

Définition des bâtiments d'exploitation

a. Les bâtiments d'exploitation seront classés selon 3 catégories :

- bâtiments spécialisés de production bovine : stabulation libre, étable à stabulation entravée, étable de bovins à l'engrais ;
- bâtiments hors sol : poulaillers, ateliers de veaux de boucherie, porcherie ;
- bâtiments traditionnels : tout autre bâtiment d'exploitation.

b. Pour l'évaluation de la valeur locative des bâtiments, il est tenu compte de leur état et des équipements réalisés par le propriétaire après déduction des travaux réalisés par le preneur en place, même s'ils sont amortis.

c. Il est recommandé aux parties de s'assurer, avant la signature du bail, que les bâtiments loués satisfont aux règles d'urbanisme, d'environnement, du règlement Sanitaire Départemental ou de la législation sur les installations classées.

Etat des lieux

Il est rappelé l'obligation de dresser un état des lieux contradictoire, conformément aux dispositions de l'article L 411-4 du Code Rural. Si le bien loué comporte des bâtiments, cet état des lieux devra faire apparaître notamment la distinction entre les éléments mobiliers et les équipements considérés comme immeubles par destination.

VALEUR LOCATIVE DES TERRES

Etant donné qu'il n'est pas possible de définir des zones homogènes au point de vue de la qualité du sol, celle-ci étant très variable même à l'intérieur d'une commune, il n'est pas déterminé de régions naturelles dans le Finistère pour l'appréciation de la valeur locative des terres.

L'ensemble des parcelles louées est divisé en îlot de culture, chaque îlot étant constitué, soit par une ou plusieurs parcelles cadastrales comparables et contiguës, soit par une partie de parcelle cadastrale lorsque celle-ci n'est pas homogène. Aucune distinction n'est faite entre terres labourables et prairies.

La valeur locative des terres est déterminée en tenant compte des différents éléments énumérés ci-dessous.

Qualité et état du sol

Selon leur qualité et leur état à l'entrée en jouissance, les sols sont répartis en 3 classes, une note étant donnée à chaque îlot.

- *1ère Classe : 38 à 62 points par hectare*

- terre franche pouvant être travaillée jusqu'à une profondeur de 30 cm et plus sans difficulté particulière, sans modifier l'apparence du sol et sans nuire à sa qualité ni à sa composition,
- sol apte à supporter les instruments de culture classiques et le pâturage des bovins pendant toute l'année lorsque les conditions climatiques sont normales pour la saison,
- sol sur lequel pourront être implantées toutes les cultures habituellement pratiquées dans la région,
- sol ne contenant pas de pierres ou pouvant contenir quelques pierres sans que leur nombre et leur taille nécessite le recours à un épierrement après des façons culturales soignées.

- *2ème Classe : 13 à 37 points par hectare*

- terre pouvant être travaillée jusqu'à une profondeur de l'ordre de 16 à 30 cm, sans difficulté particulière, sans modifier l'apparence du sol et sans nuire à sa qualité ni à sa composition,
- sol apte à supporter les instruments de culture classiques et le pâturage des bovins pendant 9 mois de l'année lorsque les conditions climatiques sont normales pour la saison,
- sol apte à produire de bonnes cultures fourragères,
 - sol pouvant contenir des pierres à condition qu'elles ne gênent pas la réalisation des façons culturales, ou les pierres ne devront pas être trop importantes afin que le sol soit apte à recevoir des façons culturales régulières.

- *3ème Classe : 5 à 12 points par hectare*

- terre pouvant être travaillée jusqu'à une profondeur de l'ordre de 5 à 16 cm, sans difficulté particulière, sans modifier l'apparence du sol et sans nuire à sa qualité ni à sa composition,
- sol apte à supporter les instruments de culture classiques et le pâturage des bovins pendant 6 à 8 mois de l'année lorsque les conditions climatiques sont normales pour la saison,

- sol apte à produire des cultures fourragères,
- les pierres ne devront pas être trop importantes afin que le sol soit apte à recevoir des façons culturales régulières.

- *4ème Classe : 1 à 5 points par hectare*

- les autres terres dont les normes et aptitudes ne répondent pas aux critères définis ci-dessus, mais pouvant cependant être utilisées comme pâture.

Morcellement : 0 à 4 points par hectare

Il sera attribué :

- une note 0 pour tout îlot inférieur à 0,50 hectare,
- une note 4 pour tout îlot supérieur à 4 hectares.

Forme : 0 à 4 points par hectare

Cette note sera en fonction de la régularité des formes de l'îlot. Il sera tenu compte notamment des angles aigus et des éléments gênants (dont les obstacles), la note 0 pouvant concerner des terres dont les rayages successifs ne sont pas de même longueur.

Accès : 1 à 3 points par hectare

La note 3 n'est attribuée qu'aux îlots auxquels peuvent accéder en toute saison et sans difficulté particulière les instruments de culture, d'épandage et de récolte classiques.

Eloignement : 1 à 4 points par hectare

Cet éloignement est apprécié en fonction de la distance du siège de l'exploitation à l'entrée de l'îlot la plus proche par laquelle peuvent pénétrer tous les instruments agricoles. Pour une exploitation de 20 ha, la note 4 ne sera donnée qu'à des îlots dont l'accès est inférieur à 250 m. Pour les exploitations de surface nettement inférieure ou supérieure, ces chiffres pourraient être diminués ou augmentés.

Relief : 0 à 4 points par hectare

- Au-dessus de 8 % de pente, il est attribué la note 0.
- Au-dessous de 4 % de pente, il est attribué la note 4.

Exposition : 0 à 3 points par hectare

- La note 0 sera donnée aux terres en pente exposées au nord.
- La note 3 sera donnée aux terres exposées au sud.

Cultures légumières et horticoles

Pour les terres supportant les cultures légumières, horticoles, maraîchères ou florales et dont la production de légumes destinés à la vente en frais, de fruits, de fleurs, de plantes d'ornement ou de bulbes à fleur constitue l'objet principal, **la valeur locative est susceptible d'être majorée sans que cette majoration n'ait pour effet de porter cette valeur au delà du double des bases retenues pour la polyculture.**

En cas d'équipements spéciaux tels qu'installation d'irrigation, châssis mobiles, serres..., il peut être appliqué des majorations qui seront fonction des équipements loués.

VALEUR LOCATIVE DES BATIMENTS D'EXPLOITATION TRADITIONNELS

Bâtiments traditionnels

Lorsque le bien loué comporte des bâtiments traditionnels tels que définis à l'article 1 ceux-ci, compte tenu de leur nature et de leur état, sont affectés d'une note au plus égale à 10 points/ha. Sont considérés de type traditionnel avec leur valeur maximale, les bâtiments d'exploitation en très bon état d'entretien et fonctionnels permettant le logement du matériel, du fourrage et du bétail.

Correctifs aux valeurs locatives des bâtiments traditionnels en fonction de la superficie des exploitations

Pour l'application des dispositions précédentes, il sera tenu compte de la superficie de l'exploitation de la façon suivante :

- si les bâtiments d'exploitation sont de dimension suffisante et normalement utilisés pour des productions en provenance de superficies non comprises dans le bail, le nombre de points par hectare qui leur sera attribué sera multiplié par l'ensemble des superficies des terres correspondantes,

- si les bâtiments d'exploitation sont de capacité telle qu'ils ne peuvent servir qu'à une exploitation de superficie inférieure à celle réellement louée, la location sera calculée sur la superficie correspondant aux bâtiments.

VALEUR LOCATIVE DES BATIMENTS SPECIALISES

1 - Les bâtiments spécialisés tels que définis à l'article 1 de l'arrêté préfectoral du 97 – 0527 du 11/03/97 sont affectés, compte tenu de leur nature et de leur état, d'une note comprise entre 2,5 et 15 points par UGB logée (Unité de Gros Bovins). Leur valeur locative sera obtenue en multipliant cette note par le nombre d'UGB logées calculé suivant les dispositions de l'article 14.

2 - Il n'est pas défini de régions naturelles car les conditions d'exploitation des bâtiments spécialisés sont homogènes à l'intérieur du département.

3 - Il est rappelé : - l'article 1 b. - et la recommandation visée à l'article 1 c. de l'arrêté préfectoral du 11/03/97.

