



## PRÉFECTURE DE LA CHARENTE

Direction départementale des territoires  
Service de l'économie agricole et rurale

Arrêté N° 16-2019-10-03-009

fixant à compter du 29 septembre 2019 les minima et maxima des loyers pour les terres nues en zone polyculture élevage, des bâtiments d'exploitation et d'habitation.

La Préfète de la Charente  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

- Vu le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L 411-11, R 411-1 et suivants ;
- Vu la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche ;
- Vu le décret n° 2010-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et de ses composantes ;
- Vu l'arrêté du ministre du 12 juillet 2019 constatant pour 2019 l'indice national des fermages ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 5 octobre 2016 déterminant les valeurs locatives normales des terres nues, des bâtiments d'exploitation et d'habitation dans le cadre des baux ruraux ;
- Vu l'avis relatif à l'indice de référence des loyers publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques le 15 janvier 2019 ;
- Vu l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux lors de sa réunion du 19 septembre 2019 ;

Sur proposition de la secrétaire générale de la préfecture de la Charente,

### ARRÊTE

**Article 1<sup>er</sup> : Valeurs locatives extrêmes des terres nues et prés y compris destinées à l'alimentation des équins en zone polyculture élevage :**

L'arrêté ministériel du 12 juillet 2019 a fixé l'indice national des fermages à 104,76 (base 100 en 2009) soit une variation de + 1,66% par rapport à 2018.

Pour les baux dans lesquels les loyers sont exprimés en monnaie, l'actualisation des loyers se fera en multipliant le montant de l'année antérieure par un coefficient de 1,0166.

À compter du 29 septembre 2019, et jusqu'à la prochaine constatation de l'évolution de l'indice des fermages, les maxima et minima sont fixés aux valeurs actualisées suivantes :

CATÉGORIES	Nombre de points	Valeur locative en €/ha	
		Minimale	Maximale
1	> 85	105,08	159,14
2	71 - 85	86,71	135,52
3	56 - 70	68,21	111,36
4	40 - 55	45,38	88,58
5	inférieur à 40	22,96	58,83

Pour les baux viticoles exprimés en denrée : les valeurs sont fixées par un arrêté distinct.

**Article 2 : Valeurs locatives extrêmes des bâtiments d'exploitation :**

CATÉGORIES	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>
<b>Catégorie 1 (exceptionnelle) :</b> Bâtiments récents correspondant parfaitement aux besoins spécifiques de l'exploitation	2,82	5,67
<b>Catégorie 2 :</b> - bâtiments fonctionnels répondant à une agriculture moderne et aux normes européennes au jour de la signature du bail, - ne nécessitant pas de travaux de mise en conformité avec le règlement sanitaire départemental pour l'utilisation prévue par le preneur, - permettant d'effectuer dans des conditions rationnelles les opérations de stockage, de traitement, de conditionnement des récoltes, des pailles et des fourrages ainsi que les opérations d'alimentation des animaux et d'évacuation des fumiers et déchets de toutes natures, - disposant des accès et fournitures de fluides nécessaires aux travaux ci-dessus	2,25	2,82
<b>Catégorie 3 :</b> Bâtiments en bon état mais ne disposant pas de tous les équipements énumérés à la 2 <sup>ème</sup> catégorie où dont l'agencement et l'équipement ne correspondent pas en tous points à ce qui est exigé, pour qu'ils soient classés dans cette même 2 <sup>ème</sup> catégorie <i>Coefficient de vétusté compris entre 0,5 et 1</i>	1,69	2,25
<b>Catégorie 4 :</b> Bâtiments de dimensions inadaptées ou auxquels il manque des éléments d'équipements ou ayant des accès restreints <i>Coefficient de vétusté compris entre 0,2 et 1</i>	1,13	1,47

<b>Catégorie 5 :</b> Plus-value sur les bâtiments vinairens avec une cuverie en ciment (par hl) <i>Coefficient de vétusté compris entre 0,5 et 1</i>	0,11	0,23
<b>Catégorie 6 :</b> Bâtiments concernant les activités équestres y compris les immeubles non bâtis spécifiques aux activités équestres tels que les manèges non couverts, les carrières, les aires d'exercices.	0,52	535,48

### **Article 3 : Valeurs locatives extrêmes des bâtiments d'habitation :**

Les minima et maxima des loyers des bâtiments d'habitation sont actualisés chaque année en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers publié au 4<sup>ème</sup> trimestre. Les valeurs de cet indice étaient de 126,82 en 2017 et 129,03 en 2018 soit une variation de +1,74%.

L'actualisation du loyer se fera en multipliant le montant de l'année antérieure par un coefficient de 1,0174.

CATÉGORIE	Nombre de points	Minima (€/m <sup>2</sup> /an)	Maxima (€/m <sup>2</sup> /an)
1	106 à 120	69,81	79,03
2	86 à 105	56,65	69,15
3	66 à 85	43,47	55,98
4	44 à 65	26,34	42,81

**Article 4 :** La secrétaire générale de la préfecture, la directrice départementale des territoires, 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.

Angoulême, le **03 OCT. 2019**

La préfète,



La présente décision peut être contestée dans un délai de deux mois à compter de sa notification :

- par un recours gracieux devant le Préfet de département ou un recours hiérarchique auprès du Ministre chargé de l'agriculture
- par un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Poitiers.

Le recours peut être déposé auprès du tribunal administratif de Poitiers sur l'application internet Télérecours citoyens, en suivant les instructions disponibles à l'adresse suivante : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Dans le cas d'un recours gracieux ou hiérarchique, en cas de nouveau refus exprès ou tacite (par absence de réponse dans les deux mois du recours) vous disposez d'un nouveau délai de deux mois pour déposer un recours contentieux devant le tribunal administratif de Poitiers.

Ces recours n'ont pas d'effet suspensif sur l'exécution de la présente décision.

