



2010 5 24

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer  
Cité Administrative- Boulevard Tourasse  
64032 PAU CEDEX  
☎ 05 59 80 87 49 - Fax 05 47 41 31 01

S.P.E.A.

**ARRETE PREFECTORAL**  
permettant d'établir les valeurs locatives des bâtiments d'exploitation loués  
dans le cadre des nouveaux baux ruraux ou à renouveler  
et  
modifiant l'arrêté préfectoral du 25 septembre 1998 fixant la valeur locative des baux ruraux

**LE PREFET DES PYRENEES-ATLANTIQUES,**  
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le Code Rural et notamment l'article L 411-11 ;

VU l'arrêté préfectoral du 25 septembre 1998 fixant la valeur locative des baux ruraux ;

VU la proposition commune du Président de la Section Départementale des Fermiers et Métayers, du Président de la Section Départementale des Propriétaires Ruraux et du Président de la FDSEA, en date du 13 mars 2009 ;

VU l'avis de la Commission Consultative Paritaire des Baux Ruraux réunie le 24 septembre 2009 ;

VU l'avis de Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Pyrénées-Atlantiques ;

SUR la proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Atlantiques ;

**ARRETE**

**ARTICLE 1 :** L'article n°4 de l'arrêté préfectoral du 25 septembre 1998 est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes.

Le calcul de la valeur locative des bâtiments d'exploitation loués est établi à partir du barème présenté en Annexe. Il est applicable pour tous les baux conclus et renouvelés à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2009.

Un nombre de points est affecté aux bâtiments. Le prix du point par mètre carré est fixé à 0.045 euros.

Cependant, pour les baux renouvelés sur la période du 1<sup>er</sup> octobre 2009 au 30 septembre 2010, l'application du barème sera mise en place de façon échelonnée sur une période de 3 ans. Les modalités de cet échelonnement seront déterminées entre preneur et bailleur.

L'évolution des loyers est calculée sur la base de l'indice des fermages au 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.

**ARTICLE 2 :** Le Secrétaire Général des Pyrénées-Atlantiques, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs et des Informations du Département des Pyrénées-Atlantiques.

Fait à PAU, le 05 Janvier 2010

Le Directeur Départemental  
des Territoires et de la Mer,

Préfecture des Pyrénées-Atlantiques

## PREFECTURE DES PYRENEES-ATLANTIQUES

Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
des Pyrénées-Atlantiques

Service Productions Economie Agricole

### ARRETE PREFECTORAL permettant d'établir les valeurs locatives des bâtiments d'exploitation Application pratique

La valeur locative des bâtiments d'élevage bovins, ovins et caprins résulte d'une évaluation en nombre de points affectés selon les critères établis dans la grille, en considération notamment des normes de référence en vigueur pour le bien-être animal (« N<sup>1</sup> ») et pour le traitement des déjections (« N<sup>2</sup> »).

Le total maximum de points est de 100 pour les élevages à viande et de 130 pour les élevages laitiers. Pour les élevages laitiers, l'affectation de points pour l'existence d'un local de traite, laiterie, ... ne tiendra pas compte des équipements qui pourront être rachetés par le preneur selon évaluation par accord des parties ou à dire d'expert.

La surface à prendre en compte pour l'établissement du loyer est la surface couverte.

Le prix du point par mètre carré est arrêté à 0.045 euros.

La valeur locative résultera du calcul suivant : **Nombre de points X 0.045 X nombre de m<sup>2</sup> couverts.**

➤ **Méthodologie et précisions :** (sur la base de la directive 98/58CE du Conseil du 20 juillet 1998, du règlement sanitaire départemental, du régime des installations classées et du document De Xel) ,

➤ Démarches préalables :

- mesurer la surface couverte du bâtiment,
- mesurer la surface réservée au bien être animal (S1) : aire de couchage + aire d'exercice,

$$\frac{S1}{\text{Surface /animal selon normes (« N<sup>1</sup> »)}} = \text{nombre d'animaux logeables dans le respect des normes}$$

➤ La grille elle-même :

- Colonne 1 : le type d'élevage (vaches allaitantes, vaches laitières, ovins et caprins) et les bâtiments de stockage et garage matériel,
- Colonne 2 : le rappel des normes pour le bien être animal ,
- Colonne 3 : identifier le type de bâtiment à évaluer,
- Colonne 4 : Stockage des déjections : le nombre d'animaux logeables permettra d'apprécier la conformité des dispositifs de stockage et de traitement des déjections selon le type du bâtiment et les normes par animal («N<sup>2</sup> ») ,  
par exemple : volume fosse à lisier, surface couverte m<sup>2</sup> fumière, ...
- Colonne 5 : Mécanisation des déjections : elle sera appréciée, par exemple, selon un dispositif automatisé ou la nécessité d'intervention d'un tracteur ou une absence totale de mécanisation,  
Mécanisation de l'aliment : elle sera appréciée selon le degré d'automatisation de la reprise et de la distribution des aliments,
- Colonne 6 : Manutention des animaux,
- Colonne 7 : Situation, accès et entretien : il s'agit d'apprécier la possibilité de stockage des fourrages, la facilité des accès au bâtiment et l'état d'entretien.,
- Colonne 8 : Lait : éléments spécifiques à l'activité laitière

**Détermination de la valeur locative des bâtiments d'exploitation : évaluation du nombre de points affectés**

Bien être animal (Rappel des Normes)		Type de bâtiment	Stockage déjections			Mécanisation		« Maintenance » des animaux				Situation, accès et entretien		Lait	Total points
			Aire de couchage / animal	Aire de racleage ou aire bétonnée / animal	0 à 35 points	0 à 5 points	0 à 5 points	0 à 5 points	0 à 5 points	0 à 5 points	0 à 10 points	0 à 10 points	0 à 20 points		
			0 à 35 points	0 à 5 points	0 à 5 points	0 à 5 points	0 à 5 points	0 à 5 points	0 à 5 points	0 à 10 points	0 à 10 points	0 à 20 points	0 à 30 points		
			Selon surface fumière couvert N <sup>o</sup> : 3,9 / m <sup>2</sup>	Selon volume fosse à purin N <sup>o</sup> : 5,2 / m <sup>3</sup>	Selon volume fosse à lisier N <sup>o</sup> : 2 / m <sup>3</sup>	Mécanisation des déjections 0 à 5 points	Mécanisation de l'aliment 0 à 5 points	Contention individuelle possible 0 à 5 points	Contention collective possible 0 à 5 points	Box vêlage indépendant 0 à 5 points	Stockage fourrages sur site à proximité 0 à 10 points	Accès facile d'entretien 0 à 10 points	Local de transfert ou traitement des eaux 0 à 30 points		
Vaches allaitantes ou Vaches laitières		Etable entravée avec litière													
	N <sup>o</sup> : 10 m <sup>2</sup>	Etable entravée sans litière													
	N <sup>o</sup> : 6 m <sup>2</sup>	Stabulation libre sur litière accumulée													
Ovins	N <sup>o</sup> : 6 m <sup>2</sup>	Stabulation libre avec aire de faclage	N <sup>o</sup> : 2,5 / m <sup>2</sup>												
	N <sup>o</sup> : 3 m <sup>2</sup>	Stabu libre avec aire de racleage et pente paillée	N <sup>o</sup> : 4,4 / m <sup>2</sup>												
	N <sup>o</sup> : 6 m <sup>2</sup>	Stabu libre avec aire d'exercice découverte													
Caprins	N <sup>o</sup> : 3,5 m <sup>2</sup>														
	N <sup>o</sup> : 6 m <sup>2</sup>														
	N <sup>o</sup> : 1,1 m <sup>2</sup>														
	N <sup>o</sup> : 1,1 m <sup>2</sup>														
Bâtiments stockage ou garages matériel	Identification														
	Identification														
	Identification														