PRÉFET
DE L'AVEYRON
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Service Agriculture et Développement Rural

Arrêté n° 12-2022-09-23-00010 du 23 septembre 2022

Objet : Arrêté constatant l'indice des fermages et sa variation pour l'année 2022 et actualisant, pour la période comprise entre le 1er octobre 2022 et le 30 septembre 2023, les minima et les maxima des loyers des différents biens ruraux (terres nues, bâtiments d'exploitation maisons d'habitation) loués dans le cadre d'un bail rural

---

LA PRÉFÈTE DE L'AVEYRON
Chevalier de la Légion d'honneur

Vu les dispositions du code rural et de la pêche maritime, et notamment celles des articles L.411-11, R 411-1 et R 411-9-10 ;

Vu l'arrêté du ministre de l'agriculture et de l'alimentation en date du 13 juillet 2022 constatant pour l'année 2022 l'indice national des fermages ;

Vu l'arrêté préfectoral n°12-2020-05-13-001 du 13 mai 2020 fixant les minima et maxima des loyers des différents biens ruraux (terres nues, bâtiments d'exploitation et maisons d'habitation) loués dans le cadre d'un bail rural et établissant la méthode d'évaluation des loyers pour chacun de ces biens ;

Vu l'arrêté préfectoral du 24 août 2020 donnant délégation de signature à Monsieur Joël FRAYSSE, directeur départemental des territoires de l'Aveyron ;

Vu l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 16 septembre 2022 ;

Direction Départementale des Territoires
9 rue de Bruxelles - ZAC de Bourran - BP 3370
12 033 RODEZ Cedex 9
Tél. : 05 65 73 50 00
Mél. : ddt@aveyron.gouv.fr

-A R R E T E-

I – TERRES NUES ET BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

Article 1er : Variation de l'indice national des fermages et valeur du point applicable aux fermages des terres nues et des bâtiments d'exploitation

Conformément aux dispositions de l'article L.411-11 du code rural et de la pêche maritime, **le fermage des terres nues et des bâtiments d'exploitation est actualisé chaque année selon la variation de l'indice national des fermages**, constaté avant le 1er octobre de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'agriculture.

L'indice national des fermages est constaté pour 2022 à la valeur de 110,16. Sa valeur était de 106,48 en 2021. La variation de cet indice entre 2021 et 2022 est de **+ 3,55 %.**

Pour les baux en vigueur, cet indice et sa variation sont applicables pour les échéances annuelles s'inscrivant dans la **période du 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023.**

Pour les nouveaux baux signés au cours de la période du 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023, la valeur du point applicable aux fermages des terres nues et aux bâtiments d'exploitation est fixée à 1,80 €.

Article 2 : Actualisation des minima et maxima des valeurs locatives des terres nues et des bâtiments d'exploitation

Conformément aux dispositions de l'article L.411-11 du code rural et de la pêche maritime, les minima et maxima des valeurs locatives des terres nues et des bâtiments d'exploitation sont actualisés chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages, constaté avant le 1er octobre de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'agriculture.

S'agissant des nouveaux baux signés au cours de la **période du 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023, les minima et maxima** des valeurs locatives des terres nues et des bâtiments d'exploitation, prévus à l'article 7 de l'arrêté préfectoral du 13 mai 2020 susmentionné, exprimés en monnaie, sont les suivants :

Valeurs locatives des terres nues (sols)

La valeur locative des terres nues, évaluée selon les dispositions définies à l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 13 mai 2020 susmentionné, doit être située entre les minima et maxima suivants selon le type de sol considéré :

Terres labourables

Minimum : **46 points / ha** soit 82,80 € / ha

Maximum : **130 points / ha** soit 234,00 € / ha

Pâtures

Minimum : **26 points / ha** soit 46,80 € / ha

Maximum : **85 points / ha** soit 153,00 € / ha

Parcours, landes ou pâtures peu productives

Minimum : **3 points / ha** soit 5,40 € / ha

Maximum : **50 points / ha** soit 90,00 € / ha

Valeurs locatives des bâtiments d'exploitation

La valeur locative des bâtiments d'exploitation, évaluée selon les dispositions définies à l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 13 mai 2020 susmentionné, doit être située entre les minima et maxima suivants selon le type de bâtiment considéré :

Bâtiment d'élevage

Minimum : **1 point / UGB** soit 1,80 € / UGB

Maximum : **28 points / UGB** soit 50,40 € / UGB

Bâtiment de stockage

Minimum : **2 points /tranche de 50 m³** soit 3,60 € /tranche de 50 m³

Maximum : **12 points /tranche de 50 m³** soit 21,60 € / tranche de 50 m³

Bâtiment sans équipements ni ouvrages incorporés au sol ou sans usage particulier

Minimum : **6 points / tranche de 10 m²** soit 10,80 € / tranche de 10 m²

Maximum : **15 points / tranche de 10 m²** soit 27,00 € / tranche de 10 m²

ATTENTION : CONCERNANT LES NOUVEAUX BAUX, LE FERMAGE DES TERRES NUES ET DES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION DOIT ÊTRE EVALUE EN UTILISANT LES MÉTHODES ET LES GRILLES D'ÉVALUATION PRECISEES DANS L'ARRÊTE PRÉFECTORAL DU 13 MAI 2020 (EN ANNEXE DU PRÉSENT ARRÊTE).

