



**PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

**ARRÊTÉ
relatif au statut du fermage**

Le préfet d'Indre-et-Loire
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de 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 L. 411-1 et suivants et R. 411-1 et suivants ;

Vu l'avis émis le 3 décembre 2024 par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux ;

Vu le décret du 6 novembre 2024 portant nomination de M. Thomas CAMPEAUX en qualité de préfet d'Indre-et-Loire ;

Vu l'arrêté du 7 novembre 2022 nommant Mme Corinne BIVER, directrice départementale des territoires d'Indre-et-Loire ;

Vu l'arrêté du 25 novembre 2024 donnant délégation de signature à Madame Corinne BIVER, directrice départementale des territoires d'Indre-et-Loire ;

Sur proposition de la directrice départementale des territoires :

ARRÊTE

VALEUR LOCATIVE NORMALE DES BIENS LOUÉS EN MATIÈRE DE POLYCLTURE (TERRES ET BÂTIMENTS D'EXPLOITATION)

Article 1^{er}: Valeur locative des terres nues louées en matière de polyculture

La valeur locative des terres nues est fixée en monnaie entre des minima et maxima déterminés pour chacune des catégories de terre suivantes :

Dénomination agronomique	Définition	Classement
1 - SOLS BRUNS CALCAIRES	Terres argilo-calcaires, profondes de plus de 35 cm contenant moins de 15 % de cailloux et reposant sur sous-sol calcaire	Classe A
2 - BOURNAIS FRANCS SUR CALCAIRE LACUSTRE	Terres contenant de 17 à 35 % d'argile.	Classe A
3 - BOURNAIS FRANCS SUR ARGILE A SILEX	Terres contenant de 12 à 16 % d'argile 50 à 70 % de limon reposant sur argile à silex, de bonne structure permettant la culture de la luzerne, avec sous-sol assez perméable.	Classe A
4 - SOLS BRUNS ARGILEUX (ne craignant pas l'humidité)	Terres contenant plus de 40 % d'argile sans calcaire, fortes, difficiles à travailler. Il s'agit d'un sol brun décalcifié.	Classe A
1 - SOLS BRUNS ARGILEUX (craignant l'humidité)	Il s'agit du même type de sol que ci-dessus mais sensible à l'excès d'eau.	Classe B
2 - VARENNES ARGILEUSES	Terres de varennnes contenant plus de 30 % d'argile.	Classe B
3 - RENDZINES	Terres argilo-calcaires superficielles de 20 à 35 cm d'épaisseur contenant de 2 à 30 % de cailloux et reposant sur sous-sol calcaire.	Classe B
4 - BOURNAIS PERRUCHEUX SAINS	Terres contenant de 12 à 18 % d'argile de 5 % à 20 % de cailloux. Elles permettent la culture de la luzerne.	Classe B
5 - BOURNAIS TYPES	Terres contenant 12 à 16% d'argile 50 à 70 % de limon reposant sur argile à silex ; ne permettant pas la culture de la luzerne, sous-sol assez imperméable plus battant que le bournaï franc.	Classe B
1 - VARENNES SABLO-ARGILEUSES	Terres de varennnes contenant de 10 à 30 % d'argile.	Classe C
2 - BOURNAIS PERRUCHEUX	Terres contenant de 12 à 18 % d'argile et de 5 à 20 % de cailloux, présentant une légère pente permettant le ressuyage présence d'argile à silex à 60 cm.	Classe C
3 - PERRUCHES SAINES	Terres contenant de 12 à 18 % d'argile et de 20 à 60 % de cailloux convenant à la culture de la luzerne, se ressuyant facilement, reposant sur argile à silex à 40 cm de profondeur. Sol dominant pour les perruches.	Classe C
4 - FALUNS	Terres calcaires reposant sur du falun contenant moins de 12,5 % d'argile.	Classe C

Dénomination agronomique	Définition	Classement
5 - PETITS BOURNAIS « PISSEUX »	Terres contenant 12 à 16 % d'argile 50 à 70 % de limon, reposant sur argile à silex peu profond (le labour remonte une terre de teinte claire) sous-sol plus imperméable que le bournais type.	Classe C
1 - BOURNAIS SABLEUX	Terres contenant de 8 à 12 % d'argile et de 40 à 60 % de sable, très humide et battant, ne convenant pas à la culture de luzerne.	Classe D
2 - PERRUCHES HUMIDES	Terres contenant et présentant les mêmes caractéristiques que les Perruches saines mais se ressuyant difficilement et ne convenant pas à la culture de la luzerne.	Classe D
3 - SABLES DES PLATEAUX	Terres de 0,30 à 1 m de profondeur, contenant de 3 à 10 % d'argile, constituées de sables d'apport et reposant sur sous-sol argileux.	Classe D
4 - VARENNES SABLEUSES	Sol alluvial (apporté par les cours d'eau) contenant 10 % d'argile au maximum. Localement ces varennes peuvent contenir des graviers (varennes graveleuses).	Classe D

Lors de la conclusion d'un bail de terres nues en année N, les parcelles louées seront réparties par nature de sol et placées dans la classe correspondante.

La valeur locative de chaque classe choisie sera débattue entre le propriétaire et le preneur et établie en respectant les minima et les maxima fixés dans l'arrêté préfectoral annuel pour la période du 1^{er} octobre de l'année N au 30 septembre de l'année N+1., en fonction de la forme des parcelles, de leur accès, de leur éloignement, de leur pente, de leur exposition, du caractère usant de la terre, du régime des eaux (mouillères) ainsi que tout autre élément susceptible d'affecter la qualité de ces terres par exemple : la contiguïté des bois, etc..

