

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL du 28 septembre 2023

**relatif à la valeur locative des terres
et des bâtiments d'exploitations agricoles
et
actualisant les maxima et minima des valeurs locatives
dans le département du Finistère**

**Le préfet du Finistère
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite**

Vu le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L411-1 et suivants et R411-1 et suivants ;

Vu le décret 2010-1126 du 27/09/2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages ;

Vu le décret du 13/07/2023 portant nomination de Monsieur Alain ESPINASSE, préfet du Finistère ;

Vu l'arrêté préfectoral du 28/09/2022 relatif à la valeur locative des terres et des bâtiments d'exploitations agricoles et actualisant les maxima et minima des valeurs locatives dans le département du Finistère ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2014066-0002 du 07/03/2014 relatif au contrat type de bail rural du Finistère,

Considérant que l'article L411-11 du code rural et de la pêche maritime dispose que les minima et les maxima qui encadrent les tarifs des loyers, font l'objet d'un nouvel examen au plus tard tous les six ans ;

Considérant que le décret n° 2010-1126 du 27 septembre 2010 dispose d'appliquer un indice national avec comme référence en base 100 l'indice départemental arrêté en 2009 ;

Considérant que l'indice national arrêté pour 2023 de 116,46 constitue une variation annuelle de +5,63% par rapport à l'année 2022 et qu'il convient d'actualiser les maxima minima en conséquence ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer du Finistère ;

ARRÊTE

Article 1 – L'arrêté préfectoral du 28/09/2022 relatif à la valeur locative des terres et des bâtiments d'exploitations agricoles et actualisant les maxima et minima des valeurs locatives dans le département du Finistère est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes.

Article 2 – Définition des bâtiments d'exploitation

a – Les bâtiments d'exploitations seront classés en 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, de règlement sanitaire départemental ou de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 3 – État des lieux

Il est rappelé l'obligation de dresser un état des lieux contradictoire, conformément aux dispositions de l'article L411-4 du code rural et de la pêche maritime.

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.

En vue de la réalisation de l'état des lieux, il convient de se référer au modèle d'état des lieux départemental.

TITRE I : DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES TERRES

Article 4 -

Étant 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.

Article 5 -

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.

1 / 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.

- 1^{ère} classe : 38 à 62 points / ha

- 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 épierrage après des façons culturales soignées.
- 2^{ème} classe : 13 à 37 points / ha
 - 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 fin que le sol soit apte à recevoir des façons culturales régulières.
- 3^{ème} classe : 5 à 12 points / ha
 - 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 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.
- 4^{ème} classe : 1 à 5 points / ha
 - les autres terres dont les normes et aptitudes ne répondent pas aux critères définis ci-dessus, mais pouvant cependant être utilisées comme pâture.

2 / Morcellement : 0 à 4 points / ha

Il sera attribué :

- une note de 0 pour tout îlot d'une surface inférieure à 0,50 hectare,
- une note de 4 pour tout îlot d'une surface supérieure à 4 hectare.

3 / Forme : 0 à 4 points / ha

Cette note sera 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.

4 / Accès : 1 à 3 points / ha

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.

5 / Éloignement : 1 à 4 points / ha

Cet éloignement est apprécié en fonction de la distance du siège d'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.

6 / Relief : 0 à 4 points / ha

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

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

7 / Exposition : 0 à 3 points / ha

la note 0 sera donnée aux terres en pente exposées au nord.

La note 3 sera donnée aux terres exposées au sud.

Article 6 – Cultures spécialisées et / ou pérennes

Pour les terres supportant les cultures :

- sous abri,
- légumières y compris de pommes de terre,
- de vergers fruitiers y compris de fruits à coque,
- de petits fruits,
- de pépinières y compris de sapins de Noël,
- de plantes aromatiques et médicinales,
- de miscanthus,
- de houblon,
- de vigne,
- de cultures horticoles, maraîchères, florales,

et dont la production de légumes destinés à la vente en frais, de fruits, de fleurs, de plantes d'ornements ou de bulbes à fleurs 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, chassis mobiles, serres..., il peut être appliqué des majorations qui seront fonction des équipements loués.

TITRE II : DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION TRADITIONNELS

Article 7 – 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.

Article 8 – Correctif 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 / ha 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 calculées sur la superficie correspondant aux bâtiments.

TITRE III : DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE PAR CATÉGORIE

Article 9 –

En fonction de la valeur moyenne de l'exploitation (terres et bâtiments traditionnels), les biens loués avec les bâtiments sont classés en 5 catégories.

