



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA MANCHE

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

Service économie agricole et des territoires
DDTM50/SEAT/2018-23

ARRETE

Relatif à l'application du statut du fermage

LE PRÉFET DE LA MANCHE
Chevalier de la Légion d'honneur

- VU le code rural et de la pêche maritime, notamment le livre IV concernant les baux ruraux ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 69-28 du 25 mars 1969 relatif aux travaux pouvant être effectués par le preneur sans l'accord préalable du bailleur ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 71-63 du 23 avril 1971 relatif aux tables d'amortissement ;
- VU l'arrêté préfectoral du 30 septembre 1991 déterminant la nature et la superficie maximum des parcelles de terre ne constituant pas un corps de ferme ou une partie essentielle d'une exploitation agricole ;
- VU l'arrêté préfectoral du 9 juin 2009 relatif aux bâtiments d'habitation des exploitations agricoles ;
- VU l'arrêté préfectoral DDTM50/SEAT/2014-63 du 24 juillet 2014 relatif à l'application du statut du fermage pour les bâtiments d'exploitation et les terres nues, actualisant les minima et maxima des valeurs locatives et le contrat type de bail à ferme modifié par l'arrêté préfectoral DDTM50/SEAT/2017-65 du 11 septembre 2017 ;
- VU l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux du 22 octobre 2018 ;

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : les arrêtés préfectoraux du 25 mars 1969, du 23 avril 1971, du 30 septembre 1991, du 9 juin 2009, du 24 juillet 2014 et du 11 septembre 2017 susvisés sont abrogés.

ARTICLE 2 : Application du statut du fermage

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 est soumise à l'application des articles L411-4 à L411-7, L411-8, L411-11 à L411-16 du code rural et de la pêche maritime concernant la forme et la durée du bail, le prix, le droit de préemption et le droit de reprise.

ARTICLE 3 : Dérogations à l'application du statut du fermage

- Dérogation par nature de terrain :

En application de l'article L. 411-3 du code rural et de la pêche maritime, les dispositions visées à l'article 2 ne s'appliquent pas à toute parcelle ou groupe de parcelles de landes, landages ou terres incultes, quelle que soit leur surface, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de produire des récoltes annuelles ;

- Dérogation selon la superficie :

En application de l'article L. 411-3 du code rural et de la pêche maritime, les dispositions visées à l'article 2 ne s'appliquent pas à toute parcelle ou groupe de parcelles, quel que soit leur genre d'utilisation, **d'une surface égale ou inférieure à 1 ha**, à condition qu'elles ne constituent pas un corps de ferme ou une partie essentielle d'une exploitation agricole ;

Cette superficie est ramenée à **0ha 20 a** pour toute parcelle à usage de culture légumière lorsqu'elle ne constitue pas une partie essentielle d'une exploitation légumière ou n'est pas accompagnée de bâtiments d'habitation ou d'exploitation.

ARTICLE 4 : Le prix de chaque fermage 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.

Selon les dispositions de l'article L411-4 du code rural et de la pêche maritime, les contrats de baux ruraux doivent être écrits et un état des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois qui suit celle-ci. A défaut d'écrit, ce sont les clauses et conditions du contrat type de bail à ferme qui s'appliquent dont un exemplaire est joint en annexe et qui forme un tout avec le présent arrêté.

ARTICLE 5 : Bâtiments d'habitation des exploitations agricoles

Les minima et maxima des loyers d'habitation sont fixés en euros par m² de surface habitable.

Le maximum et le minimum des loyers des bâtiments d'habitation sont fixés de la façon suivante :

maximum : 8,83 €/m² par mois

minimum : 1,08 €/m² par mois

Le loyer de base est établi à 5,35 €/m² pour une maison de 100 m². Les maximum et minimum sont obtenus en application des critères suivant :

	ETAT D'ENTRETIEN ET DE CONSERVATION (gros œuvre, toiture, ...)
Mauvais	- 25%
Médiocre	- 10 %
Bon	+ 10 %
Très bon	+ 20 %

	IMPORTANCE Prorata de la surface
Dépendances (cave, garage, ...)	+ 5%

	CONFORT
Sanitaires doubles	+ 5 %
Isolation	+/- 5 %
Mode de chauffage	+/- 5 %
Equipements intérieurs (cuisine aménagée)	+/- 5 %
Equipements électriques	+/- 5 %
VMC	+/- 5%
Aucun critère	- 10 %