La valeur locative de certaines terres de classe A de qualité exceptionnelle, c'est-à-dire d'accès facile, profondes, saines et fraîches, permettant des productions à haut rendement brut à l'hectare, bien groupées avec source d'eau facilement accessible et normalement utilisable pourra être portée à une valeur supérieure fixée dans l'arrêté préfectoral annuel précité.

Ces valeurs locatives concernent les terres sans bâtiments d'habitation ou d'exploitation louées par bail écrit de 9 ans sans clause de reprise par le bailleur.

La valeur et le paiement annuel du fermage tiendra compte de la variation annuelle de l'indice national des fermages.

Exemple : bail conclu en 2010 pour une terre nue en classe B à 100€/ha - la variation annuelle de l'indice des fermages entre 2010 et 2011 est de +2,92% => fermage 2011 = 102,92€/ha.

Article 2 : Valeur locative des bâtiments d'exploitation loués en matière de polyculture

La valeur locative des bâtiments d'exploitation est fixée en monnaie entre des minima et maxima déterminés dans les conditions suivantes.

La valeur locative des bâtiments d'exploitation en bon état d'entretien, utilisables à l'usage pour lequel ils sont normalement destinés, est proportionnelle à la surface intérieure du sol, en m², de ces

bâtiments éventuellement corrigés pour tenir compte des améliorations de toute nature qui ont été ou seront effectuées par l'une ou l'autre des parties.

Cette valeur locative dépend :

- de la catégorie retenue lors de la conclusion d'un bail de bâtiment d'exploitation, catégorie basée sur le type de bâtiment et elle-même déclinée en deux sous-catégories basées sur l'âge ou la surface du bâtiment,
- du coefficient d'entretien du bâtiment :

1ère catégorie : comprenant les bâtiments spécifiques répondant aux normes en vigueur (porcheries, stabulations aménagées, chais, silos à céréales, local de stockage de produits phytosanitaires, bergeries et autres installations spécialisées : bâtiments cunicoles, avicoles, etc ...).

Sous-catégorie A : bâtiment de 15 ans ou moins

Sous-catégorie B : bâtiment de plus de 15 ans.

2ème catégorie : comprenant les bâtiments ou hangars fermés 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

Sous-catégorie A : bâtiment de 15 ans ou moins

Sous-catégorie B : bâtiment de plus de 15 ans.

3ème catégorie : comprenant les autres bâtiments de construction traditionnelle ou non, en bon état, d'accès facile, type grange en murs de pierre et ayant les dimensions minimales suivantes :

- hauteur de passage : 3 mètres
- profondeur : 5 mètres
- largeur des portes : 3 mètres

Sous-catégorie A : bâtiment d'une surface supérieure ou égale à 100 m²

Sous-catégorie B : bâtiment d'une surface inférieure à 100 m²

4ème catégorie : comprenant tous les autres bâtiments tels que par exemple toits à porcs, appentis, poulaillers en matériaux légers, hangars en bruyère, etc.

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 0,80 : bâtiment en état moyen
- coefficient 0,50 : bâtiment en état dégradé

Les besoins en bâtiments d'exploitation sont définis par accord amiable entre preneurs et bailleurs.

Dans le cas où l'importance des bâtiments d'exploitation excéderait de 50 % les besoins de l'ensemble de l'exploitation du preneur, le montant du fermage afférent aux dits bâtiments sera plafonné à ce pourcentage. Dans ce cas, en accord avec le preneur, le bailleur pourra reprendre les bâtiments en surplus pour en faire tel usage que bon lui semblerait.

La valeur locative de chaque catégorie choisie sera débattue entre le propriétaire et le preneur et établie en respectant les minima et les maxima fixés dans l'arrêté préfectoral annuel pour la période du 1^{er} octobre de l'année N au 30 septembre de l'année N+1.

La valeur et le paiement annuel du fermage tiendra compte de la variation annuelle de l'indice national des fermages.

Exemple : bail conclu en 2010 pour un bâtiment d'exploitation à 1€/m² ; la variation annuelle de l'indice des fermages entre 2010 et 2011 est de +2,92% => fermage 2011 = 1,0292€/m².

Article 3 : Prix des baux d'une durée supérieure à 9 ans en matière de polyculture

Pour tenir compte de la durée des baux et de l'insertion d'une clause de reprise par le bailleur, le montant total du fermage, déterminé en fonction des articles ci-dessus sera affecté des coefficients suivants :

	<u>Coefficient</u>
· bail de 9 ans.....	1,00
· bail de 12 ans.....	1,10
· bail de 18 ans.....	1,20
· bail de plus de 18 ans.....	1,25
· bail de 25 ans, long terme ou de carrière	1,25

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

Article 4 : Rédaction des baux en matière de polyculture

Lors de la rédaction du nouveau bail et pour permettre le contrôle de l'application du présent arrêté, il est fait obligation d'indiquer sur cet acte, outre la mention du fermage total, le montant du loyer s'appliquant :

- aux terres nues (sans bâtiment)
- aux bâtiments d'exploitation
- aux bâtiments d'habitation.

Article 5 : Révision des baux en cours en matière de polyculture

Conformément aux dispositions de l'article L 411-13 du Code rural et de la pêche maritime, "Le preneur ou le bailleur qui, lors de la conclusion du bail, a contracté à un prix supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à la valeur locative de la catégorie du bien particulier donné à bail, peut, au cours de la

troisième année de jouissance, et une seule fois pour chaque bail, saisir le tribunal paritaire qui fixe, pour la période du bail restant à courir à partir de la demande, le prix normal du fermage selon les modalités ci-dessus.

La faculté de révision prévue à l'alinéa précédent vaut pour la troisième année du premier bail, comme pour la troisième année de chacun des baux renouvelés."

