



**PRÉFET  
DE LA NIÈVRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

Service économie agricole

**ARRÊTÉ N° 58-2023-09-28\_00001**  
**portant fixation des cours moyens du vin  
et actualisant les valeurs locatives applicables aux baux ruraux  
dans le département de la Nièvre**

Le Préfet de la Nièvre,  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

- VU** le livre IV – titre 1er du code rural et de la pêche maritime relatif au statut du fermage et du métayage, notamment les articles L.411-11, R.411-1 à R.411-9-11 et R.414-1 ;
- VU** l'arrêté ministériel du 18 juillet 2023 constatant pour 2023 l'indice national des fermages ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2014-287-0001 approuvant le contrat type des fermages hors viticulture pour le département de la Nièvre ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2015-089-0004 approuvant le contrat type de fermage / métayage viticole et ses annexes pour le département de la Nièvre ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2001-DDAF-2991 bis portant fixation des valeurs locatives applicables aux baux viticoles ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°2009-DDEA-1409 fixant les maxima et minima du loyer des bâtiments d'habitation dans un bail rural ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°58-2018-03-15-012 fixant la composition de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux de la Nièvre ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°58-2018-06-28-003 portant fixation des valeurs locatives applicables aux baux ruraux dans le département de la Nièvre ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°58-2023-08-21-00015 portant délégation de signature à M. Pierre PAPADOPOULOS Directeur Départemental des Territoires de la Nièvre ;
- VU** l'avis donné par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 19 septembre 2023 ;

## CONSTATE

### A- Habitation :

L'indice de référence des loyers (I.R.L.) est constaté à la valeur de **140,59** (indice du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023).

**La variation de cet indice par rapport à l'année précédente est de + 3,50 %.**

### B- Foncier et bâtiment agricoles :

L'indice national des fermages est constaté pour 2023 à la valeur de **116,46**.

Cet indice est applicable pour les échéances annuelles du 1<sup>er</sup> octobre 2023 au 30 septembre 2024.

**La variation de cet indice par rapport à l'année précédente est de + 5,63 %.**

## ARRÊTE

### Article 1er : Cours moyens du vin

Le prix du litre de vin devant servir à l'évaluation du prix des fermages dont les échéances se situent entre le 1<sup>er</sup> octobre 2023 et jusqu'au 30 septembre 2024 est fixé comme suit :

- POUILLY FUME (A.O.C.)	4,08 € par litre
- POUILLY SUR LOIRE (A.O.C.)	1,96 € par litre
- VIN DES COTEAUX DU GIENNOIS (A.O.C.)	1,31 € par litre
- VIN DE PAYS	1,25 € par litre

### Article 2 : Loyer de la maison d'habitation

A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023 et jusqu'au 30 septembre 2024, les minima et maxima pour le loyer de la maison d'habitation sont actualisés selon la variation de l'indice de référence des loyers – deuxième trimestre 2023. Ces valeurs, exprimées en euros par m<sup>2</sup> par mois, figurent en annexe du présent arrêté.

### Article 3 : Valeurs locatives

Le prix des baux à ferme d'une durée de neuf ans sans clause de reprise est fixé, ainsi qu'il suit, dans le département de la Nièvre.

#### 1- Valeur locative des terres et des prés nus

A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023 et jusqu'au 30 septembre 2024, les valeurs locatives minimales et maximales des terres et des prés sont actualisées selon la variation de l'indice national des fermages 2023. Ces valeurs, exprimées en euros par hectare, figurent en annexe au présent arrêté.

#### 2- Valeur locative des bâtiments d'exploitation

A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023 et jusqu'au 30 septembre 2024, les valeurs locatives des bâtiments d'exploitation sont actualisées selon la variation de l'indice national des fermages 2023. Ces valeurs, exprimées en euros par mètre carré, figurent en annexe au présent arrêté.

### **3- Valeur locative des parcelles à vocation viticole**

A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023 et jusqu'au 30 septembre 2024, les valeurs locatives minimales et maximales des terres viticoles en rapport sont actualisées en fonction du prix de la denrée. Ces valeurs, exprimées en euros par are, figurent en annexe au présent arrêté.

#### **Article 4 : Reprise en cours de bail**

Lorsqu'une clause de reprise à la fin de la sixième année figure sur le bail, elle entraîne une diminution de la valeur locative du fonds loué de 10 %.

#### **Article 5 : Baux à long terme**

Les dispositions qui précèdent s'appliquent également aux baux à long terme.

Les valeurs locatives doivent être majorées de 20% pour les baux à long terme de 18 et 25 ans.

Dans le cas où il serait inséré dans le bail une clause stipulant que les membres de la famille du preneur ne pourront bénéficier des dispositions des articles L.411-34 et L.411-35 du code rural et de la pêche maritime, la majoration de 20% applicable aux baux à long terme de 18 ou 25 ans est ramenée à 10%.

#### **Article 6 : Baux cessibles hors cadre familial**

Le prix du bail cessible hors cadre familial est compris entre les maxima majorés de 50% sur la base du loyer du bail à long terme et les minima prévus à l'article 3.

#### **Article 7 :**

M. le Directeur départemental des territoires est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs.

Fait à Nevers, le **28 SEP. 2023**

**Pour le Préfet et par délégation,  
Le directeur départemental,**

  
Pierre PAPADOPOL

**I. LOYER DE LA MAISON D'HABITATION**

Définition des catégories	Valeurs en euros par m <sup>2</sup> par mois	
	Minimum	Maximum
Catégorie A	5,38	6,87
Catégorie B	3,82	5,72
Catégorie C	2,74	4,08

Pour les définitions des catégories et les abattements, se référer à l'arrêté préfectoral n° 2009-DDEA-1409 fixant les maxima et minima du loyer des bâtiments d'habitation dans un bail rural.