	SITUATION DE LA MAISON PAR RAPPORT A L'EXPLOITATION OU AUX BATIMENTS D'EXPLOITATION
Sur place	0 %
Distante de moins de 200 m	+ 10 %
Distante de plus de 200 m et de moins de 2 km	- 10 %
Distante de plus de 2 km	- 20 %

Conformément aux dispositions de l'article L411-11 du code rural, le loyer des bâtiments d'habitation sera actualisé chaque année, à la date anniversaire du bail, selon la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) (IRL du 1^{er} trimestre 2018 paru au JO du 13 avril 2018: 127,22)

ARTICLE 6 : Bâtiments d'exploitation

6.1 – Catégories de bâtiments d'exploitation

Cinq catégories de bâtiments d'exploitation sont définies :

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

6.2 – Minima et maxima au mètre carré couvert des bâtiments d'exploitation

Les **minima** et les **maxima au mètre carré couvert** sont fixés, par catégorie à la date 29 septembre 2018, aux valeurs suivantes et sont actualisés, à compter du 29 septembre chaque année, au vu l'indice national des fermages :

Catégories	Minima (€/m ² /an)	Maxima (€/m ² /an)
1 ^{ère} catégorie	1,98	2,68
2 ^{ème} catégorie	1,41	1,99
3 ^{ème} catégorie	0,86	1,41
4 ^{ème} catégorie	0,34	0,86
5 ^{ème} catégorie	<i>pour mémoire</i>	0,34

(Indice national des fermages 2018 paru au JO du 25 juillet 2018 : 103,05)

ARTICLE 7 : Bâtiments d'exploitation de centre équestre

Les **minima** et les **maxima au mètre carré** sont fixés, à la date du 29 septembre 2018, aux valeurs suivantes et sont actualisés, à compter du 29 septembre chaque année, au vu l'indice national des fermages :

	Minima (en €/m ² /an)	Maxima (en €/m ² /an)
1^{ère} catégorie : Bâtiment avec boxes individuels de 10 m ² environ Critères d'appréciation : Eau et électricité aux normes, chemin d'accès, situation par rapport aux tiers, fumière aux normes, présence d'un centre d'entraînement	4,83	14,49
2^{ème} catégorie : Stabulation paillée ou abris de plein champ Critères d'appréciation : Eau et électricité, chemin d'accès	1,15	4,83
Autres équipements : Pistes et carrières et surfaces assimilées	0,48	1,45

ARTICLE 8 : Terres nues

8.1 - Notation

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

- | | |
|--|----------------------|
| 1 – Structures d'exploitation | 0 à 30 points |
| . superficie et forme de la parcelle | 0 à 8 points |
| . éloignement des terres du siège d'exploitation | 0 à 10 points |
| . regroupement des parcelles | 0 à 6 points |
| . accès | 0 à 6 points |
| 2 – Potentialité de production | 0 à 55 points |
| . profondeur, qualité, état du sol | 0 à 20 points |
| . sensibilité aux aléas climatiques (ressuyage, humidité, séchant) | 0 à 10 points |
| . possibilité de mécanisation, pente (labour, fauche, ensilage) | 0 à 25 points |
| 3 – Conditions d'exploitation | 0 à 15 points |
| . point d'eau : | 0 à 5 points |
| - soit eau de source en permanence ou adduction d'eau privée | |
| - soit rivière, ruisseau, retenue avec débit suffisant pour assurer une qualité satisfaisante de l'eau | |
| - soit adduction d'eau publique (2 points sur 5 points) | |
| - absence point d'eau : 0 point (sauf sur labour) | |
| . contraintes d'exploitation diverses (lignes, poteaux électriques, droit de passage, arbres dans la parcelle) | 0 à 6 points |
| . autres éléments : présence de talus, arbres, orientation au soleil et aux vents | 0 à 4 points |

Pour chaque chapitre, le maximum est ainsi fixé :

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

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

8.2 – Coefficient interrégional

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

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

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

Pour les baux d’une durée de moins de 18 ans, les **minima** et les **maxima** à l’hectare de terres nues sont fixés, par petite région agricole, à la date du 29 septembre 2018, aux valeurs suivantes et sont actualisés, à compter du 29 septembre chaque année, au vu l’indice national des fermages :

Petites régions agricoles	Minima (en €/ha/an)	Maxima (en €/ha/an)
La Hague	49,10	200,13
Val de Saire	49,10	200,13
Bocage Cherbourg/Valognes	49,10	200,13
Cotentin	49,10	200,13
Bocage Saint-Lô/Coutances	49,10	200,13
Avranchin	49,10	200,13
Mortainais	50,64	200,13

8.4 – Valeur locative

La valeur locative à l’hectare est fixée selon le nombre de points obtenu conformément au barème, tel que défini au paragraphe 8.1 du présent arrêté.

