

**Arrêté préfectoral n° DT 25-0698
portant sur les modalités de calcul des loyers des terres nues,
des terrains compliantés en vigne ou en arbres fruitiers,
des bâtiments d'exploitation et d'habitation
et constatant la valeur des fermages
à compter du 1er octobre 2025**

Le préfet de la Loire

VU le Code rural et de la pêche maritime, notamment le Livre quatrième relatif aux baux ruraux ;

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment l'article R 111-2 ;

VU la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties, notamment son article 46 ;

VU la loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 relative aux prix des fermages ;

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

VU la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ;

VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

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 ;

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

VU l'arrêté de la ministre de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire en date du 23 juillet 2025, constatant pour 2025 l'indice national des fermages ;

VU l'arrêté préfectoral n° DT 24-0035 du 28 janvier 2024 portant désignation des représentants des bailleurs et des preneurs à la Commission consultative paritaire départementale des baux ruraux ;

VU la consultation postale et électronique de la Commission consultative paritaire départementale des baux ruraux de la Loire par courrier signé du 13 octobre 2025 et les remarques émises lors de cette consultation ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires,

ARRETE

Article 1er : Valeur du point

La valeur du point (p) utilisée ci-après pour la détermination de la valeur locative des terrains nus et des bâtiments d'exploitation est actualisée en tenant compte de la variation de l'indice national des fermages 2025.

Cet indice s'applique dans tout le département de la Loire du 1er octobre 2025 au 30 septembre 2026, aux loyers des terres nues et des bâtiments d'exploitation.

A compter du 1^{er} octobre 2025, la valeur de l'indice national des fermages pour l'année 2025 est de **123,06** (base 100 en 2009).

La variation de cet indice par rapport à l'année précédente est de **0,42 %**.

La valeur du point (p) actualisée au 1^{er} octobre 2025 est égale à **1,7722 €**.

Pour les baux anciens portant sur les terrains et les bâtiments d'exploitation dont le prix est exprimé en denrées, le prix des denrées à retenir est celui de l'arrêté préfectoral n° DT 11-547 du 2 août 2011, qui annule et remplace l'arrêté du 22 septembre 2009, échéance annuelle, actualisé par la valeur de l'indice **123,06** (base 100 en 2009).

On entend par « baux anciens » :

- les baux ruraux en cours au 2 janvier 1995 et maintenus en denrées,
- les baux ruraux souscrits en denrées en application du dispositif transitoire du 3 janvier 1995 au 2 janvier 1996,

Le prix de chaque fermage est constitué, d'une part, du loyer des bâtiments d'habitation et, d'autre part, du loyer des bâtiments d'exploitations, des terres nues et des terrains complantés.

Article 2 : Durée du bail

Sauf cas particulier prévu par le Code rural et de la pêche maritime, la durée du bail ne peut être inférieure à 9 ans.

PARTIE I

TERRES NUES

Article 3 : Zonages

Les minima et maxima des loyers des terres nues sont arrêtés en fonction des cinq grandes régions agricoles suivantes :

PLAINE DU FOREZ

Communes de Andrézieux-Boutheon, Arthun, Bellegarde-en-Forez, Bussy-Albieux, Boen/Lignon, Boisset-les-Montrond, Bonson, Chalain-d'Uzore, Chalain-le-Comtal, Chamboeuf, Champdieu, Chambéon, Civens, Cléppé, Caintilleux, Cuzieu, Epercieux-Saint-Paul, Feurs, Grézieux-le-Fromental, L'hopital-le-Grand, Magneux-Haute-Rive, Marclopt, Mizérieux, Montbrison-Moingt, Montrond-les-Bains, Montverdun, Mornand, Nervieux, Pommiers, Poncins, Pouilly-les-Feurs, Précieux, Rivas, Saint-André-le-Puy, Saint-Bonnet-les-Oules, Saint-Cyprien, Saint-Cyr-les-Vignes, Saint-Etienne-le-Molard, Saint-Galmier, Saint-Just-Saint-Rambert, Saint-Laurent-la-Conche, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Paul-d'Uzore, Saint-Romain-Le-Puy, Saint-Thomas-La-Garde, Sainte-Agathe-La-Bouteresse, Sainte-Foy-Saint-Sulpice, Salt-En-Donzy, Salvizinet, Savigneux, Sury-Le-Comtal, Unias, Valeilles, Veauche, Veauchette.

PLAINE DU ROANNAIS

Communes de Ambierle, La-Bénisson-Dieu, Briennon, Chandon, Changy, Charlieu, Commelle-Vernay, Le Coteau, Le Crozet, Lentigny, Mably, Noailly, Notre-Dame-de-Boisset, Ouches, La Pacaudière, Parigny, Perreux, Pouilly-les-Nonains, Pouilly-sous-Charlieu, Renaison, Roanne, Riorges, Saint-Alban-les-Eaux, Saint-André-d'Apchon, Saint-Forgeux-Lespinasse, Saint-Germain-Lespinasse, Saint-Haon-le-Chatel, Saint-Haon-le-Vieux, Saint-Léger-sur-Roanne, Saint-Martin-d'Estreaux, Saint-Nizier-sous-Charlieu, Saint-Pierre-la-Noaille, Saint-Romain-la-Motte, Saint-Vincent-de-Boisset, Sail-les-Bains, Urbise, Villemontais, Villerest, Vivans, Vougy.

MONT DU LYONNAIS, HAUT BEAUJOLAIS, MONT DU JAREZ, BASSIN HOUILLER STEPHANOIS, VALLEE DU RHONE

Communes de Arcinges, Avezieux, Balbigny, Belleroche, Belmont-de-la-Loire, Bessey, Boyer, Bussières, Cellieu, Chagnon, Chateauneuf, Chatelus, Chavanay, Chazelles-sur-Lyon, Chevrieres, Chirassimont, Chuyer, Combre, Cordelle, Cottance, Coutouvre, Croizet-sur-Gand, Cuinzier, Dargoire, Ecoche, Essertines-en-Donzy, Firminy, Fontanes, Fourneaux, Fraisses, Génilac, Grammond, Jarnosse, Jas, La Chapelle Villars, La Fouillouse, La Gimmond, La Grand Croix, La Gresle, La Ricamarie, La Talaudière, La Tour-en-Jarez, Le Cergne, Le Chambon Feugerolles, L'Etrat, l'Horme, Lay, Lorette, Lupé, Machézal, Maclas, Maizilly, Malleval, Marcenod, Maringes, Mars, Montagny, Montchal, Nandax, Neaux, Neronde, Neulise, Panissières, Pinay, Pradines, Régny, Rive-de-Gier, Roche-la-Molière, Rozier-en-Donzy, Saint-Appolinard, Saint-Barthelemy-Lestra, Saint-Chamond, Saint-Christo-En-Jarez, Saint-Cyr-De-Favieres, Saint-Cyr-De-Valorges, Saint-Denis-De-Cabanne, Saint-Denis-Sur-Coise, Saint-Etienne, Saint-Genest-Lerpt, Saint-Germain-La-Montagne, Saint-Heand, Saint-Hilaire-Sous-Charlieu, Saint-Jean-Bonnefonds, Saint-Jodard, Saint-Joseph, Saint-Just-La-Pendue, Saint-Marcel-De-Felines, Saint-Martin-la-Plaine, Saint-Martin-Lestra, Saint-Médard-en-Forez, Saint-Michel-sur-Rhône, Saint-Paul-en-Cornillon, Saint-Paul-en-Jarez, Saint-Pierre-De-Bœuf, Saint-Priest-en-Jarez, Saint-Priest-La-Roche, Saint-Romain-en-Jarez, Saint-Symphorien-De-Lay, Saint-Victor-sur-Rhins, Sainte-Agathe-En-Donzy, Sainte-Colombe-sur-Gand, Sevelinges, Sorbiers, Tartaras, Unieux, Valfleury, Vendranges, Verin, Villars, Villers, Violay, Viricelles, Virigneux.

