



LOIRET

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°45-2021-262

PUBLIÉ LE 5 OCTOBRE 2021

Sommaire

DDT 45 / DDT-SADR

45-2021-10-01-00006 - Actualisation des valeurs locatives (maxima et minima) du 01/10/2021 au 30/09/2022 (5 pages)

Page 3

DDT 45

45-2021-10-01-00006

Actualisation des valeurs locatives (maxima et minima) du 01/10/2021 au 30/09/2022

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL
portant sur l'actualisation des valeurs locatives (maxima et minima)
du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2022**

La préfète du Loiret
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU le code rural et de la pêche maritime, notamment son article L. 411-11 et R. 411-9-1, et suivants,

Vu le décret du 10 février 2021 nommant Mme Régine ENGSTRÖM préfète de la Région Centre-Val de Loire, préfète du Loiret,

VU l'arrêté ministériel du 12 juillet 2021 constatant pour 2021 l'indice national des fermages,

VU l'arrêté préfectoral cadre du 5 mars 2018 relatif aux baux ruraux,

VU l'arrêté préfectoral du 12 juillet 2000 établissant le bail type départemental,

VU la circulaire DGPAAT/SDEA/C2010-3090, SG/SSP/SDSSR/C2010-1802 du 29 septembre 2010 relative à la réforme de l'indexation des fermages intervenue par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 et applicable aux fermages payables à compter du 1^{er} octobre 2010,

SUR la proposition du directeur départemental des territoires du Loiret ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{ER} – Indice national des fermages

L'indice national des fermages arrêté pour l'année 2021 est de 106,48.

La variation nationale de l'indice des fermages, soit + 1,09 %, est appliquée pour 2021 aux valeurs locatives des terres agricoles, des bâtiments d'exploitation, des installations équestres, des cultures spéciales, des retenues collinaires et des cultures viticoles exprimées en euros par hectare.

ARTICLE 2 – Indice de référence des loyers

L'indice de référence des loyers publié par l'INSEE s'établit à 131,12 au deuxième trimestre 2021.

La variation de cet indice par rapport à l'année précédente, de + 0,42 %, est appliquée pour 2021 aux valeurs locatives des bâtiments d'habitation.

ARTICLE 3 – Valeur locative des terres agricoles

A compter du 1^{er} octobre 2021 et jusqu'au 30 septembre 2022, les valeurs des maxima et des minima entre lesquelles doit se situer le montant du fermage à l'hectare, par région ou sous région naturelle, sont données dans le tableau suivant :

| Régions | minima 2021 €/ha | maxima 2021 €/ha |
|------------------------|------------------|------------------|
| Grande Beauce | 111,69 | 223,36 |
| Petite Beauce | 98,12 | 196,24 |
| Gâtinais Ouest | 94,94 | 189,87 |
| Gâtinais Est | 74,45 | 148,9 |
| Orléanais Ouest | 81,9 | 163,81 |
| Orléanais Est | 51,19 | 102,37 |
| Berry | 51,19 | 102,37 |
| Puisaye | 51,19 | 102,37 |
| Val de Loire | 91,21 | 182,43 |
| Val de Sologne | 98,12 | 196,24 |
| Sologne traditionnelle | 34,05 | 68,11 |

La délimitation des régions et sous-régions naturelles est figurée sur la carte jointe en annexe.

ARTICLE 4 – Valeur locative des bâtiments d'exploitation

À compter du 1^{er} octobre 2021 et jusqu'au 30 septembre 2022, pour les bâtiments d'exploitation et selon leurs catégories, les valeurs locatives par m² de surface intérieure au sol sont comprises entre les minima et maxima suivants :

Catégorie 1 :

- hangar - bardé sur les 4 faces avec de grandes portes (6 mètres de large minimum)
profondeur de 9 mètres minimum
hauteur sous traits de 6 mètres minimum
sol cimenté et gouttières Entre 2,38 et 4,01 € / m2
- belle grange avec une largeur de porte de 4 mètres minimum

Catégorie 2 :

- hangar ou remise à matériel bardé sur 3 faces Entre 1,48 et 2,63 € / m2
sol cimenté ou bien nivelé
travées de 5 mètres minimum au sol
profondeur inférieure à 9 mètres
hauteur sous traits de 4 mètres minimum
présence de gouttières côté entrée

Catégorie 3 :

- hangar ou remise à matériel qui ne rentre pas dans les deux premières catégories Entre 0,75 et 1,48 € / m2
- autres types de bâtiments utilisables facilement (garage, atelier,...)

Catégorie 4 :

- bâtiments anciens, utilisables mais inadaptés aux besoins de l'exploitation Entre 0,15 et 0,75 € / m2
- bâtiments pouvant recevoir des animaux, mais nécessitant d'être mis aux normes en vigueur (programme de maîtrise des pollutions d'origine agricole et règlement sanitaire départemental)

ARTICLE 5 – Valeur locative des bâtiments d'habitation

À compter du 1^{er} octobre 2021 et jusqu'au 30 septembre 2022, pour les bâtiments d'habitation et selon leurs catégories, les valeurs locatives par m² de surface habitable au sol sont comprises entre les minima et maxima suivants :

Catégorie 1 :

Maison de caractère ou construction de bonne qualité, régulièrement entretenue, ayant une bonne isolation thermique, des huisseries étanches et en bon état avec survitrage ou double vitrage. Installation électrique aux normes, chauffage central, salle d'eau et wc de bonne qualité. Pièces de bonnes dimensions. Abords agréables, garage ou dépendances Entre 6,02 et 9,28 € / m2

Catégorie 2 :