La valeur locative des terres nues, pour lesquelles le nombre de points obtenu est égal à 100, s’élève à la date du 29 septembre 2018, à 200,13 €/ha/an.

ARTICLE 9 : Minoration

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

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

ARTICLE 10 : Baux long terme (baux d’une durée supérieure ou égale à 18 ans)

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

ARTICLE 11 : Contrat type de bail à ferme

Les clauses et conditions, fixées par le contrat type de bail à ferme annexé au présent arrêté et applicables aux **baux verbaux**, sont approuvées par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux du 22 octobre 2018.

ARTICLE 12 : Application dans le temps

Hormis l’actualisation trimestrielle de l’indice de référence des loyers et l’actualisation annuelle de l’indice national des fermages, la valeur locative du fermage, telle que définie par le présent arrêté pour les bâtiments

d'habitation, les bâtiments d'exploitation, les bâtiments des centres équestres et les terres nues s'applique aux baux à venir, nouveaux ou à renouveler, à compter de la publication dudit arrêté.

ARTICLE 13 : Liste des travaux pouvant être exécutés sans l'accord préalable du bailleur

Peuvent être exécutés par le preneur sans l'accord préalable du bailleur, mais après notification à celui-ci dans les conditions prévues par l'article L411-73 du code rural et de la pêche maritime, les travaux d'amélioration suivants concernant les bâtiments d'exploitation existants d'une exploitation agricole sous réserve d'être en conformité avec la législation en vigueur sur les constructions et sur l'environnement

Les travaux d'amélioration listés ci-dessous concernant les bâtiments d'exploitation existants d'une exploitation agricole peuvent être exécutés par le preneur sans l'accord préalable du bailleur, mais après communication à celui-ci d'un état descriptif et estimatif dans les conditions prévues par l'article L411-73 du Code rural et de la pêche maritime,

Ces travaux doivent être réalisés après l'obtention de toute autorisation nécessaire et en conformité avec la législation en vigueur.

Ces travaux seront effectués, sous la responsabilité du preneur, après avis d'un homme de l'art.

Sauf accord du bailleur, les travaux doivent être réalisés dans les conditions les plus économiques et présenter un caractère d'utilité certaine.

13.1 – Travaux d'adduction d'eau

- Alimentation et installation dans l'ensemble des locaux d'exploitation, de canalisations d'eau potable, robinets de puisage, assainissement à l'exclusion des appareils ;
- Branchement à la canalisation publique ;

13.2 – Alimentation électrique

- Branchement et mise en place de supports extérieurs d'arrivée et de départ ;
- Installation de canalisations intérieures et extérieures d'électricité (force et lumière) à l'exclusion des appareils ;
- Amélioration ou réfection des installations existantes, en vue de leur adaptation aux règlements de sécurité du réseau électrique ;

13.3 – Protection du cheptel vif

- Réfection des sols et des murs dans les locaux occupés par les animaux domestiques avec rigoles d'évacuation ;
- Aménagement permettant la stabulation libre ou création dans les locaux existants d'annexes tels que laiteries, salles de traite, nursery, locaux de vélage, salles de préparation d'aliments ;
- Construction d'aire bétonnée d'alimentation et d'exercice ;
- Amélioration pour collecte et stockage des effluents d'élevage ;
- Construction d'auvents ou d'appentis sur poteaux ;
- Construction de hangars démontables même attenants à un bâtiment existant sans que soit compromise la solidité des murs ;

13.4 – Conservation des récoltes

- Bardage de hangars appartenant au propriétaire ;
- Installation d'auvents ;
- Etablissement de gouttières ;

13.5 – Travaux collectifs

- Participation à des travaux d'assainissement, de drainage et d'irrigation ;

ARTICLE 14 : Durée d'amortissement des bâtiments et ouvrages incorporés au sol

Conformément aux dispositions de l'article R411-18 du code rural et de la pêche maritime, les tables d'amortissement destinées au calcul des indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit, à l'expiration de leurs baux, en raison des améliorations apportées par eux aux fonds loués en ce qui concerne les bâtiments d'exploitation, les ouvrages incorporés au sol et les bâtiments d'habitation sont fixées comme suit :

