Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE SAÔNE-ET-LOIRE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Service Économie agricole

Le préfet de Saône-et-Loire,
chevalier de la Légion d'honneur,
chevalier de l'ordre national du Mérite

ARRÊTÉ n° 71-2018-01-30-002
fixant les conditions d'application du statut du fermage dans le département de Saône-et-Loire

Vu le Code rural et de la pêche maritime et notamment l'article L 411.11 et L 411.57,
Vu la loi de modernisation de l'agriculture du 27 juillet 2010,
Vu le décret du Président de la République du 2 août 2017, portant nomination de M. Jérôme Gutton en qualité de préfet de Saône-et-Loire,
Vu l'arrêté préfectoral n°04-3163 du 27 octobre 2004, fixant les valeurs locatives (maxima et minima) applicables aux baux ruraux dans le département de Saône-et-Loire,
Vu l'arrêté préfectoral n°07-03524 du 24 septembre 2007, fixant les valeurs locatives (maxima et minima) applicables aux poulaillers de chairs dans le département de Saône-et-Loire,
Vu l'arrêté préfectoral n°09-03097 du 10 juillet 2009, fixant les maxima et minima du loyer des bâtiments d'habitation dans un bail rural,
Vu l'arrêté ministériel du 19 juillet 2017 constatant pour 2017 l'indice national des fermages,
Vu l'avis émis par la Commission consultative paritaire départementale des baux ruraux de Saône-et-Loire le 17 janvier 2018,
Sur proposition de M. le directeur départemental des territoires,
Sur proposition de M. le secrétaire général de la préfecture,

ARRÊTE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1

Sont abrogés :

- L'arrêté préfectoral n°09-03097 du 10 juillet 2009, fixant les maxima et minima du loyer des bâtiments d'habitation dans un bail rural ;
- L'arrêté préfectoral n°07-03524 du 24 septembre 2007, fixant les valeurs locatives (maxima et minima) applicables aux poulaillers de chairs dans le département de Saône-et-Loire ;

- L'arrêté préfectoral n°04-3163 du 27 octobre 2004 portant fixation des valeurs locatives (maxima et minima) applicables aux baux ruraux dans le département de Saône-et-Loire ;
- L'arrêté préfectoral n°92-378 du 12 mai 1992 ;
- L'arrêté préfectoral n°73-1515 du 12 décembre 1973 ;
- L'arrêté préfectoral n°70-646 du 10 juillet 1970 ;
- L'arrêté préfectoral n°69-465 du 7 mai 1969 établissant la liste des travaux d'amélioration pouvant être effectués par les preneurs au fonds loué sans l'accord préalable du bailleur.

Article 2 : Dérogation au statut du fermage

Le statut du fermage, notamment les dispositions des articles L411-4 à L411-7, L411-8, L411-11 à L411-16 du Code rural et de la pêche maritime, s'applique à la location d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles d'une superficie supérieure à 1 ha (ou 20 ares pour les parcelles de vignes), sauf si la parcelle ou l'ensemble des parcelles constitue un corps de ferme ou des parties essentielles d'une exploitation agricole. Aucune dérogation n'est admise pour les exploitations maraîchères.

Article 3 : Valeur locative

La valeur locative des biens loués sera établie en monnaie pour les terres et prés, les bâtiments d'exploitation et les bâtiments d'habitation selon les modalités prévues respectivement aux titres II, III et IV du présent arrêté. Les valeurs locatives des terres et prés et des bâtiments d'exploitation sont actualisées annuellement selon l'indice national des fermages. Les Loyers des bâtiments d'habitation sont actualisés annuellement sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL).
Concernant les vignes et bâtiments viticoles, la valeur locative et les modalités d'évaluation sont habituellement fixés par l'arrêté portant fixation les valeurs locatives des vignes et des bâtiments viticoles et le contrat-type en vigueur.

TITRE II - VALEURS LOCATIVES DES TERRES ET DES PRES

Article 1 : Cotation

La cotation de la valeur locative des terres et prés sera établie en monnaie par lots de nature du sol homogène en affectant à chaque hectare :

- une valeur en euros dépendant du type de sol tel que défini à l'article 2
- une valeur en euros liée à des critères complémentaires de majoration ou de minoration définis à l'article 3

Article 2 : Type de sol

La valeur affectée au sol sera fonction de son potentiel agronomique. Elle ne pourra pas dépasser les maximums fixés pour les catégories définies ci-dessous. Le potentiel est apprécié au travers de la description du type de sol définie à partir du référentiel pédologique de Saône-et-Loire validé par l'Institut national de la recherche agronomique (INRA). Ce référentiel a permis d'établir des fiches (fiches TYPESOL), disponibles sur le site de la Chambre d'agriculture, depuis http://solsdebourgogne.fr/ décrivant chacun des sols présents dans le département. On trouvera sur ce même site l'application web TYPESOL, d'accès gratuit, d'aide à la détermination du type de sol en tout point du territoire de la Bourgogne. Cette application s'appuie sur le catalogue des sols bourguignons et permet de déterminer le type de sol en fonction de la localisation de la parcelle et de clés de détermination. L'annexe 2 présente la correspondance entre les catégories ci-dessous et les numéros de fiches TYPESOL.

