



DIRECTION DEPARTEMENTALE DE
L'AGRICULTURE ET DE LA FORET

Service de l'Economie Agricole

ARRETE

**n° 2006 - DDAF - SEA - n° 1049 du 25 septembre 2006
constatant l'indice des fermages de l'Essonne et sa variation pour l'année 2006**

LE PREFET DE L'ESSONNE,

- VU le Code Rural et notamment les articles et L 411-1 à R 411-1 et suivants ;
- VU la loi N° 95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages ;
- VU l'arrêté du Ministère de l'agriculture et de la pêche du 8 août 2006 constatant pour 2006 les indices des revenus bruts d'entreprise agricole servant au calcul des indices des fermages ;
- VU l'arrêté préfectoral N° 2003 – DDAF – SEA – 1034 du 7 octobre 2003 relatif à la composition de l'indice des fermages de l'Essonne ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 2005 - DDAF - SEA - 1120 du 30 septembre 2005 constatant l'indice des fermages de l'Essonne et sa variation pour l'année 2005 ;
- VU le décret du 23 mai 2006 portant nomination de Monsieur Gérard MOISSSELIN, préfet, en qualité de Préfet de l'Essonne ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 2006 PREF DCI/2-59 du 12 juin 2006 portant délégation de signature à M. Jean-Yves SOMMIER, Directeur départemental de l'agriculture et de la forêt ;
- VU les avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en dates du 25 septembre 2006 et du 2 octobre 2006;
- Sur proposition du Directeur départemental de l'agriculture et de la forêt ;

.../...

ARRETE

ARTICLE 1 : Indice des fermages

L'indice des fermages de l'Essonne est constaté pour l'année 2006 à la valeur de 95,73.

Cet indice est applicable pour les baux ruraux venant à échéance du 1^{er} octobre 2006 jusqu'au 30 septembre 2007.

ARTICLE 2 : Variation

La variation de cet indice par rapport à l'année précédente est de - 2,74 %.

ARTICLE 3 : Prix des Baux

A - BAUX RURAUX de 9 ans

A compter du 1^{er} octobre 2006 et jusqu'au 30 septembre 2007, les maxima et minima, en valeurs actualisées, sont les suivants :

I - CULTURES GENERALES (terres labourables et herbagères)

Les fonds non bâtis sont classés en trois catégories en ce qui concerne les terres labourables et herbagères.

➤ Première catégorie :

Région Beauce : Fonds dont le revenu cadastral moyen est supérieur à 83,85 €/hectare.

Région Gâtinais : Fonds dont le revenu cadastral moyen est supérieur à 78,66 €/hectare.

Région Brie, Hurepoix et ceinture de Paris : Fonds dont le revenu cadastral moyen est supérieur à 73,79 €/hectare.

➤ Deuxième catégorie :

Région Beauce : Fonds dont le revenu cadastral moyen est compris entre 55,64 € et 83,85 €/hectare.

Région Gâtinais : Fonds dont le revenu cadastral moyen est compris entre 51,22 € et 78,66 €/hectare.

Région Brie, Hurepoix et ceinture de Paris : Fonds dont le revenu cadastral moyen est compris entre 48,17 € et 73,79 €/hectare.

.../...

➤ Troisième catégorie :

Région Beauce : Fonds dont le revenu cadastral moyen est inférieur à 55,64 €/hectare.

Région Gâtinais : Fonds dont le revenu cadastral moyen est inférieur à 51,22 €/hectare.

Région Brie, Hurepoix et ceinture de Paris : Fonds dont le revenu cadastral moyen est inférieur à 48,17 €/hectare.

a) Terres sans bâtiments d'exploitation : de 36.34 € à 99.93 € à l'hectare, se décomposant comme suit :

- 1^{ère} catégorie : de 86.30 € à 99.93 €/hectare,
- 2^{ème} catégorie : de 69.04 € à 86.30 €/hectare,
- 3^{ème} catégorie : de 36.34 € à 69.04 €/hectare.

Les maxima et minima 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.

➤ **Clause restrictive** :

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 quantités ci-dessus seront réduites de 10%.

b) Terres avec bâtiments d'exploitation : il pourra être demandé un complément de fermage de 4.54 € à 18.17 €/hectare, selon la circonstance, 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 également par hectare de terres nues exploitées de 4,54 € à 18,17€.

II - CULTURES SPECIALISEES

a) Cultures légumières de plein champ :

al - terrains avec installation d'eau d'arrosage sans le concours financier du propriétaire : de 90,85 € à 181,69 €/hectare.

a2 - terrains équipés par les propriétaires d'un moyen d'arrosage permanent : de 145,36 € à 290,71 €/hectare.

