PRÉFET
DU CHER
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des Territoires

Arrêté N° 2026-1387 du 23 septembre 2026
fixant l'actualisation des valeurs locatives 2026 des terres, des bâtiments d'exploitation et des bâtiments d'habitation loués dans le cadre des nouveaux baux ruraux ou à renouveler

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

Vu le code rural et notamment les articles L. 411-11 - R.411-1-1 et R. 411-9-10 ;

Vu la loi n°2008-111 du 8 février 2008 ;

Vu la loi de modernisation n° 2010-874 du 27 juillet 2010 notamment les articles 61 et 62 relatifs au prix des fermages ;

Vu le décret n° 2008-27 du 8 janvier 2008, relatif au calcul des références à utiliser pour arrêter les maxima et minima des bâtiments d'habitation ;

Vu le décret n° 2010-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et de ses composants ;

Vu le décret du 22 octobre 2025 nommant Monsieur Philippe LE MOING SURZUR, préfet du Cher ;

Vu l'arrêté ministériel du 11 août 2026 constatant pour 2026 l'indice national des fermages ;

Vu l'arrêté préfectoral du 29 septembre 2008 établissant le bail type départemental ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2022-1226 du 10 octobre 2022 relatif à la méthodologie permettant d'établir les valeurs locatives des terres nues, aux bâtiments d'exploitation et des maisons d'habitation dans le cadre des baux ruraux dans le département du Cher ;

Vu l'avis relatif à l'indice de référence des loyers, à l'indice de référence des loyers dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution et à l'indice de référence des loyers dans la collectivité de Corse, du premier trimestre de 2026, paru au journal officiel du 16 avril 2026 ;

Vu l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 16 septembre 2026 ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires ;

ARRÊTE :

Article 1er : Constatation de l'indice national des fermages et sa variation

Conformément à l'arrêté ministériel du 11 août 2026 (journal officiel du 13 août 2026), l'indice national des fermages s'établit pour l'année 2026 à **la valeur de 127,04** (base 100 en 2009).

La variation de l'indice national des fermages 2026 par rapport à l'année 2025 est de **+ 3,23%.**

Cette variation s'applique directement aux baux en cours dont l'échéance annuelle de fermage se situe entre le 30 septembre 2026 et le 29 septembre 2027, à l'exception des baux concernant les cultures pérennes et qui, au choix des parties, auraient été exprimés en quantité de denrée pour toute la durée du contrat.

Article 2 : Encadrement de la valeur locative des terres nues hors baux concernant les cultures pérennes

Pour l'ensemble du département, les maxima et minima servant de base à l'établissement de la valeur locative des terres nues, dans le cadre des baux ruraux nouveaux d'une durée de 9 années ou à renouveler entre le 30 septembre 2026 et le 29 septembre 2027, à l'exception des baux concernant les cultures pérennes, sont les suivants :

Minimum :	**63,85 €/ha**
Maximum :	**193,49 €/ha**

Pour les surfaces irrigables telles que décrites dans l'arrêté préfectoral n°2022 - 1226 du 10 octobre 2022 relatif à la méthodologie permettant d'établir les valeurs locatives des terres nues, aux bâtiments d'exploitation et des maisons d'habitation dans le cadre des baux ruraux dans le département, le maximum est de **212,84 €/ha**.

A titre indicatif, **la valeur du point d'indice** est de **1,9349** pour l'année 2026.

Article 3 : Encadrement de la valeur locative des baux viticoles libellés en monnaie pour toute la durée du contrat

Les maxima et minima servant de base aux baux viticoles conclus ou à renouveler pour la période allant du 30 septembre 2026 au 29 septembre 2027, libellés en monnaie au choix des parties pour toute la durée du contrat, sont fixés aux valeurs suivantes :

a) Vignes plantées par le preneur :

Pendant les trois années suivant la date de plantation.

Lorsque les vignes sont plantées par le preneur, les valeurs locatives minima et maxima applicables pendant les trois premières années suivant la date de plantation correspondent aux valeurs locatives des terres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté.

De la quatrième à la trentième année suivant la date de plantation.