Pour rappel, **le fermage des terres nues et des bâtiments d'exploitation est payable en monnaie une fois par an** pour une période annuelle du bail, à terme échu ou à terme à échoir selon les clauses du bail.

II – MAISON D'HABITATION

ARTICLE 3 - Variation de l'indice de référence des loyers et valeur du point applicable au loyer de la maison d'habitation louée dans le cadre d'un bail rural

Conformément aux dispositions de l'article L.411-11 du code rural et de la pêche maritime, le **loyer mensuel de la maison d'habitation** compris dans un bail rural, exprimé en euros (€) par m² de surface habitable, **est actualisé chaque année selon la variation de l'indice de référence des loyers (IRL)** du 2ème trimestre de l'année d'actualisation, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

La variation de l'indice de référence des loyers (IRL) au **2ème trimestre 2022** est de +3,60 %.

Pour les nouveaux baux signés au cours de la période du 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023, la valeur du point applicable pour le loyer mensuel de la maison d'habitation est fixée à 0,0374 €.

ARTICLE 4 - Actualisation des minima et maxima des valeurs locatives de la maison d'habitation louée dans le cadre d'un bail rural

Conformément aux dispositions de l'article L.411-11 du code rural et de la pêche maritime, **le minimum et le maximum de la valeur locative affectée à la maison** d'habitation louée dans le cadre d'un bail rural sont actualisés chaque année en **fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2ème trimestre de l'année d'actualisation**, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

S'agissant des nouveaux baux signés au cours de la période du 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023, le minimum et le maximum du loyer mensuel **de la maison d'habitation louée dans le cadre d'un bail rural**, prévus à l'article 11 de l'arrêté préfectoral du 13 mai 2020 susmentionné, exprimés en monnaie (€ par m² de surface habitable), sont les suivants :

Loyer mensuel de la maison d'habitation

Minimum : **42 points / m²** soit 1,57 € / m²

Maximum : **160 points / m²** soit 5,98 € / m²

ATTENTION : CONCERNANT LES NOUVEAUX BAUX, LE LOYER DE LA MAISON D'HABITATION DOIT ÊTRE EVALUE EN UTILISANT LA MÉTHODE ET LA GRILLE D'ÉVALUATION PRECISEES DANS L'ARRÊTE PRÉFECTORAL DU 13 MAI 2020 (EN ANNEXE DU PRÉSENT ARRÊTE).

Pour rappel, **le loyer de la maison d'habitation est payable en monnaie une fois par mois**, à terme échu ou à terme à échoir selon les clauses du bail.

ARTICLE 5

Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur à compter du **1er octobre 2022.**

ARTICLE 6

La Secrétaire Générale de la Préfecture, les sous-préfets, les maires, le Directeur départemental des territoires de l'Aveyron 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 aux présidents des tribunaux paritaires des baux ruraux.

Fait à Rodez, le 23 septembre 2022

Le Directeur départemental des territoires

Joël FRAYSSE

ANNEXE

Arrêté préfectoral n°12-2020-05-13-001 du 13 mai 2020 fixant les minima et maxima des loyers des différents biens ruraux (terres nues, bâtiments d'exploitation et maisons d'habitation) loués dans le cadre d'un bail rural et établissant la méthode d'évaluation des loyers pour chacun de ces biens

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'AVEYRON

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Arrêté préfectoral n°12-2020-05-13-001 du 13 mai 2020

Objet : Arrêté fixant les minima et maxima des loyers des différents biens ruraux (terres nues, bâtiments d'exploitation et maisons d'habitation) loués dans le cadre d'un bail rural et établissant la méthode d'évaluation des loyers pour chacun de ces biens

LA PRÉFÈTE DE L'AVEYRON
Chevalier de la Légion d'honneur

Vu la sous-section 3 (prix du bail) de la section 1 (établissement du contrat, durée et prix du bail) du chapitre 1er (régime de droit commun) du titre 1er (statut du fermage et du métayage) du livre IV (baux ruraux) des parties législative et réglementaire du code rural et de la pêche maritime, et notamment les articles L.411-11, R.411-1 et R.411-2 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles R.111-1-1 et suivants ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu la loi n°88-1202 du 30 décembre 1988 relative à l'adaptation de l'exploitation agricole à son environnement économique et social ;

Vu la loi n°95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages ;

Vu la loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole ;

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

Vu l'ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 relative au statut du fermage et modifiant le code rural ;

Vu l'ordonnance n°2010-461 du 6 mai 2010 portant adaptation des renvois à des dispositions réglementaires d'application dans la partie législative du code rural ;

Vu le décret n°83-212 du 16 mars 1983 portant révision du code rural en ce qui concerne les dispositions législatives relatives aux baux ruraux ;

Vu le décret n°87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location ;

Vu le décret n° 2008-27 du 8 janvier 2008 relatif au calcul des références à utiliser pour arrêter les maxima et les minima du loyer des bâtiments d'habitation et modifiant le code rural ;

.../...