Catégories	Description des types de sols	Rendement moyen culture de référence Blé (quintaux)	Rendement moyen prairies T MS/ha	Valeurs locatives (€/ha)	
				Minima	Maxima
Extra	Texture équilibrée à argileuse Sols sains et généralement calcaires Très bonne perméabilité, à réserve utile en eau importante (>80-100 mm) Enracinement très profond Forte réserve en eau (140 à 180 mm)	>80	8 à 10	130	160
I	Sols de texture à dominante limoneuse à argileuse Sols sains ou à excès d'eau temporaire (< 2 mois), pouvant être calcaires Perméables, bonne capacité de rétention en eau Enracinement profond (>40cm)	65-80	6 à 9	90	145
II	Sols profonds de texture variables, généralement sur zones de plateaux et versants Drainage naturel souvent faible à imparfait Perméables à réserve en eau moyenne à forte Bon enracinement, assez profond	50-65	6 à 8	60	110
III	Sols superficiels sur granites, grès et calcaires ou sols d'alluvions très sableux Sols sensibles à la sécheresse Perméables, mais réserve en eau faible réduite Enracinement superficiel	Généralement absence de culture sauf vignes	5 à 8	30	70
IV	Sols superficiels généralement sableux sur roches granitiques ou métamorphiques généralement gravelo-caillouteux acides et filtrants + sols plus profonds en zone de bas fond. Très séchant si sableux ou à l'inverse à engorgement permanent Faible réserve en eau (inférieure à 50 mm), sols très sensibles à la sécheresse sauf pour les sols de bas fond plus profonds Enracinement très superficiel (sauf sols en bas-fonds)	Absence de culture	< 5 (zones de pelouses ou à l'inverse marécageuses)	20	40

Article 3 : Critères de majoration et de minoration

	Critère	Variation max €/ha
	Structure parcellaire adaptée à la production et/ou parcelles proches des bâtiments d'exploitation	0 à 25
	Éléments pénalisant l'exploitation de la parcelle : périmètre de captage, zone inondable, proximité des bois, prairie sensible	-25 à 0
	altitude, exposition, accès, facilité de mécanisation	0 à 15
	présence d'un point d'eau aménagé, permanent ou temporaire*	0 à 20
	existence d'un drainage fonctionnel, d'un plan de drainage, ou autres aménagements fonciers permettant l'assainissement (fossés, captages de mouillère)*	20 à 45
	Existence d'un point d'irrigation*	10 à 50

*Sauf si les aménagements ont été réalisés par le fermier

Article 4 - Valeur locative des terrains maraîchers

La valeur locative des exploitations maraîchères est estimée en euros en fonction de la qualité du sol, de son entretien, de l'approvisionnement en eau et de leur équipement, dans les limites minimales et maximales fixées ci-dessous :

Terres de cultures maraîchères (€ pour 1 are)	De 20 à 200 ares	
	Mini	Maxi
	0,37	2,00

Les dispositions du présent arrêté en matière de location de terrains maraîchers ne sont pas applicables aux exploitations dont la superficie est inférieure à 20 ares ou supérieure à 200 ares.

TITRE III - VALEURS LOCATIVES DES BATIMENTS D'EXPLOITATION

La valeur locative des bâtiments d'exploitation sera établie en monnaie (en €/m²) en fonction de la nature et des caractéristiques des bâtiments sur les bases définies ci-dessous et détaillées dans les annexes. Cette valeur sera actualisée selon l'indice national des fermages. Les bâtiments doivent répondre aux normes en vigueur.

Dans le cas particulier de la construction d'un nouveau bâtiment d'exploitation par le bailleur en accord avec le preneur, le loyer de ce bâtiment pourra être compris entre 3 et 6 % du coût de construction (après déduction des subventions éventuelles), en respectant un minimum de 0,50 €/m2/an et un maximum de 10,50 €/m2/an.

A. Valeur locative des bâtiments de logement des animaux (hors équins)

1. Définition des catégories

Les catégories sont définies par le tableau suivant, à l'exception des bâtiments destinés aux volailles qui se réfèrent à l'annexe 1.

