

PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Direction départementale  
des territoires

Service économie agricole

Cellule agriculture et développement rural

Affaire suivie par Vincent BONEU  
tél. : 04 50 33 78 48  
vincent.boneu.@haute-savoie.gouv.fr

Anncéy, le 29 septembre 2017

le préfet de la Haute-Savoie

**Arrêté n° DDT-2017-1780**

**Fermege : Actualisation des valeurs locatives - minima et maxima**

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

**Vu** la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n° 2014-1170 du 13 octobre 2014,

**Vu** la loi de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne n° 2016-1888 du 28 décembre 2016,

**Vu** le code rural et de la pêche maritime et notamment l'article L 411-11,

**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** 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 du 3 novembre 2016 portant nomination de M. Pierre LAMBERT, préfet, en qualité de préfet de la Haute-Savoie,

**Vu** l'arrêté du 19 juillet 2017 constatant l'indice national des fermages,

**Vu** l'arrêté préfectoral en date du 30 septembre 2016 relatif à l'actualisation des valeurs locatives : minima et maxima,

**Vu** l'article L 411-11 du code rural et de la pêche maritime qui précise que les loyers ainsi que les maxima et les minima sont actualisés chaque année selon la variation d'un indice national des fermages,

**Vu** l'arrêté du 19 juillet 2017 constatant l'indice national des fermages,

**Sur** proposition du directeur départemental de la Haute-Savoie,

**ARRETE**

**ARTICLE 1er**

L'arrêté préfectoral en date du 30 septembre 2016 relatif à l'actualisation des valeurs locatives : minima et maxima est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

## TITRE 1- DÉROGATION AU STATUT, CORPS DE FERME, PARTIE ESSENTIELLE DE L'EXPLOITATION

### ARTICLE 2

La superficie maximale visée à l'article L 411-3 du code rural et de la pêche maritime au-dessous de laquelle il pourra être dérogé 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 est fixée à 50 ares pour les terres de polyculture ainsi que pour celles exploitées en alpages.

Pour les autres cultures il sera fait application des coefficients d'équivalence définis dans le schéma directeur départemental des structures agricoles en vigueur.

Cette surface est ramenée à 20 ares pour les parcelles situées dans un rayon de 300 mètres autour du siège d'exploitation et à 0 ha pour les parcelles constituant un corps de ferme ou une partie essentielle de l'exploitation.

En outre, à titre indicatif, les dispositions du précédent arrêté en vigueur sont rappelées :

*"Sont considérées comme parcelles constituant un corps de ferme ou parties essentielles de l'exploitation, quelle qu'en soit la superficie":*

- 1- les parcelles enclavées dans l'exploitation du preneur, la notion d'enclavement étant définie par l'article 682 du code civil et dont la privation serait une gêne certaine à l'exploitation et à son équilibre.
- 2- les parcelles supportant ou contiguës à un bâtiment utilisé par le preneur pour son exploitation.
- 3- les parcelles supportant un point d'eau nécessaire à l'exploitation du preneur.
- 4- les parcelles attenantes à un cours d'eau, un étang, à partir desquelles l'irrigation par le preneur est possible, soit par pompage, soit par gravité, pour tout ou partie de l'ensemble des îlots de l'exploitation."

### ARTICLE 3

Les bois, marais non cultivables, rochers et landes improductives sont exclus du champ d'application de l'arrêté.

Les terres à vocation pastorales, définies par la loi n° 72-12 du 13 janvier 1972 modifiée et ses décrets d'application, peuvent donner lieu, soit à des contrats de bail conclus dans le cadre du statut des baux ruraux, soit à des conventions pluriannuelles de pâturage dont des modèles "types" figurent en annexe.

### ARTICLE 4

Le droit de préemption du preneur ne peut pas être exercé si, au jour où il fait connaître sa décision d'exercer ce droit, lui-même, ou, dans le cas d'une subrogation de ce droit, son conjoint, son partenaire d'un pacte civil de solidarité ou son descendant subrogé, est déjà propriétaire de parcelles représentant une superficie supérieure à trois fois la surface minimale d'installation, soit 54 hectares pondérés en plaine ou 48 hectares pondérés en zones défavorisée ou et de montagne.

Les conditions de pondération sont définies par le schéma directeur départemental des structures agricoles.

