Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU PAS-DE-CALAIS

Arrêté actualisant les minima et les maxima des valeurs locatives des biens loués à usage d'exploitation agricole pour l'année 2018

Le Préfet du Pas-de-Calais

Vu le code rural et de la pêche maritime, et notamment les articles L. 411-11 à L. 411-24 et R. 411-1 à R. 411-9-11 ;

Vu l'article 9 de la loi n°2008-111 du 8 février 2008 sur le pouvoir d'achat qui a modifié l'indice de référence des loyers ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret n°2010-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et de ses composantes ;

Vu le décret du 16 février 2017 portant nomination de Monsieur Fabien SUDRY en qualité de Préfet du Pas-de-Calais ;

Vu l'arrêté ministériel du 20 juillet 2018 constatant pour 2018 l'indice national des fermages ;

Vu l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2017 actualisant les maxima et les minima des valeurs locatives des biens loués à usage d'exploitation agricole ;

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la mer,

ARRÊTE

ARTICLE 1 Terres labourables ou Prairies

Les valeurs locatives des terres labourables ou prairies sont déterminées à partir d'une évaluation en points du bien loué. Le bien loué est segmenté en plusieurs zones agronomiques homogènes. Une zone agronomique correspond à une référence cadastrale, à un groupe de références cadastrales ou une partie de référence cadastrale. Chaque zone agronomique fait l'objet d'une évaluation en points selon la grille (annexe 1) qui tient compte en premier lieu de la qualité et de l'état du sol, en deuxième lieu de la taille, de la forme et des surfaces improductives, en dernier lieu de l'accès et du relief. La notice d'utilisation de la grille est expliquée en annexe 2.

La valeur du bien loué en points par ha est obtenue par la moyenne arithmétique pondérée des valeurs de chaque zone composant le bien loué.

Cette valeur situe le bien dans une tranche de valeurs locatives encadrée par un minima et un maxima exprimés en euros, par application du tableau de correspondance suivant :

Pour les baux de 9 ans	**1er tranche**	**2ème tranche**	**3ème tranche**	**4ème tranche**
Nombre de points à l'ha	20 à 57 points	58 à 79 points	80 à 93 points	94 à 100 points
Valeur locative à l'ha	44,9 € à 127,7 €	127,8 € à 173,8 €	173,9 € à 199 €	199,1 € à 223,9 €

Les biens situés en section de Wateringues et soumis à la taxe d'assainissement pourront bénéficier d'un abattement de 10% des valeurs locatives.

Il est précisé que :

a) En cas d'insertion d'une clause de reprise, les valeurs locatives indiquées dans le tableau de l'article 1 du présent arrêté pourront être réduites de 12 % dans le cas d'une reprise triennale et de 6 % dans le cas d'une reprise sexennale.

b) Pour les baux comportant une durée de location de 18 ans ou plus, les valeurs locatives des terres indiquées dans le tableau de l'article 1 du présent arrêté seront majorées de 18 %.

ARTICLE 2 BÂTIMENTS D'HABITATION

Lorsque les biens loués comportent une habitation, le loyer des bâtiments d'habitation inclus dans le prix du bail est calculé distinctement de celui des bâtiments d'exploitation et des terres nues. Il est fixé en monnaie entre les maxima et les minima fixés au présent article.

Ce loyer ainsi que les maxima et les minima sont actualisés, chaque année, selon la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'institut national de la statistiques et des études économiques (l'indice de référence est le dernier indice trimestriel publié à la conclusion du bail ; le nouvel indice à prendre en compte est le dernier indice connu à l'échéance annuelle du bail). Cet indice est consultable sur le site http://www.insee.fr.

Le loyer sera fonction :

a) D'une part, de la surface habitable définie ainsi : « 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 fenêtres, il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre »;

b) Et d'autre part, des éléments correcteurs suivants : situation (géographique, environnement, vues, abords, accès), état d'entretien et de vétusté du bâtiment (extérieur et intérieur), conception, répartition et fonctionnalité des pièces, type de chauffage et isolation, éléments de confort (eau chaude, installation gaz fixe, localisation des WC, baignoires, douches) et existence de dépendances (nature, surface, accessibilité).

Les maisons d'habitation sont classées en 4 catégories par référence à une habitation type par catégorie pour laquelle sera appliquée le loyer moyen :

- ***1ère catégorie*** : maison de caractère, de style ou moderne (moins de 20 ans) bien éclairée aux abords agréables, en bon état d'entretien (intérieur et extérieur), fonctionnelle, bien isolée avec chauffage central, équipée d'une salle de bain avec eau chaude, baignoire ou douche, avec WC intérieur indépendant et disposant d'un garage attenant, d'un sous-sol ou de dépendances ;
- ***2ère catégorie*** : maison plus ordinaire de plus de 20 ans en bon état, comportant les mêmes équipements que ceux de la première catégorie ;
- ***3ère catégorie*** : maison simple, de situation, d'éclairement et d'ensoleillement moyens n'ayant pas de vue dégagée au confort simple mais présentant un état général vétuste, des défauts d'isolation (murs, toits, menuiseries extérieures) et un mauvais agencement des pièces ;
- ***4ère catégorie*** : maison ancienne, 2 pièces minimum, sombre, sans confort aux normes sanitaires et électriques minimales.

