



**PRÉFET  
DE LA  
DORDOGNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

Arrêté annuel n°  
constatant l'indice des fermages  
et fixant le prix des baux ruraux à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023

Le préfet de la Dordogne  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Officier de l'Ordre National du Mérite,

- Vu** la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,
- Vu** la loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix du fermage,
- Vu** la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,
- Vu** le livre IV du code rural et de la pêche maritime et notamment l'article L. 411-11 relatif à la fixation du prix des baux ruraux,
- Vu** le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié, pris pour application de la loi du 10 juillet 1965,
- Vu** le décret n° 2006-672 du 8 juin 2006 modifié par le décret n° 2013-420 du 23 mai 2013 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement des commissions administratives à caractère consultatif,
- Vu** le décret n° 2008-27 du 8 janvier 2008 relatif au calcul des références à utiliser pour arrêter les maxima et les minima du loyer des bâtiments d'habitation et modifiant le code rural,
- 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 3 novembre 2021 portant nomination du préfet de la Dordogne – Monsieur Jean-Sébastien LAMONTAGNE,
- Vu** l'arrêté préfectoral n° 24-2023-09-01-00013 donnant délégation de signature à Emmanuel DIDON, directeur départemental des territoires (DDT) du 01 septembre 2023,
- Vu** l'arrêté ministériel du 18 juillet 2023 constatant pour 2023 l'indice national des fermages,
- Vu** l'arrêté préfectoral n°24-2022-09-29-00002 du 29 septembre 2022 fixant le prix des baux ruraux pour 2022/2023,
- Vu** les propositions émises par la commission consultative des baux ruraux au cours de sa séance du 20 septembre 2023,
- Sur la proposition du directeur départemental des territoires de la Dordogne,

**ARRÊTE**

**Article 1<sup>er</sup>**

L'indice des fermages est constaté pour 2023 à la valeur de 116,46 (base 100 en 2009).

Cet indice est applicable pour les échéances annuelles du 1<sup>er</sup> octobre 2023 au 30 septembre 2024 et représente une variation de + 5,63 % par rapport à l'échéance antérieure.

## Article 2

Le prix des baux ruraux est fixé en monnaie ; il est composé de plusieurs éléments calculés distinctement :

- le loyer des terres nues,
- le loyer des terres portant des cultures pérennes,\*
- le loyer des bâtiments d'exploitation,
- le loyer des bâtiments d'habitation.

\* Les denrées retenues au plan départemental pour la fixation du loyer des terres portant des cultures pérennes sont :

- pour la vigne : le vin,
- pour les vergers : les noix, les pommes, les poires et les pruneaux.

## Article 3

**1° – Le loyer des terres nues ou prairies**, est fixé en monnaie comme suit à l'occasion de la conclusion d'un bail :

Il est retenu quatre catégories de terres nues :

- allant des meilleures classées en première catégorie,
- aux plus mauvaises classées en quatrième catégorie lesquelles comprennent les landes et les terres assimilables.

Une terre de première catégorie est caractérisée par des sols de profondeur correcte (au moins 30 cm) sans rochers, de pente nulle à modérée, permettant un ressuyage rapide.

Afin de tenir compte des éléments autres que la valeur intrinsèque des terres, le fermage sera fixé à l'intérieur de chacune des fourchettes, étant entendu que les maxima s'appliquent aux terres groupées, irrigables, facilement mécanisables, disposant de chemins d'accès en bon état.

Catégories de terres ou prairies	Prix à l'hectare en Euros/An		
	Base indice (du 1.10.2023 au 30.09.2024)		
1 <sup>ère</sup> catégorie	144,44	à	189,43
2 <sup>ème</sup> catégorie	106,55	à	144,42
3 <sup>ème</sup> catégorie	35,52	à	106,54
4 <sup>ème</sup> catégorie	17,76	à	35,51

Les surfaces bénéficiant d'un drainage ou d'équipements fixes pour l'irrigation **financés par le propriétaire** pourront faire l'objet d'un complément de prix au plus égal à 161,04 € par hectare.