4 - Obtiendront la valeur maximale, les bâtiments d'exploitation en très bon état d'entretien et fonctionnels permettant le logement du bétail et répondant aux critères suivants :

Etable vaches laitières

La valeur locative est déterminée en tenant compte des différents éléments énumérés ci-dessous :

Points/UGB logée	Eléments
0 à 2,5 points	La note 2,5 points sera attribuée à l'existence d'aire de repos couverte et fermée sur 3 côtés, avec aire d'exercice stabilisée.
0 à 2,5 points	La note 2,5 points sera attribuée à la présence de surfaces de couchage et d'exercice, aux superficies correspondant aux normes préconisées par les instituts techniques concernés.
0 à 2,5 points	La note 2,5 points sera attribuée aux bâtiments présentant une bonne orientation des bâtiments et un volume d'air conforme aux normes préconisées par les organisations techniques précitées.
0 à 2,5 points	La note 2,5 points sera attribuée aux bâtiments permettant une bonne organisation du travail au niveau de la circulation des animaux, des circuits de distribution de l'aliment, de la surveillance, du nettoyage et des soins (locaux annexes : nurserie, boxe, vêlage, local de soins, local d'insémination).
0 à 2,5 points	La note 2,5 points sera attribuée à l'existence d'une salle de traite fonctionnelle, jouxtant l'aire d'attente de la laiterie.
0 à 2,5 points	La note 2,5 points sera attribuée à l'existence d'un stockage de fourrage et un stockage des déjections aménagées conformément à la réglementation environnementale. Bon processus d'évacuation des déjections.
Total : 15 points	Valeur maximale attribuée au bâtiment et équipement présentant l'ensemble des éléments ci-dessus.

Valeur locative par catégorie pour l'étable vaches laitières

En fonction du nombre de points obtenus en application de l'article 10, l'étable vaches laitières est classée en 5 catégories.

La valeur locative dans chaque catégorie sera comprise entre un minimum et un maximum, exprimés en monnaie (euros par UGB logée).

Etable de bovins à l'engrais

La valeur locative est déterminée en tenant compte des différents éléments énumérés ci-dessous :

Points/UGB logée	<i>Eléments</i>
0 à 2,5 points	La note 2,5 points est attribuée au bâtiment ayant des normes et une maîtrise d'ambiance optimisées. Volume d'air conforme aux recommandations des organisations techniques concernées.
0 à 2,5 points	La note 2,5 points sera attribuée à l'existence de cases de bonne qualité (rigidité, dimension).
0 à 2,5 points	La note 2,5 points sera attribuée à la présence d'un bon processus d'évacuation des déjections et d'une capacité de stockage des déjections conforme à la réglementation environnementale.
0 à 2,5 points	La note 2,5 points sera attribuée à la possibilité d'une bonne organisation du travail au niveau de l'alimentation (auge - abreuvoir), de la surveillance (couloir et portes de contention), et du nettoyage.
0 à 2,5 points	La note 2,5 points sera attribuée à la présence de silos (alimentation) correctement aménagés.
0 à 2,5 points	La note 2,5 points sera attribuée à la présence d'une nurserie disposant d'une isolation performante et d'équipements permettant une bonne préparation de l'aliment.
Total : 15 points	Valeur maximale attribuée au bâtiment et équipement présentant l'ensemble des éléments ci-dessus.

Valeur locative par catégorie pour l'étable de bovins à l'engrais

En fonction du nombre de points obtenus en application de l'article 12 de l'arrêté préfectoral du 11/03/97, l'étable de bovins à l'engrais est classée en 5 catégories.

La valeur locative dans chaque catégorie sera comprise entre un minimum et un maximum exprimés en monnaie (euros/UGB logée).

Ces minima et maxima, actualisés chaque année, seront également publiés au Recueil des Actes Administratif de la Préfecture.

Calcul du nombre d'UGB logées

Désignation	Cheptel présent (UGB / unité)	Cheptel produit (UGB / unité)
Vaches laitières	1,00	0,17
Veaux jusqu'à bovins		
Bovins		
- de 3 mois à 1 an	0,50	
- de 1 à 2 ans	0,50	

VALEUR LOCATIVE DES BATIMENTS HORS SOL

Définition et bases de la valeur locative des bâtiments hors sol

La valeur locative des bâtiments hors sol sera fixée en monnaie (euros) comme suit :

- pour les élevages de volaille de chair..... au m²,
- pour les élevages de pondeuses..... à la place,
- pour les élevages de veaux de boucherie.....à la place,
- pour les élevages de porc..... à la place.