VALEUR LOCATIVE NORMALE DES BIENS LOUES EN MATIÈRE DE CULTURES SPÉCIALISÉES (TERRES ET BÂTIMENTS D'EXPLOITATION)
--

Article 6 : Dispositions communes à toutes les cultures spécialisées

Les dispositions énoncées à l'article 1 du présent arrêté relatives à la valeur locative normale des biens loués en matière de polyculture s'appliquent intégralement aux baux à ferme conclus en matière de cultures spécialisées.

Toutefois, le loyer des terres nues portant des cultures permanentes et des bâtiments d'exploitation y afférents peut être évalué en quantité de denrées selon les modalités prévues aux articles 9 à 12 du présent arrêté.

Article 7 : Dispositions communes à toutes les cultures spécialisées

Les dispositions des articles 3 à 5 inclus du présent arrêté, relatives d'une part, à la valeur locative normale des biens loués en matière de polyculture concernant la valeur locative des bâtiments d'exploitation, d'autre part, aux prix des baux d'une durée supérieure à 9 ans et enfin à la révision des baux en cours s'appliquent aux baux à ferme conclus en matière de cultures spécialisées : viticulture, arboriculture, cultures maraîchères et légumières de plein champ, champignonnières.

Ces dispositions sont néanmoins complétées en tant que de besoin par des dispositions particulières à chaque culture spécialisée.

Dispositions particulières aux BAUX VITICOLES

Article 8 : Objet des baux viticoles

Des baux viticoles devront obligatoirement être établis pour toutes les surfaces plantées en vigne - appellation d'origine contrôlée (AOC), indication géographique protégée (IGP) ou vin sans indication géographique (VSIG).

Article 9 : Détermination du montant du loyer des baux viticoles

A – Catégories concernées

AOC Chinon, AOC Bourgueil, AOC Saint-Nicolas de Bourgueil, AOC Vouvray tranquille, AOC Vouvray effervescent, AOC Montlouis tranquille, AOC Montlouis effervescent, AOC Touraine rouge et rosé, AOC Touraine blanc, vins IGP/VSIG.

B – Indexation du prix des denrées

Chaque année et pour chacune des catégories, le montant du fermage sera indexé sur l'évolution de la moyenne quinquennale du chiffre d'affaires à l'hectare, sans écarter 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 des sorties de chais totales comprenant les ventes avec contrats (vente au négoce) et les ventes sans contrat (ventes directes), ramené à l'hectare de la surface totale récoltée.

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

- par InterLoire pour les appellations d'origine contrôlées (AOC) adhérentes à l'interprofession et les indications géographiques protégées (IGP) ;
- par France AgriMer pour les vins sans indication géographique (vins de France / VSIG) ;
- par la cave coopérative Maison Laudacius pour l'appellation d'origine contrôlée AOC Vins de Montlouis (tranquille et effervescent).

En l'absence de données fournies par Interloire antérieures à 2023 pour l'AOC Vins de Bourgueil ne permettant pas d'établir d'évolution de moyennes quinquennales jusqu'en 2029, l'évolution sera calculée sur la base des données à disposition.

Cette indexation est calculée comme suit :

indice de fermage année N = valeur définie par l'arrêté préfectoral année N-1 * (moyenne quinquennale des chiffres d'affaires à hectare des années N-5 à N-1) / (moyenne quinquennale des chiffres d'affaires à hectare des années N-6 à N-2)

Chaque année, à l'échéance du 24 décembre, sera fixé par arrêté préfectoral et publié l'indice de fermage à retenir pour le calcul des fermages déterminés conformément aux dispositions précédentes.

Seront également rappelés les montants des fermages des quatre années précédentes.

Dispositions spécifiques pour la fixation du montant du fermage pour l'année 2024 concernant les catégories AOC BOURGUEIL et IGP/VSIG

L'indice de fermage pour l'année 2024 est fixé à 1,40 €/L pour l'AOC BOURGUEIL et 0,50 €/L pour IGP/VSIG.

Article 10 : Classification communautaire des territoires viticoles en France

Catégorie 1 : Collines et coteaux ou terrains peu profonds comprenant beaucoup d'éléments grossiers et un climat apte à produire un vin d'un titre alcoométrique naturel minimum de 8,5°.

Catégorie 2 : Collines, coteaux ou terrains peu profonds avec beaucoup d'éléments grossiers et un climat inapte à produire naturellement 8,5°.

Catégorie 3 : Alluvions récentes, terres profondes, fonds de vallées.

NOTA :

1. Toutes les surfaces des régions non comprises dans une zone viticole sont incluses dans la catégorie 3

2. Toutes les surfaces aptes à produire des AOC sont incluses dans la catégorie 1.
3. Les titres alcoométriques s'entendent comme ceux obtenus pour une moyenne dans des conditions de production traditionnelle.

Article 11 : Valeur locative des baux viticoles

A - Valeur locative de base

La valeur locative de base d'une parcelle plantée en vigne est représentée par une fraction comprise entre 15 et 20 % de la récolte moyenne des cinq dernières années précédant la signature du bail.

Afin d'établir cette quantité, la partie la plus diligente devra apporter la preuve au moyen des déclarations officielles de récoltes, de la quantité de récolte moyenne des cinq dernières années, en excluant la meilleure et la moins bonne.

Lors de l'établissement d'un nouveau bail, lorsque les parties ne peuvent disposer des documents de déclaration de récolte de la ou des parcelles concernées, leur valeur locative sera établie sur la base de la quantité de récolte moyenne de la zone considérée.

Dans le cas de locataires vendant leur récolte en raisins, la quantité de récolte sera calculée sur la base de 130 kg de raisins pour 1 hl de vin.

Au moment de la conclusion du bail entre le preneur et le bailleur, la proportion respective de production entre vins tranquilles et vins effervescents peut y être indiquée (cas des vins de Vouvray et de Montlouis).