Le loyer annuel ramené à la surface en m² habitable sera compris, par catégorie compte tenu de l'état des lieux et des éléments correcteurs ci-dessus, entre les minima et les maxima suivants (€/m²/an) :

Loyer des maisons d'habitation	**Minima**	**Maxima**
1ère catégorie	**49,04 €**	**69,47 €**
2ère catégorie	**38,83 €**	**54,15 €**
3ère catégorie	**27,58 €**	**43,92 €**
4ère catégorie	**20,43 €**	**32,69 €**

Ce prix est minoré de 25 %, 50 %, et 75 % pour une surface habitable respectivement comprise entre 120 et 150 m², 150 et 250 m² et au-delà de 250 m².

Lorsque des améliorations auront été réalisées dans les normes par le preneur avec l'accord du bailleur, ce dernier indemnisera le preneur selon les règles d'amortissement convenues entre les parties.

ARTICLE 3 BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

Le loyer annuel des bâtiments d'exploitation loués avec des terres est calculé distinctement de celui des terres nues. Il est fixé en monnaie entre les maxima et les minima fixés au présent article. Ce loyer ainsi que les maxima et les minima sont actualisés, chaque année, selon la variation de l'indice des fermages.

Le loyer sera fonction :

a) D'une part, de la surface bâtie hors œuvre exprimée en m² ;

b) Et d'autre part des éléments correcteurs suivants : situation (accessibilité aux engins agricoles modernes, abords), adaptation aux besoins d'une agriculture moderne selon la destination (hauteur, largeur, conception, fonctionnalité, nature des sols, des murs ou bardage, isolation), aménagement intérieur réutilisable, alimentation en eau et en électricité, état d'entretien et de vétusté du bâtiment (extérieur et intérieur).

Les bâtiments d'exploitation sont classés en 4 catégories par référence à des bâtiments types par catégorie pour lesquels sera appliquée le loyer moyen :

- 1ère catégorie :

- bâtiments modernes, récents, de conception rationnelle, en très bon état et répondant aux besoins d'une agriculture moderne, équipés d'installation d'eau et électricité, sol bétonné.
- bâtiments spécialisés tels que :
  - stabulation libre avec couloir d'alimentation permettant le passage avec tracteur et dessileuse ;
  - porcherie ;
  - stockage pommes de terre ;
- hangars ou belles granges fermées sur 4 côtés, grandes portes surmontées d'une gouttière, profondeur minimale 9m, hauteur minimale sous trait 6m, sol bétonné, surface utilisable d'au moins 150m² ;

- 2ème catégorie :

Bâtiments relativement récents, adaptables aux méthodes modernes d'exploitation :

- hangars bardés sur 3 côtés - surface 100m² au moins ;
- granges – profondeur minimale 7m - Hauteur minimale sous trait 4 m- surface de 100m² au moins ;
- remises à matériels fermées sur 4 ou 3 côtés ;
- garages clos avec sol bétonné ;
- stabulation entravée- couloir d'alimentation assez spacieux pour passage du tracteur avec dessileuse ;

-3ère catégorie :

- bâtiments anciens ;
- hangars parapluie bardés sur 2 faces ;
- anciennes étables sommairement converties disposant d'ouvertures minimales de 3 m de large ;
- petites granges ne correspondant pas aux normes définies aux catégories 1ère et 2ème ;

- 4ème catégorie :

- anciens bâtiments d'élevage non transformés mais utilisables ;
- bâtiments vétustes inadaptés ;
- hangars non bardés ;
- petites étables non transformables.

Les bâtiments déclarés non utilisables, d'un commun accord entre les parties, ne seront pas pris en compte dans le calcul du loyer. Dès lors, le bailleur aura la possibilité de les inclure dans le bail avec une mise à disposition à titre gratuit, de les détruire, ou de les reprendre.

Le loyer annuel de la location des bâtiments d'exploitation est calculé à partir de la surface bâtie hors œuvre exprimée en m². Il sera compris, par catégorie compte tenu de l'état des lieux et des éléments correcteurs précités, entre les minima et maxima suivants (€/m²/an) :

Loyer des bâtiments d'exploitation	**Minima**	**Maxima**
1ère catégorie	**2,25 €**	**2,92 €**
2ème catégorie	**1,67 €**	**2,25 €**
3ème catégorie	**0,79 €**	**1,67 €**
4ème catégorie	**0,35 €**	**0,79 €**

Le calcul est opéré par bâtiment ou groupe de bâtiments selon sa destination.

En cas d'aménagement intérieur effectué par le bailleur (stabulation libre, salle de traite, laiterie, installation frigorifique) le montant de la location sera majoré de 3% du coût de ces aménagements dans la limite des maxima ci-dessus.