MONT DU FOREZ, MONT DE LA MADELEINE

Communes de Aboen, Ailleux, Amions, Apinac, Arcon, Bard, Boisset-Saint-Priest, Bully, Caloire, Cervières, Cezay, Chalmazel-Jeansagnière, Chambles, Champoly, Chatelneuf, Chausseterre, Chazelles-

sur-Lavieu, Chenereilles, Cherier, Cremeaux, Dancé, Débats-Rivière-D'orpra, Ecotay L'Olme, Essertines-en-Chatelneuf, Estivareilles, Grézolles, Gumières, Juré, La Chamba, La Chambonie, La Chapelle-En-Lafaye, La Cote-en-Couzan, La Tourette, La Tuilière, La Valla, Lavieu, Leigneux, Lérigueux, Les Noes, Les Salles, Lézigneux, L'hôpital-sous-Rochefort, Luré, Luriecq, Marcilly-Le-Chatel, Marcoux, Margerie Chantagret, Marols, Merle, Montarcher, Noiretable, Nollieux, Palogneux, Périgneux, Pralong, Roche, Rozier Cotes D'Aurec, Sail-sous-Couzan, Saint-Bonnet-Des-Quarts, Saint-Bonnet-Le-Château, Saint-Bonnet-Le-Coureau, Saint-Didier-Sur-Rochefort, Saint-Georges-De-Baroille, Saint-Georges-En-Couzan, Saint-Georges-Haute-Ville, Saint-Germain-Laval, Saint-Hilaire-Cusson-La-Valmitte, Saint-Jean-La-Vêtre, Saint-Jean-Saint-Maurice, Saint-Jean-Soleymieux, Saint-Julien-D'oddes, Saint-Julien-La-Vêtre, Saint-Just-En-Bas, Saint-Just-En-Chevalet, Saint-Laurent-Rochefort, Saint-Marcel-D'urfe, Saint-Martin-La-Sauveté, Saint-Maurice-en-Gourgois, Saint-Nizier-De-Fornas, Saint-Paul-De-Vezelin, Saint-Polgues, Saint-Priest-La-Prugne, Saint-Priest-La-Vêtre, Saint-Rirand, Saint-Romain-D'urfe, Saint-Sixte, Saint-Thurin, Sauvain, Soleymieux, Souternon, Trelins, Usson-En-Forez, Verrieres-En-Forez.

MASSIF DU PILAT

Communes de Le Bessat, Jonzieux, Marlhes, Planfoy, Saint-Genest-Malifaux, Saint-Regis-du-Coin, Bourg-Argental, Burdignes, Colombier, Doizieu, Farnay, Graix, Pavezin, Pelussin, Roisey, Saint-Julien-Molin-Molette, Saint-Étienne-Rochetaillée, Saint-Romain-Les-Atheux, Saint-Sauveur-en-Rue, Sainte-Croix-en-Jarez, Tarentaise, Thelis-La-Combe, La-Terrasse-sur-Dorlay, La-Valla-en-Gier, Veranne, La Versanne.

Une carte de ces zones est jointe en annexe 1.

Article 4 : Valeur locative

1. La valeur locative de l'hectare (VL) de terrain nu dans chacune des régions définies à l'article 3 ci-dessus est un multiple (n) du point (p) dont la valeur actualisée au 1^{er} octobre 2025 est égale à 1,7722 €. Ainsi : VL = n x p.
2. La qualité des terrains est celle qui est constatée à l'entrée en jouissance du preneur et correspond à leur valeur agronomique,
3. Pour les prés et les terres labourables, les valeurs locatives extrêmes (minima et maxima) sont fixées d'après la classification suivante :

A noter : La classification ci-dessous est différente par nature de celle du cadastre.

3.1 PLAINE DU FOREZ

- 3.1.1 **Classe exceptionnelle** : terrains d'alluvions de la Loire dits « Chambons » de qualité exceptionnelle, situés dans les communes de Feurs, Nervieux et Chambéon.
- 3.1.2 **1ère Classe** : terrains d'alluvions dits « Chambons » autres que ceux compris dans la classe exceptionnelle.
- 3.1.3 **2ème Classe** : terrains d'alluvions des rivières et des ruisseaux - « Chaninats ». Terres argileuses – bonnes varennes* saines et non humides.
- 3.1.4 **3ème Classe** : varennes* de qualité moyenne.

3.2 PLAINE DU ROANNAIS

- 3.2.1 **Classe exceptionnelle** : herbages naturels des vallées du Sornin et de la Loire situés sur les communes de Charlieu, Briennon, Saint-Nizier-sous-Charlieu, Saint-Pierre-La-Noaille, Chandon et Vougy.
- 3.2.2 **1ère Classe** : terrains d'alluvions de la Loire autres que ceux déjà compris dans la classe exceptionnelle.
- 3.2.3 **2ème Classe** : beluzes*.
- 3.2.4 **3ème Classe** : varennes* de qualité moyenne et pacages.

Chambons : terrains d'alluvions sur les bords de la Loire, limoneux et très fertiles.

Varennes : assez bonnes terres arables, limoneuses, un peu sableuses et séchantes.

Chaninats : sol argileux. Sol lourd. Difficile à travailler. Conserve mieux l'humidité que les varennes.

Beluzes : terres de meilleure qualité et plus légères que la terre argileuse pure.

3.3 MONTS DU LYONNAIS, HAUT BEAUJOLAIS, MONT DU JAREZ, BASSIN HOUILLER STEPHANOIS, VALLEE DU RHONE

- 3.3.1 **Terres du Furand** : terrains d'alluvions du Furand
- 3.3.2 **Classe exceptionnelle** : terres et prés de fauche de bonne qualité. Excellente terre profonde, sans affleurements rocheux, non aride et sans humidité gênante
- 3.3.3 **1ère Classe** : terres et prés de bonne qualité, bien exposés, de relief peu accusé, mécanisables. Plus irrégulières que la catégorie exceptionnelle, avec d'éventuels affleurements rocheux ou zones humides, plus sensibles aux aléas climatiques et moins productives.
- 3.3.4 **2ème Classe** : terres et prés de qualité moyenne. Sensibles aux conditions météorologiques, séchantes ou humides, nécessitant un certain délai pour être travaillées après la pluie.
- 3.3.5 **3ème Classe** : mauvaises terres et pacages

3.4 MONT DU FOREZ, MONT DE LA MADELEINE,

- 3.4.1 **Classe exceptionnelle** : terres et prés de fauche de bonne qualité. Excellente terre profonde, sans affleurements rocheux, non aride et sans humidité gênante.
- 3.4.2 **1ère Classe** : terres et prés de bonne qualité, bien exposés, de relief peu accusé, mécanisables. Plus irrégulières que la catégorie exceptionnelle, avec d'éventuels affleurements rocheux ou zones humides, plus sensibles aux aléas climatiques et moins productives.

3.4.3 2^{ème} Classe : terres et prés de qualité moyenne, sensibles aux conditions météorologiques, séchantes ou humides, nécessitant un certain délai pour être travaillées après la pluie.

3.4.4 3^{ème} Classe : mauvaises terres et pacages dont « Landes à bruyères et à genêts »;

3.5 MASSIF DU PILAT

3.5.1 Classe exceptionnelle : terres et prés de fauche de bonne qualité. Excellente terre profonde, sans affleurements rocheux, non aride et sans humidité gênante.

3.5.2 1^{ère} Classe : terres et prés de bonne qualité, bien exposés, de relief peu accusé, mécanisables. Plus irrégulières que la catégorie exceptionnelle, avec d'éventuels affleurements rocheux ou zones humides, plus sensibles aux aléas climatiques et moins productives.

3.5.3 2^{ème} Classe : terres et prés de qualité moyenne, sensibles aux conditions météorologiques, séchantes ou humides, nécessitant un certain délai pour être travaillées après la pluie.

3.5.4 3^{ème} Classe : mauvaises terres et pacages dont « Landes à bruyères et à genêts ».

4. Les valeurs extrêmes, en nombres de points, sont fixées dans le tableau ci-après, en fonction de la classification pré-établie et des critères proposés :

Classes	Plaine du Forez		Plaine du Roannais		Monts du Lyonnais Haut Beaujolais Vallée du Rhône Monts du Jarez et Bassin Houiller Stéphanois		Monts du Forez Monts de la Madeleine		Massif du Pilat	
	Nombre de points par hectare (n)		Nombre de points par hectare (n)		Nombre de points par hectare (n)		Nombre de points par hectare (n)		Nombre de points par hectare (n)	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Terres du Furan					100	150				
Exceptionnelle	108	167	108	167	81	100	71	83	58	73
Première	81	107	81	107	48	80	48	70	38	57
Deuxième	48	80	48	77	24	47	24	47	24	37
Troisième	10	47	10	47	5	23	5	23	5	23

5. Pour définir le nombre de points (n) d'un hectare de terrain nu entre le minimum et le maximum d'une classe, les critères d'appréciation ci-dessous pourront être pris en compte :

Qualité agronomique : qualité des sols, profondeur de terre arable...

Hydrologie : irrigation existante ou possible, points d'eau pour l'abreuvement, drainage...

Relief et contraintes de mécanisation : pente, accès, forme des parcelles, enclavement, parcelle isolée ou dans un îlot, accessibilité, gêne à l'exploitation...

Exposition : ensoleillement, vent séchant, altitude...

Éléments topographiques : talus, cours d'eau..., présence d'habitat et réglementations afférentes.

