



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'ESSONNE

Direction départementale des territoires

Service Economie Agricole

ARRETE

n° 2013 – DDT – SEA – n° 359 du 26 septembre 2013

**Constatant l'indice national des fermages et sa variation pour l'année 2013
et fixant les valeurs locatives (minima et maxima) pour le département de l'Essonne**

LE PRÉFET DE L'ESSONNE
Chevalier de la Légion d'Honneur,

- VU le livre IV du code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L 411-11 et R411-1 et suivants ;
- VU la loi n°2010-874 de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010, notamment son article 62 ;
- VU le décret n°2010-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et de ses composantes ;
- VU le décret n°2010-687 du 24 juin 2010 relatif à l'organisation des services de l'État dans la région d'Île-de-France et notamment son article 49 ;
- VU le décret n°2011-538 du 17 mai 2011 relatif à la création de la commission consultative paritaire interdépartementale des baux ruraux de la région d'Île-de-France (Paris, Yvelines, Essonne, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, et Val-d'Oise) ;
- VU le décret du 25 juillet 2013 portant nomination de M. Bernard SCHMELTZ, préfet hors classe en qualité de préfet de l'Essonne ;
- VU l'arrêté ministériel du 5 août 2013 constatant pour 2013 l'indice national des fermages ;
- VU l'arrêté préfectoral n°2013- PREF- MC 045 du 26 août 2013 portant délégation de signature à Mme Marie-Claire BOZONNET directrice départementale des territoires de l'Essonne ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 2011 – DDT – SEA – n° 424 du 24 septembre 2012 constatant l'indice des fermages de l'Essonne et sa variation pour l'année 2012 et fixant les prix minima et maxima des valeurs locatives pour le département de l'Essonne ;
- VU l'avis de la commission consultative paritaire interdépartementale des baux ruraux de la région d'Île-de-France réunie en date du 20 septembre 2013 ;
- Sur proposition de la Directrice départementale des territoires ;

.../...

ARRÊTE :

Article 1^{er} : L'indice des fermages calculé est constaté pour 2013, à la valeur **106,68** (base 100 : année 2009). Cet indice est applicable pour les échéances annuelles du 1^{er} octobre 2013 au 30 septembre 2014.

Article 2 : La variation de cet indice par rapport à l'année précédente est de + **2,63%**. Cette variation s'applique aux baux en cours.

Article 3 : Les minima et les maxima sont révisés de façon à homogénéiser les seuils pour l'ensemble de l'Île-de-France Ouest (Essonne, Yvelines, Val-d'Oise et Petite Couronne). A compter du 1^{er} octobre 2013 et jusqu'au 30 septembre 2014, les minima et maxima en valeurs actualisées sont les suivants :

A – BAUX RURAUX de 9 ANS :**1 – Cultures générales (terres labourables et herbagères)**

1.1 – Terres sans bâtiment d'exploitation

	MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
1 ^{ère} Catégorie	91,27	120,50
2 ^{ème} Catégorie	73,02	104,07
3 ^{ème} Catégorie	41,35	83,25

Les minima et maxima prévus pour chaque catégorie permettent de tenir compte notamment de la structure parcellaire du bien loué, étant entendu :

- que le maximum ne pourra être demandé que pour des terres bien groupées ;
- qu'une minoration de 10% pourra être appliquée à l'intérieur de chaque fourchette pour les terres insuffisamment groupées.

Lorsqu'une clause de reprise, telle qu'elle est prévue à l'article L. 411-6 alinéa 1 du code rural, figure au bail, les valeurs locatives ci-dessus seront réduites de 10%.

1.2 – Terres avec bâtiments d'exploitation

Il pourra être demandé un complément de fermage de **5,18 € à 21,91 €/ha** selon la consistance, l'adaptation et l'état des bâtiments.

Lorsque les bâtiments permettent au fermier d'exploiter effectivement (logement des récoltes et du cheptel mort ou vif) des terres non logées autres que celles appartenant au propriétaire des bâtiments, le fermage dû à ce dernier peut être augmenté par hectare de terres nues exploitées, de **5,18 € à 21,91 €**.

2 – Cultures spécialisées

2.1 – Cultures légumières de plein champ

2.1.1 – dont terrains avec installation d'eau d'arrosage sans le concours financier du propriétaire :

MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
96,07	219,08

2.1.2 – dont terrains équipés par les propriétaires d'un moyen d'arrosage permanent :

MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
153,71	350,52

2.2 – Maraîchage : terrains équipés par les propriétaires d'un moyen d'arrosage permanent :

2.2.1 – moins de trois récoltes par an :

MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
192,15	438,16

2.2.2 – trois récoltes par an au moins :

MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
384,29	876,32

2.3 – Cultures légumières sur terrain d'épandage :

MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
106,08	197,17

2.4 – Cultures maraîchères sous abris froids :

Exploitation comprenant un terrain clos avec abris froids installés par le propriétaire et disposant de bâtiments d'exploitation :

MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
768,57	2190,79

2.5 – Cultures fruitières :

2.5.1 – terrains nus :

MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
96,07	219,08

Les vergers plantés par le locataire sont sa propriété.

