

PRÉFECTURE DE LA CREUSE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE
L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT
DE LA CREUSE

A R R E T E n° 2009-817 du 9 juillet 2009

Déterminant la valeur locative des biens loués

LE PREFET DE LA CREUSE
Chevalier de l'ordre national du mérite,

- VU le code rural et notamment les articles L 411-11 et R 411-1 à R 411-27 concernant le statut du fermage ;
- VU la loi n° 88-1202 du 30 décembre 1988, complétée par la loi n° 90-85 du 23 janvier 1990 relative à l'adaptation de l'exploitation agricole à son environnement économique et social ;
- VU l'arrêté 93-756 du 1^{er} juin 1993 déterminant la valeur locative des biens loués ;
- VU le décret n° 2008-27 du 8 janvier 2008 relatif au calcul des références à utiliser pour arrêter les minima et les maxima du loyer des bâtiments d'habitation et modifiant le code rural ;
- VU l'arrêté n°2008-1127 du 1^{er} octobre 2008 constatant l'indice des fermages et sa valorisation pour l'année 2008 ;
- VU l'avis de Monsieur le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt ;
- SUR PROPOSITION** de Monsieur le Secrétaire général de la Préfecture de la Creuse,

AR R E T E

Article 1er – Critères d'évaluation de la valeur locative annuelle du bien loué

Une annexe au présent arrêté définit les éléments d'appréciation pour les terrains, les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation.

● Pour les terrains

La valeur locative des terrains, pour l'ensemble du département et quel que soit le revenu cadastral, est déterminée après notation en points des terrains loués, par îlots de culture.

Un îlot de culture est un ensemble de parcelles cadastrales homogène auquel peut s'appliquer la même notation.

Une note est attribuée à chaque îlot de culture, compte tenu des éléments d'appréciation ci-dessous indiqués ; elle est comprise entre 10 et 100 points par hectare.

Le maximum de 100 points par hectare correspond à la note pouvant être attribuée aux meilleurs terrains du département.

Le minimum de 10 points par hectare correspond à la note pouvant être attribuée au moins bons terrains du département.

ELEMENTS D'APPRECIATION	NOTE MAXIMALE PAR HECTARE
Qualité et état du sol	50 points
Régime des eaux •pointe d'eau •mouillère/drainage	10 points
Morcellement, forme, arbres	10 points
Accès, éloignement	5 points
Situation géographique (relief, exposition, altitude)	25 points
TOTAL	100 points

Les parcelles présentant une valeur agronomique particulièrement faible, telles que les pentes abruptes, les marécages ou les tourbières, feront l'objet d'une appréciation contradictoire entre les parties, indépendante de la grille de notation.

- Pour les bâtiments d'exploitation

1- la valeur locative des bâtiments d'exploitation traditionnels, est affectée d'une note comprise entre 50 points et 400 points, compte-tenu de leur nature et de leur état.

2- la valeur locative des bâtiments d'exploitation et des installations présentant un caractère technique et fonctionnel élevé, et lorsqu'ils sont parfaitement adaptés aux spéculations de la région, est affectée d'une note qui est comprise entre 100 et 1800 points.

- Pour les maisons d'habitation

Lorsque le bien loué comporte une maison d'habitation, la valeur locative de cette dernière fait l'objet d'une évaluation indépendante.

Cette valeur locative des bâtiments d'habitation est fixée selon les tranches de minima et maxima suivants, en fonction de la taille du logement :

Taille du logement *	Prix minima	Prix maxima
De 0 à 100 m ²	2 €/mois	6,50 €/mois
De 101 à 150 m ²	2 €/mois	5,50 €/mois
De Supérieur à 151 m ²	2 €/mois	4,50 €/mois

* la taille du logement est déterminée selon la méthode de calcul de la Loi CARREZ décrite dans le décret n° 97-532 du 23 mai 1997 (JO. du 29/05/1997).

