



PRÉFET DE LA MANCHE

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

Service économie agricole et des territoires  
DDTM50/SEAT/2014-63

**ARRETE**

**Relatif à l'application du statut du fermage pour les bâtiments d'exploitation et les terres nues, actualisant les minima et maxima des valeurs locatives et le contrat type de bail à ferme**

-----  
**La Préfète du département de la Manche,  
Officier de la Légion d'Honneur,  
Officier de l'Ordre National du Mérite,**

- VU le code rural et de la pêche maritime, notamment le livre IV concernant les baux ruraux ;
- VU la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux ;
- VU la loi 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche ;
- VU l'arrêté préfectoral du 3 septembre 1991 modifié par arrêté préfectoral le 8 février 1996 relatif à l'application du statut du fermage pour les terres nues et les bâtiments d'exploitation ;
- VU les arrêtés préfectoraux du 8 septembre 1995 fixant les minima et maxima exprimés en monnaie des loyers des terres nues ;
- VU l'arrêté préfectoral du 8 février 1996 relatif au loyer des bâtiments d'exploitation ;
- VU l'arrêté préfectoral 29 décembre 2004 relatif au contrat type de bail à ferme ;
- VU l'avis favorable émis par la commission consultative paritaire des baux ruraux au cours de ses réunions des 18 avril et 9 juillet 2014 ;

**SUR** proposition du secrétaire général de la préfecture

**ARRETE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : l'arrêté préfectoral du 3 septembre 1991 modifié par arrêté préfectoral le 8 février 1996 relatif à l'application du statut du fermage pour les terres nues et les bâtiments d'exploitation est abrogé.

**ARTICLE 2** : les arrêtés préfectoraux du 8 septembre 1995 fixant les minima et maxima exprimés en monnaie des loyers des terres nues sont abrogés.

**ARTICLE 3** : l'arrêté préfectoral du 8 février 1996 relatif au loyer des bâtiments d'exploitation est abrogé.

**ARTICLE 4** : l'arrêté préfectoral du 29 décembre 2004 relatif au contrat type de bail à ferme est abrogé.

## **ARTICLE 5 : Bâtiments d'exploitation**

### **5.1 – Catégories de bâtiments d'exploitation**

Cinq catégories de bâtiments d'exploitation sont définies :

- 1<sup>ère</sup> catégorie : stabulation libre bardée sur trois côtés, avec local pour la salle de traite, aire d'exercice, fosse à lisier et silos, le tout en bon état.
- 2<sup>ème</sup> catégorie : hangar bardé sur trois côtés avec une hauteur minimum de 4 mètres sous auvent (stockage, matériel, jeunes bovins,...) avec abords aménagés.
- 3<sup>ème</sup> catégorie : hangar bardé sur trois côtés avec une hauteur minimum de 4 mètres sous auvent (matériel, fourrage, ...); Bâtiments traditionnels aménagés pour une utilisation rationnelle et étables traditionnelles aménagées avec porte permettant l'accès d'engins pour l'alimentation des animaux et l'évacuation des fumiers.
- 4<sup>ème</sup> catégorie : hangar non bardé, bons bâtiments avec bonne couverture, non aménagés mais utilisables (matériel, fourrage, ...).
- 5<sup>ème</sup> catégorie : bâtiments sans valeur, non utilisables

### **5.2 – Minima et maxima au mètre carré couvert des bâtiments d'exploitation**

Les **minima** et les **maxima au mètre carré couvert** sont fixés, par catégorie à la date 1<sup>er</sup> juillet 2014, aux valeurs suivantes et sont actualisés, à compter du 20 septembre chaque année, au vu l'indice national des fermages :

<b>Catégories</b>	<b>Minima (€/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>Maxima (€/m<sup>2</sup>/an)</b>
1 <sup>ère</sup> catégorie	2,05	2,77
2 <sup>ème</sup> catégorie	1,46	2,05
3 <sup>ème</sup> catégorie	0,89	1,46
4 <sup>ème</sup> catégorie	0,35	0,89
5 <sup>ème</sup> catégorie	<i>pour mémoire</i>	0,35

## **ARTICLE 6 : Bâtiments d'exploitation de centre équestre**

Les **minima** et les **maxima au mètre carré** sont fixés, à la date du 1<sup>er</sup> juillet 2014, aux valeurs suivantes et sont actualisés, à compter du 20 septembre chaque année, au vu l'indice national des fermages :

	<b>Minima (en €/m<sup>2</sup>/an)</b>	<b>Maxima (en €/m<sup>2</sup>/an)</b>
<b><u>1<sup>ère</sup> catégorie</u></b> : Bâtiment avec boxes individuels de 10 m <sup>2</sup> environ <b><u>Critères d'appréciation</u></b> : Eau et électricité aux normes, chemin d'accès, situation par rapport aux tiers, fumière aux normes, présence d'un centre d'entraînement	5,00	15,00
<b><u>2<sup>ème</sup> catégorie</u></b> : Stabulation paillée ou abris de plein champ <b><u>Critères d'appréciation</u></b> : Eau et électricité, chemin d'accès	1,50	5,00
<b><u>Autres équipements</u></b> : Pistes et carrières et surfaces assimilées	0,50	1,50

