

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'AGRICULTURE
ET DE LA FORET

Service d'économie agricole

N° SEA – 2004 - 38

ARRETE

portant modification des conditions d'application du statut
de fermage dans le département de l'Ain

Fixation du loyer des bâtiments d'exploitation
exceptés les bâtiments concernant les productions hors-sols

Le Préfet,

Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'ordre national du mérite,

VU le code rural et notamment le livre quatrième relatif au statut du fermage et du métayage, article L 411-11,

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

VU l'arrêté préfectoral du 10 mai 1978 modifié, portant codification du statut du fermage dans l'Ain,

VU les avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux lors de ses séances des 15 octobre 2003 et 13 octobre 2004,

SUR proposition du directeur départemental de l'agriculture et de la forêt,

ARRETE

ARTICLE 1er :

L'article 4-30-2 de l'arrêté préfectoral du 10 mai 1978 sus visé est modifié et rédigé comme suit :

Article 4- 30- 2 - Bâtiments d'exploitation

Le loyer des bâtiments d'exploitation est fixé en monnaie entre des maxima et minima conformément aux dispositions de l'article L 411-11 du code rural

1 - DETERMINATION DU LOYER

1.1. – Principe :

La valeur locative maximale ne peut être appliquée que pour des bâtiments aux normes, en très bon état, fonctionnels et dotés d'une bonne ventilation.

Il est précisé que :

- le bailleur ne pourra réclamer un loyer pour un bâtiment vétuste
- il ne pourra être exigé un loyer pour un bâtiment construit par le preneur en place, ou son conjoint ou son ascendant

...

1. 2. - Montant du loyer selon le type de bâtiment (valeurs au 1^{er} octobre 2004) :

1.2.1. - Stabulations libres :

• Bâtiments avec tous les éléments fonctionnels (cornadis, abreuvoirs, aire d'attente si salle de traite, fosse ou fumière) respectant les normes techniques figurant en annexe 1 :

30 à 45 euros par UGB (unité gros bétail) logeable

Les coefficients UGB à utiliser pour chaque catégorie d'animaux figurent en annexe 2.

1.2.2. - Etables entravées :

a) - comprenant tous les éléments fonctionnels (couloir d'alimentation accessible au tracteur, fosse et fumière, évacuateur à fumier, abreuvoirs) respectant les normes techniques figurant en annexe 1 :

23 à 30 euros par UGB logeable

b) - ne possédant pas de couloir d'alimentation mais dotées d'un évacuateur à fumier, d'une fosse, d'une fumière et d'abreuvoirs :

11 à 19 euros par UGB logeable

c) - ne possédant ni couloir d'alimentation, ni évacuateur à fumier mais équipées d'abreuvoirs, d'une fumière et d'une fosse :

4,50 à 11 euros par UGB logeable

1.2.3. - Bâtiments de stockage (fourrage, paille, matériel) :

a) - bardés et sol bétonné (ou aire de stockage au dessus de l'étable avec accès possible en tracteur) avec eau et électricité : **1,20 à 2 euros le m²**

b) - bardés et sol en terre battue, avec électricité : **0,60 à 1,40 euro le m²**

c) - non bardés et sol en terre battue : **0,30 à 0,80 euro le m²**

N.B. : un abattement de 25 % est à appliquer si la hauteur au faîtage est inférieure à 7 mètres.

1.2.4. : Salles de traite :

a) - matériel de traite (2 x 3 postes) de moins de 7 ans : **460 euros/an**

N.B. : ajouter 45 euros/an par poste supplémentaire

b) - local de traite : **4,60 à 7,60 euros le m²**

1.2.5. - Silos bétonnés (hauteur moyenne de 2 mètres) avec récupération des jus si nécessaire :

a) - non couverts : **0,90 à 1,70 euro le m²** de dalle

b) - couverts (hauteur sous toiture : 9 m) : **1,70 à 3,35 euros le m²**

1.3. - Abattement :

Il est pratiqué sur le loyer déterminé par les parties, un abattement compris entre 20 à 50 % lorsque les bâtiments loués ne bénéficient pas d'une bonne ventilation, ou ne sont pas fonctionnels, ou ne sont pas aux normes, ou ne possèdent pas un accès et un environnement satisfaisants.

Si plusieurs de ces critères ne sont pas remplis, l'abattement total pourra être supérieur à 50 %.

.../...

2. - INDEXATION

Le loyer des bâtiments d'exploitation, ainsi que les maxima et minima, sont actualisés chaque année selon la variation de l'indice des fermages.

ARTICLE 2 : application dans le temps

Le présent arrêté est applicable aux baux en cours et prendra effet le premier jour du mois qui suit sa publication au recueil des actes administratifs.

NB : lors de l'application du nouveau loyer des bâtiments d'exploitation, le fermage correspondant aux terrains nus sera examiné et mis en conformité, s'il y a lieu, avec les textes en vigueur.