### ARTICLE 5

Le preneur pourra, pendant la durée du bail et en application de l'article L 411-39 du code rural et de la pêche maritime, effectuer les échanges de parcelles dans les limites suivantes :

surface louée	limite échanges
< ou = 3 ha	100%
> 3 ha et < ou = 6 ha	75%
> 6 ha et < ou = 12 ha	50 %
> 12 ha	25%

Les échanges ne porteront que sur la jouissance et seront notifiés au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, lequel disposera d'un délai de deux mois pour s'y opposer en saisissant le Tribunal Paritaire des baux ruraux. A défaut d'opposition dans le délai imparti, le bailleur est réputé avoir accepté l'opération.

### ARTICLE 6

A défaut du contrat écrit, le bail est censé être fait aux clauses et conditions du contrat type de bail à ferme (Annexe1).

### ARTICLE 7

La superficie, visée à l'article L.411-57 du code rural et de la pêche maritime, qui peut être reprise par le bailleur pour lui-même ou l'un des membres de sa famille jusqu'au 3ème degré inclus, en vue de la construction d'une maison d'habitation est fixée à 1200 m2.

## TITRE 2 - CALCUL DES FERMAGES

### ARTICLE 8

L'indice des fermages est composé :

- pour 60% de l'évolution du revenu brut d'entreprise agricole à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq années précédentes,
- pour 40% de l'évolution du niveau général des prix de l'année précédente.

### ARTICLE 9

Le montant du fermage est calculé lors de l'établissement du bail, en affectant à chaque élément (terres nues, durée et sécurité du bail, bâtiments d'exploitation, une note évaluée en fonction de divers critères précisés à l'article 10).

Chaque année, un arrêté pris par le ministre en charge de l'agriculture constate l'indice national des fermages et la variation de cet indice par rapport à l'année précédente. **La base 100 est désormais la campagne 2009/2010.**

**L'indice des fermages est constaté pour l'année 2017 à la valeur de 106,28 (base 100 en 2009 /2010).  
Cet indice est applicable pour les échéances annuelles du 1er octobre 2017 au 30 septembre 2018.  
La variation de cet indice par rapport à l'année précédente est de : - 3,02 %.**

### ARTICLE 10

Détermination de la note servant de base au calcul du fermage.

L'estimation de la note est établie pour chaque parcelle de terre ou groupe de parcelles homogènes, en tenant compte de quatre critères :

- la profondeur du sol et ses qualités physiques et chimiques,
- l'altitude,
- la structure du parcellaire, l'éloignement de l'exploitation et l'accessibilité aux parcelles,
- la pente et l'ensoleillement.

Chaque critère fait l'objet d'une appréciation assortie d'une note :

- bon note 3
- moyen note 2
- mauvais note 1

La somme des notes pour une parcelle ou un ensemble de parcelles homogènes détermine le classement dans l'une des catégories figurant dans le tableau ci-dessous.

#### **I – Terres nues**

A compter du 1er octobre 2017 et jusqu'au 30 septembre 2018 les maxima et les minima sont fixés aux valeurs actualisées suivantes :

TERRES NUES		Minima/ha en €	Maxima/ha en €
Note	Catégorie		
11 ou 12	1	136,81	158,1
9 ou 10	2	110,47	136,62
7 ou 8	3	88,03	110,27
5 ou 6	4	39,22	87,83
4	5	16,58	39,04

Ce barème s'applique à la polyculture élevage, donc aux activités équestres-

## II - Bâtiments d'exploitation agricole

La valeur du point est fixée à **1,15 €** pour l'ensemble des tableaux suivants.

### A - Bâtiments d'élevage

- Le prix **minimum** de la location d'un bâtiment est fixé à **450,22 €**.
- Le prix **maximum** de la location d'un bâtiment est fixé en tenant compte des critères suivants :

Travail	lait alimentation déjection	16 points 16 points 16 points
Normes effluents		16 points
Situation :		
- Proximité des terres, environnement, évolution techniques, proximité des bâtiments de stockage, vétusté		25 points
- Normes techniques actuelles*		11 points
<b>Valeur locative maximum par UGB laitière</b>		<b>100 points</b>

\*Normes techniques actuelles :

