



Direction départementale
des territoires
Service économie agricole

Arrêté fixant les valeurs locatives des fermages pour les terres, herbages et bâtiments d'exploitation

LE PREFET DE L'OISE
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

- Vu les dispositions du code rural et de la pêche maritime et notamment l'article L 411-11,
Vu l'article 9 de la loi n°2008-111 du 8 février 2008 sur le pouvoir d'achat qui a modifié l'indice de référence des loyers,
Vu la loi n° 2010-874 de modernisation de l'agriculture et de la pêche maritime du 27 juillet 2010,
Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements,
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 Premier Ministre en date du 18 décembre 2015 nommant M. Jean GUINARD, ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts, directeur départemental des Territoires de l'Oise,
Vu l'arrêté ministériel du 20 juillet 2015 constatant pour 2015 l'indice national des fermages,
Vu l'arrêté préfectoral du 6 août 2015 actualisant les maxima et les minima des valeurs locatives des biens loués à usage d'exploitation agricole,
Vu l'arrêté préfectoral du 1^{er} janvier 2016 donnant délégation de signature à M. Jean GUINARD, ingénieur général des ponts, des eaux et des forêts, directeur départemental des Territoires de l'Oise,
Vu l'avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux de l'Oise en date du 2 février 2016
Sur proposition du directeur départemental des territoires,

ARRETE

Article 1^{er} : Catégories de terres et herbages

La valeur locative des terres labourables ou prairies est déterminée grâce à une notation en points du bien loué. Le bien loué est segmenté en plusieurs zones agronomiques homogènes. Une zone agronomique correspond à une référence cadastrale, à un groupe de références cadastrales ou à une partie de référence cadastrale. Chaque zone agronomique fait l'objet d'une notation en points selon la grille (annexe 1) qui tient compte en premier lieu de la qualité et de l'état du sol, en deuxième lieu de sa taille, de sa forme et des surfaces improductives, en dernier lieu de l'accès et du relief. La notice d'utilisation de la grille est fournie en annexe 2.

La valeur du bien loué en points par hectare est obtenue par la moyenne arithmétique pondérée des valeurs de chaque zone composant le bien loué.

Cette valeur situe le bien dans une tranche de valeurs locatives encadrées par un maxima et un minima exprimés en euros, par application du tableau de correspondance suivant :

9 ans

	1ère tranche	2ème tranche	3ème tranche	4ème tranche
Nombre de points à l'hectare	20 à 57 points	58 à 79 points	80 à 93 points	94 à 100 points
Valeur locative à l'hectare	35,87 à 102,24 €	104,03 à 141,69 €	143,49 à 166,80 €	168,60 à 179,36 €

12 ans

	1ère tranche	2ème tranche	3ème tranche	4ème tranche
Nombre de points à l'hectare	20 à 57 points	58 à 79 points	80 à 93 points	94 à 100 points
Valeur locative à l'hectare	42,20 à 120,28 €	122,39 à 166,70 €	168,81 à 196,24 €	198,35 à 211,01 €

15 ans

	1ère tranche	2ème tranche	3ème tranche	4ème tranche
Nombre de points à l'hectare	20 à 57 points	58 à 79 points	80 à 93 points	94 à 100 points
Valeur locative à l'hectare	46,42 à 132,31 €	134,63 à 183,37 €	185,69 à 215,86 €	218,78 à 232,11 €

18 ans et plus

	1ère tranche	2ème tranche	3ème tranche	4ème tranche
Nombre de points à l'hectare	20 à 57 points	58 à 79 points	80 à 93 points	94 à 100 points
Valeur locative à l'hectare	48,95 à 139,52 €	141,97 à 193,37 €	195,82 à 227,64 €	230,09 à 244,77 €

Article 2 : Méthode de calcul des maxima et minima des terres nues

Les valeurs des maxima et des minima des terres nues sont calculées en appliquant à la valeur de base retenue pour les baux de 12 ans les coefficients de minoration et de majoration selon la durée des baux suivants :

- baux de 9 ans : minoration de 15 %
- baux de 12 ans : majoration de 0 %
- baux de 15 ans : majoration de 10 %
- baux de 18 ans et plus : majoration de 16 %

Article 3 : Valeurs des fermages

Désormais les valeurs des fermages s'appliquent à partir des valeurs constatées en 2009 (année 2009 = base 100) auxquelles s'applique annuellement l'indice national des fermages fixé par arrêté ministériel.

