



PRÉFET DE LOIR-ET-CHER

ARRÊTÉ N° 41-2019-12-06-004 MODIFIÉ
FIXANT L'ACTUALISATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES BAUX RURAUX
POUR LA PÉRIODE DU 1^{ER} OCTOBRE 2019 AU 30 SEPTEMBRE 2020

Le préfet de Loir-et-Cher,
Chevalier dans l'Ordre national de la Légion d'Honneur,
Chevalier dans l'Ordre national du Mérite,

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 l'arrêté du ministre de l'agriculture et de l'alimentation en date du 12 juillet 2019 constatant pour 2019 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 le décret du 27 mars 2019 portant nomination de M. Yves ROUSSET en qualité de préfet de Loir-et-Cher,

Vu l'avis émis le 24 octobre 2019 par la commission consultative paritaire des baux ruraux,

Sur proposition de la directrice départementale des territoires,

ARRETE

Article 1^{er} – L'indice national des fermages est constaté pour 2019 à la valeur de 104,76. Cet indice est applicable pour les échéances comprises entre le 1^{er} octobre 2019 et le 30 septembre 2020.

Article 2 – La variation de l'indice national des fermages 2019 par rapport à l'année 2018 est de + 1,66 %.

Article 3 – La valeur monétaire du point permettant le calcul de la valeur locative des terres et prés nus pour les baux en cours conclus en application de dispositions applicables avant l'entrée en vigueur de l'arrêté préfectoral du 27 novembre 2019 susvisé est fixée à **0,0183 €**.

La valeur monétaire du point permettant le calcul de la valeur locative des terres et prés nus pour les baux conclus ou renouvelés en application de dispositions de l'arrêté préfectoral du 27 novembre 2019 susvisé est fixée à :

- **0,70 €** pour chacun des 30 premiers points ;
- **1,60 €** pour chacun des points compris entre 31 et 70 ;
- **1,90 €** pour chacun des points à partir de 71.

Ces valeurs sont applicables pour les échéances comprises entre le 1^{er} octobre 2019 au 30 septembre 2020.

Article 4 - 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 27 novembre 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 | 45,00 €/ha | 180,00 €/ha |
| Perche Vendômois | 45,00 €/ha | 180,00 €/ha |
| Vallée du Loir | 70,60 €/ha | 197,10 €/ha |
| Gâtine Tourangelle | 51,40 €/ha | 181,90 €/ha |
| Beauce | 51,40 €/ha | 199,00 €/ha |
| Vallée et coteaux de la Loire | 41,80 €/ha | 176,20 €/ha |
| Sologne viticole | 25,80 €/ha | 180,00 €/ha |
| Plateaux bocagers de la Touraine Méridionale | 51,40 €/ha | 178,10 €/ha |
| Champagne Berrichonne | 51,40 €/ha | 178,10 €/ha |
| Grande Sologne | 33,80 €/ha | 161,00 €/ha |

Article 5 – La valeur locative annuelle des bâtiments d'exploitation 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 :

| Description des catégories de bâtiments | Minima et maxima en €/m² |
|--|--|
| 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... | 3,8 à 12,0 €/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 | 2,2 à 4,2 €/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 | 1,4 à 2,2 €/m ² |
| Tous les autres bâtiments tels que par exemple toit à porc, appentis, poulaillers en matériaux légers, etc... | 0, 2 à 1,4 €/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 | 3,5 à 12,0 €/m ² |
| Bâtiments liés aux activités équinés | 1,1 à 6,3 €/m ² |
| - Aires d'évolution extérieure (carrière, piste et paddock) | |
| - Aires d'évolution intérieure (manège couvert) | 4,2 à 31,4 €/m ² |
| - Logement des animaux (box individuels ou collectifs, aires de soins) | 5,2 à 31,4 €/m ² |
| - Bâtiments relatifs à l'accueil du public et à l'administration | 7,8 à 47,1 €/m ² |

Article 6 – L'indice de référence des loyers (IRL) est constaté pour le 2^{ème} trimestre 2019 à la valeur de 129,72. Cet indice est applicable pour les échéances comprises entre le 1^{er} octobre 2019 et le 30 septembre 2020.

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

- 0,414 € pour chacun des 1 000 premiers points ;
- 1,654 € pour chacun des points compris entre 1 001 et 4 000 ;
- 3,487 € 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 | 32,53 | 128,52 | 30,18 | 115,11 | 26,82 | 103,94 |
| - Pour chacun des m ² > à 50 jusqu'à 120 | 14,53 | 55,88 | 12,29 | 50,29 | 11,18 | 44,70 |
| - Pour chacun des m ² > à 120 | 10,06 | 39,12 | 8,94 | 34,65 | 7,82 | 31,29 |

Article 7 – 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 : 53,50 €/hl
Blanc : 72,20 €/hl

VINS en Appellation d'Origine Protégée (AOP)

AOC Coteaux du Vendômois blanc et rouge confondus : 70 €/hl
AOC Touraine blanc et rouge confondus : 94 €/hl
AOC Cheverny/Cour Cheverny blanc et rouge confondus : 94 €/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 : 53,50 €/hl
Blanc : 72,20 €/hl

VINS en Appellation d'Origine Protégée (AOP)

AOC Coteaux du Vendômois blanc : 70 €/hl
AOC Coteaux du Vendômois rouge : 70 €/hl
AOC Touraine blanc : 100 €/hl
AOC Touraine rouge : 70 €/hl
AOC Cheverny blanc/Cour Cheverny : 100 €/hl
AOC Cheverny rouge : 70 €/hl

Article 8– M. le secrétaire général de la préfecture, les sous-préfets d'arrondissements et Mme la directrice départementale 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 06 DEC. 2019

Le Préfet,



Yves ROUSSET