Le montant du loyer est librement négocié entre le bailleur et le preneur. Il doit être compris dans les fourchettes ci-dessus en fonction de la taille du logement et de l'état de l'habitation. Les bailleurs et preneurs peuvent éventuellement utiliser les modalités de calcul présentées à titre de référence en annexe.

Par ailleurs, le calcul du loyer s'entend par tranche de m², le prix final étant l'addition de chaque tranche.

Article 2 – Baux d'une durée supérieure à 9 ans

Lorsque le bail sera conclu pour une durée supérieure à 9 ans, son prix sera majoré de 5 % par période triennale au-delà de 9 ans, soit :

- 5 % pour 12 ans,
- 10 % pour 15 ans,
- 15 % pour 18 ans.

Au-delà de 18 ans, les baux feront l'objet d'une majoration contradictoire entre les parties.

Article 3 – Clause de reprise

Si une clause de reprise sexennale est incluse au moment du renouvellement du bail, son prix sera minoré de 10 %.

Si la reprise est effectivement exercée, cette réduction sera portée à 25 % à partir de la date de notification du congé.

Article 4 – Modalités d'application

Concernant le prix du loyer pratiqué pour les terrains et bâtiments d'exploitation, celui-ci est encadré jusqu'au 30 septembre 2009 par des minima et maxima mentionnés dans l'arrêté n°2008-1127 du 1er octobre 2008. La fourchette de prix est ensuite revue au 1er octobre de chaque année.

La nouvelle règle de calcul de la valeur locative pour les maisons d'habitation incluses dans un bail rural n'est applicable que pour les nouveaux baux signés ou les baux renouvelés à compter de la publication du présent arrêté.

Article 5 – Abrogation de l'arrêté préfectoral antérieur

L'arrêté préfectoral n° 93-756 du 1^{er} juin 1993 est abrogé.

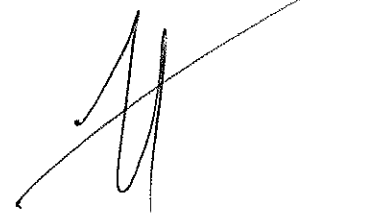
Article 6

Monsieur le Secrétaire général de la Préfecture de la CREUSE, Monsieur le Directeur départemental de l'agriculture et de la forêt, Messieurs les présidents des tribunaux paritaires des baux ruraux 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 la Creuse.

Fait à Guéret, le

09 JUIL. 2009

LE PREFET,



Jean FABRE

ANNEXE à l'ARRETE DETERMINANT la VALEUR LOCATIVE des BIENS LOUES

Définition des critères permettant d'apprécier la valeur locative des exploitations données à bail

POUR LES TERRAINS

On évalue la valeur locative des terrains en points, par îlots de parcelles.

COMPOSITION des ILOTS

Nombre d'îlots (non limité)	Îlot 1	Îlot 2	Îlot 3	Îlot 4	Îlot 5
Numéros des parcelles composant chaque îlot					
Superficie totale par îlot					

ELEMENTS de NOTATION à l' HECTARE sur 100

Qualité et état du sol	50					
Régime des eaux	10					
Morcellement, forme, arbre	10					
Accès, éloignement	5					
Situation géographique, relief, exposition, altitude	25					
Note à l'ha par îlot	100					
TOTAL des POINTS PAR ILOT						

On obtient le total des points par îlot en multipliant la note à l'hectare par la superficie total de l'îlot concerné.

QUALITE et ETAT du SOL

Sont exclusivement à retenir les éléments indicatifs de la qualité intrinsèque des sols.

Sont à exclure ceux qui traduisent un état passager consécutif à la condition antérieure récente de l'exploitation.

La qualité du sol tient à sa structure physique, sa composition chimique, sa perméabilité, son pouvoir de rétention, ses réserves en éléments humiques et fertilisants.

