



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET D'EURE-ET-LOIR

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
DE L'EURE-ET-LOIR

AFFAIRE SUIVIE PAR :
SOPHIE SINGER
TÉL. : 02.37.20.50.22
E-MAIL : sophie.singer@eure-et-loir.gouv.fr

Agriculture (économie)

Arrêté DDT-SEA-BEA n° 16-10-20/02

**CONSTATANT LES VALEURS LOCATIVES DES TERRES, DES PRES, DES BATIMENTS ET DES MAISONS
D'HABITATION POUR LA CAMPAGNE 2016 / 2017**

**Le Préfet d'Eure-et-Loir,
Officier de la légion d'honneur,
Chevalier de l'ordre national du Mérite**

VU le Code Rural et de la Pêche Maritime et notamment les articles L.411-11 et R.411-9-1et suivants,

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

VU la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat et son article 9 relatif à l'indice de référence des loyers (IRL),

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 Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt en date du 13 juillet 2016 constatant pour 2016 l'indice national des fermages,

VU l'arrêté préfectoral n° 2013270-0003 du 27 septembre 2013 fixant les fermages,

VU l'avis favorable de la commission consultative paritaire départementale des Baux Ruraux, consultée par écrit du 04 au 20 octobre 2016 pour ne pas réévaluer les minima et maxima en vertu de l'article L411-11 du Code Rural et de la Pêche Maritime,

VU les propositions de Monsieur le Directeur Départemental des Territoires,

SUR proposition de Madame la Secrétaire générale de la préfecture d'Eure-et-Loir,

Arrête :

ARTICLE 1er - Valeur de l'indice des fermages 2016

L'indice national des fermages est constaté pour 2016 à la valeur de **109,59** (JORF n°070 du 23 juillet 2016).

Cet indice est applicable en Eure-et-Loir pour l'échéance annuelle du 1er octobre 2016 au 30 septembre 2017, à l'exception des loyers des maisons d'habitation.

ARTICLE 2 – Variation de l'indice

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

ARTICLE 3 – Valeurs locatives des terres et des prés pour les nouveaux baux

Pour les terres, à compter du 1er octobre 2016 et jusqu'au 30 septembre 2017, les maxima et minima, selon les zones et catégories définies au titre I de l'arrêté n° n° 2013270-0003 du 27 septembre 2013, sont fixés aux valeurs actualisées suivantes (euros/hectare) :

Zone	Catégorie A		Catégorie B		Catégorie C	
	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
I	152,72 à 192,67		105,73 à 152,72		93,98 à 105,73	
II	140,97 à 176,22		93,98 à 140,97		82,23 à 93,98	
III	122,18 à 159,77		82,23 à 122,18		70,48 à 82,23	
IV	108,08 à 140,97		70,48 à 108,08		58,74 à 70,48	
V	96,33 à 122,18		58,74 à 96,33		47,00 à 58,74	

Pour les prés, les maxima et les minima, selon les zones et les catégories, sont définis comme suit (euros/hectare) :

Zone	Catégorie A		Catégorie B		Catégorie C	
	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
I	146,85 à 185,25		101,67 à	146,85	90,37 à 101,67	
II	135,55 à 169,44		90,37 à	135,55	79,07 à 90,37	
III	117,48 à 153,62		79,07 à	117,48	67,78 à 79,07	
IV	103,92 à 135,55		67,78 à	103,92	56,48 à 67,78	
V	92,63 à 117,48		56,48 à	92,63	45,18 à 56,48	

ARTICLE 4 – Valeurs locatives des bâtiments d'exploitations

À compter du 1er octobre 2016, pour le fermage des bâtiments d'exploitation, les minima et maxima sont fixés comme suit selon les catégories :

Catégorie de bâtiments	Mini	Maxi
Catégorie 1	4,11	5,14
Catégorie 2	3,08	4,11
Catégorie 3	2,05	4,11
Catégorie 4	1,03	3,08
Catégorie 5	0,51	1,03

Les catégories sont définies dans l'arrêté préfectoral n° 2013270-0003 du 27 septembre 2013 fixant les fermages.

ARTICLE 5 - Valeurs locatives des bâtiments dédiés aux équins.

À compter du 1er octobre 2016, pour le fermage des bâtiments dédiés aux équins, les minima et maxima sont fixés comme suit selon les catégories :

Catégorie de bâtiments	Valeurs locatives (€/m ² /an)
Catégorie 1	0,51 à 513,60
Catégorie 2	
Catégorie 3	
Catégorie 4	

Les catégories sont définies dans l'arrêté préfectoral n° 2013270-0003 du 27 septembre 2013 fixant les fermages.

ARTICLE 6 – Valeurs locatives des maisons d'habitation au sein d'un bail rural

Pour la fixation du loyer de la maison d'habitation au sein d'un bail rural, le prix du loyer au mètre carré sera actualisé annuellement, au plus tard le 1er octobre, d'après la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2ème trimestre de l'année en cours par rapport à l'IRL du 2ème trimestre de l'année précédente (publication INSEE).

Pour la campagne du 1er octobre 2016 au 30 septembre 2017, les valeurs de l'IRL du deuxième trimestre sont de 125,25 en 2015 et de 125,25 en 2016, soit une variation nulle.

À compter du 1er octobre 2016 et jusqu'au 30 septembre 2017, les minima et maxima du loyer de la maison d'habitation au sein d'un bail rural définis à l'article 5 du titre II de l'arrêté préfectoral n° 2013270-0003 du 27 septembre 2013 sont fixés aux valeurs actualisées suivantes (euros par mètre carré de surface habitable et par mois) :

Catégorie de maison	Mini	Maxi
Catégorie 1	4,33	10,84
Catégorie 2	4,33	7,59
Catégorie 3	2,71	6,51
Catégorie 4	2,71	4,33

Ces références sont applicables aux baux en cours à l'initiative de l'une des parties.

ARTICLE 7 – Prix des baux d'une durée supérieure à 9 ans

L'article 9 de l'arrêté préfectoral n° 2013270-0003 du 27 septembre 2013 fixant les fermages est modifié dans son écriture pour une meilleure compréhension des parties. Il est désormais rédigé de la façon suivante :

"Les prix des baux (terres, prés et bâtiments d'exploitation hors maison d'habitation) subiront une augmentation (à partir des prix des baux de 9 ans) :

- + 8 % pour un bail de 12 ans
- + 16 % pour un bail de 15 ans
- + 24 % pour un bail allant de 18 ans à 24 ans
- + 25% pour un bail de 25 ans

- pour les baux d'une durée strictement supérieure à 25 ans, + 1% d'augmentation par an avec plafond à 40 % pour 40 ans "

ARTICLE 8.

Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture d'Eure-et-Loir et Monsieur le Directeur Départemental 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.

CHARTRES, le 20 octobre 2016

LE PRÉFET.
 Pour Le Préfet,
 La Secrétaire Générale

Carole PUIG-CHEVRIER