



Arrêté du **27 JAN. 2023**

portant sur la fixation du prix des baux ruraux et la valeur locative des terres nues et bâtiments d'exploitation

**Le préfet de la Mayenne,
Chevalier de la Légion d'honneur,
Officier de l'ordre national du Mérite,**

Vu le code rural et de la pêche maritime, et notamment ses articles L. 411-11 et suivants et R. 411-1 et suivants,

Vu les avis des commissions consultatives des baux ruraux en dates des 13 septembre 2022 et 11 octobre 2022,

Sur proposition de la directrice départementale des territoires,

ARRETE

Article 1 : Seuil d'application du statut du fermage

La superficie maximum des parcelles de terre ne constituant pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole pour lesquelles une dérogation peut être accordée aux dispositions de l'article L. 411-3 est fixée de la manière suivante :

- 0 ha 40 pour les parcelles cultivées par des maraîchers, horticulteurs ou des pépiniéristes,
- 1 ha 00 pour toute autre parcelle.

Article 2 : Reprise de terrains par le bailleur pour une maison d'habitation

La superficie maximum pouvant être reprise par le bailleur conformément aux dispositions de l'article L. 411-57 du code rural et de la pêche maritime est fixée de la manière suivante :

- 500 m² en vue de la construction d'une maison d'habitation ou la reprise d'un bâtiment dont le changement de destination est autorisé en application de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme, dès lors que cette reprise ne compromet pas l'exploitation du preneur,
- 200 m² pour les terrains attenants ou jouxtant des maisons d'habitation existantes dépourvues de dépendance foncière suffisante.

Article 3 : Détermination de la valeur locative des terres nues

La valeur locative à l'hectare des biens loués, pour un bail de 9 ans, est évaluée au moyen d'un système de pointage comportant une notation à l'hectare sur 80 points.

La valeur locative à l'hectare est fonction de la catégorie dans laquelle est classée l'exploitation en tenant compte de la qualité potentielle des sols et des caractéristiques structurelles.

Article 4 : Les minima et maxima des valeurs locatives des terres nues

Les exploitations du département (sans les bâtiments) sont classées en six catégories :

CATÉGORIES	VALEURS 2022		POINTS	
	MINIMUM	MAXIMUM	MINIMUM	MAXIMUM
1 ^{ère}	188,44 €	209,38 €	72	80
2 ^{ème}	167,49 €	188,44 €	64	72
3 ^{ème}	146,58 €	167,49 €	56	64
4 ^{ème}	125,63 €	146,58 €	48	56
5 ^{ème}	104,70 €	125,63 €	40	48
6 ^{ème}	52,33 €	104,70 €	20	40

Les minima et maxima sont actualisés tous les ans par arrêté préfectoral en fonction de la variation de l'indice national des fermages.

Le point est égal à 2,62 euros à la date de la signature du présent arrêté.

Article 5 : Critères d'attribution des points pour la valeur locative des terres nues

La notation obtenue par un îlot de culture est multipliée par sa surface.

La note moyenne des terres louées est la moyenne pondérée des notes des îlots.

A la valeur locative des terres déterminée peut s'ajouter la valeur locative des bâtiments d'exploitation déterminée dans l'article 6.

a/ la qualité potentielle des sols (20 à 65 pts)

1^{ère} classe (60 à 65 pts/ha) : terre profonde, de bonne qualité, non séchante et sans humidité excessive permettant soit de hauts rendements en toutes cultures, soit de riches prairies permettant l'engraissement des animaux.

2^{ème} classe (55 à 60 pts/ha) : terre assez profonde, plus irrégulière que celle de la première classe, pouvant supporter toutes cultures actuellement pratiquées dans la région, mais plus sensible aux aléas climatiques que celle de la première classe.

3^{ème} classe (50 à 55 pts/ha) : terre de qualité moyenne pouvant supporter toutes les cultures pratiquées dans la région, mais sensible aux conditions météorologiques, séchante ou humide et demandant un certain délai de ressuyage.

