



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ESSONNE

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**
Service économie agricole

ARRÊTÉ n° 2018 – DDT – SEA – 381 du 19 septembre 2018
Constatant l'indice des fermages et sa variation pour l'année 2018
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
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code rural et de la pêche maritime, notamment les articles L 411-11, R411-9-1 à 411-9-3,

VU la loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages,

VU la loi n° 2010-874 de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010,

VU le décret n° 2010-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et ses composantes,

VU l'arrêté du ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation en date du 20 juillet 2018 constatant pour 2018 l'indice national des fermages et sa variation,

VU l'arrêté préfectoral n° 2017 DDT – SEA en date du 587 du 18 septembre 2017 constatant l'indice des fermages et fixant les valeurs locatives (minima et maxima) pour le département de l'Essonne, pour l'année 2017,

VU le décret du 27 avril 2018, portant nomination de Monsieur Jean-Benoît ALBERTINI, en qualité de préfet de l'Essonne ;

VU l'arrêté préfectoral n°2018 – PREF – DCPAT – 094 du 22 mai 2018 portant délégation de signature à Monsieur Yves RAUCH, Directeur Départemental des Territoires de l'Essonne,

VU l'arrêté préfectoral n° 2018 – DDT – SG – BAJAF 336 du 30 août 2018 portant subdélégation de signature.

ARRÊTE :

Article 1^{er} : L'indice des fermages calculé est constaté pour 2018, à la valeur **103,05** (base 100 : année 2009). Cet indice est applicable pour les échéances annuelles du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2019.

Article 2 : La variation de cet indice par rapport à l'année précédente est de **- 3,04 %**. Cette variation s'applique aux baux en cours.

Article 3 : A compter du 1er octobre 2018 et jusqu'au 30 septembre 2019 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)
1ère Catégorie	88,16	116,39
2ème Catégorie	70,53	100,52
3ème Catégorie	39,94	80,42

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 € à 21,16 €/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 € à 21,16 €**.

II – 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)
92,79	211,61

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

MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
148,47	338,57

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)
185,60	423,22

2.2.2 – trois récoltes par an au moins :

MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
371,19	846,44

2.3 – Cultures légumières sur terrain d'épandage :

MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
102,46	190,45

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)
742,36	2116,1

2.5– Cultures fruitières :

2.5.1 – terrains nus :

MINIMUM (en €/ha)	MAXIMUM (en €/ha)
92,79	211,61

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	92,79	211,61
Dont plantations	185,60	317,42
Hautes tiges		
Dont terrains	92,79	211,61
Dont plantations	55,68	317,43

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)
185,6	317,42

2.7– horticulture florale :

Catégories serres	MINIMUM	MAXIMUM
Serres chauffées (en €/are)	148,47	677,16
Serres avec chauffage d'appoint (en €/are)	111,35	529,03
Serres et châssis froids (en €/are)	55,67	211,61
Catégories terrains		
Terrains clos avec installation d'eau (en €/are)	4,49	63,48
Terrains clos sans eau (en €/are)	2,24	10,58
Terrains viabilisés (en €/are)	13,87	84,65
Terrains non clos, sans eau (en €/ha)	74,24	169,28

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)
37,12	126,97

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)	185,60	634,83
Carrières à bouches (en €/12500 m ²)	148,47	931,08

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	1855,93	2539,32
<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	1299,15	1692,88
<i>3ème catégorie</i>		
Eau de source à moins de 200 m avec retour	1113,56	1481,27

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 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, 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 – 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 HT)	MAXIMUM (en €/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	34,00	95,93

2 – Écuries de courses de trot

	MINIMUM (en €/m2/an)	MAXIMUM (en €/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,	34	112,98

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 HT)	MAXIMUM (en €/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.	0,51	319,76

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 (en €/Ha/an HT)	MAXIMUM (en €/Ha/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 rondelongs et abris :	103,04	303,77

Article 4 : Le présent arrêté prend effet à compter du 1er octobre 2018.

Article 5 : Monsieur le Secrétaire général de la préfecture, Madame la Sous-Préfète, Monsieur le Sous-Préfet, Mesdames et Messieurs les maires, Monsieur 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.

Pour le Préfet et par délégation,
Pour le Directeur Départemental des Territoires
et par délégation
Le Chef du service économie agricole


Florian GIRAUD

Annexe relative aux activités équestres

Éléments à louer	Critères à prendre en compte lors de la fixation du prix
<p align="center">Boxes écuries stabulation</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Surface - Ventilation - Vétusté - Fonctionnalité - Orientation - Accessibilité - Eau/électricité
<p align="center">Carrières : aire d'évolution la carrière peut être couverte ou non couverte <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 align="center">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 align="center">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 align="center">Marcheur <i>Aire d'évolution circulaire motorisée servant à faire marcher et trotter les équidés en liberté (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 align="center">Sellerie : <i>local dans lequel sont entreposés les selles, filets, harnais et matériel d'équitation</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Surface - Vétusté - Localisation/boxes - Eau électricité - Chauffage
<p align="center">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