**II. VALEUR LOCATIVE ANNUELLE DES PARCELLES VITICOLES EN RAPPORT exprimée en euro par are**

1) Lorsque le preneur prend en charge la plantation de parcelles ou de parties de parcelles au repos avec tout ce que cela comporte de terrassements, d'aménagements, de fournitures, de main-d'œuvre, d'investissements et de risques :

	en € / are	
	Minimum	Maximum
POUILLY FUME (AOC)	20,40	28,56
POUILLY / LOIRE (AOC)	9,80	13,72
VIN DES COTEAUX DU GIENNOIS (AOC)	6,55	9,17
VIN DE PAYS	6,15	8,61

2) Lorsque le bailleur prend en charge la plantation de parcelles ou parties de parcelles au repos avec tout ce que cela comporte de terrassements, d'aménagements, de fournitures, de main-d'œuvre, d'investissements et de risques :

	en € / are	
	Minimum	Maximum
POUILLY FUME (AOC)	32,64	57,12
POUILLY / LOIRE (AOC)	15,68	27,44
VIN DES COTEAUX DU GIENNOIS (AOC)	10,48	18,34
VIN DE PAYS	10,00	17,50

**III. VALEUR LOCATIVE ANNUELLE DES TERRES NUES exprimée en euro par ha**

Catégorie agronomique	TERRES	Montants fixés en euro par ha (€ /ha)	
		Minimum	Maximum
1 <sup>ère</sup>	Terres à bon potentiel de rendement, saines, ne souffrant ni de la sécheresse, ni de l'humidité, en année normale.	142,47	167,68
2 <sup>ème</sup>	Terres à potentiel de rendement moyen, moyennement profondes, pouvant souffrir de la sécheresse ou de l'humidité, en année normale.	105,21	142,47
3 <sup>ème</sup>	Terres à potentiel de rendement médiocre, souffrant de la sécheresse ou de l'humidité, pouvant présenter une forte présence de cailloux.	61,37	105,21

**IV. VALEUR LOCATIVE ANNUELLE DES PRES NUS exprimée en euro par ha**

Catégorie agronomique	PRÉS	Montants fixés en euro par ha (€ /ha)	
		Minimum	Maximum
1 <sup>ère</sup>	Très bons herbages ne souffrant ni de la sécheresse, ni de l'humidité et d'entretien facile, en année normale.	142,47	167,68
2 <sup>ème</sup>	Herbages donnant une production d'herbe moyenne, pouvant souffrir de la sécheresse ou de l'humidité, en année normale.	105,21	142,47
3 <sup>ème</sup>	Prairies humides ou sèches donnant une production d'herbe médiocre.	61,37	105,21
4 <sup>ème</sup>	Parcelles non exploitables mécaniquement.	0	61,37

**V. MAJORATIONS POSSIBLES (en € / ha) POUR LES CRITÈRES SUIVANTS :**

- **prés d'embouche** : majoration maximale de 20% du montant maximum de la catégorie 1 des prés,
- **irrigation** en état de fonctionnement à partir de points de forage ou de prélèvements existants et autorisés : majoration de 9,32 à 34,52 € de la valeur locative du foncier nu,
- **drainage** en état de fonctionnement : majoration de 9,32 à 46,02 € de la valeur locative du foncier nu.

**VI. VALEUR LOCATIVE ANNUELLE DES BATIMENTS D'EXPLOITATION exprimée en euro par m<sup>2</sup>**

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

**A - BÂTIMENTS NON DESTINES AUX ÉLEVAGES HORS-SOL ET AUX PRODUCTIONS SPÉCIALISÉES**

CATÉGORIE	DÉFINITION	Montants fixés en € / m <sup>2</sup>	
		Minimum	Maximum
1	Bâtiment d'élevage : conforme aux normes en vigueur à la date de signature du bail, moderne en très bon état, économe en paille, bardé 3 faces.	2,99	3,73
2	Bâtiment d'élevage : conforme aux normes en vigueur à la date de signature du bail, moderne en bon état, aire paillée intégrale, bardé 3 faces.	1,87	3,22
3	Bâtiment de stockage sur sol bétonné, bardé.	1,48	2,83
4	Bâtiment de stockage sur sol non bétonné.	0,87	1,43
5	Bâtiment utile, peu fonctionnel ou pas aux normes.	0,00	0,96
6	Autres types de bâtiment utilisable en complément.	0,00	0,81

**Majorations :**

- pour les équipements de bâtiment hors éléments mobiles
- pour les équipements céréaliers

} Négociation libre entre les parties

**B - BÂTIMENTS HORS-SOL OU SPÉCIALISÉS (HORS ACTIVITÉS ÉQUESTRES)**

Fixation des prix selon valeur d'expert.

**C - BÂTIMENTS ET ÉLÉMENTS CONCERNANT LES ACTIVITÉS ÉQUESTRES**

CATÉGORIE	DÉFINITION	Montants fixés en € / m <sup>2</sup>	
		Minimum	Maximum
1	<b>Surfaces artificielles de travail :</b>		
	- Aires d'évolution extérieure (carrières, pistes et paddock),	1,21	7,11
	- Aires d'évolution intérieure (manège couvert).	4,74	35,52
2	<b>Logement des animaux :</b>		
	- Boxes individuels ou collectifs,	5,94	70,03
	- Aires de soin.		
3	Bâtiments relatifs à l'accueil du public et à l'administration.	8,86	53,28
4	<b>Stockage du foin :</b>		
	Se référer aux catégories des bâtiments non destinés aux élevages hors-sol (point A).	Se référer aux montants définis pour les bâtiments non destinés aux élevages hors-sol (point A).	