

ARRÊTÉ 16-2023-09-27-00004

fixant à compter du 29 septembre 2023 pour les terres nues en zone polyculture élevage, les bâtiments d'exploitation et d'habitation, l'évolution des fermages en cours et les minima et maxima des loyers des nouveaux baux.

La préfète de la Charente
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite

- Vu** le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L 411-11, R 411-1 et suivants ;
- Vu** la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche ;
- 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** le décret du 20 juillet 2022 portant nomination de Madame Martine CLAVEL, préfète de la Charente ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 5 octobre 2016 déterminant les valeurs locatives normales des terres nues, des bâtiments d'exploitation et d'habitation dans le cadre des baux ruraux ;
- Vu** l'arrêté du ministre du 18 juillet 2023 constatant pour 2023 l'indice national des fermages ;
- Vu** l'avis relatif à l'indice de référence des loyers publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques le 13 janvier 2023 ;
- Vu** l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux lors de sa réunion du 19 septembre 2023 ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires :

ARRÊTE

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

L'arrêté ministériel du 18 juillet 2023 a fixé l'indice national des fermages à 116,46 (base 100 en 2009) soit une variation de + 5,63% par rapport à 2022.

Pour les baux en cours dans lesquels les loyers sont exprimés en monnaie, l'actualisation des loyers se fera en multipliant le montant de l'année antérieure par un coefficient de 1,0563.

Les baux viticoles exprimés en denrée font l'objet d'un arrêté distinct.

Article 2: Valeurs locatives extrêmes des terres nues et prés y compris destinés à l'alimentation des équins en zone polyculture élevage applicables pour les nouveaux fermages ou le renouvellement des fermages en cours

À compter du 29 septembre 2023, 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	116,83	176,93
2	71 - 85	96,41	150,67
3	56 - 70	75,84	123,81
4	40 - 55	50,46	98,48
5	inférieur à 40	25,53	65,40

Pour les baux viticoles exprimés en denrée, les valeurs sont fixées par un arrêté distinct.

Article 3 : Valeurs locatives extrêmes des bâtiments d'exploitation applicables pour les nouveaux fermages ou le renouvellement des fermages en cours

À compter du 29 septembre 2023, 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	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
<p>Catégorie 1 (exceptionnelle) : Bâtiments récents correspondant parfaitement aux besoins spécifiques de l'exploitation</p>	3,14	6,30
<p>Catégorie 2 : Bâtiments fonctionnels répondant à une agriculture moderne et aux normes européennes au jour de la signature du bail,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	2,51	3,14

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>	1,88	2,51
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>	1,26	1,63
Catégorie 5 : Plus-value sur les bâtiments vinairens avec une cuverie en ciment (par hl) <i>Coefficient de vétusté compris entre 0,5 et 1</i>	0,12	0,26
Catégorie 6 : Bâtiments concernant les activités équestres y compris les immeubles non bâtis spécifiques aux activités équestres tels que les manèges non couverts, les carrières, les aires d'exercices.	0,58	595,35

Article 4 : Actualisation des loyers des bâtiments d'habitation

Les 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 de l'année qui précède. Les valeurs de cet indice étaient de 132,62 au T4 de 2021 et 137,26 au T4 de 2022 soit une variation de +3,5%.

L'actualisation du loyer se fera en multipliant le montant de l'année antérieure par un coefficient de 1,0350.

Article 5 : Valeurs locatives extrêmes des bâtiments d'habitation applicables pour les nouveaux fermages ou le renouvellement des fermages en cours

À compter du 29 septembre 2023, et jusqu'à la prochaine constatation de l'évolution de l'indice de référence des loyers, les maxima et minima sont fixés aux valeurs actualisées suivantes :

CATÉGORIE	Nombre de points	Minima (€/m ² /an)	Maxima (€/m ² /an)
1	106 à 120	74,27	84,07
2	86 à 105	60,26	73,56
3	66 à 85	46,24	59,55
4	44 à 65	28,02	45,54

Article 6 : Le présent arrêté est susceptible, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication de faire l'objet :

- d'un recours gracieux devant la préfète de la Charente ;
- d'un recours hiérarchique devant le ministre de l'agriculture et de l'alimentation ;
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Poitiers – 15, rue Blossac – CS 80541 – 86020 Poitiers par voie postale ou par voie dématérialisée via « télérécourse citoyen » accessible sur le site Internet www.telerecours.fr.

Article 7 : La secrétaire générale de la préfecture, le directeur départemental des territoires, les présidents des tribunaux paritaires des baux ruraux 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.

Angoulême, le 27 SEP. 2023

La préfète,



Martine CLAVEL