En cas de reprise, le preneur sera indemnisé selon la valeur vénale des arbres au moment de la reprise, et il sera tenu compte de la main d'œuvre utilisée pour effectuer les plantations.

2.5.2 – vergers plantés par le propriétaire :

	MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
Contre-espaliers et haies fruitières et basses tiges :		
Dont terrains	96,07	219,08
Dont plantations	192,15	328,62
Hautes tiges		

Dont terrains	96,07	219,08
Dont plantations	57,64	328,62

La valeur locative sera déterminée en fonction, d'une part de la valeur culturelle propre des terres, d'autre part de la variété et de l'âge moyen des arbres.

Les jeunes vergers ou partie de jeunes vergers n'étant pas encore en production seront appréciés à une valeur intermédiaire du loyer retenu pour chaque type de verger.

2.6 – Pépinières :

Terrains nus, sans bâtiment et sans eau :

MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
192,15	328,62

2.7 – Horticulture florale :

Catégories serres	MINIMUM	MAXIMUM
Serres chauffées (en €/are)	153,71	701,06
Serres avec chauffage d'appoint (en €/are)	115,29	547,70
Serres et châssis froids (en €/are)	57,64	219,08
Catégories terrains		
Terrains clos avec installation d'eau (en €/are)	4,64	65,72
Terrains clos sans eau (en €/are)	2,31	10,95
Terrains viabilisés (en €/are)	14,41	87,64
Terrains non clos, sans eau 5en €/ha)	76,86	175,26

Pour obtenir le loyer des superficies vitrées, il suffit d'additionner le loyer des serres et celui du terrain qui les supporte.

2.8 – Pour les parcelles drainées visées aux paragraphes 2.1 à 2.8 inclus :

Les prix des fermages pourront être augmentés d'un montant représentant tout ou partie des charges annuelles entraînées par les opérations de drainage effectuées avec l'accord du preneur.

2.9 – Cultures médicinales :

Terres sans logement :

MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
38,43	131,45

2.10 – Champignonnières :

La surface prise en considération est fixée à 12 500 m² de carrières utilisables, en carrières installées, y compris la ferme et les bâtiments d'exploitation.

	MINIMUM	MAXIMUM
Carrières à trous (en €/12500 m ²)	192,15	657,24
Carrières à bouches (en €/12500 m ²)	153,71	963,95

Les valeurs locatives maxima s'appliquent aux carrières comportant l'eau, l'électricité force, les cloisonnements, le nivellement, les formes et la terre de gobetage.

2.11– Cressiculture :

2.11.1 – terres sans logement :

La superficie prise en considération est celle des fossés à l'exclusion de tout terrain annexé.

	MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
<i>1ère catégorie</i>		
Eau de source à moins de 200 m, toutes fosses aménagées avec des berges en béton	1921,44	2628,95
<i>2ème catégorie</i>		
Eau de source à moins de 200 m, toutes fosses alimentées en tête et ne dépassant pas 50 m de long	1345,01	1752,63
<i>3ème catégorie</i>		
Eau de source à moins de 200 m avec retour	1152,87	1533,56

2.11.2 – terres avec logement :

Pour les cressicultures auxquelles sont rattachés des bâtiments d'exploitation, le fermage peut être augmenté entre 15 % et 20 %.

B – BAUX DE LONGUE DUREE

Lorsqu'un bail est conclu pour 12 ans, 15 ans ou plus sans référence aux articles L. 416-1 et suivants du code rural, les valeurs locatives ci-dessus, prévues pour les baux de 9 ans, pourront être majorées de :

Baux de 12 ans	15 %
Baux de 15 ans	30%

Lorsqu'un bail est conclu pour 18 ans ou plus en référence aux articles L. 416-1 et suivants du code rural, les valeurs ci-dessus prévues pour les baux de 9 ans pourront être majorées de :

Baux à long terme (18 ans – 25 ans)	40 %
-------------------------------------	------

Lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 416-2 du code rural (baux ni cessibles, ni reconductibles en cas de décès), le prix du bail à long terme sera réduit de 10 %.

Pour les terres avec bâtiments d'exploitation, les majorations de 15 %, 30 % et 40 % ne s'appliquent qu'aux biens objets du bail.

