



PRÉFET DE L'EURE

**Arrêté n° DDTM/SEATR/15-107 portant fixation de l'indice  
du prix des fermages applicable dans le département de l'Eure pour l'année 2015**

**LE PRÉFET DE L'EURE**

**Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

**VU**

- le code rural, en particulier ses articles L411-11 et suivants et R411-9-1 et suivants,
- la loi n°95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages,
- la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche n° 2010-874 du 27 juillet 2010,
- le décret n° 2010-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et de ses composantes,
- l'arrêté ministériel du 20 juillet 2015 constatant l'indice national des fermages pour l'année 2015,
- l'arrêté préfectoral en date du 28 janvier 1980 relatif à la fixation des valeurs locatives, en particulier ses annexes délimitant les communes de chaque région naturelle,
- l'arrêté préfectoral en date du 15 septembre 1998 fixant les valeurs locatives dans les différentes régions naturelles du département,
- l'arrêté préfectoral DDAF/S3/09-215 du 8 juillet 2009 fixant les maxima et les minima du loyer des habitations sur les exploitations agricoles,
- l'arrêté préfectoral n° SCAED-15-14 du 6 juillet 2015 portant délégation de signature en matière administrative à Madame DEJAGER-SPECQ Fabienne, directrice départementale des territoires et de la mer de l'Eure,
- la décision de la directrice départementale des territoires et de la mer de l'Eure n° DDTM/2015-093 du 13 août 2015 donnant subdélégation de signature à ses collaborateurs en matière administrative,
- l'arrêté préfectoral n° DDTM/SEATR/14/53 du 24 juin 2014 portant composition de la Commission consultative paritaire départementale des baux ruraux de l'Eure,
- la consultation de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux de l'Eure en date du 17 septembre 2015,

**SUR** proposition de la directrice départementale des territoires et de la mer,

**ARRETE**

**Article 1<sup>er</sup>:** Le prix de chaque fermage est établi en fonction de la durée du bail, de l'état et de l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation, de la qualité des sols et de la structure parcellaire du bien loué.

Ce prix est constitué, d'une part, du loyer des bâtiments d'habitation et, d'autre part, du loyer des bâtiments d'exploitation et des terres nues.

Le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation est fixé en monnaie entre des maxima et des minima. Ce loyer ainsi que les maxima et les minima sont actualisés chaque année selon la variation d'un indice national des fermages.

**Article 2 :** L'indice des fermages s'applique à l'ensemble des communes du département de l'Eure, selon la répartition figurant en annexes 1 et 2 du présent arrêté.

Il est constaté pour 2015 à la valeur de **110,05** (base 100 en 2009).

Cet indice est applicable pour les échéances des fermages comprises entre le 1<sup>er</sup> septembre 2015 et le 31 août 2016 pour les terres nues et les bâtiments d'exploitation.

**Article 3 :** La variation de cet indice par rapport à l'année précédente est de : **+1,61 %**.

**Article 4 :** A compter du 1<sup>er</sup> septembre 2015 et jusqu'au 31 août 2016, les valeurs locatives maximales et minimales des terres nues sont fixées aux valeurs actualisées figurant en annexe 3 du présent arrêté.

La définition des catégories de bien reprises dans l'annexe 3 reste celle fixée par l'arrêté préfectoral en date du 15 septembre 1998, susvisé :

- **première catégorie** : terres ou herbages bien groupés, d'accès facile, de bonne fertilité, où les parties humides et pierreuses sont rares et qui offrent la possibilité de productions variées compte-tenu des potentialités de la région. Pour répondre à cette catégorie, les herbages devront obligatoirement être régulièrement alimentés en eau consommable par les animaux.
- **deuxième catégorie** : terres ou herbages de fertilité moyenne du fait de la nature des sols et du potentiel agronomique et qui offrent des possibilités de production variées mais qui souffrent de handicaps naturels.
- **troisième catégorie** : terres ou herbages de qualité médiocre du fait de la nature des sols (terres légères ou peu profondes par exemple), ou présentant des difficultés particulières d'exploitation.

**Article 5 :** En cas d'accord entre les parties et par dérogation, pour les terres ou herbages situés sur une ou plusieurs communes en limite de région naturelle et dont les caractéristiques des sols s'apparentent plus à celles de la région voisine qu'à celles de la région où elles sont situées, les valeurs locatives servant de base à la fixation du prix du fermage peuvent être celles de la région voisine considérée dans la mesure où celle-ci appartient bien au département de l'Eure.

**Article 6 :** La valeur locative des bâtiments d'exploitation est actualisée sur la base 100 de l'indice 2009. Pour les baux à conclure à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2015 et jusqu'au 31 août 2016, cette valeur est arrêtée à **2,96 euros/m<sup>2</sup>** de surface pondérée. Toutefois, cette valeur locative ne pourra être supérieure aux prix suivants :

► **1 775,72 €** lorsque l'exploitation mise en valeur par le preneur des bâtiments est inférieure à 60 ha ;

► **30,12 €/ha** de surface exploitée par le preneur des bâtiments lorsque celle-ci est égale ou supérieure à 60 ha.

Les surfaces de terre n'appartenant pas au propriétaire des bâtiments seront incluses dans ce calcul de plafonnement si le preneur ne justifie pas qu'il dispose de bâtiments suffisants pour leur exploitation.

La surface pondérée d'un bâtiment correspond à la surface couverte au sol affectée du coefficient qui lui est appliqué en raison de sa nature et selon la nomenclature définie par l'arrêté préfectoral du 15 septembre 1998 susvisé et rappelée en annexe 4.

**Article 7 :** le prix du loyer au mètre carré des bâtiments d'habitation, fixé par arrêté préfectoral DDAF/S3/09-215 du 8 juillet 2009, est actualisé d'après la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année en cours par rapport à l'indice de référence des loyers du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédente (publication INSEE).

L'indice de base pour la campagne 2015-2016 est l'indice de référence des loyers du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015 soit 125,25 (+0,10 % par rapport à l'IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014) (publication au JO du 23 juillet 2015).

**Article 8 :** Ne seront pas prises en considération pour la détermination de la valeur locative de l'exploitation donnée à bail et seront exclues du bail, les parties bâties, qu'il s'agisse de bâtiments d'exploitation ou de maisons d'habitation lorsqu'elles sont vétustes, insuffisantes ou inadaptées.

**Article 6 :** Le secrétaire général de la préfecture et la directrice départementale des territoires et de la mer 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.

EVREUX, le 18 septembre 2015  
Pour le Préfet, par délégation et subdélégation,  
le chef du service économie agricole et territoires ruraux,

A blue ink signature of Olivier CATTIAUX, consisting of a stylized first name and a surname.

Olivier CATTIAUX