Adresse postale : 9 rue de Bruxelles Bourran BP 3370 12033 RODEZ CEDEX 9
Téléphone : 05 65 73 50 00 _ Courriel : ddt@aveyron.gouv.fr _ Site internet : http://www.aveyron.gouv.fr

Vu le décret n° 2017-1771 du 27 décembre 2017 modifiant les livres III à VII de la partie réglementaire du code rural et de la pêche maritime ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2009-190-15 du 9 juillet 2009 et son modificatif n°2010–161-14 du 10 juin 2010 fixant la valeur locative normale des bâtiments d'habitation compris dans un bail rural ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2013-283-0006 du 10 octobre 2013 fixant la valeur locative normale des terres nues et des bâtiments d'exploitation compris dans un bail rural ;

Vu l'arrêté préfectoral n°12-2018-04-05-004 du 5 avril 2018 fixant la composition de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux pour le département de l'Aveyron ;

Vu l'arrêté préfectoral n°12-2019-09-23-006 du 23 septembre 2019 constatant l'indice des fermages et sa variation pour l'année 2019 ainsi que la valeur locative normale des biens ruraux ;

Vu l'arrêté préfectoral du 7 février 2020 donnant délégation de signature à Madame Laure VALADE, directrice de la direction départementale des territoires de l'Aveyron par intérim ;

Vu l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 28 février 2020 ;

ARRÊTE

ARTICLE 1ER

Les dispositions du présent arrêté s'appliquent **à l'ensemble du territoire du département de l'Aveyron.**

Il est rappelé que les dispositions du présent arrêté s'appliquent à **toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole**, tel que stipulé et défini à l'article L.411-1 du code rural et de la pêche maritime.

ARTICLE 2 - VALEUR LOCATIVE DES BIENS RURAUX LOUES DANS LE CADRE D'UN BAIL RURAL

Les biens ruraux, immeubles et fonds agricoles constituant une exploitation agricole, loués dans le cadre d'un bail rural, sous le régime de droit commun du statut du fermage, tel que défini au titre I du livre IV du code rural et de la pêche maritime, font l'objet d'une évaluation de leurs valeurs locatives respectives en fonction des catégories suivantes :

- Évaluation de la **valeur locative des terres nues (sols)** : se référer aux dispositions de **l'article 3 du présent arrêté** ;

– Évaluation de la **valeur locative des bâtiments d'exploitation** : se référer aux dispositions de **l'article 4 du présent arrêté** ;

– Évaluation de la **valeur locative de la maison d'habitation** : se référer aux dispositions de **l'article 9 du présent arrêté**.

Tel que stipulé à l'article L.411-11 du code rural et de la pêche maritime, le prix de chaque fermage est établi en fonction, notamment, de la durée du bail, compte tenu d'une éventuelle clause de reprise en cours de bail, de l'état et de l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation, de la qualité des sols ainsi que de la structure parcellaire du bien loué et, le cas échéant, de l'obligation faite au preneur de mettre en œuvre des pratiques culturales respectueuses de l'environnement en application de l'article L. 411-27. Ce prix est constitué, d'une part, du loyer des bâtiments d'habitation et, d'autre part, du loyer des bâtiments d'exploitation et des terres nues.

CHAPITRE I

TERRES NUES ET BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

ARTICLE 3 - ÉVALUATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES TERRES NUES (SOLS)

1° - Méthodologie

La valeur locative des terres nues est évaluée selon la méthodologie suivante :

1° - Division de la propriété à évaluer en îlots de même nature (terres labourables, pâtures ou prairies pouvant être fauchées, parcours ou landes ou pâtures peu productives)

2° - Attribution à chaque îlot d'une note (en points par hectare) selon les éléments de la grille d'évaluation ci-après (cf. paragraphe 2°),

3° - Multiplication de la note par la surface de l'îlot (en hectares),

4° - Addition des résultats de ces opérations afin d'obtenir une **note globale** pour les terres nues de la propriété.

5° - Le loyer (fermage) des terres nues est donc obtenu en multipliant cette note globale par la valeur du point en euros (€) en vigueur (cf. article 6 du présent arrêté)

2° - Grille d'évaluation

Cette grille d'évaluation a pour objet d'établir une **note** pour chaque îlot défini par nature de sol, en fonction de la valeur agronomique du sol, du degré de mécanisation et des accès, de la configuration du parcellaire, de l'état et de l'entretien des clôtures et passages et de la présence de points d'eau ou des facilités d'abreuvement.

Cette note en points par hectare doit être située entre les **minima et maxima** suivants :

- **entre 46 et 130 points pour les terres labourables,**
- **entre 26 et 85 points pour les pâtures,**
- **entre 3 et 50 points pour les parcours, landes ou pâtures peu productives.**