4^{ème} classe (45 à 50 pts/ha) : terre peu profonde, séchante, aride ou mouillée, avec ou sans cailloux. Terre supportant moins de 50 % des cultures généralement pratiquées dans la région.

5^{ème} classe (40 à 45 pts/ha) : mauvaise terre, maigre, impropre à la culture, utilisable une partie de l'année pour le pâturage des animaux.

6^{ème} classe (20 à 40 pts/ha) : landes et friches

b/ les caractéristiques structurelles des îlots de culture (0 à 15 pts)

Un îlot de culture est constitué soit par une parcelle, soit par plusieurs parcelles cadastrales comparables et contiguës, soit par une partie de parcelle divisée en raison du manque d'homogénéité de celle-ci.

Par îlot de culture	Caractéristiques structurelles	Points
Morcellement (0 à 4 pts)	Plus de 3 ha	4
	De 2 à 3 ha	3
	De 1 à 2 ha	2
	De 0,5 à 1 ha	1
	Moins de 0,5 ha	0
	Total morcellement	/4 pts
Forme (0 à 4 pts)	Rectangulaire ou carrée	4
	Trapézoïdale	3
	Sans forme définie	2
	Entraînant des courts anormaux	0
	Total forme	/4pts
Accès (0 à 2 pts)	Facile en toute saison par tous véhicules	2
	Accès difficile : passage exigu ou nature du terrain	1
	Accès difficile une majeure partie de l'année, passage très exigu, proximité d'une route à grande circulation, voie ferrée	0
	Total accès	/2 pts
Éloignement du siège de l'exploitation par voie d'accès	Moins de 1 km	2
	Entre 1 et 2 km	1
	Plus de 2 km	0
	Total éloignement	/2 pts
Relief : % de pente moyenne	Inférieure à 7 %	2
	Entre 7 et 10 %	1
	Plus de 10 %	0
	Total relief	/2 pts
Situations diverses (arbres, rocs,)	Favorable	1
	Défavorable	0
Total		/15 pts

Article 6 : Les bâtiments d'exploitation

Le loyer par mètre carré (m²) des bâtiments d'exploitation agricole est à définir entre le preneur et le bailleur en fonction du type de bâtiments d'exploitation et selon les minima et maxima définis au présent article.

a/ les types de bâtiments

Trois types de bâtiments d'exploitation agricoles sont existants en Mayenne et sont classés en bâtiment de catégorie A, B ou C.

Les bâtiments de catégorie A correspondent aux bâtiments construits à la demande.

Les bâtiments de catégorie B correspondent aux bâtiments modernes existants construits.

Les bâtiments de catégorie C correspondent aux bâtiments anciens en pierre.

La superficie « hors œuvre » sont les mesures prises à l'extérieur des murs ou à l'extérieur des dimensions d'un hangar.

- Pour les bâtiments A et B : les mesures sont prises côté extérieur des poteaux et, si casquette ou auvent, calculées à l'aplomb de la surface couverte,

- Pour les bâtiments C : les mesures sont prises soit à l'extérieur des murs, soit côté extérieur des poteaux et, si casquette ou auvent, calculées à l'aplomb de la surface couverte.

Le prix du mètre carré réel hors œuvre est compris entre 2,53 euros et 3,80 euros pour les bâtiments de catégorie A. Il est fixé à 2,53 euros pour les bâtiments de catégorie B et C.

La détermination du loyer des bâtiments d'exploitation ne prendra pas en compte les améliorations effectuées par le fermier, ni les équipements réalisés par lui-même.

b/ les minima et maxima des valeurs locatives pour les bâtiments d'exploitation

Des coefficients dits d'adaptabilité et d'entretien sont affectés à chaque type de bâtiment. L'application de ces coefficients à la superficie réelle de chaque bâtiment calculée hors œuvre aboutit à une superficie corrigée. Celle-ci sera multipliée par le prix du m².

Les minima et maxima sont actualisés tous les ans par arrêté préfectoral en fonction de la variation de l'indice national des fermages.

