

Direction Départementale des Territoires

36-2023-10-01-00001

Arrêté relatif aux variations des fermages pour les baux en cours et fixant les valeurs servant de base au calcul des fermages pour les baux nouveaux ou à renouveler conclus entre le 1er octobre 2023 et le 30 septembre 2024

Vu l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux lors de la consultation électronique du 29 septembre 2023.

Considérant que :

- l'indice national des fermages s'établit pour 2023 à 116,46 (base 100 en 2009) ;
- la variation de cet indice national par rapport à l'année précédente est de + 5,63 % ;

Sur proposition du Directeur Départemental des Territoires,

ARRÊTE

TITRE I : Valeurs relatives aux terres nues louées en matière de polyculture et aux bâtiments d'exploitation

ARTICLE 1 - La variation des loyers des terres nues et des bâtiments d'exploitation pour les baux en cours dont l'échéance annuelle s'inscrit entre le 1er octobre 2023 et le 30 septembre 2024 est égale à la variation de l'indice national des fermages, soit + 5,63 %.

ARTICLE 2 - Les valeurs figurant dans les articles suivants du Titre I sont applicables pour les baux nouveaux ou à renouveler conclus entre le 1er octobre 2023 et le 30 septembre 2024.

ARTICLE 3 - Les valeurs monétaires du point permettant le calcul de la valeur locative des terres nues louées en matière de polyculture en fonction de leur valeur agronomique, déterminée par l'arrêté préfectoral n° 2007-10-190 du 27 novembre 2007 fixant la valeur locative des biens loués dans le cadre du statut des fermages au 1er octobre 2007, sont fixées comme suit :

Nombre de points	Valeur du point
26 à 80	1,091 €
81 à 100	1,224 €
101 à 130*	1,364 €

* A noter que la valeur du point de la tranche 101 à 130 a été revalorisée de 6,66 % sur arbitrage de Monsieur le Préfet en date du 8 juin 2020. La valeur du point de cette tranche exposée dans l'arrêté N° 36-2019-09-30-002 du 30 septembre 2019 relatif aux fermages, correspond par conséquent à 1,227 €.

ARTICLE 4 - La valeur locative annuelle pour les terres nues louées en matière de polyculture est comprise entre le minimum et le maximum suivants :

minimum (43 points)	46,89 €/ha
maximum (130 points)	177,32 €/ha

Le nombre de point minimal à retenir dans le calcul est de 43 points suite aux débats et à l'avis de la CCPDBR en date du 27/09/2019.

ARTICLE 5 - Les valeurs monétaires du point (M) permettant le calcul de la valeur locative des bâtiments d'exploitation, déterminée par l'arrêté préfectoral n° 2013-252-0012 du 9 septembre 2013 relatif au mode de fixation de la valeur locative des bâtiments d'exploitation, sont fixées comme suit :

Ancienneté du bâtiment	Valeur du point (M)
Moins de 20 ans	0,052 €/m ²
20 ans au moins	0,041 €/m ²

ARTICLE 6 - La valeur locative annuelle des bâtiments d'exploitation est comprise entre le minimum et le maximum suivants :

- . minimum 0 €/m²
- . maximum 4,89 €/m²

TITRE II : Valeurs relatives aux fermages viticoles

ARTICLE 7 – Les bénéfices forfaitaires agricoles ayant été remplacés par autre régime d'imposition en lien avec le chiffre d'affaires individuel « micro-bénéfice agricole », les modalités d'actualisation des fermages viticoles pour l'AOP REUILLY prévues dans l'article 2 de l'arrêté préfectoral n° 2007-10-190 du 27 novembre 2007 fixant la valeur locative des biens loués dans le cadre du statut des fermages au 1er octobre 2007 ne peuvent plus être utilisées.