6. La valeur locative de l'hectare de terrain nu, pour chaque catégorie de terrain classée dans chacune des régions de fermage, est donc comprise entre une valeur minimale et une valeur maximale calculées ci-dessous ($VL = n \times p$ avec $p = 1,7722 \text{ €}$) :

PLAINE DU FOREZ

CATEGORIE DE TERRAINS	MINIMA		MAXIMA	
	n	Euros	n	Euros
exceptionnelle	108	191,40	167	295,96
première	81	143,55	107	189,62
deuxième	48	85,06	80	141,77
troisième	10	17,72	47	83,29

PLAINE DU ROANNAIS

CATEGORIE DE TERRAINS	MINIMA		MAXIMA	
	n	Euros	n	Euros
exceptionnelle	108	191,40	167	295,96
première	81	143,55	107	189,62
deuxième	48	85,06	77	136,46
troisième	10	17,72	47	83,29

MONTS DU LYONNAIS, HAUT BEAUJOLAIS, VALLEE DU RHONE, MONTS DU JAREZ, BASSIN HOUILLER STEPHANOIS

CATEGORIE DE TERRAINS	MINIMA		MAXIMA	
	n	Euros	n	Euros
terres du Furan	100	177,22	150	265,83
exceptionnelle	81	143,55	100	177,22
première	48	85,06	80	141,77
deuxième	24	42,53	47	83,29
troisième	5	8,86	23	40,76

MONTS DU FOREZ, MONTS DE LA MADELEINE

CATEGORIE DE TERRAINS	MINIMA		MAXIMA	
	n	Euros	n	Euros
exceptionnelle	71	125,83	83	147,09
première	48	85,06	70	124,05
deuxième	24	42,53	47	83,29
troisième	5	8,86	23	40,76

MASSIF DU PILAT

CATEGORIE DE TERRAINS	MINIMA		MAXIMA	
	n	Euros	n	Euros
exceptionnelle	58	102,79	73	129,37
première	38	67,34	57	101,01
deuxième	24	42,53	37	65,57
troisième	5	8,86	23	40,76

PARTIE II

TERRAINS COMPLANTES EN VIGNES OU ARBRES FRUITIERS

Article 5 : Valeur locative

La valeur locative des terrains complaintés est calculée selon les critères précisés aux paragraphes ci-dessous :

Le bailleur et le preneur optent pour l'un des modes de règlement prévus dans le cas de cultures permanentes (en espèces, en nature ou partie en nature et partie en espèces) lors de la conclusion du bail ou de son renouvellement. Si cette option n'est pas faite, le prix est réglable en espèces. Les parties peuvent, en cours de bail, modifier d'un commun accord le mode de règlement antérieurement applicable.

1 Valeur locative des vignes

1.1 Pour les baux conclus en monnaie :

1.1.1 Trois zones sont retenues :

- zone n° 1 : appellation « CONDRIEU »,
- zone n° 2 : appellation « ST JOSEPH »,
- zone n° 3 : appellation « Côtes du RHONE », « Côtes du FOREZ », « Côtes ROANNaises »

1.1.2 Pour chacune de ces zones sont fixés des critères de rendement et/ou de densité pour établir la valeur des fermages :

- zone n° 1 : de 2 à 4 hl à l'ha,
- zone n° 2 : de 3 à 6 hl à l'ha,
- zone n° 3 : de 2 à 6,5 hl à l'ha pour les vignes plantées à moins de 6 000 pieds/ha,
- de 2 à 7 hl à l'ha pour les vignes plantées à plus de 6 000 pieds/ha.

1.1.3 Dans chacune de ces zones, les parcelles sont réparties en trois classes en fonction du relief et des facilités de travail :

- 1ère classe : vignes à faible pente, accessibles et mécanisables ,
- 2ème classe : vignes à pente moyenne, accessibles, mais non mécanisables,
- 3ème classe : vignes à forte pente, accessibles en un seul point et non mécanisables.

A noter : Il n'y a pas de fermage pour les vignes âgées de 1 à 4 ans.

1.1.4 Valeur locative des terres plantées en vigne :

La valeur locative des terres plantées en vigne est comprise entre les valeurs minimales et maximales indiquées dans le tableau ci-dessous, exprimées en hectolitres, ou en euros pour les contrats dont le bail à ferme est conclu en monnaie. Cette valeur locative résulte de l'actualisation de la valeur de 2009 (base 100) par l'indice national des fermages. Elle est établie à partir des critères de minorations maximales appliquées au loyer exprimé en hectolitres ou en euros, telle qu'indiqué dans le tableau ci-dessous, au 1^{er} octobre 2025.

Critères	Appellation		CONDRIEU		ST JOSEPH		COTES DU RHONE		COTES DU FOREZ		COTES ROANNaises	
	Unité	hl	Unité	hl	Unité	hl	Unité	hl	Unité	hl	Unité	hl
Nombre de pieds												
Prix de l'hectolitre 2024 actualisé 2025 (€)		716,48			267,23		117,86	100,46	100,46	131,00	131,00	
Quantité de fermage (hl)			de 2 à 4		de 3 à 6		de 2 à 7	de 2 à 6,5	de 2 à 7	de 2 à 7	de 2 à 6,5	
Unité	hl	€	hl	€	hl	€	hl	€	hl	€	hl	€
Miroration mécanisable	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Miroration accessible au traitement	0,75	537,36	1	267,23	0,75	88,40	0,75	88,40	0,75	75,35	0,75	98,25
Miroration accessible en 1 seul point	1,5	1074,71	2	534,46	1,50	176,79	1,50	176,79	1,50	150,69	1,50	196,50
Miroration de 4 à 25 ans	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Miroration de 26 à 35 ans	0,25	179,12	0,5	133,61	1	117,86	1	100,46	1	131,00	1	131,00
Miroration plus de 35 ans	0,5	358,24	1	267,23	2	235,73	2	235,73	2	200,92	2	262,00
Miroration pour moins de 25 %					0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Miroration pour le pourcentage de de 26 à 35 %					1	117,86	0,5	58,93	1	100,46	0,5	55,50
Miroration plants manquants de 36 à 50 %					1,5	176,79	1	117,86	1,5	150,69	1	131,00
Loyer minimum	2	1433,00	3	801,68	2	235,73	2	235,73	2	200,92	2	262,00
Loyer maximum	4	2866,00	6	1603,37	7	825,04	6,5	766,11	7	703,22	6,5	652,99
							7	916,99	6,5	851,49		

1.2 Pour les baux conclus en denrées :

Les prix des vins pour l'année 2025 pour les contrats dont le bail à ferme est conclu en quantités de denrées ne sont pas mis à jour dans l'attente d'un travail de la commission consultative paritaire des baux ruraux de la Loire sur le sujet. Les données faisant référence sont celles du précédent arrêté en vigueur.

2 Valeur locative des vergers

2.1 Pour les baux conclus en monnaie :

La valeur locative des terres plantées en vergers est établie à partir des critères suivants : qualité du sol, arrosage, qualité de la plantation, drainage, exposition, accès-pente et superficie. Les cinq espèces retenues sont les suivantes : poiriers, pommiers, pêchers, abricotiers et cerisiers. Les valeurs de fermages exprimées en points et en euros sont égales à la somme en points ou en euros correspondant à chacun des postes (somme au maximum équivalente à 100 points par hectare). Le tableau suivant résume, pour les contrats de bail à ferme conclus en monnaie, la valeur des fermages à l'hectare. La valeur résulte de l'actualisation de la valeur de 2009 (base 100) par l'indice national des fermages.

Critères	Espèces	POIRIERS		POMMIERS		ABRICOTIERS		CERISIERS		PECHERS	
		Points	€	Points	€	Points	€	Points	€	Points	€
UNITE		5	23,25			5	20,48	5	37,11	0	0,00
Qualité du sol	mauvaise	0	0,00	5	30,37	10	40,97	10	74,21	5	38,85
	moyenne	10	46,50			10	60,74	15	111,32	10	77,71
	bonne	15	69,75			0	0,00	0	0,00	0	0,00
Arrosage	sans	0	0,00			0	0,00	0	0,00	0	0,00
	avec	15	69,75			20	121,48	15	61,45	10	74,21
		0 à 8 ans	0	0,00	0 à 4 ans	0	0,00	0 à 8 ans	0	0,00	20 155,41
âge	+ de 30 ans	10	46,50	+ de 13 ans	5	30,37	+ de 4 ans	15	61,45 + de 15 ans	5	37,11 + de 13 ans
Qualité de la plantation	de 9 à 30 ans	15	69,75	de 4 à 13 ans	15	91,11	-	- /ALEUR / de 9 à 15 ans	15	111,32 4 à 13 ans	15 116,56
	mauvaise	0	0,00	mauvaise	0	0,00	mauvaise	0	0,00	0,00	0,00
	bonne	10	46,50	bonne	10	60,74	bonne	10	40,97	20 148,43	bonne
	mauvais	0	0,00	mauvais	0	0,00	mauvais	0	0,00	0,00	0,00
Etat sanitaire	bon	5	23,25	bon	5	30,37	bon	5	20,48	5	37,11 bon
Drainage	humide	0	0,00			0	0,00	0	0,00	0	0,00
	sain ou drainé	10	46,50			10	60,74	10	40,97	10	74,21
Exposition	gelif	0	0,00			0	0,00	0	0,00	0	0,00
	non gelif	15	69,75			15	91,11	20	81,94	15	111,32
Accès	travail difficile	0	0,00			0	0,00	0	0,00	0	0,00
Pente	travail facile	10	46,50			10	60,74	10	40,97	10	74,21
Superficie de la parcelle (en ares)	moins de 25 a	0	0,00			0	0,00	critère non retenu	-	0	0,00
	de 25 à 50 a	25	11,63			25	15,19	-	-	-	25 19,43
	plus de 50 a	5	23,25			5	30,37	-	-	-	5 38,85
Total maximum		100	465,02			100	607,40	100	409,68	100	742,14
Total minimum		5	23,25			0	0,00	5	20,48	5	37,11

2.2 Pour les baux conclus en denrées :

Les prix des espèces pour l'année 2025 pour les contrats dont le bail à ferme est conclu en quantités de denrées ne sont pas mis à jour dans l'attente d'un travail de la commission consultative paritaire des baux ruraux de la Loire sur le sujet. Les données faisant référence sont celles du précédent arrêté en vigueur.