Les valeurs locatives maxima et minima définies, ci-après, qui correspondent à la valeur 100 de l'indice des fermages, seront actualisées chaque année à l'échéance du 1^{er} octobre par arrêté préfectoral en fonction de l'évolution de l'indice national.

1) terres nues et herbages de l'ensemble du département de l'Oise : voir annexe 3

2) bâtiments d'exploitation : voir annexes 4 et 4 bis

Mode de calcul :

Le montant du fermage des bâtiments d'exploitation, en bon état d'entretien conformément aux dispositions de l'article 1720 du code civil, est calculé à partir de la surface intérieure des bâtiments, exprimée en m² multipliée par le prix au m² selon les catégories auxquelles ils appartiennent et telles que précisées en annexes 3 et 3 bis du présent arrêté. Son mode de calcul doit figurer dans le bail.

Les bâtiments déclarés non utilisables d'un commun accord entre les parties, ne seront pas pris en compte dans l'évaluation des surfaces mais dès lors le bailleur aura la possibilité de les détruire.

3) Cultures maraîchères :

- De plein champ :

Les valeurs des maxima et minima sont les mêmes que pour les terres nues et herbages.

- Ordinaires :

De 142,38 € à 213,58 € suivant la qualité des terres, la proximité des marchés et l'approvisionnement en eau du terrain, avec maximum de 261,04 € à 308,49 € pour un terrain clos avec postes d'eau permettant un arrosage complet.

- Spécialisées :

La base de 237,31 € sera appliquée aux cultures spécialisées (châssis, forceries, etc...) multipliée par un coefficient qui ne pourra être supérieur à 2,5 suivant la qualité de l'installation, le logement de l'exploitant étant compris.

4) Champignonnières

La surface prise en considération est fixée à l'hectare de meules installées en carrières, y compris la forme et les bâtiments d'exploitation pour un prix de location de 1 186,57 € / ha de meules à 237,31 € / ha de meules.

Les maxima prévus ci-dessus ne sauraient s'appliquer qu'à une installation possédant un cloisonnement complet de caves avec rues de service, un puits d'aération pour 3 000 m², une entrée facile pour 15 000 m², une forme et un hangar à fumier à proximité des centres de culture, l'eau et l'électricité installées, une disposition à l'intérieur des déchets d'extraction nécessaires, et, d'une façon générale, une installation ne nécessitant pas d'investissements nouveaux pour une culture traditionnelle à la prise à bail de la champignonnière.

5) Cressonnières

À l'hectare de fosses aménagées : 1 235,15 € / ha à 2 676,21 € / ha selon les catégories suivantes :

- Première catégorie :

Cressonnières alimentées en eau de source et dont le débit à la sortie d'un fossé de 50 m de long sur 2,50 m de large est de 2 litres / seconde : 2 161,58 € / ha à 2 676,21 € / ha.

- Deuxième catégorie :
Cressonnières alimentées en eau de source, débit à la sortie du fossé compris entre un et deux litres/ seconde : 1 646,90 € / ha à 2 161,52 € / ha.
- Troisième catégorie :
Cressonnières alimentées en eau de source pour un débit à la sortie d'un litre seconde ou moins : 1 235,15 € / ha à 1 646,90 € / ha.

Article 4 : L'entretien des clôtures des herbages est à la charge du preneur.

Article 5 : Recommandation relative à la contribution du fermier au remboursement de la taxe foncière

Le preneur doit rembourser au bailleur une fraction du montant des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties. Il est recommandé d'insérer dans les baux une clause aux termes de laquelle le preneur devra rembourser au bailleur une fraction fixée à la moitié de la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties. La taxe foncière sur les propriétés non bâties porte sur la part communale, intercommunale et syndicat de commune. Cette fraction, à défaut d'accord amiable, est fixée au 1/5 du montant global conformément à l'article L 415-3 du code rural.

Article 6 : L'arrêté préfectoral du 6 juin 2013 est abrogé.

Article 7 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif d'Amiens dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

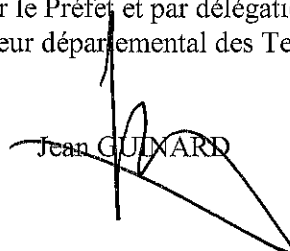
Article 8 : Le secrétaire général de la préfecture et le directeur départemental des territoires, sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Fait à Beauvais, le

31 MARS 2016

Pour le Préfet et par délégation,
Le directeur départemental des Territoires

Jean GUYARD



Annexe 1

QUALITE ET ETAT DU SOL : Maximum de 70 points attribués.