ARTICLE 8 – Les données FRANCE AGRI-MER servant de base à l'actualisation des fermages viticoles pour l'AOP CHATEAUMEILLANT/VALENCAY et les Vins de Consommation Courante (VCC) étant devenues non représentatives, les modalités d'actualisation des fermages viticoles prévues dans l'article 2 de l'arrêté préfectoral n° 2007-10-190 du 27 novembre 2007 fixant la valeur locative des biens loués dans le cadre du statut des fermages au 1er octobre 2007 ne peuvent plus être utilisées.

ARTICLE 9 – L'actualisation des fermages viticoles pour l'AOP REUILLY, l'AOP CHATEAUMEILLANT, l'AOP VALENCAY, et les Vins de Consommation Courante (VCC) sera réalisée en utilisant l'évolution de l'indice national des fermages. Ces dispositions modifient celles prévues dans l'article 2 de l'arrêté préfectoral n° 2007-10-190 du 27 novembre 2007.

ARTICLE 10 - Les variations des loyers des fermages viticoles pour les baux en cours dont l'échéance annuelle s'inscrit entre le 1er octobre 2023 et le 30 septembre 2024 sont fixées comme suit :

- . V.C.C (tout le département) + 5,63 %
- . A.O.P (Valençay – Châteaumeillant) + 5,63 %
- . A.O.P. (Reuilly) + 5,63 %

ARTICLE 11 – Les prix moyens des denrées servant à la détermination du montant des fermages viticoles pour les baux nouveaux ou à renouveler conclus entre le 1er octobre 2023 et le 30 septembre 2024 sont fixés comme suit :

- . V.C.C (tout le département)..... 68,19 € l'hectolitre
- . A.O.P (Valençay – Châteaumeillant)..... 79,78 € l'hectolitre
- . A.O.P. (Reuilly)..... 146,26 € l'hectolitre

TITRE III : Valeurs relatives aux autres cultures spécialisées

ARTICLE 12 - La variation des loyers des cultures spécialisées autres que la vigne pour les baux en cours dont l'échéance annuelle s'inscrit entre le 1er octobre 2023 et le 30 septembre 2024 est égale à la variation de l'indice national des fermages, soit 5,63 %.

ARTICLE 13 - Les valeurs figurant dans les articles suivants du Titre III sont applicables pour les baux nouveaux ou à renouveler conclus entre le 1er octobre 2023 et le 30 septembre 2024.

ARTICLE 14 - La valeur locative annuelle pour les piscicultures est comprise entre le minimum et le maximum suivants :

minimum 82,11 €/ha
 maximum 136,88 €/ha

ARTICLE 15 - La valeur locative annuelle des biens loués en matière de cultures spécialisées est comprise entre les minima et maxima suivants :

Cultures maraîchères et horticoles		minima en €/ha cultivable	maxima en €/ha cultivable
Terres irriguées attenantes aux bâtiments d'exploitation ou d'habitation	avec installation d'arrosage appartenant au propriétaire	532,30	665,39
	avec installation d'arrosage appartenant au fermier	399,23	532,30
Terres irriguées et isolées	avec installation d'arrosage appartenant au propriétaire	452,47	558,95
	avec installation d'arrosage appartenant au fermier	346,00	452,47
Cultures légumières de plein champ et aspergeraies	possédant un point d'eau	186,32	266,16
	ne possédant pas de point d'eau	133,07	186,32

Cultures arboricoles	minima en €/ha cultivable	maxima en €/ha cultivable
terre nue à vocation arboricole, non drainée	79,83	133,07
vergers équilibrés de moins de 15 ans	346,00	532,30
vergers de productivité moyenne de moins de 15 ans	212,92	346,00
majoration si irrigation permanente	26,62	79,83
majoration si forage ou réserve affectés exclusivement aux vergers	53,21	159,69

