



PREFET DU LOT

ENREGISTRE le... 16/10/2018
Sous le... E... 2018-250

Direction Départementale des Territoires

Service d'économie agricole et
développement des territoires

Arrêté n°2018-250
fixant les modalités de calcul du prix des baux à ferme pour le département
du Lot

Le Préfet du Lot
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code rural et de la pêche maritime livre IV, et notamment ses articles L.411 et suivants et R.411 et suivants ;

Vu la loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages ;

Vu la loi n°2010-1126 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, notamment son article 62 ;

Vu l'arrêté ministériel du 20 juillet 2018 constatant pour 2018 l'indice national des fermages ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2012-295 du 28 septembre 2012 portant diverses dispositions relatives aux baux ruraux dans le département du Lot, en particulier les maxima et minima retenus pour déterminer le prix des baux ruraux ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2017-90 du 4 septembre 2017 portant délégation de signature à Monsieur Philippe Grammont, directeur départemental des territoires ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2017-259 du 10 octobre 2017 portant sur l'indice des fermages ;

Vu l'avis émis par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux en date du 25 septembre 2018 ;

Considérant que l'indice national des fermages 2018 est établi à 103,05, applicable pour les échéances annuelles qui courent du 1^{er} octobre 2018 au 30 septembre 2019 ;

Considérant que la variation de l'indice national des fermages est de -3,04 % par rapport à l'année 2017 ;

Sur proposition de Monsieur le Secrétaire Général ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : DÉFINITION DES CATÉGORIES POUR LES TERRES NUES

Le loyer des terres est déterminé en fonction de leur vocation culturale et de leur valeur agronomique.

La situation de chaque fermage est déterminée au moyen d'une analyse de l'exploitation divisée en îlots de culture. On appelle îlot de culture tout groupe de parcelles présentant des caractères identiques.

Une note sur 100 par hectare est attribuée à chaque îlot compte tenu des éléments d'appréciation ci-dessous :

- **Valeur agronomique du sol**.....maximum 60 points
 - terre arable, profonde, riche.....50 à 60 points
 - terre arable, peu foncière, déséquilibrée, prairie permanente.....40 à 50 points
 - terre difficile à travailler, productivité faible.....30 à 40 points
- **Morcellement et forme**.....maximum 15 points
 - on tient compte, pour déterminer la note de la taille des parcelles, de la difficulté de mécanisation due à la forme, de la présence d'arbres, de haies, de murs.
- **Relief et exposition**.....maximum 10 points
 - suivant la culture envisagée sur l'exploitation.
- **Régime des eaux**.....maximum 10 points
 - présence de point d'eau, possibilité d'irrigation, nécessité de drainage.
- **Accès et éloignement**.....maximum 5 points
 - exploitation aux parcelles groupées, difficultés d'acheminement aux parcelles dues à des chemins étroits, mauvais enclavement, présence de routes nationales, de voies ferrées.

Au sein de chaque îlot de culture, les biens donnés à bail sont classés en cinq catégories selon le niveau de leur note moyenne à l'hectare :

- 1^{ère} catégorie.....90 à 100 points
- 2^{ème} catégorie.....80 à 90 points
- 3^{ème} catégorie.....65 à 80 points
- 4^{ème} catégorie.....45 à 65 points
- 5^{ème} catégorie.....30 à 45 points

ARTICLE 2 : VALEURS LOCATIVES DES TERRES

Les valeurs locatives rappelées ci-après sont celles qui ont été fixées pour l'année 2018 en application des dispositions de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010, de l'arrêté du Ministre de l'agriculture et de l'alimentation, constatant pour l'année 2018 l'indice national des fermages, en date du 20 juillet 2018.

Ces valeurs ont vocation à être réactualisées annuellement.

La carte de référence des petites régions agricoles est jointe en annexe 1 du présent arrêté.

Petites Régions Agricoles Catégories	SEGALA	CAUSSES	BOURIANNE LIMARGUE	QUERCY BLANC	VALLÉES DE LA DORDOGNE ET DU LOT
	€/ ha	€/ ha	€/ ha	€/ ha	€/ ha
1^{ère} catégorie					
maximum	106,90	70,39	128,75	132,69	163,54
minimum	93,17	63,05	115,74	116,90	147,73
2^{ème} catégorie					
maximum	93,17	63,05	115,74	116,90	147,73
minimum	83,75	55,16	100,50	102,77	131,55
3^{ème} catégorie					
maximum	83,75	55,16	100,50	102,77	131,55
minimum	70,19	44,23	81,87	84,12	105,58
4^{ème} catégorie					
maximum	70,19	44,23	81,87	84,12	105,58
minimum	49,50	31,25	58,16	60,40	73,79
5^{ème} catégorie					
maximum	49,50	31,25	58,16	60,40	73,79
minimum	33,29	20,52	37,26	37,45	48,19

Parcours : maximum : 10,73 €/ha minimum : 2,67 €/ha

ARTICLE 3 : VALEURS LOCATIVES DES CULTURES PÉRENNES

Les denrées retenues au plan départemental pour la fixation du loyer des terres portant des cultures pérennes sont le vin et la noix.

A – Vignes

Un terrain planté est un terrain cadastré comme tel au cadastre viticole, les travaux ayant été faits par le bailleur. Si le fermier réalise la replantation, le terrain loué assorti de l'autorisation écrite du propriétaire de planter doit être considéré comme un terrain nu .

L'amortissement est prévu sur 30 ans, à partir de la 4^{ème} année.

Les maxima et minima exprimés en quantité de denrées et indexés sur les cours annuels de ces denrées sont les suivants :

Vignes	Maxima	Minima
	HI/ha	HI/ha
Vins AOP Cahors		
• terrain planté	10	6
• terrain nu	4	2
Vins AOP Coteaux du Quercy		
• terrain planté	10	6
• terrain nu	4	2
Vins IGP		
• terrain planté	12	8
• terrain nu	5	3
Vins sans IG		
• terrain planté	15	12
• terrain nu	5	4

Les minima et maxima ci-dessus, portant sur les parcelles AOP et répondant à l'appellation commerciale « châteaux », sont majorés de 10%.

La catégorie vin sans IG est destinée à actualiser les références des baux en cours. Ces références ne peuvent être utilisées pour une création de bail.

Les cours moyens des produits servant de base au calcul des fermages exprimés en quantité de denrées, sont fixés pour la période du 1^{er} octobre 2018 au 30 septembre 2019 aux valeurs suivantes :

Vins A.O.P Cahors	82,37 €/hl
Vins A.O.P Coteaux du Quercy	57,73 €/hl
Vins I.G.P.	54,99 €/hl
Vins sans IG	43,72 €/hl

Nota : la détermination du cours moyen applicable aux vins résulte de la moyenne olympique (pondérée par les volumes produits) des prix constatés sur la base des références des cinq précédentes campagnes. Un indice i a en outre été appliqué, corrélé au ratio fermage sur produit brut tel que $i = 11 \%$.

B - Noyeraies

Les 4 catégories de noyeraies définies pour le Lot sont les suivantes :

* **Vergers non rationnels** : vergers anciens, avec plantation diffuse et d'une densité comprise entre 60 et 100 arbres/ha.

* **Vergers traditionnels** ; plantation de type franquette, densité maximale 156 arbres/ha.

* **Vergers semi-intensifs** : plantation de type ferner, densité de plantation comprise entre 156 arbres/ha et 208 arbres/ha.

* **Haies fruitières** : de type Lara ou Chandler, densité de plantation supérieure à 208 arbres/ha
La fourchette tient compte de la présence ou non de l'irrigation.

Les maxima et minima exprimés en quantité de denrées et indexés sur les cours annuels de ces denrées sont les suivants :

Noix	Maxima	Minima
	kg/ha	kg/ha
Verger non rationnel	170 kg	85 kg
Verger traditionnel	250 kg	120 kg
Verger semi-intensif	375 kg	180 kg
Hale fruitière	530 kg	250 kg

Le cours moyen du produit servant de base au calcul des fermages exprimés en quantité de denrées est fixé pour la période du 1^{er} octobre 2018 au 30 septembre 2019 à la valeur suivante :

NOIX	2 €/kg
-------------	---------------

ARTICLE 4 : BÂTIMENTS D'EXPLOITATION ET D'HABITATION – DISPOSITIONS GENERALES

Lorsque l'exploitation ou les terrains loués comprennent des bâtiments d'exploitation et/ou d'habitation, ceux-ci doivent être compris dans le même bail.

Leur valeur locative est appréciée en fonction de leur nature et de leur état.

ARTICLE 5 : CATÉGORIES ET VALEURS LOCATIVES DES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

Les bâtiments d'exploitation sont classés selon les catégories suivantes :

- catégorie exceptionnelle : bâtiments d'élevage hors sol aménagés
- catégorie 1 : bergeries, étables, ateliers, garages
- catégorie 2 : séchoirs à tabac
- catégorie 3 : hangars ouverts
 - avec 1 mur
 - avec 2 murs
 - avec 3 murs

Les valeurs locatives sont fixées pour la période du 1^{er} octobre 2018 au 30 septembre 2019 à la valeur suivante :

BÂTIMENTS D'EXPLOITATION (pour 100 m² en €)

Catégorie de bâtiments	Maxima	Minima
	€/100 m ²	€/100 m ²
Catégorie exceptionnelle (bâtiment hors sol aménagé)	438,49	3,02
Catégorie 1 (bergerie, étable, atelier, garage)	337,44	2,27
Catégorie 2 (séchoir à tabac)	1 pente	0,98
	2 pentes	1,31
Catégorie 3	hangar ouvert	0,20
	avec 1 mur	0,38
	avec 2 murs	0,76
	avec 3 murs	0,98

ARTICLE 6 : PONDÉRATIONS DES SURFACES DES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

Les surfaces pondérées des bâtiments d'exploitation sont obtenues en appliquant **deux coefficients cumulatifs de pondération** :

- qualité de la construction, de l'importance des installations immobilisées et de l'entretien des bâtiments, tel que :
 - 1.20 à 1 exceptionnel : bâtiment de moins de 10 ans
 - 1 à 0.85 très bon
 - 0.85 à 0.70 bon
 - 0.70 à 0.55 assez bon
 - 0.55 à 0.40 passable
 - 0.40 à 0.25 médiocre
 - 0.25 à 0.10 mauvais
 - 0.10 à 0 très mauvais

- caractère fonctionnel de ce même bâtiment et de son aptitude au service auquel il est destiné, tel que :
 - 1.20 à 1 exceptionnel pour les bâtiments hors sol
 - 1 à 0.85 très bon
 - 0.85 à 0.70 bon
 - 0.70 à 0.55 assez bon
 - 0.55 à 0.40 passable
 - 0.40 à 0.25 médiocre
 - 0.25 à 0.10 mauvais
 - 0.10 à 0 très mauvais

En outre, les pondérations prendront en compte les éléments particuliers suivants :

- la bonne exposition pour les séchoirs à tabac;
- les équipements (eau, électricité, voie de desserte, sol cimenté ou non) pour les hangars.

Pour les bâtiments d'exploitation, ces coefficients cumulatifs seront appliqués à la surface utile.

Tout bâtiment affecté d'un coefficient de pondération égal ou inférieur à 0,10 pourra être repris par le bailleur au moment du renouvellement du bail.

ARTICLE 7 : VALEUR LOCATIVE DES BÂTIMENTS D'HABITATION

A - Loyer des maisons

Le loyer de la maison d'habitation louée au sein d'un bail rural est individualisé et fixé en euros au mètre carré habitable.

(Art R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation : la surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite des locaux clos et couverts, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures et portes et fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R.111-10 du Code de la construction et de l'habitation, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre).

Les améliorations de toute nature effectuées ou financées par le preneur ne peuvent être retenues par le propriétaire pour le calcul du loyer de la maison d'habitation. Lorsque le financement de certains des éléments décrits ci-dessous a été partagé entre le bailleur et le preneur, le calcul de la valeur locative se fera au prorata de la valeur de l'apport de chacune des parties.

B - Prix

Pour une maison en parfait état d'une superficie de 100 m², le prix maxima au m² de surface habitable est fixé à :

6,03 €/ m² habitable /mois (2^e trimestre 2018)

Il correspond au maximum de la grille ci-dessous (soit 100 points).

Cette valeur a vocation à être actualisée annuellement sur la base de l'indice de référence des loyers.

C - Définition des maxima et minima :

Dans le département du Lot, il n'y a qu'une seule catégorie de maison d'habitation dans la mesure où la maison remplit les critères d'un logement décent, tel que fixé par le décret du 30 janvier 2002 .

DESCRIPTIF		NOTATION
1 - CRITÈRES D'ENTRETIEN ET DE CONSERVATION		
GROS ŒUVRE		
TRES BON	Construction neuve.	10
BON	Construction en bon état avec aucune trace de vétusté, ayant conservé malgré son âge toutes les qualités initiales.	8
MOYEN	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations mineures.	7 à 5
MEDIOCRE	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations importantes.	4 à 2
TOITURE		
TRES BON	Neuve.	10
BON	En parfait état d'étanchéité. Présence de gouttières et de conduites d'eaux pluviales en bon état.	9
MOYEN	Bon état d'étanchéité. Présence ou non de gouttières et conduites d'eaux pluviales en mauvais état.	8 à 5
MEDIOCRE	Défauts d'étanchéité dus ou non à une déformation de la toiture.	4 à 2

MENUISERIES		
TRES BON	Habitation bénéficiant d'une isolation aux normes ayant conservé malgré son âge toutes ses qualités initiales avec ouvertures en double vitrage et peintures extérieures faites depuis moins de 9 ans.	10
BON	Bon état de fonctionnement et peintures extérieures faites depuis moins de 9 ans.	9 à 7
MOYEN	Peintures faites depuis plus de 9 ans ou étanchéité aux grosses pluies non assurée. Jeu des portes et fenêtres.	6 à 4
MEDIOCRE		3 à 1
ENDUIT INTÉRIEUR		
BON	Murs plans dont les enduits sont en parfait état.	10
MOYEN	Enduits présentant quelques dégradations.	9 à 6
MEDIOCRE	Enduits en très mauvais état ou murs ou cloisons fissurés.	5 à 3
CARRELAGE ET SOL		
BON	Sol d'entretien facile.	10
MOYEN	Sol présentant des ondulations ou différences de niveaux entre les pièces, augmentant les difficultés d'entretien .	9 à 6
MEDIOCRE	Sol présentant des tassements ou absence de carrelage ou de sol cimenté permettant la pose d'un revêtement.	5 à 3
SOUS TOTAL A		50 à 11
2- CRITERES DE CONFORT		
ELECTRICITE		
BON	Installation en bon état général, comportant au minimum une lampe et une prise de courant par pièce, et permettant l'utilisation d'appareil thermique.	10
MOYEN	Installation relativement vétuste, sans dispositif de sécurité, et avec certaines pièces ne comportant pas de prises.	7
MEDIOCRE	Installation comportant des fils dénudés ou des défaillances graves du point de vue sécurité.	4
EQUIPEMENT SANITAIRE		
Habitation comportant plus de 3 postes d'eau chaude et 2 WC minimum.		10
Habitation comportant 3 postes d'eau chaude (évier, lavabo, douche et/ou baignoire) et 1 WC.		7
Habitation comportant moins de 3 postes d'eau chaude et 1 WC.		3
MODE DE CHAUFFAGE		
Chauffage de l'ensemble du logement lié à des équipements et des caractéristiques thermiques permettant une dépense d'énergie limitée.		10
Chauffage central ou convecteurs électriques en nombre suffisant pour assurer dans de bonnes conditions le chauffage de l'ensemble du logement.		8
Absence de chauffage ou chauffage notoirement insuffisant pour l'ensemble du logement.		
VENTILATION		
Notation selon que la maison est très humide ou au contraire très saine et sèche.		10 à 4
Notation selon que la maison est équipée ou non de WC.		10 à 5
SOUS TOTAL B		50 à 20

TOTAUX A+ B (en point)
MAXIMUM : 100
MINIMUM : 31

Le loyer minimum correspond à 31 % du loyer maximum.