1^{er} Catégorie agronomique :

Excellente terre profonde, de très bonne qualité, non aride et sans humidité gênante, permettant l'obtention de tout type de production y compris maraîchage, horticole ou riche prairie équipée (point d'eau, clôture...) en permanence et permettant l'engraissement des animaux.

En fonction de ces critères agronomiques, **la note va de 60 à 70 points.**

2^{eme} Catégorie agronomique :

Terre assez profonde, plus irrégulière que celle de la première catégorie, pouvant supporter toutes les cultures actuellement pratiquées dans la région, mais plus sensibles aux aléas climatiques que celle de la première classe.

La note sera comprise **entre 50 et 63 points.**

3^{eme} Catégorie agronomique :

Terre de qualité moyenne pouvant supporter beaucoup de cultures pratiquées dans la région, mais sensible aux conditions météorologiques, séchante ou humide, et demandant un certain délai pour être travaillée après la pluie.

A noter entre 40 et 53 points

4^{eme} Catégorie agronomique :

Terre peu profonde, séchante, aride ou mouillée, avec ou sans cailloux. Terre supportant moins de 50% des cultures pratiquées dans la région sans arrosage.

Note allant de 30 à 43 points

5^{eme} Catégorie agronomique :

Mauvaise terre, maigre, impropre à la culture, ou utilisable pendant une partie de l'année pour le parcage des animaux, ou terre avec un taux de calcaire supérieur à 40 %, ou landes, marais, parcelles inondables.

La note sera comprise entre 20 et 33 points.

MORCELLEMENT, FORME, SURFACES IMPRODUCTIVES : 20 points maximum :

Morcellement : l'attribution des points se fait selon le mode suivant :

- Plus de 8 hectares : 10 points
- De 7 ha 99 à 5 ha : 8 points
- De 4 ha 99 à 2 ha : 6 points
- De 1.99 ha à 0.5 ha : 3 points
- Moins de 0.49 ha : 0 points

Forme : 3 points maximum à attribuer selon le mode suivant :

- Forme rectangulaire, carrée : 3 points
- Forme trapézoïdales : 2 points
- Sans forme définie : 1 point
- Forme entraînant de nombreux « courts tours » : 0 points

Surfaces improductives (présence d'arbres, poteaux électriques – pylônes – bord de cours d'eau, bordures de bois) : 7 points selon le mode suivant à attribuer :

- Aucune surface improductive : 7 points
- Perte de récolte nulle ou en dessous de 3% (par rapport au rendement normal de l'îlot de culture) : 5 points
- Perte de récolte entre 8 % et moins de 15 % : 3 points
- Perte de récolte entre 8 % et 15 % : 2 points
- Perte de récolte égale ou supérieure à 15 % : 0 point.

ACCES – REFLIEF : 10 points maximum

Accès : 3 points maximum selon le mode suivant :

- Accès facile par route et chemin en toute saison par tout véhicule : 3 points.
- Accès difficile en raison de l'exiguïté du passage ou de la nature du terrain de passage, ou encore de la haute circulation : 2 points
- Accès difficile une majeure partie de l'année ou passage très exigu : 0 point.

Les îlots de culture séparés par un chemin rural communal ou une route seront considérés comme contigus, sauf si la fréquence de la circulation gêne gravement l'exploitant.

Relief : 7 points selon le mode suivant :

- Relief surface plane : 7 points
- Relief faible déclivité : 4 points
- Relief prononcé, ne permettant pas le binage mécanique : 2 points
- Relief très important, très forte déclivité, mécanisation difficile : 0 point.

