



**PRÉFET  
DU VAR**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires et de la mer du Var**

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° DDTM/SAF - 2**

***portant fixation des valeurs locatives de certains équipements spécifiques loués par bail à ferme en vue d'activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques pour l'année 2023***

**Le préfet du Var,**

**Vu** le code rural et de la pêche maritime et notamment l'article L.411-11,

**Vu** la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010, notamment son article 62,

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

**Vu** le décret du Président de la République du 13 juillet 2023 portant nomination de Monsieur Philippe MAHÉ en qualité de préfet du Var ;

**Vu** l'arrêté du Ministre de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire en date du 18 juillet 2023 constatant pour 2023 l'indice national des fermages,

**Vu** l'arrêté préfectoral en date du 2 octobre 2000 modifié concernant les éléments de détermination de la valeur locative normale des biens loués devant servir au règlement du prix des baux à ferme,

**Vu** l'arrêté préfectoral en date du 14 avril 2009 relatif à la détermination de la valeur locative des bâtiments d'habitation inclus dans les baux ruraux à ferme,

**Vu** l'arrêté préfectoral du 17 septembre 2018 portant institution de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux,

**Vu** l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux le 29 septembre 2023,

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer,

## **ARRÊTE :**

**Article 1<sup>er</sup> :** Les dispositions du présent arrêté, pris en application des dispositions de l'article L.411-11 du code rural et de la pêche maritime, ne visent que la valeur locative des immeubles ou équipements spécifiques à une activité de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques, et aux activités exercées dans le prolongement de l'acte de préparation et d'entraînement (randonnées, cours d'équitations, locations d'équidés, etc.) ou ayant pour support l'exploitation, et ce pour la période allant du 1er octobre 2023 au 30 septembre 2024.

Ces immeubles ou équipements spécifiques sont :

- Écuries en boxes individuels fermés,
- Écuries en stabulation collective ouverte (abris paddocks),
- Aire d'évolution (carrière),
- Sellerie,
- Enclos (également appelés « paddocks ») collectifs et individuels,
- Aire de pansage extérieure,
- Manège couvert,
- Local d'accueil du public,

**Article 2 :** Sont exclus des dispositions du présent arrêté :

- les terres et près ou prairies (à l'exception des surfaces affectées aux paddocks) ainsi que les bâtiments d'exploitation non spécifiques, pour lesquels le loyer est déterminé selon les dispositions de l'arrêté préfectoral du 2 octobre 2000 modifié concernant les éléments de détermination de la valeur locative normale des biens loués devant servir au règlement du prix des baux à ferme ;

- le logement du locataire s'il est compris dans le bail, pour lequel le loyer est déterminé selon les dispositions de l'arrêté préfectoral en date du 14 avril 2009 relatif à la détermination de la valeur locative des bâtiments d'habitation inclus dans les baux ruraux à ferme ;

- les équipements exceptionnels non visés à l'article 1 ci-dessus, et notamment tribune, marcheur automatique, aire de soins et douches avec séchage, lieu de restauration,

aires de jeu pour enfants, pour lesquels la valeur locative sera librement fixée entre les parties.

**Article 3 :** La valeur locative annuelle pour chacun des équipements définis à l'article 1 est déterminée par rapport à un état dit « standard » tel que défini en annexe 1 du présent arrêté.

Les équipements de qualité supérieure à l'état standard peuvent être majorés jusque dans la limite de 50 % de la valeur locative standard.

Les équipements de qualité inférieure à l'état standard peuvent être minorés jusque dans la limite de 50 % de la valeur locative standard.

Les équipements manifestement vétustes ou inadaptés feront l'objet d'une minoration supplémentaire, librement fixée entre les parties.

La valeur locative globale de l'ensemble des équipements pourra être corrigée en fonction de la localisation géographique des lieux loués et notamment par rapport à la proximité des centres urbains ou des zones littorales (majoration), ou à l'inverse par rapport à l'éloignement de ces mêmes zones (minoration), le tout dans la limite de 25% de la valeur locative globale.

**Article 4 :** Le secrétaire général de la préfecture, les sous-préfets des arrondissements de Brignoles et Draguignan, le président de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, le directeur départemental des territoires et de la mer 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 Var.

Fait à Toulon, le

**01 OCT. 2023**

Le préfet,

  
**Philippe MAHÉ**

**ANNEXE 1 :  
DÉFINITION DE L'ÉTAT STANDARD DES ÉQUIPEMENTS ET VALEUR LOCATIVE DU  
01 OCTOBRE 2023 au 30 SEPTEMBRE 2024**

**Application de la variation de l'indice national des fermages de 5,63 %**

ÉQUIPEMENTS	CRITÈRES DE L'ÉTAT STANDARD	VALEUR LOCATIVE
Boxes individuels	Surface utile de 9m <sup>2</sup> / animal ; sol dalle béton ou revêtement dur et imperméable antidérapant ; eau et électricité ; ventilation ; bon état d'entretien ; accessibilité normale.	93,32 € / box / an
Ecurie ouverte (abris paddocks)	Surface 6m <sup>2</sup> / animal ; ventilation ; accessibilité normale ; bon état d'entretien.	8,59 € / m <sup>2</sup> / an
Aire d'évolution (carrière)	Surface de 1200m <sup>2</sup> (60*20) ; sol adapté (terrassement + sable) ; éclairage ; système d'arrosage ; accessibilité.	1,07 € / m <sup>2</sup> / an
Aire d'évolution circulaire (rond de longe)	Diamètre 20m, soit 315m <sup>2</sup> environ ; sol adapté (terrassement + sable) ; système d'arrosage ; accessibilité normale.	2,14 € / m <sup>2</sup> / an
Sellerie	Surface de 15m <sup>2</sup> ; local fermant à clé et conforme aux critères des assurances (vol) ; électricité ; équipée de porte-selle et porte-filets ; bon état d'entretien.	11,81 € / m <sup>2</sup> / an
Paddock collectif ( hors prairies)	Surface de 500m <sup>2</sup> /cheval ; sol adapté ; clôture en bon état.	0,11 € / m <sup>2</sup> / an
Paddock détente individuel	Surface de 100m <sup>2</sup> /animal ; sol adapté (terrassement + sable) ; clôture en bon état.	0,13 € / m <sup>2</sup> / an
Aire de pansage extérieure	Surface de 6m <sup>2</sup> /cheval ; anneaux d'attache ; sol béton.	0,20 € / m <sup>2</sup> / an
Manège	Surface de 800m <sup>2</sup> ; semi bardé ; éclairage ; eau ; sol adapté.	8,59 € / m <sup>2</sup> / an
Local d'accueil du public	Surface de 25m <sup>2</sup> ; eau potable et électricité ; chauffage ; WC ; conformité aux normes d'accueil du public ; bon état d'entretien.	37,59 € / m <sup>2</sup> / an