

PRÉFECTURE DE L'ORNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

ARRETE

**relatif à la fixation des prix des baux ruraux
dans le département de l'Orne**

NOR : 2340 : 10-00583

Le Préfet de l'Orne,
Chevalier de la Légion d'Honneur,

Vu les dispositions du Code Rural et de la Pêche Maritime relatives au Statut du Fermage et notamment ses articles L 411-11 et R 411-9-1 à R 411-9-3,

Vu l'avis émis par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux lors de sa réunion du 23 septembre 2010,

SUR la proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de l'Orne,

ARRETE

Article 1 : L'arrêté du 21 septembre 2009 est abrogé.

Article 2 : Régions Agricoles

Pour le calcul des prix des baux ruraux, le Département de l'Orne est divisé en six régions naturelles agricoles :

- Région du BOCAGE ORNAIS
- Région du MERLERAULT
- Région des PLAINES D'ALENCON et D'ARGENTAN
- Région du PAYS D'OUICHE ORNAIS
- Région du PAYS D'AUGE ORNAIS
- Région du PERCHE ORNAIS.

Article 3 : Valeur locative des biens agricoles (maison d'habitation non comprise)

Il n'est pas fait de distinction entre les terres à usage de culture et les herbages dans le calcul de la valeur locative d'un bien agricole.

La valeur locative à l'hectare des terres nues est déterminée par sa classification qui, à défaut d'accord amiable, est fixée à partir d'une notation sur 90 points.

I – TERRES NUES

Il y a lieu de tenir compte de la région naturelle et de la saison où le pointage est effectué.

Pour les parcelles drainées par le fermier, prendre en compte la situation antérieure à l'amélioration.

A – "Valeur Agronomique de la Parcelle" (terre de culture ou herbage) :

- terre profonde, équilibrée, se ressuyant bien, permettant de bons rendements pour toute nature de production (cultures ou herbages)..... 48 à 54 points
- terre de profondeur suffisante, plus sensible aux aléas climatiques pouvant supporter toutes les productions pratiquées dans la région..... 34 à 47 points
- terre de profondeur moyenne, sensible aux aléas climatiques..... 23 à 33 points
- terre de profondeur moyenne, argileuse ou légère ou avec cailloux en moyenne quantité..... 14 à 22 points
- terre de profondeur médiocre, fortement argileuse ou légère ou avec des cailloux en grande quantité (humide ou séchante)..... 5 à 13 points
- mauvaise terre impropre à toutes productions..... 0 à 4 points

B – Conditions d'exploitation de la parcelle

- 1) Mécanisation (labour fauche)..... 0 à 17 points

Pente	0 – 8 %	8 – 13 %	13 – 17 %	17 % et +
SOL :				
- sain	14 à 17	9 à 13	4 à 8	0 à 3
- légèrement humide	11 à 14	7 à 10	2 à 4	0 à 2
- humide à très humide	5 à 8	2 à 4	0 à 2	0

2) Présence de point d'eau : attribuer..... 4 à 0 points
 (2 points lorsqu'il n'existe pas de point d'eau dans une parcelle destinée à la culture).

- eau de source en permanence, adductions d'eau privées..... 4 à 3 points
- rivière, ruisseau, retenue, avec débit suffisant
 assurer une qualité satisfaisante de l'eau..... 2 à 1 points
- - Adduction publique..... 2 à 1 points
- absence de point d'eau..... 0 point

3) Contraintes d'exploitation diverses : 5 à 0 points

Ex : ligne électrique , droit de passage, etc..
 (s'il n'y a pas de contrainte, noter 5).

C – Structures de la parcelle

- 1) accès 4 à 0 points
- 2) éloignement du siège d'exploitation..... 2 à 0 points
- 3) superficie et forme..... 4 à 0 points

Le fermage à l'hectare des terres nues d'un bail d'une durée de neuf années s'obtient en tenant compte du nombre de points résultant de la notation effectuée.

Le tableau ci-dessous définit les classes, les points, ainsi que les minima et maxima en euros fixés à compter du 25 septembre 2009. Ces valeurs sont révisables chaque année en fonction de l'indice national des fermages et de sa variation prévus par la loi de modernisation du 27 juillet 2010, l'année 2009 constituant la base 100.