BOVINS		OVINS-CAPRINS	
<b>Stabulation libre</b>			
Surface de l'aire de vie par animal	Vache : 9 à 11,5 m <sup>2</sup> Autres bovins : 3 à 6 m <sup>2</sup>	Surface de l'aire de vie par animal	1,5 m <sup>2</sup> par brebis ou chèvre
Place à l'auge	0,70 m au cornadis (vache) 0,50 m à l'auge (autres bovins)	Place à l'auge	0,33 à 0,40 m à l'auge
Volume d'air	25 à 28 m <sup>3</sup> par vache 12 à 18 m <sup>3</sup> par autre bovin	Volume d'air	7 à 8 m <sup>3</sup> par brebis ou chèvre
<b>Étable entravée</b>			
Place par animal logé	Largeur : 1,10 m Longueur (stalle) : 1,80 m (+ box à veau de 1,5 m <sup>2</sup> )		

les différentes catégories d'animaux sont prises en compte dans le calcul de la valeur locative par UGB laitière selon les données suivantes :

Bovins adultes	1 UGB
Bovins de + de 6 mois à - de 2 ans	0.6 UGB
Ovins-Caprins	0.15 UGB

### B - Bâtiments comprenant des locaux de fabrication

S'ajoute à la valeur par animal un complément pour les bâtiments disposant de locaux de fabrication selon les données suivantes et dans la limite de 30 points par UGB laitière :

Local de fabrication (sans équipement)	5 points
Local de fabrication équipé mais pas aux normes	10 points
Local de fabrication équipé et aux normes	25 points
+ Supplément cave d'affinage	+ 5 points

### C - Bâtiments de stockage

Caractéristiques	Points/m <sup>2</sup>	Critères de modulation
Bâtiment de faible hauteur (moins de 4,50m)	0,75 à 1,5	commodité d'accès (avec ou sans sortie extérieure...)
Bâtiment de moyenne hauteur (4,50m à 7m)	1,5 à 2,5	facilité de stockage et de manœuvre (largeur...)
Bâtiment de grande hauteur (plus de 7m)	2,5 à 4	fermeture des côtés équipements (pont roulant, séchage...)

### D - Bâtiments – chevaux de trait

*Prix annuels*

	Prix minimum au m <sup>2</sup>	Prix maximum au m <sup>2</sup>
<b>Catégorie 1</b> : bâtiment avec box individuel. <i>Critères d'appréciation</i> : eau et électricité aux normes, chemin d'accès, situation par rapport au village, fumière aux normes	6,65 €	9,97 €
<b>Catégorie 2</b> : bâtiment avec box individuel de plus de 15 ans ou bâtiment pouvant accueillir des chevaux à l'attache <i>Critères d'appréciation</i> : eau et électricité aux normes, chemin d'accès, situation par rapport au village	5,54 €	7,77 €
<b>Catégorie 3</b> : bâtiment de plus de 15 ans pouvant accueillir des chevaux à l'attache. <i>Critères d'appréciation</i> : eau et électricité, chemin d'accès	4,42 €	5,44 €
<b>Catégorie 4</b> : bâtiment nu. <i>Critères d'appréciation</i> : eau et électricité	0,54 €	1,12 €

### E - Bâtiments – centres équestres

*Prix annuels*

	Prix minimum au m <sup>2</sup>	Prix maximum au m <sup>2</sup>
Surfaces de travail artificielles		
- carrières, marcheurs, pistes	1,12 €	5,54 €
- manèges couverts*	5,54 €	110,85 €
Logement des animaux (box, aires de soin, couloirs)	0,54 €	6,65 €
Bâtiment relatif à l'accueil du public	8,30 €	83,13 €
Stockage du fourrage	<i>se reporter au point C- Bâtiment de stockage</i>	

\* les critères d'appréciation sont : la qualité du bâtiment, la lumière, l'isolation, le sol

### III – Cultures spéciales

Les valeurs locatives normales des terrains s'établissent ainsi :

Pour le maraîchage et la viticulture, et si l'exploitation est relativement homogène, une seule catégorie moyenne pourra être retenue.

En ce qui concerne les terres situées dans les parties montagneuses du département, les facteurs d'altitude, de pente et d'exposition sont déterminants pour le classement dans l'une des catégories.