1 - Détermination des différentes régions naturelles existantes :

Il n'est pas défini de régions naturelles car les conditions d'exploitation d'un élevage hors-sol sont homogènes à l'intérieur du département.

2 - Il est rappelé : - l'article 1 b.

et la recommandation visée à l'article 1 c. de l' arrêté préfectoral du 11/03/97.

3 - Prix des baux de 9 ans des élevages hors sol :

La valeur locative (place ou mètre carré) selon les élevages, est fonction :

- de l'âge du bâtiment,
- de la classification en 3 catégories, tenant compte des critères suivants : bâtiment moderne, fonctionnel, bien entretenu, permettant une optimisation des résultats et une bonne productivité du travail.

Pour la justification de la classification d'un bâtiment dans l'une de ces catégories, on pourra se référer aux normes techniques préconisées par les Instituts Techniques concernés.

4 - Définition de la coque :

Par coque, il faut entendre l'ensemble du bâtiment et ouvrages annexes à l'exclusion de tous biens meubles ou démontables sans déprédation pour l'immeuble.

5 - Recommandation :

Il est recommandé aux parties de ne louer que la coque, les biens meubles ou démontables sans déprédation pour l'immeuble, étant achetés ou vendus.

Poulaillers

1 - Poulailler volaille de chair (poulets, poulets sous label, dindes, canards, pintades et poulettes au sol)

La définition des catégories est la suivante :

Catégorie A : atelier où le bâtiment et les équipements permettent les meilleurs résultats (Indice de consommation) avec un minimum de main d'oeuvre et présentent notamment :

- isolation performante (qualité des matériaux, épaisseur,...), normes et maîtrise d'ambiance optimisées,
- bonne qualité du matériel d'alimentation et d'abreuvement,
- bon état du sol.

Catégorie B : bâtiment et équipement ne permettant que l'obtention de résultats techniques moyens ou qu'une productivité du travail moyenne.

Catégorie C : bâtiment ne pouvant être classé ni en A, ni en B.

2 - Poulailler poules pondeuses (en extrapolant poulettes en cage)

La définition des catégories est la suivante :

Catégorie A : atelier où le bâtiment et surtout les équipements permettent les meilleurs résultats (productivité, indice de consommation) avec un minimum de main d'oeuvre et présentent notamment :

- isolation performante (qualité des matériaux, épaisseur,...),
- normes et maîtrise d'ambiance optimisées,
- matériel en très bon état, agrafes des cages, état des fonds de cages,
- chaîne d'alimentation automatique avec possibilité de rationnement,
- abreuvement moderne (maîtrise de la quantité et de la qualité),

- manipulations organisées efficacement,
- bon processus d'évacuation des fumiers,
- accès pour l'approvisionnement et l'évacuation (environnement du bâtiment satisfaisant),
- capacité de stockage des aliments suffisante.

Catégorie B : bâtiment et équipement ne permettant que l'obtention de résultats techniques moyens ou qu'une productivité du travail moyenne.

Catégorie C : bâtiment ne pouvant être classé ni en A, ni en B.

Veaux de boucherie

La définition des catégories est la suivante :

Catégorie A : atelier où le bâtiment et les équipements permettent les meilleurs résultats (Indice de consommation) avec un minimum de main d'oeuvre et présentent notamment :

- isolation performante (qualité des matériaux et épaisseur),
- normes et maîtrise d'ambiance optimisées ; volume d'air conforme aux recommandations des organismes Techniques concernés,
- bonne qualité des cases (dimensions, matériaux : bois = qualité chêne),
- bon processus d'évacuation des déjections et bonne capacité de stockage,
- possibilité d'une bonne organisation du travail (au niveau de l'alimentation, de la surveillance, du nettoyage et de la désinfection).

Catégorie B : bâtiment et équipement ne permettant que l'obtention de résultats techniques moyens ou qu'une productivité du travail moyenne.

