



PREFET DU CANTAL

Arrêté n° 2019 – 451 – DDT du 24 septembre 2019

FIXANT LES MODALITES D’EVALUATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES BATIMENTS D’EXPLOITATION, DES TERRES NUES ET DU CHEPTEL

**Le Préfet du Cantal,
Chevalier de l’Ordre National du Mérite**

- VU Le livre IV du Code Rural et de la Pêche Maritime, et notamment ses articles L 411-11 et suivants et R 411 et suivants ;
- VU La loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages ;
- VU La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche n° 2010-874 du 27 juillet 2010 ;
- VU Le décret n°2010-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités du calcul de l'indice national des fermages et ses composantes ;
- VU 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
- VU L'arrêté ministériel du 12 juillet 2019, constatant pour 2019 l'indice national des fermages du Ministère de l'agriculture et de l'alimentation ;
- VU L'arrêté préfectoral N°2013-1253 du 24 septembre 2013 fixant les modalités d'évaluation de la valeur locative des bâtiments d'exploitation, des terres nues et du cheptel
- VU L'arrêté préfectoral N°2018-513 -DDT du 21 septembre 2018 constatant les valeurs minimales et maximales des fermages pour l'année 2018/2019
- VU L'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 23 septembre 2019,

Sur proposition du Directeur Départemental des Territoires

ARRÊTE

Article 1^{er} :

Dans le département du Cantal, les terres, les bâtiments d'exploitation et le cheptel font l'objet d'un seul et même bail dont le prix est fixé en monnaie.

Le montant du fermage est calculé :

- Pour les **bâtiments d'exploitation** :
 - **bâtiments d'élevage autres qu'élevage hors sol** conformément aux dispositions de l'**article 2**,
 - **bâtiments annexes** conformément aux dispositions de l'**article 3**,
 - **bâtiments hors sol** conformément aux dispositions de l'**article 4**,
- Pour les **terres nues, le cheptel et les stocks** conformément aux dispositions de l'**article 5**.

Article 2 : Loyer des bâtiments d'exploitation autres que les bâtiments d'élevage hors-sol

A – Critères d'évaluation

Ce sont les bâtiments destinés au logement des animaux ; ils sont de 3 types :

- 1^{er} type : la stabulation
- 2^{ème} type : le bâtiment traditionnel
- 3^{ème} type : la bergerie

La valeur locative des bâtiments d'élevage à l'**U.G.B. logeable** est calculée à partir des fiches d'évaluation (annexes 1), des normes de surface (annexe 2) et des normes d'UGB (annexe 3).

B – Bases de fixation du loyer et actualisation

Le calcul du fermage à l'**U.G.B. logeable** est obtenu en multipliant le total des points attribués par la valeur du point.

Celle-ci a été fixée à **0,196 €** correspondant à l'**indice 104,76 du 1^{er} octobre 2019**.

Ce fermage sera actualisé chaque année sur la base de l'**indice national des fermages et sa variation annuelle**, constatés avant le 1er octobre de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'agriculture.

C – Niveau des Minima et des Maxima

Bâtiments d'élevage	Nombre de points	Minima (indice 104,76)	Maxima (indice 104,76)
1 ^{ère} catégorie	105 à 210	20,58 €/UGB	41,16 €/UGB
2 ^{ème} catégorie	20 à 105	3,92 €/UGB	20,58 €/UGB

D – Révision du prix

Une révision de prix pourra être demandée dans les conditions prévues par l'article L 411-13 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article 3 : Loyer des bâtiments annexes

A – Critères d'évaluation

Le bâtiment annexe est un bâtiment indépendant ou non qui n'est destiné ni au logement des animaux ni au stockage des fourrages et dont la surface, pour être prise en compte, doit être supérieure à 20 m².

La valeur locative du bâtiment annexe est évaluée en fonction de la hauteur de l'entrait et de sa surface au sol (l'entrait est la pièce de charpente horizontale qui joint les deux arbalétriers pour former le couple) :

- si la hauteur de l'entrait est supérieure à 3 mètres : utiliser le principe d'évaluation de la stabulation,

- si la hauteur de l'entrait est inférieure à 3 mètres : la valeur locative sera comprise entre 0,36 € et 0,86 € par m².

