

LE PREFET DE LA REGION NORD - PAS DE CALAIS
PREFET DU NORD
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR

Arrêté relatif au prix des fermages
fixant les minima et maxima du loyer annuel
des bâtiments d'exploitation, des terres nues
et des bâtiments d'habitation

VU la loi n° 88-1202 du 30 décembre 1988 relative à l'adaptation de l'exploitation agricole à son environnement économique et sociale,

VU la loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 relative au fermage,

VU l'article L 411.11 du Code Rural,

VU le procès-verbal de la réunion de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux du 13 septembre 1995,

SUR proposition de M. le Secrétaire Général de la Préfecture du Nord,

A R R E T E

TITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRES

Article 1er : Le loyer annuel des terres nues et des bâtiments d'exploitation est fixé en monnaie.

Article 2 : Pour la détermination du loyer annuel des terres nues le département du Nord est divisé en sept zones.

Zone I Régions agricoles INSEE de Flandre Maritime et Flandre Intérieure.

Zone II Régions agricoles INSEE de la Plaine de la Lys, de la région de Lille, plus les communes de Camphin en Pévèle, Cysoing, Louvil, Templeuve, Pont à Marcq, Cappelle en Pévèle, Mérignies, Mons en Pévèle, Bersée, Bouvines, Gruson.

Zone III Cantons de Condé sur Escaut, Saint Amand, Marchiennes, plus les communes de Beuvrages, Anzin, Petite Forêt, Aubry, Wallers, Bellaing, Hélesmes, Flines les Râches, Râches, Anhiers, Waziers, Lallaing, Sin le Noble, Bruay sur Escaut, Roost Warendin, Auby, Raimbeaucourt, Quiévrechain.

Zone IV Cantons d'Orchies, Arleux, Bouchain, Valenciennes, Denain, à l'exception des communes de Quiévrechain, Bruay Sur Escaut, Beuvrages, Anzin, Petite Forêt, Aubry, Wallers, Bellaing, Hélesmes, Canton de Douai, à l'exception des communes de Flines les Râches, Râches, Anhiers, Waziers, Lallaing, Sin le Noble, Roost-Warendin, Auby, Raimbeaucourt.
Plus les communes de Wannehain, Bourghelles, Bachy, Cobrieux, Genech, Mouchin et Moncheaux.

Zone V Cantons de Cambrai, Marcoing, Carnières, Clary, Solesmes, Le Cateau, à l'exception des communes d'Ors, La Groise, Le Pommereuil, Bazuel, Catillon, Rejet de Beaulieu, Mazinghien.

Zone VI Cantons de Le Quesnoy, Landrecies, Avesnes sur Helpe, Maubeuge, Bavay, Berlaimont, Hautmont, plus les communes d'Ors, La Groise, Pommereuil, Bazuel, Catillon, Rejet de Beaulieu, Mazinghien.

Zone VII Cantons de Solre le Château et Trélon.

Article 3 : Dans chacune des zones définies à l'article 2, les biens loués se classent pour la détermination de leur valeur locative, en catégories comportant chacune une quantité maximum et une quantité minimum.

Ces catégories sont définies comme suit :

* Pour les terres :

Catégorie I Terres profondes à bonnes texture physico-chimique permettant d'obtenir, pour toutes les cultures pratiquées dans la région donnée, des rendements réguliers ne présentant aucune difficulté d'exploitation, tant sur le plan du relief que sur celui de l'accessibilité et de la configuration et dont la superficie en exploitation permet une utilisation rationnelle adaptée aux méthodes modernes.

Catégorie II Terres de moindre qualité que dans la catégorie précédente permettant d'obtenir toutefois, pour toutes les cultures, un rendement régulier et ne présentant pas de difficulté d'exploitation, tant sur le plan du relief que sur celui de l'accessibilité et de la configuration.

Catégorie III Terres caillouteuses, crayeuses, sableuses, humides, ne présentant pas de grosses difficultés d'exploitation sur le plan du relief, de l'accessibilité ou de la configuration et autres types de terres exigeant des conditions spéciales d'exploitation.

Catégorie IV Terres caillouteuses, crayeuses, sableuses, humides, présentant en plus de grosses difficultés d'exploitation sur le plan du relief, de l'accessibilité ou de la configuration.

* Pour les pâtures :

Catégorie I Pâtures Homogènes, profondes, permettant d'obtenir de bons rendements, réguliers, et ne présentant aucune difficulté d'exploitation, d'accès facile, sans servitude de passage ni plantations et abreuviées en permanence.

