REPUBLIQUE FRANCAISE

PREFECTURE
DE LOIRE-ATLANTIQUE

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET

Economie Agricole

ARRETE
fixant la valeur locative des exploitations de polyculture en Loire-Atlantique

LE PREFET DE LA REGION DES PAYS DE LA LOIRE
PREFET DE LOIRE ATLANTIQUE
Commandeur dans l'Ordre National du Mérite
Officier de la Légion d'Honneur

VU les dispositions du Code Rural et notamment l'article L 411-11,

VU la loi n° 95.2. du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages,

VU le décret n° 95.623 du 6 mai 1995 déterminant les modalités de calcul et de variation de l'indice des fermages et modifiant le Code Rural,

VU l'arrêté préfectoral en date du 3 juillet 1996 fixant la composition de l'indice des fermages,

VU l'arrêté préfectoral du 6 avril 1992 fixant les valeurs locatives (maxima et minima) des exploitations de polyculture,

VU l'arrêté préfectoral du 6 avril 1992 fixant la valeur locative des bâtiments d'habitation en Loire-Atlantique,

VU l'avis émis par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux en date du 5 septembre 1996,

VU l'avis émis par Monsieur le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

Sur proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de Loire-Atlantique

ARRETE

Article 1er -

En application de la loi du 2 janvier 1995 sus-visée, la valeur locative des baux relatifs aux terres nues et aux bâtiments des exploitations agricoles du département de Loire-Atlantique, à l'exclusion des vignes, est évaluée à partir d'un indice des fermages dont la composition est déterminée par arrêté préfectoral en date du 3 juillet 1996,

Article 2 - REGIONS NATURELLES

Il n'est pas déterminé de régions naturelles en Loire-Atlantique tant dans le département, parfois même au sein d'une même commune, est grande la variété des terres dont la qualité est fonction, plus de leur nature propre que de leur situation.

Article 3 - VALEUR LOCATIVE DES TERRES EN NATURE DE CULTURE AUTRES QUE LA VIGNE ET DES BATIMENTS D'EXPLOITATION.

La valeur locative des terres données à bail et des bâtiments d'exploitation peut être déterminée à partir des différentes indications et des méthodes d'évaluation figurant en annexes.

Article 4 - VALEUR LOCATIVE DES EXPLOITATIONS ET TERRES DE POLYCULTURE

Conformément aux dispositions des articles 1-2 et 3 du présent arrêté, les maxima et minima à l'hectare concernant les huit catégories d'exploitation sont fixés pour la période du 1er Octobre 1995 au 29 Septembre 1996 à partir de la valeur initiale du point fermage au 29/09/94 de 4, 2454 F. soit 0,6472 au 10.

Actualisation au 29/09/95

MAXIMUM/HA - F	MINIMUM/HA - F
932,60*	267,70 *

* Les maxima et minima stipulés en monnaie seront actualisés, chaque année, en fonction de l'indice départemental des fermages fixé par arrêté préfectoral et applicable à compter du 29 septembre de chaque année.

Article 5 - VALEUR LOCATIVE DES BATIMENTS D'HABITATION

La valeur locative des bâtiments d'habitation est régie par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 6 avril 1992.

Article 6 - VARIATION DE LA VALEUR LOCATIVE EN FONCTION DE LA DUREE DU BAIL ET DES CLAUSES DE REPRISE Y INSEREES :

Pour tenir compte de la durée des baux et de l'insertion d'une clause de reprise, le montant du fermage déterminé en fonction des articles ci-dessus, peut être affecté des majorations ou réductions suivantes :

a - Baux à long terme de 18 ans : majoration de 5 %

b - Baux à long terme de 25 ans : aucune majoration, le bénéficiaire n'ayant pas le droit de renouvellement.

c - Baux de 9 ans, comportant une clause de reprise triennale en faveur d'un mineur : minoration de 10 % à compter du début du bail.

d - Baux renouvelés comportant une clause de reprise sexennale : minoration de 5 % à compter de la date du renouvellement.