	Terres labourables	Pâtures (prairies pouvant être fauchées)	Parcours, landes ou pâtures peu productives
A – Valeur agronomique	**Maximum 75 points Minimum 30 points**	**Maximum 35 points Minimum 20 points**	**Maximum 15 points Minimum 1 point**
Terre profonde	10 à 25 points	10 à 15 points	
Qualité du sol (argileux – sableux – franche) Qualité agronomique	10 à 25 points	5 à 10 points	1 à 5 points
Absence de pierres	5 à 15 points	2 à 5 points	
Absence de mouillères ou drainages fonctionnels	5 à 10 points	3 à 5 points	
Embroussaillement			0 à 10 points
B – Degré de mécanisation et accès	**Maximum 30 points Minimum 15 points**	**Maximum 15 points Minimum 5 points**	**Maximum 5 points Minimum 1 point**
Terre mécanisable	7 à 15 points	3 à 8 points	
Accès aux parcelles	8 à 15 points	2 à 7 points	1 à 5 points
C – Configuration du parcellaire	**Maximum 15 points Minimum 1 point**	**Maximum 20 points Minimum 1 point**	**Maximum 15 points Minimum 1 point**
Taille des parcelles, forme, exposition, altitude	1 à 10 points	1 à 15 points	1 à 10 points
Éloignement des parcelles	0 à 5 points	0 à 5 points	0 à 5 points
D – Clôtures et passages (état et entretien)	**Maximum 5 points Minimum 0 point**	**Maximum 5 points Minimum 0 point**	**Maximum 5 points Minimum 0 point**
	0 à 5 points	0 à 5 points	0 à 5 points
E – Points d'eau ou facilités d'abreuvement	**Maximum 5 points Minimum 0 point**	**Maximum 10 points Minimum 0 point**	**Maximum 10 points Minimum 0 point**
	0 à 5 points	0 à 10 points	0 à 10 points
TOTAL MINIMUM	**46 points**	**26 points**	**3 points**
TOTAL MAXIMUM	**130 points**	**85 points**	**50 points**
Supplément pour irrigation (*)	0 à 10 points	0 à 10 points	

(*) Supplément pour irrigation pour un îlot de même nature : de 0 à 10 points par hectare en fonction des possibilités d'irrigation : soit par le branchement direct de matériel d'irrigation avec présence d'eau suffisante, soit, dans les autres cas; lorsque l'irrigation est tributaire d'une autorisation de pompage validée. La valeur locative du dispositif d'irrigation fait l'objet d'un accord particulier entre les parties, au-delà éventuellement de la valeur locative maximale prévue pour les terres nues.

ARTICLE 4 - EVALUATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

La valeur locative des bâtiments d'exploitation est évaluée en fonction des catégories suivantes :

- les bâtiments d'élevage (partie A)
- les bâtiments de stockage (partie B)
- les bâtiments utilisés pour les productions hors-sol (partie C)
- les bâtiments sans équipements ni ouvrages incorporés au sol ou sans usage particulier (partie D)
- les cas particuliers (partie E)

Le loyer (fermage) des bâtiments d'exploitation est constitué de la somme des valeurs locatives estimées pour chacune des catégories prises en compte.

A – BÂTIMENTS D'ÉLEVAGE

La présence sur la propriété louée de bâtiment(s) d'élevage, utilisé(s) pour le logement d'animaux et le stockage d'aliments afférent, adaptés à l'exploitation et fonctionnels, conduit à l'attribution d'une valeur locative spécifique pour ce type de bâtiment d'exploitation.

A/1° - Méthodologie

La valeur locative des bâtiments d'élevage est évaluée selon la méthodologie suivante :

1° Détermination de la **capacité de logement de chaque bâtiment** d'exploitation, en nombre d'animaux puis en nombre d'Unité Gros Bétail (UGB) ;

2° - Détermination d'**une note par UGB** en application de la grille d'évaluation ci-après (cf. paragraphe A/3°),

3° - Multiplication- de la note par UGB par le nombre d'UGB logeable afin d'obtenir une note pour chaque bâtiment d'élevage;

4° - Dans le cas où plusieurs bâtiments d'élevage sont loués, addition des notes affectées à chaque bâtiment afin d'obtenir une **note globale** pour les bâtiments d'élevage de la propriété.

5° - Le loyer (fermage) des bâtiments d'élevage est donc obtenu en multipliant cette note globale par la valeur du point en euros (€) en vigueur (cf. article 6 du présent arrêté).

A/2° - Détermination de la capacité de logement

a) - **La capacité de logement du bâtiment d'élevage** doit, en premier lieu, être estimée en nombre d'animaux logeables en prenant en compte les normes ci-dessous :

Types de bâtiment	Normes (*)
Bergerie (ovins)	1,5 m² par brebis adulte
Chèvrerie (caprins)	2 m² par chèvre adulte
Stabulation libre pour bovins adultes (vaches laitières ou allaitantes)	Stabulation ouverte : 6,5 à 8 m² de couchage + 4 à 6 m² d'aire de parcours par animal Stabulation fermée : 9 à 10 m² par animal adulte + 1 à 2,5 m² par veau
Stabulation libre pour génisses et taurillons	Stabulation ouverte : 3 m² de couchage + 3 m² d'aire de parcours par animal Stabulation fermée : 4 m² par animal
Stabulation libre à logettes	nombre de logettes - dimension minimale d'une logette : 2,30 à 2,40 m x 1,20 m
Étable entravée	nombre d'animaux à l'attache - dimension minimale d'une stalle pour un animal adulte : 1,15 m x 1,60 à 1,80 m
Écurie	nombre de box ou de stalles

(*) Normes extraites de la circulaire DEPSE/SDEA/C2001-7047 du 20/12/2001 et du Référentiel des coûts raisonnés de construction et de rénovation des bâtiments d'élevage de ruminants – Institut de l'élevage - 2015

b) - **La capacité de logement du bâtiment d'élevage** est ensuite convertie en Unité Gros Bétail (UGB), en prenant en compte les équivalences suivantes :