Catégories	Définition
Catégorie A	**Bâtiment moderne, fonctionnel, répondant aux besoins spécifiques de l'exploitation agricole et accessible aux matériels agricoles modernes** • correspondant parfaitement aux besoins de l'exploitation, ne nécessitant pas de travaux, adapté à la production visée au jour de la signature du bail • disposant d'équipements de stockage aux normes pour les effluents • facile d'accès
Catégorie B	**Bâtiment moins fonctionnel qu'en catégorie A** • en bon état général • relativement récent • globalement adapté à la production visée • mécanisable et/ou aménageable
Catégorie C	**Bâtiment ne répondant pas aux caractéristiques des catégories A et B** • **bâtiment en bon état**, utilisable, mais peu aménageable ou inapte à la mécanisation (ou avec des possibilités de mécanisation restreintes) **Ou** • **bâtiment ancien**, d'état moyen, ; utilisable ou aménageable, peu ou pas mécanisable

2. Minima et maxima des valeurs locatives par catégories

Catégorie :	C		B		A	
Type de bâtiment	**Mini**	**Maxi**	**Mini**	**Maxi**	**Mini**	**Maxi**
Aire paillée raclée*	1,30	2,65	2,66	4,05	4,06	5,40
Aire paillée intégrale*	1,18	2,40	2,41	3,68	3,69	4,90
Logettes*	1,56	3,19	3,20	4,88	4,89	6,50

Catégorie :	C		B		A	
Type de bâtiment	**Mini**	**Maxi**	**Mini**	**Maxi**	**Mini**	**Maxi**
Tunnel	0,78	1,59	1,60	2,44	2,45	3,25
Ovins, bâtiment traditionnel	1,17	2,39	2,40	3,66	3,67	4,88
Caprins, bâtiment traditionnel*	1,34	2,74	2,75	4,20	4,21	5,60
Volailles de chair et AOC de Bresse	3,55	7,25	7,26	11,10	11,11	14,80
Volailles label	2,62	5,34	5,35	8,18	8,19	10,90

* hors équipement de traite

B. Valeur locative des autres bâtiments

1. Bâtiments destinés au stockage : hangar ou grange

Définition des catégories :

Catégories	Définition
Catégorie A	• fermeture au minimum sur 2 faces contiguës • hauteur minimum de 6 m au poteau le plus bas • Surface bétonnée • bon état général
Catégorie B	• fermeture au minimum sur 2 faces contiguës • hauteur minimum de 4 m au poteau le plus bas • ouverture minimale de 4 m de hauteur et 3,50 m de largeur
Catégorie C	• Autres bâtiments ne répondant pas aux caractéristiques des catégories A et B

Minima et maxima :

Catégorie :	C		B		A	
Type de bâtiment	**Mini**	**Maxi**	**Mini**	**Maxi**	**Mini**	**Maxi**
Hangar ou grange	0,65	1,29	1,30	1,94	1,95	4,40

2. Fumières, fosses et salles de traite

Un loyer spécifique est à prévoir pour les surfaces et aménagements particuliers dans les limites du tableau suivant :

Surfaces et aménagements	Mini	Maxi
Fumière (par m2 de surface de la fumière)	1,62 €	6,5 €
Fosse (par m3 de fosse)	0,81 €	3,25 €
Salle de traite 2x6 places 2x8 places	 405 € 607 €	 1620 € 2430 €

3. Bâtiments spécifiques aux équins

Type de bâtiment	Mini €/m2	Maxi €/m2
Logement des animaux (boxes individuels ou collectifs)	5,40	64,50
Aire d'évolution extérieure (carrière, piste et paddock, marcheur extérieur, rond de longe)	1,10	6,50
Aire d'évolution intérieure (manèges couverts, marcheurs semi-couverts)	4,40	32,50
Bâtiment d'administration et d'accueil du public	11	20

C. Éléments généraux de détermination des valeurs locatives des bâtiments d'exploitation

Au sein de chaque catégorie, la valeur locative convenue entre les parties tiendra compte des critères suivants pour s'approcher du minimum ou du maximum :

- Etat général du bâtiment :
  - soubassements et sol
  - structure du bâtiment
  - équipements intégrés au bâtiment et non démontables : distribution de l'aliment, ventilation, chauffage
  - performance énergétique du bâtiment
- Capacité de production permise au regard du nombre de places exploitables et des contraintes techniques et sanitaires en vigueur :
  - surface utile par animal
  - longueur d'auge et/ou nombre de nourrisseurs intégrés au bâtiment
  - volume d'air
- Fonctionnalité et vétusté :
  - présence d'accès aisés et facilité, en toutes saisons, de manœuvre autour du bâtiment des tracteurs, engins, camions
  - utilisation rationnelle et mécanisation des travaux autour et dans le bâtiment (affouragement, curage mécanique, vidange des fosses)
  - aptitude du bâtiment à répondre aux exigences des techniques d'élevage du moment
  - possibilité de déplacement et de manipulation aisés des animaux
  - qualité et fréquence des entretiens réalisés sur le bâtiment
  - présence d'aires de parcours, de contention, de détente

TITRE IV - VALEUR LOCATIVE DE LA MAISON D'HABITATION

En application de l'article R111-2 du Code de la construction et de l'habitation, le loyer de la maison d'habitation louée au sein d'un bail rural est individualisé et fixé en euro au mètre carré habitable.