B - Majorations ou minorations de la valeur locative de base

1 - Nature du terrain (pour les VSIG et IGP seulement) : terrains classés en catégorie 3 => minoration jusqu'à 20 %

2 - Parcelles drainées (AOC, IGP et VSIG) : majoration de 5 %

3 - Âge de la vigne (AOC, IGP et VSIG) : à la signature du bail, le prix du bail sera majoré de la 4ème à la 25ème année de 0,25 % par an, ou minoré, à partir de la 26ème année, de 0,25 % par an

4 - Contenance des parcelles (AOC, IGP et VSIG)

La parcelle de référence est de 0,50 ha

au-dessous de 0,5 ha et par tranche de 0,10 ha : minoration de 1 %

au-dessus de 0,5 ha et par tranche de 0,10 ha : majoration de 1 % dans la limite de 5 %

5 - Densité de plantation (AOC, IGP et VSIG)

Toute parcelle plantée en AOC, IGP ou VSIG doit respecter la densité de plantation imposée par le cahier des charges de l'appellation concernée, sous peine de perdre son appellation.

6 - Ceps manquants (AOC, IGP et VSIG)

Le prix du bail pourra être minoré et indexé sur le pourcentage de ceps manquant à partir d'un manque de ceps de plus de 20%.

Ces valeurs locatives concernent les terres sans bâtiments d'habitation ou d'exploitation louées par bail écrit de neuf ans sans clause de reprise par le bailleur.

Article 12 : Location des terres nues à vocation viticole

La valeur locative d'une parcelle non plantée mais située dans une zone d'appellation contrôlée est discutée entre le propriétaire et le preneur et établie en respectant les minima et les maxima fixés dans l'arrêté préfectoral annuel pour la période du 1^{er} octobre de l'année N au 30 septembre de l'année N+1.

Article 13 : Cas de vignobles établis aux frais du preneur

Lorsque le preneur a procédé lui-même à la plantation à ses frais exclusifs, avec l'autorisation du bailleur conformément aux dispositions de l'article L411.73 du Code rural et de la pêche maritime, la valeur locative du terrain planté demeure celle du terrain nu, établie conformément aux dispositions de l'article 11 du présent arrêté pour les parcelles situées dans une zone d'AOC, et conformément aux dispositions applicables aux terres de polyculture, pour les parcelles situées en dehors d'une zone d'AOC.

Toutefois, lorsque le Service du Cadastre aura procédé au changement de nature de cultures de la parcelle plantée, le montant de la revalorisation de la taxe foncière sera à la charge du preneur.

Article 14 : Cas de vignobles établis d'un commun accord entre preneur et bailleur et à frais partagés

1 - Première plantation sur terrain nu ou replantation après arrachage total : après accord préalable des parties, les frais d'implantation du vignoble sont répartis comme suit :

A. A la charge du bailleur :

- Fumure de fond, minérale,
- Fourniture des plants, piquets, fil de fer, tuteur et dispositif de protection contre le gibier, remplacement des plants manquants pendant les 3 premières années.

B. A la charge du preneur :

- Fumure organique, si nécessaire,
- Travaux de plantation,
- Travaux d'entretien et frais culturaux (pendant 3 ans).

Le fermage ne sera réclamé au preneur que lorsque la vigne prendra sa 4^{ème} feuille (c'est-à-dire à partir de la 4^{ème} année).

2 - Entretien de la plantation : après accord préalable des parties, les frais sont répartis comme suit :

A. A la charge du bailleur :

- Fumure de fond, minérale,

- Fourniture des plants, piquets, fil de fer, tuteur et dispositif de protection contre le gibier,

B. A la charge du preneur :

- Arrachage des souches mortes,
- Fumure organique, si nécessaire,
- Travaux de plantation,
- Travaux d'entretien et frais culturaux (pendant 3 ans à la charge du preneur).

Article 15 : Valeur locative des bâtiments d'exploitation viticoles spécialisés

Les valeurs locatives des bâtiments viticoles spécialisés seront identiques à celles des bâtiments spécialisés en polyculture (s'y reporter) exprimées en monnaie.

Les caves ne sont pas comprises dans ces bâtiments spécialisés.

Il est cependant recommandé de ne pas louer à un tiers la cave séparément des autres bâtiments de l'exploitation viticole, afin de conserver l'unité d'exploitation dans son intégralité.

Un accord sera négocié entre le bailleur et le preneur pour toute location de cave ou de matériels vinaires (pressoir, égrappoir, pompes, cuves, etc.).

Dispositions particulières aux BAUX ARBORICOLES

Article 16 : Valeurs locatives en arboriculture fruitière

La valeur locative d'une terre nue, à vocation arboricole, non drainée, ne possédant pas de point d'eau utilisable en permanence est discutée entre le propriétaire et le preneur et établie en respectant les minima et les maxima fixés dans l'arrêté préfectoral annuel pour la période du 1^{er} octobre de l'année N au 30 septembre de l'année N+1.

La valeur locative des vergers est fixée selon leur productivité réelle, puis majorée ou minorée afin de tenir compte de la qualité du sol, de la contenance parcellaire, de l'âge du verger et des possibilités d'irrigation.

A – Valeur locative de base

1 - Vergers équilibrés de moins de 15 ans :

Il s'agit de vergers où les porte-greffes et les variétés sont bien adaptés à l'environnement pédoclimatique et qui assurent une bonne pollinisation.

2 - Vergers de productivité moyenne de moins de 15 ans :

L'adaptation au sol des porte-greffes n'est pas satisfaisante et où les variétés sont moins bonnes.

La valeur locative de ces vergers est discutée entre le propriétaire et le preneur et établie en respectant les minima et les maxima fixés dans l'arrêté préfectoral annuel pour la période du 1^{er} octobre de l'année N au 30 septembre de l'année N+1.