#### **Viticulture - classement en trois catégories :**

##### **1<sup>ère</sup> catégorie :**

très bon état du vignoble à l'entrée en jouissance,  
exposition favorable et rendement normal (pour les A.O.P. : égal au plafond limite de classement -PLC- pendant les quatre années précédant l'entrée en jouissance)  
vignoble permettant la mécanisation.

##### **2<sup>ème</sup> catégorie :**

vignoble permettant la mécanisation  
l'un des deux autres critères de la 1<sup>ère</sup> catégorie fait défaut.

##### **3<sup>ème</sup> catégorie :**

vignoble ne permettant pas la mécanisation.

#### **a) Vin d'appellation d'origine contrôlée (AOP) :**

selon le dernier barème annuel des bénéfices agricoles forfaitaires (commission des cultures et élevages spécialisés), auquel est retiré 10 % du prix moyen à titre de prix d'embouteillage pour les AOP suivantes :

- Roussette de Savoie (blanc)
- autres AOP blancs
- AOP rouges et rosés

#### **b) Vins autres que AOP :**

Suite à une concertation locale annuelle, les valeurs sont actualisées chaque année pour la période courant du 1<sup>er</sup> octobre année n au 30 septembre année n+1 par arrêté préfectoral sur la base des 2 tableaux suivants :

#### **Quantités maxima et minima des denrées à l'hectare pour les terrains viticoles :**

**tableau viticulture 1**

VITICULTURE (volume en hl)	1 <sup>ère</sup> catégorie		2 <sup>ème</sup> catégorie		3 <sup>ème</sup> catégorie	
	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini
<b>AOP</b>						
- Roussette de Savoie (blanc)	8,5	6,5	6,5	4,5	4,5	2,5
- Autres AOP blancs	11	9	9	7	7	5
- AOP rouges et rosés	10	8	8	6	6	4
<b>IGP</b>						
- Vins blancs	11	9	9	7	7	5
- Vins rouges et rosés	10	8	8	6	6	4
<b>TERRAINS viticoles nus</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

Pour les baux viticoles, le loyer ne sera exprimé qu'en **denrées**. A compter du **1er octobre 2017** et jusqu'au **30 septembre 2018**, les valeurs actualisées sont les suivantes :

<b>tableau viticulture 2</b>	<b>Prix à l'hl en €</b>
- Roussette de Savoie (avec ou sans DG)	<b>151,89</b>
- Crémant, autres DG blanc	<b>83,37</b>
- Rouge avec DG ou sans DG/Rosé	<b>105,66</b>
- Blanc sans DG	<b>92,46</b>
- IGP/VSIG Blanc	<b>79,25</b>
- IGP/VSIG Rouge/Rosé	<b>79,25</b>

## **2. Maraîchage :**

### **Cultures maraîchères - classement en deux catégories :**

#### **1<sup>ère</sup> catégorie :**

terres de bonne profondeur, de bonne constitution sans pente, irrigables et aptes à produire les meilleurs rendements en toutes espèces.

#### **2<sup>ème</sup> catégorie :**

terres de bonne profondeur, de bonne constitution et aptes à produire de bons rendements pour une majorité d'espèces.

<b>maraîchage</b>	<b>minima en €/ha</b>		<b>maxima en €/ha</b>	
	<b>Catégorie 1</b>	<b>Catégorie 2</b>	<b>Zone montagne</b>	<b>Autres zones</b>
Cultures maraîchères de plein champ	<b>283,68</b>	<b>157,04</b>	<b>158,10 * 3,55 = 561,26</b>	<b>158,10 * 4 = 632,40</b>
Cultures maraîchères intensives arrosées			<b>158,10 * 7,27 = 1149,39</b>	<b>158,10 * 8,18 = 1293,26</b>
Cultures maraîchères sous abris non chauffés			<b>158,10 * 21,33 = 3372,27</b>	<b>158,10 * 24 = 3794,40</b>
Cultures maraîchères sous abris hors gel			<b>158,10 * 32 = 5059,20</b>	<b>158,10 * 36 = 5691,60</b>
Cultures maraîchères sous serres chauffées			<b>158,10 * 80 = 12648</b>	<b>158,10 * 90 = 14229</b>

## **ARTICLE 11**

Les valeurs locatives retenues dans les articles précédents pourront varier :

