



**PRÉFET
DU MORBIHAN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

relatif à l'application du statut des baux ruraux dans le département du Morbihan

Le préfet du Morbihan
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'Ordre national du Mérite

Vu les dispositions du livre IV du 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 les dispositions du code de la construction et de l'habitation et notamment l'article R111-2 ;

Vu le décret du 19/05/2021 portant nomination de monsieur Joël MATHURIN, préfet du Morbihan ;

Vu l'arrêté préfectoral du 08/10/2009 relatif aux indices de fermage de référence 2009 constituant la base 100 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 16/11/2015 relatif à l'application du statut des baux ruraux dans le département du Morbihan ;

Vu les propositions formulées par la coordination rurale du Morbihan par courrier du 03/01/2022, par la chambre d'agriculture du Morbihan par courrier du 14/01/2022, par le syndicat départemental de la propriété privée rurale du Morbihan par courrier du 21/01/2022 et par le syndicat FDSEA/JA par courrier cosigné du 24/01/2022 ;

Vu le compte-rendu de la réunion de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 26/01/2022 ;

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 les arguments du syndicat départemental de la propriété privée rurale qui sollicite une revalorisation de l'indice des maxima et minima du loyer des terres nues, en rappelant que la volonté est de préserver la surface agricole utile et de lutter contre l'artificialisation des sols, que beaucoup de propriétaires, parmi les 600 adhérents disposent de faibles surfaces (< 20 hectares) et sont souvent retraités, qu'ils disposent de revenus modestes et que le montant du fermage est donc important pour eux, que depuis 2015, l'indice national est passé de 110 à 106,48 soit une baisse de 3,6 %, que pendant la même période l'inflation est passée de la référence de 2500 en 2015 à 2645 (estimé) en 2021, soit + 6 % de hausse, que le rendement locatif connaît une baisse sensible avec une augmentation du prix à l'achat des terres libres de 21 % et celui des terres louées de 16 % ;

Considérant toutefois qu'en vertu de ce qui suit, il n'est pas opportun de rajouter des charges d'exploitation sur les filières agricoles déjà fortement impactées par les augmentations des coûts de production, par les événements de tension inédits liés au contexte sanitaire de la Covid 19 puis du contexte géopolitique de la guerre en Ukraine ;

Considérant les difficultés rencontrées par les filières d'élevage telles qu'elles ressortent de la synthèse de la Commission des comptes de l'Agriculture de la nation du 15 décembre 2021, où il est précisé que dans les élevages, les principales filières ont des revenus bruts en baisse, d'ampleur variable selon les productions, ce qui est confirmé par les résultats 2020 du réseau d'information comptable agricole (RICA) montrant un ralentissement des performances économiques pour une grande majorité des agriculteurs bretons avec en 2020, un EBE (excédent brut d'exploitation) des exploitations bretonnes de 95 milliers d'euros, en baisse de 13 % sur un an et en France une tendance baissière de cet indicateur de 6,7 % ;

Considérant que l'effet de la convergence des aides de la PAC a impacté particulièrement la Bretagne sur la programmation 2014-2020 avec une réduction du potentiel d'aides directes perçues par les agriculteurs (547 M d'euros en 2013 et 425,3 M d'euros en 2019) et que la subvention de la PAC constitue une part non négligeable du revenu ;

Considérant, que d'après les chiffres du recensement agricole, la Bretagne a perdu près d'un quart de ses exploitations agricoles et plus de 20 % de ses actifs agricoles et que face à la pyramide des âges (1/4 des chefs d'exploitations ont plus de 60 ans), le renouvellement des générations constitue un enjeu prioritaire et qu'il y a eu de soutenir la politique d'installation et celle de l'accès au foncier ;

Considérant que les pouvoirs publics multiplient depuis quelques années les textes destinés à assurer des revenus plus équitables aux producteurs agricoles, notamment à travers les dispositions de la loi n° 2021-1357 du 18 octobre 2021 visant à protéger la rémunération des agriculteurs, loi qui est, dans cet objectif, venu renforcer la loi n° 2018-938 du 30 octobre 2018 pour l'équilibre des relations commerciales dans le secteur agricole et alimentaire et une alimentation saine, durable et accessible à tous ;

Considérant que l'agriculture subit une hausse considérable des prix de l'énergie, des engrais, des cours de céréales et de l'alimentation du fait de la guerre en Ukraine et des sanctions d'une ampleur inédite prises par la France et ses partenaires à l'encontre de la Russie, que ces deux pays assurent à eux deux 79 % des exportations mondiales d'huile de tournesol, 30 % du blé et de l'orge, 20 % du maïs, que par ailleurs, plus de 40 % du gaz européen est importé de Russie (entre 20-30 % pour la France) et 30 % du pétrole européen est importé de Russie (10 à 20 % pour la France) ;

Considérant qu'Agreste (revue de statistique du ministère en charge de l'agriculture et de l'alimentation) a publié le 19 avril 2022, les chiffres de février 2022, avec le prix d'achat des intrants qui continue d'augmenter (+20,5 % par rapport à février 2021, après +20,7 % en janvier), avec, comme les mois précédents, les prix des engrais et ceux de l'énergie qui augmentent le plus fortement sur un an, avec respectivement +82,0 % et +35,3 % ;

Considérant que les montants des minima maxima du loyer des terres nues de 2015 demeurent dans la fourchette des montants maximaux fixés dans les autres départements bretons et limitrophes ;

Considérant de ce fait, qu'il n'est pas opportun d'affecter de nouvelles augmentations, ces montants étant par ailleurs chaque année ajustés selon l'évolution de l'indice national de fermages, dont le calcul tient compte pour 60 % de sa valeur de l'évolution RBEA/ha sur 5 ans (revenu brut d'entreprise agricole) et pour 40 % de l'évolution du niveau des prix de l'année n-1 ;

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

ARRÊTE

Article 1 - L'arrêté préfectoral du 16/11/2015 relatif à l'application du statut des baux ruraux est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes.

Titre I : champ d'application

Article 2 - Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime est soumise à l'application des articles L411-4 à L411-8, L411-11 à L411-16 du code rural et de la pêche maritime concernant le contrat, la durée du bail et le prix du bail, sauf dérogation prévue à l'article 5 du présent arrêté.

Article 3 - Le présent arrêté fixe en application de l'article R411-1 du code rural et de la pêche maritime :

1°) Les maxima et minima en monnaie des loyers des bâtiments d'habitation calculés par mètre carré de surface définie conformément aux dispositions de l'article R411-2 du code de la construction et de l'habitation. Ces montants sont arrêtés par catégories en fonction de l'état d'entretien et de conservation des logements, de leur importance, de leur confort et de leur situation par rapport à l'exploitation ; ils tiennent compte des indicateurs publics ou privés mesurant les loyers pratiqués localement.

2°) Les maxima et minima exprimés en monnaie des loyers représentant les valeurs locatives normales des bâtiments d'exploitation (hors exploitations hors sol et spécialisés) et des terres nues, éventuellement par régions naturelles agricoles.

Article 4 - Conditions de révision

Le prix de chaque fermage est établi en fonction, notamment, de la durée du bail, compte tenu d'une éventuelle clause de reprise en cours de bail, de l'état et de l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation, de la qualité des sols ainsi que de la structure parcellaire du bien loué et, le cas échéant, de l'obligation faite au preneur de mettre en œuvre des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement en application de l'article L411-27. Ce prix est constitué, d'une part, du loyer des bâtiments d'habitation et, d'autre part, du loyer des bâtiments d'exploitation et des terres nues.

Le prix des baux en cours ne peut, sous réserve des dispositions figurant au premier alinéa de l'article L411-13 du code rural et de la pêche maritime, être révisé que lors du renouvellement ou, s'il s'agit d'un bail à long terme, en début de chaque nouvelle période de neuf ans. À défaut d'accord amiable, le tribunal paritaire des baux ruraux fixe le nouveau prix du bail.

a) Loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation

Le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation est fixé en monnaie entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative.

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.

b) Loyer des bâtiments d'habitations

Le loyer des bâtiments d'habitation est fixé en monnaie entre des maxima et des minima qui sont arrêtés par l'autorité administrative sur la base de références calculées d'après des modalités définies par décret.

Ce loyer ainsi que les maxima et les minima sont actualisés, chaque année, selon la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Ces références sont applicables aux baux en cours à la date d'entrée en vigueur de l'acte pris par l'autorité administrative dans chaque département pour arrêter les maxima et les minima. Le loyer des bâtiments d'habitation stipulé dans ces baux peut être révisé à l'initiative de l'une des parties au bail à compter de la publication de l'acte ci-dessus mentionné. À défaut d'accord entre les parties, le loyer des bâtiments d'habitation est fixé par le tribunal.

Article 5 - Dérogations

En application de l'article L 411-3 du code rural et de la pêche maritime, les dispositions des articles L411-4 à L411-7, L411-8 (alinéa 1), L411-11 à L411-16 et L417-3 ne s'appliquent pas à toute parcelle de terre ou groupe de parcelles d'une contenance égale ou inférieure à **50 ares de terres labourables ou de prairies**, appartenant à un même propriétaire et loués à un même fermier, à condition qu'elles ne constituent pas un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole.

Cette superficie est réduite à 25 ares lorsqu'il s'agit :

- de cultures horticoles, de pépinières fruitières et d'ornement,
- de cultures maraîchères, légumières ou fruitières étant précisé que les cultures légumières s'entendent de cultures de plein champ, soit de pommes de terre de primeur, soit d'artichauts, soit de choux-fleurs, à l'exclusion de tout autre production légumière secondaire ou dérobé,
- de parcelles ayant porté de telles cultures pendant au moins trois années au cours des cinq années calendaires précédant l'année au cours de laquelle application serait demandée des dispositions du présent arrêté.

Une dérogation est apportée aux dispositions ci-dessus pour les parcelles inférieures aux superficies mentionnées qui sont :

- soit attenantes aux bâtiments et cours d'exploitation,
- soit entourées pour plus de la moitié de leur périmètre de terres mises en valeur par le même exploitant.

Ces parcelles, en raison de leur situation, quelle que soit leur superficie, seront soumises au statut des baux.

Selon l'article L412-14 du code rural et de la pêche maritime pour les baux conclus entre copartageants d'une exploitation agricole par application de l'article 832-2 du code civil, aucune surface minimum n'est fixée.

La dérogation prévue au premier alinéa de l'article L411-3 du code rural et de la pêche maritime et reprise dans le présent article ne s'applique pas aux parcelles ayant fait l'objet d'une division depuis moins de neuf ans.

Titre II – Valeurs locatives des biens loués

Article 6 - Valeur locative des terres nues

Le département du Morbihan est divisé en deux zones naturelles selon la cartographie en annexe 1 :

- la zone 1 qui comprend les communes de Gueltas, Guern, Kerfourn, Noyal-Pontivy, Pontivy, Saint-Gérand-Croixanvec, St Gonnery, St Thuriau, Le Sourn, Cléguérec, Kergrist, Malguénac, Neuillac, St Aignan, Ste Brigitte, Séglien, Silfiac, Bréhan, Crédin, Lantillac, Pleugriffet, Radenac, Réguiny, Rohan, La Chapelle Neuve, Locminé, Moréac, Moustoir'Ac, Evellys, Plumelin, Baud, Pluméliau-Bieuzy, Guénin, Melrand, St Barthelemy,
- la zone 2 pour le reste du département.

Article 7 - Pour déterminer la catégorie à laquelle elle appartient, chaque exploitation de polyculture donnée à bail est analysée de la manière suivante :

Les terres sont divisées en îlots de culture. Cette dénomination désigne un ensemble de parcelles cadastrales identiques auxquelles peut s'appliquer la même notation. Par contre, si une parcelle n'est pas homogène, elle devra être divisée comme l'exige la nature des lieux.

Compte tenu de la vocation d'élevage du département du Morbihan, il n'y a pas lieu d'établir une distinction entre les terres de labour et les prairies. De ce fait, quelle que soit la nature des cultures implantées sur les terrains, ceux-ci sont classés en fonction des normes suivantes.

Chaque îlot est noté d'après les 4 critères suivants, la qualité et l'état du sol, le morcellement et la forme, l'accès et le regroupement des parcelles, le relief et l'exposition :

1°) La qualité et l'état du sol

La note attribuée varie de 0 à 83 points en zone 1 à 0 à 66 points en zone 2 en fonction des critères suivants :

- **le comportement cultural** des sols tel qu'il est connu des praticiens ;
- **la profondeur** : il s'agit de la distance séparant la surface du sol de la roche dure ou de la zone impénétrable aux végétaux cultivés ;
- **la composition physique** : il est tenu compte de la teneur en terre fine (éléments durs inférieurs à 2 mm), en matières organiques et en argile de l'horizon superficiel (25 centimètres d'épaisseur). La présence de cailloux (éléments durs d'un diamètre supérieur à 30 mm) est pénalisée ;
- **l'hydromorphie** : il s'agit de la distance séparant la surface du sol de la zone présentant des signes d'asphyxie. Ceux-ci se révèlent par une zone oxydée et présentant des taches de rouille accompagnées parfois de concrétions d'oxydes de fer allant du rouge au noir.

L'asphyxie peut également se traduire par la formation de zones réduites d'un aspect gris bleuté appelé **pseudo-gley** (moins de 50 %) ou **gley** (plus de 50 %).

Le classement s'effectue conformément au barème suivant :

1ère classe de 78 à 83 points en zone 1 61 à 66 points en zone 2

Seuls peuvent appartenir à cette classe les sols qui satisfont à toutes les conditions suivantes :

- il est possible d'y implanter toutes les cultures habituellement pratiquées dans la région en obtenant les meilleurs rendements,
- les interventions culturales et le pâturage des bovins peuvent y être pratiqués toute l'année,
- la profondeur atteint au moins 80 centimètres,

- la teneur en matière organique atteint au moins 5 % et la terre fine 90 % dont au moins 18 % d'argile avec un maximum de 22 %,
- il n'existe pas de signe d'asphyxie à moins de quatre-vingts centimètres de la surface du sol,
- la teneur en cailloux est inférieure ou égale à 5 %.

2^{ème} classe de 65 à 77 points en zone 1
54 à 65 points en zone 2

Par rapport à la première classe, il est possible d'admettre :

- une profondeur d'au moins 60 centimètres,
- quelques écarts sur la composition physique sans être en deçà de 3% pour la matière organique,
- 80 % de terre fine dont 15 à 25 % d'argile,
- il n'existe pas de signe d'asphyxie à moins de 60 centimètres,
- la teneur en cailloux est égale ou inférieure à 10 %.

3^{ème} classe de 54 à 64 points en zone 1
43 à 53 points en zone 2

Il s'agit de sols aptes à supporter toutes les interventions culturales et le pâturage des bovins pendant au moins dix mois dans l'année. En outre ils satisfont à tous les critères suivants :

- la profondeur atteint au moins quarante centimètres,
- il n'existe pas de signes d'asphyxie à moins de quarante centimètres,
- la teneur en terre fine atteint au moins 75 %,
- la charge en cailloux ne dépasse pas 20 %.