Catégorie II Pâtures de qualité moindre ou présentant certaines difficultés d'exploitation.

Catégorie III Pâtures de qualité moyenne, moins profondes, inondables en hiver.

Catégorie IV Pâtures de mauvaise qualité, avec sol superficiel inondables après le mois de mai et difficiles d'accès.

Article 4 : Quantités maximales et minimales de monnaie à retenir en fonction de la zone et de la catégorie dans lesquelles la parcelle se situe.

Le classement en "terre" ou "pâturage" sera déterminé en fonction de la nature des parcelles lors de la signature du bail.

Lorsque le preneur en place s'acquitte des taxes wateringues, la valeur de la catégorie du bien loué, déterminée en application du présent arrêté, fait l'objet d'un abattement de 10 %.

a) Pour les parcelles en nature de "terre" ou "pâturage", situées en zone I - II - III - IV - V, il sera fait référence au tableau ci-après :

		F/ha
Zone I	Cat. I	825,50 à 889,00
	II	635,00 à 825,50
	III	507,96 à 635,00
	IV	moins de 507,96
Zone II	Cat. I	825,50 à 889,00
	II	635,00 à 825,50
	III	444,50 à 635,00
	IV	moins de 444,50

Zone III	Cat. I	571,50 à 635,00
	II	381,00 à 571,50
	III	317,50 à 381,00
	IV	moins de 317,50
Zone IV	Cat. I	730,25 à 793,75
	II	539,75 à 730,25
	III	412,75 à 539,75
	IV	moins de 412,75
Zone V	Cat. I	825,50 à 889,00
	II	635,00 à 825,50
	III	476,25 à 635,00
	IV	moins de 476,25

b) Pour les parcelles situées en zones VI - VII, il sera fait référence aux quantités de monnaie du tableau ci-dessous, en fonction de la nature de culture :

		Terres (F/ha)	Pâtures (F/ha)
Zone VI	Cat. I	809,25 à 871,50	1148,68 à 1269,00
	II	622,50 à 809,25	990,76 à 1148,68
	III	435,75 à 622,50	691,84 à 990,76
	IV	moins de 435,75	moins de 691,84
Zone VII	Cat. I	684,75 à 747,00	945,64 à 1081,00
	II	529,13 à 684,75	765,16 à 945,64
	III	404,63 à 529,13	580,92 à 765,16
	IV	moins de 404,63	moins de 580,92

Le loyer ainsi que les maxima et minima seront actualisés chaque année selon la variation de l'indice des fermages publié aux termes d'un arrêté préfectoral.

Le fermage ne peut comprendre aucune redevance ni somme de quelque nature que ce soit en sus du prix de la location déterminé dans les conditions ci-dessus.

Conformément à l'article L 415-3 du Code Rural, le paiement de l'impôt foncier est à la charge exclusive du propriétaire. Le preneur a, à sa charge, les dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux. A cet effet, il doit payer au bailleur :

- une fraction du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens pris à bail. (A défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée à un cinquième).

- La moitié des frais de Chambre d'Agriculture, tels qu'ils sont fixés par l'article 1604 du Code Général des Impôts.

- La partie correspondante des frais de gestion de fiscalité locale.

Article 5 : Baux d'une durée supérieure à 9 ans.

Pour les baux d'une durée supérieure à 9 ans, les valeurs locatives subiront une augmentation :

de 5 % pour une durée de 15 ans

de 10 % pour une durée de 18 ans.

En cas d'insertion d'une clause de reprise sexennale applicable en cours de bail ou lors de son renouvellement, la valeur locative des parcelles faisant l'objet du bail pourra être réduite dans la limite de 5 %.

TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX MAISONS D'HABITATION

Article 6 : Le loyer annuel des maisons d'habitation est individualisé et exprimé en monnaie au sein du bail rural.

Le montant du loyer est fixé en francs par m² de surface corrigée qui sera calculée conformément aux dispositions de l'article 28 de la loi n° 48-1367 du 1er septembre 1948, de son décret d'application du 28 novembre 1948 n° 48-1766 et de ses modifications ultérieures pour tenir compte du niveau d'équipement du logement, de la hauteur sous-plafond, de l'éclairage, du volume de chacune des pièces, de l'ensoleillement, de son entretien ainsi que des autres caractéristiques du local.

L'isolation thermique est ajoutée dans la liste des éléments d'équipement et prise en compte pour le calcul de la surface corrigée à concurrence de 1,5 m² par pièce isolée par le bailleur.