PARTIE III

MAISONS D'HABITATION

Article 6: Définition

On entend dans cette partie III par «maisons d'habitation», les logements répondant à toutes les caractéristiques des logements décents, décrites par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 dans sa version consolidée.

Article 7 : Surfaces prises en compte dans le calcul du loyer

Conformément aux dispositions de l'article R* 111-2 du Code de la construction et de l'habitation, 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'escalier, gaines, embrasures et 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 R 111-10 du Code de la construction et de l'habitation, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Article 8 : Prix du loyer, détermination des prix maximum et minimum

Le loyer de la maison d'habitation louée au sein d'un bail rural est individualisé et fixé en euros par mètre carré habitable, tel que défini ci-dessus.

1 . Prix maximum pour les habitations situées à moins de 100 m des bâtiments d'exploitation

Il est établi à 5 €/m²/mois, prix de base 2009, soit **6,2396 €/m²/mois** pour l'année 2025 pour les 100 premiers mètres carrés et **1,7894 €/m²/mois** pour la part de surface excédant 100 m² (voir annexe 3).

Critères de minoration

1.1 État d'entretien et de conservation du logement :

Une minoration (voir annexe 3) pourra être appliquée, dans la limite de 35% du prix maximum indiqué ci-dessus (- **2,1839 €/m²/mois** pour le prix 2025, pour les 100 premiers m², et -**0,6263 €/m²/mois** pour la part de surface excédant 100 m²), si le logement est en mauvais état général (exemples : défauts d'étanchéité, d'isolation ou de ventilation, fissurations des murs, peintures dégradées, ondulation des sols, etc..) et ne répond pas aux normes en vigueur en matière de réseau électrique. Si le logement répond aux normes en matière de réseau électrique, la minoration ne pourra excéder 20% du prix maximum (moins 20 % correspondant à -1€/m²/mois en prix de base 2009 soit **-1,2479 €/m²/mois** en valeur 2025, pour les 100 premiers m² et **-0,3579 €/m²/mois** pour la part de surface excédant 100 m²).

1.2 Niveau de confort du logement :

Une minoration supplémentaire (voir annexe 3) pourra également être appliquée dans la limite de 35% du prix maximum (moins 35 % correspondant à -1,75 €/m²/mois en prix de base 2009, soit - **2,1839 €/m²/mois** pour le prix 2025, pour les 100 premiers m², et -**0,6263 €/m²/mois** pour la part de surface excédant 100 m²), si le logement présente un niveau de confort réduit et l'absence de raccordement à un réseau d'assainissement collectif ou individuel (fosse septique de dimension suffisante). Si le logement est raccordé à un réseau d'assainissement collectif ou individuel suffisant, la minoration ne pourra excéder 20% du prix maximum (moins 20 % correspondant à -1€/m²/mois en prix de base 2009, soit - **1,2479 €/m²/mois** en valeur 2025 pour les 100 premiers m², et - **0,3579 €/m²/mois** pour la part de surface excédant 100 m²).

2 . Prix minimum pour les habitations situées à moins de 100 m des bâtiments d'exploitation

Il résulte des points 1 et 2 que le prix minimum de location s'établit à 1,50€/m²/mois pour le prix de base 2009, soit 1,8719 €/m²/mois pour le prix 2025 pour les 100 premiers m², et 0,5368 €/m²/mois pour la part de surface excédant 100 m², si le logement n'est pas aux normes électriques et aux normes d'assainissement en vigueur.

3 . Majoration pour les habitations situées à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation

Une majoration de 1,60€/m²/mois du prix de location pour le prix de base 2009, soit 1,9967 €/m²/mois pour le prix 2025, pour les 100 premiers m² peut être appliquée et 0,5726 € m²/mois pour la part de surface excédant 100 m². Il en résulte une valeur locative maximale de 6,60€/m²/mois pour le prix de base 2009, soit 8,2363 €/m²/mois pour le prix 2025.

Article 9 : Travaux financés par le propriétaire ou le fermier

Lorsque le bailleur réalise des investissements dépassant ses obligations légales, le loyer peut alors être majoré (sans pouvoir dépasser les valeurs maximales indiquées dans le présent arrêté) dès le mois qui suit la fin des travaux, à condition que le propriétaire et son fermier se soient entendus par écrit, dans le bail initial ou dans un avenant au bail, sur la nature des travaux à réaliser et sur l'augmentation de loyer qui en découlera.

Lorsque le fermier réalise ou fait réaliser des travaux d'amélioration normalement à la charge du propriétaire, le loyer peut alors être minoré (sans pouvoir devenir inférieur aux valeurs minimales indiquées dans le présent arrêté) dès le mois qui suit la fin des travaux, à condition également que le propriétaire et son fermier se soient entendus par écrit dans le bail initial ou dans un avenant au bail, sur la nature des travaux à réaliser et sur la diminution de loyer qui en découlera.

Article 10 : Actualisation du loyer et des valeurs locatives minimales et maximales

Le loyer ainsi que les minima et maxima fixés à l'article 7 du présent arrêté sont actualisés chaque année selon la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE chaque trimestre. Ces références sont applicables aux baux en cours à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté. Le loyer des bâtiments d'habitations stipulé dans les baux peut être révisé à l'initiative de l'une des parties au bail à compter de la publication du présent arrêté.

Les loyers d'habitation pour tous les baux (nouveaux ou en cours) sont actualisés selon le tableau ci-après. La définition des catégories figure en annexe 4.

ANNÉE	Indice de référence des loyers	Actualisation des loyers par m ² (pour les baux conclus avant le 22 septembre 2009)		
		Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3
		€	€	€
2009	117.54	0.59	1.42	2.85
2010	117.47	0.59	1.42	2.85
2011	120.31	0.60	1.45	2.92
2012	122.96	0.6132	1.4819	2.9842
2013	124.44	0.6205	1.4996	3.0200
2014	125.15	0.6240	1.5082	3.0372
2015	125.25	0.6245	1.5094	3.0396
2016	125.25	0.6245	1.5094	3.0396
2017	126.19	0.6292	1.5207	3.0624
2018	127,77	0,6371	1,5397	3,1007
2019	129,72	0,6468	1,5633	3,1481
2020	130,57	0,6510	1,5736	3,1688
2021	131,12	0,6537	1,5802	3,1821
2022	135,84	0,6772	1,6370	3,2966
2023	140,59	0,7009	1,6942	3,4119
2024	145,17	0,7237	1,7494	3,5230
2025	146,68	0,7312	1,7676	3,5597

Article 11 : Paiement du loyer

Le loyer annuel peut être payé en une fois (annuellement), ou en plusieurs fractions (mensuellement, trimestriellement, semestriellement). La fréquence des paiements est laissée à la libre entente du preneur et du bailleur.

PARTIE IV

BATIMENTS D'EXPLOITATION

Article 12 – Modalités de calcul du montant des fermages pour les bâtiments d'exploitation agricole

1 . Classification des différents types de bâtiments (hormis les hors-sol).

1.1 Bâtiments spéciaux, aux normes environnementales, utilisés et répondant aux besoins d'un élevage actuel.

1.1.1 Stabulations libres pour bovins-ovins-caprins construites aux normes en vigueur,

1.1.2 Bâtiments modernes abritant des boxes pour chevaux en activité annexe, construits aux normes en vigueur.

1.2 Bâtiments spéciaux utilisés pour le stockage des fourrages et le rangement du matériel, avec sol bétonné.

1.2.1 hangars fermés « en dur » sur 4 faces, avec grande(s) porte(s),

1.2.2 hangars bardés sur 3 faces,

1.2.3 hangars bardés sur 1 ou 2 faces,

1.2.4 hangars non bardés, ou tunnels plastique avec armature en fer,

1.2.5 granges ordinaires avec ouvertures normales, sol bétonné ou plancher,

1.2.6 silos couloirs

1.2.7 garages clos.

1.3 Bâtiments anciens, aux normes environnementales, utilisés mais n'étant plus conformes aux besoins d'un élevage actuel.

1.3.1 Étables entravées avec couloir d'alimentation d'au moins 2 m de large,

1.3.2 Étables, bergeries, écuries, sommairement transformées, notamment par agrandissement des ouvertures, aménagement des stalles, des boxes pour animaux,

1.3.3 Étables, bergeries, écuries non transformées mais utilisables.

1.4 Petits locaux utilisables : poulaillers fermiers, clapiers, cases à porcs...

1.5 Ateliers de transformation, laboratoires.

Valeur locative annuelle moyenne, en euros/m² (ou m³), selon l'état du bâtiment.