Installations spécialisées		minima en €/m3	maxima en €/m3
station de conservation en froid normal	construction de moins de 10 ans	3,97	6,65
	construction de plus de 10 ans	abattement de 2 à 20 % sur la valeur précédente suivant l'état de la construction	
station de conservation en atmosphère contrôlée	construction de moins de 10 ans	5,33	9,30
	construction de plus de 10 ans	abattement de 2 à 20 % sur la valeur précédente suivant l'état de la construction	
ressource en eau (forages ou retenues colinaires) dans le respect du code de l'environnement et hors frais de pompage	Uniquement les ressources en eau ne rentrant pas dans la cadre de : -L'article 14 du présent arrêté ; -L'annexe 1 de l'arrêté N°2007-10-190 du 27/11/07.	0,0214	0,0644

Champignonnières		minima en €/are de carrière utilisable	maxima en €/are de carrière utilisable
Classe	Caractères généraux de terrains constituant chaque classe		
A	Caves présentant des facilités d'exploitation telles que : accès direct et facile, place suffisante pour les fumiers et les déblais, humidité et aération convenables, tuf en quantité suffisante pour la durée du bail d'une hauteur de galerie d'au moins deux mètres.	1,87	3,19
B	Caves sèches mais possédant des puits et l'aération suffisante, n'ayant toutefois pas à proximité immédiate la place suffisante pour le travail des fumiers et les déblais. N'ayant pas de tuf, étant éloignées des centres d'approvisionnement et d'écoulement.	1,32	1,87
C	Caves pour lesquelles l'accès se fait par un puits ou caves d'accès très difficile, nécessitant de ce fait des travaux très importants.	0,80	1,32

ARTICLE 16 - Prix des baux d'une durée supérieure à 9 ans

Les dispositions du présent arrêté sont prises sur la base d'un bail de 9 ans. En conséquence, pour tenir compte de la durée des baux et de l'insertion d'une clause de reprise, le montant total du fermage sera affecté des coefficients suivants en modification de l'article 6 de l'arrêté préfectoral n° 2007-10-190 du 27 novembre 2007.

COEFFICIENTS

- . **Bail de 9 ans** 1,00
- . **Bail de 18 ans** cessible dans le cadre familial (article L411-35 du code rural et de la pêche maritime) 1,175 (supplément de 17,5 %)
- . **Bail de 25 ans** et plus cessible dans le cadre familial (article L411-35 du code rural et de la pêche maritime) 1,20 (supplément de 20 %)

Dans tous les baux où une clause de reprise est incluse en cours de bail, un abattement de 10 % sera effectué.

Pour les autres types de baux :

- . **Baux cessibles hors du cadre familial** (articles L418-1 et L418-2 du code rural et de la pêche maritime) : le prix du bail, dont la durée minimale est de 18 ans, est compris entre les maxima majorés de 50 %, incluant le supplément défini au présent article, et les minima cités dans le présent arrêté.
- . **Baux de carrière** (article L416-5 du code rural et de la pêche maritime) : le prix du bail, dont la durée minimale est de 25 ans, est celui du bail de neuf ans mais, 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 p. 100 par année de validité du bail.

ARTICLE 17 - Baux des maisons d'habitation dans un bail rural

L'arrêté N°2012305-0003 du 31/10/2012 fixe les loyers d'habitation dans un bail rural. Cet arrêté prévoit une actualisation annuelle de la valeur du point en utilisant l'évolution de l'IRL (Indice de référence des loyers). Au deuxième trimestre 2023 l'IRL à la valeur de 140,59 (soit une hausse de 3,38%).

Valeur actualisée du point
0,0812 €

- . minimum (22 points) 1,786 €/m²/mois
- . maximum (120 points) 9,744 €/m²/mois

L'arrêté N°2012305-0003 du 31/10/2012 détaille les différents abattements et décotes à appliquer.

ARTICLE 18 - Révision des baux en cours

Le prix du bail en cours ne peut être révisé à l'initiative de l'une des parties que lors du renouvellement, sauf s'il s'agit d'un bail à long terme, auquel cas, la révision peut intervenir à chaque nouvelle période de 9 ans.

ARTICLE 19 – La secrétaire générale de la préfecture de l'Indre et le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Indre.

Le Directeur Départemental
des Territoires


Rik VANDERERVEN