Catégories d'animaux	Équivalence en UGB
1 bovin adulte (de plus de 2 ans)	1 UGB
1 bovin de 6 mois à 2 ans	0,6 UGB
1 bovin de moins de 6 mois	0 UGB
1 ovin ou 1 caprin	0,15 UGB
1 équidé adulte (de plus de 6 mois)	1 UGB
1 jeune équidé (de moins de 6 mois)	0 UGB

A/3° - Détermination d'une note par UGB

Dans un deuxième temps, les postes de la grille d'évaluation suivante sont examinés et affectés d'un nombre de points. **La note doit être située entre un minimum de 1 point par UGB et un maximum de 28 points par UGB.**

Types d'équipements	Pondération
1 - Évacuation des déjections En fonction des situations suivantes : évacuation facile avec tracteur et fourche, présence d'un évacuateur à fumier, installation possible d'un évacuateur à fumier, ou mécanisation impossible de l'évacuation des déjections	**0 à 3 points**
2 - Installation de stockage des déjections Capacité suffisante selon les normes du Ministère chargé de l'agriculture en vigueur à la signature du bail, facilités de reprise des déjections	**0 à 4 points**
3 - Distribution des aliments En fonction des situations suivantes : distribution faite avec tracteur équipé d'une fourche, remorque, ou dessileuse, distribution en libre service, présence de tapis de distribution, ou distribution par couloirs de distribution ou distribution manuelle sans couloir de distribution	**1 à 4 points**
4 - Stockage des aliments hors foin et paille Selon les situations suivantes : capacité suffisante selon les normes en vigueur, facilité de stockage au moment de la récolte, facilité de reprise pour distribution (hauteur suffisante pour le basculement de benne, manutention mécanique, gerbage), bardage sur 3 côtés	**0 à 8 points**
5 - État d'entretien Selon état des portes, fenêtres, auges, parcs	**0 à 2 points**
6 - Installation électrique, adduction en eau potable et accès réservé aux porteurs lourds	**0 à 4 points**
7 - Système d'aération ou de ventilation	**0 à 2 points**
8 - Présence de salle de traite et laiterie aux normes	**0 à 1 point**
TOTAL MINIMUM PAR UGB	**1 point**
TOTAL MAXIMUM PAR UGB	**28 points**

NB : Le matériel de traite, de transfert et de stockage de lait n'est pas intégré au bail mais peut faire l'objet d'une convention spécifique entre les parties.

A/4° - Capacité de logement du bâtiment et taux de chargement

Il est tenu compte de la cohérence entre la capacité de logement du bâtiment d'élevage et le taux de chargement, estimé en UGB à l'hectare de Surface Agricole Utile (SAU) de l'exploitation louée. Lorsque le bâtiment d'élevage a une capacité suffisante pour loger des animaux supportés par des surfaces autres que celles liées à l'exploitation louée, ce taux de chargement est plafonné à 1,4 UGB par hectare.

Dans le cas où le taux de chargement estimé est supérieur à 1,4 UGB par hectare, la capacité totale du logement à prendre en compte est équivalente au produit de la SAU louée par le seuil maximum de taux de chargement (soit 1,4).

B - BÂTIMENTS DE STOCKAGE

La présence sur la propriété louée de bâtiment(s) de stockage, utilisé(s) pour l'entreposage des récoltes et des moissons, adaptés à l'exploitation et fonctionnels, conduit à l'attribution d'une valeur locative spécifique pour ce type de bâtiment d'exploitation.

B/1° - Méthodologie

La valeur locative des bâtiments de stockage est évaluée selon la méthodologie suivante :

1° - Détermination du **volume de stockage du bâtiment**, estimée en tranche de 50 m^3

2° - Détermination d'une **note par tranche de 50 m^3** en application de la grille d'évaluation ci-après (cf. paragraphe B-3°)

3° - Multiplication de cette note par le nombre de tranche de 50 m^3 afin d'obtenir une note pour chaque bâtiment de stockage

4° - Dans le cas où plusieurs bâtiments de stockage sont loués, addition des notes affectées à chaque bâtiment afin d'obtenir une note globale pour les bâtiments de stockage de la propriété louée.

5° - Le loyer (fermage) des bâtiments de stockage est donc obtenu en multipliant cette note globale par la valeur du point en euros (€) en vigueur (cf. article 6 du présent arrêté).

B/2° - Détermination du volume de stockage du bâtiment, estimée en tranche de 50 m³

La hauteur prise en compte dans l'évaluation du volume est la hauteur sous entrait (terme d'architecture désignant la poutre horizontale d'une charpente qui forme la base de la ferme de comble).

B/3°- Détermination d'une note par tranche de 50 m³

Les postes de la grille d'évaluation suivante sont examinés et sont affectés d'une note en nombre de points. **La note doit être située entre un minimum de 2 points par tranche de 50 m³ et un maximum de 12 points par tranche de 50 m³.**

Types d'équipements	Pondération
Présence d'un bardage sur trois côtés	0 à 3 points
Hauteur suffisante permettant le déchargement de tout véhicule	0 à 3 points
Facilité d'accès et de manœuvre pour tout véhicule	1 à 3 points
État général du bâtiment (toiture, huisseries, chenaux, installations électriques, présence d'humidité au sol)	1 à 3 points
TOTAL MINIMUM PAR TRANCHE DE 50 M³	**2 points**
TOTAL MAXIMUM PAR TRANCHE DE 50 M³	**12 points**

C - BÂTIMENTS UTILISÉS POUR LES PRODUCTIONS HORS-SOL

La présence sur la propriété louée de bâtiment(s) d'élevage, utilisé(s) pour les **productions hors-sol** adaptés à l'exploitation et fonctionnels, conduit à l'attribution d'une valeur locative spécifique pour ce type de bâtiment d'exploitation.