2° – Actualisation du loyer des baux en cours :

Le loyer des baux en cours sera actualisé selon la variation de l'indice des fermages constaté à l'article 1.

## Article 4

Le loyer des terres portant des **CULTURES PÉRENNES** (plantations d'au moins 5 ans) **relève depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2019, uniquement du régime commun fixé par l'article L.411-11 du code rural et de la pêche maritime. Ce loyer est désormais actualisé selon la variation de l'indice des fermages constaté à l'article 1.**

1°- Le loyer des terres portant des cultures pérennes (plantations d'au moins 5 ans) est fixé comme suit à l'occasion de la conclusion d'un bail :

Cultures de 5 ans et plus	Densité et rendement moyen pour chaque catégorie	Loyer fixé en monnaie	
		En euros/ha/an Minima	En euros/ha/an Maxima
<b>Vergers de noyers</b>			
1 <sup>re</sup> catégorie : haies fruitières	300 arbres/ha - 3 tonnes et+	682,42	1 309,97
2 <sup>e</sup> catégorie : vergers "rationnels"	150 arbres/ha - 2 tonnes	453,04	873,33
3 <sup>e</sup> catégorie : vergers "traditionnels"	100 arbres/ha - 1,5 tonne	341,21	654,99
4 <sup>e</sup> catégorie : plantations "diffuses"	60 arbres/ha -1 tonne	226,51	436,66
<b>Vergers de pruniers d'ente</b>			
1 <sup>re</sup> catégorie : vergers en axe	≥ à 400 arbres/ha > à 6 tonnes.	786,47	982,49
2 <sup>e</sup> catégorie : vergers "traditionnels"	de 200 à 250 arbres/ha < à 6 tonnes	523,85	654,99
<b>Vergers de pommiers</b>	40 à 60 tonnes	740,93	982,49
<b>Vergers de poiriers</b>	40 à 60 tonnes	785,98	982,49

Vignes	Loyer fixé en monnaie	
	En euros/ha/an Minima	En euros/ha/an Maxima
Vin sans indication géographique	149,70	450,15
Bergerac blanc sec (AOP)	349,65	1 048,95
Bergerac rouge (AOP)	323,48	970,43
Monbazillac (AOP)	853,19	2 558,52
Pécharmant (AOP)	721,29	2 164,90

2° – **Actualisation du loyer des baux en cours (cultures pérennes) dont le loyer est fixé en monnaie:**

Le loyer des baux en cours sera actualisé selon la variation de l'indice des fermages constaté à l'article 1.

#### **Article 5**

Les montants ou quantités ci-dessus concernent les baux de 9 ans.

Pour les baux à long terme et lors de la conclusion du bail, les parties sont autorisées à majorer le prix jusqu'à :

- 20 % pour les baux à long terme de 18 ans
- 15 % pour les baux à long terme de 25 ans.

#### **Article 6**

Modulation des loyers dans le cas de plantations nouvelles (si effectuées aux frais du bailleur) ou dans le cas de replantation

Pour les jeunes plantations de cultures pérennes, le loyer sera :

- de 20 % du montant indiqué en 1<sup>re</sup> année de plantation,
- de 40 % en 2<sup>e</sup> année,
- de 60 % en 3<sup>e</sup> année,
- de 80 % en 4<sup>e</sup> année.

Pour les vergers de noyers (autres que haie fruitière) et les pruniers (autres que pruniers en axe), les délais seront doublés.

- Les surfaces bénéficiant d'un drainage ou d'équipements fixes pour l'irrigation financés par le propriétaire, pourront faire l'objet d'un complément de prix au plus égal à 161,04 € par hectare.
- Les structures porte-filets paragrêle, financées par le propriétaire pourront faire l'objet d'un complément de prix correspondant à 5 % de la valeur de l'investissement par hectare et par an.

