Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU VAL DE MARNE

ISSN 0980-7683

RECUEIL

DES

ACTES ADMINISTRATIFS

N° 30

Du 21 septembre au 7 octobre 2021

AVENUE DU GENERAL DE GAULLE - 94038 CRETEIL CEDEX - 01 49 56 60 00

PRÉFET
DU VAL-
DE-MARNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt d'Île-de-France

ARRÊTÉ N° 2021 -022

Constatant l'indice des fermages
et fixant les valeurs locatives (minima et maxima)

Le Préfet du Val-de-Marne,

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L. 411-1 et R. 411-9-1 à 9-3 ;

VU la loi n°2010-874 de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 ;

VU le décret n°2010-687 du 24 juin 2010 relatif à l'organisation et aux missions des services de l'État dans la région et les départements d'Île-de-France ;

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°2011-538 du 17 mai 2011 relatif à la composition de la commission consultative paritaire interdépartementale des baux ruraux de la région d'Île-de-France (Essonne, Paris, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, Val-d'Oise et Yvelines) ;

VU l'arrêté ministériel du 12 juillet 2021 constant pour 2021 l'indice national des fermages ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2020-021 en date du 28 septembre 2020 constatant l'indice des fermages et fixant les valeurs locatives (minima et maxima) ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2021/678 du 1er mars 2021 portant délégation de signature à Monsieur Benjamin BEAUSSANT, directeur régional et interdépartemental de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt d'Île-de-France, en matière administrative ;

VU l'arrêté préfectoral n°2021/010 du 1er septembre 2021 portant subdélégation de signature de Monsieur Benjamin BEAUSSANT, directeur régional et interdépartemental de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt d'Île-de-France, en matière administrative ;

ARRÊTE

Article 1er

L'indice national des fermages s'établit pour 2021 à 106,48. La variation de l'indice national des fermages 2021 par rapport à l'année 2020 est de + 1,09 %.

Article 2

A- BAUX RURAUX DE 9 ANS

À compter du 1er octobre 2021 et jusqu'au 30 septembre 2022, les maxima et minima en valeurs actualisées pour les baux de 9 ans, sont les suivants :

1- Cultures générales (terres labourables et herbagères)

1.1 - Terres sans bâtiment d'exploitation

	MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
Catégorie A	**91,10**	**120,27**
Catégorie B	**72,88**	**103,87**
Catégorie C	**41,27**	**83,10**

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 et 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 et de la pêche maritime, 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 **5,17 € à 21,86 €/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, 5,17 € à 21,81 €/ha.

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)
95,89	**218,67**

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

MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
153,42	**349,86**

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)
191,78	**437,33**

2.2.2 trois récoltes au moins par an

MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
383,56	**874,65**

2.3 - Cultures légumières sur terrain d'épandage

MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
105,88	**196,79**

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)
767,12	**2186,64**

2.5 - Cultures fruitières

2.5.1 Terrains nus

MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
95,89	**218,67**

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, haies fruitières et basses tiges :		
Dont terrains	**95,89**	**218,67**
Dont plantations	**191,78**	**327,99**
Hautes tiges :		
Dont terrains	**95,89**	**218,67**
Dont plantations	**57,53**	**327,99**

La valeur locative sera déterminée en fonction, d'une part de la valeur culturale 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)
191,78	**327,99**

2.7 - Horticulture florale

Catégories serres	MINIMUM (en €/are)	MAXIMUM (en €/are)
Serres chauffées	**153,42**	**699,73**
Serres avec chauffage d'appoint	**115,07**	**546,66**
Serres et châssis froids	**57,53**	**218,67**
Catégories terrains		
Terrains clos avec installation d'eau	**4,63**	**65,59**
Terrains clos sans eau	**2,31**	**10,93**
Terrains viabilisés	**14,39**	**87,47**
	MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
Terrains non clos, sans eau	**76,71**	**174,93**

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

2.8 - Cultures médicinales

Terres sans bâtiment :

MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
38,36	**131,20**

2.9 - Champignonnières

La surface prise en considération est fixée à 12500 m2 de carrières utilisables, en carrières installées, y compris la ferme et les bâtiments d'exploitation.