L'état du sol est déterminé en fonction de la présence ou non de pierres, de rochers visibles ou invisibles, de ruisseaux sinueux, de mouillères ou marais.

REGIME des EAUX

Les principaux critères de notation sont liés aux possibilités naturelles ou artificielles d'abreuvement et fonction de leurs qualités (commodité d'accès, propreté, écoulement, dangers éventuels pour les animaux, abords ...), ainsi que de leur permanence (captation, résistance à la sécheresse ...).

Un drainage effectué et financé par le bailleur est de nature à corriger l'appréciation que recevrait un terrain humide.

La possibilité et la facilité d'irrigation peuvent être appréciées.

MORCELLEMENT, FORME, ARBRES

La petite taille d'îlots dispersés, leur forme anguleuse ou irrégulière sont la cause de difficultés d'exploitation.

Les grandes surfaces de forme adaptée à la mécanisation facilitent le travail mécanique.

La présence d'arbres en nombre important réduisent la surface agricole utile, l'absence de tout abri, constituent des handicaps.

ACCES, ELOIGNEMENT

Il sera tenu compte de :

- la distance séparant les bâtiments des parcelles ou îlots de culture (longueur, largeur et état du chemin),
- la distance séparant les bâtiments d'une route (longueur, largeur et état du chemin),
- la continuité ou de la discontinuité de passage de parcelle à parcelle (existence ou non de routes nationales, voies ferrées, rivières),
- la distance séparant le siège de l'exploitation du centre économique local (école, services médicaux, approvisionnement).

SITUATION GEOGRAPHIQUE, RELIEF, EXPOSITION, ALTITUDE

Il sera tenu compte :

- de la petite région agricole : Plateau de Millevaches, Marche, Haut-Limousin, Bas-Berry, Combraille Bourbonnaise,
- des facilités ou des difficultés de mécanisation,
- de la précocité ou du retard de la végétation.

L'altitude réduit le temps de végétation et limite les possibilités culturales.

POUR les BATIMENTS d' EXPLOITATION

On évalue la valeur locative des bâtiments d'exploitation en points.

Sont considérées comme traditionnelles les étables avec cornadis sans possibilité d'accès et de manœuvres pour un tracteur, les bergeries sans possibilité d'accès et de manœuvres pour un tracteur , les granges sans aménagements.

Sont considérés de conception moderne les équipements suivants dont la liste n'est pas limitative :

- stabulations libres ou entravées, bergeries, porcheries neuves ou aménagées dans un bâtiment ancien profondément modifié,
- ensemble de bâtiments d'élevage sains, vastes, solides, fonctionnels, permettant un travail facile et rapide, en particulier pour l'affouragement et le curage.

L'absence d'eau dans les bâtiments d'élevage constitue un handicap.

POUR LES MAISONS D'HABITATION

On évalue la valeur locative des maisons d'habitation en pourcentage.

Critère d'entretien et de conservation (40 %)	
Gros oeuvre : <ul style="list-style-type: none"> • Murs et toiture, portes et fenêtres : ensemble neuf ou vétuste,... 	
Critère de confort (50 %)	
<ul style="list-style-type: none"> • Installation sanitaires : WC, lavabos, douches, baignoire, point d'eau chaude : nombre de commodités, état,... 	(20 %)
<ul style="list-style-type: none"> • Installation de chauffage, isolation et électricité: Neuve ou ancienne, présence par pièce, confort et coût d'utilisation, isolation 	(20 %)
<ul style="list-style-type: none"> • Etat d'entretien intérieur du logement et présence de dépendances : Carrelages et sols, enduits, revêtements intérieurs, ... 	(10 %)
Critère de situation de l'exploitation (10 %)	
<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation détachée ou incluse dans le corps de ferme 	

Par ailleurs, tout logement, pour être loué, doit obtenir un minimum de 30 % sur les deux premiers critères (entretien, conservation et confort). Ce seuil correspond à la notion de logement décent précisée par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.