Cat	Bâtiments	Valeur m ² réel hors œuvre	
		Minima	Maxima
A	Bâtiments construits à la demande Stabulation, hangar ou autre dont le coût peut être variable. Loyer à définir entre le preneur et le bailleur.	2,53	3,80
		Coefficient d'adaptabilité	Coefficient d'entretien Min : 0,5 Max : 1
B	Bâtiments modernes existants (Base 2,53 euros)		
B1	Bâtiments, hangars, stabulations modernes et fonctionnels * Bardages 4 faces * Porte > ou = 5 m minimum de largeur x 5 * Toit muni de gouttières en bon état * Profondeur > ou = 12 m ou 15 m sans poteaux gênants	1	1,26 2,53
B2	Bâtiments, hangars, stabulations, remises à matériel munis de gouttières * Bardés de 3 côtés au moins * Avec ouverture de 5 m x 4 m minimum	0,9	1,14 2,27

	* Hauteur > ou = 5 m sous entrain * Profondeur de 10 m minimum sans poteaux gênants Garages et ateliers			
B3	Hangars, parapluie, stabulations * Bardés 2 faces minimum * Hauteur de 4 m minimum sous entrain * Avec ouverture de 3 m x 3 m minimum * Profondeur de 5 m minimum	0,8	1,01	2,02
B4	Hangars et autres bâtiments (idem B3) * Bardés 1 face	0,7	0,88	1,77
C	Bâtiments anciens en pierre (Base 2,53 euros)			
C1	Couverts en tuiles ou en ardoises et autres hangars, bâtiments en pierre * Hauteur de 4 m minimum sous entrain * Avec ouverture de 3 m x 3 m minimum * Profondeur de 5 m minimum	0,7	0,88	1,77
C2	Bâtiments en pierre * Hauteur de 3,5 m minimum sous entrain ou plafond * Avec ouverture de 3 m x 3 m minimum * Profondeur de 4 m minimum	0,6	0,76	1,51
C3	Étables, écuries, ateliers, autres bâtiments d'utilité certaine * Avec ouverture de 2 m x 2 m minimum	0,4	0,50	1,01
C4	Autres bâtiments utilisables ne rentrant pas dans les catégories ci-dessus * Avec ouverture inférieure à 2 m x 2 m minimum	0,3	0,38	0,76
C5	Autres bâtiments utilisés	0,2	0,26	0,50

Article 7 : Révision du loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation

Le loyer ne peut, sous réserve des dispositions figurant au 1^{er} alinéa de l'article L. 411-13, être révisé que lors du renouvellement ou s'il s'agit d'un bail à long terme en début de chaque nouvelle période de 9 ans. A défaut d'accord amiable, le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux fixe le nouveau prix du bail en application de l'article L. 411-11 du Code Rural.

Article 8 : Majorations liées à la durée des baux

Pour les biens loués par bail à long terme, les valeurs locatives définies aux articles 3 à 6 du présent arrêté sont majorées de :

- 10 % pour les baux de 18 ans,
- 12 % pour les baux de 25 ans.

Article 9 : Minorations liées à l'introduction de clauses de reprises

Les valeurs locatives définies aux articles 3 à 6 du présent arrêté sont minorées de :

- 5 % en cas d'insertion d'une clause de reprise sexennale pour les baux renouvelés,
- 15 % en cas d'insertion d'une clause de reprise triennale pour les biens des mineurs.

Article 10 : Table d'amortissement des bâtiments d'exploitation

Les tables d'amortissement, permettant de calculer l'indemnité due au preneur sortant pour les bâtiments d'exploitation et les ouvrages incorporés au sol, sont fixées comme suit :

Bâtiments d'exploitation :

	Durée d'amortissement
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 ou supérieure 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 traités	30 ans
2° Ouvrages autres que ceux définis en 3° et 4° en matériaux légers, tels que : - bardages en matériaux légers ou incomplets - briques d'épaisseur inférieure à 12 cm - ossatures et charpentes autres que celles précédemment définies	25 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	25 ans
4° Autres modes de couverture, chaume, bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm notamment	15 ans

Ouvrages incorporés au sol :