	MINIMUM (en €/12500 m²)	MAXIMUM (en €/12500 m²)
Carrières à trous	**191,78**	**656,00**
Carrières à bouches	**153,42**	**962,12**

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

2.10 – Cressiculture

2.10.1 Terres sans logement

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

	MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
1ère catégorie		
Eau de source à moins de 200 m, toutes fosses aménagées avec des berges en béton	**1917,80**	**2623,96**
2ème catégorie		
Eau de source à moins de 200 m, toutes fosses alimentées en tête et ne dépassant pas 50 m de long	**1342,46**	**1749,31**
3ème catégorie		
Eau de source à moins de 200 m avec retour	**1150,68**	**1530,65**

2.10.2 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 DURÉE

Lorsqu'un bail est conclu pour 12 ans, 15 ans ou plus sans référence aux articles L. 416-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, 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 et de la pêche maritime, 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 et de la pêche maritime (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- ACTIVITÉS ÉQUESTRES

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

1 – Écuries de courses de galop

	MINIMUM (en €/m²/an)	MAXIMUM (en €/m²/an)
Valeur locative des box des écuries de galop, 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.	**35,14**	**99,13**

2 – Écuries de courses de trot

	MINIMUM (en €/m²/an)	MAXIMUM (en €/m²/an)
Valeur locative des box des écuries de trot, 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.	**35,14**	**116,75**

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 (en €/m²/an)	MAXIMUM (en €/m²/an)
Valeur locative des box 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**	**330,42**

Installations non spécifiques aux centres équestres :

Éléments à louer	Minima et maxima (en €/m²/an)
Bâtiments destinés au stockage (matériel, aliments, paille)	Application des minima et maxima fixés par l'article 2 paragraphe A ou B
Fumière	
Terres labourables et herbagères (dont paddocks)	

4 – Pensions de chevaux à la ferme

	MINIMUM (en €/ha/an)	MAXIMUM (en €/ha/an)
Valeur locative des prés utilisés en pension de chevaux à la ferme avec un accès au stockage des pailles, céréales, granulés, et aux fumières, manèges, carrières et ronde-longes	**106,48**	**313,89**

Article 3

L'arrêté préfectoral n°2020-021 en date du 28 septembre 2020 constant l'indice des fermages et fixant les valeurs locatives (minima et maxima) est abrogé au 1er octobre 2021.

Article 4

Le présent arrêté prend effet à compter du 1er octobre 2021.

Article 5

M. le secrétaire général de la préfecture, mesdames et messieurs les sous-préfets, madame la maire et monsieur le directeur régional et interdépartemental de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt 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 Paris.

Fait à Cachan, le 1er octobre 2021

Pour le préfet et par délégation,

Le directeur régional et interdépartemental
de l'alimentation, de l'agriculture et de la
forêt

SIGNE

Benjamin BEAUSSANT

Annexe relative aux activités équestres

Éléments à louer	Critères à prendre en compte lors de la fixation du prix
Boxes Écuries Stabulation	- Surface - Ventilation - Vétusté - Fonctionnalité - Orientation - Accessibilité - Eau/électricité
Carrières : Aire d'évolution *La carrière peut être couverte ou non couverte.* *Les côtés sont ouverts.*	- Dimension - Vétusté - Qualité du sol - Proximité des boxes - Éclairage - Accessibilité - Arrosage
Manèges : *Aire d'évolution. C'est un bâtiment couvert et partiellement ou complètement fermé sur les côtés.*	- Dimension - Vétusté - Qualité du sol - Éclairage / luminosité - Accès couvert des boxes au manège - Accessibilité
Rond de Longe – Rond d'Havrincourt *Aire d'évolution circulaire servant à longer les équidés (couvert ou non couvert).*	- Dimension - Vétusté - Qualité du sol - Arrosage - Lice périphérique infranchissable - Couvert ou non couvert
Marcheur *Aire d'évolution circulaire motorisée servant à faire marcher et trotter les équidés en liberté.* *(couvert ou non couvert)*	- Dimension - Vétusté - Qualité du sol - Nombre de places - Couvert ou non couvert
Sellerie : *Local dans lequel sont entreposés les selles, filets, harnais et matériel d'équitation*	- Dimension - Vétusté - Localisation / boxe - Eau électricité - Chauffage
Club house / locaux d'accueil au public	- Surface - Vétusté - Fonctionnalité - Accessibilité - Eau électricité - Chauffage - Présence ou non de sanitaires