amortissement applicables aux bâtiments et ouvrages incorporés au sol pour le calcul de l'indemnité due au preneur sont les suivantes :

A. Bâtiments d'exploitation

Description	Durée d'amortissement
1°. Ouvrages autres que ceux définis aux 3° et 4° en matériaux lourds ou demi lourds, tels que maçonnerie de pierres d'épaisseur au moins égale à 30 cm, briques d'épaisseur égale ou supérieure à 12 cm, béton armé et agglomérés de ciment (parpaings) ; ossatures et charpentes métalliques ou en bois traité.	25 ans
2°. Ouvrages autres que ceux définis aux 3° et 4° en matériaux légers, tels que bardages en matériaux légers ou incomplets ou briques d'épaisseur inférieure à 12 cm ; ossatures et charpentes autres que celles précédemment définies, panneaux sandwichs.	15 ans
3°. Couvertures en tuiles, ardoises, tôle galvanisée d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 mm, amiante-ciment et matériaux de qualité au moins équivalente.	20 ans
4°. Autres modes de couverture : chaume, bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm notamment.	10 ans

B. Ouvrages incorporés au sol

Description	Durée d'amortissement
1°. Ouvrages constituant des immeubles par destination, à l'exception des ouvrages ou installations énumérées au 2° :	
a) Installations d'alimentation en eau, d'irrigation	20 ans
b) Forage d'irrigation	30 ans
c) Fossé d'assainissement à ciel ouvert	10 ans
d) Drainage par drains et collecteurs busés	25 ans
e) Installations électrique dans les bâtiments	10 ans
f) Tour antigel pour viticulture	15 ans
2°. Autres ouvrages ou installations, tels que clôtures ou matériel scellé au sol dans les bâtiments :	
a) Ouvrages et installations ne comportant pas d'éléments mobiles.	10 ans
b) Ouvrages et installations comportant des éléments mobiles tels que matériel de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement.	10 ans

C. Bâtiments d'habitation

Description	Durée d'amortissement
1°. Maisons de construction traditionnelle :	
a) Maisons construites par le preneur.	50 ans
b) Extensions ou aménagements :	
- Gros œuvre	20 ans
- Autres éléments	10 ans
2°. Maisons préfabriquées.	10 ans

Article 8 : Part de la surface du fond loué susceptible d'être échangée

La part du bien loué susceptible d'être échangée est fixée à 90% de la surface louée à un même preneur par un même bailleur sauf lorsque celle-ci est inférieure à 22 ha. Dans ce dernier cas, l'échange peut porter sur la totalité du bien loué.

Article 9 : Seuil d'application du statut du fermage

La nature et la superficie maximum des parcelles de terres ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole pour lesquelles une dérogation peut être accordée aux dispositions des articles L. 411-4 à L. 411-7, L. 411-8 (alinéa 1), L. 411-11 à L. 411-16 et L. 417-3 sont fixés à 1 ha de terre en polyculture.

Pour les terres en cultures spécialisées, il est fait application des coefficients d'équivalence fixés dans le schéma directeur régional des exploitations agricoles de la région Centre Val de Loire.

Article 10 : Surface pouvant être reprise par le bailleur pour construire une maison d'habitation

Le bailleur de terres agricoles peut reprendre, pour lui-même ou l'un des membres de sa famille, jusqu'au 3^{ème} degré inclus :

- En vue de la construction d'une maison d'habitation : une surface maximale de 50 ares
- Pour des terrains attenants ou jouxtant des maisons d'habitation existantes dépourvues de dépendance foncière : une surface permettant au lot bâti existant d'atteindre une superficie maximale de 50 ares.

Article 11 : Abrogation

L'arrêté préfectoral n° 98.3164 du 28 septembre 1998 portant sur les minima et maxima relatifs à la valeur locative des terres nues et de leurs améliorations temporaires amortissables, des bâtiments d'exploitation, des bâtiments d'habitation et des terres portant des cultures spéciales contenus dans un bail rural et portant sur la rente additionnelle pour investissements et sur les modalités de calcul de l'indemnité au preneur sortant, l'arrêté préfectoral n° 01.3842 du 13 septembre 2001 fixant la superficie que peut reprendre le bailleur pour construire une maison d'habitation et l'arrêté préfectoral n° 2007-254-6 du 11 septembre 2007 relatif à l'application des dispositions du statut des baux ruraux sont abrogés.

Article 12 : Exécution

M. le secrétaire général de la préfecture, les sous-préfets d'arrondissements et Mme la directrice départementale 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.

Fait à BLOIS, le 06 DEC. 2019

Le Préfet,




Yves ROUSSET

Annexe : Liste des communes par petites régions agricoles

PERCHE

Baillou, Beauchêne, Bouffry, Boursay, Chauvigny-du-Perche, Choue, Cormenon, Couëtron-au-Perche, Droué, Fontaine-Raoul, La Chapelle-Vicomtesse, La Fontenelle, Le Gault-Perche, Le Plessis-Dorin, Le Poislay, Le Temple, Mondoubleau, Romilly, Ruan-sur-Egvyonne, Saint-Marc-du-Cor, Sargé-sur-Braye, Villebout.

PERCHE VENDOMOIS

Azé, Bonneveau, Busloup, Cellé, Danzé, Épuisay, Fontaine-les-Coteaux, Fortan, La Ville-aux-Clercs, Lunay, Mazangé, Rahart, Savigny-sur-Braye, Troo.

VALLEE DU LOIR

Areines, Artins, Fréteval, Houssay, Lavardin, Les Roches-l'Évêque, Lignières, Lisle, Meslay, Montoire-sur-le-Loir, Naveil, Pezou, Saint-Firmin-des-Prés, Saint-Hilaire-la-Gravelle, Saint-Jacques-des-Guérets, Saint-Jean-Froidmentel, Saint-Ouen, Saint-Rimay, Sougé, Ternay, Thoré-la-Rochette, Vallée-de-Ronsard, Vendôme, Villavard, Villiers-sur-Loir, Villiersfaux.

BEAUCE

Autainville, Averdon, Beauce-la-Romaine, Binas, Boisseau, Brévainville, Briou, Champigny-en-Beauce, Conan, Concriers, Coulommiers-la-Tour, Cour-sur-Loire, Crucheray, Épiais, Faye, Fossé, Gombergean, Huisseau-en-Beauce, Josnes, La Chapelle-Enchérie, La Chapelle-Saint-Martin-en-Plaine, La Chapelle-Vendômoise, La Chaussée-Saint-Victor, La Madeleine-Villefrouin, Lancé, Lancôme, Landes-le-Gaulois, Le Plessis-l'Échelle, Lestieux, Lorges, Marchenoir, Marcilly-en-Beauce, Marolles, Maves, Menars, Mer, Moisy, Morée, Mulsans, Nourray, Oucques-La-Nouvelle, Ouzouer-le-Doyen, Périgny, Pray, Renay, Rhodon, Rocé, Roches, Saint-Amand-Longpré, Saint-Bohaire, Saint-Denis-sur-Loire, Saint-Laurent-des-Bois, Saint-Léonard-en-Beauce, Sainte-Anne, Selommes, Sérès, Suèvres, Talcy, Tourailles, Vievy-le-Rayé, Villebarou, Villefrancoeur, Villemardy, Villeneuve-Frouville, Villerable, Villerbon, Villermain, Villeromain, Villetrun, Villexanton.

GATINE TOURANGELLE

Ambloy, Authon, Françay, Herbault, Les Essarts, Les Hayes,, Montrouveau, Prunay-Cassereau, Saint-Arnoult, Saint-Cyr-du-Gault, Saint-Étienne-des-Guérets, Saint-Gourgon, Saint-Lubin-en-Vergonnois, Saint-Martin-des-Bois, Saint-Sulpice-de-Pommeray, Santenay, Sasnières, Valencisse (ancienne commune d'Orchaise), Valloire-sur-Cisse (ancienne commune de Seillac), Villechauve, Villedieu-le-Château, Villeporcher.

VALLEE ET COTEAUX DE LA LOIRE

Avaray, Blois, Candé-sur-Beuvron, Cellettes, Chailles, Courbouzon, Les Montils, Maslives, Mesland, Monteaux, Monthou-sur-Bièvre, Montlivault, Muides-sur-Loire, Rilly-sur-Loire, Saint-Claude-de-Diray, Saint-Dyé-sur-Loire, Saint-Gervais-la-Forêt, Seur, Valaire, Valencisse (anciennes communes de Molineuf et Chambon-sur-Cisse), Valloire-sur-Cisse (anciennes communes de Coulanges et Chouzy-sur-Cisse), Veuzain-sur-Loire, Vineuil.

GRANDE SOLOGNE

Bauzy, Billy, Bracieux, Chambord, Chaon, Châtres-sur-Cher, Chaumont-sur-Tharonne, Courmemin, Crouy-sur-Cosson, Dhuizon, Fontaines-en-Sologne, Gièvres, Gy-en-Sologne, La Ferté-Beauharnais, La Ferté-Imbault, La Ferté-Saint-Cyr, La Marolle-en-Sologne, Lamotte-Beuvron, Langon-sur-Cher, Lassay-sur-Croisne, Loreux,, Marcilly-en-Gault, Mennetou-sur-Cher, Millançay, Montrieux-en-Sologne, Mur-de-Sologne, Neung-sur-Beuvron, Neuvy, Nouan-le-Fuzelier, Orçay, Pierrefitte-sur-Sauldre, Pruniers-en-Sologne, Romorantin-Lanthenay, Rougeou, Saint-Laurent-Nouan, Saint-Viâtre, Salbris, Selles-Saint-Denis, Souesmes, Souvigny-en-Sologne, Theillay, Thoury, Tour-en-Sologne, Veilleins, Vernou-en-Sologne, Villefranche-sur-Cher, Villeherviers, Villeny, Vouzon, Yvoy-le-Marron.

SOLOGNE VITICOLE

Chémery, Chevernyn Chitenayn Choussyn Cormerayn Couddesn Cour-Cheverny, Fresnes, Huisseau-sur-Cosson, Le Controis-en-Sologne, Méhers, Mont-près-Chambord, Oisly, Sambin, Sassay, Soings-en-Sologne.

PLATEAUX BOCAGERS DE LA TOURAINE MERIDIONALE

Angé, Châteauvieux, Châtillon-sur-Cher, Chaumont-sur-Loire, Chissay-en-Touraine, Couffy, Faverolles-sur-Cher, Mareuil-sur-Cher, Meusnes, Monthou-sur-Cher, Montrichard-Val-de-Cher, Noyers-sur-Cher, Pontlevoy, Pouillé, Saint-Aignan, Saint-Georges-sur-Cher, Saint-Julien-de-Chédon, Saint-Romain-sur-Cher, Seigy, Selles-sur-Cher, Thésée, Vallières-les-Grandes.

CHAMPAGNE BERRICHONNE

La Chapelle-Montmartin, Maray, Saint-Julien-sur-Cher, Saint-Loup.