Appellations	Loyer minimum en euros/surface cadastrée	Loyer maximum en euros/surface cadastrée
Sancerre	1717,58	2576,38
Menetou Salon	1266,06	1899,08
Quincy	1150,96	1726,44
Reuilly	1150,96	1726,44
Châteaumeillant	531,22	796,82
Identification Géographique Protégée	531,22	796,82

Compte tenu du fait que les plantations sont réalisées par le preneur, et en vertu des usages viticoles, ces fourchettes sont établies en référence à des baux souscrits pour une durée de 30 ans (3 années d'entrée en production, 27 années de production).

Dans le cas des baux de plus courte durée, une minoration du fermage de 2% par année manquante sera appliquée par rapport à la durée de référence de 30 ans.

b) Vignes plantées par le bailleur :

Appellations	Age de la vigne	Loyer Minimum en euros/surface cadastrée	Loyer Maximum en euros/surface cadastrée
Sancerre	4 à 18 ans 19 à 30 ans + de 30 ans	2476,78 1651,19 660,47	4127,96 3632,61 1816,30
Menetou Salon	4 à 18 ans 19 à 30 ans + de 30 ans	1704,31 1095,63 486,94	2434,72 1826,05 1217,36
Quincy	4 à 18 ans 19 à 30 ans + de 30 ans	1549,37 996,02 442,67	2213,38 1660,04 1106,70
Reuilly	4 à 18 ans 19 à 30 ans + de 30 ans	1549,37 996,02 442,67	2213,38 1660,04 1106,70
Châteaumeillant	4 à 18 ans 19 à 30 ans + de 30 ans	712,71 458,17 203,63	1018,16 763,61 509,07
Identification Géographique Protégée	4 à 18 ans 19 à 30 ans + de 30 ans	712,71 458,17 203,63	1018,16 763,61 509,07

Compte tenu du fait que les plantations sont réalisées par le bailleur, et en vertu des usages viticoles, ces fourchettes sont établies en référence à des baux souscrits pour une durée de 9 ans. Dans le cas des baux supérieurs à 9 ans, un coefficient de majoration de 2 % par année supplémentaire sera appliqué.

Article 4 : Rappel du mode de fixation de la valeur locative des baux viticoles libellés en denrées pour toute la durée du contrat

Les maxima et minima servant de base aux baux viticoles nouveaux ou à renouveler, libellés au choix des parties, pour toute la durée du contrat, en quantité de denrées, demeurent fixés par les valeurs établies par l'arrêté préfectoral n° 2016-01-1145 du 5 octobre 2016 relatif aux valeurs locatives applicables aux baux ruraux viticoles dans le département, en ses articles 4 et 5.

Article 5 : Valeur des denrées viticoles

La valeur des denrées viticoles qui sert de base au règlement des fermages libellés au choix des parties, pour toute la durée du contrat, en quantité de denrées et dont l'échéance de fermage (annuelle ou semestrielle) se situe dans la période du 30 septembre 2026 au 29 septembre 2027 sont les suivantes :

Appellations	Valeurs des denrées	
	€/hl	€/quintal de raisin
SANCERRE	520	400
MENETOU SALON	333	256,15
QUINCY- REUILLY	260	200
CHATEAUMEILLANT	96	73,85
Identification Géographique Protégée de type Val de Loire	96	73,85

Article 6 : Valeurs locatives des bâtiments d'exploitation

A compter du 30 septembre 2026 jusqu'au 29 septembre 2027, les maxima et minima servant de base à l'établissement de la valeur locative des bâtiments d'exploitations, dans le cadre des baux ruraux nouveaux ou à renouveler d'une durée de 9 années, s'établissent aux valeurs actualisées suivantes pour l'ensemble du département :

a) Valeur locative des bâtiments non destinés aux élevages hors sol et aux installations spécialisées