### **→ En fonction de la sécurité offerte par le bail, dans les proportions suivantes :**

#### **Majorations**

- Baux de 10 à 15 ans = + 5 %
- Baux de 16 à 18 ans = + 10 %
- Baux de plus de 18 ans = + 15 %

#### **Minorations**

<b>BAIL INITIAL</b>			<b>BAIL RENOUVELE</b>	
<b>conclu sur un bien appartenant à un mineur</b>				
comprenant une clause de reprise	reprise effective à 6 ans	reprise effective à 3 ans	introduction d'une clause de reprise	reprise effective
- 5 %	- 10 %	- 15 %	- 5 %	- 10 %

- Le taux de minoration concernant les reprises effectives s'applique à compter de la date de notification du préavis.

### **→ En fonction du type de bail :**

- Pour les baux à clauses environnementales (annexe 4), les minima arrêtés ne s'appliquent pas, conformément à l'article L. 411-11 du code rural et de la pêche maritime, dernier alinéa.
- Pour les baux viticoles (annexe 5), si, par convention expresse avec accord écrit du propriétaire, le preneur devait prendre en charge la plantation de parcelles, avec tout ce que cela comporte de terrassements et d'aménagements, de fournitures et de main d'oeuvre, d'investissement et de risques, il sera tenu au paiement d'un fermage basé sur 80 % de la valeur locative minimum.

**→ En fonction des investissements dépassant les obligations légales effectuées par le bailleur avec l'accord du preneur, en application de l'article R 411-8 du code rural et de la pêche maritime.**

## TITRE 3 - LOCATION DES ALPAGES

### ARTICLE 12

*On entend par alpage, les surfaces pastorales présentant toujours une ressource pastorale spontanée herbacée, arbustive et/ou arborée dont la valorisation est réalisée exclusivement par le pâturage de troupeaux ovins, bovins, caprins ou équins. Les surfaces pastorales à fonction spécialisée d'estive, communément appelées « alpagnes » se définissent par leur fonction pastorale spécialisée d'accueil de troupeaux durant la période estivale (entre mai et octobre) et sont valorisées par un seul gestionnaire pastoral, individuel ou collectif.*

Les terres à vocation pastorale peuvent donner lieu pour les exploitations :

- soit à des contrats de bail conclu dans le cadre du statut des baux ruraux, (annexe2),
- soit à des conventions pluriannuelles de pâturages conclues dans le cadre des dispositions du code civil en matière de contrat de louage, pour une durée minimale de six saisons d'alpage, renouvelables par périodes minimales de trois estives, (annexe3),

**La détermination du prix en Euros à l'hectare de surface d'alpage utilisable (1) est réactualisée chaque année, compte-tenu de la variation de l'indice des fermages définie par arrêté ministériel.**

**Le barème suivant s'applique pour tous les nouveaux baux et conventions pluriannuelles de pâturage et pour tous renouvellements de baux ou de conventions pluriannuelles de pâturage**

#### **A - Valeur locative du chalet d'alpage**

Le prix **minimum** pour la location d'un chalet d'Alpage est de **267,57 €** Il correspond à un abri hors d'eau, hors d'air.

Le prix **maximum** de la location d'un chalet équipé est de **6121,96 €(100 points)**. Ce prix a été calculé, sur la base d'un chalet moyen de 35 vaches laitières.

Le prix de la location varie suivant les critères définis ci-dessous :

- |   |           |
|---|-----------|
| - fabrication/mise aux normes (y compris eau potable et locaux en conditions d'agrément sanitaire)    | 25 points |
| - étable_____   | 20 points |
| - gestion des effluents_____  | 10 points |
| - accès au chalet_____  | 10 points |
| - électricité_____  | 5 points  |
| - logement de fonction (la partie habitable en alpage fait partie de l'activité professionnelle)_____ | 15 points |
| - sécurité offerte par la signature d'un bail d'alpage_____   | 15 points |

**TOTAL\_\_\_\_\_100 points**

#### **B - Valeur locative de l'herbe**

Le prix **minimum** de la location d'herbe est de **3,77 €/hectare**

Le prix **maximum** de la location d'herbe est de **50,51 €/hectare** correspondant à 100 points

Le prix de la location varie suivant les critères définis ci-dessous applicables aussi bien aux conventions pluriannuelles de pâturage qu'aux baux d'alpages.