Catégories de bâtiments	Mauvais état	Etat moyen	Bon état
1.1 Bâtiments d'élevage spéciaux			
1.1.1	1,2048	1,8076	2,4100
1.1.2	1,2048	1,8076	2,4100
1.2 Bâtiments de stockage spéciaux			
1.2.1	1,2048	1,5429	1,8990
1.2.2	1,2048	1,4770	1,7527
1.2.3	0,9641	1,2048	1,4690
1.2.4	0,7229	0,7229	1,2048
1.2.5	0,7229	0,9641	1,2048
1.2.6	0,0541/m ³	0,0795/m ³	0,1069/m ³
1.2.7	1,2048	1,5657	1,9280
1.3 Bâtiments d'élevage anciens			
1.3.1	0,7229	0,9641	1,2048
1.3.2	0,4820	0,7229	0,9641
1.3.3	0,2373	0,4820	0,7229
1.4 Petits locaux utilisables	0,1285	0,2687	0,3973
1.5 Ateliers de transformation, laboratoires	1,2048	1,5541	1,9280

Ces valeurs sont actualisées chaque année à l'aide de l'indice national des fermages.

2 . Cas particulier des bâtiments pour productions « hors-sol ».

Les dispositions suivantes ne sont applicables qu'aux bâtiments :

- spécifiquement conçus et construits en dur pour les productions hors-sol,
- dont l'âge est supérieur à 15 ans (le calcul de l'âge étant fait à partir de la date de publication du permis de construire).

Les bâtiments concernés sont ceux qui abritent les productions faites à partir d'animaux provenant de l'extérieur, nourris avec des aliments non produits pour leur majorité sur l'exploitation, soit : les poulaillers, les porcheries « maternité » et les porcheries d'engraissement qui sont, lors de la signature du bail, aux normes environnementales (effluents d'élevage), et en bon état de clos et de couvert. Le fermage sera alors calculé de la façon suivante :

- poulailler : 0.77 point/m²/an,
- porcherie « maternité » : 12.87 points/place/an,
- porcherie d'engraissement : 1.54 point/place/an.

Rappel : La valeur du point au 1^{er} octobre 2025 est de 1,7722 €, la valeur du point est actualisée par l'indice national des fermages fixé le 1^{er} octobre de chaque année. Il s'applique entre le 1^{er} octobre de l'année de parution et le 30 septembre de l'année suivante.

3 . Possibilités de minoration ou de majoration des valeurs moyennes.

Les valeurs indiquées aux § 2 et 3 sont des moyennes et pourront donc être minorées ou majorées en fonction des critères suivants :

3.1 Critères de minoration :

- mise aux normes environnementales (effluents d'élevage) non réalisée ou réalisée partiellement,
- difficultés d'accès aux bâtiments : chemins d'accès pentus, étroits (moins de 5 m) ou dangereux (ex : dans un virage d'une route passante), manœuvres difficiles pour camions et semi-remorques, absence de possibilité d'agrandissement ou de transformation, etc.

3.2 Critères de majoration :

- bâtiment comportant des éléments de sophistication ou de finition plus importants que la moyenne, et présentant un intérêt réel pour le preneur,
- suppléments entraînant une hausse sensible du coût du bâtiment, du fait de contraintes naturelles (exemple : terrassement en zone très pentue) ou imposées par l'homme (exemple : cassure de pente des toitures exigée dans la zone du Pilat pour permettre une meilleure intégration visuelle du bâtiment dans son environnement naturel).

Toute minoration ou majoration éventuelle devra résulter d'un accord amiable entre les parties et être consignée avec précision dans l'état des lieux réalisé lors de la signature du bail. Elle ne pourra excéder -10% ou +10% des valeurs locatives moyennes indiquées ci-dessus (paragraphes 2 et 3).

4 . Bâtiments d'exploitation viticole

La valeur locative des bâtiments et installations d'exploitation ne pourra, en aucun cas, être supérieure à 16 % de la valeur locative des terrains faisant l'objet de la même location, ce pourcentage de 16 % ne pouvant être atteint que dans le cas d'une ferme présentant de bonnes conditions d'exploitation. Les caractéristiques physiques correspondantes sont décrites ci-dessous, de même que les minortations éventuellement applicables.

Ces bâtiments spécifiquement construits ou aménagés pour abriter le matériel d'exploitation nécessaire et stocker deux récoltes, devront présenter des caractéristiques physiques et dimensionnelles suffisantes pour une exploitation correcte du bien loué.

Si tel n'est pas le cas, la minoration de la valeur locative pourra se faire dans les conditions suivantes :

• absence de surface suffisante pour stocker et vinifier	-3,50%
• absence d'aire bétonnée	-2,00%
• absence d'écoulement des eaux individualisé par cuve	-2,00%
• absence de force motrice électrique.....	-1,00%
• absence d'isolation	-3,00%
• absence d'accès aisé	-2,00%
• absence de quai de déchargement	-1,50%
• vignes éloignées des bâtiments et dispersées	-1,00%
<hr/>	
TOTAL -16,00%	

5 . Bâtiments d'exploitation équestre

Un barème a été établi selon le tableau ci-après. Ce barème est actualisé chaque année à l'aide de l'indice national des fermages.

CRITERES ET VALEURS CONCERNANT LES LOYERS DES ACTIVITES EQUESTRES TOTALES

CRITERES ET VALEURS CONCERNANT LES LOYERS DES ACTIVITES EQUESTRES TOTALES										Coef. Etat bâtiment	
	Locaux	1 ^{ère} catégorie	2 ^{ème} catégorie	3 ^{ème} catégorie	Surf. maxi	Fermage maxi	Surf. mini	Fermage mini	Mauvais	Bon	
1 Salle de dépôt		> de 20 m ² chacune > électricité > chauffage > eau chaude/froide	33,55/m ²	manque 2 critères	22,36€/m ²	manque 3 critères et plus	11,18€/m ²	50 m ²	(20x11,18) = 223,53 €	0.5	1
1 Salle de club		> + de 12 box ou barn's > surf. individuelle box de 9 à 12 m ² > abreuvoir automatique > mangeoire > installation moins 15 ans > accès pratique	20,11€/m ²	manque 3 critères	13,43€/m ²	manque 4 critères et plus	8,94€/m ²	40x12 m ²	(10x9x8,94) = 804,36 €	0.5	1
2 Box Barn's ou Stalles		> sol béton anti-dérapant > couvert > électricité > eau chaude/froide	5,59€/m ²	manque 1 critère	3,36€/m ²	manque 2 critères et plus	2,22€/m ²	30 m ²	(30x5,59) = 167,80€	0.5	1
3 Aire de passage 20 à 30 m ²		> aménagements : portes-selles, portefliers/casiers > fermeture sécurisée > ventilation active ou passive	22,36€/m ²	manque 1 critère	16,78€/m ²	manque 2 critères	11,18€/m ²	30 m ²	(30x22,36) = 670,91 €	0.5	1
4 Sellerie		> + de 10 m ² > eau froide > eau chaude > sol béton anti-dérapant	3,36€/m ²	manque un des critères	1,69€/m ²			20 m ²	(20x3,36) = 67,28 €	0.5	1
5 Aire de douche		> sables spéciaux équestres > structure en construction traditionnelle rigide > éclairage uniforme > arrosage intégré > pare-bottes	13,96€/m ² (mini largeur 20 ml) selon l'état	manque 2 ou 3 critères	9,49€/m ²	manque plus de 3 critères	5,59€/m ²	1200 m ²	(1200x13,96) = 16750 €	900 m ²	(900x5,59) = 5034 €
6 Manège		> sables spéciaux équestres > largeur mini 20 ml, ratio L/l = 2/1 > éclairage uniforme > arrosage intégré > lice	3,36€/m ²	manque 2 critères maximum	2,22€/m ²	manque 3 critères	1,13€/m ²	2500 m ²	(2500x3,36) = 8410,18 €	800 m ²	(800x1,13) = 907,80 €
7 Carrière		> diamètre 18 m > sols spéciaux équestres	4,45€/m ²	manque 1 critère 12 m minimum	2,78€/m ²				9x9x3,14= 254 m ²	(254x4,45) = 1129,95 €	0.5
8 Rond de longe		> dimension 32x16 minimum	4,45€/m ²	manque 1 critère	2,78€/m ²				200x4,45= 890 €		1
9 Oval d'avincourt		> sols spéciaux équestres	4,45€/m ²	pas de sol adapté + 1€	2,22€/ml	pas de sol adapté ni assainissement + 1€	1,13€/ml	1000 m de longueur	1000 x4,45= 4450 € x(4,45+1)= 5550 €	0.5	1
Piste d'entraînement spécial trotteurs		> dimension + 1000 m	4,45€/m ²	pas de sol adapté + 1€	2,22€/ml	pas de sol adapté ni assainissement	1,13€/ml	1000 m de longueur	1000x4,45 = 4450 €	0.5	1
Piste d'entraînement autre		> largeur 4 m > assainissement, fossé	4,45€/ml	pas de sol adapté	2,22€/ml	pas de sol adapté ni assainissement	1,13€/ml	1000 m de longueur	1000x4,45 = 4450 €	0.5	1
12 Paddock course éleveur		> terrain	sain	moins de 1000 m ² /box	223,69€/box			4 ha	335,49 * 4 = 1341,97 €	0.5	1
13 Paddock centre équestre		> proximité > plus 1000 m ² : box minimum	sain clôture	manque 1 critère	223,69€/ha			4 ha	335,49 * 4 = 1341,97 €	0.5	1

> proximité bâtiment
> 1000 m²/box maxi.