B – Majoration ou minoration de la valeur de base

1 - Âge du verger

- a) - En cas de jeune plantation, le fermage ne sera réclamé au preneur qu'à l'issue de la 5ème année suivant la plantation (5ème feuille).
- b) - Pour les vergers âgés de plus de 15 ans, la valeur locative sera réduite de 10 % par an.

2 - Irrigation

- a) - Point d'eau utilisable en permanence (source, ruisseau, rivière) et disposant d'une autorisation :
majoration possible (cf arrêté préfectoral annuel précité)
- b) - Forage ou réserve affecté exclusivement au verger : majoration possible (cf arrêté préfectoral annuel précité)

Le maximum est atteint lorsque le débit de l'eau est suffisant pour un arrosage normal de la parcelle.

Les installations d'irrigation (pompe, canalisations, filtration, transformateur, etc.) feront l'objet d'un contrat particulier.

Article 17 : Cas de vergers établis aux frais du preneur

Lorsque le preneur a procédé lui-même à la plantation à ses frais exclusifs, avec l'autorisation du bailleur conformément aux dispositions de l'article L411.73 du Code rural et de la pêche maritime, la valeur locative du terrain planté demeure celle du terrain nu, établie conformément aux dispositions des articles 1 et 3 du présent arrêté.

Toutefois, lorsque le Service du Cadastre aura procédé au changement de nature de culture de la parcelle plantée, le montant de la revalorisation de la taxe foncière sera à la charge du preneur.

Article 18 : Cas de vergers établis d'un commun accord entre preneur et bailleur et à frais partagés

En cas de première plantation ou de replantation après accord préalable des parties, les frais d'implantation du verger sont répartis comme suit :

A - A la charge du bailleur

- Fumure de fond,
- Fourniture de plants, piquets, fil de fer,
- Remplacement des plants manquants.

B - A la charge du preneur

- Fumure organique,
- Travaux d'implantation,
- Travaux d'entretien et frais culturaux (pendant 4 ans à la charge du preneur).

Article 19 : Obligation d'arrachage

Si le verger venait à être arraché par décision administrative pour des raisons sanitaires (feu bactérien), le fermage cesserait d'être dû jusqu'à ce que la nouvelle plantation atteigne sa cinquième année.

Ces valeurs locatives concernent les terres sans bâtiment d'habitation ou d'exploitation louées par bail écrit sans clause de reprise par le bailleur.

Article 20 : Valeurs locatives des bâtiments d'exploitation arboricoles spécialisés de réfrigération et de conservation

La valeur locative des bâtiments spécialisés de réfrigération et de conservation est discutée entre le propriétaire et le preneur et établie en respectant les minima et les maxima fixés dans l'arrêté préfectoral annuel pour la période du 1^{er} octobre de l'année N au 30 septembre de l'année N+1. Cette valeur est calculée en fonction de l'âge de ces bâtiments, du volume de stockage et de la nature du froid (atmosphère contrôlée ou froid normal).

A - Station de conservation en froid normal

1 - Construction de moins de 10 ans : cf arrêté préfectoral annuel précité

2 - Construction de plus de 10 ans, abattement de 2 à 20% sur la valeur précédente suivant l'état de la construction.

B - Station de conservation en atmosphère contrôlée

1 - Construction de moins de 10 ans : cf arrêté préfectoral annuel précité

2 - Construction de plus de 10 ans, abattement de 2% à 20% sur la valeur précédente suivant l'état de la construction.

Les parties concluront une convention particulière écrite régissant l'imputation des charges d'entretien et de réparation des installations et du matériel, compris dans la location.

Dispositions particulières aux BAUX MARAÎCHERS

(et cultures légumières de plein champ)

Article 21 : Valeurs locatives des terres maraîchères

La valeur locative des terres maraîchères est discutée entre le propriétaire et le preneur et établie en respectant les minima et les maxima fixés dans l'arrêté préfectoral annuel pour la période du 1^{er} octobre de l'année N au 30 septembre de l'année N+1.

A - Terres irriguées attenantes aux bâtiments d'exploitation ou d'habitation

1 - Avec installation d'arrosage appartenant au propriétaire : cf arrêté préfectoral annuel précité

2 - Avec installation d'arrosage appartenant au fermier : cf arrêté préfectoral annuel précité

B - Terres irriguées et isolées

- 1 - Avec installation d'arrosage appartenant au propriétaire : cf arrêté préfectoral annuel précité.
- 2 - Avec installation d'arrosage appartenant au fermier : cf arrêté préfectoral annuel précité

C - Cultures légumières de plein champ et aspergeraies

- 1 - Ne possédant pas de point d'eau : cf arrêté préfectoral annuel précité
- 2 - Possédant un point d'eau : cf arrêté préfectoral annuel précité

Dans ces limites, la valeur locative des terres maraîchères ou légumières de plein champ sera fixée en **fonction** de leur situation, de leur morcellement, de leur accès, etc...

Le maximum de la location sera appliqué à une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant d'1 ha au minimum représentant une exploitation maraîchère à ses débuts.

Les valeurs locatives applicables à l'ensemble des communes du département, concernent les terres sans bâtiment d'habitation ou d'exploitation loués par bail de 9 ans sans clause de reprise par le bailleur.

Dispositions particulières aux BAUX DE CHAMPIGNONNIÈRES

Article 22 : Valeurs locatives des champignonnières

La valeur locative des champignonnières est discutée entre le propriétaire et le preneur et établie en respectant les minima et les maxima fixés dans l'arrêté préfectoral annuel pour la période du 1^{er} octobre de l'année N au 30 septembre de l'année N+1.