B – Bases de fixation du loyer et actualisation

Quelle que soit la base d'évaluation retenue (stabulation ou valeur locative au m²) les prix ci-dessus indiqués correspondent à **l'indice 104,76 du 1^{er} octobre 2019** et feront l'objet d'une actualisation sur la base **de l'indice national des fermages et sa variation annuelle**, constatés avant le 1er octobre de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'agriculture.

C – Niveau des Minima et des Maxima

Bâtiments annexes	Minima (indice 104,76)	Maxima (indice 104,76)
Une seule catégorie	0,36 €/m ²	0,86 €/m ²

D – Révision du prix

Une révision de prix pourra être demandée dans les conditions prévues par l'article L 411-13 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Article 4 : Loyer des bâtiments hors sol

A – Critères d'évaluation

Pour les productions hors sol, les prix des baux à ferme sont fixés en respectant les indications du tableau ci-dessous. C'est la nature des bâtiments mis à disposition qui est prise en compte et non l'élevage pratiqué.

B – Bases de fixation du loyer et actualisation

Les prix indiqués dans le tableau ci-dessous correspondent à **l'indice 104,76 du 1er octobre 2019** .

Ce fermage sera actualisé chaque année sur la base **de l'indice national des fermages et sa variation annuelle**, constatés avant le 1er octobre de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'agriculture.

C – Niveau des Minima et des Maxima

<u>Productions</u>	Nature des équipements	Unités	Valeur par unité et par catégorie	
			Minima	Maxima
1- Élevage de porcs				
a) engraissement	1 ^{ère} catégorie	Place de porcs	11,51 €	17,27 €
	2 ^{ème} catégorie	Place de porcs	6,91 €	10,36 €
b) naissage	1 ^{ère} catégorie	Place de truies	137,73 €	206,36 €
	2 ^{ème} catégorie	Place de truies	69,09 €	103,18 €
2- Élevage de veaux	1 ^{ère} catégorie	Place de veaux	17,27 €	23,03 €
	2 ^{ème} catégorie	Place de veaux	11,51 €	17,27 €
3- Élevage de volailles	Poules pondeuses	m ²	4,60 €	6,91 €
	Volailles de chair	m ²	2,29 €	3,46 €
4- Élevage de lapins		cage	27,19 €	41,45 €
5- Pisciculture		m ² de bassin	6,91 €	10,36 €

D – Révision du prix

Une révision de prix pourra être demandée dans les conditions prévues par l'article L 411-13 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article 5 : Loyer des terres nues, du cheptel et des stocks

A – Critères d'évaluation

La valeur locative des terres nues, du cheptel et des stocks sera déterminée sur un nombre maximum de **80 points** répartis comme suit :

Valeur locative des terres nues notée sur 70 points

La valeur locative des terres nues d'une exploitation agricole ou des parcelles louées en extension d'une exploitation agricole est déterminée à partir de la valeur culturale de ces terrains évaluée sur un nombre maximum de 70 points répartis sur les 6 critères ci-dessous :

- valeur agronomique naturelle des sols 19 pts
- possibilité de mécanisation 21 pts
- accès, situation, exposition, altitude 14,5 pts
- morcellement 9 pts
- point d'eau permanent¹ 5 pts
- possibilité d'irrigation 1,5 pts

Total

70 points

¹ L'accès au réseau d'eau potable, facturé par compteur, n'est pas pris en compte car à la charge du preneur.

- Bail de 25 ans avec clause de renouvellement par reconduction annuelle tacite : l'augmentation sera négociée entre les deux parties, avec un maximum de 12 % ; en cas de congé pour fin de bail, la valeur normale sera appliquée pendant la durée dudit congé.
- Bail de carrière
 - Majoration établie selon les dispositions de l'article L 416-5 du CRPM.
- Bail cessible
 - Majoration établie selon les dispositions de l'article L 418-2 du CRPM.