Annexe 2							
grille d'évaluation du parcellaire* (Annexe au bail rural)							
Nom ou raison sociale Bailleur :						Date :	
Nom ou raison sociale Preneur :							
Commune			Zone agronomique**				
Parcelle							
			1	2	3	4	5
Nom ou référence cadastrale :							
Surface (a) : ha							
Critères d'évaluation			Points référentiel		Attribution de points/hectare		
			Mini	Maxi			
A - Qualité, état du sol : 70 points maximum							
Qualité agronomique							
1er qualité agronomique			60	70			
2e qualité agronomique			50	63			
3e qualité agronomique			40	53			
4e qualité agronomique			30	43			
5e qualité agronomique			20	33			
B - Taille, forme, surface improductive : 20 points							
Taille : 10 points attribués							
Plus de 8 hectares				10			
De 5 à 7,99 hectares				8			
De 2 à 4,99 hectares				5			
De 0,5 à 1,99 hectares				2			
Inférieur à 0,49 hectares				0			
Forme : 3 points attribués							
Forme rectangulaire, carrée				3			
Forme trapézoïdale				2			
Sans forme définie				1			
Avec des "courts tours"			0	0			
Surface improductives : 7 points attribués							
Aucune surface improductive				7			
Perte de récolte < 3 % / Rendement de la zone				5			
Perte de récolte entre 3 et 8% / Rendement de la zone				3			
Perte de récolte entre 8 et 15 % / Rendement de la zone				2			
Perte égale ou supérieure à 15 % / Rendement de la zone				0			
C- Accès -Relief : 10 points attribués							
Accès : 3 points maximum							
"Chemin empierré pour tous transports en toute saison"				3			
Accès difficile, pas de largeur ou haute circulation				2			
Accès difficile majeure partie de l'année			0	0			
Relief du parcellaire : 7 points attribués							
Surface plane				7			
Surface à faible déclivité				4			
Surface à relief prononcé				2			
Surface à relief important et à très forte déclivité			0	0			
Cumul des Mini et Maxi référentiels			20	100			
Cumul des points à l'hectare (b)							
Cumul de points acquis des zones agronomiques (axb)							
			Total				
Surface totale des zones agronomiques en hectare (c)					Siganture Bailleur :		
Total des points du Parcellaire (axb)					Siganture Preneur		
Points par hectare (axb)/(c)							

VALEURS LOCATIVES DES BATIMENTS D'EXPLOITATION
2015

	NATURE DES BATIMENTS D'EXPLOITATION Situés dans le corps de ferme ou hors corps de ferme	Prix au m ² en euros
Catégorie 1	Bâtiments spéciaux utilisés et répondant aux besoins d'une agriculture moderne – bâtiments munis d'isolation et de ventilation (ex : stabulation libre, porcherie moderne, endives, pommes de terre) avec sols bétonnés.	1,62 à 3,70
 Hangars fermes en « dur » sur 4 faces, avec grande(s) portes(s), faux plafonds et toit suffisamment débordant ou muni de gouttières, avec sols bétonnés.	
Catégorie 2	Belles granges avec murs en « dur » et portes surmontées d'une gouttière ou d'un pignon et aux dimensions minimales suivantes – profondeur 9 m – hauteur sous traits 6 m, sols bétonnés.	1,40 à 2,30
	Hangar bardé 3 côtés, sols bétonnés.	
	Granges ordinaires, avec des ouvertures normales et aux dimensions minimales suivantes (profondeur 7 m – hauteur sous traits 4 m), sols bétonnés.	
	Remises à matériel closes sur 3 ou 4 faces et de dimensions inférieures à la grange ordinaire, sols bétonnés ou pavés.	
	Garages clos, quais, ateliers avec sols bétonnés ou pavés.	
Catégorie 3	Hangar parapluie bardé sur deux faces.	1,40 à 1,87
	Petites granges ne correspondant pas aux normes ci-dessus définies.	
	Hangar parapluie bardé une face.	
Catégorie 4	Hangar parapluie non bardé.	0,10 à 1,39
	Bergeries, étables, écuries sommairement converties et transformées, notamment par agrandissement des ouvertures (3 m minimum) et avec éventuellement suppression des greniers.	
	Bergeries, écuries, étables non transformées mais utilisables.	
	Petits locaux utilisables (ex : poulaillers, clapiers, loges à porcs)	

	NATURE DES BATIMENTS D'EXPLOITATION Situés dans le corps de ferme ou hors corps de ferme	Prix au m² en euros
Catégorie 5 Activités Equines	1) Sous catégorie : Ecurie de course de galop : - Par box construit en dur comportant une bouche d'aération, incluant en outre la mise à disposition de locaux pour le stockage des grains et fourrages, sellerie et sanitaires, ainsi que l'accès à une fosse à fumier aux normes. - Surface minimale par box 10 m ² . - Hors eau et électricité.	40,09 à 115,32 €
	2) Sous catégorie (par box) : Ecurie de course de trot.	11,46 à 194,72 €
	3) Sous catégorie (par box) : Centres équestres.	0,57 à 343,62 €