Elle s'établit comme suit :

Classes	Caractéristiques	Valeur locative par are de carrière utilisable
1ère C	Caves présentant de grandes facilités d'exploitation, accès direct et aisé, place suffisante pour les déblais (ou éventuellement les fumiers), humidité et aération convenables. Tuf en quantité suffisante pour la durée du bail, hauteur de galerie de 2 m au minimum	cf arrêté préfectoral annuel précité
2ème C	Caves sèches mais possédant des puits d'aération suffisants, n'ayant toutefois pas à proximité immédiate, la place suffisante pour le travail des déblais (ou éventuellement des fumiers)	cf arrêté préfectoral annuel précité
3ème 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.	cf arrêté préfectoral annuel précité

L'exploitation type a une surface de 0,25 ha de carrière utilisable.

Ces valeurs locatives concernent les carrières ou caves sans bâtiment d'habitation ou d'exploitation loués par bail écrit de 9 ans sans clause de reprise par le bailleur.

VALEUR LOCATIVE DES BÂTIMENTS D'HABITATION

Article 23 : Valeur locative des bâtiments d'habitation

- Définition de la surface habitable :

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres (le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond).

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Cette surface S est calculée pour l'habitation.

- Définition de la valeur locative des bâtiments d'habitation :

La valeur locative des bâtiments d'habitation incluse dans un bail rural est fixée en euros par mètre carré de surface habitable entre les minima et maxima résultant du calcul décrit ci-après.

Le principe est ici de calculer une note définitive sur 20 caractérisant le logement en fonction de son état d'entretien et de conservation, de son confort et de sa situation par rapport à l'exploitation.

Cette note définitive, notée **C**, permet de classer le logement dans une des 4 catégories définies au 2 du présent article.

En fonction de la catégorie retenue, les parties conviendront d'une valeur locative en €/m², révisable chaque année en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers publié par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

1 – Mode de calcul de la note/20 accordée au logement

Les grilles ci-dessous sont des outils pour l'établissement du montant du loyer de la maison d'habitation incluse dans un bail rural.

Bailleur et preneur noteront chacun des critères légaux définissant le logement loué :

- ✓ critères par pièce habitable au nombre de 7 (luminosité, menuiseries, chauffage, murs intérieurs et plafonds, sols, équipements électriques, ventilation-aération) :

<u>Critère</u>	<u>Nombre maxi de points de notation</u>	<u>Correspondance des notations</u>	<u>Note/ pièce</u>
Luminosité	3	3 : larges ouvertures permettant une luminosité optimale, bien orienté 2 : luminosité moyenne 1 : ouvertures réduites, luminosité minimale voire insuffisante	
Menuiseries	3	3 : très bon état 2 : bon état 0 : vétuste	
Chauffage	4	4 : climatisation réversible (clim/chauffage) 3 : élément(s) de chauffage aux caractéristiques thermiques permettant une dépense d'énergie limitée 2 : élément(s) de chauffage suffisant et adapté 0 : élément de chauffage insuffisant, inadapté à la pièce	
Murs intérieurs et plafonds	4	4 : état neuf, bonne isolation 2 : bon état, pas d'isolation ou insuffisante 0 : état dégradé, pas d'isolation	
Sols	2	2 : sol uni, propre, facile d'entretien 1 : sol ne présentant pas toutes les caractéristiques du 2	
Équipements électriques	3	3 : en bon état, sécurisé, nombre de prises correspondant aux critères indicatifs ci-après (*) 2 : en bon état, équipement pour un confort minimal 0 : état vétuste	
Ventilation - aération	1	1 : présence d'une VMC / ventilation satisfaisante 0 : absence de VMC / ventilation insuffisante	
TOTAL A	20		

(*) : Critères indicatifs au niveau du nombre de prises :

- chambre : 3
- séjour : diviser par 4 la surface (m²) de la pièce pour avoir le nombre minimum de prises (5 prises si moins de 20 m²)
- cuisine : 6, non compris les prises spécifiques aux appareils électroménagers (lave-linge, lave-vaisselle, ...)
- couloir et autres locaux > 4 m² : 1 prise
- 3 prises de communication (téléphone)

Une note sur 20 doit être obtenue pour chaque pièce ; puis il est fait la moyenne de ces notes pour obtenir une nouvelle note sur 20 note A , comme suit :

Note pièce 1 + note pièce 2 + note pièce 3 + ... = note A

Nombre de pièces

✓ critères globaux au nombre de 6 (gros-œuvre, toiture, menuiseries extérieures, équipements sanitaires, emplacement-situation du bâtiment, accès aux services) :

<u>Critère</u>	<u>Nombre maxi de points de notation</u>	<u>Correspondance des notations</u>	<u>Note</u>
Gros œuvre	3	3 : bon aspect extérieur 2 : présentant des dégradations 0 : vétuste	
Toiture	4	4 : excellent état, isolation récente optimale, étanchéité assurée 3 : bon état, isolation datant de + de 10 ans, étanchéité assurée 2 : présentant des traces d'affaissement, isolation défailante 0 : état dégradé, absence d'isolation,	
Menuiseries extérieures	4	4 : très bon état d'entretien, double vitrage, volets 3 : très bon état d'entretien 2 : état moyen, simple vitrage, absence de volets 0 : mauvais état d'entretien	
Équipements sanitaires	3	3 : + de 3 postes d'eau chaude, et 2 WC 2 : au moins 3 postes d'eau chaude, et 1 WC 1 : moins de 3 postes d'eau chaude, et 1 WC	
Emplacement, situation du bâtiment	3	3 : vue remarquable ou dégagée, indépendance marquée de la maison par rapport à l'exploitation avec entrée indépendante, aménagements extérieurs (terrasse, cour individuelle) 2 : maison faisant partie prenante du corps de ferme, sans indépendance 1 : enclavement de la maison dans les bâtiments d'exploitation, maison accolée aux bâtiments d'exploitation	
Accès aux services	3	3 : transports en commun, commerces et services à proximité 2 : un des trois éléments du 3 ne se trouve pas à proximité 1 : transports en commun, commerces et services insuffisants ou éloignés	
TOTAL B	20		

Une note sur 20 doit être obtenue pour ces critères globaux caractérisant l'habitation = note B .