B – Servitudes administratives

La valeur locative des biens loués frappés de servitudes imposées par l'autorité administrative qui conduiraient à une limitation de leur potentiel de production, pourra faire l'objet d'un abattement proportionné.

Article 7 :

Les prix fixés à l'hectare ne s'appliquent qu'aux terres labourables, aux prés et aux pâtures à l'exclusion des landes, des friches et des bois dont les prix du fermage sont laissés à l'appréciation des deux parties.

Article 8 :

Cet arrêté abroge l'arrêté 2013-1253 du 24 septembre 2013.

Article 9 :

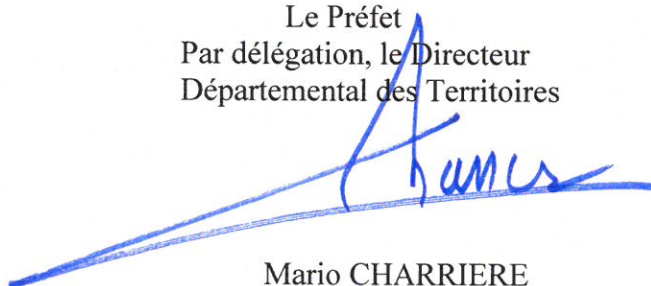
Les dispositions du présent arrêté entreront en vigueur le premier jour du mois suivant sa publication.

Article 10 :

Le Secrétaire Générale de la préfecture du Cantal et le Directeur Départemental des Territoires du Cantal sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs du département.

Fait à Aurillac, le 24 septembre 2019

Le Préfet
Par délégation, le Directeur
Départemental des Territoires



Mario CHARRIERE

Conformément à l'article R421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent arrêté peut être contesté devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand dans le délai de 2 mois à compter de sa parution au recueil des actes administratifs de la préfecture du Cantal.

Valeur locative des estives :

La valeur locative des montagnes de transhumance ou d'estive ne faisant pas corps avec l'exploitation fera l'objet d'un abattement de 20%.

Valeur locative du cheptel et des stocks notée sur 10 points

La valeur locative du cheptel et des stocks fournis par le bailleur est évaluée comme suit :

- importance et qualité du cheptel vif : 9 points
- stocks : 1 point

B – Bases de fixation du loyer et actualisation

Le calcul du fermage à l'hectare sera obtenu en multipliant le total des points attribués par la valeur du point.

Celle-ci a été fixée à **2,044 €** correspondant à **l'indice 104,76 du 1^{er} octobre 2019**.

Ce fermage sera actualisé chaque année sur la base **de l'indice national des fermages et sa variation annuelle**, constatés avant le 1er octobre de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'agriculture.

C – Niveau des Minima et des Maxima

Terrains nus, cheptel et stocks (prix en €/Ha) :

Catégorie	Nombre de points	Minima (indice 104,76)	Maxima (indice 104,76)
1 ^{ère} catégorie	50 à 80	102,20 €	163,52 €
2 ^{ème} catégorie	20 à 50	40,88 €	102,20 €
3 ^{ème} catégorie	10 à 20	20,44 €	40,88 €

Terrains nus seuls :

Si le bail concerne des terrains nus sans cheptel et stock, le nombre de points est limité à 70.
Le maxima de la 1^{ère} catégorie se trouve donc à **143,08 €/ Ha** (indice 104,76).

D – Révision du prix

Une révision de prix pourra être demandée dans les conditions prévues par l'article L 411-13 du Code Rural et de la Pêche Maritime

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 6 : Modulation de la valeur locative

A – Durée du bail

Suivant la durée du bail, les majorations à appliquer seront les suivantes :

- Bail de 9 ans sans possibilité de reprise : valeur locative normale
- Bail de 9 ans avec reprise sexennale : valeur locative normale
- Bail de 9 ans renouvelé sans clause de reprise : augmentation de 5 %
- Bail de 18 ans : l'augmentation sera négociée entre les deux parties, avec un maximum de 15 %.