Article 7 - ECHANGE DE PARCELLES

En application des dispositions de l'article L.411.39 du Code Rural, la part de surface de fonds loué susceptible d'être échangée en jouissance est fixée :

- au quart de la surface du fonds loué quand celui-ci est situé dans une commune remembrée,
- à la moitié de cette surface quand le fonds loué est situé dans une commune non remembrée,
- à la totalité du fonds loué, quelle que soit la commune de situation, si sa surface est inférieure à 4 hectares.

Article 8 - DATE D'APPLICATION

Les dispositions du présent arrêté entreront en vigueur le premier jour du mois suivant sa publication au Bulletin Officiel de la Préfecture de Loire-Atlantique.

Article 9 -

L'arrêté préfectoral du 6 avril 1992 fixant la valeur locative des exploitations de polyculture en Loire-Atlantique est abrogé, ainsi que toutes dispositions contraires au présent arrêté.

Article 12 -

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de Loire-Atlantique, Messieurs les Sous-Préfets, Monsieur le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Bulletin Officiel de la Préfecture de Loire-Atlantique.

A NANTES, le 19 SEP. 1996

LE PREFET
Pour le Préfet
le Secrétaire Général

Pierre BARATON

ANNEXE I

VALEUR LOCATIVE DES TERRES EN NATURE DE CULTURE AUTRES QUE LA VIGNE

L'ensemble des parcelles louées en vertu d'un même bail, est divisé en îlots de culture, chaque îlot de culture étant constitué soit par une parcelle ou plusieurs parcelles cadastrales comparables et contigues, soit par une partie de parcelle en raison du manque d'homogénéité de celle-ci.

Chaque ilot de culture sera noté d'après les critères et le barème ci-dessous, la note totale de l'îlot étant ensuite multipliée par la surface de l'îlot. Le résultat de la division du nombre total des points obtenus par l'ensemble des îlots, par la surface totale de ceux-ci, donnera la notation du sol à l'hectare de l'ensemble des parcelles louées.

Pour déterminer la notation définie ci-dessus, il pourra être rempli un tableau du modèle de celui figurant en annexe I.1

A - Profondeur de la couche arable :

1 - terre profonde, plus de 40 cam d'épaisseur de la couche arable	**de 30 à 40 points**
2 - terre profonde, de 30 à 40 cm d'épaisseur de la couche arable	**de 22 à 30 points**
3 - terre moyenne, de 20 à 30 cm d'épaisseur de la couche arable	**de 15 à 22 points**
4 - terre très moyenne, de 10 à 20 cm d'épaisseur de la couche arable	**de 8 à 15 points**
5 - terre peu profonde, moins de 10 cm d'épaisseur de la couche arable	**moins de 8 points**

B - Constitution du sol

1 - constitution physique très bonne, ressuyage normal, portance toute l'année. sable 45 %, limon 33 %, argile 22 %, humus 2 %, PH 6,5	**de 30 à 40 points**
2 - constitution physique bonne, ressuyage normal, portance toute l'année. sable 45 %, limon 33 %, argile 22 %, humus 2 %, variation 10 % en + ou en - de chacun de ces éléments, PH 6 à 7	**de 22 à 30 points**
3 - constitution physique moyenne et ressuyage trop rapide ou trop lent, portance au moins 8 mois de l'année. sable 45 %, limon 33 %, argile 22 %, humus 2 % variation 20 % en + ou en - de ces éléments, PH de 5,5 à 7,5	**de 15 à 22 points**
4 - constitution physique ordinaire et ressuyage insuffisant, mauvaise portance. sable 45 %, limon 33 %, argile 22 %, humus 2 % variation 30 % en + ou en - de chacun de ces éléments, PH de 5 à 8	**de 8 à 15 points**
5 - Constitution physique très ordinaire, voire mauvaise et ressuyage très insuffisant, voire inexistant, présence de zones marécageuses, sable, variation 40 % en + ou en - de chacun de ces éléments, PH moins de 5 à plus 8	**moins de 8 points**

Les terres classées en 5ème catégorie au titre de la constitution du sol, ne pourront en aucun cas être classées en 1ère et 2ème catégorie, au titre de la profondeur de la couche arable.

C - Morcellement de l'îlot de culture :

1 - îlot de culture d'une surface supérieure à 6 ha, d'un seul tenant	**de 24 à 30 points**
2 - îlot de culture d'une surface comprise entre 4 et 6 ha d'un seul tenant	**de 18 à 24 points**
3 - îlot de culture d'une surface comprise entre 2 et 4 ha d'un seul tenant	**de 12 à 18 points**
4 - îlot de culture d'une surface comprise entre 1 et 2 ha d'un seul tenant	**de 6 à 12 points**
5 - îlot de culture d'une surface inférieure à 1 ha	**moins de 6 points**

D - Accès à l'îlot de culture :

1 - accès par route ou chemin, en toute saison, par tout véhicule et tous animaux, sans gêne particulière due à la circulation	**de 10 à 15 points**
2 - accès par route ou chemin, facile l'été, difficile l'hiver, par tout véhicule et tous animaux sans gêne importante due à la circulation	**de 5 à 10 points**
3 - accès difficile en toute saison, ou avec gêne importante due à la circulation	**moins de 5 points**

E - Eloignement de l'îlot de culture (par voie d'accès)

1 - éloignement du siège d'exploitation inférieur à 0 km 500	**de 10 à 15 points**
2 - éloignement de 0 km 500 à 1 km 500	**de 5 à 10 points**
3 - éloignement supérieur à 1 km 500	**moins de 5 points**

F - Surfaces improductives et difficultés d'exploitation de l'îlot de culture :

La présence de pylones ne peut être prise en compte que si le bénéficiaire du bail n'a pas perçu d'indemnisation.

1 - Absence de toutes surfaces improductives (fossés, arbres, taillis, pylones etc...) à l'intérieur de l'îlot ou en bordure de celui-ci Forme régulière de l'îlot à 100 % (carré, rectangle, trapèze). Relief sans aucune incidence pour la bonne exploitation	**de 15 à 20 points**
2 - Présence de petites haies en bordure de l'îlot (moins de 2 m.) mais pas de surface improductive (fossés, arbres, taillis, pylones, etc... à l'intérieur de l'îlot ou en bordure de celui-ci. Forme régulière à 80 % (carré, rectangle, trapèze). Relief sans ancune incidence pour la bonne exploitation	**de 10 à 15 points**
3 - Présence de haies avec arbres de plus de 2 m et de petites surfaces improductives (fossés, arbres, taillis, pylones, etc...) à l'intérieur de l'îlot ou en bordure de celui-ci. Forme régulière à 60 % (carré, rectangle, trapèze). Relief ne permettant pas le passage de tous les véhicules	**de 5 à 10 points**
4 - Présence de grandes haies, voire de bosquets, taillis ou de surfaces improductives à l'intérieur d'un îlot. Forme irrégulière Relief ne permettant pas de passer un véhicule en toutes saisons	**de 0 à 5 points**

ANNEXE I-1

Exploitation ou parcelle de
M.....
Lieu-dit.....
Commune.....

METHODE D'EVALUATION DE LA VALEUR LOCATIVE D'UNE EXPLOITATION

I - *ILOT DE CULTURE*

Date de l'évaluation :

Relevé des numéros de parcelles composant chaque îlot													Surface totale des îlots
Superficie totale par îlot													

	MAXI													
Profondeur	40													TOTAL DES POINTS
Constitution	40													
Morcellement	30													
Accès	15													
Eloignement	15													
Surfaces improductives	20													
TOTAL PAR ILOT/HA	160													
Notation de points par îlot														

NOTATION EN POINTS A l'HA	pts	:	ha	=	pts/ha

ANNEXE II

BATIMENTS D'EXPLOITATION

La valeur locative des bâtiments d'exploitation en bon état d'entretien, conformément aux dispositions de l'article 1720 du Code Civil, est calculée à partir de la surface intérieure des bâtiments et de leur nature. Cette évaluation ne devra pas tenir compte des investissements réalisés par le preneur, même si ces investissements sont considérés comme amortis.