4^{ème} classe de 43 à 53 points en zone 1
32 à 42 points en zone 2

Il s'agit de sols qui, sans satisfaire aux critères exigés pour les trois premières classes, peuvent néanmoins être labourés et produire des cultures fourragères avec des rendements moyens ou irréguliers. En outre, ils sont aptes à supporter le pâturage des bovins pendant au moins huit mois dans l'année.

5^{ème} classe de 30 à 42 points en zone 1
19 à 31 points en zone 2

Il s'agit de sols aptes à recevoir des interventions culturales annuelles et destinées normalement à porter des prairies naturelles.

6^{ème} classe de 0 à 29 points en zone 1
0 à 18 points en zone 2

Sols nus mais susceptibles d'être utilisés par l'exploitant (landes, rochers...).

2°) Le morcellement et la forme :

Chaque îlot reçoit une note variant de **0 à 14 points** en zone 1 à **0 à 12 points** en zone 2 en fonction de :

- l'étendue du champ :
 - sur **7 points** en zone 1,
 - sur **6 points** en zone 2 (une parcelle inférieure à deux hectares ne pourra obtenir la note maximum),
- la régularité de ses formes :
 - sur **4 points** en zone 1,
 - sur **4 points** en zone 2,
- la présence éventuelle d'éléments (arbres, pylônes,...) pouvant gêner le travail mécanique du sol :
 - sur **3 points** en zone 1,
 - sur **2 points** en zone 2.

3°) L'accès et le regroupement des parcelles :

Chaque îlot reçoit une note variant de

- ▶ **0 à 11 points** en zone 1, dont 5 points pour l'accès et 6 points pour l'appréciation du regroupement des parcelles,
- ▶ **0 à 10 points** en zone 2, dont 5 points pour l'accès et 5 points pour l'appréciation du regroupement des parcelles.

4°) Le relief et l'exposition :

Pour ces critères, chaque îlot reçoit une note variant de :

- ▶ **0 à 11 points** en zone 1, dont 6 points pour le relief et 5 points pour l'exposition,
- ▶ **0 à 9 points** en zone 2, dont 5 points pour le relief et 4 pour l'exposition.

Article 8 - Fixation des minima maxima des terres nues

Le total des points attribués à chaque îlot est multiplié par la surface considérée. En additionnant les chiffres ainsi obtenus et en divisant le total par la superficie de l'exploitation ou du fonds étudié, on obtient en points, la valeur locative moyenne des terres louées. En fonction de cette valeur, les terres sont classées en 5 catégories conformément au tableau ci-dessous.

La référence du point base 100 est de 1,61 €.

Les tarifs minimum et maximum applicables à ces exploitations sont les suivants (valeur du 01/09/2021 au 31/08/2022 correspondant à l'indice 106,48 et à une valeur du point de 1,71€).

ZONE 1

Nombre de points obtenus	Nombre de points obtenus	Catégorie	MINIMA en €	MAXIMA en €
<i>Supérieur à</i>	<i>Inférieur ou égal à</i>		en euros	
106	119	1	181,26	203,49
93	106	2	159,03	181,26
70	93	3	119,70	159,03
49	70	4	83,79	119,70
29	49	5	49,59	83,79

ZONE 2

Nombre de points obtenus	Nombre de points obtenus	Catégorie	MINIMA en €	MAXIMA en €
<i>Supérieur à</i>	<i>Inférieur ou égal à</i>		en euros	
86	97	1	147,06	165,87
72	86	2	123,12	147,06
54	72	3	92,34	123,12
37	54	4	63,27	92,34
18	37	5	30,78	63,27

Article 9 – Valeur locative et fixation des minima maxima des terres en exploitation maraîchère et horticole

L'exploitation maraîchère et horticole est caractérisée par un ou plusieurs équipements spécifiques existants lors de l'entrée du preneur dans les lieux : existence d'un réseau d'irrigation avec prises d'eau en nombre suffisant, équipements en serres, tunnels, forages avec ou sans pompe, bassin de rétention...

En fonction de cette valeur locative, calculée selon les modalités de l'article 6, les terres sont classées en 5 catégories conformément au tableau ci-dessous (valeur du 01/09/2021 au 31/08/2022 correspondant à l'indice 106,48 et à une valeur du point de 1,71€).

ZONE 1

Nombre de points obtenus	Nombre de points obtenus	Catégorie	MINIMA en €	MAXIMA en €
<i>Supérieur à</i>	<i>Inférieur ou égal à</i>		en euros	
449	513	1	767,79	877,23
385	449	2	658,35	767,79
289	385	3	494,19	658,35
192	289	4	328,32	494,19
96	192	5	164,16	328,32

ZONE 2

Nombre de points obtenus	Nombre de points obtenus	Catégorie	MINIMA en €	MAXIMA en €
<i>Supérieur à</i>	<i>Inférieur ou égal à</i>		en euros	
379	433	1	648,09	740,43
325	379	2	555,75	648,09
244	325	3	417,24	555,75
162	244	4	277,02	417,24
81	162	5	138,51	277,02

Article 10 - Valeur locative et fixation des minima maxima des bâtiments d'exploitation

I – Définition

Par "*bâtiment*", il faut entendre l'ouvrage immobilier avec ses éléments constitutifs ainsi que ses éléments d'équipement, dissociables ou indissociables, relevant des domaines d'application des garanties des constructeurs aux termes des articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du code civil.

II – Loyer normal d'un bâtiment d'exploitation

Le loyer annuel normal d'un bâtiment d'exploitation, à la date du présent arrêté, est estimé en appliquant la formule suivante:

$$\text{LOYER} = P \times C \times T$$

Les éléments P, C, et T sont définis comme suit :

P = " PRIX DE RÉFÉRENCE "

- Lorsqu'il s'agit d'un **bâtiment ancien** - tel un bâtiment en pierres - **sans affectation moderne spéciale d'exploitation**, le *prix de référence*, stipulé à l'**annexe n°5** du présent arrêté, est fixé à **60,34 euros / m²** de surface au sol intérieure, compte-tenu de l'ancienneté du bâtiment et du loyer antérieur y afférent.

Par "*affectation moderne spéciale d'exploitation*", il faut entendre un aménagement existant pour une utilisation spéciale d'exploitation, telle que laiterie, salle de traite, porcherie, etc ... satisfaisant à des conditions modernes d'utilisation, au regard des normes réglementaires et techniques en vigueur. Ne relèveront donc pas de cette exception, notamment les locaux d'élevage obsolètes, ateliers non aménagés, garages, remises, débarras, etc ...

- Lorsqu'il s'agit d'une **grange en pierres de plus de 50 m²** de surface au sol intérieure **permettant l'abri de tracteur ou autre gros matériel automoteur**, le *prix de référence*, stipulé à l'**annexe n°5** du présent arrêté, est fixé à **94,78 euros / m²** de surface au sol intérieure, étant donné l'ancienneté du bâtiment mais compte tenu cependant de ses possibilités d'utilisation.
- Lorsqu'il s'agit d'**autres bâtiments d'exploitation**, les *prix de référence* correspondants sont fixés en **annexe n°5** du présent arrêté, d'après la valeur actuelle de construction neuve de bâtiments de fonction équivalente, construits au meilleur coût, suivant des modalités techniques optimales, nécessaires et suffisantes, permettant un même usage ou une même production.

La valeur de construction neuve est, s'il y a lieu, diminuée eu égard aux subventions publiques ordinairement obtenues pour la construction du type d'ouvrage considéré. Il en est ainsi des serres et de la plupart des fosses à lisier dont les valeurs de construction ont été, de façon moyenne et forfaitaire, réduites de 15%.

Il y a lieu d'évaluer le *prix de référence* total du ou des bâtiments d'exploitation considérés, à la date du présent arrêté, sans double emploi, à partir des prix de référence unitaires appropriés à la production, ou appropriés aux différents éléments constitutifs du ou des bâtiments dont il s'agit.

C = "COEFFICIENT D'ÉTAT ET DE FONCTIONNALITÉ" (CoEF)

Le *coefficient d'état et de fonctionnalité (coef)* résulte d'une évaluation, aussi objective que possible, de l'*état* et de la *fonctionnalité* du ou des bâtiments d'exploitation, et le cas échéant d'éléments constitutifs, pour aboutir s'il y a lieu à une pondération de leur prix de référence.

Ce coefficient est déterminé par addition de deux notes estimées chacune entre 0 et 1, l'une relative à l'*état* considérée au taux de 40 %, l'autre relative à la *fonctionnalité* considérée au taux de 60 %.

Pour ce qui est de l'*état* de l'ouvrage, il y a lieu d'apprécier l'état actuel des matériaux mis en œuvre, leur qualité, leur état d'entretien, leur éventuelle vétusté.

Pour ce qui est de la *fonctionnalité* de l'ouvrage, il y a lieu d'apprécier, le cas échéant :

- la conformité, ou l'écart, par rapport aux normes réglementaires en vigueur ;
- la conformité, ou l'écart, et la cohérence par rapport aux normes techniques de production ou d'exploitation recommandées ;
- l'aptitude à permettre des résultats technico-économiques performants ;
- la cohérence de la chaîne des bâtiments d'exploitation considérés ;
- la commodité, l'agencement, le confort d'utilisation ;
- l'existence d'éventuelles contraintes de voisinage ;
- les avantages ou inconvénients inhérents aux dimensions ;
- la situation, la facilité d'accès ;
- la dispersion, ou non, des bâtiments.

Le *coefficient d'état et de fonctionnalité (CoEF)* est déterminé de la façon la plus appropriée soit par ouvrage, soit pour l'ensemble des ouvrages.

Exemple de calcul:

Soit un poulailler, objet des notations suivantes: **Etat** = 0,8 ; **Fonctionnalité** = 0,7

Le *CoEF* est évalué comme suit:

40 % **état** + 60 % **fonctionnalité**, soit $(0,8 \times 40 \%) + (0,7 \times 60 \%) = 0,74$

T = "TAUX DE RÉMUNÉRATION"

Aux termes du présent arrêté, ce taux de rémunération est fixé à 2,75 %, en considération tant des valeurs locatives anciennement fixées ou d'usage dans le département du Morbihan que de celles actuellement retenues dans les départements voisins.

III – Maxima et minima de loyers applicables aux bâtiments d'exploitation

Les maxima et minima applicables aux loyers des bâtiments d'exploitation - précisés en l'**annexe n°5** du présent arrêté - sont définis par les dispositions ci-après, qui établissent trois catégories de bâtiments d'exploitation.

- Catégorie 1 : "bâtiments très fonctionnels et bien entretenus"

Il s'agit des bâtiments dont le coefficient C d'état et de fonctionnalité (*CoEF*) a une valeur supérieure à 0,75. Les maxima et minima de loyers qui leurs sont applicables, sont respectivement déterminés par l'application de coefficients C égaux à 1 et 0,75 dans la formule d'évaluation de loyer prévue au paragraphe I du présent article.

- Catégorie 2 : "bâtiments moyens"

Il s'agit des bâtiments dont le coefficient C d'état et de fonctionnalité (*CoEF*) a une valeur inférieure ou égale à 0,75 et supérieure à 0,4. Les maxima et minima de loyers qui leurs sont applicables, sont respectivement déterminés par l'application de coefficients C égaux à 0,75 et 0,4 dans la formule d'évaluation de loyer prévue au paragraphe I du présent article.

- Catégorie 3 : "autres bâtiments"

Il s'agit des bâtiments dont le coefficient C d'état et de fonctionnalité (*CoEF*) a une valeur inférieure ou égale à 0,4. Les maxima et minima de loyers qui leurs sont applicables, sont respectivement déterminés par l'application de coefficients C égaux à 0,4 et 0,1 dans la formule d'évaluation de loyer prévue au paragraphe I du présent article.

IV – Équipements et matériels d'exploitation

Les équipements intérieurs ou extérieurs, et d'une manière générale tous les biens meubles ou facilement démontables sans dégradation pour l'immeuble, ne sont pas compris dans les valeurs locatives ci-dessus déterminées pour les bâtiments d'exploitation proprement dits, à l'exception cependant des éléments d'équipement entrant dans la composition même du bâtiment tel que défini au point I du présent article.

Pour ce qui est de ces biens et équipements, immeubles par destination, non-compris dans les valeurs locatives ci-dessus déterminées, le présent arrêté a prévu, en son **annexe n°5**, au regard de certains bâtiments accompagnés d'une masse importante d'équipements mobiliers ou de matériel nécessaires à leur exploitation, une estimation de valeur locative y afférente également fixée suivant la formule $LOYER = P \times C \times T$, déterminée comme suit :

P = " PRIX DE RÉFÉRENCE "

Les **prix de référence** sont fixés à l'**annexe n°5** d'après la valeur actuelle des équipements et matériel neufs, nécessaires et suffisants, achetés au meilleur coût.

Pour l'évaluation du loyer, les **prix de référence** ainsi fixés de certains équipements et matériels d'exploitation, ont été déterminés avec un abattement forfaitaire de 20%, pour notamment tenir compte de leur âge moyen ainsi que des habituels frais annuels d'entretien locatifs y afférents.

C = "COEFFICIENT D'ÉTAT ET DE FONCTIONNALITÉ" (CoEF)

Le **coefficient d'état et de fonctionnalité (CoEF)** résulte d'une évaluation, aussi objective que possible, de l'**état** et de la **fonctionnalité** des équipements mobiliers et du matériel d'exploitation considérés, pour aboutir s'il y a lieu à une pondération de leur prix de référence.

Ce coefficient est déterminé par addition de deux notes estimées chacune entre 0 et 1, l'une relative à l'**état** considérée au taux de 40 %, l'autre relative à la **fonctionnalité** considérée au taux de 60 %.

Pour ce qui est de l'**état**, il y a lieu d'apprécier leur qualité, leur état d'entretien, leur éventuelle vétusté.

Pour ce qui est de la **fonctionnalité**, il y a lieu d'apprécier, le cas échéant :

- la conformité, ou l'écart, par rapport aux normes réglementaires en vigueur ;
- la conformité, ou l'écart, par rapport aux normes techniques de production ou d'exploitation recommandées ;
- l'aptitude à permettre des résultats technico-économiques performants ;
- la cohérence des équipements et matériels considérés ;
- la commodité, l'agencement, le confort d'utilisation ;
- les avantages ou inconvénients inhérents aux dimensions ;
- le caractère complet ou incomplet des équipements mobiliers et matériels considérés.

T = "TAUX DE RÉMUNÉRATION"

Aux termes du présent arrêté, le taux de rémunération pour ces équipements mobiliers et matériel d'exploitation, est fixé à **5,5 %**, en considération de leur durée habituelle moyenne d'usage.