PARTIE V

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 13 : Conditions d'accès

L'accès à la ferme et aux différents bâtiments ou installations qui la composent devra être facile pour tous types de véhicules. En cas d'absence de chemin stabilisé pour l'accès à la ferme, une minoration de 1,5% pourra être opérée sur le montant du bail.

Article 14 : État des lieux

Conformément aux dispositions de l'article L 411-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime, un état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance des biens ou dans le mois suivant celle-ci.

Cet état des lieux doit comprendre a minima :

1. L'état des bâtiments
2. L'état des terres et leur degré d'entretien
3. Le rendement moyen des terres au cours des 5 années précédent la signature du bail

Article 15 : Contrat type

A défaut de contrat écrit, sauf pour un bail renouvelé par tacite reconduction, le bail est censé fait aux clauses et conditions du contrat type homologué par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux du 21 septembre 2016 (annexe 5).

Article 16 : Modèle d'état des lieux

Un modèle d'état des lieux est mis à disposition des preneurs et bailleurs sur le site internet départemental de l'État (www.loire.gouv.fr).

Article 17 : Variation de la valeur locative en fonction de la durée des locations :

- Baux de 9 ans et plus sans clause de reprise : la valeur locative est déterminée selon les dispositions des articles précédents
- Baux de 9 ans et plus comportant une clause de reprise : la valeur locative est déterminée selon les dispositions des articles précédents, minorée de 5 % maximum
- Baux à long terme ne comportant pas de clauses telles que visées à l'article L.416-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime : la valeur locative est déterminée selon les dispositions des articles précédents, majorée de 5 % maximum
- Baux de carrière : la valeur locative est déterminée selon les dispositions des articles précédents, majorée de 1 % maximum par année de validité du bail

Article 18 : Révision des loyers des terrains complaintés

Le loyer des terres nues portant des cultures permanentes viticoles ou arboricoles et les bâtiments d'exploitation y afférents calculés en quantité de denrées ne peut être révisé que lors du renouvellement, ou s'il s'agit d'un bail à long terme, en début de chaque nouvelle période de neuf ans.

Article 19 : Révision des loyers des terres nues et des bâtiments d'exploitation

Le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation est actualisé chaque année

Pour les baux renouvelés, la valeur locative des bâtiments d'exploitation nouvellement calculée se substitue à celle qui figurait jusqu'alors dans le bail. Si le bail en cours n'avait pas clairement individualisé la valeur locative des bâtiments d'exploitation et celle des terres nues, la valeur locative

des bâtiments d'exploitation nouvellement calculée s'ajoute purement et simplement à la valeur globale connue jusqu'alors dans le bail.

Article 20 : Surfaces minimum soumises à bail

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 L.411-4 à L.411-7, L.411-8 (alinea I), L.411-11 à L.411-16 et L.417-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime est fixée ainsi :

- **0,5 ha** pour les exploitations de polyculture, en zone défavorisée ou de montagne,
- **1 ha** pour les exploitations de polycultures dans les autres zones.

En ce qui concerne les cultures spécialisées, les coefficients de correspondance suivants sont applicables en toutes zones :

Nature de cultures spécialisées	Coefficients de correspondance	Surface minimum d'application du statut du fermage (m ²)
Cultures légumières de plein champ	5	2000
Cultures maraîchères en sec	10	1000
Cultures maraîchères sous bâches	33	300
* Cultures maraîchères sous serres chauffées	80	150
* Vignes	4	2500
* Cultures fruitières	4	1500
* Pépinières	7	1500
Horticulture	15	700
Horticulture sous bâches	70	150
* Horticulture sous serres chauffées	120	100
Tabac	5	2000
Cultures de petits fruits	6	1700

(*) La vocation des terrains à porter les cultures spéciales, désignées par un astérisque, est consacrée par une mise en exploitation d'au moins 3 ans sans interruption pendant plus d'un an

Article 21 : Tables d'amortissement (article R 411-18 du Code rural et de la pêche maritime)

Le barème national à partir duquel pourront être fixées les tables d'amortissement destinées au calcul des indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit à l'expiration de leurs baux en raison des améliorations apportées par eux aux fonds loués en ce qui concerne les bâtiments d'exploitation, les ouvrages incorporés au sol et les bâtiments d'habitation est fixé comme ci-après :

A. - Bâtiments d'exploitation.

1° - Ouvrages autres que ceux définis aux 3° et 4° en matériaux lourds ou demi-lourds, tels que maçonnerie de pierres d'épaisseur au moins égale à 30 cm, briques 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 aux 3° et 4° en matériaux légers, tels que bardages en matériaux légers ou incomplets ou briques d'épaisseur inférieure à 12 cm et amiante-ciment ; ossatures et charpentes autres que celles précédemment définies.... 20 ans

3° - Couvertures en tuiles, ardoises, tôle galvanisée d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 mm, amiante-ciment et matériaux de qualité au moins équivalente.....	20 ans
4° - Autres modes de couverture : chaume, bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm notamment.....	20 ans

B. - Ouvrages incorporés au sol.

1° - Ouvrages constituant des immeubles par destination, à l'exception des ouvrages ou installations énumérées au 2° :	
a) Installations d'alimentation en eau, d'irrigation, d'assainissement, de drainage notamment.....	25 ans
b) Installations électriques dans des bâtiments autres que des étables.....	25 ans
c) Installations électriques dans des étables et installations électriques extérieures....	15 ans

2° - Autres ouvrages ou installations, tels que clôtures ou matériel scellé au sol dans les bâtiments :	
a) Ouvrages et installations ne comportant pas d'éléments mobiles.....	20 ans
b) Ouvrages et installations comportant des éléments mobiles tels que matériel de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement.....	15 ans

C. - Bâtiments d'habitation construits par le preneur

1° Maisons de construction traditionnelle.....	60 ans
2° Maisons préfabriquées.....	30 ans
3° Extensions ou aménagements :	
a) gros oeuvre.....	40 ans
b) autres éléments.....	20 ans

En ce qui concerne les travaux imposés par l'autorité administrative, l'indemnité est fixée comme au 1° de l'article L411-71 du Code rural et de la pêche maritime, soit une réduction de 6 % par année écoulée depuis leur exécution, sauf accord écrit et préalable des parties (article L 411-71, 5° du Code rural et de la pêche maritime).

Article 22 : Règlement du loyer

Le prix du bail est payable en espèces. Toutefois, pour les cultures permanentes et par accord entre les parties, le prix du bail est payable en nature ou partie en nature et partie en espèces. Sauf si le bailleur, en accord avec le preneur, a réalisé des investissements dépassant ses obligations légales ou lorsque des investissements sont imposés au bailleur par une personne morale de droit public, ou encore lorsque le bailleur a supporté définitivement l'indemnité due au preneur sortant en application des articles L.411-69 à L411-77, le prix du fermage ne peut comprendre, en sus du prix calculé comme indiqué dans le présent arrêté, aucune redevance ou service de quelque nature que ce soit.

Article 23 : Le secrétaire général de la préfecture de la Loire et le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs, publié et affiché conformément à la loi.