## Article 7

**1° - Le loyer de référence des bâtiments d'exploitation** (hors éléments mobiles) est fixé comme suit, à l'occasion de la conclusion d'un bail :

Nature des bâtiments	Loyer actualisé du 1.10.2023 au 30.09.2024		
• Hangar à matériel ou stockage de fourrage			
- bardé 3 faces (minimum)	1,22	à	2,85 €/m <sup>2</sup>
- non bardé	0,83	à	1,88 €/m <sup>2</sup>
- majoration Stockage de céréales ou de fabrique d'aliments	0,16	à	0,43 €/quintal
- majoration Cuvier (ensemble de cuves en béton)	170,81	à	417,55 €/100 hl
• Bâtiments d'élevage pour bovins (stabulation et silos avec récupération des effluents, locaux techniques, équipements de contention)			
- pour vaches laitières	56,92	à	132,85 € par place
- pour vaches allaitantes	28,46	à	66,44 € par place
- équipements supplémentaires : (silos couloir à ensilage, logettes, contentions...)	0,74	à	2,09 €/m <sup>2</sup>
• Bâtiments d'élevage pour veaux de boucherie	9,48	à	28,46 € par place
- cases collectives			
• Bâtiments d'élevage pour ovins ou caprins : bergeries avec équipements adaptés			
- en plastique	2,86	à	6,61 € par place
- en dur	3,41	à	7,58 € par place
• Bâtiments d'élevage pour porcins	3,8	à	13,26 € par place
• Bâtiments d'élevage pour lapins	9,48	à	28,46 € par cage mère
• Bâtiments avec équipement de gavage pour palmipèdes gras, ou poussinière, ou tunnel d'élevage	5,69	à	13,26 €/m <sup>2</sup>
• Poulailier Standard ou Label en dur	3,41	à	7,57 €/m <sup>2</sup>
• Poulailier Standard ou Label sous tunnel plastique	2,86	à	6,61 €/m <sup>2</sup>
• Laboratoire d'abattage et de transformation pour la vente directe (abattage, découpe et transformation)	18,97	à	56,92 €/m <sup>2</sup>
• Installations de séchage de prunes avec bâtiments de préparation	5,69	à	22,77 €/tonne prunes fraîches
• Séchoir à tabac			
- séchage atmosphérique	1,31	à	2,86 €/m <sup>2</sup>
- séchage par air propulsé (four)	569,43	à	759,21 €/ha

(\*) pour les bâtiments d'élevage : dans le respect des normes du bien-être animal

**2° - Actualisation du loyer des baux en cours :**

Le loyer des baux en cours sera actualisé selon la variation de l'indice des fermages constaté à l'article 1.

## Article 8 :

**1° - le loyer des bâtiments d'habitation** est fixé comme suit, à l'occasion de la conclusion d'un bail, et ce dans le respect des autres réglementations en vigueur :

Les maxima et minima des loyers des bâtiments d'habitation sont exprimés en monnaie et calculés par mètre carré de surface définie conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ces montants sont arrêtés par catégories en fonction de l'état d'entretien et de conservation des logements, de leur importance, de leur confort et

de leur situation par rapport à l'exploitation ; ils tiennent compte des indicateurs publics ou privés mesurant les loyers pratiqués localement.

### 2° – Définition de la surface habitable du bien loué

Cette surface correspond à la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte, des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.

Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée ci-dessus.

Conformément à l'article L.411-4 du code rural et de la pêche maritime, un état des lieux doit être établi. Il indiquera en particulier la surface louée.