	Durée d'amortissement
1° Ouvrages constituant des immeubles par destination, à l'exception des ouvrages ou installation énumérés au 2°	
- installation d'alimentation en eau	30 ans
- installation d'irrigation, d'assainissement, de drainage notamment	25 ans
- installations électriques dans des bâtiments autres que les étables	22 ans
- installations électriques dans des étables et installations électriques extérieures	15 ans
2° Autres ouvrages ou installations, tels que clôtures ou matériel scellés au sol dans les bâtiments	Durée d'amortissement

- ouvrages et installations ne comportant pas d'éléments mobiles	20 ans
- ouvrages et installations comportant des éléments mobiles tels que matériel de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement	10 ans

Article 11 : Travaux réalisés par le preneur

Peuvent être effectués par le preneur sans l'accord préalable du bailleur, mais après notification à celui-ci dans les conditions prévues à l'article L. 411-73 du code rural et de la pêche maritime, les travaux suivants, sous réserve d'être en conformité avec la législation en vigueur sur les constructions et sur l'environnement :

a) Travaux sur bâtiments existants hébergeant des animaux

Fumier

- sols et rigoles d'évacuation de purin et de lisier et construction d'un système de collecte et d'évacuation des déjections,
- construction et amélioration, agrandissement des fosses à purin, fosses à lisier, plate-formes à fumier correspondant aux besoins de l'exploitation.

Eaux

- alimentation et installation dans l'ensemble des locaux d'exploitations de canalisations d'eau potable, robinets de puisage, assainissement à l'exclusion des appareils,
- autorisation d'effectuer le branchement à la canalisation publique.

Électricité

- branchement et mise en place de supports extérieurs d'arrivée de départ, installation de canalisations intérieures et extérieures d'électricité (force et lumière) à l'exclusion des appareils.

Aménagements divers

- aménagement d'un local existant en vue d'une meilleure utilisation sous réserve que la rentabilité en soit assurée y compris pour les productions hors-sol,
- aménagement de locaux permettant l'isolement, la quarantaine, la réalisation de stabulation, d'annexes telles que laiterie, salle de traite, et équipements correspondants, nurserie, salle de vêlage, salle préparation d'aliments,
- percement ou agrandissement d'ouvertures sous la responsabilité du preneur,
- réfection des sols et enduits des locaux à la hauteur exigée par la réglementation,
- aménagement des accès et abords des bâtiments existants, escaliers compris,
- aménagement d'aires d'alimentation et d'exercice.

b) Travaux sur bâtiments existants (stockage, récolte)

- amélioration des sols,
- aménagement d'aires pour l'installation de cellules à grains et le cas échéant l'évacuation des jus d'ensilage,
- bardage d'un hangar sur pignon exposé au vent et sur partie haute du pignon opposé jusqu'à la hauteur des gouttières,
- établissement des gouttières et des tuyaux de descente des eaux de pluie,
- installation d'auvents.

c) Travaux d'amélioration des sols

- travaux techniques assurant une meilleure productivité des sols tels que sous-solage et dérochage,
- drainage, captage de source ou nappe souterraine en vue d'irrigation sous réserve d'autorisation administrative.

d) Travaux collectifs

- d'assainissement,
- de drainage et d'irrigation.

Article 12 : Échange de parcelles

La part de superficie du fonds loué qui pourra être échangée en jouissance, conformément à l'article L. 411-39 du code rural, est fixée de manière suivante :

Pour une surface louée par le même bailleur	Surface maximale échangeable
0 à 20 ha	5 ha
20 à 32 ha	25 %
plus de 32 ha	8 ha

Article 13 : Abrogation

L'arrêté n° 2013184-0002 du 3 juillet 2013 portant sur la fixation du prix des baux ruraux et la valeur locative des terres nues et bâtiments d'exploitation et toute disposition antérieure contraire au présent arrêté sont abrogés.

Article 14 : Exécution

Le secrétaire général de la préfecture de la Mayenne et la directrice départementale 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 de la Mayenne.

Le préfet,



Xavier LEFORT