Les travaux effectués par le fermier en place ne sont pas pris en considération pour la détermination du loyer.

La surface corrigée est totalement prise en compte jusqu'à 110 m². Au delà de ce seuil, une pondération est appliquée en pratiquant un abattement de 10 % pour la première tranche supplémentaire de 10 m², 20 % pour la seconde, 30 % pour la troisième, 40 % pour la quatrième et 50 % au delà.

Les maisons d'habitation seront réparties en quatre catégories, soit :

A - Maisons détachées du corps de ferme :

a) pour les maisons d'habitation construites avant le 1er septembre 1948, le prix au m² de surface corrigée sera compris entre 130 et 160 F. ;

b) pour les maisons d'habitation construites après le 1er septembre 1948 ou dont les normes répondent aux conditions minimales de confort et d'habitabilité définies par l'article 1er du décret n° 87-149 du 6 mars 1987, le prix au m² de surface corrigée sera compris entre 170 et 200 F. ;

B - Maisons incluses dans le corps de ferme :

a) pour les maisons d'habitation construites avant le 1er septembre 1948, le prix au m² de surface corrigée sera compris entre 100 et 130 F. ;

b) pour les maisons d'habitation construites après le 1er septembre 1948 ou dont les normes répondent aux conditions minimales de confort et d'habitabilité définies par l'article 1er du décret n° 87-149 du 6 mars 1987, le prix au m² de surface corrigée sera compris entre 130 et 180 F.

Indexation :

En application de l'article L 411-11 du Code Rural, le loyer ainsi que les maxima et les minima seront actualisés chaque année, selon la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

L'indice de base étant celui du dernier trimestre connu au cours de la conclusion du bail, l'indice de référence sera celui du même trimestre de chaque année ultérieure.

Article 7 : Les baux en cours sont, à la demande de l'une ou de l'autre des parties, mis en conformité avec les dispositions de l'article L 411-11 du Code Rural par accord amiable ou à défaut par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux saisi par la partie la plus diligente. Sauf accord des parties, cette mise en conformité prend effet, soit trois ans après la publication de la décision fixant les maxima et les minima prévus à l'article L 411-11 du Code Rural, soit dès le premier jours du mois suivant la publication de cette décision lorsque les améliorations ont été

apportées par le bailleur aux bâtiments d'habitation depuis six ans au plus.

TITRE III - BATIMENTS D'EXPLOITATION

Article 8 : Le montant annuel du fermage des bâtiments d'exploitation est calculée à partir de la surface bâtie hors oeuvre exprimée en mètres carrés et en fonction de leur adaptation, de leur aménagement, de leur état d'entretien, de leur fonctionnalité.

Pour ce calcul, on se placera au jour de la conclusion du bail ou de son renouvellement.

Les bâtiments sont classés en quatre catégories :

CATEGORIE	NATURE	FF par m ² de surface H.O.
Exceptionnelle	a) Bâtiments spéciaux de moins de 15 ans utilisés et répondant aux besoins d'une agriculture moderne (ex. stabulation libre, porcherie moderne)	10 à 15
	b) Hangars de moins de 15 ans fermés "dur" sur les quatre faces avec des grandes portes, faux plafonds et toit suffisamment débordant ou avec un toit muni de gouttières	
	c) Belles granges de moins de 15 ans avec murs en "dur" et portes surmontés d'une gouttière ou d'un pignon et aux dimensions minima suivantes : profondeur : 9 mètres hauteur sous traits : 6 mètres	
CATEGORIE 1	a) Bâtiments spéciaux utilisés et répondant aux besoins d'une agriculture moderne (ex. stabulation libre, porcherie moderne)	8 à 12
	b) Hangars fermés "dur" sur les quatre faces avec des grandes portes, faux plafonds et toit suffisamment débordant ou avec toit muni de gouttières	
	c) Belles granges avec murs en "dur" et portes surmontés d'une gouttière ou d'un pignon et aux dimensions minima suivantes : profondeur : 9 mètres hauteur sous traits : 6 mètres	

CATEGORIE 2	- Hangars bardés 3 côtés)	
	- Granges ordinaires avec des)	
	ouvertures normales et aux dimen-)	
	sions minima suivantes :)	
	profondeur : 7 mètres)	
	hauteur sous traits : 4 mètres)	
	- Remises à matériels closes sur 3)	
	ou 4 faces)	
	- Garages clos, quais ateliers avec)	
	sols bétonnés ou pavés)	
	- Hangars parapluie bardés sur 2)	6 à 10
	faces)	
	- Petites granges utilisées)	
	- Hangars parapluie bardés sur une)	
	face)	
	- hangars parapluie non bardés)	
	- Bergeries, étables, écuries)	
	converties et transformées avec)	
	ouvertures de 3 mètres minima et)	
	avec éventuellement suppression)	
	des greniers)	