Pour les cultures fruitières dont les terrains sont plantés par le propriétaire, les majorations de 15 %, 30 % et 40 % ne s'appliquent qu'au terrain nu.

C – ACTIVITES EQUESTRES

Bâtiments d'exploitation situés dans le corps de ferme ou hors corps de ferme.

1 – Écuries de courses de galop

	MINIMUM €/m2/an HT)	MAXIMUM €/m2/an HT)
Valeur locative des boxes des écuries de galop, avec mise à disposition de locaux pour le stockage des grains et fourrages, ainsi que l'accès aux pistes, à la sellerie, aux sanitaires, et à une fosse à fumier aux normes	35,20	99,32

2 – Écuries de courses de trot

	MINIMUM €/m2/an)	MAXIMUM €/m2/an)
Valeur locative des boxes des écuries de trot, avec mise à disposition de locaux pour le stockage des grains et fourrages, ainsi que l'accès à la sellerie, aux sanitaires, aux pistes et à une fosse à fumier aux normes,	35,20	116,97

3 – Centres équestres

Installations spécifiques aux centres équestres :

Les critères à prendre en compte lors de la fixation des prix sont mentionnés en annexe du présent arrêté.

	MINIMUM €/m2/an HT)	MAXIMUM €/m2/an HT)
Valeur locative des boxes des écuries des centres équestres, avec mise à disposition de locaux pour le stockage des grains et fourrages, sellerie et sanitaires, ainsi que l'accès à une fosse à fumier aux normes.	0,53	331,05

Installations non spécifiques aux centres équestres :

Éléments à louer	MINIMA et MAXIMA
Bâtiments destinés au stockage (matériel, aliments, paille)	Application des minima et maxima fixés par l'article 3 paragraphe A ou B
Fumière	
Terres labourables et herbagères (dont paddocks)	

4 – Pensions de chevaux à la ferme

	MINIMUM €/m2/an HT)	MAXIMUM €/m2/an HT)
Valeur locative des prés utilisés en pension de chevaux à la ferme avec un accès au stockage des pailles, céréales, granulés, accès aux fumières, manèges, carrières et ronde-longes et abris :	106,68	314,49

Article 4 : Le présent arrêté prend effet à compter du 1er octobre 2013.

Article 5 : L'arrêté préfectoral n°2012 – DDT – SEA –424 du 24 septembre 2012 constatant l'indice des fermages de l'Essonne et sa variation pour l'année 2012 et fixant les prix minima et maxima des valeurs locatives pour le département de l'Essonne est abrogé.

Article 6 : Le Secrétaire Général de la préfecture de l'Essonne, la Directrice départementale des territoires de l'Essonne, 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.

**Pour le Préfet et par délégation
La Directrice départementale
des territoires**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Bozonnet', with a horizontal line underneath the name.

Marie-Claire BOZONNET

Annexe relative aux activités équestres

Éléments à louer	Critères à prendre en compte lors de la fixation du prix
Boxes écuries stabulation	<ul style="list-style-type: none"> - Surface - Ventilation - Vétusté - Fonctionnalité - Orientation - Accessibilité - Eau/électricité
Carrières : aire d'évolution <i>La carrière peut être couverte ou non couverte</i> <i>Les côtés sont ouverts</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Dimension - Vétusté - Qualité du sol - Proximité des boxes - Éclairage - Accessibilité - Arrosage
Manèges : <i>Aire d'évolution. C'est un bâtiment couvert, partiellement</i> <i>ou complètement fermé sur les côtés.</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Dimension - Vétusté - Qualité du sol - Éclairage/luminosité - Accès couvert des boxes au manège - Accessibilité
Rond de longe – Rond d'Havrincourt. <i>Aire d'évolution circulaire servant à longer les équidés.</i> <i>(couvert ou non couvert)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Dimension - Vétusté - Qualité du sol - Arrosage - Lice périphérique infranchissable - couvert ou non couvert
Marcheur <i>Aire d'évolution circulaire motorisée servant à faire</i> <i>Marcher et trotter les équidés en liberté</i> <i>(couvert ou non couvert)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Dimension - Vétusté - Qualité du sol - Nombre de places - Couvert ou non couvert
Sellerie : <i>Local dans lequel sont entreposés les selles, filets, harnais et</i> <i>matériel d'équitation</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Surface - Vétusté - Localisation/boxes - Eau électricité - Chauffage
Club house/locaux d'accueil au public	<ul style="list-style-type: none"> - Surface - Vétusté - Fonctionnalité - Accessibilité - Eau électricité - Chauffage - Présence ou non de sanitaires