### 3°- Définition des catégories de maisons d'habitation

Catégories	État d'entretien et de conservation du logement	Confort du logement	Situation du logement
Catégorie 1	Maison neuve ou restaurée récemment, présentant un bon aspect tant intérieur, qu'extérieur	Confort lié à la grandeur des pièces et à la luminosité, aux équipements, à l'isolation, à la ventilation et au chauffage. Salle de bain avec baignoire ou douche. WC intérieur indépendant. Annexes diverses (dont un garage).	Habitation séparée des bâtiments d'exploitation pourvue d'un accès indépendant.
Catégorie 2	Maison avec de bonnes conditions d'habitabilité (éléments d'équipement et de confort)	Pièces correctement éclairées, et isolées. Installation de chauffage fonctionnelle. Salle de bain avec baignoire ou douche. WC intérieur indépendant. Annexes diverses.	Habitation contiguë des bâtiments d'exploitation.
Catégorie 3	Maison d'un état correct, pouvant présenter des marques de « détérioration » mineures dues à l'ancienneté	Logement présentant une luminosité moins favorable, avec des ouvertures moins nombreuses et moins bien exposées. Isolation moins performante. Salle d'eau	Habitation imbriquée dans les bâtiments d'exploitation

Ces différents critères ne sont pas exclusifs les uns des autres.

### 4° - Détermination des prix minima et maxima :

Les minima et maxima des loyers des maisons d'habitation au sein d'un bail rural sont exprimées en euros par mètre carré de surface habitable et par mois.

Selon les catégories de maisons, les minima et les maxima définis sont les suivants :

Catégorie de maison	Minima €/m <sup>2</sup> /mois		Maxima €/m <sup>2</sup> /mois
catégorie 1	6,73	à	9,1
catégorie 2	4,49	à	6,73
catégorie 3	3,03	à	4,49

### 5° - Calcul du loyer mensuel :

Le loyer mensuel est établi en multipliant le nombre de mètre carrés habitables par le prix du loyer fixé entre le bailleur et le preneur. Pour chaque catégorie, ce prix doit être compris entre le minimum et le maximum.

**6° – Actualisation du loyer des baux en cours :**

Le loyer est actualisé chaque année en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL), base de référence 2<sup>e</sup> trimestre de l'année en cours soit : 140,59 soit pour 2023 + 3,50 %.

**Article 9**

Dans le cas où le bail initial ou le bail renouvelé contient une clause de reprise sexennale conformément aux termes de l'article L.411-6 et suivants du code rural et de la pêche maritime, une réduction de 15 % du prix du fermage s'appliquera aux deux dernières années, si le bailleur a rendu effectif son droit de reprise par la notification du congé faite dans les formes prescrites à l'article L.411-47 du code rural et de la pêche maritime.

**Article 10**

Le statut du fermage s'applique, entre deux parties identiques, à la location de toute parcelle ou ensemble de parcelles de terre ou de pré à partir d'une superficie de 2 hectares inclus, ou de 33 ares de vignes d'appellation d'origine contrôlée Monbazillac ou de 50 ares de vignes pour les autres appellations, ou de 35 ares de vergers à l'exclusion de toute autre équivalence.

Toutes surfaces louées inférieures aux superficies définies ci-dessus, quelles que soient leurs situations, bâties ou non bâties, sauf celles constituant un corps de ferme, une partie essentielle de l'exploitation du preneur ou si elles ont fait l'objet d'une division depuis moins de neuf ans, échappent en application de l'article L.411-3 du code rural et de la pêche maritime aux dispositions du statut du fermage.

**Article 11**

Conformément à l'article L411-24 du code rural et de la pêche maritime, les modalités de remise du prix de location en cas de destruction, en cours de bail, de tout ou partie de la récolte par cas fortuit sont régies par les articles 1769 à 1773 du code civil.

**Article 12**

Sont abrogés tous les précédents arrêtés préfectoraux portant sur le statut du fermage, en tant qu'ils se rapportent aux dispositions modifiées ou reprises par le présent arrêté, à savoir :

- l'arrêté préfectoral n°24-2022-09-29-00002 du 29 septembre 2022.

**Article 13**

Le présent arrêté prendra effet à compter de la date de sa parution au recueil des actes administratifs services de l'État en Dordogne.

Le secrétaire général de la Dordogne, le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Périgueux, le

27 SEP. 2023

Le Directeur Départemental des Territoires

Emmanuel DIDON