Catégorie C : bâtiment ne pouvant être classé ni en A, ni en B.

Production porcine

Tout élevage est supposé disposer :

- d'un quai d'embarquement efficace sur les plans de la protection sanitaire de l'élevage et de l'embarquement des animaux,
- d'une clôture,
- d'une quarantaine,
- d'une capacité de stockage des aliments suffisante et de voies d'accès satisfaisantes.

1 - Porcherie d'engraissement

La définition des catégories est la suivante :

Catégorie A : atelier où le bâtiment et les équipements permettent les meilleurs résultats (indice de consommation, G.M.Q.) avec un minimum de main d'oeuvre et présentent notamment :

- isolation performante en fonction du type de bâtiment (important sur caillebotis intégral, moindre sur litière accumulée),
- étanchéité parfaite,
- bonne conception de la ventilation, permettant une bonne maîtrise de l'ambiance en fonction du type de bâtiment,
- maîtrise de l'alimentation (rationnement possible et bonne organisation du travail),
- dimension des cases correspondant aux normes préconisées par les Instituts Techniques concernés,
- processus d'évacuation des déjections efficace et capacité de stockage conforme aux normes en vigueur.

Catégorie B : bâtiment et équipement ne permettant que l'obtention de résultats techniques moyens ou qu'une productivité du travail moyenne.

Catégorie C : bâtiment ne pouvant être classé ni en A, ni en B.

2 - Post-sevrage seul

La définition des catégories est la suivante :

Catégorie A : atelier où le bâtiment et les équipements permettent les meilleurs résultats (indice de consommation, G.M.Q., taux de perte) avec un minimum de main d'oeuvre et présentent notamment :

- isolation performante en fonction du type de bâtiment (type du sol, existence de niches),
- chauffage permettant d'obtenir la température recherchée à un coût faible,
- bonne conception de la ventilation permettant une bonne maîtrise de l'ambiance en fonction du type de bâtiment,
- dimension des cases correspondant aux normes préconisées par les Instituts Techniques concernés,
- processus d'évacuation des déjections efficace et capacité de stockage conforme aux normes en vigueur.

Catégorie B : bâtiment et équipement ne permettant que l'obtention de résultats techniques moyens ou qu'une productivité du travail moyenne.

Catégorie C : bâtiment ne pouvant être classé ni en A, ni en B.

3 - Naissage seul

La partie gestante et verraterie devra être fonctionnelle et cohérente avec le nombre de places disponibles en maternité.

La définition des catégories est la suivante :

Catégorie A : atelier où le bâtiment et les équipements permettent les meilleurs résultats possibles (productivité numérique et poids du porcelet au sevrage) avec un minimum de main d'oeuvre et présentent notamment :

- isolation performante en fonction du type de bâtiment, étanchéité parfaite,
- aménagement intérieur (cage, chauffage, niche, matériel), tel qu'aucune réparation ne soit à envisager dans les 5 ans à venir,
- processus d'évacuation des déjections efficace et capacité de stockage conforme aux normes en vigueur,
- bonne conception de la ventilation, permettant une maîtrise de l'ambiance en fonction du bâtiment,
- chauffage permettant d'obtenir la température recherchée à un coût faible,
- sol non abrasif,
- présence de couloir de surveillance et d'alimentation.

Catégorie B : bâtiment et équipement ne permettant que l'obtention de résultats techniques moyens ou qu'une productivité du travail moyenne.

Catégorie C : bâtiment ne pouvant être classé ni en A, ni en B.

4 - Naissage avec post-sevrage

La partie gestante-verraterie devra être fonctionnelle et cohérente avec le nombre de places disponibles en maternité.

La définition des catégories est la suivante :

Catégorie A : atelier où le bâtiment et les équipements permettent les meilleurs résultats possibles (productivité numérique à 25 kg) avec un minimum de main d'oeuvre et présentent notamment les éléments visés dans les catégories A des deux postes ci-dessus (Post sevrage seul et naissage seul).

Catégorie B : bâtiment et équipement ne permettant que l'obtention de résultats techniques moyens ou qu'une productivité du travail moyenne.

Catégorie C : bâtiment ne pouvant être classé ni en A, ni en B.