- |   |           |
|---|-----------|
| - altitude_____                               | 20 points |
| - exposition_____                             | 10 points |
| - eau-abreuvement_____                        | 15 points |
| - pente_____                                  | 10 points |
| - accès_____                                  | 15 points |
| - pelouse_____                                | 15 points |
| - sécurité offerte par une bail d'alpage_____ | 15 points |

**TOTAL\_\_\_\_\_100 points**

### ARTICLE 13

Les valeurs locatives retenues pourront varier en fonction des investissements déduction faite des subventions éventuellement perçues dépassant les obligations légales effectuées par le preneur, selon les modalités fixées à l'article R 411-8 du code rural et de la pêche maritime.



## TITRE 4 – CALCUL DES LOYERS D’HABITATION

Les parties définissent, lors de l'état des lieux, les parties habitables et annexes utilisables et utilisées en logement.

### **ARTICLE 14**

Lorsque l'exploitation comporte des bâtiments d'habitation, leur valeur locative est fixée ainsi :

#### **Surface utile**

La surface d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, les cloisons, les marches et les cages d'escaliers, les gaines, les 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.

Pour tenir compte des particularités des logements agricoles, les annexes réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et en dehors de tout local consacré à l'exploitation sont prises en compte dans la limite de la moitié de leurs surfaces.

Ces annexes, dont l'accès est facile et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m, peuvent être des celliers, caves, buanderies, garages, débarras et combles,

#### **Classement en trois catégories A, B et C :**

##### **Catégorie A :**

- isolation sol, mur, toiture bonne
- isolation portes et fenêtres bonne (double vitrage)
- assainissement collectif ou individuel non polluant
- viabilisation en eau potable froide et chaude
- équipements électriques en bon état
- cuisine en bon état
- salle de bains comprenant un lavabo avec une baignoire ou une douche
- WC intérieur
- système de chauffage confortable (chauffage central, accumulateur...)

##### **Catégorie B :**

- isolation sol, mur, toiture moyenne
- isolation portes et fenêtres moyenne
- assainissement collectif ou individuel non polluant
- viabilisation en eau potable froide et chaude
- équipements électriques en état moyen
- cuisine en état moyen
- salle de bains ou salle d'eau comprenant un lavabo avec une baignoire ou une douche
- WC intérieur
- système de chauffage peu performant (fourneau bouilleur, convecteurs...)

##### **Catégorie C :**

- isolation sol, mur, toiture médiocre
- isolation portes et fenêtres médiocre (simple vitrage)
- assainissement collectif ou individuel non polluant
- viabilisation en eau potable froide et chaude
- équipements électriques en fonctionnement (sous baguette)
- pièce avec un évier
- salle d'eau comprenant une baignoire ou une douche
- WC intérieur
- système de chauffage rudimentaire (cheminée ouverte, poêle...)

#### **Travaux**

Si des travaux d'amélioration sont financés par le locataire, les parties peuvent choisir de ne pas en tenir compte pour l'appréciation du confort du logement.

#### **Valeur locative :**

##### **Référence :**

La référence de loyers est celle correspondant au loyer en présence de logements financés avec du prêt locatif à usage social (PLUS), applicable en 2017 en zone 3, soit **4,90 €/m<sup>2</sup>/ mois**.

**Maximum et minimum par catégorie :**

Définition des catégories	Pourcentage de la valeur de référence	Valeurs en euros/m2/mois	
		Maxi	Mini
Catégorie A	100 à 80	<b>4,90</b>	<b>3,92</b>
Catégorie B	80 à 55	<b>3,92</b>	<b>2,7</b>
Catégorie C	55 à 30	<b>2,7</b>	<b>1,47</b>

**Indexation**

Les valeurs des loyers d'habitation liées à un bail agricole sont indexées par rapport à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) de l'INSEE. Cet indice, créé par la loi du 26 juillet 2005 pour remplacer l'indice du coût de la construction, a été modifié par la loi pour le pouvoir d'achat du 8 février 2008. Cet indice constitue la référence pour la révision de tous les loyers d'habitation en cours de bail.

