



**PRÉFET
DE LOIR-ET-CHER**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires

Arrêté N° 41-2024-11-20-00004
fixant l'actualisation de la valeur locative des baux ruraux
pour la période du 1^{er} octobre 2024 au 30 septembre 2025

LE PRÉFET DE LOIR-ET-CHER,

Vu le Code Rural, et notamment les articles L411-11 et R411-1 et suivants ;

Vu la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010, et notamment son article 62 ;

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 du 13 juillet 2023 du président de la République portant nomination de Monsieur Xavier PELLETIER, Préfet de Loir-et-Cher à compter du 21 août 2023 ;

Vu l'arrêté du ministre de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire en date du 17 juillet 2024 constatant pour 2024 l'indice national des fermages ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 41-2019-12-06-003 du 6 décembre 2019 relatif à l'encadrement des baux ruraux ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 41-2023-08-21-00021 du 21 août 2023 portant délégation de signature à M. Patrick SEAC'H, directeur départemental des territoires de Loir-et-Cher, en matière d'administration générale ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 41-2024-04-08-00002 du 8 avril 2024 portant renouvellement de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux ;

Vu l'avis émis le 12 novembre 2024 par la commission consultative paritaire des baux ruraux ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires,

ARRÊTE

Article 1 : L'indice national des fermages pour 2024 est constaté à la valeur de 122,55. Cet indice est applicable pour les échéances comprises entre le 1^{er} octobre 2024 et le 30 septembre 2025.

La variation de l'indice national des fermages 2024 par rapport à l'année 2023 est de + 5,23 %.

Article 2 : La valeur monétaire du point permettant le calcul de la valeur locative des terres et prés nus pour les baux en cours conclus ou renouvelés en application de dispositions applicables avant l'entrée en vigueur au 17 décembre 2019 de l'arrêté préfectoral du 6 décembre 2019 susvisé est fixée à **0,0215 €**.

Article 3 : La valeur monétaire du point permettant le calcul de la valeur locative des terres et prés nus pour les baux conclus ou renouvelés à partir du 17 décembre 2019 est fixée à :

- **0,819 €** pour chacun des 30 premiers points ;
- **1,872 €** pour chacun des points compris entre 31 et 70 ;
- **2,223 €** pour chacun des points à partir de 71.

Ces valeurs sont applicables pour les échéances comprises entre le 1^{er} octobre 2024 et le 30 septembre 2025.

La valeur locative annuelle des terres et prés nus fixée en application et selon la méthodologie de l'article 2 de l'arrêté préfectoral du 6 décembre 2019 susvisé, est comprise, pour la période mentionnée à l'article 1^{er} du présent arrêté, entre les minima et maxima suivants :

Petite Région Agricole	Minima	Maxima
Perche	52,65 €/ha	210,60 €/ha
Perche Vendômois	52,65 €/ha	210,60 €/ha
Vallée du Loir	82,60 €/ha	230,61 €/ha
Gâtine Tourangelle	60,14 €/ha	212,82 €/ha
Beauce	60,14 €/ha	232,83 €/ha
Vallée et coteaux de la Loire	48,91 €/ha	206,15 €/ha
Sologne viticole	30,19 €/ha	210,60 €/ha
Plateaux bocagers de la Touraine Méridionale	60,14 €/ha	208,38 €/ha
Champagne Berrichonne	60,14 €/ha	208,38 €/ha
Grande Sologne	39,55 €/ha	188,37 €/ha

Article 4 : La valeur locative annuelle des bâtiments d'exploitation au titre de la période mentionnée à l'article 1^{er} du présent arrêté est comprise, pour les baux de 9 ans conclus ou renouvelés à partir du 17 décembre 2019, entre les minima et maxima suivants :

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...	4,45 à 14,04 €/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	2,57 à 4,91 €/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	1,64 à 2,57 €/m ²
Tous les autres bâtiments tels que par exemple toit à porc, appentis, poulaillers en matériaux légers, etc...	0,23 à 1,64 €/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
Bâtiments d'exploitation de réfrigération et de conservation	4,09 à 14,04 €/m ²
Bâtiments liés aux activités équestres	
- Aires d'évolution extérieure (carrière, piste et paddock)	1,29 à 7,37 €/m ²
- Aires d'évolution intérieure (manège couvert)	4,91 à 36,73 €/m ²
- Logement des animaux (box individuels ou collectifs, aires de soins)	6,08 à 36,73 €/m ²
- Bâtiments relatifs à l'accueil du public et à l'administration	9,12 à 55,10 €/m ²

