



**PRÉFÈTE
DU LOIRET**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

portant sur l'actualisation des valeurs locatives applicables aux fermages (maxima et minima) du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024

La préfète du Loiret,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite

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 13 juillet 2023 nommant Mme Sophie BROCAS préfète de la Région Centre-Val de Loire, préfète du Loiret,

Vu l'arrêté du 22 août 2023 portant délégation de signature à M. Christophe HUSS, directeur départemental des territoires du Loiret,

VU l'arrêté ministériel du 18 juillet 2023 constatant pour 2023 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,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{ER} – Indice national des fermages

L'indice national des fermages arrêté pour l'année 2023 est de 116,46.

La variation nationale de l'indice des fermages, soit + 5,63 %, est appliquée pour 2023 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 140,59 au deuxième trimestre 2023.

La variation de cet indice par rapport à l'année précédente, de + 3,50 %, est appliquée pour 2023 aux valeurs locatives des bâtiments d'habitation.

ARTICLE 3 – Valeur locative des terres agricoles

A compter du 1^{er} octobre 2023 et jusqu'au 30 septembre 2024, les valeurs des maxima et des minima entre lesquelles doit se situer le montant du fermage à l'hectare, par région naturelle, sont données dans le tableau suivant :

Régions	minima 2023 €/ha	maxima 2023 €/ha
Grande Beauce	122,16	244,31
Petite Beauce	107,32	214,65
Gâtinais Ouest	103,84	207,68
Gâtinais Est	81,43	162,87
Orléanais Ouest	89,58	179,18
Orléanais Est	55,99	111,97
Berry	55,99	111,97
Puisaye	55,99	111,97
Val de Loire	99,77	199,55
Val de Sologne	107,32	214,65
Sologne traditionnelle	37,25	74,5

La délimitation des régions naturelles figure sur la carte jointe en annexe.

ARTICLE 4 – Valeur locative des bâtiments d'exploitation

À compter du 1^{er} octobre 2023 et jusqu'au 30 septembre 2024, 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 - belle grange avec une largeur de porte de 4 mètres minimum	Entre 2,60 et 4,38 € / m ²
Catégorie 2 : - hangar ou remise à matériel bardé sur 3 faces 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	Entre 1,62 et 2,87 € / m ²
Catégorie 3 : - hangar ou remise à matériel qui ne rentre pas dans les deux premières catégories - autres types de bâtiments utilisables facilement (garage, atelier,...)	Entre 0,82 et 1,62 € / m ²
Catégorie 4 : - bâtiments anciens, utilisables mais inadaptés aux besoins de l'exploitation - 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)	Entre 0,17 et 0,82 € / m ²

ARTICLE 5 – Valeur locative des bâtiments d'habitation

À compter du 1^{er} octobre 2023 et jusqu'au 30 septembre 2024, 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 6,46 et 9,95 € / m ²
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 4,52 et 6,97 € / m ²
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 2,59 et 3,97 € / m ²

ARTICLE 6 – Valeur locative des installations équestres

A compter du 1^{er} octobre 2023 et jusqu'au 30 septembre 2024, pour le loyer des installations équestres, les minima et maxima sont fixés comme suit :

Catégorie d'installation	Minima 2023 en €/m ²	Maxima 2023 en €/m ²
1 ^{ère} catégorie	1,21	9,02
2 ^{ème} catégorie	4,27	42,52
3 ^{ème} catégorie	10,64	63,79
4 ^{ème} catégorie	15,9	63,79
5 ^{ème} catégorie	53,14	372,06

ARTICLE 7 – Valeur locative des cultures spéciales

À compter du 1^{er} octobre 2023 et jusqu'au 30 septembre 2024, 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 :

CULTURES	Valeurs 2023 en €/hectare	
	minima	maxima
Cultures légumières de plein champ	127,60	381,31
Cas particulier des cultures d'asperges		
- sans point d'eau	114,75	161,53
- avec point d'eau	161,53	230,57
Exploitations maraîchères intensives		
- terrains non aménagés	127,16	384,51
- terrains aménagés	381,31	762,62
Exploitations horticoles et pépinières		
- terrains non aménagés	127,16	381,31
- terrains aménagés	381,31	762,62
Exploitations fruitières		
- terrains nus selon la qualité des sols, quelle que soit la région	50,88	179,38
- Vergers équilibrés en pleine production, variété actuelle et jeunes vergers de moins de 8 ans	531,40	850,25
- Vergers de productivité moyenne et/ou variété obsolète	381,31	531,40
- Station de conservation en froid normal, de moins de 10 ans (en €/m ³)	3,84	6,42
- Station de conservation en atmosphère contrôlée, de moins de 10 ans (en €/m ³)	5,15	8,98

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

- les parcelles disposant de points d'eau utilisables en permanence et d'une autorisation :
entre 26,50 et 79,51 €/ha
- les parcelles disposant d'un forage ou d'une réserve affectée exclusivement au verger :
entre 53,03 et 159,08 €/ha

ARTICLE 8 – Valeur locative des retenues collinaires

À compter du 1^{er} octobre 2023 et jusqu'au 30 septembre 2024, pour le fermage des retenues collinaires, le minima et maxima sont fixés comme suit :

Le minima est fixé à 0,027 €/m³

Le maxima est 0,044 €/m³

ARTICLE 9 – Valeur locative des cultures viticoles

À compter du 1^{er} octobre 2023 et jusqu'au 30 septembre 2024, pour les cultures viticoles, les valeurs locatives à l'hectare sont comprises entre les minima et maxima suivants :

		Minima	Maxima
Vin AOC coteaux du Giennois	en hl/ha	6	12
	en €/ha	808,77	1617,55
Vin AOC Orléans et Orléans Cléry	en hl/ha	6	12
	en €/ha	808,77	1617,55
Vin AOC Orléans et Orléans-Cléry non planté	en hl/ha	3	6
	en €/ha	404,38	808,77

ARTICLE 10 –

Le présent arrêté prend effet au 1^{er} octobre 2023.

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.

Fait à Orléans; le **27 SEP. 2023**

Pour la préfète et par délégation,
Le directeur départemental des territoires

Christophe ~~REVERCHON~~
La directrice départementale
des territoires adjointe,
par délégation

Sandrine REVERCHON-SALLE

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