Maxima et minima de loyers préconisés pour ces équipements et matériel d'exploitation

Les maxima et minima de loyers prévus aux termes du présent arrêté - tels que précisés en son **annexe n°5** - sont définis par les dispositions ci-après, qui établissent trois catégories :

- **Catégorie 1** : "équipements mobiliers et matériels très fonctionnels et bien entretenus"

Ceux dont le coefficient C d'état et de fonctionnalité (CoEF) a une valeur supérieure à 0,75. Leurs maxima et minima de loyers sont respectivement déterminés par l'application de coefficients C égaux à 1 et 0,75 dans la formule d'évaluation de loyer ci-dessus prévue.

- **Catégorie 2** : "équipements mobiliers et matériels moyens"

Ceux dont le coefficient C d'état et de fonctionnalité (CoEF) a une valeur inférieure ou égale à 0,75 et supérieure à 0,4. Leurs maxima et minima de loyers sont respectivement déterminés par l'application de coefficients C égaux à 0,75 et 0,4 dans la formule d'évaluation de loyer ci-dessus prévue.

- **Catégorie 3** : "autres équipements mobiliers et matériels"

Ceux dont le coefficient C d'état et de fonctionnalité (CoEF) a une valeur inférieure ou égale à 0,4. Leurs maxima et minima de loyers sont respectivement déterminés par l'application de coefficients C égaux à 0,4 et 0,1 dans la formule d'évaluation de loyer ci-dessus prévue.

V – Loyers applicables aux bâtiments et installations équestres

Les loyers applicables aux bâtiments et installations équestres sont précisés en **annexe n°5** du présent arrêté.

VII - Dispositions diverses

Il est rappelé aux parties l'obligation, prévue aux termes de l'article L.411-4 du code rural et de la pêche maritime, de dresser un état des lieux qui doit constater avec précision l'état des bâtiments d'exploitation. Aux termes du présent arrêté, il est aussi recommandé d'opérer dans cet état des lieux, la description de l'état des équipements mobiliers et du matériel d'exploitation, immeubles par destination, éventuellement compris dans la location.

Cependant il est préconisé aux parties d'envisager l'acquisition par le fermier des équipements mobiliers et matériel d'exploitation, pour éviter d'éventuelles difficultés liées à l'obligation de remplacement ou de réparation en cours de location.

Une application étendue des méthodes d'évaluation développées aux termes du présent article est recommandée aussi pour l'estimation des loyers des bâtiments, équipements ou matériels d'exploitation qui n'ont pas été prévus en l'**annexe n°5**.

Article 11 - Valeur locative et fixation des minima maxima de la maison d'habitation

La maison d'habitation doit répondre aux normes minimales d'habitabilité fixées en application de l'article 1719 (1°) du code civil, elle est classée conformément à la grille de notation suivante et ce sans prendre en compte les améliorations effectuées par le fermier jusqu'à son départ de l'exploitation :

1. Grille de notation

Éléments notés	Descriptif	Estimation	Notation
GROS ŒUVRE	Construction neuve ou récente	TRÈS BON	10 à 8
	Construction en bon état sans trace de vétusté et ayant conservé malgré son âge toutes les qualités initiales	BON	7 à 5
	Murs ou charpentes présentant des fissures ou des déformations mineures	MOYEN	4 à 1
TOITURE	Neuve	TRÈS BON	10 à 9
	En parfait état d'étanchéité. Présence de gouttières et de conduites d'eux pluviales en bon état	BON	8 à 5
	Bon état d'étanchéité. Présence ou non de gouttières et conduites d'eaux pluviales en mauvais état	MOYEN	4 à 1
MENUISERIES	Habitation bénéficiant d'une isolation aux normes ayant conservé malgré son âge toutes ses qualités initiales avec ouvertures en double vitrage et peintures extérieures faites depuis moins de 9 ans	TRÈS BON	10 à 8

	Bon état de fonctionnement et peintures extérieures faites depuis moins de 9 ans	BON	7 à 5
	Peintures faites depuis plus de 9 ans ou étanchéité aux grosses pluies non assurée Jeu des portes et fenêtres	MOYEN	4 à 1
ENDUIT INTÉRIEUR	Murs plans dont les enduits sont en parfait état	BON	10 à 8
	Enduits présentant quelques dégradations	MOYEN	7 à 5
CARRELAGE ET SOL	Sol uni propre et d'entretien facile	BON	10 à 8
	Sol présentant des ondulations ou différences de niveaux entre les pièces, augmentant les difficultés d'entretien	MOYEN	7 à 4
Total pour les critères d'entretien et de conservation :			50 à 11

ÉLECTRICITÉ	Neuve	TRÈS BON	10 à 8
	Installation en bon état général, comportant au minimum une lampe et une prise de courant par pièce et permettant l'utilisation d'appareil thermique	BON	7 à 5
	Installation relativement vétuste, répondant aux normes de sécurité, et avec certaines pièces ne comportant pas de prise	MOYEN	4 à 1
ÉQUIPEMENT SANITAIRE	Habitation comptant plus de 3 postes d'eau chaude et 2 WC minimum		10 à 8
	Habitation comptant 3 postes d'eau chaude (évier, lavabo, douche et/ou baignoire) et 1 WC		7 à 5
	Habitation comptant moins de 3 postes d'eau chaude (évier et douche ou baignoire) et 1 WC		4 à 1
MODE DE CHAUFFAGE (1)	Chauffage central permettant d'assurer dans de bonnes conditions le chauffage de l'ensemble du logement		5 à 4
	Convecteurs électriques en nombre suffisant pour assurer dans de bonnes conditions le chauffage de l'ensemble du logement		3 à 2
	Chauffage notoirement insuffisant pour l'ensemble du logement ou absence de chauffage		2 à 1
Performance énergétique (1)	Classes A ou B		10
	Classe C		8
	Classe D		6
	Classe E		4
	Classe F		1
VENTILATION	Présence ou absence de traces d'humidité issues d'infiltrations ou de condensations		10 à 0
	Présence ou non d'une VMC		10 à 0
Total pour les critères de confort :			50 à 7
ORIENTATION	Exposition au Sud ou autres		10 à 6
Situation par rapport à l'exploitation	- Attenante à un bâtiment d'exploitation :		3 à 1
	- Placée à moins de 50 m d'un bâtiment d'exploitation :		6 à 4
	- placée à 50 m ou plus d'un bâtiment d'exploitation :		7 à 10
Total pour l'orientation et la situation :			20 à 7
Totaux pour l'habitation :			125 à 30

2. Classement en catégories et fixation des tarifs minimum et maximum des locations

En fonction du nombre de points obtenu au paragraphe ci-dessus, les bâtiments d'habitation sont classés en catégories et leur valeur locative par m² et par an est fixée comme suit :

Définition des catégories	Nombre de points	Valeurs en euros/m ² /an (valeur 2009)	
		Maxi	Mini
Catégorie 1	de 125 à 104	71,28	65,28
Catégorie 2	de 103 à 84	65,00	59,57
Catégorie 3	de 83 à 66	59,28	54,43
Catégorie 4	de 65 à 46	53,83	48,11
Catégorie 5	de 45 à 30	47,80	42,72

L'indice de référence des loyers pour le 1^{er} trimestre 2009 paru au journal officiel du 17 avril 2009 est de **117,70**.

3. Surface privative et importance du logement

Les prix définis au point 2 de l'article 13 ci-dessus s'appliquent à la surface habitable définie par l'article R*111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation qui est la surface de plancher construite y compris les loggias couvertes, combles non aménagés, vérandas, volumes vitrés couverts dès lors qu'ils sont supérieurs à 1,80 m et à 8 m², après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres, parties de locaux inférieurs à 1,80 m et lots ou fraction de lots inférieur à 8 m².

Il n'est pas tenu compte de la superficie des caves, sous sols, remises, garages, terrasses, loggias non couvertes, balcons, séchoirs extérieurs au logement, prévus à l'article R*111-10 du Code de la Construction, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres **et lots ou fraction de lots inférieur à 8 m²**.

Titre III – Variation de la valeur locative selon la durée du bail

Article 12 - Bail à long terme

Dans le cas d'un bail conclu pour une durée d'au moins 18 ans et renouvelable par période de 9 ans ou d'un bail de 25 ans, le bailleur peut, sous réserve des conditions prévues au 2^{ème} alinéa ci-dessous, pendant la durée initiale du contrat, majorer les tarifs minimum et maximum prévus aux articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11 du présent arrêté de 20 %. La présente disposition n'est pas applicable aux baux de carrière et aux cessibles hors cadre familial faisant l'objet de dispositions spécifiques selon les articles L416- 5 et L418-2 du code rural et de la pêche maritime .

Toutefois, si le contrat contient une clause prévoyant que les descendants du preneur ne peuvent bénéficier des dispositions des articles L411-35 et L411-38 du code rural et de la pêche maritime interdisant ou limitant, en cas de décès du preneur, les possibilités de transmission du bail, les tarifs prévus par les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11 ne sont pas majorés.

Ce sont également les tarifs fixés par les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11 qui s'appliquent aux baux prévus par l'article L416-3 du code rural et de la pêche maritime.

Article 13 - Clauses de reprise

Si la clause de reprise sexennale au sens de l'article L411-6 du code rural et de la pêche maritime est incluse dans le bail, les tarifs fixés par les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11 sont réduits de 20 % ; s'il s'agit d'une clause de reprise triennale au sens du même article précité, ils subissent une baisse de 40 %.

Article 14 - Les situations exceptionnelles

Les situations exceptionnelles qui n'ont pas été prévues par le présent arrêté, tant en ce qui concerne les terres, que les bâtiments d'exploitation ou la maison d'habitation, font l'objet d'un accord entre les parties ou de la saisine du tribunal paritaire des baux ruraux.

Lorsque des contraintes juridiques particulières affectent les conditions d'exploitation des biens loués (périmètre de captage...), le fermage peut être réduit dans les mêmes conditions.

Titre IV – Travaux d'amélioration

Article 15 - Travaux d'amélioration pouvant être exécutés après information du bailleur

Peuvent être effectués sans l'accord préalable mais après information du bailleur dans les conditions fixées par l'article L411-73 du code rural et de la pêche maritime, les travaux d'amélioration suivants concernant les **bâtiments d'exploitation** existant sur une exploitation agricole :

A. Alimentation en eau

- captage de source ou forage de puits avec busage et dalle de couverture,
- installation d'un groupe motopompe ou autre système,
- pose des canalisations intérieures et extérieures ainsi que des robinets de puisage et des abreuvoirs automatiques.

B. Alimentation en électricité

- mise en place des supports et installation des câbles extérieurs ou intérieurs,
- amélioration ou réfection des installations électriques existantes en vue notamment de leur adaptation aux règlements de sécurité de l'E.D.F.

C. Protection du cheptel vif

- création ou aménagement de locaux d'isolement et de quarantaine (à l'exclusion de constructions nouvelles),
- percement ou agrandissement d'ouvertures,
- cimentage des sols et des murs dans les locaux occupés en permanence par des animaux domestiques (écurie, étables, etc...) avec rigole d'évacuation,
- aménagements permettant la stabulation libre, ou création dans les locaux déjà existant d'annexes telles que laiteries, salle de traite, nursery, local de vêlage, salle de préparation d'aliments.

D. Conservation des récoltes et des éléments fertilisants organiques

- création d'aires cimentées pour implantation de cellules à grains, aliments composés, citerne à fuel,
- création d'aires cimentées avec évacuation des jus d'ensilage,
- création ou agrandissement de fosse à purin ou à lisier, de plates-formes à fumier.

Article 16 - Sont également autorisés :

- après information du bailleur : la participation du preneur aux opérations collectives d'assainissement, de drainage et d'irrigation dans les conditions fixées par l'article L411-73 du code rural et de la pêche maritime,
- après autorisation écrite du bailleur : l'arasement des talus situés à l'intérieur du fonds loué, est également autorisée dans les conditions fixées par l'article L411-28 du même code. Nonobstant les obligations réglementaires en vigueur.

Article 17 - Durées d'amortissement

L'indemnité due par le bailleur au preneur sortant ayant apporté des améliorations au fonds loué est calculée en tenant compte des temps d'amortissement ci-après lorsqu'il s'agit de bâtiments d'habitation, d'exploitation ou d'ouvrages incorporés au sol :

A. Bâtiments d'habitation :

**Durée
d'amortissement**

- Maisons de construction traditionnelle :	
* Maisons construites par le preneur	55 ans
* Extensions ou aménagements :	
Gros œuvre	30 ans
Autres éléments	20 ans
- Maisons préfabriquées	25 ans

B. Bâtiments d'exploitation :

- 1) Ouvrages autres que ceux définis aux 3 et 4 en matériaux lourds ou demi-lourds, tels que maçonnerie de pierres d'épaisseur au moins égale à 30 cm, briques d'épaisseur égales ou supérieures à 12 cm, béton armé et agglomérés de ciment (parpaings) ; ossatures et charpentes métalliques ou en bois traité : 25 ans
- 2) Ouvrages autres que ceux définis aux 3 et 4 en matériaux légers, tels que bardages en matériaux légers ou incomplets ou briques d'épaisseur inférieures à 12 cm ; ossatures et charpentes autres que celles précédemment définies : 20 ans
- 3) Couvertures en tuiles, ardoises, tôle galvanisée d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 mm ou matériaux de qualité au moins équivalente : 20 ans
4. autres modes de couverture : tôle galvanisée de moins de 0,6 mm notamment : 15 ans

C. Ouvrages incorporés au sol :

1. Ouvrages constituant des immeubles par destination, à l'exception des ouvrages ou installations énumérées au 2° :
 - a) fosses à lisier et plate-forme 25 ans
 - b) installations d'alimentation en eau, d'irrigation, d'assainissement, de drainages notamment 20 ans
 - c) installations électriques dans des bâtiments autres que des étables 20 ans
 - d) installations électriques dans des étables et installations électriques extérieures 20 ans

2. Autres ouvrages ou installations, tels que clôtures ou matériel scellé au sol dans les bâtiments :
- a) ouvrages et installations ne comportant pas d'éléments mobiles 15 ans
 - b) ouvrages et installations comportant des éléments mobiles tels que matériel de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement 15 ans

Article 18 - Part du fonds susceptible d'être échangée

En application de l'article L411-39 du code rural et de la pêche maritime, le fermier peut échanger en jouissance une partie des terres affermées en vue d'améliorer les conditions d'exploitation et de restructuration parcellaire. La part de la surface du fonds loué susceptible d'être échangée en jouissance est fixée à la moitié des terres louées par propriétaire.

Article 19 - Surface pouvant être reprise par le bailleur pour la construction d'une habitation

En application de l'article L411-57 du code rural et de la pêche maritime, le bailleur peut reprendre une superficie fixée à 1 500 m² pour lui-même ou l'un des membres de sa famille jusqu'au troisième degré inclus :

- en vue de la construction d'une maison d'habitation,
- pour des terrains attenants ou jouxtant des maisons d'habitation existantes dépourvue de dépendance foncière suffisante.

Article 20 - Les annexes relatives au zonage (annexe 1), au décompte du prix du loyer de la maison d'habitation (annexe 2), au contrat type de bail à ferme (annexe 3), au modèle indicatif d'état des lieux établis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux (annexe 4) et au montant des loyers des bâtiments d'exploitation (annexe 5) sont jointes au présent arrêté.