2 – Définition de la catégorie du logement

La note moyenne note C est calculée comme suit :

$$\frac{(\text{Note A} + \text{note B})}{2} = \text{note définitive note C}$$

En fonction de la note obtenue le loyer entre dans l'une de ses quatre catégories :

Note supérieure à 15	catégorie 1
Note comprise entre 12 et 15	catégorie 2
Note comprise entre 8 et 11	catégorie 3
Note inférieure à 8	catégorie 4

Afin de laisser aux parties une marge de négociation quant au prix du mètre carré, il est défini pour chaque catégorie des minima et maxima servant au calcul de la valeur locative.

3 – Valeur locative

La valeur locative des maisons d'habitation est discutée entre le propriétaire et le preneur et établie en respectant les minima et les maxima fixés dans l'arrêté préfectoral annuel pour la période du 1^{er} octobre de l'année N au 30 septembre de l'année N+1.

La valeur locative annuelle est calculée selon la catégorie définie ci-avant et arrêtée comme suit :

1 ^{ère} catégorie	Note supérieure à 15	cf arrêté préfectoral annuel précité
2 ^{ème} catégorie	Note comprise entre 12 et 15	cf arrêté préfectoral annuel précité
3 ^{ème} catégorie	Note comprise entre 8 et 11	cf arrêté préfectoral annuel précité
4 ^{ème} catégorie	Note inférieure à 8	cf arrêté préfectoral annuel précité

Cette formule est utilisable jusqu'à une surface totale habitable de 150 m². Pour tout mètre carré supplémentaire, un abattement de 50 % est appliqué sur le prix.

Un accord peut intervenir entre propriétaire et locataire sur une possible majoration du loyer en présence d'un grenier, garage, cave...

La valeur locative est égale à : S(m²) X prix conclu au m².

- Règlement du loyer :

Le loyer de la maison d'habitation est payable selon les conditions fixées dans le bail. Il peut être payé mensuellement ou annuellement.

- Actualisation du montant du loyer de la maison d'habitation :

Le loyer sera actualisé chaque année selon la variation constatée de l'indice de référence des loyers publié par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

VALEUR LOCATIVE DES CRESSONNIÈRES

Article 24 : Valeur locative des cressonnières

- Détermination des catégories permettant le calcul de la valeur locative

Pour la détermination de leur valeur locative, les cressonnières sont classées en quatre catégories (catégorie supérieure, 1^{re} catégorie, 2^e catégorie, 3^e catégorie) en tenant compte d'un débit minimal constant d'eau disponible de 1 l/s.

Catégorie supérieure	cressonnières répondant à la définition de la 1 ^{ère} catégorie et dont les berges des bassins sont consolidées par des plaques de ciment ou en maçonnerie
1 ^{re} catégorie	cressonnières d'accès facile (accès d'une largeur minimum de 3m), comportant des bassins bien situés sans obstacle au rayonnement solaire, et dont l'alimentation en eau est assurée directement par source située dans le bassin même ou à proximité immédiate.
2 ^{ème} catégorie	cressonnières pour lesquelles un des éléments qualitatifs énoncés pour la 1 ^{ère} catégorie fait défaut.
3 ^{ème} catégorie	cressonnières pour lesquelles plusieurs éléments qualitatifs énoncés pour la 1 ^{ère} catégorie font défaut.

Une majoration de 30 % est appliquée sur le prix en présence d'une serre en dur.

La valeur locative des cressonnières est discutée entre le propriétaire et le preneur et établie en respectant les minima et les maxima fixés dans l'arrêté préfectoral annuel pour la période du 1^{er} octobre de l'année N au 30 septembre de l'année N+1.

SEUIL D'APPLICATION DU STATUT DU FERMAGE

Article 25 : 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 L411-4 à L411-7, L411-8, L411-11 à L411-16 et L417-3 du Code rural et de la pêche maritime sont fixés comme suit pour l'ensemble du département d'Indre-et-Loire.

1 – terres de polyculture : 1 hectare

2 – terres consacrées à des cultures spécialisées : Les coefficients d'équivalences suivants sont appliqués :

Cultures	Coefficient d'équivalence	Superficie
Vignes AOC	12	8,33 ares
Autres vignes	8	12,50 ares
Cultures fruitières et petits fruits	10	10 ares
Cultures légumières de plein champ et asperges	5	20 ares
Cultures maraîchères et champignonnières	19	526 m2
Cultures maraîchères sous abri froid	33	303 m2
Cultures maraîchères sous abri chauffé	90	111 m2
Cultures florales de plein air	19	526 m2
Cultures florales sous abri froid	54	185 m2
Cultures florales sous serres chauffées	135	74 m2
Pépinières générales, tabac, oseraies	8	12,5 ares
Pépinières viticoles et arboricoles	19	526 m2
Cultures aromatiques et Safran	19	526 m2
Terres en nature de landes	0,05	20 hectares
Terres en nature de bois	0,025	40 hectares

SURFACE POUVANT ÊTRE REPRIS PAR LE BAILLEUR POUR CONSTRUIRE UNE MAISON D'HABITATION

Article 26 : Surface pouvant être reprise par le bailleur pour construire une maison d'habitation

En application des dispositions de l'article L411-57 du code rural et de la pêche maritime, la surface qu'un bailleur peut reprendre à son fermier en vue de la construction d'une maison d'habitation, ou pour assurer une dépendance foncière suffisante à des habitations existantes est fixée, pour le département d'Indre-et-Loire, à 50 ares.