D - Variation en fonction de la surface et exceptions

Pour les habitations d'une superficie supérieure à 100 m², un abattement sur le prix obtenu pour les 100 premiers m² sera de :

- 10 % de 100 m² à 120 m²
- 50 % de 120 m² à 150 m²

Au-delà de 150 m², la superficie supplémentaire ne sera pas prise en compte.

Les maisons de maître et les châteaux ne seront pas concernés par le présent arrêté.

ARTICLE 8 : PRIX DU FERMAGE ÉVALUÉ EN FONCTION DE LA DURÉE DU BAIL

Pour un bail de 18 ans et plus donnant droit au renouvellement tel que cité dans l'article L. 461-1 du code rural et de la pêche maritime, le prix du fermage sera affecté d'une majoration de 10 %.

ARTICLE 9 : BAUX AVEC CHEPTEL

Pour le cheptel vif du bailleur mis à disposition du preneur et que ce dernier s'engage à restituer au moment de l'expiration du bail, le bailleur recevra une rémunération égale à 3 % par an du montant en capital représenté par ce bétail apprécié lors de la conclusion du bail. Cette rémunération sera incluse dans le montant des fermages et évoluera selon les mêmes règles.

ARTICLE 10 : BAUX DE PETITES PARCELLES

La location de toute parcelle ou tout groupe de parcelles à destination agricole, d'une contenance totale égale ou inférieure à 1 ha pondéré appartenant à un même propriétaire et loué au même fermier ne constituant ni un corps de ferme ni des parties essentielles d'une exploitation agricole, ne sera pas soumise à la formalité du bail écrit et de l'état des lieux, au droit de préemption du preneur en cas de mise en vente par le bailleur, au prélèvement en vue de l'amélioration de l'habitat rural, à la durée minimum du bail de neuf ans, au droit de renouvellement, aux règles relatives aux prix.

ARTICLE 11 :

La surface que le bailleur peut reprendre pour lui-même ou l'un des membres de sa famille jusqu'au troisième degré inclus, en vue de la construction d'une maison d'habitation est fixée, pour le département du Lot, à 2500 m².

ARTICLE 12 :

A défaut de références explicitement citées dans cet arrêté, le bail pourra être conclu sur les références de départements voisins.

ARTICLE 13 :

Les arrêtés préfectoraux des 28 septembre 2012 et 10 octobre 2017 susvisés sont abrogés mais leurs dispositions demeurent applicables aux baux en cours jusqu'à leur renouvellement ou leur révision.

ARTICLE 14 :

Les dispositions du présent arrêté entreront en vigueur le 1^{er} Octobre 2018. Elles s'appliquent aux baux conclus ou renouvelés à compter de cette date.

ARTICLE 15 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture, les Sous-Préfets, les Maires, le Directeur Départemental des Territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture.

Fait à Cahors, le 28 septembre 2018

Le Préfet du Lot



Jérôme FILIPPINI

Le présent arrêté peut faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du préfet du Lot – place Chapou – 46009 Cahors Cedex. Le recours doit être écrit et exposer les arguments et faits nouveaux. Une copie de la décision contestée doit être jointe au recours.
- d'un recours hiérarchique auprès du Ministre de l'agriculture et de l'alimentation - 78, rue de Varenne - 75349 Paris 07 SP. Le recours doit être écrit et exposer les arguments et faits nouveaux. Une copie de la décision contestée doit être jointe au recours.
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Toulouse (68, rue Raymond IV – 31000 Toulouse – tél : 05.62.73.57.57) dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

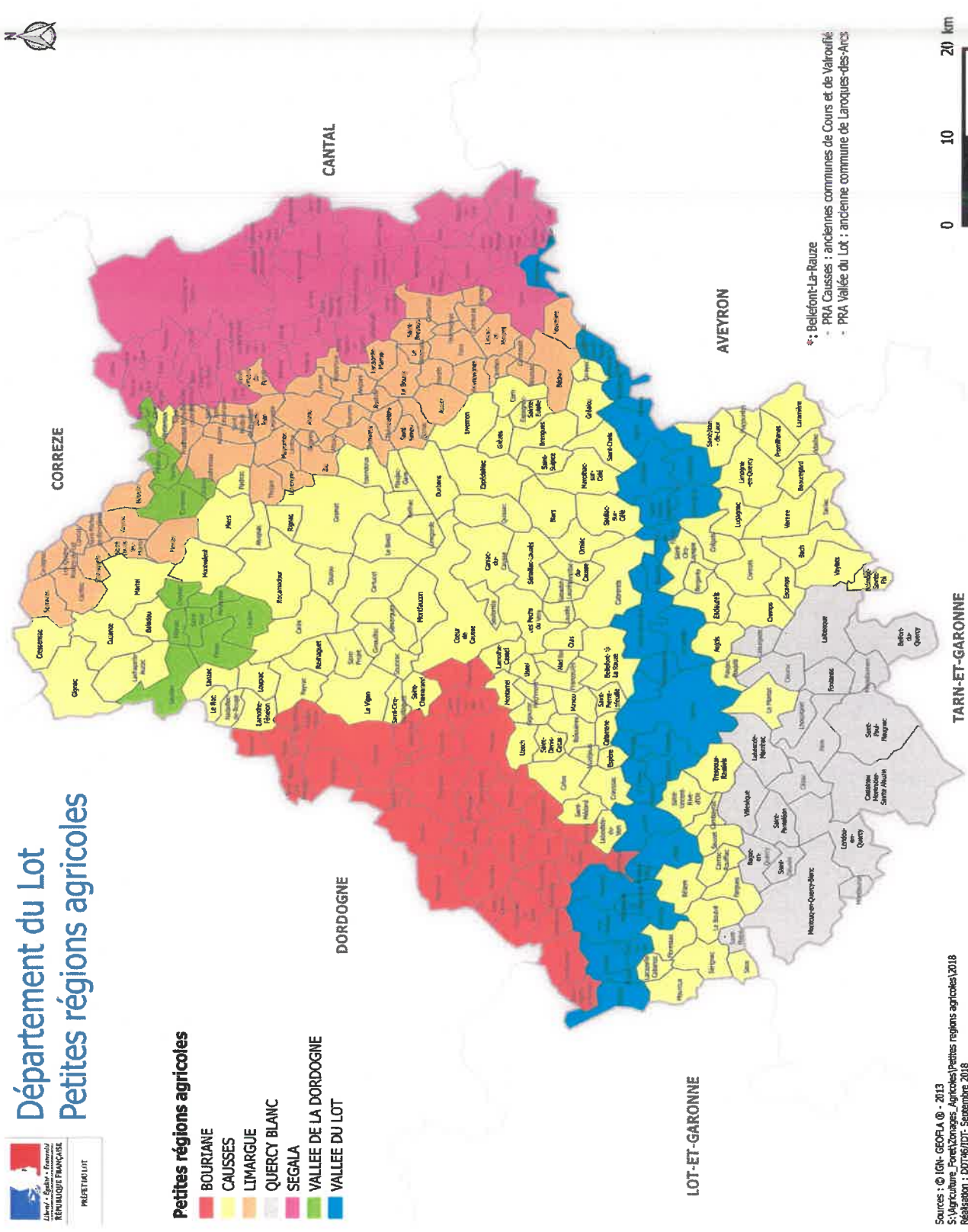
Annexe 1 : Carte des petites régions agricoles du Lot



Département du Lot Petites régions agricoles



- Petites régions agricoles**
- BOURTIANE
 - CAUSSES
 - LIMARGUE
 - QUERCY BLANC
 - SEGALA
 - VALLEE DE LA DORDOGNE
 - VALLEE DU LOT



* : Bellefont-Latruze
 - PRA Causse : anciennes communes de Cours et de Valroufié
 - PRA Vallée du Lot : ancienne commune de Laroques-des-Arcs



Sources : © IGN-GEPIA © - 2013
 S:\Agriculture_Foret\Zonages_Agricoles\petites regions agricoles\2018
 Réalisation : DDT76/JDT - Septembre 2018