Article 21 - Exécution

Le secrétaire général de la préfecture du Morbihan et le directeur départemental des territoires et de la mer du Morbihan 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 Morbihan.

Vannes, le 11 MAI 2022

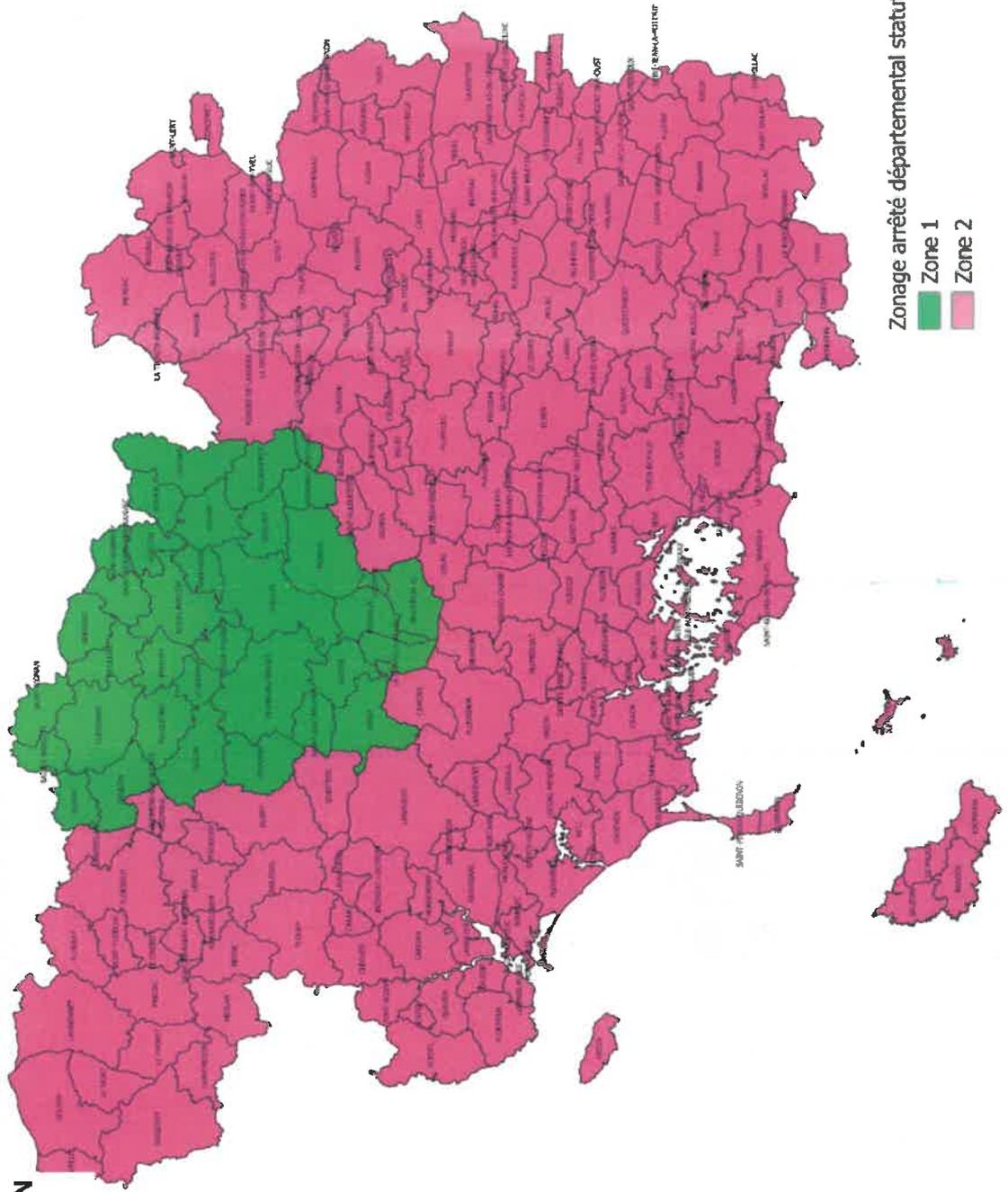
Le préfet,



Joël MATHURIN

Annexe n°1

DEPARTEMENT DU MORBIHAN



Annexe n°2

DÉCOMPTÉ DU PRIX DU LOYER DE L'HABITATION

Arrêté préfectoral du 27 avril 1992

I.- CORRECTIFS APPLICABLES A CHAQUE PARTIE DU LOCAL

	Nature de la pièce	SURFACE Réelle	COEFFICIENT (1)	SURFACE UTILE	COEFFICIENT APPLICABLE AUX PIÈCES			SURFACE CORRIGÉE
					Éclairage (2)	Ensoleillement (3)	Bonne vue (4)	
PIÈCES HABITABLES			1					
			1					
			1					
			1					
PIÈCES SECONDAIRE S			0,9					
			0,9					
ANNEXES	Salle d'eau		1					
	WC							

(1) COEFFICIENT correspondant à la nature des pièces :

- Pièces habitables (cuisine + séjour plafonnés à 40 m², chambre plafonnée à 15 m²) : 1
- Pièces secondaires (surface entre 7 et 9 m², ouvertures de section inférieure au 1/10^{ème} de la surface) : 0,9
- Pièces annexes (couloirs, dégagements et vestibules plafonnés à 15% de la surface totale) et garage intégré au logement : 0,6
- Salle d'eau et WC plafonnés ensemble à 10 m² : 1

(2) Éclairage : entre 1 et 0,6 (3) Ensoleillement : 1,1 = expo Sud, 1 = expo Sud-Est Sud-Ouest, 0,9 = expo Est Ouest, 0,6 = jamais de soleil (4) Bonne vue : entre 1,1 et 0,8

TOTAL SURFACE CORRIGÉE ● :

II. CORRECTIF D'ENSEMBLE DU LOCAL

a) coefficient d'entretien :

1 - Gros-oeuvre, charpente, escalier, planchers, parquets, balcons (de 0,3 à 0,15)	
2 - Couvertures et terrasses (de 0,3 à 0,15)	
3 - État des façades (de 0,2 à 0)	
4 - Menuiseries extérieures (de 0,2 à 0,1)	
TOTAL (a) :	

b) coefficient de situation :

de 1 (moins de 10 kms des magasins et collège) à 0,3 (insalubrité ou isolement)	
TOTAL (b) :	

c) coefficient sanitaire :

de 1 (maison sèche), 0,6 à 0,9 (traces d'humidité), 0,3 à 0,5 (très humide)	
TOTAL (c) :	

d) coefficient d'isolation :

de 1,2 (doubles vitrages et isolation complète), 1 (traditionnel ou parpaings et doubles cloisons), 0,5 (parpaings sans doubles cloisons, mais murs enduits)	
TOTAL (d) :	

**MOYENNE DES QUATRE COEFFICIENTS
(CORRECTIF D'ENSEMBLE)**

SURFACE CORRIGEE **X** **CORRECTIF D'ENSEMBLE** **=**

Annexe n°3

Contrat-type de bail à ferme du Morbihan

Entre les soussignés :

....., propriétaire(s), demeurant à.....
d'une part, (1)(2)

et

....., preneur(s), demeurant à.....
d'autre part ; (2)

Il a été convenu ce qui suit :

..... loue(nt), par les présentes, pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commenceront à courir le vingt-neuf septembre deux mille..... et finiront le vingt-neuf septembre deux mille.....

à, preneur(s), qui accepte(nt).
(Au cas où il y a plusieurs preneurs, il convient d'ajouter "co-preneurs solidaires").

Désignation des lieux

En la commune de....., la propriété de avec toutes ses dépendances, telle qu'elle est actuellement exploitée par et bien connue des preneurs ainsi qu'ils le déclarent pour l'avoir visitée en vue des présentes.

Ladite propriété inscrite au cadastre de ladite commune sous les n°.....
.....de la section..... pour une contenance de.....ha.....a.....ca.

Charges et conditions

Ce bail est fait aux clauses, charges et conditions des articles suivants que les parties s'engagent à exécuter et accomplir fidèlement.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties décident de s'en référer aux usages locaux.

Article 1 – État des lieux

Conformément à l'article L411-4 du code rural et de la pêche maritime, il est établi un état des lieux conforme au modèle proposé par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux et approuvé par Monsieur le Préfet du Morbihan. Formule obligatoire pour les baux de 12 ans et plus.

Article 2 – Situation d'exploitant du preneur en application du contrôle des structures

Le(s) preneur(s) déclare(nt) qu'il(s) exploite(nt) par ailleurs et continuera(ont) d'exploiter.....ha.....a.....ca, sis à.....en qualité de fermier(s) etha.....a.....ca, sis à en qualité de propriétaire(s).

Le(s) preneur(s) déclare(nt) avoir été autorisé(s) à exploiter les biens objet du présent bail en vertu de l'autorisation administrative délivrée par le Préfet de la région Bretagne le, dont une copie est annexée au présent bail.

Article 3 - Habitation - garnissement

Les preneurs devront habiter la ferme louée pour eux-mêmes avec leur famille. Ils pourront toutefois occuper une habitation située à proximité du fonds et en permettant l'exploitation tout en assurant l'entretien locatif sans pouvoir la sous-louer sauf le cas prévu par l'article L411-35 du code rural et de la pêche maritime.

Ils devront la garnir et la tenir constamment garnie pendant tout le cours du bail, de meubles, effets mobiliers, bestiaux et matériel de culture, en quantité et de valeur suffisantes pour assurer une bonne exploitation et répondre au paiement des fermages et de l'exécution des conditions du bail.

- (1) Si le bailleur n'est pas plein propriétaire, indiquer sa qualité (en cas d'usufruit le ou les nu-propriétaires doivent intervenir dans le bail ou donner un mandat spécial ; s'il s'agit d'une indivision tous les indivisaires doivent intervenir).
- (2) Personne physique ou morale

III.- ÉQUIVALENCE EN SURFACE CORRIGÉE DES ÉQUIPEMENTS INSTALLÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE

NATURE DE L'ÉQUIPEMENT	ÉQUIVALENCE EN M ²	Nombre d'unités	TOTAL EN M ²
Évier	4,5 m ²		
Receveur de douche	3 m ²		
Baignoire	10,5 m ²		
Lavabo alimenté eau chaude et froide	2 m ²		
Lavabo alimenté eau froide	1,5 m ²		
Bidet	2 m ²		
WC avec chasse d'eau, siphon , fosse septique	de 2 à 6 m ²		
Installation électrique pour éclairage uniquement	1,5 m ²		
Installation électrique pour éclairage et appareils thermiques	2,5 m ²		
Chauffage : pour chaque pièce selon la qualité et la vétusté	de 0,75 à 2,50 m ²		
Caves, greniers, sous-sols de surface totale entre 3 et 10 m ²	1,5 m ²		
Caves, greniers, sous-sols de surface totale supérieure à 10 m ²	4 m ²		
Sous-sol généralisé	surface X 0,2 et plafonnée à 15 m ²		
		TOTAL M² (1)	

IV. - SURFACE CORRIGÉE TOTALE

SURFACE CORRIGÉE TOTALE : (1) + (2)

V. -MONTANT DE LA LOCATION

SURFACE CORRIGÉE TOTALE (PLAFONNÉE À 125 m ²)	
PRIX AU m ² (2)	
MONTANT DE LA LOCATION	

(1) Le prix au m² a été fixé à 132,59 F, (20,21 €) indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction du 2^{ème} trimestre 1999 qui était de : 1074.

Article 4 - Jouissance

Les preneurs jouiront de la propriété de manière raisonnable, sans commettre ni souffrir qu'il soit fait de dégâts ou de dégradations. Ils s'opposeront à toutes usurpations et à tous empiètements sur les terres louées et préviendront le bailleur de tout ce qui pourrait avoir lieu dans le délai prescrit par l'article 1768 du code civil, sous peine de dommages et intérêts.

En dérogation à l'article L411-29 du code rural et de la pêche maritime, le bailleur autorise le preneur, pendant la durée du bail, à retourner les prairies, à mettre en herbe les labours et à modifier l'assolement dans la mesure où ces opérations ne sont pas de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, et ce en conformité avec la réglementation en vigueur.

Le preneur renonce à se prévaloir des dispositions relatives au droit à indemnité en ce qui concerne ces travaux.

Le bailleur se réserve pour lui-même ou toute personne qui lui semblerait bon de substituer, la faculté de visiter et de faire visiter le bien loué une fois par an à une date fixée d'un commun accord entre le bailleur et le preneur.

Article 5 – État et entretien des bâtiments

Les preneurs prendront les bâtiments dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance ; le bailleur est tenu de délivrer et d'entretenir les bâtiments destinés au logement des fermiers dans un bon état d'habitabilité.

Resteront à la charge des preneurs, les réparations locatives et le menu entretien tel que : petites réparations des toitures, peintures intérieures et extérieures des ouvertures, entretien des ouvertures et portes des bâtiments d'habitation et d'exploitation.

Article 6 – Cultures des terres

Les preneurs sont tenus d'entretenir les terres affermées de manière à les rendre à la fin du bail en bon état de culture et de fumure.

Article 7 - Arbres

Les preneurs pourront planter les plants de remplacement des arbres fruitiers sur un terrain choisi judicieusement après accord avec le propriétaire ou, à défaut, après autorisation du Tribunal paritaire des baux ruraux, en vue de créer un verger ou de remplacer le verger existant.

Le preneur laissera monter en haute futaie les arbres qui naîtront dans les haies et sur les talus et qui paraîtront de belle venue.

Les preneurs ont droit aux produits de l'émondage, aux arbres renversés par le vent ou disparaissant par une autre cause naturelle si le propriétaire ne les a pas enlevés dans un délai de 3 mois après information par le preneur.

Article 8 – Clôtures, chemins et fossés

Les preneurs doivent entretenir en bon état toutes les clôtures vives ou sèches existant sur les biens affermés ; ils tailleront les haies vives en temps et saisons convenables en tenant compte de la réglementation en vigueur.

Ils répareront chaque année partout où besoin sera, les fossés d'assainissement, barrières et ponts remplaceront les buses en cas de besoin, s'ils appartiennent à la ferme en tenant compte de la réglementation applicable.

Ils doivent entretenir les chemins de la ferme en bon état de viabilité.

Article 9 – Fumiers ou engrais

Les fumiers produits sur l'exploitation devront être employés à l'amendement des terres dans les limites permises par la réglementation en vigueur, notamment les dispositions du programme national et du programme régional d'actions en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole.

Les activités d'épandage, de fertilisation et d'amendement sont effectuées conformément aux normes en vigueur dans le respect du droit des tiers et aux périodes appropriées. Elles tiendront compte des types de sols, de leur couverture, de leur situation par rapport aux autres surfaces.

L'épandage de substances externes au fonds s'effectue dans les limites permises par l'article 4 du présent bail.

Article 10 – Assurances et impôts

Les preneurs devront faire assurer contre l'incendie, à leurs frais, pendant toute la durée du bail, le matériel d'exploitation, les objets mobiliers, les bestiaux et les récoltes se trouvant sur la propriété louée, dehors ou

dans les bâtiments ainsi que les risques locatifs et justifier à première demande du propriétaire, des polices d'assurance et du paiement des primes.

L'assurance contre l'incendie des bâtiments loués est à la charge du propriétaire qui devra justifier à première demande du preneur des polices d'assurance et du paiement des primes.

Le preneur remboursera au bailleur qui devra justifier, 20 % de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens pris à bail y compris la taxe régionale – la moitié de la cotisation pour frais de chambres d'agriculture.

Pour le bail en cours, la taxe de l'association foncière sera pour moitié remboursée au bailleur par le preneur.

Article 11 – Droit de chasser

Le ou les preneurs auront à titre personnel, conformément à la loi, le droit de chasser sur le fonds affermé.

Article 12 – Fin de bail – Obligations des preneurs

En cas d'ensouchement constaté à l'état des lieux du bail initial, les preneurs devront rendre en même quantité et conditions qualité les produits qu'ils auront reçus.

En cas de déficit, les preneurs seront tenus d'en payer la valeur d'après l'estimation qui sera faite par des experts amiablement choisis ou, à défaut d'accord, nommés par le Tribunal paritaire des baux ruraux.

L'excédent d'ensouchement appartiendra aux preneurs à moins que le propriétaire ne veuille le retenir, à charge d'en payer la valeur à dire d'expert conformément à l'article 1778 du code civil.

Le preneur sortant doit libérer les terres au moment de son départ des lieux, toutefois, les cultures habituellement récoltées après le 29 septembre pourront être enlevées au moment de leur maturité.

En temps ordinaire toutes les récoltes seront enlevées avant le 15 novembre.

Article 13 – Montant du fermage

Conformément à l'arrêté préfectoral pris en application de l'article L411-11 du code rural et de la pêche maritime et à la grille annexée du présent bail, cette exploitation a reçu une note moyenne par hectare de points ; elle fait donc partie de la catégorie.....

En conséquence, le présent bail est consenti et accepté moyennant un fermage annuel représenté par un prix de.....euros.

Le fermage sera révisé chaque année en fonction du dernier indice annuel national qui est établi suivant les dispositions du décret 2010-1126 du 27/09/2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages. Ce fermage sera payable à l'échéance annuelle du bail.

Annexe n°4

MODÈLE INDICATIF D'ÉTAT DES LIEUX

(tenir compte de l'époque à laquelle est fait l'état des lieux et les conditions climatiques, année sèche ou humide)

Les soussignés,
....., propriétaire (s), demeurant
à....., d'une part

et , preneur (s), demeurant
à....., d'autre part.

Après avoir examiné et visité les bâtiments d'exploitation et d'habitation les terres et près de la ferme de..... sise en la commune de louée par bail sous seing privé en date du.....ayant commencé à courir lepour se terminer le..... dont les originaux portent les mentions suivantes : « enregistré à..... le..... »,

Ont conformément aux stipulations de l'article L.411-4 du code rural et de la pêche maritime établi à ce jour l'état des lieux de ladite ferme qui servira à déterminer ultérieurement les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations constatées aux constructions aux fonds et aux cultures de l'exploitation affermée.

Au cas où l'état des lieux aurait été établi par l'une des parties et notifié à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception, il deviendra définitif passé un délai de 2 mois s'il n'est pas contesté (cf. article L411-4 du code rural et de la pêche maritime).

1 - Situation générale de la propriété : (annexer, si possible, la copie du cadastre).

- Désignation de la propriété,
- Commune,
- Département,
- Lieu-dit,
- Superficie totale cadastrée.

2 - État des chemins, clôtures, fossés, irrigations et drainages :

- Chemins, : état, viabilité, accès à la parcelle,
- Clôtures et haies :état, nature, intérêt,
- Présence d'obstacles (arbres, rochers, lignes électriques, etc.),
- Fossés : état d'entretien,
- Drainages : date de réalisation et fonctionnement,
- Bornage : éventuellement présence de bornes.

3 - Examen des terres et des prairies :

Pour chacune des parcelles visitées, indiquer ici la désignation cadastrale, la surface et la destination actuelle de ces parcelles (prairie naturelle etc...)

Prairies naturelles (aspect général,degré d'entretien, composition humidité, portance pour animaux et matériel possibilité de faire du foin et non du regain).

Terre de culture (et prairies temporaires)

- . Récolte sur pied : son aspect
- . Labours : lesquels
- . État de propreté
- . Assolement
- . Rendements moyens obtenus au cours des 5 dernières années (présence du fermier sortant)
- . Éventuellement, analyse de sols.

4 - Ensouchements : à ce jour, les parties ont pu constater qu'il existait sur l'exploitation affermée :

- a).....tonnes de paille
- b).....tonnes de foin
- c).....m³ de fumier de

Le fermier entrant a-t-il reçu 1/10 ème de terres en labour, 6 mois avant son entrée dans les lieux ?

5 - État des bâtiments d'exploitation

Pour chaque bâtiment, outre sa destination, indiquer la date des dernières grosses réparations et leur objet.

- Description extérieure :

- . Date de construction et de rénovation éventuelle
- . Orientation des bâtiments
- . Surface et volume utilisable, nombre de gros bovins logés en conformité avec l'arrêté préfectoral
- . Matériaux de construction
- . Couvertures (nature , état de la charpente etc...)
- . Gouttières (état)
- . Ouvertures (nombre, état, matériau employé)
- . Peintures extérieures (à la charge du bailleur).

- Description intérieure :

- . Agencement
- . Sols, murs et cloisons, fenêtres, plafond, peintures et revêtements muraux (nature, état)
- . installations électriques (respect des normes de sécurité de la « prévention rurale »)
- . Distribution d'eau : date de réalisation, modèle, état général.

6 - Maison d'habitation : même démarche que pour les bâtiments d'exploitation

Description extérieure :

- . Surface et volume utilisables
- . Date de construction et de rénovation éventuelle
- . Matériaux de construction
- . Couvertures (nature , état de la charpente etc...)
- . Gouttières (état)
- . Ouvertures et volets (rapport avec la surface vitrée et le volume + nombre, état, matériau utilisé)
- . Peintures extérieures (à la charge du bailleur).

Description intérieure : (pièce par pièce)

- . Surface, volume utilisable
- . Revêtements de sol
- . Plafonds, peintures, revêtements muraux
- . Plomberie, sanitaire, fosses
- . Électricité (normes de sécurité)
- . Prises d'antennes
- . Équipements, rangements
- . Étanchéité, salubrité.

7 - Déports:

Bâtiments d'exploitation

- . Surface
- . État (empierrage, enrobage)
- . Écoulement des eaux
- . Possibilité de manœuvrer

Bâtiments d'habitation

- . Surface
- . État (empierrage, enrobage)
- . Écoulement des eaux
- . Possibilité de manœuvrer
- . Jardin d'agrément
- . Jardin potager
- . Clôtures

ANNEXE n°5 –

Montant des loyers des bâtiments d'exploitation

LOYER DES BATIMENTS D'EXPLOITATION (22) initialement estimés d'après leur PRIX DE REFERENCE aux taux de 2,75 % pour le bâtiment et de 5,50 % pour le matériel éventuel.

USAGE OU PRODUCTION et caractéristiques	PRIX DE REFERENCE Au 30/06/2021 (prix H.T.)	VALEURS LOCATIVES						
		CATEGORIE 1		CATEGORIE 2		CATEGORIE 3		
		maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	
BATIMENTS ANCIENS, SANS AFFECTATION MODERNE SPECIALE D'EXPLOITATION (par m² (*)		(*) de surface intérieure						
BAT	60,34 €	1,66 €	1,24 €	1,24 €	0,66 €	0,66 €	0,17 €	
GRANGE EN PIERRES PERMETTANT ABRI DE TRACTEUR OU AUTRE GROS MATERIEL AUTOMOTEUR, DE PLUS DE 50 M² (par m² (*)		(*) de surface intérieure						
BAT	94,78 €	2,61 €	1,95 €	1,95 €	1,04 €	1,04 €	0,26 €	
HANGARS & BATIMENTS ANALOGUES (par m² (*)		(*) sauf autre indication						
BAT	~ avec charpente bipente de moins de 13 m de portée; ou monopente	54,05 €	1,49 €	1,11 €	1,11 €	0,59 €	0,59 €	0,15 €
	~ avec charpente bipente de 13 à 18 m de portée	60,95 €	1,68 €	1,26 €	1,26 €	0,67 €	0,67 €	0,17 €
	~ avec charpente de plus de 18 m de portée	74,75 €	2,06 €	1,54 €	1,54 €	0,82 €	0,82 €	0,21 €
	~ majoration pour translucides et faitage ouvert & couvert	5,75 €	0,16 €	0,12 €	0,12 €	0,06 €	0,06 €	0,02 €
	~ majoration pour dés de fondation béton (par dé)	310,50 €	8,54 €	6,40 €	6,40 €	3,42 €	3,42 €	0,85 €
	~ majoration pour fondation de mur (par mètre linéaire de fondation)	69,00 €	1,90 €	1,42 €	1,42 €	0,76 €	0,76 €	0,19 €
	~ majoration pour mur en parpaings creux de 15 (par m ² de mur)	46,00 €	1,27 €	0,95 €	0,95 €	0,51 €	0,51 €	0,13 €
	~ majoration pour mur en parpaings creux de 20 (par m ² de mur)	52,61 €	1,45 €	1,09 €	1,09 €	0,58 €	0,58 €	0,14 €
	~ majoration pour mur en parpaings pleins de 20 (par m ² de mur)	87,40 €	2,40 €	1,80 €	1,80 €	0,96 €	0,96 €	0,24 €
	~ majoration pour enduit mortier lisse de mur (par m ² enduit)	43,70 €	1,20 €	0,90 €	0,90 €	0,48 €	0,48 €	0,12 €
	~ majoration pour mur en béton banché de 20 (par m ² de mur)	96,60 €	2,66 €	1,99 €	1,99 €	1,06 €	1,06 €	0,27 €
	~ majoration pour sol bétonné (par m ² de sol bétonné)	39,10 €	1,08 €	0,81 €	0,81 €	0,43 €	0,43 €	0,11 €
	~ majoration pour bardage tôle acier, bois à claire-voie, ou autre (par m ² de bardage)	32,20 €	0,89 €	0,66 €	0,66 €	0,35 €	0,35 €	0,09 €
	~ majoration pour portes ou portails (par m ² de portes ou portails)	105,80 €	2,91 €	2,18 €	2,18 €	1,16 €	1,16 €	0,29 €
	~ majoration pour plancher d'étage porteur (par m ² de plancher)	69,00 €	1,90 €	1,42 €	1,42 €	0,76 €	0,76 €	0,19 €
ELEVAGE BOVIN LAIT OU VIANDE								
AIRES, COULOIRS ET PARCS D'ATTENTE BETONNES								
BAT	~ sans couverture (par m ²)	46,00 €	1,27 €	0,95 €	0,95 €	0,51 €	0,51 €	0,13 €
	~ majorations pour couverture, mur, fondation de mur, bardage ...		cf. hangars & bâtiments analogues					
MURET D'AUGE OU DE CORNADIS (par mètre linéaire; y compris fondation)								
BAT		135,70 €	3,73 €	2,80 €	2,80 €	1,49 €	1,49 €	0,37 €
CORNADIS AUTOBLOQUANT POUR VACHES LAITIERES (par place)								
MAT		69,00 €	3,80 €	2,85 €	2,85 €	1,52 €	1,52 €	0,38 €
AIRES COUVERTES DE COUCHAGE								
BAT			cf. hangars & bâtiments analogues					
CAILLEBOTIS POUR BOVIN								
BAT	~ caillebotis seul (par m ² de caillebotis)	66,70 €	1,83 €	1,38 €	1,38 €	0,73 €	0,73 €	0,18 €
	~ caillebotis avec pré-fosse (par m ³ de pré-fosse; y compris caillebotis)	190,90 €	5,25 €	3,94 €	3,94 €	2,10 €	2,10 €	0,52 €
	~ caillebotis avec fosse profonde (par m ³ de fosse; y compris caillebotis)	161,00 €	4,43 €	3,32 €	3,32 €	1,77 €	1,77 €	0,44 €
SEPARATION DE LOGETTE (par logette)								
BAT	~ logette "flottante" type US	110,40 €	3,04 €	2,28 €	2,28 €	1,21 €	1,21 €	0,30 €
	~ logette grand confort ou européenne	116,15 €	3,19 €	2,40 €	2,40 €	1,28 €	1,28 €	0,32 €
	~ logette à fixation(s) au sol unique ou rapprochées "champignon", "Y", etc ...	71,30 €	1,96 €	1,47 €	1,47 €	0,78 €	0,78 €	0,20 €
	~ logette P (pieds écartés)	61,18 €	1,68 €	1,26 €	1,26 €	0,67 €	0,67 €	0,17 €
	~ logette pied arrière	53,48 €	1,47 €	1,10 €	1,10 €	0,59 €	0,59 €	0,15 €
EVACUATEURS GRANDE LARGEUR								
estimations pour 60 mètres linéaires de bâtiment et 2 couloirs à racler								

BAT : bâtiment ~ MAT : équipement matériel ~
 CATEGORIE 1 : très fonctionnel et bien entretenu (CoEFF : 0,75 à 1) ~ CATEGORIE 2 : moyen (CoEFF : 0,4 à 0,75) ~ CATEGORIE 3 : autre (CoEFF : 0,1 à 0,4)

MAT	~ racleur mécanique	17 250 €	948,75 €	711,56 €	711,56 €	379,50 €	379,50 €	94,88 €
	~ racleur hydraulique	23 000 €	1 265,00 €	948,75 €	948,75 €	506,00 €	506,00 €	126,50 €

BLOCS DE TRAITE (par place de salle de traite (*) : aire d'attente, salle de traite, laiterie et annexes - bureau, douche, WC - incluses) (*) sauf autre indication

Scs principale: Référentiel des prix des bâtiments vaches laitières - 7è. éd. Bretagne, oct. 2014. Ch.agri. Bretagne & GIE Elevages Bretagne

SALLE DE TRAITE EN EPI CLASSIQUE, ligne basse, double équipement, déposes automatiques

