

ARRÊTÉ N°2023 - 0023

Constatant l'indice des fermages
et fixant les valeurs locatives (minima et maxima) pour le Val-de-Marne

La Préfète du Val-de-Marne,
Officier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

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 18 juillet 2023 constant pour 2023 l'indice national des fermages ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2022-030 en date du 26 août 2022 constatant l'indice des fermages et fixant les valeurs locatives (minima et maxima) ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2021/678 du 1^{er} 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°2023/0020 du 30 août 2023 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 1^{er}

L'indice national des fermages s'établit pour 2023 à 116,46. La variation de l'indice national des fermages 2023 par rapport à l'année 2022 est de + 5,63 %.

Article 2

A- BAUX RURAUX DE 9 ANS

À compter du 1er octobre 2023 et jusqu'au 30 septembre 2024, 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	99,64	131,55
Catégorie B	79,71	113,61
Catégorie C	45,14	90,89

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 **5,66 € à 23,92 €/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, 5,66 € à 23,92 €/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)
104,89	239,18

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

MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
167,81	382,67

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)
209,77	478,35

2.2.2 *trois récoltes au moins par an*

MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
419,54	956,70

2.3 - Cultures légumières sur terrain d'épandage

MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
115,81	215,25

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)
839,07	2391,74

2.5 - Cultures fruitières

2.5.1 Terrains nus

MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
104,89	239,18

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	104,89	239,18
Dont plantations	209,77	358,76
Hautes tiges :		
Dont terrains	104,89	239,18
Dont plantations	62,93	358,76

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)
209,77	358,76

2.7 - Horticulture florale

Catégories serres	MINIMUM (en €/are)	MAXIMUM (en €/are)
Serres chauffées	167,81	765,36
Serres avec chauffage d'appoint	125,86	597,94
Serres et châssis froids	62,93	239,18
Catégories terrains		
Terrains clos avec installation d'eau	5,07	71,75
Terrains clos sans eau	2,52	11,96
Terrains viabilisés	15,73	95,67
	MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
Terrains non clos, sans eau	83,91	191,34

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)
41,96	143,51

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 m ²)	MAXIMUM (en €/12500 m ²)
Carrières à trous	209,77	717,53
Carrières à bouches	167,81	1052,37

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)
1^{ère} catégorie		
Eau de source à moins de 200 m, toutes fosses aménagées avec des berges en béton	2097,68	2870,09
2^{ème} catégorie¹¹		
Eau de source à moins de 200 m, toutes fosses alimentées en tête et ne dépassant pas 50 m de long	1468,38	1913,39
3^{ème} catégorie		
Eau de source à moins de 200 m avec retour	1258,61	1674,22

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 €/m ² /an)	MAXIMUM (en €/m ² /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.	38,43	108,43

2 – Écuries de courses de trot

	MINIMUM (en €/m ² /an)	MAXIMUM (en €/m ² /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.	38,43	127,70

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 €/m ² /an)	MAXIMUM (en €/m ² /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.	0,58	361,41

Installations non spécifiques aux centres équestres :

Éléments à louer	Minima et maxima (en €/m ² /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	116,46	343,33

Article 3

L'arrêté préfectoral n°2022-030 en date du 26 août 2022 constant l'indice des fermages et fixant les valeurs locatives (minima et maxima) est abrogé au 1^{er} octobre 2023.

Article 4

Le présent arrêté prend effet à compter du 1er octobre 2023.

Article 5

Le secrétaire général de la préfecture, les sous-préfets, les maires et 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 du Val-de-Marne.

Fait à Paris, le **20 SEP. 2023**

Pour la préfète et par délégation,

Le directeur régional et interdépartemental
de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt
d'Ile-de-France


Benjamin BEAUSÉANT

Annexe relative aux activités équestres

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