



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU CALVADOS

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES ET DE LA MER

**ARRETE PREFECTORAL RELATIF A LA FIXATION DES PRIX
DES LOYERS DES BATIMENTS D'EXPLOITATIONS AGRICOLES**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION BASSE-NORMANDIE
PRÉFET DU CALVADOS
CHEVALIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**

VU les dispositions du code rural relatives au statut du fermage et notamment les articles L 411-11 et R411-1 relatifs à la fixation des loyers des bâtiments d'exploitation,

VU la loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages

VU l'arrêté préfectoral du 7 juillet 1983 relatif au statut du fermage dans le département du Calvados,

VU l'arrêté préfectoral du 9 octobre 1986 relatif au mode de fixation du fermage des haras,

VU l'avis de la commission paritaire des baux ruraux du 17 septembre 2013,

SUR PROPOSITION du secrétaire général de la Préfecture du Calvados,

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : Le présent arrêté annule et remplace l'article 10, portant sur le loyer des bâtiments d'exploitation, de l'arrêté préfectoral du 7 juillet 1983 relatif au statut du fermage dans le département du Calvados ainsi que l'arrêté préfectoral du 9 octobre 1986 relatif au mode de fixation du fermage des haras.

ARTICLE 2 : Au fermage des terres nues d'une exploitation agricole, s'ajoute un loyer pour les bâtiments d'exploitation, aménagements et installations spécialisées, calculé à partir de la surface réelle couverte desdits bâtiments exprimée selon l'unité précisée dans l'annexe du présent arrêté. Le loyer des bâtiments d'exploitation, aménagements et installations spécialisées est fixé en monnaie entre un minimum et un maximum définis en fonction de la nature et de l'état des installations. Le calcul s'effectue sur la base de l'annexe du présent arrêté.

ARTICLE 3 : Le loyer des bâtiments d'exploitation, aménagements et installations spécialisées est actualisé annuellement en fonction de l'indice du fermage.

ARTICLE 4 : Une indemnité est due par le bailleur au preneur si ce dernier a apporté des améliorations aux bâtiments d'exploitation, aménagements et installations spécialisées selon les termes des articles L 411-69 et suivant du code rural et de la pêche maritime.

ARTICLE 5 : « La mise en conformité des baux en cours interviendra lors de la signature d'un nouveau bail ou lors du renouvellement des baux, à dater de la signature du présent arrêté. Les baux en cours pourront intégrer les nouvelles références :

- à la date anniversaire du bail suivant la prise du présent arrêté, par accord amiable,
- lorsque des améliorations significatives (hors entretien courant) ont été apportées par le bailleur depuis au moins 6 ans, par accord amiable,
- par ordonnance du tribunal paritaire des baux ruraux à la demande d'une des parties en raison d'un écart de prix supérieur à 10% en application de l'article L 411-13 du code rural et de la pêche maritime. ».

ARTICLE 6 : Le secrétaire général de la préfecture du Calvados et le directeur départemental des territoires et de la mer par interim 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.

Fait à Caen, le - 4 OCT. 2013

Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général,



Jean-Bernard BOBIN

- 4 OCT. 2013

Annexe de l'arrêté préfectoral relatif à la fixation des prix des loyers des bâtiments d'exploitations agricoles

Sauf pour les porcs, les loyers sont exprimés en €/m² au sol, pour des bâtiments utilisés selon la vocation décrite

La variation entre le mini et le maxi tient compte de l'état du bâtiment, de sa fonctionnalité, de son âge ainsi que de son intégration dans l'exploitation

Le loyer maximum (maxi) correspond à des bâtiments modernes nécessaires aux besoins de l'exploitation, en bon état d'entretien, groupés, d'accès facile permettant une utilisation rationnelle et une mécanisation optimale des travaux par le fermier.

Le loyer de base correspond à des bâtiments suffisants, même anciens, en bon état d'entretien, permettant une mécanisation des travaux, et une utilisation rationnelle.

Le loyer minimum (mini) correspond à des bâtiments relativement vétustes, mal entretenus, dispersés, mal adaptés aux besoins de l'exploitation, difficilement utilisables.