BAT	TYPE 2 x 4 sans l'équipement matériel	9 539,25 €	262,33 €	196,75 €	196,75 €	104,93 €	104,93 €	26,23 €
MAT	~ majoration pour équipement matériel	R 4 902,45 €	269,63 €	202,23 €	202,23 €	107,85 €	107,85 €	26,96 €
BAT	TYPE 2 x 5 sans l'équipement matériel	8 278,85 €	227,67 €	170,75 €	170,75 €	91,07 €	91,07 €	22,77 €
MAT	~ majoration pour équipement matériel	R 4 206,70 €	231,37 €	173,53 €	173,53 €	92,55 €	92,55 €	23,14 €
BAT	TYPE 2 x 6 sans l'équipement matériel	7 504,90 €	206,38 €	154,79 €	154,79 €	82,55 €	82,55 €	20,64 €
MAT	~ majoration pour équipement matériel	R 4 215,90 €	231,87 €	173,91 €	173,91 €	92,75 €	92,75 €	23,19 €
BAT	TYPE 2 x 8 sans l'équipement matériel	6 372,15 €	175,23 €	131,43 €	131,43 €	70,09 €	70,09 €	17,52 €
MAT	~ majoration pour équipement matériel	R 4 648,30 €	255,66 €	191,74 €	191,74 €	102,26 €	102,26 €	25,57 €
BAT	TYPE 2 x 10 sans l'équipement matériel	6 228,40 €	171,28 €	128,46 €	128,46 €	68,51 €	68,51 €	17,13 €
MAT	~ majoration pour équipement matériel	R 4 048,00 €	222,64 €	166,98 €	166,98 €	89,06 €	89,06 €	22,26 €
BAT	TYPE 2 x 12 sans l'équipement matériel	5 714,35 €	157,14 €	117,86 €	117,86 €	62,86 €	62,86 €	15,71 €
MAT	~ majoration pour équipement matériel	R 3 832,95 €	210,81 €	158,11 €	158,11 €	84,32 €	84,32 €	21,08 €

SALLE DE TRAITE EN EPI CLASSIQUE, ligne haute, simple équipement, déposes automatiques

BAT	TYPE 2 x 4 sans l'équipement matériel	9 320,61 €	256,32 €	192,24 €	192,24 €	102,53 €	102,53 €	25,63 €
MAT	~ majoration pour équipement matériel	R 3 467,10 €	190,69 €	143,02 €	143,02 €	76,28 €	76,28 €	19,07 €
BAT	TYPE 2 x 5 sans l'équipement matériel	8 089,10 €	222,45 €	166,84 €	166,84 €	88,98 €	88,98 €	22,25 €
MAT	~ majoration pour équipement matériel	R 2 975,05 €	163,63 €	122,72 €	122,72 €	65,45 €	65,45 €	16,36 €
BAT	TYPE 2 x 8 sans l'équipement matériel	6 244,50 €	171,72 €	128,79 €	128,79 €	68,69 €	68,69 €	17,17 €
MAT	~ majoration pour équipement matériel	R 2 439,15 €	134,15 €	100,61 €	100,61 €	53,66 €	53,66 €	13,42 €
BAT	TYPE 2 x 10 sans l'équipement matériel	5 993,80 €	164,83 €	123,62 €	123,62 €	65,93 €	65,93 €	16,48 €
MAT	~ majoration pour équipement matériel	R 2 350,60 €	129,28 €	96,96 €	96,96 €	51,71 €	51,71 €	12,93 €
BAT	TYPE 2 x 12 sans l'équipement matériel	5 486,65 €	150,88 €	113,16 €	113,16 €	60,35 €	60,35 €	15,09 €
MAT	~ majoration pour équipement matériel	R 2 819,80 €	155,09 €	116,32 €	116,32 €	62,04 €	62,04 €	15,51 €
BAT	TYPE 2 x 16 sans l'équipement matériel	4 752,95 €	130,71 €	98,03 €	98,03 €	52,28 €	52,28 €	13,07 €
MAT	~ majoration pour équipement matériel	R 1 986,05 €	109,23 €	81,92 €	81,92 €	43,69 €	43,69 €	10,92 €
BAT	TYPE 2 x 20 sans l'équipement matériel	4 330,90 €	119,10 €	89,32 €	89,32 €	47,64 €	47,64 €	11,91 €
MAT	~ majoration pour équipement matériel	R 1 775,60 €	97,66 €	73,24 €	73,24 €	39,06 €	39,06 €	9,77 €

SALLE DE TRAITE TPA - TRAITE PAR L'ARRIERE - ligne basse, double équipement, déposes automatiques

BAT	TYPE 2 x 4 sans l'équipement matériel	9 217,67 €	253,49 €	190,11 €	190,11 €	101,39 €	101,39 €	25,35 €
MAT	~ majoration pour équipement matériel	R 6 243,74 €	343,41 €	257,55 €	257,55 €	137,36 €	137,36 €	34,34 €
BAT	TYPE 2 x 5 sans l'équipement matériel	7 999,76 €	219,99 €	165,00 €	165,00 €	88,00 €	88,00 €	22,00 €
MAT	~ majoration pour équipement matériel	R 5 357,63 €	294,67 €	221,00 €	221,00 €	117,87 €	117,87 €	29,47 €
BAT	TYPE 2 x 6 sans l'équipement matériel	7 251,90 €	199,43 €	149,57 €	149,57 €	79,77 €	79,77 €	19,94 €
MAT	~ majoration pour équipement matériel	R 5 369,35 €	295,31 €	221,49 €	221,49 €	118,13 €	118,13 €	29,63 €
BAT	TYPE 2 x 10 sans l'équipement matériel	5 382,00 €	148,01 €	111,00 €	111,00 €	59,20 €	59,20 €	14,80 €
MAT	~ majoration pour équipement matériel	R 5 235,95 €	287,98 €	215,98 €	215,98 €	115,19 €	115,19 €	28,80 €
BAT	TYPE 2 x 12 sans l'équipement matériel	4 877,15 €	134,12 €	100,59 €	100,59 €	53,65 €	53,65 €	13,41 €
MAT	~ majoration pour équipement matériel	R 4 670,15 €	256,86 €	192,64 €	192,64 €	102,74 €	102,74 €	25,69 €
BAT	TYPE 2 x 16 sans l'équipement matériel	4 329,75 €	119,07 €	89,30 €	89,30 €	47,63 €	47,63 €	11,91 €
MAT	~ majoration pour équipement matériel	R 3 186,65 €	175,27 €	131,45 €	131,45 €	70,11 €	70,11 €	17,53 €
BAT	TYPE 2 x 20 sans l'équipement matériel	3 898,50 €	107,21 €	80,41 €	80,41 €	42,88 €	42,88 €	10,72 €
MAT	~ majoration pour équipement matériel	R 2 841,65 €	156,29 €	117,22 €	117,22 €	62,52 €	62,52 €	15,63 €

SALLE DE TRAITE ROTATIVE 24 postes

BAT	TRAITE INTERIEUR sans l'équipement matériel	6 075,45 €	167,07 €	125,31 €	125,31 €	66,83 €	66,83 €	16,71 €
MAT	~ majoration pour équipement matériel	R 7 109,30 €	391,01 €	293,26 €	293,26 €	156,40 €	156,40 €	39,10 €
BAT	TRAITE EXTERIEUR sans l'équipement matériel	5 482,05 €	150,76 €	113,07 €	113,07 €	60,30 €	60,30 €	15,08 €
MAT	~ majoration pour équipement matériel	R 7 527,90 €	414,03 €	310,53 €	310,53 €	165,61 €	165,61 €	41,40 €

ROBOTS (*) DE TRAITE avec DAC, compteur à lait, système d'alarme

BAT	MONOSTALLE (1 poste) sans l'équip. matériel	38 525 €	1 059,44 €	794,58 €	794,58 €	423,78 €	423,78 €	105,94 €
-----	---	----------	------------	----------	----------	----------	----------	----------

MAT	~ majoration pour équipement matériel	R	138 000 €	7 590,00 €	5 692,50 €	5 692,50 €	3 036,00 €	3 036,00 €	759,00 €	
BAT	MONOSTALLE (2 postes) sans l'équip. mat.		29 440 €	809,60 €	607,20 €	607,20 €	323,84 €	323,84 €	80,96 €	
MAT	~ majoration pour équipement matériel	R	115 000 €	6 325,00 €	4 743,75 €	4 743,75 €	2 530,00 €	2 530,00 €	632,50 €	
BAT	MULTISTALLES (3 postes) sans l'équip. mat.		18 860 €	518,65 €	388,99 €	388,99 €	207,46 €	207,46 €	51,87 €	
MAT	~ majoration pour équipement matériel	R	73 600 €	4 048,00 €	3 036,00 €	3 036,00 €	1 619,20 €	1 619,20 €	404,80 €	
DISTRIBUTEUR AUTOMATIQUE DE CONCENTRES POUR VACHES LAITIÈRES hors salle de traite (par vache laitière (*)				(*) sauf autre indication						
MAT	~ alimentateur programmé standard, pour deux aliments (une station pour 30 VL)	R	231,38 €	12,73 €	9,54 €	9,54 €	5,09 €	5,09 €	1,27 €	
	~ alimentateur programmé standard, pour deux aliments + 1 minéral (deux stations pour 50 VL)	R	322,00 €	17,71 €	13,28 €	13,28 €	7,08 €	7,08 €	1,77 €	
	~ alimentateur programmé standard, pour trois aliments (une station pour 30 VL)									
	. pour troupeau de 40 à 60 VL	R	304,75 €	16,76 €	12,57 €	12,57 €	6,70 €	6,70 €	1,68 €	
	. pour troupeau de 60 à 90 VL	R	388,24 €	21,35 €	16,01 €	16,01 €	8,54 €	8,54 €	2,14 €	
	. pour troupeau de 90 à 120 VL	R	450,80 €	24,79 €	18,60 €	18,60 €	9,92 €	9,92 €	2,48 €	
	~ silo 21 m3, spécial DAC, pour 2 aliments		5 750,00 €	316,25 €	237,19 €	237,19 €	126,50 €	126,50 €	31,63 €	
PETITS LOCAUX D'ELEVAGE ANNEXES (par m 2 de surface intérieure, avec limite de 150 m 2 au delà de laquelle les surfaces supplémentaires ne sont plus prises en compte)										
BAT	~ locaux d'insémination, de vêlage, infirmerie, entrepôt, bureau d'élevage, etc...		207,00 €	5,69 €	4,27 €	4,27 €	2,28 €	2,28 €	0,57 €	
ETABLES ENTRAVEES (par place) avec couloir et auge d'alimentation										
BAT	~ paillée		2 441,45 €	67,14 €	50,35 €	50,35 €	26,86 €	26,86 €	6,71 €	
	~ à lisier		4 149,20 €	114,10 €	85,58 €	85,58 €	45,64 €	45,64 €	11,41 €	
VEAUX D'ELEVAGE (par place de veau)										
NURSERIE EN CASES INDIVIDUELLES										
BAT	~ bâtiment		1 437,50 €	39,53 €	29,65 €	29,65 €	15,81 €	15,81 €	3,95 €	
MAT	~ cases individuelles	R	414,00 €	22,77 €	17,08 €	17,08 €	9,11 €	9,11 €	2,28 €	
NURSERIE EN CASES COLLECTIVES										
BAT	~ bâtiment		1 495,00 €	41,11 €	30,83 €	30,83 €	16,45 €	16,45 €	4,11 €	
BAT	stabulation libre pour 50 à 100 veaux, en boîtes de 5 à 8, aire paillée non-bétonnée, distribution au seau, salle de préparation-stockage du lait, isolation sous-toiture:									
	~ aire paillée 100%:									
	. sous bâtiment ouvert		767,63 €	21,11 €	15,83 €	15,83 €	8,44 €	8,44 €	2,11 €	
	. sous bâtiment fermé		905,63 €	24,90 €	18,68 €	18,68 €	9,96 €	9,96 €	2,49 €	
	~ aire paillée 50 %:									
	. sous bâtiment ouvert		905,63 €	24,90 €	18,68 €	18,68 €	9,96 €	9,96 €	2,49 €	
	. sous bâtiment fermé		1 339,75 €	36,84 €	27,63 €	27,63 €	14,74 €	14,74 €	3,68 €	
VEAUX DE BOUCHERIE (par place de veau (*)				(*) sauf autre indication						
<i>bâtiment aménagé en cases collectives</i>										
BAT	~ alimentation au seau sur caillebotis		1 104,00 €	30,36 €	22,77 €	22,77 €	12,14 €	12,14 €	3,04 €	
	~ alimentation DAL sur caillebotis (DAL non compris)		767,63 €	21,11 €	15,83 €	15,83 €	8,44 €	8,44 €	2,11 €	
	~ alimentation DAL sur paille (DAL non compris)		710,13 €	19,53 €	14,65 €	14,65 €	7,81 €	7,81 €	1,95 €	
MAT	~ distributeur automatique de lait: station distribution pour 25-30 veaux en cas collective (par veau)	R	190,90 €	10,50 €	7,87 €	7,87 €	4,20 €	4,20 €	1,05 €	
	~ supplément station sèche distribution d'aliments solides, sur caillebotis (par veau)	R	13,17 €	0,72 €	0,54 €	0,54 €	0,29 €	0,29 €	0,07 €	
ELEVAGE DE GENISSES (par place d'animal adulte)										
<i>stockage des déjections non-compris</i>										
BAT	~ sur litière accumulée av. couloir d'exercice couvert, auge et couloir de distribution		2 415,00 €	66,41 €	49,81 €	49,81 €	26,57 €	26,57 €	6,64 €	
	~ sur litière accumulée, avec trottoir auto-nettoyant, auge, et couloir de distribution		2 185,00 €	60,09 €	45,07 €	45,07 €	24,04 €	24,04 €	6,01 €	
ELEVAGE DE TAURILLONS (par place d'animal adulte)										
<i>stockage des déjections non-compris</i>										
BAT	~ sur caillebotis intégral, avec auge et couloir d'alimentation		2 209,15 €	60,75 €	45,56 €	45,56 €	24,30 €	24,30 €	6,08 €	
	~ sur sol béton, pente paillée, avec auge et couloir d'alimentation		1 897,50 €	52,18 €	39,14 €	39,14 €	20,87 €	20,87 €	5,22 €	
	~ sur litière accumulée, trottoir raclé, avec auge et couloir d'alimentation		1 725,00 €	47,44 €	35,58 €	35,58 €	18,98 €	18,98 €	4,74 €	
	~ sur litière accumulée, trottoir autonettoyant, avec auge et couloir d'alimentation		1 610,00 €	44,28 €	33,21 €	33,21 €	17,71 €	17,71 €	4,43 €	