Catégories	Définition	Prix €/m² mini - maxi
1	*Bâtiments modernes, en très bon état, répondant aux besoins spécifiques de l'exploitation agricole, conformes aux normes en vigueur et accessibles aux matériels agricoles modernes* - Stabulation libre bardée sur trois faces construite ou rénovée depuis 10 ans au plus à la date d'effet du bail - Salle de traite pour vaches laitières - Hangar bardé sur quatre faces sur sol cimenté, avec gouttières, grandes portes et belles granges dont les dimensions minimums sont : profondeur : 9 m ; hauteur sous trait d'au moins 6 mètres, correspondant au potentiel de l'exploitation, avec portes de 6 mètres de large minimum - Atelier correspondant à la catégorie	3,22 à 4,78
2	*Bâtiments conformes aux normes en vigueur et moins fonctionnels qu'en catégorie 1* - Stabulation libre construite ou rénovée depuis plus de 10 ans à la date d'effet du bail - Salle de traite pour vaches laitières - Grange avec portes protégées d'une gouttière, fermée sur quatre faces, sans plafond, sol bétonné, portes de 4 m de large - Hangar bardé 3 cotés avec travées d'au moins 5 m, hauteur sous trait d'au moins 5 mètres - Atelier correspondant à la catégorie	1,32 à 3,22

3	*Bâtiments utiles mais peu fonctionnels.* - Étable ancienne entravée - Autres bâtiments d'élevage permettant une mécanisation - Hangar bardé sur une ou deux faces. - Grange ordinaire non aménagée. - Garage à matériel fermé - Atelier correspondant à la catégorie	0,86 à 1,32
4	*Autres types de Bâtiments utilisables en complément* - Bâtiments utilisables en compléments - Atelier correspondant à la catégorie	0 à 0,86

b) Valeur locative des bâtiments destinés aux élevages hors sol et des installations spécialisées

1 - Activités équines :

Définitions	Prix €/m² mini - maxi
Surfaces artificielles de travail : - Aires d'évolution extérieure (carrières, pistes et paddock) - Aires d'évolution intérieure (manèges couverts)	1,32 à 7,74 5,18 à 38,74
Logement des animaux (Boxes individuels ou collectifs, aires de soins)	6,48 à 38,74
Bâtiments relatifs à l'accueil du public et à l'administration	9,67 à 58,10
Stockage du fourrage	Se référer au paragraphe a) ci-dessus

2 – Élevages de volailles :

Ancienneté du bâtiment appréciée à la date d'effet du bail	Prix €/m² mini - maxi
Moins de 5 ans	5,18 à 7,74
De 5 à 10 ans	3,88 à 6,48
Supérieur à 10 ans	2,57 à 4,53

3 – Élevages caprins ou ovins :

Définitions	Prix €/m² mini - maxi
Bâtiment en dur Salle de traite	3,22 à 7,74
Tunnel	2,57 à 7,10

4 – Élevages porcins :

	Ancienneté du bâtiment appréciée à la date d'effet du bail	Prix €/Place mini - maxi
Engraissement	Moins de 5 ans	10,31 à 18,07
	De 5 à 10 ans	7,10 à 14,22
	Supérieur à 10 ans	4,53 à 8,39
Naissage	Moins de 5 ans	112,34 à 180,78
	Supérieur à 5 ans	64,58 à 194,80

5 – Élevages d'engraissement bovins/taurillons :

Définitions	Prix €/Place mini - maxi
Stabulation conforme aux normes en vigueur	12,89 à 23,24

6 – Équipements spécialisés :

Définitions	Prix €/m² mini - maxi
Ateliers de transformation ou de vente directe	10,31 à 58,10

** En cas de restriction d'usage de l'eau impactant les prélèvements agricoles pendant les périodes cruciales de production, une négociation annuelle entre preneur et bailleur pourra avoir lieu entre les parties, au dernier terme de l'année.*

Article 7 : Rappels des majorations de la valeur locative des terres nues (hors cultures pérennes) et des bâtiments d'exploitation pour les baux d'une durée supérieure à 9 ans

Pour la fixation de la valeur des baux d'une durée supérieure à 9 années, il convient de rappeler que l'arrêté préfectoral n° 2022 - 1226 du 10 octobre 2022 relatif à la méthodologie permettant d'établir les valeurs locatives des terres nues, aux bâtiments d'exploitation et des maisons d'habitation dans le cadre des baux ruraux dans le département, prévoit les dispositions suivantes :