A – Bâtiments d'exploitation

Type bâtiments	Durée d'amortissement
1°) Ouvrages autres que ceux définis aux 3° et 4° en matériaux lourds ou demi-lourds, tels que maçonnerie de pierres d'épaisseur égale à 30 cm, briques d'épaisseur égale ou supérieure 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 inférieure à 12 cm et amiante-ciment; ossatures et charpente autres que celles précédemment définies	15 ans
3°) Couvertures - en tuiles, - en ardoises, tôle galvanisée d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 mm, et matériaux de qualité au moins équivalente	20 ans 15 ans
4°) Autres modes de couverture : chaume, bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm notamment :	10 ans

B – Ouvrages incorporés au sol

Durée d'amortissement	
1) Ouvrages constituant des immeubles par destination à l'exception des ouvrages ou installations énumérés au 2) ci-après : a - Installations d'alimentation en eau et assainissement Drainage, irrigation enterrée b – Installations électriques dans des bâtiments autres que des bâtiments d'animaux c – Installations électriques dans des bâtiments d'animaux et installations électriques extérieures	10 ans 25 ans 20 ans 10 ans
2) Autres ouvrages et installations tels que clôtures ou matériels scellés au sol dans les bâtiments : a – Ouvrages et installations ne comportant pas d'éléments mobiles, tels que installations fixes de salle de traite ou de porcherie, clôtures autres que celles comportant des poteaux en bois, goudronnage des cours et aires cimentées, socles de silos en dure, silos, plate-forme à fumier b - Ouvrages et installations comportant des éléments mobiles, tels que matériel de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement	15 ans 5 ans

C – Bâtiments d’habitation

	Durée d’amortissement
1) Maisons de construction traditionnelle :	
a – Maison construite par le preneur	50 ans
b – Extensions ou aménagements	
- gros œuvre	25 ans
- autres éléments	15 ans
2) Maisons préfabriquées	25 ans

ARTICLE 15 : Reprise de parcelle pour la construction d’une maison d’habitation

En application de l’article L411-57 du code rural et de la pêche maritime, le bailleur peut reprendre, une superficie maximum de 1 500 m² pour lui-même ou l’un des membres de sa famille jusqu’au troisième degré inclus, sous réserve d’être en conformité avec la législation en vigueur en matière d’urbanisme et d’environnement :

- en vue de la construction d’une maison d’habitation.
- en vue du changement de destination d’un bâtiment autorisé en application de l’article L151-11 du code de l’urbanisme dès lors que cette reprise ne compromet pas l’exploitation du preneur.

ARTICLE 16 : Echange parcelle en jouissance

Le preneur aura, pendant toute la durée du bail et dans la limite des conditions fixées par l’article L411-39 du Code rural et de la pêche maritime, la possibilité d’effectuer les échanges ou locations de parcelles qui ont pour conséquence d’assurer une meilleure exploitation.

Les échanges ne peuvent porter que sur la jouissance et peuvent s’exercer sur tout ou partie de la surface du bien loué, étant entendu que l’échange ne peut concerner la totalité du fonds loué que si sa surface n’excède pas le cinquième du seuil mentionné à l’article L312-1, compte tenu de la nature des cultures. (*cf schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) en vigueur*)

Les échanges partiels sont fixés comme suit conformément à l’article L411-39 du Code rural et de la pêche maritime :

Tranche de superficie du bien loué	Part échangeable *
De 0 à 20 ha	5 ha maximum
De 20 à 32 ha	25 % de la superficie louée
Plus de 32 ha	8 ha maximum

*Ces seuils peuvent être dépassés en cas d’accord des parties

Le preneur les notifie au propriétaire par lettre recommandée avec demande d’avis de réception. Le propriétaire qui entend s’y opposer doit saisir le Tribunal Paritaire dans un délai de deux mois à compter de la réception de l’avis du preneur. A défaut, il est réputé avoir accepté l’opération. »

ARTICLE 17 : Superficie limite du droit de préemption

En application de l'article 412-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime, le preneur ne pourra pas bénéficier du droit de préemption s'il est déjà propriétaire de parcelles représentant une superficie totale supérieure à trois fois le seuil mentionné à l'article L 312-1 du code rural et de la pêche maritime.

Superficie détenue en propriété par le preneur – cf schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) en vigueur

ARTICLE 18 - Le secrétaire général de la préfecture et le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs.

Saint-Lô, le 11 DEC. 2018

Le Préfet



Jean-Marc SABATHÉ

Annexe : Contrat type de bail à ferme