TRAVAUX D'AMÉLIORATION SOUMIS À SIMPLE COMMUNICATION AU BAILLEUR

Article 27 : Travaux d'amélioration soumis à simple communication au bailleur

La liste des travaux d'améliorations d'un fonds loué pouvant être effectués par le preneur sans autorisation préalable du bailleur établie en application des dispositions du 2^{ème} alinéa de l'article L411-73 du Code rural et de la pêche maritime, est fixée pour le département d'Indre-et-Loire :

A – travaux sur bâtiments existants pour la protection des animaux, étables, porcheries

- améliorations des sols des bâtiments servant à l'hébergement des bovins, équins, porcins,
- établissement des rigoles d'évacuation de purin et de lisier,
- aménagement d'un local existant pour une meilleure utilisation : pose d'auges, d'abreuvoirs, mangeoires, ventilation, à l'exclusion des appareils,
- installation de canalisation d'eau, d'électricité (lumière et force) à l'exclusion des appareils. En ce qui concerne les installations électriques, un certificat de conformité devra être produit,
- enduits à hauteur exigée par la réglementation sanitaire départementale,
- aménagement des accès et abords des bâtiments existants,
- installation d'auvents dans la mesure où ils continuent la pente du toit déjà existant,
- aménagement intérieur d'une salle de laiterie.

B – travaux sur bâtiments existants pour la conservation des récoltes

- bardage d'un hangar,
- établissement des gouttières et des tuyaux de descente des eaux de pluie,
- installation d'auvents dans la mesure où ils continuent la pente du toit déjà existant,
- aménagement d'un local existant pour une meilleure utilisation, aux fins de stockage ou de ventilation.

C – travaux sur construction existante, pour la conservation des fertilisants organiques

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

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, dérochement, dissociation du sol à l'explosif

TABLES D'AMORTISSEMENT EN VUE DU CALCUL DE CERTAINES INDEMNITÉS
AUXQUELLES LES PRENEURS DE BAUX RURAUX PEUVENT PRÉTENDRE
EN APPLICATION DES ARTICLES L411-69 ET L411-71
DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME

Article 28 : Tables d'amortissement en vue du calcul de certaines indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux peuvent prétendre

	Durées d'amortissement
A – <u>bâtiments d'exploitation</u> :	
1 – ouvrages autres que ceux définis aux 3° et 4° en matériaux lourds ou demi-lourds, tels que maçonnerie de pierres d'épaisseur égale ou supérieure à 12 cm, béton armé et agglomérés de ciment (parpaings), ossatures et charpentes métalliques ou en bois traité	30 ans
2 – ouvrages autres que ceux définis au 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	18 ans
3 – couvertures en tuiles, ardoises, tôles galvanisées d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 mm et matériaux de qualité équivalente	22 ans
4 – autres modes de couverture : chaume, bois, tôles galvanisées de moins de 0,6 mm notamment	10 ans
B – <u>bâtiments d'habitation</u>	
1 – maisons de construction traditionnelle	
a) maison construite par le preneur	55 ans
b) extension ou aménagement	
- gros œuvre	25 ans
- autres éléments	25 ans
2- maisons préfabriquées	30 ans
C – <u>ouvrages incorporés au sol</u>	
1 – ouvrages constituant des immeubles par destination à l'exception des ouvrages ou installations énumérées au 2° :	

	Durées d'amortissement
a) installation de drainage - à l'expiration de la période d'amortissement du drainage, le bailleur ne pourra exiger aucune augmentation du montant du fermage causé par l'existence du drainage, même s'il s'agit d'un nouveau bail conclu avec un nouveau preneur - l'entretien de l'installation de drainage jusqu'à l'expiration du temps d'amortissement et également par la suite (émissaires et collecteurs en particulier) est à la charge des preneurs successifs - la réalisation d'un drainage fait obligation d'un état des lieux précis (nomenclature cadastrée des parcelles drainées) et d'un plan de drainage lors de la conclusion du bail avec le successeur du preneur ayant réalisé le drainage Le preneur qui réalise le drainage a l'obligation d'en remettre le plan au bailleur au plus tard à sa sortie des lieux	23 ans
b) installation d'irrigation.....	30 ans
c) installation d'alimentation en eau et installations électriques dans les bâtiments autres que les étables	20 ans
d) installations électriques et installations d'alimentation en eau dans les étables	12 ans
et installations électriques extérieures	
2 – autres ouvrages ou installations, tels que clôtures ou matériel scellé au sol dans les bâtiments :	
a) ouvrages et installations ne comportant pas d'élément mobile	15 ans
b) ouvrages et installations comportant des éléments mobiles tels que matériel de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement	10 ans

Article 29 : L'arrêté préfectoral du 2 février 2021 relatif au statut du fermage est abrogé.

Article 30 : Ces dispositions entreront en vigueur dans le département d'Indre-et-Loire le premier jour du mois suivant la publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Article 31 : Le présent arrêté est susceptible, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication de faire l'objet :

- d'un recours gracieux devant le préfet d'Indre-et-Loire ;
- d'un recours hiérarchique devant la ministre de l'Agriculture, de la Souveraineté Alimentaire et de la Forêt ;

- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif d'Orléans – 28, rue de la Bretonnerie – 45057 Orléans Cedex 1 par voie postale ou par voie dématérialisée via « télérecours citoyen » accessible sur le site Internet www.telerecours.fr.

Article 32 : Le secrétaire général de la préfecture, la directrice départementale des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture d'Indre-et-Loire.

Tours, le

23 DEC. 2024

La directrice départementale des territoires

Corinne BIVER