-Baux d'une durée de 12 ans : **+ 4%**

-Baux d'une durée de 15 ans : **+ 8%**

-Baux d'une durée de 18 ans : **+ 20 %**

-Baux d'une durée de 25 ans en l'absence de clause tacite reconduction telle qu'indiquée à l'article L.416-3 du code rural et de la pêche maritime : **+ 20 %**

-Baux d'une durée de 25 ans comportant une clause tacite reconduction telle qu'indiquée à l'article L.416-3 du code rural et de la pêche maritime : **+ 22,5 %**

-Baux cessibles : conformément aux articles L418-1 et 2 du code rural la durée minimale de ce type de bail est de 18 ans. Son prix est constitué des loyers mentionnés à l'article L411-11 du code rural qui sont fixés entre les maxima majorés de 50%, incluant le supplément défini dans chaque département pour prendre en compte une durée de location supérieure à 18 ans, et les minima prévus au même article.

-Baux dits de carrière : conformément à l'article L416-5 du code rural la durée ne peut être inférieure à 25 ans et le prix du bail de carrière est celui du bail de 9 ans.

Toutefois, s'il s'agit d'un bail à ferme les parties sont autorisées à majorer le prix dans des proportions qui ne peuvent être supérieures à un coefficient égal à 1% par année de validité du bail.

Les majorations de la valeur locative des terres nues (hors cultures pérennes) et des bâtiments d'exploitation pour les baux d'une durée supérieure à 9 ans, ne s'appliquent pas à la valeur locative des logements d'habitation.

Article 8 : Constatation de l'indice de référence des loyers (IRL) d'habitation

L'indice de référence des loyers publié par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) s'établit à **146,60 au premier trimestre 2026.**

La variation de cet indice par rapport à l'année précédente est de + 0,78 %. Cette variation s'applique directement aux baux en cours dont l'échéance annuelle de fermage se situe entre le 30 septembre 2026 et le 29 septembre 2027.

Article 9 : Valeur locative des logements d'habitation

A compter du 30 septembre 2026 et jusqu'au 29 septembre 2027, les maxima et minima servant de base à l'établissement de la valeur locative mensuelle des logements d'habitation, dans le cadre des baux ruraux nouveaux ou à renouveler à l'initiative d'une des parties, sont fixés pour l'ensemble du département, aux valeurs actualisées suivantes :

Catégories	Minimum (€/m²/mois)	Maximum (€/m²/mois)
Catégorie 1	5,86	8,19
Catégorie 2	3,52	7,02
Catégorie 3	2,33	4,67

La méthodologie permettant d'établir les valeurs locatives des maisons d'habitation est fixée dans l'arrêté préfectoral n° 2022 - 1226 du 10 octobre 2022 relatif à la méthodologie permettant d'établir les valeurs locatives des terres nues, aux bâtiments d'exploitation et des maisons d'habitation dans le cadre des baux ruraux dans le département.

Conformément à l'article 6 du-dit arrêté, la valeur locative est affectée des coefficients suivants :

- 1 pour les 120 premiers m² ;
- 0,5 pour les m² au-delà de 120 m² jusqu'à concurrence de 150 m² ;
- 0,25 pour les m² au-delà du seuil de 150 m².

Article 10:

Le secrétaire général de la préfecture, le sous-préfet de Vierzon et le sous-préfet de Saint-Amand-Montrond, les maires, le directeur départemental des territoires, 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.

Bourges, le 23 SEP. 2026

Le préfet,

Philippe LE MOING SURZUR

Voies et délais de Recours :

Dans un délai de deux mois à compter, soit de la notification, soit de la publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la préfecture du Cher, les recours suivants peuvent être introduits :
- un recours gracieux, adressé à monsieur le préfet du Cher ;
- un recours hiérarchique, adressé au ministre concerné chargé de l'agriculture ;

Dans ces deux cas et conformément aux dispositions de l'article R. 421-2 du code de justice administrative, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.
- un recours contentieux, en saisissant le Tribunal Administratif d'Orléans (45). Le tribunal administratif d'Orléans peut être saisi par l'application « télérecours citoyens » accessible par le site internet http://www.telerecours.fr.

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours.