

# Déterminer le prix des fermages

## L'encadrement du prix des fermages

### Références

Le prix des fermages n'est pas libre. En application de l'Article L.411-11 du Code Rural, il doit être compris entre des maxima et des minima qui sont fixés par arrêtés préfectoraux, spécifiques à chaque département.

Ces fourchettes peuvent faire l'objet d'un nouvel examen, au plus tard tous les six ans. Ainsi, le nouvel arrêté s'applique aux baux conclus ou renouvelés postérieurement et, concernant les baux à long terme, lors de chaque nouvelle période de neuf ans.

Pour les **maisons d'habitation**, l'arrêté préfectoral en date du 6 octobre 2008 s'impose pour tous les baux.

- Pour l'Allier, le dernier arrêté préfectoral en vigueur est celui du 23 Octobre 2017 qui fixe les valeurs locatives maxima et minima des terres, prés et bâtiments d'exploitation.

Pour vérifier  
que votre fermage  
est conclu dans le respect  
des fourchettes, contactez le  
Service Juridique Territoires.

### Règles générales

#### ➤ **Les terres nues**

Il s'agit d'une valeur à l'hectare établie en fonction de la valeur agronomique des biens.

Les terres et prés sont classés, compte tenu de ce critère, en catégories.

**Les catégories fermage ne sont pas à confondre avec les classes cadastrales.** C'est la qualité agronomique qui peut, par exemple, être déterminée par analyse ou expertise.

À cette valeur de base, une majoration est possible compte tenu de la présence ou non de certains critères (cf. *tableau ci-après*).

#### ➤ **Autres majorations ou minorations de la valeur locative**

Les seuils mini et maxi, présentés en annexe, s'entendent pour un bail de neuf années sans possibilité de reprise.

**Des minorations** sont prévues en cas de clause de reprise en cours du bail.

S'il est fait mention dans le bail d'une clause de reprise, celle-ci entraîne une **diminution** de la valeur locative du fonds de :

- 8 % pour reprise triennale,
- 4 % pour reprise sexennale.

Des majorations sont possibles pour tenir compte de la durée du bail.

#### **Majoration pour les baux à long terme**

- baux d'au moins 18 ans : \_\_\_\_\_ + 12 %
- baux d'au moins 25 ans : \_\_\_\_\_ + 20 %
- baux de carrière \_\_\_\_\_ + 20 %
- baux cessibles \_\_\_\_\_ + 50 %

(du loyer majoré d'un bail long terme).

**Nota :** Ces majorations et minorations ne s'appliquent pas pour le loyer de la maison d'habitation.

## Classification des catégories de terres et prés pour le département de l'Allier et valeurs locatives correspondantes

Catégories	Terres nues	Mini Euros	Maxi Euros	Prés	Mini Euros	Maxi Euros
<b>Exceptionnelle</b>	Terres profondes de riches alluvions ou argilo-calcaires à très haut potentiel de rendement autorisant tout type de culture.	<b>163 €</b>	<b>218 €</b>	Herbages exceptionnels où les animaux adultes peuvent être engrainés naturellement et rapidement sans complément alimentaire.	<b>142 €</b>	<b>177 €</b>
<b>1<sup>ère</sup> catégorie</b>	Terres franches d'exploitation facile, à bon potentiel de rendement, ne souffrant ni de sécheresse ni de l'humidité en année normale.	<b>128 €</b>	<b>163 €</b>	Très bons herbages d'élevage ne souffrant ni de la sécheresse ni de l'humidité en année normale, d'exploitation facile.	<b>120 €</b>	<b>142 €</b>
<b>2<sup>ème</sup> catégorie</b>	Terres argilo-siliceuses ou silico-argileuses avec sous-sol assez perméable ou terres argilo-calcaires superficielles souffrant peu de l'humidité ou de la sécheresse, présentant un potentiel de rendement moyen.	<b>111 €</b>	<b>128 €</b>	Bons herbages d'élevage, courant, souffrant peu de la sécheresse ou de l'humidité.	<b>96 €</b>	<b>120 €</b>
<b>3<sup>ème</sup> catégorie</b>	Terres argilo-siliceuses, silico-argileuses ou sableuses et alluvions grossières à potentiel de rendement limité avec sous-sol imperméable souffrant de l'humidité ou de la sécheresse.	<b>79 €</b>	<b>111 €</b>	Prairies à herbage moyen souffrant de la sécheresse ou régulièrement inondables pendant de courtes périodes.	<b>75 €</b>	<b>96 €</b>
<b>4<sup>ème</sup> catégorie</b>				Prairies marécageuses régulièrement inondées ou sur sol très sec donnant une production médiocre d'herbe de mauvaise qualité.	<b>55 €</b>	<b>67 €</b>

### Majorations possibles en €/ha pour les critères suivants :

	Mini Euros	Maxi Euros		Mini Euros	Maxi Euros
Desserte, groupage (importance et forme des parcelles)	<b>0 €</b>	<b>2,86 €</b>	Irrigation - seulement si réseau privé et concerne le forage, les canalisations enterrées et les bouches de sortie (investissement du bailleur)		
Situation des terres par rapport aux bâtiments	<b>0 €</b>	<b>2,86 €</b>	* Catégorie 1	<b>9.39 €</b>	<b>18.75 €</b>
Points d'eau naturels et constants - source, étang... - (/ha desservi)	<b>2,75 €</b>	<b>5,53 €</b>	* Catégorie 2	<b>18.75 €</b>	<b>37.49 €</b>
Compteur d'adduction		<b>2,75 €</b>	* Catégories 3 et 4	<b>37.49 €</b>	<b>56.33 €</b>
Drainage en état de fonctionnement	<b>18.75 €</b>	<b>46.97 €</b>			

**Valeur locative correspondant à l'indice de référence des fermages  
pour la période du 01/10/2022 au 30/09/2023 : 110.26 (base 100 : 2009)**

## Bâtiments d'exploitation

Les valeurs minimales et maximales de location sont fixées au m<sup>2</sup> pour les bâtiments suivants :

Type de bâtiment	Valeur locative au m <sup>2</sup>	
	Mini Euros	Maxi Euros
<b>Étable entravée</b>		
<b>Catégorie A+ :</b> Fonctionnelle, permettant le travail mécanisé (alimentation, curage), comprenant au moins les normes techniques d'élevage recommandées en annexe I avec en plus une ventilation, une isolation, un curage mécanisé, des accès et des abords facilités.	<b>3,84 €</b>	<b>6.10 €</b>
<b>Catégorie A :</b> Fonctionnelle, permettant le travail mécanisé (alimentation et curage), comprenant au moins les normes techniques d'élevage recommandées en annexe I.	<b>2,75 €</b>	<b>3,84 €</b>
<b>Catégorie B :</b> Bâtiment ancien ne comprenant pas tous les éléments fonctionnels, non adaptés aux conditions normales de travail.	<b>1,13 €</b>	<b>2,75 €</b>
<b>Stabulation libre</b>		
<b>Catégorie A :</b> Tout type de stabulation fonctionnelle, permettant le travail mécanisé (alimentation et curage), comprenant au moins les normes techniques d'élevage recommandées en annexe I ; les abords du bâtiment et les facilités d'accès seront pris en compte.	<b>2,75 €</b>	<b>4,41 €</b>
<b>Catégorie B :</b> Stabulation ancienne ne comprenant pas tous les éléments de modernité de la catégorie A, ou présentant des défauts de conception.	<b>0,52 €</b>	<b>2,75 €</b>
<b>Stockage</b>		
Bâtiment permettant le logement du matériel moderne ou des fourrages conditionnés (bardé ou non bardé), valeur locative selon la hauteur utilisable.	<b>1,13 €</b>	<b>2,29 €</b>
<b>Dépendances à usage divers</b>		
Grange traditionnelle	<b>1.04 €</b>	<b>2,29 €</b>
Autre bâtiment	<b>0,52 €</b>	<b>1.04 €</b>

**Valeur locative correspondant à l'indice de référence des fermages pour la période  
du 01/10/2022 au 30/09/2023 : 110.26 (base 100 : 2009)**

### ANNEXE 1

## BATIMENTS D'EXPLOITATION

Normes techniques recommandées

Stabulation libre			Étable entravée	
	Vaches	Autres bovins	Place par animal logé	Largeur : 1,10 m Longueur (stalle) : 1,80 m (+ box à veau de 1,5 m <sup>2</sup> )
Surface à l'aire de vie	9 à 11,5 m <sup>2</sup>	3 à 6 m <sup>2</sup>		
Place à l'auge	0,70 m au cornadis	0,50 m à l'auge		
Volume d'air	25 à 28 m <sup>3</sup>	12 à 18 m <sup>3</sup>		

## Critères pour la location des maisons d'habitation

### Modalités de calcul

La Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 Juillet 2010 prévoit que l'arrêté préfectoral du 6 octobre 2008 s'applique à tous les baux, même à ceux en cours, et que la modification peut intervenir à tout moment au cours de celui-ci.

Il est donc possible de procéder à la révision du loyer selon les critères suivants :

Sur la tranche supérieure de <b>100 à 120 m<sup>2</sup></b>	Application d'un coefficient réducteur de <b>10 %</b> sur le prix au m <sup>2</sup> retenu.
Sur la tranche supérieure de <b>120 à 150 m<sup>2</sup></b>	Application d'un coefficient réducteur de <b>50 %</b> sur le prix au m <sup>2</sup> retenu.

Il existe une seule catégorie de maison d'habitation pour l'ensemble du département de l'Allier.

Les seuils minima et maxima, pour une maison de 100 m<sup>2</sup> ou plus, sont fixés comme suit :

Type	Mini	Maxi
< 100 m <sup>2</sup>	639.63 €	6 396.26 €

### Critères à prendre en compte

Le loyer de la maison d'habitation de 100 m<sup>2</sup> de surface habitable varie entre le minima et le maxima en fonction des critères ci-dessous.

➤ Toitures - Murs extérieurs - Aspect extérieurs	: -----	45 %
➤ Isolation - VMC - Huisseries	: -----	15 %
➤ Électricité	: -----	8 %
➤ Sanitaire	: -----	12 %
➤ Chauffage	: -----	12 %
➤ Environnement - Orientation - Situation	: -----	8 %
		<b>100 %</b>

Si tous les postes sont conformes aux critères définis dans l'annexe de l'arrêté préfectoral du 6 octobre 2008, on obtient 100 %, soit le loyer maximum annuel de 6 396 € ou **63.96 € du m<sup>2</sup>**.

Nota Bene : IRL 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 : 135.84 – IRL 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 : 131.12 – Variation : + 3.60 %



### Contact :

#### Chambre d'agriculture de l'Allier

##### Service Juridique Territoires

60, cours Jean-Jaurès  
BP 1727 – 03017 MOULINS Cedex  
Tél. 04 70 48 42 42 - Fax 04 70 46 30 69  
apelletier@allier.chambagri.fr

[www.allier.chambre-agriculture.fr](http://www.allier.chambre-agriculture.fr)

[f](#) Chambre d'agriculture de l'Allier - [t](#) @Chambreagri03

**Rédaction** : Service Juridique Territoires