.../...

b) Maraîchage : terrains équipés par les propriétaires d'un moyen d'arrosage permanent

b1 - moins de trois récoltes par an : de 181,69 € à 363,39 €/hectare.

b2 - trois récoltes au moins : de 363,39 € à 726,78 €/hectare.

c) Cultures légumières sur terrains d'épandage : terrains nus aménagés pour recevoir les eaux usées de la ville de Paris : de 90,85 € à 163,53 €/hectare.

d) Cultures maraîchères sous abris froids : exploitations comprenant un terrain clos avec abris froids installés par le propriétaire et disposant de bâtiments d'exploitation : de 726,78 € à 1816,95 €/hectare.

e) Cultures fruitières :

Le loyer des terres nues portant des cultures fruitières et des bâtiments d'exploitation y afférant peut être évalué en une quantité de denrées comprises entre les minima et maxima. Dans ce cas la denrée blé fermage (valeur de l'année en cours) sera utilisée. La valeur de l'année en cours est obtenue par actualisation du prix de la denrée selon l'indice des fermages.

> Terrains nus : de 90,85 € à 181,69 €/hectare.

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.

➤ Vergers plantés par le propriétaire :

▪ contre-espaliers et haies fruitières :

- terrains : 90,85 € à 181,69 €/hectare,

- plantations : 181,69 € à 272,54 €/hectare.

▪ basses tiges :

- terrains : 90,85 € à 181,69 €/hectare,

- plantations : 181,69 € à 272,54 €/hectare.

▪ hautes tiges :

- terrains : 90,85 € à 181,69 €/hectare,

- plantations : 54,51 € à 272,54 €/hectare.

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

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

.../...

f) Pépinières :

- Terrain nu, sans bâtiment et sans eau : de 181,69 € à 272,54 €/hectare.

g) Horticulture florale :

- Catégorie serres :
 - serres chauffées de 145,36 € à 581,42 €/are,
 - serres avec chauffage d'appoint de 109,02 € à 454,24 €/are,
 - serres et châssis froids de 54,51 € à 181,69 €/are.
- Catégorie terrains :
 - terrains clos avec installation d'eau : de 4,54 € à 54,51 €/are,
 - terrains clos sans eau : de 2,18 € à 9,08 €/are,
 - terrains viabilisés : de 13,63 € à 72,68 €/are,
 - terrains non clos, sans eau : de 72,68 € à 145,36 €/hectare.

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

h) Cultures médicinales :

- > Terres sans logement : de 36,34 € à 109,02 €/hectare.

Pour les parcelles drainées, visées aux paragraphes a) à h) inclus, les montants pourront être augmentés en fonction des charges annuelles entraînées par les opérations de drainage effectuées avec l'accord du locataire.

i) Champignonnières :

La surface prise en considération est fixée à 12.500 m² de carrières utilisables, en carrières installées, y compris les bâtiments d'exploitation.

- Carrière à trous : de 181,69 € à 545,08 € les 12.500 m²,
- Carrière à bouches : de 145,36 € à 799,46 € les 12.500 m².

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

j) Cressiculture :

- Terres sans bâtiments d'exploitation : la superficie est celle des fosses, à l'exclusion de tout terrain annexé.

.../...

- 1^{ère} catégorie : eau de source à moins de 200 mètres, toutes fosses aménagées avec des berges en béton : de 1816,95 € à 2180,34 €/hectare.
 - 2^{ème} catégorie : eau de source à moins de 200 mètres, toutes fosses alimentées en tête et ne dépassant pas 50 mètres de long : de 1271,86 € à 1453,56 €/hectare.
 - 3^{ème} catégorie : eau de source à moins de 200 mètres avec retour : de 1090,17 € à 1271,86 €/hectare.
- Terres avec bâtiments d'exploitation : pour les cressicultures auxquelles sont rattachés des bâtiments d'exploitation, le fermage peut être augmenté entre 15 et 20 %.

B – BAUX DE LONGUE DUREE

- a) Lorsqu'un bail sera conclu pour 12, 15 ans ou plus, sans référence aux articles L 416-1 du code rural, les quantités ci-dessus prévues pour les baux de 9 ans pourront être majorées de :
- Baux de 12 ans : 15 %,
 - Baux de 15 ans et plus : 30 %.
- b) Lorsqu'un bail sera conclu pour 18 ans ou plus en référence aux articles L 416-1 et suivants du code rural, les quantités ci-dessus prévues pour les baux de 9 ans pourront être majorées de :
- Baux à long terme (18 ans - 25 ans) : 40 %.

Lorsqu'il sera 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 majoration 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.

ARTICLE 4 - L'arrêté préfectoral n° 2005 - DDAF - SEA - 1120 du 30 septembre 2005 constatant l'indice des fermages de l'Essonne et sa variation pour l'année 2005 est abrogé.

ARTICLE 5 - Le Secrétaire Général de la préfecture de l'Essonne, le Directeur départemental de l'agriculture et de la forêt 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 et notifié à Monsieur le Président de la commission consultative départementale des baux ruraux, ainsi qu'à Messieurs les Présidents des tribunaux paritaires des baux ruraux.

**Pour le Préfet et par délégation,
Le Directeur Départemental
de l'Agriculture et de la forêt**



Jean Yves SOMMIER