L'évaluation de la valeur locative pour ce type de bâtiment est scindée en 2 parties :

1°- Évaluation de la valeur locative du bâtiment seul et des aménagements (hors équipements),

2° - Évaluation de la valeur locative des équipements liés au bâtiment.

C/1° - Évaluation de la valeur locative du bâtiment (hors équipements)

La valeur locative de ce type de bâtiment est évaluée en fonction de sa **valeur vénale** *(valeur à laquelle un bien peut être vendu sur le marché à un instant donné)*.

a - Estimation de la valeur vénale du bâtiment

Cette évaluation peut être réalisée soit par accord entre les parties, soit à dire d'expert ou soit par l'application d'un amortissement dégressif.

Dans le cas de l'application d'un amortissement dégressif, le taux d'amortissement est évalué de la manière suivante:

- 10 % de la première à la cinquième année,
- 8 % de la sixième à la dixième année,
- 5 % à compter de la onzième année,

Cette valeur est affectée des correctifs suivants

* Correctif pour l'état d'entretien

Il est appliqué à la valeur vénale un correctif de - 20 % à + 20 % en fonction des modalités suivantes:

- de 0 à + 20 % dans le cas d'un bâtiment dont l'état d'entretien est convenable à très satisfaisant,
- de 0 à - 20 % dans le cas où des travaux de remise en état sont indispensables, notamment après vérification de l'efficacité de l'isolation.

* Correctif pour accès et voie de communication

Il est appliqué à la valeur vénale, corrigée éventuellement en fonction de l'état d'entretien, un correctif de - 10 % à + 10 % en fonction de l'accès du bâtiment pour :

- facilité de manœuvre autour du bâtiment pour tout gros porteur (semi-remorque),
- état des voies de communication permettant la circulation jusqu'au bâtiment de ces mêmes gros porteurs.

b - Valeur locative du bâtiment

La **valeur locative** équivaut à **5 % de la valeur vénale** estimée selon les modalités ci-dessus.

C/2° - Évaluation de la valeur locative des équipements liés au bâtiment (évacuation des déchets, distribution, cages, alimentation...)

Les équipements liés à ce type de bâtiment ne sont pas intégrés au bail ; ils sont la propriété du preneur en raison de l'impossibilité de retrouver ces équipements en l'état à la fin du bail. Ils doivent être vendus au preneur entrant et ne peuvent faire l'objet d'aucune location spécifique. A la sortie du preneur, les équipements sont achetés par le bénéficiaire de la reprise.

La valeur vénale de ces équipements, dans la mesure où ils sont vendus au preneur en début de bail, peut être évaluée :

- soit par accord entre les parties,
- soit à dire d'expert (spécialisé dans ce domaine) et à frais communs,
- soit par l'application d'un amortissement dégressif de 15 %. Dans ce cas, un correctif pour bon état de fonctionnement et d'entretien peut être appliqué par accord entre les parties. Il est procédé de la même manière dans le cas d'une reprise de fin de bail.

D – BÂTIMENTS SANS ÉQUIPEMENTS NI OUVRAGES INCORPORÉS AU SOL OU SANS USAGE PARTICULIER

Dans le cas où l'exploitation louée comporte un ou plusieurs bâtiments(s) ne pouvant être classés dans une des catégories prévues aux paragraphes A, B ou C du présent article, et en particulier **le cas du bâtiment d'exploitation ne comportant aucun équipement ou ouvrage incorporé au sol ou sans usage particulier**, la valeur locative de ce type de bâtiment est évaluée à partir d'**une note spécifique estimée à partir de la surface au sol du bâtiment (par tranche de 10 m²).**

Cette note doit être située entre un minimum de 6 points et un maximum de 15 points par tranche de 10 m² de surface intérieure utilisable et estimée en fonction de la valeur d'usage *(valeur d'un bien en fonction de l'utilité qu'en retire une personne par rapport à ses besoins)* du ou des bâtiments concerné(s).

E – CAS PARTICULIERS

E/1° - Cas d'un bâtiment affecté au garage du matériel agricole

La présence d'un bâtiment spécifique pour **le garage du matériel agricole** peut donner lieu à un loyer, calculé sur la base d'**une note de 1 à 4 points par tranche de 10 m² de surface**. Cette note est estimée en fonction de sa valeur d'usage pour le logement, l'entretien et la réparation du matériel agricole (aire bétonnée pour le lavage, fosse d'entretien…).

E/2° - Cas d'un bâtiment ancien comportant un caractère patrimonial ou architectural

Dans le cas de la location d'un bâtiment ancien comportant un caractère architectural ou patrimonial (ex : ancienne grange-étable ayant un plancher en bois), il y a lieu de prévoir dans le bail écrit des clauses spécifiques liées à la préservation du bâtiment, à la protection des utilisateurs et aux conditions d'utilisation de ce bâtiment, notamment en ce qui concerne l'usage de matériel agricole à l'intérieur du bâtiment.