Saint-Étienne, le

La préfète,

Muriel BOUAF



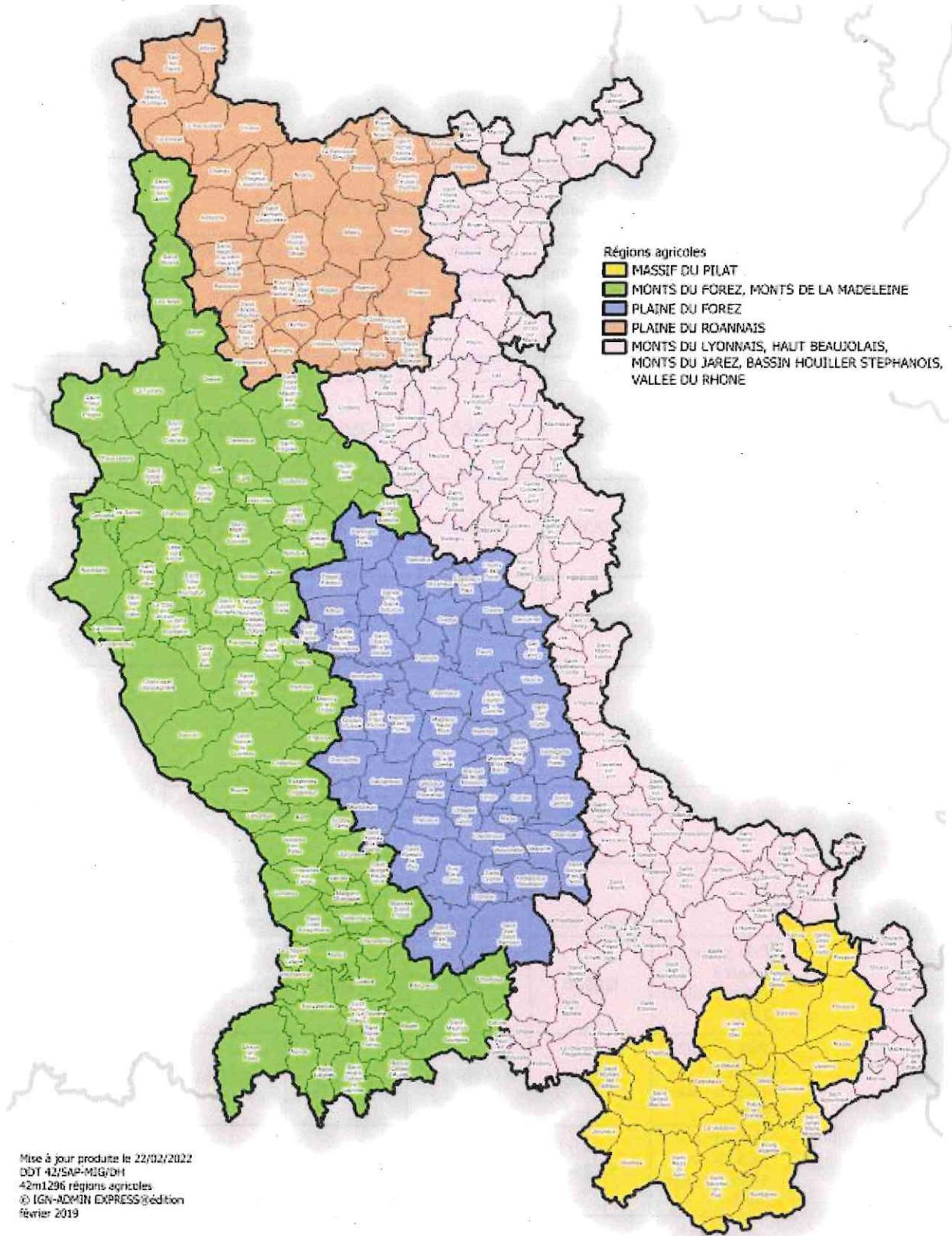
Cet arrêté préfectoral peut être contesté. Il est possible de déposer contre le présent arrêté :

- soit un recours gracieux auprès du préfet du département,
- soit un recours hiérarchique auprès du ministère de l'agriculture et de l'alimentation
- soit un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent dans les deux mois à compter de la signature du présent arrêté.

ANNEXE 1

PREFET
DE LA LOIRE
Céline
Lambert

Département de la Loire Carte des grandes régions agricoles de fermages



ANNEXE 2

NOTICE pour la prise en compte des critères de minoration

Le prix de 5€/m²/mois est le prix de base 2009. Le prix actualisé pour 2025 est de 6,2396 €/m²/mois

La majoration de 1,60 €/ m²/mois, qui peut être appliquée pour les maisons situées à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, est le prix de base 2009. Le prix actualisé pour 2025 est de 1,9967 €.

Calcul des loyers pour la résidence du fermier

Habitation à moins de 100m des bâtiments d'exploitation

	Prix de base (en €)	minoration - 35% entretien et conservation	id si hors normes électriques	minoration - 35% confort du logement	id si réseau d'assainisseme nt hors normes	Prix minimum si hors normes électriques et assainissement
Taux		-35 %	-20 %	-35 %	-20 %	
Prix par m² jusqu'à 100m², valeur 2009	5,0000	-1,7500	-1,0000	-1,7500	-1,0000	1,5000
Prix par m² jusqu'à 100m², valeur 2025	6,2396	-2,1839	-1,2479	-2,1839	-1,2479	1,8719
Prix par m² au delà de 100m², valeur 2025	1,7894	-0,6263	-0,3579	-0,6263	-0,3579	0,5368

Habitation à plus de 100m des bâtiments d'exploitation

	Prix de base	Majoration	Valeur locative minimum	Valeur locative maximum
Prix par m² jusqu'à 100m², valeur 2009	5,0000	1,6000	3,1000	6,6000
Prix par m² jusqu'à 100m², valeur 2025	6,2396	1,9967	3,8686	8,2363
Prix par m² au delà de 100m², valeur 2025	1,7894	0,5726	1,1094	2,3620

ANNEXE 3

Actualisation des loyers par m²

(pour les baux conclus avant le 22 septembre 2009)

Extrait de l'arrêté préfectoral AG n°96-002 du 25 janvier 1996

Catégorie 1 : maison ancienne sans aucun confort, n'ayant que le clos, le couvert, un seul point d'eau et l'électricité en 220 V :

Catégorie 2 : maison ancienne en bon état comprenant l'installation eau froide et chaude et l'électricité 220/380 V :

- avec minoration de :
 - 15 % pour absence de salle d'eau,
 - 10 % pour absence de WC intérieur,
- avec majoration de :
 - 20 % pour présence de chauffage central,
 - 20 % pour insolatation de tous les murs extérieurs et les combles,
 - 10 % pour présence de fosse septique et épandage des eaux usées,
 - 5 % pour présence d'un garage à voitures ou sous-sol.

Catégorie 3 : maison individuelle indépendante de tout autre bâtiment, comportant tous les éléments de confort précités et entièrement construits après la date du 21 novembre 1990. La surface locative prise en considération pour le calcul étant plafonnée à 100 m².

ANNEXE 4

CONTRAT TYPE DE BAIL A FERME

(Annexe 6 à l'arrêté n° DT 16-924 portant homologation)

Régi par l' article L 411.4 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Établi par la Commission Consultative des Baux Ruraux
dans sa séance du 21 septembre 2016

Entre les soussignés :

M., Mme : (nom, prénom, né(e) le :

à :

demeurant à :

et

M., Mme : (nom, prénom, né(e) le :

à :

demeurant à :

agissant en qualité de : propriétaires, usufruitiers, nus propriétaires, (rayer la ou les mentions inutiles) et agissant solidairement entre eux en cas de bailleurs pacsés, mariés ou multiples,

propriétaire(s) bailleur(s) d'une part ;

et

Entre les soussignés :

M., Mme : (nom, prénom, né(e) le :

à :

demeurant à :

et

M., Mme : (nom, prénom, né(e) le :

à :

demeurant à :

preneur, ou copreneurs agissant solidairement entre eux,

fermier(s) preneur(s) d'autre part ;

Il a été convenu ce qui suit :

I - OBJET DU BAIL :

M. et Mme
par les présentes,

donnent à bail à ferme pour un usage agricole à :

M. et Mme
qui accepte(nt) solidairement entre eux, les immeubles parfaitement connus du Preneur dont la désignation cadastrale suit :

II- DESIGNATION CADASTRALE :

Soit la contenance totale de : ha a
..... ca avec toutes leurs dépendances.

La propriété se compose également de :

- Bâtiments d'exploitation (situation, énumération et descriptif) :

- Une maison d'habitation (*situation et descriptif*) :

Etant toutefois précisé que sont exclus de la location le ou les immeubles suivants:

III - ETAT DES LIEUX

Il est convenu, en conformité avec l'article L 411.4 du Code Rural que les parties dresseront contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance, ou dans le mois suivant celle-ci, un état des lieux qui constate avec précision le contenu, l'état et la surface des bâtiments, l'état des terres et leur degré d'entretien ainsi que leur rendement moyen sur les cinq dernières années.

Passé ce délai, la partie la plus diligente établit unilatéralement un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose à compter du courrier recommandé d'un délai de deux mois pour faire ses observations sur l'état des lieux qui lui est proposé.

A l'expiration de ce délai, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

L'état des lieux établi lors de l'entrée dans les lieux devra préciser les caractéristiques des biens loués, ainsi que la catégorie dont chacun relève et le nombre de points qui lui est affecté, lequel permet d'en établir la valeur locative. Cet état des lieux sera signé des deux parties et joint au présent bail. Eventuellement, les réparations essentielles à effectuer pourront être mentionnées sur l'état des lieux et les détails d'exécution pourront faire l'objet d'une convention annexe.

Le présent contrat est fait sous les conditions légales en vigueur et sous les conditions ordinaires et de droits plus étendus et notamment, les suivantes.

IV - DUREE DU BAIL

La durée du bail est consenti légalement pour une durée de 9 années entières et consécutives et commence le :

1^{er} novembre et prend fin le 31 octobre

ou

11 novembre et prend fin le 10 novembre.....

ou

25 mars et prend fin le 24 mars

ou

autres dates :.....

V - TRANSMISSION DU BAIL

Cession – sous location

Toute cession ou sous location au présent bail est interdite, sauf pour les motifs et dans les conditions prévues à l'article L 411-35 du CRPM notamment pour un usage de vacances ou de loisirs.