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

Le fermage sera actualisé chaque année en fonction du dernier indice annuel national qui sera établi suivant les dispositions du décret 2010-1126 du 27/09/2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages.

Points / ha	Catégorie	Prix mini-maxi par catégorie (€ / ha)
94 points 80 points	Première catégorie maximum minimum	223,80 190,44
80 points 60 points	Deuxième catégorie maximum minimum	187,93 142,78
60 points 40 points	Troisième catégorie maximum minimum	140,28 95,30
40 points 20 points	Quatrième catégorie maximum minimum	92,79 47,64
19 points 3 points	Cinquième catégorie maximum minimum	45,26 7,15

TITRE IV : DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES BÂTIMENTS SPÉCIALISÉS

Article 10 –

1 / Les bâtiments spécialisés tels que définis à l'article 1 précité 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 gros bovins). Leur valeur locative sera obtenue en multipliant cette note par le nombre d'UGB logées calculé suivant les dispositions de l'article 15.

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

3 / Il est rappelé :

- l'article 1 b ci-dessus,
- la recommandation visée à l'article 1 c - ci-dessus.

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 :

Article 11 – Étable vaches laitières

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

Points/UGB logée	Éléments
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.

Article 12 – valeur locative par catégorie pour l'étable vache laitières

En fonction du nombre de points obtenus en application de l'article 11, 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 / UGB logée).

Le loyer sera actualisé chaque année en fonction du dernier indice annuel national qui sera établi suivant les dispositions du décret 2010-1126 du 27/09/2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages.

Points / UGB logée	Catégorie	Prix mini-maxi par catégorie (€ / UGB logée)
15 points 12,5 points	Première catégorie maximum minimum	35,71 29,76
12,5 points 10 points	Deuxième catégorie maximum minimum	29,76 23,82
10 points 7,5 points	Troisième catégorie maximum minimum	23,82 17,85
7,5 points 5 points	Quatrième catégorie maximum minimum	17,85 11,90
5 points 2,5 points	Cinquième catégorie maximum minimum	11,90 5,94

Article 13 – Étable de bovins à l’engrais

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

Points/UGB logée	Éléments
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.

Article 14 – Valeur locative par catégorie pour l’étable de bovins à l’engrais

En fonction du nombre de points obtenus en application de l’article 13, 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).

Le loyer, ainsi que les minima et maxima seront actualisés chaque année en fonction du dernier indice annuel national qui sera établi suivant les dispositions du décret 2010-1126 du 27/09/2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages.

Points / UGB logée	Catégorie	Prix mini-maxi par catégorie (€ / UGB logée)
15 points 12,5 points	Première catégorie maximum minimum	35,71 29,76
12,5 points 10 points	Deuxième catégorie maximum minimum	29,76 23,82
10 points 7,5 points	Troisième catégorie maximum minimum	23,82 17,85
7,5 points 5 points	Quatrième catégorie maximum minimum	17,85 11,90
5 points 2,5 points	Cinquième catégorie maximum minimum	11,90 5,94

Article 15 – Calcul du nombre d’UGB logées

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

TITRE V : VALEUR LOCATIVE DES BÂTIMENTS HORS SOL

Article 16 – Définition et base 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 poules 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 ci-dessus,
- la recommandation visée à l'article 1 c ci-dessus.

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.

En fonction de ces critères, la valeur locative d'un bâtiment hors sol sera comprise entre un minimum et un maximum exprimé en monnaie (euros).

Le loyer, ainsi que les minima et maxima seront actualisés chaque année en fonction du dernier indice annuel national qui sera établi suivant les dispositions du décret 2010-1126 du 27/09/2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages.

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.

Article 17 – Poulailers

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

a - 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'œuvre 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.

b – La valeur locative par mètre carré sera comprise entre un minimum et un maximum exprimé en monnaie (euros) :

valeur locative de l'ensemble (en euros/m²)

Prix mini-maxi (€ / m ²)				
Catégorie		Ancienneté du bâtiment à la signature du bail		
		Moins de 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans
A	Maximum :	7,30	5,89	4,52
	minimum :	5,86	4,52	3,12
B	Maximum :	3,63	2,95	2,26
	minimum :	2,95	2,26	1,57
C	Maximum :	1,83	1,49	1,15
	minimum :	1,49	1,15	0,78

valeur locative de la coque seule (en euros / m²)