Dans le département de la Saône-et-Loire, il est fixé trois catégories de maison d'habitation. L'annexe 3 présente les critères de détermination de ces catégories.

Définition des catégories	Valeurs en euros par m² par an	
	Mini	Maxi
Catégorie A	60	72
Catégorie B	42	60
Catégorie C	24	42

La surface de référence est arrêté à une superficie de 100 m2. Pour les habitations d'une surface supérieure à 100 m2, il sera appliqué un abattement pour les m² supplémentaires de :

- 20 % de 100 m² à 120 m²
- 50 % de 120 m² à 150 m²
- 90 % de 150 m² à 200 m²
- 100% au-delà de 200m²

TITRE V - CLAUSE DE REPRISE

Conformément à l'article L411-11 du Code rural et de la pêche maritime, lorsqu'une clause de reprise figurera dans le bail renouvelé, le montant du fermage subira une minoration de 4 %.

Dans le cas où le bail initial ou le bail renouvelé contient une clause de reprise sexennale conformément aux termes de l'article L411-6 et suivants du code rural et de la pêche maritime, une réduction de 6 % du prix du fermage s'appliquera aux deux dernières années, si le bailleur a rendu effectif son droit de reprise par la notification du congé faite dans les formes prescrites à l'article L411-47 du code rural et de la pêche maritime.

TITRE VI - PRIX DES BAUX D'UNE DUREE SUPERIEURE à 9 ANS

Le montant du fermage pour les baux à long terme subira , une augmentation par rapport aux baux de 9 ans de :

- 10 % pour les baux de 18 ans et plus
- 15 % pour les baux de 25 ans et plus

TITRE VII - ECHANGE ET LOCATION DE PARCELLES

La surface du fonds susceptible d'être échangée ne peut être supérieure aux valeurs suivantes :

- Pour la Bresse louhanaise, le Brionnais, le Clunysois et le Mâconnais : 12.2 ha
- Pour le reste du département : 19.2 ha

TITRE VIII – TABLES D'AMORTISSEMENT

Article 1 : bâtiments d'exploitation et ouvrages incorporés au sol

Le barème des 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 et les ouvrages incorporés au sol est fixé comme suit pour le département de Saône-et-Loire, conformément à l'article R411-18 du Code rural et de la pêche maritime.

A – 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 égale ou supérieure à 12 cm, béton armé et agglomérés de ciment (parpaings) ; ossatures et charpentes métalliques ou en bois traité	30 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 ciment ; ossatures et charpentes autres que celles précédemment définies	18 ans
3) Couvertures en tuiles, ardoises, tôle galvanisée d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 mm, ciment et matériaux de qualité au moins équivalente	25 ans
4) Autres modes de couverture : chaume, bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm notamment	15 ans

B – Ouvrages incorporés au sol

1) Ouvrages constituant des immeubles par destination, à l'exception des ouvrages ou installations énumérés au § 2 :	
a) Installations d'alimentation en eau	18 ans
Installations d'irrigation, d'assainissement, de drainage, poterie notamment.	25 ans
b) Installations électriques dans des bâtiments autres que les étables	25 ans
c) Installations électriques dans des étables et installations électriques extérieures	15 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	18 ans
b) Ouvrages et installations comportant des éléments mobiles tels que matériel de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement	5 à 15 ans

Article 2 : bâtiments d'habitation

Il est fixé comme suit, pour les bâtiments d'habitation, la table d'amortissement destinée 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, conformément à l'article R411-18 du Code rural et de la pêche maritime :

I – Maisons de construction traditionnelle A – Maisons construites par le preneur	55 ans
B – Extensions ou aménagements 1) Gros œuvre • ouvrages en matériaux lourds ou demi-lourds, tels que maçonnerie de pierres d'épaisseur au moins égale à 30 cm, briques d'épaisseur égale ou supérieure à 12 cm, béton armé ou agglomérés de ciment (parpaings) ossatures et charpentes métalliques ou en bois traité	30 ans
• ouvrages en matériaux légers tels que bardages en matériaux légers ou incomplets ou briques d'épaisseur inférieure à 12 cm et ciment, ossatures et charpentes autres que celles précédemment définies	20 ans
2) Toitures • couvertures en tuiles, ardoises, tôle galvanisée d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 mm, ciment et matériaux de qualité au moins équivalente	25 ans
• couvertures en tôle galvanisée de moins de 0,6 mm	15 ans
3) Installations électriques	18 à 20 ans
4) Chaudières – radiateurs	10 à 15 ans
5) Chauffe-eau	10 ans
6) Installations de chauffage central en fonte, chaudières exceptées	30 ans
7) Autres éléments	10 à 40 ans
II – Maisons préfabriquées	10 à 40 ans

TITRE IX – TRAVAUX EFFECTUES PAR LE PRENEUR

La liste des travaux pouvant être effectués par le preneur sans l'accord préalable du bailleur mais après notifications des états descriptifs et estimatifs à celui-ci, est établie comme suit, conformément à l'article L411-73 du Code rural et de la pêche maritime :

A – Travaux sur bâtiments existants pour la protection des animaux, étables, porcheries.

- sols et rigoles d'évacuation de purin, de lisier et de fumier,
- aménagement d'un local existant pour une meilleure utilisation,
- pose d'auges, d'abreuvoirs, mangeoires, ventilation, à l'exclusion des appareils,
- installation de canalisations d'eau, d'électricité (lumière et force) à l'exclusion des appareils,
- aménagement d'ouvertures adaptées à l'utilisation rationnelle des bâtiments,
- enduits à la hauteur exigée par la réglementation sanitaire départementale,
- aménagement des accès et abords des bâtiments existants,
- installation d'auvents.

B – Travaux sur bâtiments existants pour la conservation des récoltes

- bardage d'un hangar sur pignon exposé au vent et sur partie haute de l'autre pignon jusqu'à hauteur des gouttières,
- établissement des gouttières et des tuyaux de descente des eaux de pluie,
- aménagement d'ouvertures de desserte,
- installation d'auvents,
- aménagement d'un local existant pour une meilleure utilisation (telle qu'ensilage, ventilation, séchage),
- aménagement des accès,
- abri pour tanks de réfrigération du lait.

C – Travaux sur constructions existantes pour la conservation des fertilisants organiques

- amélioration des plates-formes à fumier,
- amélioration des fosses à purin et à lisier,
- établissement de canalisations de collecte.

D – Participation à des travaux collectifs d'assainissement, de drainage et d'irrigation, ainsi qu'aux travaux techniques assurant une meilleure productivité des sols, sans changer leur destination naturelle, tels que labours de défoncement, décrochement, dissociation du sol à l'explosif.

TITRE X – CONDITIONS D'APPLICATION

Article 1 : Les dispositions du présent arrêté sont applicables à tous les nouveaux baux, ainsi qu'à tous les baux renouvelés, conclus à compter de la date de sa signature.

Article 2 : M. le secrétaire général de la préfecture et M. le directeur départemental des territoires, 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 de Saône-et-Loire.

Fait à Mâcon,
le 30 JAN. 2018

Le préfet

Béatrice GUTTON

Annexe 1 – Poulaillers de chair

Les valeurs locatives applicables aux baux ruraux dans le département de Saône-et-Loire concernant les poulaillers de chair peuvent être établies selon les prescriptions suivantes.

Que le bâtiment soit remis au preneur à bail rural, équipé ou nu, sa mise en exploitation doit être conforme aux dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme et d'environnement, et satisfaire aux normes techniques et sanitaires en aviculture, telles que préconisées par l'ITAVI, concernant la maîtrise de l'ambiance dans les bâtiments avicoles.

Les valeurs locatives sont définies, selon une méthode par points, s'articulant comme suit :

A- Conformité réglementation technique :

	Nombre de points
Absence d'aire bétonnée aux entrée et sortie du bâtiment	+ ou – 10 pts
Conformité du SAS d'entrée (présence de zones sales et propres, lavabo fonctionnel, sols lisses, porte manteaux, stockage extérieur cadavres	
Conformité avec documents d'urbanisme	
Conformité avec législation ICPE	
Sous-total	**+ ou – 10 points**

B- Notation d'un bâtiment :
Pour chaque m² de surface utile, le bâtiment est noté conformément au barème suivant, en tenant compte de l'état d'entretien constaté d'un commun accord entre les parties, à défaut à dire d'expert :

B-1 Soubassement :

	Nombre de points
Terrassement, branchement, soubassement	8
Drainage sur le pourtour du bâtiment ou gouttière	2
Isolation du soubassement	3
Correctif état entretien	**+ ou – 3 pts**
Sous-total soubassement	**10 à 16 points**

B-2 Coque :

Selon nature (panneaux sandwich, charpente en bois ou métal)	76
Isolation du toit : remplacement de la laine de verre par du polystyrène extrudé	8
Correctif état entretien	**+ ou – 17 pts**
Sous-total coque	**67 à 101 points**

B-3 Distribution :

Alimentation en eau et électricité conforme aux normes en vigueur	23

B-4 Matériel :

Installation de chauffage	8
Régulation automatique de la ventilation avec alarme	4
Brasseur d'air	2
Silo avec trappe de nettoyage avec compartiment ou non	6
Correctif état entretien	**+ ou – 10 pts**
Sous-total matériel	**33 à 53 points**
TOTAL GENERAL 1	**110 à 170 points**

C - Correctifs pour situations exceptionnelles :
Elles peuvent justifier des bonifications ou des réfactions pour tenir compte des éléments suivants :

C-1 Soubassement :	Nombre de points
Difficulté d'accès et de réalisation des manœuvres d'approche et de dégagement	- 0.4
Absence de chemin empierré ou de place suffisante pour la manœuvre des camions	- 0.3
Absence de quais d'embarquement	-0.3
Sous-total	**-1 points**

C-2 Coque :

Mauvaise étanchéité des ouvertures	- 0.8
Pente intérieure du toit inférieure à 35 %	- 2.5
Bâtiment de plus de 15 m de large en ventilation statique	- 2.5
Présence de poteau dans le poulailler	- 0.7
Absence de porte latérale par longueur de 20 m de poulailler	-0.5
Portail ayant des dimensions inférieures à 3,50 m de haut et 3,50 m de large	- 0.2
Poulailler à rideau plastique	- 5.1
Magasin intérieur	- 0.3
Sous-total	**-12.6 points**

C-3 Matériel :

Distribution manuelle de l'aliment	- 18.5
Pas de possibilité de remonter les chaînes d'alimentation par treuil	- 0.2
Chauffage au fuel à air pulsé	- 3.4
Chauffage gaz avec éleveuse ou radiant	- 0.2
Accès difficile au bac à eau	- 0.2
Accès difficile ou dangereux au silo	- 0.2
Pas de trappe de nettoyage en partie basse du silo	- 0.2
Groupe électrogène	5.1
Abreuvement par pipette	3.4
Ventilation dynamique sur la base de 150 m3/H/m²	11.8
Sous-total	**- 22.9 à 20.3 points**

C-4 Présence d'équipements spécifiques :

Piège à pintades	+1
Système de refroidissement extérieur	+1
Système de refroidissement intérieur	+10
Alarmes de température	+1
Sous-total	**+13 points**

Prise en considération de la vétusté :
Les durées normales d'utilisation (amortissement) sont fixées à **20 ans** pour le bâtiment (coque, soubassement) et à **7 ans** pour les équipements. Il en résulte qu'après prise en compte de la vétusté, le nombre de points est calculé en appliquant la formule suivante :

$$\mathbf{NPVD} = \frac{NPN \times (DNU - Ag)}{DNU}$$

NPVD = nombre de points vétusté déduite,
NPN = nombre de points pour la valeur à neuf
DNU = durée normale d'utilisation
Ag = nombre d'années écoulées depuis la construction du bâtiment ou le renouvellement de l'équipement considéré.

En fonction de la note moyenne par m², les poulaillers seront classés en 3 catégories :

Catégories	C	B	A
Points au m²	55 à 109,9 pts	110 à 164,5 pts	165 à 220 pts

Annexe 2: Correspondance des catégories de sols et des fiches TYPESOL

Petites régions agricoles :	Morvan	Plateau Antully Hors du Mt St Vincent	Côte Chalonnaise et Clunisois	Bresse et Val de Saône	Mâconnais	Charolais Brionnais	Sologne Bourbonnaise Val de Loire
Catégorie Extra			• Fiche 106 (prairie d'embouche) : Fluviosol typique Sol profond, non calcaire, argileux des vallées) • Fiche 108 (prairie d'embouche) : Brunisol argilo- limoneux (sol argilo-limoneux des bas de versant)	• Fiche 115 : Fluviosol Calcaire (sol calcaire des vallée)		• Fiche 144 (prairie d'embouche) : Calcosol argilo- limoneux (sol profond argileux calcaire)	• Fiche 159 :Fluviosol brunifié limono-argileux (Chambon)
Catégorie I	• Fiche 82 : Alocrisol limono-argilo sableux (sol limono-argilo-sableux) • Fiche 83 : Luvisol typique (Limons)	• Fiche 95 : Fluviosol typique (sol des vallées et vallons) • Fiche 93 : Fluviosol limoneux sur argile	• Fiche 102 :Calcisol argileux à argilo-limoneux (sol des versants viticoles, profonds et argileux) • Fiche 103 : Calcosol (sol des versants viticoles calcaires) • Fiche 105 : Brunisol argilo-limoneux (sol argilo-limoneux des bas de versant) • Fiche 106 : Fluviosol typique Sol profond, non calcaire, argileux des vallées)	• Fiche 110 :Brunisol argilo-limoneux (limons gras acides profonds) • Fiche 112 : Calcisol argileux (terre argileuse profonde non calcaire) • Fiche 113 : Calcosol (sol de pente à dominante argileux) • Fiche 114 : Fluviosol argileux (sol argileux de la plaine de la Saône) • Fiche 119 : Néoluvisol sablo-limono- argileux (sol de sables mélangés des basses terrasses)	• Fiche 126 : Fluviosol typique (sol profond sablo-argileux des vallées) • Fiche 129 :Calcosol (sol profond argileux calcaire • Fiche 130 : Néoluvisol sablo limono argileux (sol limoneux de plateaux et des replats cultivés hydromorphes) • Fiche 133 : Fluviosol argileux (sol argileux de plaine alluviale)	• Fiche 143 : Calcisol profond argileux (sol profond argileux des versants calcaires) • Fiche 144 : Calcosol argilo- limoneux (sol profond argileux calcaire)	• Fiche 148 :Brunisol luvique (sol sablo-argilo-limoneux) • Fiche 151 :Brunisol sablo-argileux (Sol sablo-argileux)
Catégorie II	• Fiche 85 : Brunisol sur granite et gneiss (sol sablo-argileux moyennement profond graveleux) • Fiche 87 : Fluviosol rédoxique (sol des vallées et vallons)	• Fiche 92 : Brunisol (sol sablo-argileux des versants) • Fiche 93 :Calcisol argilo-limoneux à argileux : Sol argileux, hydromorphe sur argiles et marnes) • Fiche 94 : Calcisol Limono-argileux sur calaire dur (sol moyennement profond à profond, non calcaire hydromorphe sur calcaires dura) • Fiche 100 : Luvisol Néoluvisol	• Fiche 105 : Luvisol (sol des versants viticoles et collines des anciennes terrasses)	• Fiche 111 : Brunisol sableux (sable maraicher) • Fiche 116 : Néoluvisol limono-sablo-argileux (terrains blancs de Bresse) • Fiche 117 : Luvisol Rédoxisol (Terrains blancs hydromorphes)	• Fiche 125 : Brunisol sablo-limoneux (sol des versants et faibles pentes) • Fiche 127 : Brunisol néoluvisol (sol des bas de versants des collines acides) • Fiche 131 :Luvisol rédoxisol (sol limoneux des terrasses hydromorphes, terrains blancs hydromorphes) • Fiche 132 : Pélosol limono-argileux (sol des replats, argileux en profondeur)	• Fiche 139 : Luvisol limoneux (sol limoeux des plateaux cultivés) • Fiche 141 :Luvisol limono-sableux (Limons sableux battants) • Fiche 145 : Fluviosol rédoxique (sol des plaines alluviales)	• Fiche 152 :Brunisol rédoxique à horizon argileux (sol à horizon argileux, hydromorphe) • Fiche 153 :Luvisol limoneux (sol limoneux sur argile, hydromorphe) • Fiche 158 :Fluviosol rédoxique (sol argilo-limoneux hydromorphe des plaines alluviales) • Fiche 154 :Luvisol limono-sableux (sol limono-sableux sur argile hydromorphe) • Fiche 155 : Calcosol argileux (sol argileux, carbonaté, marne) • Fiche 160 : Colluviosol sablo-argileux rédoxique (sol sablo argileux rédoxique)
Catégorie III	• Fiche 81 :Alocrisol sablo-argilo-limoneux (sol sablo-argilo-limoneux sur arène granitique)	• Fiche 89 : Rendisol (Brunisol tronqué) • Fiche 91 : Rendosol sur calcaire dur (petite terre à cailloux calcaire) • Fiche 98 :Pélosol (sol très argileux des plateaux et pentes) • Fiche 99 : Fluviosol sableux	Fiche 104 : Rendosol (sol superficiel, petite terre à cailloux) • Fiche 109 : Pélosol argileux (sol argileux des bas de versant)	• Fiche 121 : Rendosol argileux (sol de pente, argileux et calcaire)	• Fiche 128 :Rendosol (sol superficiel, argileux, caillouteux)	• Fiche 138 :Colluviosol rédoxisol (sol des bas de pentes granitiques) • Fiche 137 :Brunisol sableux (sol profond sableux des bas de versants granitiques) • Fiche 140 : Luvisol ferrugineux (sol profond limono argileux des replats calcaires) • Fiche 142 : Rendosol argileux (sol superficiel argileux des collines calcaires)	• Fiche 149 :Pélosol différencié (sol limono-sablo-argileux sur argile) • Fiche 156 : Fluviosol sableux (sol sableux des plaines alluviales)
Catégorie IV	• Fiche 83 : Rankosol sablo-argilo-limoneux (sol superficiel sur granite et gneiss) • Fiche 84 :Rankosol limono-argileux (sol superficiel limono-argileux) • Fiche 88 : Réductisol (sol très hydromorphe des vallées et bas-fonds)	• Fiche 97 : Rankosol alocrisol (sol argileux superficiel) • Fiche 96 : Rédoxisol réductisol (sol de bas-fonds humides)	• Fiche 107 : Rédoxisol Réductisol (sol de plaine alluviale et bas-fonds)	• Fiche 120 :Rédoxisol Réductisol (sol des zones humides)	• Fiche 124 :Rankosol Alocrisol (sol superficiel limono-sableux sur granite) • Fiche 134 :Rédoxisol Réductisol (sol des zones humides, des vallées et bas-fonds)	• Fiche 135 : Alocrisol Sableux (sol argilo-sableux superficiel des fortes pentes) • Fiche 136 : Arénosol sableux (sol sableux des terrasses)	• Fiche 147 : Arénosol sableux (sables à lapins, très sableux) • Fiche 148 :Arénosol caillouteux (sol très sableux et caillouteux) • Fiche 157 : Fluviosol sableux graveleux (sol sablo-graveleux des plaines alluviales)