Bovins

Vaches laitières

	mini	taux de base	maxi
Logement animaux			
Etable entravée	0,20	0,60	1,05
stabulation libre paillée	1,30	2,65	4,00
stabulation libre logettes	1,50	3,00	4,50
bloc technique traite	2,20	4,85	7,50

Si la capacité de stockage des effluents est insuffisante par rapport au logement on applique une décote proportionnelle sur le loyer : [prix x (nbre animaux permis par le stockage /nbre animaux logés)]

Vaches allaitantes

Stabulation libre paillée couverte	1,30	2,65	4,00
------------------------------------	------	------	------

Bovins à l'engrais et génisses d'élevage

Stabulation libre paillée couverte	1,30	2,65	4,00
Stabulation libre pente paillée	1,60	3,2	4,85

Aire d'exercice bovins viande

Aire d'exercice	0,15	0,50	0,85
-----------------	------	------	------

Veaux

nurserie spécialisée	1,60	3,30	5,00
veaux de boucherie (bâtiment aux normes)	2,70	4,00	5,35

Stockage : plateforme et murs latéraux

Aliment : silos	0,15	1,60	3,00
fumière couverte	1,10	2,55	4,00
fumière non couverte	0,65	1,80	3,00
Fosse à lisier (prix au m3)	1,10	2,05	3,00

Les fosses géomembranes sont exclues du présent arrêté

Pour tenir compte des économies d'échelle, le prix au m3 tendra vers le mini pour les grandes capacités.

Ovins et caprins

stabulation paillée (bâtiment en dur, tunnel exclu)	1,10	1,70	2,25
bloc technique traite selon vétusté et performance	1,10	2,40	3,75

Porcins

Pour cette production, les prix sont donnés à la place et comprennent bâtiment et matériel

Maternité	53,00	101,00	150,00
Verraterie gestantes			
paillé	10,00	21,00	32,00
caillebotis	16,00	30,50	45,00
Post-sevrage			
paillé	2,15	4,30	6,40
caillebotis	3,20	6,70	9,60
Engraissement			
paillé	4,30	7,00	12,85
caillebotis	5,35	9,30	16,05
les variations mini maxi tiennent compte de la fonctionnalité des parcs d'attente et quais d'embarquement			

Aviculture - Cuniculiculture

Poulet de chair, poules pondeuses, lapins selon ventilation, chauffage Barème ne tenant pas compte des équipements Bâtiment en dur, tunnel exclu	1,10	2,95	4,80
Salle de conditionnement des œufs , voir rubrique bâtiment spécialisé			

Equins

Logement animaux			
Bâtiment avec box individuels *	5,70	11,4	17,10
Stabulation paillée	1,30	2,6	4,00
Abri en plein champ	2,65	5,3	5,30
Manège hors sols équestres	2,00	4	6,00
Pistes et carrières et surfaces assimilées	0,35	0,67	1,00
Clôtures spécialement aménagées pour des chevaux			
La valeur locative de ces aménagements spécifiques pour les chevaux varie de 0 à 2 fois la valeur locative des terres nues			
Locaux d'accueil du public			
Se référer aux loyers des locaux d'habitation			

*Assainissement et annexes techniques inclus (sellerie + douches + graineterie) sans ouvrage de stockage des déjections

Bâtiments de stockage et autres

1) bâtiment fonctionnel fermé sur 3 ou 4 côtés, en bon état d'entretien	2,25	2,7	3,15
2) bâtiment ouvert ou fermé en état moyen ou moyennement fonctionnel	1,60	1,9	2,25
3) bâtiment traditionnel, d'une conception dépassée mais pouvant être aménagé	1,10	1,35	1,60
4) bâtiment vétuste difficilement utilisable	0,55	0,8	1,10
5) bâtiment inutilisable	Pas de valeur locative. Dispense d'entretien de la part du propriétaire. Possibilité de destruction.		

Bâtiments spécialisés

céréales, légumes, séchage en grange, fabrication d'aliment, transformation de produits animaux et végétaux et commercialisation	loyer selon négociation de gré à gré entre les parties en tenant compte des surcoûts liés à la réalisation de ces bâtiments
--	---