ARTICLE 5 – CORRECTIFS

1° - Correctif pour exercice du droit de reprise

En cas d'insertion d'une clause de reprise dans le bail, il n'est pas appliqué de minoration mais, dans tous les cas, l'exercice de ce droit entraîne une réduction de 15 % du montant du fermage des deux dernières années du bail.

2° - Correctif pour baux à long terme

Les fermages des **baux à long terme**, d'une durée de 18 ans et plus, calculés selon les modalités susmentionnées, sont **majorés de 15%**.

ARTICLE 6 - VALEUR DU POINT APPLICABLE AUX TERRES NUES ET BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

La valeur du point, applicable pour les fermages des terres nues et bâtiments d'exploitation, à prendre en compte est **la valeur du point mentionnée à l'article 1er de l'arrêté préfectoral annuel constatant l'indice des fermages en vigueur sur la période considérée** au cours de laquelle est signé le nouveau bail rural.

ARTICLE 7 - MINIMA ET MAXIMA DES VALEURS LOCATIVES DES TERRES NUES ET DES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

Le fermage des terres nues et des bâtiments d'exploitation est payable en monnaie une fois par an pour une période annuelle du bail, à terme échu ou à terme à échoir selon les clauses du bail.

S'agissant des nouveaux baux signés après l'entrée en vigueur du présent arrêté, les fermages annuels doivent être établis entre les minima et maxima suivants, multipliés par la valeur du point en euros (€) en vigueur mentionné à l'article 6 du présent arrêté.

Valeur locative des terres nues (sols)

Natures de sol	**Minima**	**Maxima**
Terres labourables	**46 points par ha**	**130 points par ha**
Pâtures	**26 points par ha**	**85 points par ha**
Parcours, landes ou pâtures peu productives	**3 points par ha**	**50 points par ha**

Valeur locative des bâtiments d'exploitation

Catégories de bâtiment	Minima	Maxima
Bâtiments d'élevage	**1 point par UGB**	**28 points par UGB**
Bâtiments de stockage	**2 points par tranche de 50 m³**	**12 points par tranche de 50 m³**
Bâtiments sans équipements ni ouvrages incorporés au sol ou sans usage particulier	**6 points par tranche de 10 m²**	**15 points par tranche de 10 m²**

ARTICLE 8 - ACTUALISATION DU FERMAGE DES TERRES NUES ET BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

Conformément aux dispositions de l'article L.411-11 du code rural et de la pêche maritime, **le fermage des terres nues et des bâtiments d'exploitation est actualisé chaque année selon la variation de l'indice national des fermages**, constaté avant le 1er octobre de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'agriculture.

CHAPITRE II

MAISON D'HABITATION

ARTICLE 9 - EVALUATION DE LA VALEUR LOCATIVE DE LA MAISON D'HABITATION

A - Le loyer de la maison d'habitation

Le loyer mensuel de la maison d'habitation louée au sein d'un bail rural est individualisé, exprimé en euros par mètre carré (€ par m²) de surface habitable définie conformément à l'article 46 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967.

La **surface habitable à prendre en compte** est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.

B – Normes et conditions minimales de confort et d'habitabilité

La maison d'habitation louée dans le cadre d'un bail rural devra respecter les normes et conditions minimales de confort et d'habitabilité en vigueur, notamment :

- les dispositions des articles R.111-1-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation,
- les dispositions du décret n°87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location.

C- Critères de détermination du loyer

C/1° - Grille d'évaluation

Le montant du loyer mensuel exprimé en € par m² est fixé en fonction des critères d'appréciation relatifs à l'état d'entretien et de conservation du logement, de son importance, de son confort et de sa situation par rapport à l'exploitation tel que précisé dans la grille ci-après :

DESCRIPTIF	NOTATION
PARTIE I – STRUCTURE DE L'HABITATION	
GROS ŒUVRE	4 à 15 points
TOITURE	4 à 15 points
MENUISERIES	4 à 15 points
MURS - ENDUITS INTERIEURS	4 à 15 points
CARRELAGE ET SOLS	4 à 15 points
TOTAL PARTIE I	**20 à 75 points**
PARTIE II - CRITÈRES DE CONFORT	
ÉLECTRICITÉ – EAU - GAZ	4 à 14 points
ÉQUIPEMENTS SANITAIRE / CUISINE	4 à 14 points
MODE DE CHAUFFAGE - CHEMINEE	4 à 14 points
VENTILATION - AÉRATION	4 à 14 points
ÉVACUATION ET TRAITEMENT DES EAUX USEES	4 à 14 points
TOTAL PARTIE II	**20 à 70 points**
PARTIE III - SITUATION - ORIENTATION	
EXPOSITION – ORIENTATION DE L'HABITATION	1 à 7 points
SITUATION / ISOLEMENT DE L'HABITATION	1 à 8 points
TOTAL PARTIE III	**2 à 15 points**
TOTAUX I+II+III	**42 à 160 points**
MINIMUM	**42 POINTS**
MAXIMUM	**160 POINTS**

La note doit être située entre un minimum de 42 points par m² et un maximum de160 points par m².