CATEGORIE 3	- Bergeries, étables, écuries non)	
	transformées mais utilisables)	
	- Bâtiments vétustes, inadaptés à)	
	une agriculture moderne avec pos-)	0 à 8
	sibilité d'exemption d'assurance)	
	et de destruction par le bailleur)	
	- petits locaux utilisables (pou-)	
	laillers, clapiers, loges à porcs))	

Les bâtiments de 3ème catégorie peuvent être éventuellement supprimés de la location.

Le loyer ainsi que les maxima et minima seront actualisés chaque année selon la variation de l'indice des fermages publié aux termes d'un arrêté préfectoral.

Article 9 : COEFFICIENT DE CONVERSION ET DISPOSITIONS TRANSITOIRES

A titre transitoire et conformément à l'article 5 de la loi 95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages, les valeurs locatives déterminées en quintaux de blé à l'hectare pourront être évaluées en une ou plusieurs denrées arrêtées ci-dessous, à partir des équivalences ci-après.

- A un quintal de blé équivaut :
- 0,418 tonne de betteraves industrielles
 - 1,01 quintal d'orge
 - 5,997 kgs de viande de boeuf
 - 66,22 litres de lait

Le cours moyen des denrées à retenir pour le calcul des fermages est établi sur les bases suivantes :

- BLE : arrêté interministériel fixant le prix du quintal de blé fermage

- ORGE : prix d'intervention national

- BETTERAVE INDUSTRIELLE : prix de base du quota A, 16° de richesse saccharimétrique tel qu'il résulte du prix minimum défini par l'accord interprofessionnel

- VIANDE DE BOEUF : moyenne arithmétique du prix de la viande de boeuf, poids net, catégorie R et O du marché de Valenciennes et d'Arras telle qu'elle ressort de la cotation OFIVAL.

- LAIT : le calcul du prix du lait-fermage est effectué à partir des prix moyens des principales laiteries collectant dans le Nord. Le prix moyen de chaque laiterie étant obtenu à partir des prix de base mensuels (établis pour un lait de catégorie A, réfrigéré, 400 000 cellules/ml. 38 g/l de matière grasse, 32 g/l de matière protéique), pondérés par les litrages correspondants.

Cette moyenne est calculée sur une période de 12 mois consécutifs précédant l'échéance.

A titre transitoire jusqu'au 4 janvier 1996, et conformément à l'article 5 de la loi 95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages, le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation des baux conclus ou renouvelés peut être évalué en une quantité déterminée de denrées.

Lorsque le loyer demeure évalué en denrées, le prix des denrées choisi dans le bail est celui qui a été constaté par l'autorité administrative le 21 décembre 1994, soit :

Blé :	124,50 F. le quintal
Orge :	122,64 F. le quintal
Betterave industrielle :	297,65 F. la tonne
Viande de boeuf :	20,76 F. le kilogramme
Lait :	1,88 F. le litre

Les denrées de la production agricole servant de base au calcul des baux ruraux sont les suivantes :

- dans les zones I - II - III - IV - V : blé, orge, betterave industrielle, viande de boeuf,

- dans les zones VI et VII :

. Terres : blé, orge

. Prairies : lait, viande de boeuf

Il pourra être retenu une ou plusieurs denrées pour le calcul de la valeur locative des biens loués.

Dans l'hypothèse où plusieurs denrées seraient retenues, chacune d'elle pourra entrer dans la détermination du montant de la valeur locative, proportionnellement aux quantités produites dans la zone considérée.

Article 10 : Le présent arrêté entrera en vigueur le premier jour du mois suivant sa publication.

Article 11 : L'arrêté préfectoral du 19 septembre 1979 est abrogé.

Article 12 : M. le Secrétaire Général de la Préfecture du Nord, M. l'Ingénieur en Chef du Génie Rural, des Eaux et des Forêts, Directeur Régional de l'Agriculture et de la Forêt, Directeur Départemental du Nord 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 du Nord et dont ampliation sera adressée à MM. les Sous-Préfets du département.

Fait à LILLE, le 18 SEP. 1985

LE PREFET



Pour le Préfet
Le Secrétaire Général,

Georges LEFEVRE