## **ARTICLE 7 : Terres nues**

### **7.1 - Notation**

La valeur locative à l'hectare de terres nues est déterminée à partir d'une notation sur 100 points ;

#### **1 – Structures d'exploitation**

**0 à 30 points**

- . superficie et forme de la parcelle 0 à 8 points
- . éloignement des terres du siège d'exploitation 0 à 10 points
- . regroupement des parcelles 0 à 6 points
- . accès 0 à 6 points

#### **2 – Potentialité de production**

**0 à 55 points**

- . profondeur, qualité, état du sol 0 à 20 points
- . sensibilité aux aléas climatiques (ressuyage, humidité, séchant) 0 à 10 points
- . possibilité de mécanisation, pente (labour, fauche, ensilage) 0 à 25 points

#### **3 – Conditions d'exploitation**

**0 à 15 points**

- . point d'eau : 0 à 5 points
  - soit eau de source en permanence ou adduction d'eau privée
  - soit rivière, ruisseau, retenue avec débit suffisant pour assurer une qualité satisfaisante de l'eau
  - soit adduction d'eau publique (2 points sur 5 points)
  - absence point d'eau : 0 point (sauf sur labour)
- . contraintes d'exploitation diverses 0 à 6 points  
(lignes, poteaux électriques, droit de passage, arbres dans la parcelle)
- . autres éléments : présence de talus, arbres, orientation au soleil et aux vents 0 à 4 points

Pour chaque chapitre, le maximum est ainsi fixé :

- 1 – structures d'exploitation : 30 points
- 2 – potentialité de production : 55 points
- 3 – conditions d'exploitation : 15 points

Toutefois, la part de chaque élément ou de chaque chapitre peut être adaptée sur justifications.

### **7.2 – Coefficient interrégional**

Un coefficient de 1,00 est appliqué à chaque petite région agricole de la Manche :

La Hague	1,00
Val de Saire	1,00
Bocage de Cherbourg/Valognes	1,00
Bocage de Saint-Lô/Coutances	1,00
Cotentin	1,00
Avranchin	1,00
Mortainais	1,00

### **7.3 – Minima et maxima à l’hectare de terres nues (baux d’une durée inférieure à 18 ans)**

Pour les baux d’une durée de moins de 18 ans, les **minima** et les **maxima** à l’hectare de terres nues sont fixés, par petite région agricole, à la date du 1<sup>er</sup> juillet 2014, aux valeurs suivantes et sont actualisés, à compter du 20 septembre chaque année, au vu l’indice national des fermages :

<b>Petites régions agricoles</b>	<b>Minima (en €/ha/an)</b>	<b>Maxima (en €/ha/an)</b>
La Hague	46,21	188,36
Val de Saire	46,21	188,36
Bocage Cherbourg/Valognes	46,21	188,36
Cotentin	46,21	188,36
Bocage Saint-Lô/Coutances	46,21	188,36
Avranchin	46,21	188,36
Mortainais	46,21	188,36

### **7.4 – Valeur locative**

La valeur locative à l’hectare est fixée selon le nombre de points obtenu conformément au barème, tel que défini au paragraphe 7.1 du présent arrêté.

La valeur locative des terres nues, pour lesquelles le nombre de points obtenu est égal à 100, s’élève à la date du 1<sup>er</sup> juillet 2014, à 188,36 €/ha/an.

### **ARTICLE 8 : Minoration**

Si le bail comporte une clause de reprise triennale ou sexennale en application de l’article L 411-6 du code rural et de la pêche maritime, les valeurs locatives des biens loués sont réduites de :

- 10 % en cas de reprise sexennale ;
- 20 % en cas de reprise triennale.

### **ARTICLE 9 : Baux long terme (baux d’une durée supérieure ou égale à 18 ans)**

Pour les baux ruraux d’une durée de 18 ans, la valeur locative est majorée de 18 % à laquelle s’ajoute 1 % par année supplémentaire de bail, sans plafond.

### **ARTICLE 10 : Contrat type de bail à ferme**

Les clauses et conditions, fixées par le contrat type de bail rural annexé au présent arrêté et applicables aux baux verbaux, sont approuvées.

### **ARTICLE 11 : Application dans le temps**

Hormis l’actualisation annuelle de l’indice national des fermages, la valeur locative du fermage, telle que définie par le présent arrêté pour les bâtiments d’exploitation, les bâtiments des centres équestres et les terres nues s’applique aux baux à venir, nouveaux ou à renouveler, à compter de la publication dudit arrêté.

**ARTICLE 12** - Le secrétaire général de la préfecture et 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 inséré au recueil des actes administratifs.

Saint-Lô, le

**24 JUIL. 2014**



**Danièle POLVE-MONTMASSON**