<i>Classe</i>	<i>Points</i>	<i>BOCAGE ORNAIS PAYS D'AUGE ORNAIS</i>	<i>PAYS D'OUICHE ORNAIS</i>	<i>PLAINES D'ALENCON PLAINES D'ARGENTAN LE MERLERAULT PERCHE</i>
1 ^{ère} maxi	90	176,46 €	156,07 €	194,96€
mini	73	142,89€	126,45€	158,13 €
2 ^{ème} maxi	73	142,89 €	126,45 €	158,13 €
mini	63	123,51 €	109,12€	136,55 €
3 ^{ème} maxi	63	123,51 €	109,12 €	136,55 €
mini	54	105,72€	93,54 €	116,84 €
4 ^{ème} maxi	54	105,72 €	93,54 €	116,84 €
mini	45	88,07€	78,12 €	97,47 €
5 ^{ème} maxi	45	88,07 €	78,12 €	97,47 €
mini	35	68,53 €	60,47 €	76,06 €
6 ^{ème} maxi	35	68,53 €	60,47 €	76,06 €
mini	moins de 35	39,07 €	34,44 €	43,33€

II – BATIMENTS D'EXPLOITATION

1) Une indemnité d'usage des bâtiments d'exploitation s'ajoute également au fermage des terres nues. Cette indemnité est calculée à partir de la surface pondérée couverte desdits bâtiments, exprimée en mètre carré.

La surface pondérée couverte est égale à la surface réelle couverte, affectée d'un coefficient tenant compte de la nature des bâtiments définie ci-après, la surface réelle couverte étant la surface intérieure des bâtiments au sol.

Le montant de l'indemnité d'usage, concernant un bail rural d'une durée de neuf années est fixé à 1,89 € au 25 septembre 1994 par m² de surface pondérée couverte, ainsi déterminée, révisable à l'expiration de chaque année de location jusqu'au 24 septembre 2010 en fonction de l'indice des fermages et de sa variation, prévu par la loi du 2 janvier 1995.

A partir du 25 septembre 2010, la révision du montant de l'indemnité d'usage se fera en fonction de l'indice national des fermages et de sa variation, prévu par la loi de modernisation du 27 juillet 2010.

Les bâtiments nécessaires aux productions hors sol sont exclus du présent arrêté.

1) Nature des bâtiments d'exploitation

Ceux-ci entrent dans l'une des catégories suivantes :

Première catégorie : coefficient 1,4 à 1,7

Bâtiments modernes suffisants pour les besoins de l'exploitation, groupés, alimentés en eau sous pression et en courant force et lumière, permettant une utilisation rationnelle et une mécanisation des travaux par le fermier, répondant aux normes d'environnement.

Entrent notamment dans cette catégorie de bâtiments :

- stabulation libre comprenant à la fois aire de couchage paillée ou à logettes mécaniques, salle de traite,
- étable à veaux d'élevage permettant une distribution rationnelle des aliments et l'enlèvement rapide du fumier.

Deuxième catégorie : coefficient 1,1 à 1,3

Bâtiments modernes suffisants pour les besoins de l'exploitation, groupés, alimentés en eau sous pression et en courant force et lumière, permettant une utilisation rationnelle et une mécanisation des travaux par le fermier.

Troisième catégorie : coefficient 0,8 à 1

Cette catégorie comprend des bâtiments suffisants, en dur, relativement anciens, en bon état d'entretien, ou des constructions légères en bon état, alimentés en eau sous pression et pour les bâtiments d'élevage en courant force et lumière, permettant notamment une mécanisation des travaux de la ferme et une utilisation rationnelle.

Entrent notamment dans cette catégorie de bâtiments :

- hangars à récolte ou à matériel, bardés sur trois côtés
- étables ou écuries mécanisables
- granges accessibles au matériel moderne
- autres bâtiments anciens, aménagés pour des destinations telles que atelier, garage.

Quatrième catégorie : coefficient 0,4 à 0,7

Bâtiments en dur ou à colombage, logettes, cabanes à vaches, d'une conception ne répondant plus aux exigences actuelles d'une exploitation rationnelle mais pouvant être aménagés.

Entrent notamment dans cette catégorie de bâtiments :

- bâtiments d'élevage transformables et mécanisables
- autres bâtiments utilisables : charretteries, appentis remises à matériel closes sur trois côtés.

Cinquième catégorie : coefficient 0,1 à 0,3

Bâtiments vétustes, en dur ou à colombage, peu adaptés aux besoins de l'exploitation, difficilement utilisables.

Sixième catégorie : coefficient 0

Bâtiments considérés par les parties, en ruine ou nécessitant des frais de remise en état disproportionnés avec leur valeur et, par conséquent, non soumis à l'obligation d'entretien par le bailleur.

Les coefficients à l'intérieur de chaque catégorie sont fonction de l'état d'entretien du gros œuvre.

Article 4 : Loyers des bâtiments d'habitation

Les éléments de notation qui prennent en compte notamment l'état et l'importance des locaux sont déterminés en surface corrigée.