BAT	~stabulation paillée, sol en pente, avec couloir de raclage	1 753,75 €	48,23 €	36,17 €	36,17 €	19,29 €	19,29 €	4,82 €
MAT	~ majoration pour raclage mécanique	R 213,90 €	11,76 €	8,82 €	8,82 €	4,71 €	4,71 €	1,18 €
BAT	~ stabulation 50 % paillée, avec aire bétonnée couverte (3 m2 + 2 à 3 m2)	1 667,50 €	45,86 €	34,39 €	34,39 €	18,34 €	18,34 €	4,59 €
MAT	~ majoration pour raclage mécanique	R 188,60 €	10,37 €	7,78 €	7,78 €	4,15 €	4,15 €	1,04 €
BAT	~ stabulation 100 % paillée (5 m2) avec stalle d'alimentation	1 270,75 €	34,95 €	26,21 €	26,21 €	13,98 €	13,98 €	3,49 €
SILOS COULOIR (par m3 de capacité (*))								
BAT	~ 2 parois en béton banché, sol bétonné	51,75 €	1,42 €	1,07 €	1,07 €	0,57 €	0,57 €	0,14 €
	~ 2 parois en béton préfabriqué, sol bétonné	46,00 €	1,27 €	0,95 €	0,95 €	0,51 €	0,51 €	0,13 €
	~ 1 paroi en béton banché, sol bétonné	41,40 €	1,14 €	0,85 €	0,85 €	0,46 €	0,46 €	0,11 €
	~ 1 paroi en béton préfabriqué, sol bétonné	33,04 €	0,91 €	0,68 €	0,68 €	0,36 €	0,36 €	0,09 €
	~ majoration pour couverture (par m2 de couverture)	69,00 €	1,90 €	1,42 €	1,42 €	0,76 €	0,76 €	0,19 €
FUMIERES								
BAT	~ sol bétonné (par m2 de sol)	39,10 €	1,08 €	0,81 €	0,81 €	0,43 €	0,43 €	0,11 €
	~ majoration pour fondation de mur en fouilles, (par m linéaire de fondation)	80,50 €	2,21 €	1,66 €	1,66 €	0,89 €	0,89 €	0,22 €
	~ majoration pour mur en béton banché (par m2 de mur)	96,60 €	2,66 €	1,99 €	1,99 €	1,06 €	1,06 €	0,27 €
	~ majoration pour autres murs enduits une face (par m2 de mur)	86,85 €	2,39 €	1,79 €	1,79 €	0,96 €	0,96 €	0,24 €
	~ majoration pour couverture (par m2 de couverture)	69,00 €	1,90 €	1,42 €	1,42 €	0,76 €	0,76 €	0,19 €
FOSSES A LISIER, EFFLUENTS LIQUIDES OU PURIN EXTERIEURES (par m3 de volume intérieur total)								
Les prix de référence et valeurs locatives maxima ci-après déterminés ne peuvent s'appliquer en cas de volume excédant très largement le volume maxima considéré.								
DALLAGE BETON ARME SUR FOSSE (par m2)								
BAT		86,25 €	2,37 €	1,78 €	1,78 €	0,95 €	0,95 €	0,24 €
FOSSSE RECTANGULAIRE, EN BETON								
BAT	~ 100 m3	58,65 €	1,61 €	1,21 €	1,21 €	0,65 €	0,65 €	0,16 €
	~ 150 m3	51,75 €	1,42 €	1,07 €	1,07 €	0,57 €	0,57 €	0,14 €
	~ 200 m3	37,95 €	1,04 €	0,78 €	0,78 €	0,42 €	0,42 €	0,10 €
	~ 250 m3	44,85 €	1,23 €	0,93 €	0,93 €	0,49 €	0,49 €	0,12 €
	~ 300 m3	44,85 €	1,23 €	0,93 €	0,93 €	0,49 €	0,49 €	0,12 €
	~ 400 m3	43,64 €	1,20 €	0,90 €	0,90 €	0,48 €	0,48 €	0,12 €
FOSSSE CIRCULAIRE, EN BETON BANCHE								
BAT	~ moins de 300 m3	R 87,98 €	2,42 €	1,81 €	1,81 €	0,97 €	0,97 €	0,24 €
	~ de 300 à 600 m3	R 48,88 €	1,34 €	1,01 €	1,01 €	0,54 €	0,54 €	0,13 €
	~ de 600 à 1000 m3	R 36,80 €	1,01 €	0,76 €	0,76 €	0,40 €	0,40 €	0,10 €
	~ plus de 1000 m3	R 32,20 €	0,89 €	0,66 €	0,66 €	0,35 €	0,35 €	0,09 €
FOSSSE CIRCULAIRE, EN ELEMENTS BETON PREFABRIQUES								
BAT	~ moins de 300 m3	R 92,77 €	2,55 €	1,91 €	1,91 €	1,02 €	1,02 €	0,26 €
	~ de 300 à 600 m3	R 51,05 €	1,40 €	1,05 €	1,05 €	0,56 €	0,56 €	0,14 €
	~ de 600 à 1000 m3	R 38,90 €	1,07 €	0,80 €	0,80 €	0,43 €	0,43 €	0,11 €
	~ plus de 1000 m3	R 31,13 €	0,86 €	0,64 €	0,64 €	0,34 €	0,34 €	0,09 €
FOSSSE CIRCULAIRE, HORS-SOL, EN RESERVOIR METALLIQUE GALVANISE AVEC POCHE D'ETANCHEITE PVC								
BAT	~ 1250 m3	17,71 €	0,49 €	0,37 €	0,37 €	0,19 €	0,19 €	0,05 €
FOSSSE EN GEOMEMBRANE								
BAT	~ moins de 400 m3	R 34,50 €	0,95 €	0,71 €	0,71 €	0,38 €	0,38 €	0,09 €
	~ de 400 à 1000 m3	R 23,12 €	0,64 €	0,48 €	0,48 €	0,25 €	0,25 €	0,06 €
	~ de 1000 à 2000 m3	R 15,64 €	0,43 €	0,32 €	0,32 €	0,17 €	0,17 €	0,04 €
	~ plus de 2000 m3	R 11,96 €	0,33 €	0,25 €	0,25 €	0,13 €	0,13 €	0,03 €
STOCKAGE EN POCHE - CITERNE SOUPLE								
BAT	~ 50 m3	131,10 €	3,61 €	2,70 €	2,70 €	1,44 €	1,44 €	0,36 €
	~ 100 m3	85,10 €	2,34 €	1,76 €	1,76 €	0,94 €	0,94 €	0,23 €
	~ 150 m3	70,15 €	1,93 €	1,45 €	1,45 €	0,77 €	0,77 €	0,19 €
	~ 250 m3	57,50 €	1,58 €	1,19 €	1,19 €	0,63 €	0,63 €	0,16 €

~ 500 m3	50,60 €	1,39 €	1,04 €	1,04 €	0,56 €	0,56 €	0,14 €
FOSSE PROFONDE SOUS BATIMENT D'ELEVAGE							
BAT ~	161,00 €	4,43 €	3,32 €	3,32 €	1,77 €	1,77 €	0,44 €
COUVERTURES DE FOSSES (avec charpente en dur, par m2)							
BAT ~ environ 120 m2	R 78,20 €	2,15 €	1,61 €	1,61 €	0,86 €	0,86 €	0,22 €
~ environ 235 m2	R 69,00 €	1,90 €	1,42 €	1,42 €	0,76 €	0,76 €	0,19 €
~ environ 380 m2	R 59,80 €	1,64 €	1,23 €	1,23 €	0,66 €	0,66 €	0,16 €
STOCKAGE DE CEREALES, D'ALIMENTS, FABRIQUE ET DISTRIBUTION D'ALIMENTS							
BAT ~ bâtiment		cf. hangars & batiments analogues					
CELLULES INTERIEURES DE STOCKAGE (par cellule) en tôles d'acier galvanisées à ondes horizontales							
MAT ~ diam. 3,60 m.; haut. 2,95 m.; 250 qx. environ	678,50 €	37,32 €	27,99 €	27,99 €	14,93 €	14,93 €	3,73 €
~ diam. 3,90 m.; haut. 5,25 m.; 500 qx. environ	1 322,50 €	72,74 €	54,55 €	54,55 €	29,10 €	29,10 €	7,27 €
~ diam. 4,50 m.; haut. 6,40 m.; 800 qx. environ	1 955,00 €	107,53 €	80,64 €	80,64 €	43,01 €	43,01 €	10,75 €
~ diam. 5,35 m.; haut. 5,80 m.; 1050 qx. environ	2 288,50 €	125,87 €	94,40 €	94,40 €	50,35 €	50,35 €	12,59 €
~ réseau de ventilation (grandes cellules)	920,00 €	50,60 €	37,95 €	37,95 €	20,24 €	20,24 €	5,06 €
~ cone métallique de fond de cellule	4 025,00 €	221,38 €	166,03 €	166,03 €	88,55 €	88,55 €	22,14 €
~ ventilateur 5 ch.	1 380,00 €	75,90 €	56,93 €	56,93 €	30,36 €	30,36 €	7,59 €
~ ventilateur 3 ch.	805,00 €	44,28 €	33,21 €	33,21 €	17,71 €	17,71 €	4,43 €
VIS DE REPRISE ET TRANSFERT							
MAT ~ vis de fosse; diamètre 160; longueur 6 m; débit 200 qx/h à 45°	2 369,00 €	130,30 €	97,72 €	97,72 €	52,12 €	52,12 €	13,03 €
~ vis horizontale; diamètre 160; longueur 15 m; débit 100 à 200 qx/h	3 979,00 €	218,85 €	164,13 €	164,13 €	87,54 €	87,54 €	21,88 €
. majoration par sortie	356,50 €	19,61 €	14,71 €	14,71 €	7,84 €	7,84 €	1,96 €
~ vis de reprise; diamètre 125; longueur 6 m; débit 150 qx/h	874,00 €	48,07 €	36,05 €	36,05 €	19,23 €	19,23 €	4,81 €
. majoration par mètre supplémentaire	71,01 €	3,91 €	2,93 €	2,93 €	1,56 €	1,56 €	0,39 €
~ vis de silo; diamètre 80 à 100; longueur 3 à 4 m	639,40 €	35,17 €	26,38 €	26,38 €	14,07 €	14,07 €	3,52 €
ELEVATEUR							
MAT ~ à palettes; débit 200 qx/h; avec trémie	4 163,00 €	228,97 €	171,72 €	171,72 €	91,59 €	91,59 €	22,90 €
~ à godets; débit 400 qx/h; longueur 12 m	5 750,00 €	316,25 €	237,19 €	237,19 €	126,50 €	126,50 €	31,63 €
SORTIE VIS OU ELEVATEUR							
MAT ~ de 2 à 8 voies	1 265,00 €	69,58 €	52,18 €	52,18 €	27,83 €	27,83 €	6,96 €
PESEUSE ELECTRONIQUE							
MAT ~ chassis avec 3 ou 4 jauges de contraintes	2 777,25 €	152,75 €	114,56 €	114,56 €	61,10 €	61,10 €	15,27 €
TREMIE D'ATTENTE							
MAT ~ 1000 litres; 500 kg	431,25 €	23,72 €	17,79 €	17,79 €	9,49 €	9,49 €	2,37 €
~ 2000 litres; 1000 kg	638,25 €	35,10 €	26,33 €	26,33 €	14,04 €	14,04 €	3,51 €
~ 3000 litres; 1500 kg	925,75 €	50,92 €	38,19 €	38,19 €	20,37 €	20,37 €	5,09 €
BROYEUR A MARTEAUX							
MAT ~ 10 ch. 7,5 kW	1 955,00 €	107,53 €	80,64 €	80,64 €	43,01 €	43,01 €	10,75 €
~ 15 ch. 11 kW	2 403,50 €	132,19 €	99,14 €	99,14 €	52,88 €	52,88 €	13,22 €
~ 20 ch. 15 kW	2 875,00 €	158,13 €	118,59 €	118,59 €	63,25 €	63,25 €	15,81 €
MELANGEUSE							
MAT ~ verticale; 500 kg	2 990,00 €	164,45 €	123,34 €	123,34 €	65,78 €	65,78 €	16,45 €
~ verticale; 1000 kg	4 600,00 €	253,00 €	189,75 €	189,75 €	101,20 €	101,20 €	25,30 €
~ horizontale; 500 kg	4 628,75 €	254,58 €	190,94 €	190,94 €	101,83 €	101,83 €	25,46 €
~ horizontale; 1000 g	7 975,25 €	438,64 €	328,98 €	328,98 €	175,46 €	175,46 €	43,86 €
TREMIE DE STOCKAGE intérieure, métallique							
MAT ~ 6,5 m3; 3,6 tonnes	1 472,00 €	80,96 €	60,72 €	60,72 €	32,38 €	32,38 €	8,10 €
~ 10 m3; 6 tonnes	2 001,00 €	110,06 €	82,54 €	82,54 €	44,02 €	44,02 €	11,01 €
SILOS D'ALIMENTS, EXTERIEUR SUR PIEDS (par silo: selon poids ou volume de capacité)							
SILOS EN POLYESTER							
MAT ~ environ 5 tonnes; environ 8,5 m3	3 450,00 €	189,75 €	142,31 €	142,31 €	75,90 €	75,90 €	18,98 €
~ environ 7 tonnes; environ 12 m3	4 255,00 €	234,03 €	175,52 €	175,52 €	93,61 €	93,61 €	23,40 €

BAT : bâtiment ~ MAT : équipement matériel ~

CATEGORIE 1 : très fonctionnel et bien entretenu (CoEFF : 0,75 à 1) ~ CATEGORIE 2 : moyen (CoEFF : 0,4 à 0,75) ~ CATEGORIE 3 : autre (CoEFF : 0,1 à 0,4)

