

Arrêté n° 23-17412
constatant pour l'année 2023 l'indice national des fermages et sa variation
et fixant les valeurs locatives (minima et maxima) dans le Val-d'Oise

Le préfet du Val-d'Oise

Chevalier 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 du Président de la République du 09 mars 2022 portant nomination du préfet du Val-d'Oise, Monsieur Philippe COURT ;
- Vu** le décret ministériel n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu** le décret ministériel n° 2010-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et ses composantes ;
- Vu** l'arrêté ministériel du 18 juillet 2023 constatant pour 2023 l'indice national des fermages ;
- Vu** l'arrêté préfectoral en date du 30 septembre 1996 relatif aux prix des baux à ferme ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n° 2009-8790 du 30 avril 2009 fixant les valeurs locatives pour les activités équestres ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n°23-046 du 12 juillet 2023 donnant délégation de signature à M. Nicolas MOURLON, directeur départemental des territoires du Val-d'Oise ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n° 17337 du 12 juillet 2023 portant subdélégation de signature aux collaborateurs de M. Nicolas MOURLON, directeur départemental des territoires du Val-d'Oise
- Sur proposition** du directeur départemental des territoires ;

ARRÊTE :

Article 1 : L'indice national des fermages calculé s'établit à la valeur 116,46 (base 100 en année 2009) pour l'année 2023. Cet indice est applicable pour les échéances annuelles du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024.

Article 2 : La variation de cet indice national par rapport à l'année précédente est de +5,63 %. Cette variation s'applique aux baux en cours.

Article 3 : A compter du 1^{er} octobre 2023 et jusqu'au 30 septembre 2024, 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 (en fonction du revenu cadastral moyen à l'hectare)

| | MINIMUM (en €/ha) | MAXIMUM (en €/ha) |
|----------------|-------------------|-------------------|
| 1ère catégorie | 99,64 | 131,55 |
| 2ème catégorie | 79,72 | 113,61 |
| 3ème catégorie | 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
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 5,66 € 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, de 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 par an au moins :

| MINIMUM (en €/ha) | MAXIMUM (en €/ha) |
|-------------------|-------------------|
| 419,54 | 956,7 |

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) |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Contre-espaliers et haies fruitières et basses tiges</i> | | |
| Dont terrains | 104,89 | 239,18 |
| Dont plantations | 209,77 | 358,76 |
| <i>Hautes tiges</i> | | |
| 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 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 :

2.6.1 terrains nus, sans bâtiment et sans eau :

| MINIMUM (en €/ha) | MAXIMUM (en €/ha) |
|-------------------|-------------------|
| 209,77 | 358,76 |

2.7 Horticulture florale :

| | MINIMUM | MAXIMUM |
|--|---------|---------|
| <i>Catégories serres</i> | | |
| Serres chauffées (en €/are) | 167,81 | 765,36 |
| Serres avec chauffage d'appoint (en €/are) | 125,87 | 597,94 |
| Serres et châssis froids (en €/are) | 62,93 | 239,18 |
| <i>Catégories terrains</i> | | |
| Terrains clos avec installation d'eau (en €/are) | 5,07 | 71,75 |
| Terrains clos sans eau (en €/are) | 2,52 | 11,96 |
| Terrains viabilisés (en €/are) | 15,74 | 95,67 |
| Terrains non clos, sans eau (en €/ha) | 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 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 :

2.9.1 terres sans bâtiment :

| MINIMUM (en €/ha) | MAXIMUM (en €/ha) |
|-------------------|-------------------|
| 41,96 | 143,51 |

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

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 bâtiment

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 | 2097,69 | 2870,09 |
| <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 | 1468,38 | 1913,39 |
| <i>3ème catégorie</i> | | |
| Eau de source à moins de 200 m avec retour | 1258,61 | 1674,22 |

2.11.2 terres avec bâtiment

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

Concernant les 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 HT) | MAXIMUM (en €/m ² /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 | 38,43 | 108,43 |

2 Écuries de courses de trot

| | MINIMUM (en €/m ² /an HT) | MAXIMUM (en €/m ² /an HT) |
|--|---|---|
| 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, | 38,43 | 127,7 |

3 Centres équestres

3.1 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 HT) | MAXIMUM (en €/m ² /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. | 0,58 | 361,41 |

3.2 Installations non spécifiques aux centres équestres :

| <i>Éléments à louer</i> | 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) | |

3.3 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 ronde-longes et abris : | 116,46 | 347,09 |

Article 4 : L'arrêté préfectoral n° 22-16982 constatant pour l'année 2022 l'indice national des fermages et sa variation et fixant les valeurs locatives (minima et maxima) dans le département du Val-d'Oise prend fin au 30 septembre 2023.

Article 5 : La secrétaire générale de la préfecture et 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 du Val-d'Oise et consultable sur le site internet de la préfecture à l'adresse suivante : <https://www.val-doise.gouv.fr/Publications/Recueil-des-Actes-Administratifs>

Cergy, le **41 SEP. 2023**

Le Directeur Départemental des Territoires


Nicolas MOURLON

Annexe relative aux activités équestres

| Éléments à louer | Critères à prendre en compte lors de la fixation du prix |
|---|--|
| <p>Boxes Ecuries 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 (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"> - Surface - Vétusté - Localisation / Boxes - 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 |