La nouvelle série trimestrielle publiée jusqu'à la date du présent arrêté est la suivante (Référence 100 au 4<sup>e</sup> trimestre 1998)

	<b>T3-2015</b>	<b>T4-2015</b>	<b>T1-2016</b>	<b>T2-2016</b>	<b>T3-2016</b>
Indice de référence des loyers	<b>125,26</b>	<b>125,28</b>	<b>125,26</b>	<b>125,25</b>	<b>125,33</b>
Variation annuelle en %	<b>0,02</b>	<b>-0,01</b>	<b>0,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,06</b>

Les échéances, selon l'accord entre les parties, seront trimestrielles, semestrielles ou annuelles et à terme échu.

**ARTICLE 15**

En application de l'article L 411-73 - 1 - 2<sup>ème</sup> alinéa.

La liste des travaux pouvant être effectuée par le preneur sans l'accord préalable du bailleur mais après notification des états descriptifs et estimatifs à celui-ci, est établie ainsi qu'il suit :

**A - Travaux sur bâtiments existants pour la protection des animaux, étables, porcheries**

- tous travaux résultant de l'application du règlement sanitaire départemental,
- aménagement d'un local existant pour une meilleure utilisation,
- installation de canalisations d'eau et de lignes électriques (lumière et force) nécessaires au fonctionnement des appareils utilisés normalement dans les bâtiments d'élevage,
- aménagements d'ouverture adaptées à l'utilisation rationnelle des bâtiments,
- aménagements des accès et abords des bâtiments existants,
- installation d'auvents.

**B - Travaux sur bâtiments existants pour la conservation des récoltes**

- bardage d'un hangar sur pignon exposé au vent et sur partie haute de l'autre pignon, jusqu'à hauteur des gouttières,
- établissements des gouttières et des tuyaux de descente des eaux de pluie,
- aménagement d'ouvertures de desserte,
- installation d'auvents,
- aménagement d'un local existant pour une meilleure utilisation (telle qu'ensilage, ventilation, séchage),
- aménagement des accès,
- abri pour tanks de réfrigération du lait.

**C - Travaux sur constructions existantes pour la conservation des fertilisants organiques**

- amélioration des plates-formes à fumier,
- amélioration des fosses à purin et à lisier,
- pose de canalisations de collecte des déjections animales.

**D - Participation à des travaux collectifs d'assainissement, de drainage et d'irrigation**

ainsi qu'aux travaux techniques assurant une meilleure productivité des sols sans changer leur destination naturelle, tels que labours de défoncement, décrochement, dissociation du sol à l'explosif.

**ARTICLE 16**

La table d'amortissement en vue du calcul de certaines indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit, en application des articles L 411-71 1<sup>o</sup> et R 411-18 du code rural et de la pêche maritime, est fixée comme suit :

**A - Bâtiments d'exploitation**

- |   |        |
|---|--------|
| <b>1- Ouvrages en matériaux lourds ou demi-lourds</b> , 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) ; ossature et charpentes métalliques ou en bois traité | 30 ans |
| <b>2- Ouvrages en matériaux légers</b> tels que bardages en matériaux légers ou incomplets ou briques d'épaisseur inférieure à 12 cm et amiante-ciment : ossatures et charpentes autres que celles précédemment définies  | 15 ans |
| <b>3- Couvertures en tuiles, ardoises, tôle galvanisée ou pré laquée</b> d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 mm, amiante-ciment et matériaux de qualité au moins équivalentes   | 25 ans |
| <b>4- Autres modes de couverture</b> : bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm notamment   | 15 ans |

## **B - Ouvrages incorporés au sol**

### **1- Ouvrages constituant des immeubles par destination :**

- installations d'alimentation en eau, d'irrigation, d'assainissement, de drainage, 30 ans
- installations électriques dans les bâtiments autres que les étables 25 ans
- installations électriques dans les étables et installations électriques extérieures 15 ans

### **2- Autres ouvrages ou installations, tels que clôtures ou matériel scelle au sol dans les bâtiments :**

- ouvrages et installations ne comportant pas d'élément mobile 15 ans
- ouvrages et installations comportant des éléments mobiles tels que matériels de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement 15 ans

## **ARTICLE 17**

Monsieur le secrétaire général de la préfecture et Monsieur 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 et notifié à Messieurs les présidents des tribunaux compétents.

le préfet,

**Signé**

**Pierre LAMBERT**