Liste des annexes:

Annexe 1A : Fiche d'évaluation de la valeur locative d'un bâtiment agricole de type bâtiment traditionnel

Annexe 1B : Fiche d'évaluation de la valeur locative d'un bâtiment agricole de type stabulation

Annexe 1C : Fiche d'évaluation de la valeur locative d'un bâtiment agricole de type bergerie

Annexe 2 : Normes de surfaces en fonction du type d'animal et du mode de logement

Annexe 3 : Tableau d'équivalence des animaux en UGB

annexe 1a

Bâtiment traditionnel		210 pts	maxi
Nom de l'exploitant	<input style="width: 100%;" type="text"/>		
Nombre de bêtes logeables (UGB)	<input style="width: 50px;" type="text"/>	TOTAL POINTS	<input style="width: 50px;" type="text"/>
Gros œuvre	38,1%	note 80 pts	note -18 pts
Couverture	20 pts	<input style="width: 50px;" type="text"/>	
Murs	15 pts	<input style="width: 50px;" type="text"/>	Si hauteur d'étable < 2m -9 pts <input style="width: 50px;" type="text"/>
Plancher	20 pts	<input style="width: 50px;" type="text"/>	Si couloir central < 2m -9 pts <input style="width: 50px;" type="text"/>
Ouvertures/ambiance/ventilation	10 pts	<input style="width: 50px;" type="text"/>	
Crèches	15 pts	<input style="width: 50px;" type="text"/>	
Stockage/grange	14,3%	30 pts	Minoration stockage -4 pts
Capacité	15 pts	<input style="width: 50px;" type="text"/>	
Accès et fonctionnalité	15 pts	<input style="width: 50px;" type="text"/>	Si section utile < 30m ² -4 pts <input style="width: 50px;" type="text"/>
Aménagements	38,1%	80 pts	
Électricité	5 pts	<input style="width: 50px;" type="text"/>	Silos 5 pts <input style="width: 50px;" type="text"/>
Eau	5 pts	<input style="width: 50px;" type="text"/>	Embarquement 5 pts <input style="width: 50px;" type="text"/>
Système lisier	30 pts	<input style="width: 50px;" type="text"/>	Local laiterie 5 pts <input style="width: 50px;" type="text"/>
<i>ou système fumier avec présence d'un évacuateur</i>	20 pts	<input style="width: 50px;" type="text"/>	
			Majoration aménagement 10 pts
Védelat	15 pts	<input style="width: 50px;" type="text"/>	Accès parcelles et corps de ferme 10 pts <input style="width: 50px;" type="text"/>
Équipements	9,5%	20 pts	
Matériel de traite et de laiterie	10 pts	<input style="width: 50px;" type="text"/>	Contention 10 pts <input style="width: 50px;" type="text"/>

annexe 1b

Stabulation		210 pts maxi	
Nom de l'exploitant	<input style="width: 90%;" type="text"/>		
Nombre de bêtes logeables (UGB)	<input style="width: 50px;" type="text"/>	TOTAL POINTS	<input style="width: 50px;" type="text"/>
Gros œuvre	26,2%	note	55 pts
Couverture	15 pts	<input style="width: 50px;" type="text"/>	
Structure	15 pts	<input style="width: 50px;" type="text"/>	
Bardage	15 pts	<input style="width: 50px;" type="text"/>	
Sol	10 pts	<input style="width: 50px;" type="text"/>	
Stockage	11,9%	note	25 pts
Capacité	15 pts	<input style="width: 50px;" type="text"/>	
Accès	10 pts	<input style="width: 50px;" type="text"/>	
Aménagements	45,2%	note	95 pts
Electricité	5 pts	<input style="width: 50px;" type="text"/>	Silos 5 pts <input style="width: 50px;" type="text"/>
Eau	5 pts	<input style="width: 50px;" type="text"/>	Embarquement 5 pts <input style="width: 50px;" type="text"/>
Ouvrage de stockage des effluents	35 pts	<input style="width: 50px;" type="text"/>	
Couloir d'alimentation	15 pts	<input style="width: 50px;" type="text"/>	Majoration aménagement 10 pts
Salle de traite ou nurserie	15 pts	<input style="width: 50px;" type="text"/>	Accès parcelles corps de ferme et poss d'adaptation 10 pts <input style="width: 50px;" type="text"/>
Equipements	16,7%	note	35 pts
Aire d'exercice bétonnée	5 pts	<input style="width: 50px;" type="text"/>	Matériel traite et laiterie 15 pts <input style="width: 50px;" type="text"/>
Contention	5 pts	<input style="width: 50px;" type="text"/>	Alimentation (barrières et cornadis) 5 pts <input style="width: 50px;" type="text"/>
			Evacuateur 5 pts <input style="width: 50px;" type="text"/>