La surface corrigée au sens du présent arrêté est le résultat de la prise en considération de différents facteurs tant positifs que négatifs, améliorant ou diminuant la valeur locative des bâtiments d'habitation loués. Elle s'obtient en affectant les surfaces réelles de l'habitation de différents coefficients ou correctifs ci-après exposés, telle que la surface corrigée est égale à la surface de base (A) multipliée par le coefficient sanitaire, orientation, environnement (B), multipliée par le coefficient d'entretien et de vétusté (C) et à laquelle sont ajoutés les mètres carrés supplémentaires pour l'équipement (D) soit :

$$\text{Surface corrigée} = (A \times B \times C) + D$$

Cette surface corrigée n'est prise en compte que dans la limite de 125 m²

1) **Calcul de la surface de base (A)**

La surface de base (A) s'obtient à partir d'une classification des bâtiments et ensembles loués en trois classes selon le tableau suivant. Chaque classe existante voit sa superficie réelle modifiée par l'application d'un coefficient tel que :

TABLEAU DES CLASSES ET COEFFICIENTS

Classes	Définitions	Coefficient
N° 1	Surfaces habitables principales : Pièces d'une superficie de 9 m ² au moins, ayant au moins une hauteur moyenne sous plafond de 2,50 m et bénéficiant d'une surface laissant passer la lumière naturelle au moins égale à 1/10 ^{ème} de la superficie de la pièce ... (la surface réelle prise en compte est limitée à 15 m ² par chambre)	1
N° 2	Surfaces habitables secondaires : Autres pièces ne possédant pas l'ensemble des critères de la classe 1, mais ayant une superficie de 7 m ² au moins, d'une hauteur moyenne sous-plafond égale ou supérieur à 2,20 m et bénéficiant d'une surface laissant passer la lumière naturelle au moins égale à 1/12 ^{ème} de la superficie de la pièce... WC (la surface réelle prise en compte est limitée à 2 m ² par WC).	0,9
N° 3	Surfaces annexes d'habitation : Autres pièces ne possédant pas l'ensemble des critères de la classe 1, ni de la classe 2, ainsi que halls d'entrée, couloirs, salle d'eau, dégagements, buanderies, garages attenants à la maison, placards, caves, débarras, vérandas, balcons, greniers utilisables.	0,6

A = Surface réelle x
coef. 1 classe 1

Surface réelle x
coef. 0,9 classe 2

Surface réelle x
coef. 0,6 classe 3

2) **Calcul du coefficient sanitaire, orientation et environnement (B)**

La surface de base telle que calculée au paragraphe précédent est corrigée par l'application d'un coefficient qui tient compte de l'état sanitaire des pièces, de l'orientation et environnement de la maison d'habitation.

Ce coefficient (en abrégé "coefficient B") est déterminé à partir de la moyenne des coefficients sanitaire, orientation et environnement prévus dans les tableaux ci-après, tel que :

COEF. B : COEF. SANITAIRE + COEF. ORIENTATION + COEF. ENVIRONNEMENT

COEFFICIENT SANITAIRE

définition	coefficient
Maison saine et sèche	1
Traces d'humidité	0,6 à 0,9
Très humide	0,2 à 0,5

COEFFICIENT ORIENTATION

définition	coefficient
Façade principale (*) exposée au midi	1
Autres orientations de la façade principale	0,6 à 0,9

(*) Sera considérée comme façade principale celle qui comprend le plus grand nombre d'ouvertures (fenêtres et portes).

COEFFICIENT ENVIRONNEMENT

définition	coefficient
Habitation pouvant être distincte des bâtiments d'exploitation avec une entrée indépendante et ne subissant aucune nuisance	1,1
Habitation qui par sa situation peut subir des nuisances (voisinage, route, dénivellation, pente...)	0,6 à 1
Habitation qui par sa situation supporte de réelles nuisances (passage de matériels agricoles ou d'animaux, plate-forme à fumier, égouts, inondations, ...) à condition qu'elles ne soient pas le fait du preneur.	0,2 à 0,5

3) calcul du coefficient entretien et vétusté (C)

La surface de base telle que corrigée après application du coefficient "sanitaire, orientation et environnement" est à nouveau corrigée pour tenir compte des qualités d'entretien et de vétusté des bâtiments d'habitation loués.

Ce coefficient intitulé "Coefficient C" est déterminé par le calcul de la moyenne des notes attribuées : au gros œuvre (murs, charpente), à la toiture, aux menuiseries (intérieures et extérieures), à l'enduit intérieur, au carrelage et au sol.

Chacun de ces cinq éléments de la construction se voit affecté d'un coefficient déterminé selon la catégorie définie ci-dessous dans laquelle il se classe :

- BON : 1
- MOYEN : 0,9 à 0,6
- MEDIOCRE : 0,5 à 0,2

Le tableau suivant précise les critères d'évaluation de l'état d'entretien et de vétusté pour chaque élément de la construction et pour chacune des catégories définies ci-dessus.

GROS ŒUVRE	
BON = 1	Construction en bon état avec aucune trace de vétusté, ayant conservé malgré son âge toutes les qualités initiales
MOYEN = 0,9 à 0,6	Etat satisfaisant mais présentant des altérations locales.
MEDIOCRE = 0,5 à 0,2	Etat médiocre de certains éléments.
TOITURE	
BON = 1	En bon état d'étanchéité. Présence de gouttières et de conduites d'eaux pluviales en bon état.
MOYEN = 0,9 à 0,6	Bon état d'étanchéité. Présence de gouttières et conduites d'eaux pluviales en mauvais état.
MEDIOCRE = 0,5 à 0,2	Défauts d'étanchéité
MENUISERIES EXTERIEURES	
BON = 1	Bon état de fonctionnement et de peintures.
MOYEN = 0,9 à 0,6	Jeu des portes et fenêtres. Etanchéité aux grosses pluies non assurées.
MEDIOCRE = 0,5 à 0,2	Fermetures mal assurées.

ENDUIT INTERIEUR	
BON = 1	Murs plans dont les enduits sont en bon état.
MOYEN = 0,9 à 0,6	Enduits présentant quelques dégradations.
MEDIOCRE = 0,5 à 0,2	Enduits en mauvais état. Murs ou cloisons fissurés.
SOL	
BON = 1	Sol uni, propre et d'entretien facile.
MOYEN = 0,9 à 0,6	Sol présentant des difficultés d'entretien.
MEDIOCRE = 0,5 à 0,2	Sol en mauvais état.

4) **Calcul des mètres carrés supplémentaires pour équipement (D)**

La surface de base (A) corrigée par les coefficients B et C est augmentée d'une surface fictive supplémentaire appelée "D" calculée à partir de l'existence de divers équipements notés à partir du tableau ci-après :

DENOMINATION DES EQUIPEMENTS	SURFACE FICTIVE SUPPLEMENTAIRE
- Eau froide avec vidange (1 ^{er} poste)	3,5 m ²
- Eau froide avec vidange (chacun des postes supplémentaires)	
- Eau chaude (1 ^{er} poste)	0,5 m ²
- Eau chaude (chacun des postes supplémentaires)	6 m ²
- Electricité lumière	
- Electricité force	1 m ²
- Salle d'eau	1,5 m ²
- douche	2,5 m ²
- baignoire	
- lavabo	2 m ²
- bidet	4 m ²
- WC intérieur et indépendant (avec effet d'eau et siphon)	1 m ²
- Chauffage central fourni par le propriétaire (*)	1 m ²
(seules les pièces de classe n° 1 et n° 2 de la surface de base (A) avec la salle d'eau sont à prendre en considération pour le chauffage).	4 m ²
	2,5 m ² / pièce

(*) Si le générateur de chaleur est fourni par le preneur, le nombre total de m² obtenu pour le chauffage central est diminué d'un tiers.

5) **Calcul de la valeur locative en euros**

La valeur d'un mètre carré corrigé correspond à 35 € à compter du 25 septembre 2008. Cette valeur sera révisée chaque année, à la date échéance du bail, selon la variation de l'indice de référence des loyers du second trimestre de l'année en cours par rapport au second trimestre de l'année précédente, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

La valeur locative de l'habitation est déterminée en multipliant le total de la surface corrigée, obtenue par application des paragraphes précédents, par la valeur d'un mètre carré corrigé.

Le loyer des bâtiments d'habitation sera, conformément à l'article L 411-11 du Code Rural et de la Pêche Maritime, actualisé chaque année, à la date anniversaire du bail, selon la variation de l'indice de référence des loyers.

6) **Valeurs minimum et maximum**

Le loyer de la maison d'habitation ne pourra excéder la valeur du mètre carré corrigé réactualisé chaque année, dans la limite de 125 m².

La valeur minimum du loyer sera déterminée par application des dispositions du présent article, la maison d'habitation devant respecter les normes minimales d'habitabilité.

Article 5: Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Orne, le Directeur Départemental des Territoires, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au Recueil des Actes Administratifs.

ALENCON, le 28 septembre 2010

LE PREFET,



B. MARECHAUX