



PRÉFET DE LA CHARENTE

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

Arrêté n°2017-
fixant à compter du 29 septembre 2017 les minima et maxima des loyers pour les terres nues
en zone polyculture élevage, des bâtiments d'exploitation et d'habitation.

Le Préfet de la Charente,
Chevalier de la légion d'honneur
Chevalier de l'ordre national du mérite

VU le code rural et notamment l'article L 411-11 ;
VU la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 ;
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 22 juillet 2017 constatant pour 2017 l'indice national des fermages ;
VU l'avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux du 26 septembre 2017 ;

Sur proposition de la directrice départementale des territoires ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Valeurs locatives extrêmes des terres nues et prés y compris destinées à l'alimentation des équins en zone polyculture élevage :

L'arrêté ministériel du 22 juillet 2017 a fixé l'indice national des fermages à 106,28 soit une variation de -3,02% par rapport à 2016.

À compter du 29 septembre 2017, 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	106,61	161,45
2	71 - 85	87,97	137,49
3	56 - 70	69,20	112,97
4	40 - 55	46,04	89,87
5	inférieur à 40	23,30	59,68

Pour la viticulture : les valeurs sont fixées par un arrêté distinct.

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

CATÉGORIES	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Catégorie 1 (exceptionnelle) : Bâtiments récents correspondant parfaitement aux besoins spécifiques de l'exploitation	2,87	5,75
Catégorie 2 : <ul style="list-style-type: none"> - 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 	2,29	2,87
Catégorie 3 : Bâtiments en bon état mais ne disposant pas de tous les équipements énumérés à la 2 ^{ème} 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 ^{ème} catégorie <i>Coefficient de vétusté compris entre 0,5 et 1</i>	1,72	2,29
Catégorie 4 : 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>	1,15	1,49
Catégorie 5 : Plus-value sur les bâtiments vinaire avec une cuverie en ciment (par hl) <i>Coefficient de vétusté compris entre 0,5 et 1</i>	0,11	0,24
Catégorie 6 : Bâtiments concernant les activités équestres <u>y compris les immeubles non bâtis spécifiques aux activités équestres tels que les manèges non couverts, les carrières, les aires d'exercices.</u>	0,53	543,25

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^{ème} trimestre. Les valeurs de cet indice étaient de 125,28 en 2015 et 125,50 en 2016 soit une variation de +0,18%.

CATÉGORIE	Nombre de points	Minima (€/m ² /an)	Maxima (€/m ² /an)
1	106 à 120	67,91	76,88
2	86 à 105	55,1	67,27
3	66 à 85	42,29	54,45
4	44 à 65	25,63	41,64

Article 4 : Le secrétaire général de la préfecture et la directrice départementale des territoires sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs.

Angoulême, le 04 OCT. 2017

Le préfet,

Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général,


Xavier CZERWINSKI