Prix mini-maxi (€ / m ²)				
Catégorie		Ancienneté du bâtiment à la signature du bail		
		Moins de 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans
A	Maximum :	4,70	3,67	2,61
	minimum :	3,67	2,61	1,53
B	Maximum :	2,34	1,83	1,30
	minimum :	1,83	1,30	0,76
C	Maximum :	1,19	0,90	0,65
	minimum :	0,90	0,65	0,38

2 / Poulailier poules pondeuses (en extrapolant poulettes en cage)

a - 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'œuvre 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.

b - La valeur locative par place sera comprise entre un minimum et un maximum en monnaie (euros) :

valeur locative de l'ensemble (en euros / place)

Prix mini-maxi (€ / place)				
Catégorie		Ancienneté du bâtiment à la signature du bail		
		Moins de 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans
A	Maximum :	0,94	0,89	0,78
	minimum :	0,89	0,78	0,72
B	Maximum :	0,48	0,42	0,40
	minimum :	0,42	0,40	0,35
C	Maximum :	0,23	0,22	0,20
	minimum :	0,22	0,20	0,20

valeur locative de la coque seule (en euros / m²)

Prix mini-maxi (€ / m ²)				
Catégorie		Ancienneté du bâtiment à la signature du bail		
		Moins de 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans
A	Maximum :	3,88	3,10	2,43
	minimum :	3,10	2,43	1,74
B	Maximum :	1,90	1,55	1,20
	minimum :	1,55	1,20	0,89
C	Maximum :	0,94	0,78	0,61
	minimum :	0,78	0,61	0,42

Article 18 – Veaux de boucherie

a - 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'œuvre 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.

b – La valeur locative par place sera comprise entre un minimum et un maximum exprimés en monnaie (euros)

valeur locative de l'ensemble (en euros / place)

Prix mini-maxi (€ / place)				
Catégorie		Ancienneté du bâtiment à la signature du bail		
		Moins de 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans
A	Maximum :	33,27	26,86	20,59
	minimum :	26,86	20,59	14,34
B	Maximum :	16,64	13,43	10,33
	minimum :	13,43	10,33	7,16
C	Maximum :	8,32	6,71	5,12
	minimum :	6,71	5,12	3,60

valeur locative de la coque seule (en euros)

Prix mini-maxi (€ / m ²)				
Catégorie		Ancienneté du bâtiment à la signature du bail		
		Moins de 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans
A	Maximum :	21,44	16,63	11,80
	minimum :	16,63	11,80	6,96
B	Maximum :	10,74	8,32	5,89
	minimum :	8,32	5,89	3,53
C	Maximum :	5,36	4,17	2,95
	minimum :	4,17	2,95	1,74

Article 19 – 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

a - 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'œuvre 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.

b – La valeur locative par place sera comprise entre un minimum et un maximum exprimés en monnaie (euros)

valeur locative de l'ensemble (en euros / place)

Prix mini-maxi (€ / place)				
Catégorie		Ancienneté du bâtiment à la signature du bail		
		Moins de 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans
A	Maximum :	13,32	11,88	10,42
	minimum :	11,88	10,42	8,97
B	Maximum :	6,66	5,94	5,21
	minimum :	5,94	5,21	4,51
C	Maximum :	3,33	2,97	2,64
	minimum :	2,97	2,64	2,22

valeur locative de la coque seule (en euros / m²)

Prix mini-maxi (€ / m ²)				
Catégorie		Ancienneté du bâtiment à la signature du bail		
		Moins de 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans
A	Maximum :	3,92	3,20	2,53
	minimum :	3,20	2,53	1,81
B	Maximum :	1,96	1,63	1,26
	minimum :	1,63	1,26	0,90
C	Maximum :	0,98	0,80	0,63
	minimum :	0,80	0,63	0,45

2 / Post-sevrage seul

a - 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'œuvre 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.

b – La valeur locative par place sera comprise entre un minimum et un maximum exprimés en monnaie (euros)

valeur locative de l'ensemble (en euros / place)

Prix mini-maxi (€ / place)				
Catégorie		Ancienneté du bâtiment à la signature du bail		
		Moins de 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans
A	Maximum :	9,06	8,07	7,09
	minimum :	8,07	7,09	6,10
B	Maximum :	4,52	4,06	3,55
	minimum :	4,06	3,55	3,07
C	Maximum :	2,26	2,03	1,78
	minimum :	2,03	1,78	1,53

valeur locative de la coque seule (en euros / m²)