	~ environ 8 tonnes; environ 13,5 m3	4 485,00 €	246,68 €	185,01 €	185,01 €	98,67 €	98,67 €	24,67 €
	~ environ 10 tonnes; environ 16 m3	4 945,00 €	271,98 €	203,98 €	203,98 €	108,79 €	108,79 €	27,20 €
	~ environ 12 tonnes; environ 20 m3	5 635,00 €	309,93 €	232,44 €	232,44 €	123,97 €	123,97 €	30,99 €
	~ environ 15 tonnes; environ 25 m3	6 210,00 €	341,55 €	256,16 €	256,16 €	136,62 €	136,62 €	34,16 €
MACHINE A SOUPE								
MAT	~ ensemble avec cuve, pesage, tableau de commande	R 10 874,40 €	598,09 €	448,57 €	448,57 €	239,24 €	239,24 €	59,81 €
	~ majoration pour automatismes:							
	. préparation	R 2 760,00 €	151,80 €	113,85 €	113,85 €	60,72 €	60,72 €	15,18 €
	. distribution	R 3 192,40 €	175,58 €	131,69 €	131,69 €	70,23 €	70,23 €	17,56 €
	~ canalisation (par mètre linéaire)	14,49 €	0,80 €	0,60 €	0,60 €	0,32 €	0,32 €	0,08 €
	~ vanne (par unité) :							
	. manuelle	172,50 €	9,49 €	7,12 €	7,12 €	3,80 €	3,80 €	0,95 €
	. automatique, avec descente	R 244,95 €	13,47 €	10,10 €	10,10 €	5,39 €	5,39 €	1,35 €
ELEVAGE DE PORCS								
QUARANTAINE (par place)								
BAT		299,00 €	8,22 €	6,17 €	6,17 €	3,29 €	3,29 €	0,82 €
GESTANTES & VERRATERIE (par place de truie (*)			(*) sauf autre indication					
BAT	~ sur litière (truies en groupe; D.A.C) (équipement matériel en D.A.C. non compris)	986,70 €	27,13 €	20,35 €	20,35 €	10,85 €	10,85 €	2,71 €
	~ sur caillebotis total (truies en groupe; réfectoires) (équip. réfectoires non-compris)	1 569,75 €	43,17 €	32,38 €	32,38 €	17,27 €	17,27 €	4,32 €
	~ sur caillebotis total (truies en groupe; avec bats flancs et séparations)	1 736,50 €	47,75 €	35,82 €	35,82 €	19,10 €	19,10 €	4,78 €
	~ sur caillebotis (truies en groupe; D.A.C) (équip. matériel D.A.C non-compris)	1 132,75 €	31,15 €	23,36 €	23,36 €	12,46 €	12,46 €	3,12 €
	~ sur caillebotis (truie bloquée) (équip. matériel en réfectoires non compris)	1 121,25 €	30,83 €	23,13 €	23,13 €	12,33 €	12,33 €	3,08 €
MAT	~ DAC, cloisons	318,55 €	17,52 €	13,14 €	13,14 €	7,01 €	7,01 €	1,75 €
	~réfectoire	316,25 €	17,39 €	13,05 €	13,05 €	6,96 €	6,96 €	1,74 €
	~ réfectoire-dortoir	442,75 €	24,35 €	18,26 €	18,26 €	9,74 €	9,74 €	2,44 €
VERRAT (par place)								
BAT		1 840,00 €	50,60 €	37,95 €	37,95 €	20,24 €	20,24 €	5,06 €
MATERNITE (par place de truie)								
BAT	~ truie bloquée, sur caillebotis métal et/ou plastique, avec ventilation dynamique	2 990,00 €	82,23 €	61,67 €	61,67 €	32,89 €	32,89 €	8,22 €
MAT	. majoration pour équipement matériel (cage de mise-bas, entourage, caillebotis métal et/ou plastique, empoutrellement, chauffage, nourrisseur, abreuvoirs)	1 725,00 €	94,88 €	71,16 €	71,16 €	37,95 €	37,95 €	9,49 €
	. majoration pour case-ascenseur ou balance	517,50 €	28,46 €	21,35 €	21,35 €	11,39 €	11,39 €	2,85 €
NURSERIE (par place de porcelet)								
BAT	~ de l'age normal de sevrage à + 14-21 jours (0,20 m2 / porcelet)	210,45 €	5,79 €	4,34 €	4,34 €	2,31 €	2,31 €	0,58 €
MAT	. majoration pour équipement matériel	32,20 €	1,77 €	1,33 €	1,33 €	0,71 €	0,71 €	0,18 €
POST-SEVRAGE (par place de porcelet)								
BAT	~ sur litière accumulée (loges de 40 animaux ou plus; environ 0,50 m2 / porcelet)	162,27 €	4,46 €	3,35 €	3,35 €	1,78 €	1,78 €	0,45 €
MAT	. majoration pour équipement matériel (nourrisseur, abreuvoir, ...)	33,24 €	1,83 €	1,37 €	1,37 €	0,73 €	0,73 €	0,18 €
BAT	~ case de 15 animaux environ, sur caillebotis (0,33 m2 par porcelet)	258,75 €	7,12 €	5,34 €	5,34 €	2,85 €	2,85 €	0,71 €
MAT	. majoration pour équipement matériel (caillebotis,nourrisseur, abreuvoir)	69,00 €	3,80 €	2,85 €	2,85 €	1,52 €	1,52 €	0,38 €
BAT	~ case de 30 animaux environ, sur caillebotis	218,50 €	6,01 €	4,51 €	4,51 €	2,40 €	2,40 €	0,60 €
MAT	. majoration pour équipement matériel	51,75 €	2,85 €	2,13 €	2,13 €	1,14 €	1,14 €	0,28 €
ENGRAISSEMENT (par place de porc)								
BAT	~ bât. conçu sur litière accumulée (loges de 30 animaux; 1,20 à 1,40 m2 par porc)	306,59 €	8,43 €	6,32 €	6,32 €	3,37 €	3,37 €	0,84 €
MAT	. majoration pour équipement matériel (nourrisseur, abreuvoir, ...)	49,91 €	2,75 €	2,06 €	2,06 €	1,10 €	1,10 €	0,27 €
BAT	~ sur caillebotis total (loge env.12 animaux; 0,65 m2 par porc)	375,82 €	10,34 €	7,75 €	7,75 €	4,13 €	4,13 €	1,03 €
MAT	. majoration pour équipement matériel	61,18 €	3,36 €	2,52 €	2,52 €	1,35 €	1,35 €	0,34 €
	. majoration pour équipement matériel, ventilation centralisée, lavage d'air	84,18 €	4,63 €	3,47 €	3,47 €	1,85 €	1,85 €	0,46 €
MAT	~ majoration pour silos, chaines ou vis d'alimentation, matériel d'alimentation en soupe		cf. stockage de céréales, d'aliments, fabrique et distrib. d'aliments					
LOCAL D'ATTENTE DEPART A L'ABATTOIR (par place)								

BAT : bâtiment ~ MAT : équipement matériel ~

CATEGORIE 1 : très fonctionnel et bien entretenu (CoEFF : 0,75 à 1) ~ CATEGORIE 2 : moyen (CoEFF : 0,4 à 0,75) ~ CATEGORIE 3 : autre (CoEFF : 0,1 à 0,4)

BAT	~ avec quai, couvert	247,25 €	6,80 €	5,10 €	5,10 €	2,72 €	2,72 €	0,90 €
EI. EVAGE AVICOLE								
BATIMENTS DE POULES PONDEUSES								
EN BATTERIES (bâtiment d'environ 50.000 places; norme de 750 cm ² par poule; par place de poule)								
BAT	~ bâtiment y compris installation électrique et ventilation, avec centre de conditionnement; sans cages	9,20 €	0,25 €	0,19 €	0,19 €	0,10 €	0,10 €	0,03 €
MAT	~ cages; avec système de préséchage des fientes et tapis d'évacuation	13,23 €	0,73 €	0,55 €	0,55 €	0,29 €	0,29 €	0,07 €
MAT	~ emballieuse et matériel du centre de conditionnement (transport, palletisation, pesée)	0,92 €	0,05 €	0,04 €	0,04 €	0,02 €	0,02 €	0,01 €
BAT	~ hangar de stockage des fientes; sans les tapis à fientes	1,73 €	0,05 €	0,04 €	0,04 €	0,02 €	0,02 €	0,00 €
PONDEUSES FERMIERES AVEC PARCOURS (parcours non-compris; par place de poule)								
BAT	~ bâtiment de 3.000 poules, production "biologique"	33,93 €	0,93 €	0,70 €	0,70 €	0,37 €	0,37 €	0,09 €
MAT	~ pondoirs, caillebotis, perchoirs, matériel d'alimentation et d'eau; avec silo	17,25 €	0,95 €	0,71 €	0,71 €	0,38 €	0,38 €	0,09 €
BAT	~ bâtiment de 6.000 poules, production "biologique"	31,05 €	0,85 €	0,64 €	0,64 €	0,34 €	0,34 €	0,09 €
MAT	~ pondoirs, caillebotis, perchoirs, matériel d'alimentation et d'eau; avec silo	16,10 €	0,89 €	0,66 €	0,66 €	0,35 €	0,35 €	0,09 €
BAT	~ bâtiment de 12.000 poules, production "biologique"	28,75 €	0,79 €	0,59 €	0,59 €	0,32 €	0,32 €	0,08 €
MAT	~ pondoirs, caillebotis, perchoirs, matériel d'alimentation et d'eau; avec silo	14,95 €	0,82 €	0,62 €	0,62 €	0,33 €	0,33 €	0,08 €
BAT	~ bâtiment de 6.000 poules, production plein-air	23,00 €	0,63 €	0,47 €	0,47 €	0,25 €	0,25 €	0,06 €
MAT	~ pondoirs, caillebotis, perchoirs, matériel d'alimentation et d'eau; avec silo	11,50 €	0,63 €	0,47 €	0,47 €	0,25 €	0,25 €	0,06 €
BAT	~ bâtiment de 10.000 poules, production plein-air	21,28 €	0,59 €	0,44 €	0,44 €	0,23 €	0,23 €	0,06 €
MAT	~ pondoirs, caillebotis, perchoirs, matériel d'alimentation et d'eau; avec silo	10,35 €	0,57 €	0,43 €	0,43 €	0,23 €	0,23 €	0,06 €
BAT	~ bâtiment de 20.000 poules, production plein-air	18,40 €	0,51 €	0,38 €	0,38 €	0,20 €	0,20 €	0,05 €
MAT	~ pondoirs, caillebotis, perchoirs, matériel d'alimentation et d'eau; avec silo et emballieuse	10,35 €	0,57 €	0,43 €	0,43 €	0,23 €	0,23 €	0,06 €
BATIMENTS D'ELEVAGE DE 400 M2 ENVIRON, POUR VOLAILLES DE CHAIR AVEC PARCOURS (par m ²)								
BAT	~ coque classique	172,50 €	4,74 €	3,56 €	3,56 €	1,90 €	1,90 €	0,47 €
	~ type "Louisiane"	155,25 €	4,27 €	3,20 €	3,20 €	1,71 €	1,71 €	0,43 €
	~ type tunnel	115,00 €	3,16 €	2,37 €	2,37 €	1,27 €	1,27 €	0,32 €
MAT	~ équipement complet d'alimentation, d'abreuvement et de chauffage avec régulation	63,25 €	3,48 €	2,61 €	2,61 €	1,39 €	1,39 €	0,35 €
BATIMENTS D'ELEVAGE DE VOLAILLES DE CHAIR DE 2000 M² ET PLUS (par m ²)								
BAT	~ bâtiment à ventilation dynamique longitudinale par trappes latérales avec jupe, avec extraction en pignon et éventuellement par cheminées	174,80 €	4,81 €	3,61 €	3,61 €	1,92 €	1,92 €	0,48 €
	~ majoration pour dalle en bitume	18,98 €	0,52 €	0,39 €	0,39 €	0,21 €	0,21 €	0,05 €
	~ majoration pour dalle en béton isolée	26,45 €	0,73 €	0,55 €	0,55 €	0,29 €	0,29 €	0,07 €
	~ majoration pour échangeur(s) récupérateur(s) de chaleur	18,40 €	0,51 €	0,38 €	0,38 €	0,20 €	0,20 €	0,05 €
MAT	~ équipements complets de lignes d'alimentation et d'abreuvement relevables, de chauffage, de brumisation, de pesage automatique; avec groupe électrogène; silos non-compris							
	~ pour 5 lignes d'alimentation et 6 lignes d'eau	42,55 €	2,34 €	1,76 €	1,76 €	0,94 €	0,94 €	0,23 €
BATIMENTS D'ELEVAGE DE VOLAILLES DE CHAIR D'ENVIRON 1000 M² ET PLUS (par m ²)								
BAT	~ bâtiment à ventilation dynamique, extraction bilatérale basse, type "Brittania"	185,47 €	5,10 €	3,83 €	3,83 €	2,04 €	2,04 €	0,51 €
	~ bâtiment à ventilation dynamique, extraction haute	173,27 €	4,76 €	3,57 €	3,57 €	1,91 €	1,91 €	0,48 €
	~ bâtiment à ventilation dynamique longitudinale par trappes latérales avec jupe, avec extraction en pignon	218,50 €	6,01 €	4,51 €	4,51 €	2,40 €	2,40 €	0,60 €

~ bâtiment type "Colorado" à ventilation dynamique transversale avec trappes latérales d'entrée d'air, extraction par ventilateurs et turbines		178,25 €	4,90 €	3,68 €	3,68 €	1,96 €	1,96 €	0,49 €
~ bâtiment à ventilation dynamique, extraction en pignon, type "Vénitia"		141,54 €	3,89 €	2,92 €	2,92 €	1,56 €	1,56 €	0,39 €
~ bâtiment coque classique, à ventilation statique		151,31 €	4,16 €	3,12 €	3,12 €	1,66 €	1,66 €	0,42 €
~ bâtiment à ventilation statique latérale, type "Louisiane"		133,66 €	3,68 €	2,76 €	2,76 €	1,47 €	1,47 €	0,37 €
~ majoration pour dalle en bitume								
~ majoration pour dalle en béton isolée								
~ majoration pour échangeur(s) récupérateur(s) de chaleur								
MAT ~ équipements complets de lignes d'alimentation et d'abreuvement relevables, de chauffage, de brumisation, de pesage automatique; avec groupe électrogène; silos non-compris								
. pour 5 lignes d'alimentation et 6 lignes d'eau		66,13 €	3,64 €	2,73 €	2,73 €	1,45 €	1,45 €	0,36 €
. pour 4 lignes d'alimentation et 5 lignes d'eau		57,50 €	3,16 €	2,37 €	2,37 €	1,27 €	1,27 €	0,32 €
. pour 3 lignes d'alimentation et 4 lignes d'eau		48,88 €	2,69 €	2,02 €	2,02 €	1,08 €	1,08 €	0,27 €
SERRES VERRE (surface d'environ 14.000 m², par m²)								
BAT ~ serre avec récupération des eaux de pluie, open buffer, ordinateur climatique et hall technique	R	69,00 €	1,90 €	1,42 €	1,42 €	0,76 €	0,76 €	0,19 €
MAT ~ majoration pour équipement matériel: écran thermique, chaudière et chauffage, thermosiphon, brasseur d'air, groupe électrogène, station de tête ferti-irrigation, arrosage goutte à goutte, récupération-désinfection des eaux de drainage, enrichissement en CO ₂ , chariots de culture, de traitement, équipement de récolte	R	36,80 €	2,02 €	1,52 €	1,52 €	0,81 €	0,81 €	0,20 €

cf. ces majorations plus haut, dans la rubrique relative aux bâtiments d'environ 2000 m²

R : Conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral initial, les PRIX DE REFERENCE repérés par la lettre "R" ont été forfaitairement réduits de 15 % s'agissant du bâtiment, ou de 20 % s'agissant du matériel, pour déterminer la valeur locative correspondante.

i : Evaluation indicative de prix d'après une variation de 39,2 % de l'index "BT 01, Tous corps d'état" appliqué au précédent prix de référence 2003

Pour les bâtiments et matériels d'exploitation non-prévus dans la présente nomenclature, il y a lieu de se référer à la méthode d'estimation de valeur locative exposée aux termes de l'arrêté préfectoral initial.

LOYERS APPLICABLES AUX BATIMENTS ET INSTALLATIONS EQUESTRES

Valeurs en € / m ²	Mini	Taux de Base	Maxi
Logement d'animaux			
Bâtiments avec box individuels *	6,56	13,11	19,67
Abri en plein champ	3,01	6,10	6,10
Manège hors sols équestres	2,30	4,60	6,90
Pistes et carrières et surfaces assimilées	0,40	0,77	1,15

Clotûres spécialement aménagées pour des chevaux :

La valeur locative de ces aménagements spécifiques pour les chevaux varie de 1 à 2 fois la valeur locative des terres nues.

Bâtiments non spécifiques :

Se référer aux loyers des bâtiments d'élevage

Locaux d'accueil du public :

Se référer aux loyers des bâtiments d'habitation

* Assainissement et annexe techniques inclus (sellerie + douche + graineterie) sans ouvrage de stockage de déjections