Lorsque des améliorations auront été réalisées dans les normes par le preneur avec l'accord du bailleur, ce dernier indemnisera le preneur selon les tables d'amortissement définies dans l'arrêté préfectoral du 27 janvier 1978 pris pour le calcul des indemnités dues aux preneurs à l'expiration de leurs baux en raison des travaux d'amélioration foncière.

Cas particulier : installations équestres : valeurs locatives minimales et maximales

NATURE (1) (2)	Prix minimum au m2	Prix maximum au m2
Surfaces de travail artificielles		
o Carrières	**1,05 €**	**6,17 €**
o Marcheurs	**1 030,43 €**	**5 152,12 €**
o Pistes	**1,05 €**	**4,11 €**
o manèges couverts	**4,11 €**	**20,60 €**
o paddock (sol stabilisé, sablé et clôtures appropriées et <1 ha)	**0,21 €**	**2,05 €**
Logements des animaux (box et locaux annexes : aires de soins, couloirs, sellerie, sanitaires…)		
Catégorie 1 : bâtiment avec box individuels	**10,30 €**	**51,53 €**
Catégorie 2 : bâtiment avec box collectifs	**5,16 €**	**30,91 €**
Catégorie 3 : bâtiment nu	Se référer aux bâtiments d'exploitation (article 3 du présent arrêté)	
Bâtiment relatif à l'accueil du public et du personnel	**20,60 €**	**61,81 €**
Stockage des fourrages (foin, paille), des aliments concentrés et du matériel (tracteur, van, ...)	Se référer aux bâtiments d'exploitation (article 3 du présent arrêté)	
Prairies spécialement aménagées pour l'accueil des chevaux	Possibilité de majorer les loyers des prairies fixés conformément à l'article 1 du présent arrêté jusqu'à 3 fois en fonction de la qualité de l'aménagement (état des lices …)	
Autres prairies, (y compris simple clôture électrique	Se référer aux prairies (article 1 du présent arrêté)	

(1) les aménagements sont réalisés par le bailleur. À défaut et en cas de réalisation des aménagements par le preneur, les loyers sont fixés par référence aux loyers des bâtiments nus (article 3) ou par référence aux prairies sans clôture spécifique pour accueillir les chevaux (articles 1). Attention les aménagements doivent avoir fait l'objet d'une autorisation préalable du bailleur.

(2) Critères d'appréciation : situation notamment région touristique ou périurbaine, âge des installations, équipements en distribution d'eau et électricité, fumières, nature et état des équipements complémentaires, lumière et isolation.

ARTICLE 4 Production spécialisée

La valeur locative des biens affectés de façon permanente à une production spécialisée n'entrant pas dans un assolement de polyculture, sera calculée de la même manière que celle des terres labourables ou des prairies.

ARTICLE 5 Cressonnières

Pour la détermination de leur valeur locative, les cressonnières sont classées en quatre catégories comme suit :

- ***1ère catégorie*** : cressonnières d'accès facile comportant des bassins bien orientés dont l'alimentation en eau est assurée directement par une source située dans le bassin même ou à proximité immédiate, pour une superficie maximum de 300 m ;
- ***2ème catégorie*** : cressonnières pour lesquelles un des éléments qualitatifs énoncés pour la 1ère catégorie fait défaut ;
- ***3ème catégorie*** : cressonnières pour lesquelles plusieurs des éléments qualitatifs énoncés pour la 1ère catégorie font défaut ;
- ***catégorie supérieure*** est ajoutée dans laquelle pourront être classées les cressonnières répondant à la définition de la 1ère catégorie et dont les berges des bassins sont consolidées par des plaques de ciment ou en maçonnerie ;

Selon la classification, la valeur locative des cressonnières sera fixée entre les normes minima et maxima ci-après :

Catégorie de la cressonnière	**Valeur locative de la cressonnière en € par are de bassin pour une durée de location de 9 ans**	
	minima	**maxima**
Catégorie supérieure	**19,49 €**	**27,88 €**
1ère catégorie	**16,93 €**	**19,49 €**
2ème catégorie	**11,22 €**	**16,93 €**
3ème catégorie	**8,03 €**	**11,22 €**

ARTICLE 6

L'arrêté préfectoral sus-visé du 27 septembre 2017 fixant les maxima et les minima des valeurs locatives des biens loués à usage d'exploitation agricole est abrogé à compter du 1er octobre 2018.

ARTICLE 7

Les dispositions du présent arrêté s'appliquent à compter du 1er octobre 2018.

ARTICLE 8

Le Secrétaire général de la Préfecture du Pas-de-Calais et le Directeur départemental des territoires et de la mer, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au *recueil des actes administratifs et sur le site de la Préfecture du Pas-de-Calais (http://www.pas-de-calais.gouv.fr).*

Arras, le 1er octobre 2018

Le Préfet

Fabien SUDRY