annexe 1c

Bergerie (lait ou viande) hors tunnel		210 pts	maxi
Nom de l'exploitant	<input style="width: 100%;" type="text"/>		
Nombre de bêtes logeables	<input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>	TOTAL POINTS	<input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>
Gros œuvre	31,0%	note 65 pts	
Couverture 15 pts	<input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>	Electricité 5 pts	<input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>
Structure 15 pts	<input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>	Eau 5 pts	<input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>
Ouvertures/ambiance/ventilation 25 pts	<input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>		
Stockage	11,9%	25 pts	
Capacité 15 pts	<input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>		
Accès 10 pts	<input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>		
Aménagements	33,3%	70 pts	
Alimentation 35 pts		Curage 35 pts	
alimentation mécanisable 35 pts	<input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>	curage tracteur cabine 35 pts	<input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>
ou		ou	
couloir d'alimentation 25 pts	<input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>	curage mécanisable 25 pts	<input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>
ou		ou	
pas de couloir d'alimentation 5 pts	<input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>	obligation curage manuel 5 pts	<input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>
Locaux techniques	23,8%	50 pts	
Salle de traite 30 pts	<input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>		
Parc de tri 10 pts	<input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>		
Pédiluve couvert 10 pts	<input style="width: 50px; height: 20px;" type="text"/>		

annexe 2

règlement sanitaire départemental

Définition d'une place en fonction du mode de logement et du type d'animal

Type d'animal	Mode de logement	Définition d'une place (aire de couchage)
Tous bovins	Stabulation entravée	1 stalle
Tous bovins	Stabulation libre à logettes	1 logette
Vaches laitières	Stabulation libre paillée	6 m ²
Vaches allaitantes seules	Stabulation libre paillée	6 m ²
Vaches allaitantes avec veaux	Stabulation libre paillée	8 m ²
Génisses (plus de 18 mois)	Stabulation libre paillée	4 à 5 m ²
Bovins à l'engraissement (+ de 500 kg)	Stabulation libre paillée	4 à 5 m ²
Veaux de boucherie	Logement collectif	1,5 m ²
Veaux d'élevage	Logement collectif	3,5 m ²

Truies en attente de saillie ou gestantes	sans réfectoire individuel	1,8 m ²
Truies en attente de saillie ou gestantes	truies en groupe	1,5 m ² + réfectoire
Truies allaitantes		(1 case)
Verrats		6 m ² -1 case
Porcelets en post sevrage	Porcherie caillebotis partiel	0,3 m ²
Porcelets en post sevrage	Porcherie caillebotis intégral	0,25 m ²
Porcs à l'engraissement		
(gisoir plein ou caillebotis)	sur plancher à clair-voie	0,65 m ²
Porcs à l'engraissement	litière accumulée	1,60 m ²
Porcs à l'engraissement	litière partielle	0,65 m ²

annexe 3

Tableau d'équivalence en UGB

catégories	équivalence UGB
Vache laitière	1
Vache allaitante ou nourrice	1
Bovin de 6 mois à 2 ans	0,6
Bovin de plus de 2 ans	1
Ovins et caprins femelles d'au moins 1 an	0,15
Equidés de plus de 6 mois	1