C/2° - Prise en compte de la surface habitable totale louée

Le montant du loyer obtenu à partir de la grille d'évaluation fera l'objet d'un **abattement pour la partie supérieure à 100 m²** de la façon suivante :

- pour la surface habitable comprise entre 100 et 150 m² : - 50%
- pour la surface habitable au-delà de 150 m² : - 80%

ARTICLE 10 - VALEUR DU POINT APPLICABLE A LA MAISON D'HABITATION

La valeur du point, applicable pour le loyer de la maison d'habitation à prendre en compte est **la valeur du point mentionnée à l'article 3 de l'arrêté préfectoral annuel constatant l'indice des fermages en vigueur sur la période considérée** au cours de laquelle est signé le nouveau bail rural.

ARTICLE 11 – MINIMUM ET MAXIMUM DE LA VALEUR LOCATIVE DE LA MAISON D'HABITATION

Le loyer de la maison d'habitation est payable en monnaie une fois par mois, à terme échu ou à terme à échoir selon les clauses du bail.

S'agissant des nouveaux baux signés après l'entrée en vigueur du présent arrêté, le loyer mensuel de la maison d'habitation doit être établi entre les minimum et maximum suivants, multipliés par la valeur du point en euros (€) en vigueur mentionné à l'article 10 du présent arrêté.

Valeur locative de la maison d'habitation

	Minimum	**Maximum**
Loyer mensuel	**42 points par m²**	**160 points par m²**

ARTICLE 12 – ACTUALISATION DU LOYER DE LA MAISON D'HABITATION

Conformément aux dispositions de l'article L.411-11 du code rural et de la pêche maritime, le loyer mensuel de la maison d'habitation compris dans un bail rural **est actualisé chaque année selon la variation de l'indice de référence des loyers (IRL)** du 2ème trimestre de l'année d'actualisation, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

ARTICLE 13 – ENTREE EN VIGUEUR

Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur le lendemain du jour de sa publication au recueil des actes administratifs de la Préfecture de l'Aveyron.

Les arrêtés préfectoraux n°2009-190-15 du 9 juillet 2009 et n°2010–161-14 du 10 juin 2010 fixant la valeur locative normale des bâtiments d'habitation compris dans un bail rural et l'arrêté préfectoral n°2013-283-0006 du 10 octobre 2013 fixant la valeur locative normale des terres nues et des bâtiments d'exploitation compris dans un bail rural sont abrogés.

ARTICLE 14 - EXECUTION

La Secrétaire générale de la Préfecture de l'Aveyron, les Sous-préfets, les Présidents des tribunaux paritaires des baux ruraux et la Directrice départementale des territoires par intérim 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'Aveyron.

Fait à Rodez, le 13 MAI 2020

Pour la Préfète et par délégation,
la Directrice départementale des territoires
par intérim,

Laure VALADE

ANNEXE : METHODE D'EVALUATION DU FERMAGE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

1 – TERRES NUES ET BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

FERMAGE ANNUEL DES TERRES NUES ET BÂTIMENTS D'EXPLOITATION			
Terres nues (sols)			
Terres labourables	Note	A-1	.....points
Pâtures	Note	A-2	.....points
Parcours, landes ou pâtures peu productives	Note	A-3	.....points
	Note globale	A = A1+A2+A3	.....points
Bâtiments d'exploitation			
Bâtiments d'élevage	Note globale	B	.....points
Bâtiments de stockage	Note globale	C	.....points
Bâtiments production hors-sol	Note globale	D	.....points
Bâtiment sans équipements	Note globale	E	.....points
Cas particuliers	Note globale	F	.....points
Note totale NT A+B+C+D+E+F		**NT (en points)**	**.....points**
Valeur du point applicable le jour de la signature du bail [1]		VP	.....€
Montant total du fermage annuel (F) pour les terres nues et les bâtiments d'exploitation (en € par an)		**F = NT x VP**	**.....€**
Pour les baux à long terme (18 ans et plus), application d'une majoration de 15 % sur le montant du fermage annuel		F x 1,15	.....€

[1] – La valeur du point à appliquer est consultable sur l'arrêté préfectoral annuel constatant l'indice des fermages et sa variation applicable sur la période au cours de laquelle le bail rural est signé.

2 – MAISON D'HABITATION

LOYER MENSUEL DE LA MAISON D'HABITATION		
Maison	Note globale (NG)	.....points/m²
Valeur du point applicable le jour de la signature du bail [1]	VP	.....€
Surface habitable (S) en m² **jusqu'à 100 m²**	S (en m²) max 100 m²	.....m²
Montant du loyer mensuel (en € par mois) pour une maison ayant une surface habitable n'excédant pas 100 m²	**L = NG x VP x S**	.....€
Si la surface habitable est comprise entre 100 et 150 m², application d'un abattement de 50 % pour la partie supérieure à 100 m²		
Surface habitable supérieure à 100 m²	S1 max 50 m²	.....m²
Part de loyer (L1) en €/mois correspondant à la partie supérieure à 100 m²	**L1 = 0,50 x NG x VP x S1**	.....€
Si la surface habitable est supérieure à 150 m², application d'un abattement de 80 % pour la partie supérieure à 150 m²		
Surface habitable supérieure à 150 m²	S2	.....m²
Part de loyer (L2) en €/mois correspondant à la partie supérieure à 150 m²	**L2 = 0,80 x NG x VP x S2**	.....€
Montant total du loyer (LT) en €/mois	**LT = L + L1 + L2**	.....€

[1] – La valeur du point à appliquer est consultable sur l'arrêté préfectoral annuel constatant l'indice des fermages et sa variation applicable sur la période au cours de laquelle le bail rural est signé.