Annexe 3 – Détermination des catégories de la maison d'habitation

Le principe est de calculer une note définitive sur 20 caractérisant le logement en fonction de son état d'entretien et de conservation, de son confort et de sa situation par rapport à l'exploitation. Cette note permet de classer le logement dans une des 3 catégories A, B et C.

Critères par pièce habitable

Critère	Nombre maxi de points de notation	Barème	Note par pièce
Luminosité	3	3 : larges ouvertures permettant une luminosité optimale, bien orienté 2 : luminosité moyenne 1 : ouvertures réduites, luminosité minimale voire insuffisante	
Menuiseries intérieures	3	3 : très bon état 2 : Etat correct 0 : vétuste	
Chauffage	4	4 : climatisation réversible (clim/chauffage) 3 : élément(s) de chauffage aux caractéristiques thermiques permettant une dépense d'énergie limitée 2 : élément(s) de chauffage suffisant et adapté 0 : élément(s) de chauffage insuffisant, inadapté à la pièce	
Murs intérieurs et plafonds	4	4 : état neuf, bonne isolation 2 : bon état, pas d'isolation ou insuffisante 0 : état dégradé, pas d'isolation	
Sols	2	2 : sol uni, propre, facile d'entretien 1 : sol ne présentant pas toutes les caractéristiques du 2	
Équipements électriques Ventilation -aération	4	4 : en bon état, sécurisé, nombre de prises correct 2 : en bon état, équipement pour un confort minimal 1 : présence d'une VMC / ventilation satisfaisante	
Total A	20		

Une note sur 20 doit être obtenue pour chaque pièce, puis **il est fait la moyenne de ces notes pour obtenir une nouvelle note A sur 20.**

(Note Pièce 1 + Note Pièce 2 +...) / Nombre de pièces = note A

Critères globaux

Critère	Nombre maxi de points de notation	Barème	Note
Gros œuvre	3	3 : bon aspect extérieur 2 : présentant des dégradations 0 : vétuste	
Toiture	4	4 : excellent état, isolation récente optimale 3 : bon état, isolation datant de + de 10 ans 2 : isolation défaillante, bon état 0 : état dégradé, absence d'isolation	
Menuiseries extérieures	4	4 : très bon état d'entretien, double vitrage, volets 3 : très bon état d'entretien 2 : état moyen, simple vitrage, absence de volets 0 : mauvais état d'entretien	
Équipements sanitaires	3	3 : + de 3 postes d'eau chaude, et 2 WC 2 : au moins 3 postes d'eau chaude, et 1 WC 1 : moins de 3 postes d'eau chaude, et 1 WC	
Emplacement, situation du bâtiment, dépendances	4	4 : vue remarquable ou dégagée, indépendance marquée de la maison par rapport à l'exploitation avec entrée indépendante, aménagements extérieurs (terrasse, cour individuelle), dépendances, garage 3 : maison faisant partie prenante du corps de ferme, sans indépendance, dépendances, garage 2 : enclavement de la maison dans les bâtiments d'exploitation, maison accolée aux bâtiments d'exploitation, dépendances, garage 1 : enclavement de la maison dans les bâtiments d'exploitation, maison accolée aux bâtiments d'exploitation, sans dépendances ni garage	
Accès aux services	2	2 : bus scolaires, commerces et services à proximité 1 : un des trois éléments du 3 ne se trouve pas à proximité 0 : transports scolaires, commerces et services insuffisants ou éloignés	
Total B	20		

Ces critères globaux caractérisant l'habitation permettent d'obtenir une note B sur 20.

Définition de la catégorie du logement :

La note définitive est obtenue par la moyenne des notes A et B : (Note A + Note B) / 2= note définitive C

Note supérieure ou égale à 15	Catégorie A
Note comprise entre 11 et 15	Catégorie B
Note inférieure à 11	Catégorie C