Immeuble de qualité plus ordinaire que la catégorie 1, mais en bon état. Isolation et huisseries ordinaires, mais en état. Installation électrique en bon état, mais plus ancienne. Salle d'eau ou douche ou wc de qualité ordinaire. Pièces de dimensions plus réduites, distribution des pièces parfois inadéquate. L'ensemble répond aux normes d'habitabilité et de confort Entre 4,22 et 6,50 € / m2

Catégorie 3 :

Immeuble de qualité médiocre. Entretien insuffisant. Isolation, huisseries en état moyen. Cabinet de toilette et wc insuffisants, parfois hors du logement. Agencement non fonctionnel Entre 2,41 et 3,71 € / m2

ARTICLE 6 – Valeur locative des installations équestres

A compter du 1^{er} octobre 2021 et jusqu'au 30 septembre 2022, pour le loyer des installations équestres, les minima et maxima sont fixés comme suit :

| Catégorie d'installation | Minima 2021 en €/m2 | Maxima 2021 en €/m2 |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| 1 ^{ère} catégorie | 1,11 | 8,25 |
| 2 ^{ème} catégorie | 3,9 | 38,87 |
| 3 ^{ème} catégorie | 9,72 | 58,32 |
| 4 ^{ème} catégorie | 14,53 | 58,32 |
| 5 ^{ème} catégorie | 48,59 | 340,15 |

ARTICLE 7 – Valeur locative des cultures spéciales

À compter du 1^{er} octobre 2021 et jusqu'au 30 septembre 2022, pour les cultures spéciales et suivant la classe des biens loués, les valeurs locatives à l'hectare sont comprises entre les minima et maxima suivants :

| | Valeurs 2021 en €/hectare | |
|---|---------------------------|--------|
| CULTURES | minima | maxima |
| Cultures légumières de plein champ | 116,25 | 348,61 |
| Cas particulier des cultures d'asperges | | |
| -sans point d'eau | 104,91 | 147,68 |
| - avec point d'eau | 147,68 | 210,80 |
| Exploitations maraîchères intensives | | |
| - terrains non aménagés | 116,25 | 351,54 |
| - terrains aménagés | 348,61 | 697,22 |
| Exploitations horticoles et pépinières | | |
| - terrains non aménagés | 116,25 | 348,61 |
| - terrains aménagés | 348,61 | 697,22 |
| Exploitations fruitières | | |
| - terrains nus selon la qualité des sols, quelle que soit la région | 46,52 | 164,00 |
| - Vergers équilibrés en pleine production, variété actuelle et jeunes vergers de moins de 8 ans | 485,83 | 777,33 |
| - Vergers de productivité moyenne et/ou variété obsolète | 348,61 | 485,83 |
| - Station de conservation en froid normal, de moins de 10 ans en €/m³ | 3,52 | 5,87 |
| - Station de conservation en atmosphère contrôlée, de moins de 10 ans en €/m³ | 4,71 | 8,21 |

Pour l'arboriculture, il est prévu une majoration pour :

- les parcelles disposant de points d'eau utilisables en permanence et d'une autorisation :
entre 24,23 et 72,69 €/ha
- les parcelles disposant d'un forage ou d'une réserve affectée exclusivement au verger :
entre 48,48 et 145,44 €/ha

ARTICLE 8 – Valeur locative des retenues collinaires

À compter du 1^{er} octobre 2021 et jusqu'au 30 septembre 2022, pour le fermage des retenues collinaires, le minima et maxima sont fixés comme suit :

Le minima est fixé à 0,025 €/m³

Le maxima est 0,04 €/m³.

ARTICLE 9 – Valeur locative des cultures viticoles

À compter du 1^{er} octobre 2021 et jusqu'au 30 septembre 2022, pour les cultures viticoles, les valeurs locatives à l'hectare sont comprises entre les minima et maxima suivants :

| | 2020 | Minima | Maxima |
|---|----------|--------|---------|
| Vin AOC coteaux du Giennois | en hl/ha | 6 | 12 |
| | en €/ha | 739,41 | 1478,84 |
| Vin AOC Orléans et Orléans Cléry | en hl/ha | 6 | 12 |
| | en €/ha | 739,41 | 1478,84 |
| Vin AOC Orléans et Orléans-Cléry non planté | en hl/ha | 3 | 6 |
| | en €/ha | 369,71 | 739,41 |

ARTICLE 10 –

Le présent arrêté prend effet au 1^{er} octobre 2021.

ARTICLE 11–

Le présent arrêté sera inséré au recueil des actes administratifs. Une copie sera adressée aux sous-préfets, aux présidents des tribunaux d'instance, aux présidents des tribunaux paritaires des baux ruraux, au directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt, au directeur des services fiscaux, au directeur de la protection des populations, au président de la chambre d'agriculture du Loiret et au président de la chambre des notaires.

à Orléans, le 1^{er} octobre 2021

La préfète

Signé : Régine ENGSTROM

Dans un délai de deux mois à compter de la date de la notification ou de la publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la préfecture, les recours suivants peuvent être introduits conformément aux dispositions de l'article R. 421-1 et suivants du code de justice administrative :

- un recours gracieux, adressé à : Mme la Préfète du Loiret
Service de la Coordination Interministérielle, Mission Affaires Générales
181, rue de Bourgogne 45042 ORLEANS CEDEX ;

- un recours hiérarchique, adressé au(x) ministre(s) concerné(s) ;

Dans ces deux cas, le silence de l'Administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours.

- un recours contentieux, en saisissant : le Tribunal Administratif - 28, rue de la Bretonnerie 45057 ORLEANS CEDEX 1.

Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique Télérecours accessible par le site internet www.telerecours.fr