ARTICLE 3 :

Le secrétaire général de la préfecture, les sous-préfets, les maires, les présidents des tribunaux paritaires des baux ruraux et le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture.

BOURG EN BRESSE, le **28 OCT. 2004**

Le Préfet,

Michel FUZEAU

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général

Pierre-Henri VRAY



Annexe 1

A - SURFACES DE REFERENCES POUR LES AIRES DE VIE DES ANIMAUX

1 - Vaches laitières

Aire paillée "100 %"		Aire de couchage paillée + aire d'exercice bétonnée		Couchage en pente paillée + aire d'exercice bétonnée		Logettes		
Surface aire paillée (m ²)	Surface stalle bétonnée facultative (m ²)	Surface aire paillée (m ²)	Surface aire bétonnée (m ²)	Surface gisoir pente paillée (m ²)	Surface aire bétonnée (m ²)	Longueur totale (cm)	Largeur (cm)	Surface aire d'exercice (m ²)
9 - 10	0,5 - 1,5	6,5 - 7	2,5 - 3	5,5 - 6	3	235 - 240	120	4 - 4,5

2 - Vaches allaitantes

Aire paillée "100 %"			Aire de couchage paillée + aire d'exercice bétonnée				Logettes			
Surface aire paillée			Surface stalle béton (m ²)				Surface aire béton (m ²)	Longueur totale (cm)	Largeur (cm)	Surface aire exercice (m ²)
Vache	Veau	Total		Vache	veau	Total				
9	1 - 1,5	10 - 10,5	0 - 1,3	5 - 6	1 - 2	6 - 8	3,5	235 - 240	120	4,5

3 - Génisses de remplacement

Age (mois)	Aire paillée "100%"		Aire paillée + aire d'exercice bétonnée		Sol pente paillée		Logettes		
	Surface aire paillée (m ²)	Surface stalle bétonnée (m ²)	Surface aire paillée (m ²)	Surface aire bétonnée (m ²)	Surface gisoir pente paillée (m ²)	Surface aire bétonnée (m ²)	Longueur totale (cm)	Surface aire d'exercice (m ²)	Surface aire d'exercice (m ²)
Sevrage 6 mois	2 - 3	0 - 0,5	2 - 2,5	0,8 - 1	-	-	-	-	-
6 - 12	3 - 3,5	0 - 0,7	2,5 - 3	1 - 1,2	2	1 - 1,2	210	80 - 80,5	2
12 - 18	3,5 - 4	0 - 0,8	3 - 3,5	1,4 - 1,5	2,5	1,2 - 1,5	210	90 - 100	3
18 - 24	4 - 5	0 - 1,1	4 - 4,5	1,5 - 2	3	1,5 - 2	210	105 - 110	3,5

4 - Veaux et bovins à l'engrais

Poids de sortie (kg)	Aire paillée "100%"		Aire paillée + aire d'exercice bétonnée		Sol pente paillée		Caillebotis intégral
	Surface aire paillée (m ²)	Surface stalle béton non raclée (m ²)	Surface couchage paillée (m ²)	Surface aire exercice bétonnée (m ²)	Surface gisoir pente paillée	Surface exercice paillée (m ²)	Surface couchage caillebotis
150	2 - 3	0 - 0,5	2 - 2,5	0,8 - 1,2	2	0,8 - 1,2	0,7
350	3 - 3,5	0 - 0,7	2,5 - 3,0	1,2 - 1,5	2,5	1,2 - 1,5	1,6
550	4 - 4,5	0 - 1	3,5	1,5 - 1,8	3	1,5 - 1,8	2,5
650	5,0 - 5,5	0 - 1,1	4	1,8 - 2,0	3,5	1,8 - 2,0	3

5 - Ovins – Caprins

Type d'animaux	Aire paillée (m ²)
Brebis + agneau	0,90 + 0,50
Chèvre	1,50

B - STOCKAGE DES EFFLUENTS D'ELEVAGE

(fumier, purin, lisier, eaux de lavage des locaux et équipements de traite)

1 - Elevages relevant du règlement sanitaire départemental :

Capacité minimale des ouvrages de stockage des effluents : **1,5 mois** (2 mois en zone vulnérable)

2 - Elevages relevant du régime des installations classées :

Capacité minimale des ouvrages de stockage : **4 mois**

N.B. : Dans tous les cas, il conviendra de se référer à la réglementation en vigueur pour vérifier si les ouvrages de stockage des effluents ont une capacité suffisante.

Annexe 2

Coefficients à utiliser pour la détermination du nombre d'UGB (*unités gros bétail*) d'un cheptel herbivore

Catégorie	Coefficient UGB
Vache laitière	1,0
Vache allaitante	1,0
Taureau	1,0
Bovins 6 mois - 1 an	0,3
Bovins 1 an - 2 ans	0,6
Bovins 2 ans - 3 ans	0,8
Veau moins de 3 mois	0,1
Brebis	0,15
Chèvre	0,17
Cheval	1,0