Mise à disposition (L411-37 du CRPM)

La mise à disposition de tout ou partie de biens loués à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants doit répondre aux conditions prévues à l'article L411-37 du CRPM et ne peut excéder la durée pendant laquelle le preneur reste titulaire du bail. Le preneur est tenu d'en aviser le bailleur par lettre recommandée dans les délais prévus par ce même article.

Le preneur qui reste seul titulaire du bail doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation de ces biens, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente.

Les droits du bailleur ne sont pas modifiés. Les coassociés du preneur, ainsi que la société si elle est dotée de la personnalité morale, sont tenus indéfiniment et solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.

Apport du droit à bail (L411-38)

Le preneur ne peut faire apport de son droit au bail au profit d'une personne morale qu'avec l'agrément personnel du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

Décès du preneur (L 411-34 ddu CRPM)

En cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé au cours des cinq années antérieures au décès.

Les ayants droit du preneur ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du décès de leur auteur.

Le bailleur peut demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du jour où le décès est porté à sa connaissance lorsque le preneur décédé ne laisse pas de conjoint, ou d'ayant droit réunissant les conditions précitées.

VI - DECLARATION D'EXPLOITATION - CONTROLE DES STRUCTURES

Le(s) preneur(s) déclare(nt) exploiter à la date du présent bail, une superficie totale de y compris les superficies désignées ci-dessus. Le présent bail n'aura de valeur que si les preneurs ont satisfait aux obligations en matière de contrôle des structures (article L 331.1 et suivants du Code Rural).

VII - CHARGES ET CONDITIONS

Entretien et réparations

Le bailleur entretiendra les biens loués en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués et prendra à sa charge les grosses réparations. Il est tenu de toutes les réparations occasionnées par la vétusté, la force majeure, le vice de construction ou de la matière .

Le preneur s'engage à jouir des biens loués, suivant leur destination, en fermier soigneux et de bonne foi conformément à l'usage des lieux. Il est tenu d'entretenir entretiendra les bâtiments en bon état de réparations locatives.

Les améliorations de bâtiments, ou les constructions neuves, en plus des obligations normales d'entretien du propriétaire et après accord des parties, donneront lieu au versement par le preneur au bailleur d'un intérêt égal au taux d'intérêt légal en vigueur au moment des travaux. Certains travaux pourront être exécutés par le fermier sans l'accord préalable du bailleur, mais seulement après notification à ce dernier, ceci conformément aux règlements en vigueur fixant la nature de ces travaux, les durées d'amortissement, la fixation et le paiement des indemnités.

En ce qui concerne les travaux imposés par l'autorité administrative telles les mises aux normes des installations au regard des normes environnementales, l'indemnité est fixée par l'article L 411-71 1° du CRPM sauf accord écrit et préalable des parties.

Travaux et aménagements

Le preneur peut dans les conditions de l'article L411-73 du CRPM effectuer des travaux et des aménagements sur les fonds loués, avec l'accord du bailleur.

Fossés

Les fossés d'assainissement et d'irrigation, et les drainages seront tenus en bon état de service par le preneur sous réserve de la réglementation environnementale.

Foins et pailles

Les foins et pailles ne peuvent être vendus ou utilisés sur d'autres terrains que dans la mesure où cela ne portera pas préjudice aux soins et à l'alimentation du cheptel de l'exploitation.

Effluents d'élevage

Les effluents d'élevage (fumiers et lisier) doivent être consommés sur la ferme, afin de maintenir le potentiel de fertilité des sols.

Terres

Le preneur pourra, pendant la durée du bail, changer la destination des terres et prés à charge par lui de laisser à sa sortie, si le bailleur l'exige, des superficies en terres et prés égales à celles qui sont indiquées sur l'état des lieux.

Les techniques culturelles mises en œuvre par le fermier devront être en conformité avec les usages locaux.

Elagage

L'élagage des arbres de bordures et des haies se fera conformément aux usages locaux et à la réglementation en vigueur par le preneur.

Aucun arbre existant ne pourra être arraché ou abattu sans le consentement du bailleur.

Clôtures

A l'entrée du preneur, les clôtures seront achetées par celui-ci à un prix en fonction de leur état de vétusté constaté par l'état des lieux. A la sortie de ferme, elles seront acquises par le propriétaire ou le preneur entrant selon les mêmes critères.

VIII- RESTITUTION DES LIEUX

Le preneur devra à sa sortie restituer les lieux conformément à l'état des lieux d'entrée qui a été dressé.

Les pailles et foins en supplément des quantités portées à l'état des lieux d'entrée en ferme pourront être retenus par le propriétaire ou le fermier entrant pour l'usage de l'exploitation moyennant indemnisation du fermier sortant.

Le fermier sortant laissera la liberté des terres conformément aux usages locaux.

Le preneur qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué, a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail. L'indemnité est calculée selon l'article L411-71 du CRPM.

S'il apparaît une dégradation du bien loué, le bailleur a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité égale au montant du préjudice subi. (article L411-72 du CRPM)

IX - PRIX DU BAIL

Le bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel fixé conformément aux dispositions des arrêtés préfectoraux en vigueur.

Pour les bâtiments d'habitation, et pour une surface habitable de mètres-carrés : une somme de euros, actualisée en fonction de l'indice national de référence des loyers. L'indice en vigueur au jour de la conclusion du bail est celui de 20...., qui est de points, l'indice à prendre en considération étant celui publié chaque année dans l'arrêté préfectoral constatant la valeur des fermages au 1^{er} octobre de chaque année.

Pour les terres nues, la valeur locative est de euros.

Pour les bâtiments d'exploitation, la valeur locative est de euros. L'indice en vigueur au jour de la conclusion du bail est celui de 20...., qui est de L'indice à prendre en considération est l'indice national des fermages publié chaque année par arrêté ministériel. Le loyer à payer pour une période annuelle du bail est égal au montant en monnaie fixé dans le bail multiplié par le rapport entre l'indice des fermages du 1^{er} octobre précédent la fin de cette période annuelle et l'indice des fermages du 1^{er} octobre suivant la date d'effet du bail.

Le prix ainsi déterminé sera acquitté par échéance(s) annuelle ou semestrielles pour les terres et bâtiments d'exploitation et par échéance(s) mensuelles, trimestrielles, semestrielles ou annuelle pour la maison d'habitation.

X - IMPOTS ET TAXES

Les impôts fonciers sont à la charge du bailleur. Le preneur est tenu de rembourser au bailleur : une fraction de la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties, objet de la location, fixée en accord avec le bailleur ou 1/5 à défaut d'accord (article L 415-3 CRPM), la moitié de la taxe Chambre d'Agriculture (L 514-1 du CRPM) et les frais de gestion de la fiscalité locale dans la même proportion.

Conformément à l'article L411-24 du CRPM, dans tous les cas où, à la suite de dommages susceptibles d'être indemnisés au titre des articles L. 361-4-1 et L. 361-5 du présent code, le bailleur d'un bien rural obtient une exemption ou une réduction d'impôts fonciers, la somme dont il est exonéré ou exempté bénéficie au fermier.

En conséquence, le fermier déduit du montant du fermage à payer au titre de l'année au cours de laquelle a eu lieu le sinistre une somme égale à celle représentant le dégrèvement dont a bénéficié le bailleur.

Dans le cas où le paiement du fermage est intervenu avant la fixation du dégrèvement, le propriétaire doit en ristourner le montant au preneur.

XI - ASSURANCES

Le bailleur tient constamment assurés les bâtiments contre l'incendie pendant toute la durée du bail.

Le preneur est tenu d'assurer: les mobiliers, bestiaux, matériels, récoltes et tous objets lui appartenant, ainsi que les risques locatifs.

XII – RENOUVELLEMENT – RESILIATION

A défaut de congé, le bail se renouvellera conformément à l'article L411-50 du CRPM par tacite reconduction pour une durée de neuf années aux clauses et conditions du bail précédent, sauf conventions contraires qui devront faire l'objet d'un avenant.

Le Bailleur qui désire s'opposer au renouvellement du bail doit notifier au Preneur un congé motivé, dix-huit mois au moins avant l'expiration du bail, par exploit d'huissier (L411-47 du CRPM). A peine de nullité, ce congé doit être fondé sur l'un des motifs prévus par le CRPM (L 411.53,L411-31, L 411-57 et suivants). Si le Preneur entend contester le congé, il doit saisir le tribunal paritaire dans les 4 mois du congé, par lettre recommandée (L 411-54 CRPM). Le Preneur peut demander la résiliation du bail pour les motifs énoncés à l'art L411-33 du CRPM. Notification doit être faite au bailleur au moins douze mois à l'avance.

XIII - ENREGISTREMENT

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes conformément à l'article 736 du Code Général des Impôts. Les droits et frais liés à l'enregistrement seront à la charge du preneur.

XIV - DISPOSITIONS PARTICULIERES ET RESERVES

(droit de passage, chasse...)

Fait en triple exemplaire, dont un pour l'enregistrement

à....., le.....

Signature des bailleurs
précédée de la mention manuscrite
« *Lu et Approuvé* »

Signature du preneur
précédée de la mention manuscrite
« *Lu et Approuvé* »