Article 5 : L'indice de référence des loyers (IRL) est constaté pour le 2^{ème} trimestre 2024 à la valeur de 145,17. Cet indice est applicable pour les échéances comprises entre le 1^{er} octobre 2024 et le 30 septembre 2025.

La valeur monétaire du point permettant le calcul de la valeur locative annuelle du loyer des bâtiments d'habitation est égale à :

- 0,463 € pour chacun des 1 000 premiers points ;
- 1,851 € pour chacun des points compris entre 1 001 et 4 000 ;
- 3,902 € pour chacun des points à partir de 4 001.

La valeur locative annuelle des bâtiments d'habitation au titre de la période mentionnée à l'article 1^{er} du présent arrêté est comprise, dans le cas des baux de 9 ans, entre les minima et maxima suivants :

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		En zones urbanisables des autres communes		Habitat rural isolé (hors communes urbaines et périurbaines)	
	mini	maxi	mini	maxi	mini	maxi
- Pour chacun des 50 premiers m ²	36,40	143,83	33,77	128,82	30,01	116,32
- Pour chacun des m ² > à 50 jusqu'à 120	16,26	62,54	13,75	56,28	12,51	50,02
- Pour chacun des m ² > à 120	11,26	43,78	10,00	38,78	8,75	35,02

Article 6 : Les prix moyens des denrées servant à la détermination du montant des fermages viticoles, pour les échéances comprises dans la période mentionnée à l'article 1^{er} du présent arrêté, sont fixés comme suit :

Pour les baux conclus ou renouvelés avant le 17 décembre 2019

VINS Sans Indication Géographique (VSIG)

VINS en Indication Géographique Protégée (IGP)

Rouge : 66,56 €/hl,

Blanc : 81,62 €/hl

VINS en Appellation d'Origine Protégée (AOP)

AOC Coteaux du Vendômois blanc et rouge confondus : 64,62 €/hl

AOC Touraine blanc et rouge confondus : 92,57 €/hl

AOC Cheverny/Cour Cheverny blanc et rouge confondus : 92,57 €/hl

Pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 17 décembre 2019

VINS Sans Indication Géographique (VSIG)

VINS en Indication Géographique Protégée (IGP)

Rouge : 66,56 €/hl

Blanc : 81,62 €/hl

VINS en Appellation d'Origine Protégée (AOP)

AOC Coteaux du Vendômois blanc : 64,62 €/hl

AOC Coteaux du Vendômois rouge : 64,62 €/hl

AOC Touraine blanc : 96,32 €/hl

AOC Touraine rouge : 64,62 €/hl

AOC Cheverny blanc/Cour Cheverny : 96,32 €/hl

AOC Cheverny rouge : 64,62 €/hl

Article 7 : M. le secrétaire général de la préfecture, les sous-préfets d'arrondissements et M. 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.

Fait à Blois, le 20 novembre 2024

Pour le Préfet et par délégation,
Le directeur départemental des territoires



Patrick SEAC'H

Dans un délai de deux mois à compter de la date de notification ou de publication du présent acte, les recours suivants peuvent être introduits, conformément aux dispositions de l'article R.421-1 et suivants du code de justice administrative et du livre IV du code des relations entre le public et l'administration :

- un recours gracieux, adressé à : M. le Préfet de Loir-et-Cher – Place de la République - BP 40299 - 41006 BLOIS cedex ;
- un recours hiérarchique, adressé à M. le Ministre de l'Agriculture, de la Souveraineté Alimentaire et de la Forêt, 78 rue de Varenne 75349 PARIS SP 07 ;

Dans ces deux cas, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours.

- un recours contentieux, en saisissant le Tribunal Administratif - 28, rue de la Bretonnerie 45057 Orléans cedex 1.

Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique Télérecours accessible par le site internet www.telerecours.fr