Le total des points à attribuer à chaque bâtiment, s'obtient en multipliant sa surface exprimée en m2 par le nombre de points au m2, en fonction de son type et de sa situation figurant au tableau ci-dessous.

Pour déterminer la notation ci-dessous, il pourra être rempli un tableau du modèle figurant en annexe II 2..

Nature des bâtiments d'exploitation	Nombre de points à appliquer à la surface intérieure des bâtiments
- Bâtiments spéciaux et répondant aux besoins d'une agriculture moderne, d'une superficie importante supérieure à 400 m2, dont les couvertures ne sont pas en tôles. Ex stabulation libre, porcherie, etc..... - Hangar ou grange en "dur" sur les quatre faces, avec grande(s) porte(s) - (4 m x 4 m) d'une hauteur permettant d'y entrer du matériel d'une hauteur de 4 m et dont la superficie est supérieure à 400 m2, dont les couvertures ne sont pas en tôles	1,77
- Bâtiments spéciaux, hangar ou grange, bardés 3 côtés, d'au moins 200 m2, permettant d'y entrer du matériel d'une hauteur de 4 m.....	1,40
- Bâtiments, hangar ou grange, bardés 2 côtés, d'au moins 100 m2 et d'une hauteur sous rives d'au moins 3 m. Garage clos, quais, ateliers avec sol bétonné ou pavé, de 50 m2 au moins	1,13
- Hangar bardé une face, d'au moins 100 m2 hauteur sous rives de 3 m au moins. cave cellier.....	1,00
- Hangar parapluie d'au moins 100 m2 et d'une hauteur sous rives de 3 m.....	0,85
- Petits bâtiments divers, sommairement convertis et transformés, notamment par agrandissement des ouvertures, d'une superficie minimum de 50 m2.....	0,70

- une réduction pouvant atteindre 20 % sera appliquée si le bâtiment est en mauvais état, notamment au point de vue étanchéité (portail, fenêtres, crépis, etc...)

VALEUR LOCATIVE DES EXPLOITATIONS ET TERRES DE POLYCULTURE :

Selon le nombre de points attribués à l'hectare huit catégories d'exploitation sont définies selon le tableau ci-dessous.

CATEGORIES	NOMBRE DE POINTS		CATEGORIES	NOMBRE DE POINTS	
	Maximum	Minimum		Maximum	Minimum
PREMIERE	216	194	CINQUIEME	128	106
DEUXIEME	194	172	SIXIEME	106	84
TROISIEME	172	150	SEPTIEME	84	62
QUATRIEME	150	128	HUITIEME	- de 62	

(1) Ce maximum pourra être dépassé si l'application de la notation des bâtiments d'exploitation le justifie.

Ces éléments d'informations n'ont qu'une valeur de recommandation seuls les minima et maxima d'ordre public sont applicables conformément à l'article L 411-11 du Code Rural.

ANNEXE II-2

Exploitation ou parcelle de
M.....
Lieu-dit.....
Commune.....

METHODE D'EVALUATION DE LA VALEUR LOCATIVE D'UNE EXPLOITATION

I - *BATIMENT D'EXPLOITATION*

Date de l'évaluation :

NATURE DES BATIMENTS							TOTAL DES POINTS
Hauteur							
Dimension porte(s)							
Dimensions intérieures							
Surface interne en m2							
Notation au m2							
Notation par bâtiment							
Réduction éventuelle %							après réduction éventuelle
Motif de la réduction							
Notation finale							

Notation des bâtiments d'exploitation/ha = **pts** : **ha** = **pts/ha**

Nombre total de points pour l'exploitation = ...**pts terre** + ...**bâtiments exploitation** = ... **pts**

par hectare = : **total des points**...../.....**hectares** = ...**pts/ha**