Prix mini-maxi (€ / m ²)				
Catégorie		Ancienneté du bâtiment à la signature du bail		
		Moins de 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans
A	Maximum :	2,68	2,18	1,70
	minimum :	2,18	1,70	1,23
B	Maximum :	1,32	1,12	0,86
	minimum :	1,12	0,86	0,63
C	Maximum :	0,68	0,55	0,42
	minimum :	0,55	0,42	0,29

3 / Naissage seul

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

a - 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.

b – La valeur locative par place sera comprise entre un minimum et un maximum exprimés en monnaie (euros)

valeur locative de l'ensemble (en euros / place)

Prix mini-maxi (€ / place)				
Catégorie		Ancienneté du bâtiment à la signature du bail		
		Moins de 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans
A	Maximum :	89,32	79,62	69,91
	minimum :	79,62	69,91	60,19
B	Maximum :	44,66	39,79	34,94
	minimum :	39,79	34,94	30,10
C	Maximum :	22,33	19,93	17,49
	minimum :	19,93	17,49	15,06

valeur locative de la coque seule (en euros / m²)

Prix mini-maxi (€ / m ²)				
Catégorie		Ancienneté du bâtiment à la signature du bail		
		Moins de 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans
A	Maximum :	26,27	21,55	16,82
	minimum :	21,55	16,82	12,11
B	Maximum :	13,15	10,78	8,41
	minimum :	10,78	8,41	6,03
C	Maximum :	6,57	5,38	4,22
	minimum :	5,38	4,22	3,03

4 / Naissage avec post-sevrage

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

a - 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.

b – La valeur locative par place sera comprise entre un minimum et un maximum exprimés en monnaie (euros)

valeur locative de l'ensemble (en euros / place)

Prix mini-maxi (€ / place)				
Catégorie		Ancienneté du bâtiment à la signature du bail		
		Moins de 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans
A	Maximum :	129,43	115,39	101,31
	minimum :	115,39	101,31	87,24
B	Maximum :	64,73	57,67	50,67
	minimum :	57,67	50,67	43,60
C	Maximum :	32,38	28,85	25,33
	minimum :	28,85	25,33	21,81

valeur locative de la coque seule (en euros / m²)

Prix mini-maxi (€ / m ²)				
Catégorie		Ancienneté du bâtiment à la signature du bail		
		Moins de 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans
A	Maximum :	38,13	31,25	24,39
	minimum :	31,25	24,39	17,54
B	Maximum :	19,05	15,62	12,19
	minimum :	15,62	12,19	8,76
C	Maximum :	9,51	7,81	6,09
	minimum :	7,81	6,09	4,38

TITRE VI : DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR CERTAINS TYPE DE BAUX RURAUX

Article 20 – Variation de la valeur locative selon la durée des baux ruraux

Pour tenir compte de la durée des baux et de l'insertion d'une clause de reprise, le montant total du fermage déterminé en fonction des dispositions des articles 5 à 19 pourra, selon les cas, être affecté des majorations et minorations suivantes :

a – Baux à long terme

De 18 ans et plus, sans clause de reprise anticipée en cours de bail ou d'interdiction de cession à un descendant ou clause restrictive au droit au renouvellement en cas de décès du preneur, la majoration maximum possible est de 12%.

Cette disposition n'est pas applicable aux baux de carrière et aux baux cessibles hors du cadre familial qui font l'objet de dispositions de prix spécifiques respectivement stipulées aux articles L 416-5 et L 418-2 du code rural et de la pêche maritime.

b – Baux de 9 ans

- bail de 9 ans avec reprise triennale pour les biens des mineurs : minoration de 20 % à compter du début du bail
- bail de 9 ans avec reprise sexennale : minoration de 10 % à compter du premier renouvellement

Le prix des baux à long terme incluant des clauses restrictives des droits de la famille du preneur ou des baux à préavis constants fondés sur l'article L 416-3 du CRPM sera le prix d'un bail de 9 ans.

Article 21 – Baux verbaux et contrat type de bail rural du Finistère

En cas de bail verbal, les clauses et conditions fixées par arrêté préfectoral relatif au contrat type de bail rural du Finistère demeurent applicables.

Il est toutefois précisé que le contrat type de bail à ferme prend effet à la date d'entrée dans les terres ou si celle-ci ne peut être déterminée de façon certaine au 30 septembre précédant le versement du premier fermage.

Article 22 – Exécution

Monsieur le secrétaire général de la préfecture du Finistère, le directeur départemental des territoires et de la mer 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 du Finistère.

Le préfet,

signé

Alain ESPINASSE