



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

Direction  
départementale  
des territoires  
et de la mer  
du Var

Service agriculture, environnement et forêt

Toulon, le 27 SEP. 2018

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL  
PORTANT FIXATION DES VALEURS  
LOCATIVES DE CERTAINS EQUIPEMENTS  
SPECIFIQUES LOUES PAR BAIL A FERME  
EN VUE D'ACTIVITES  
DE PREPARATION ET D'ENTRAINEMENT  
D'EQUIDES DOMESTIQUES  
POUR L'ANNEE 2018**

**LE PRÉFET DU VAR**

Officier de la Légion d'Honneur

Chevalier de l'Ordre National du Mérite

**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** l'arrêté du Ministre de l'agriculture et de l'alimentation en date du 20 juillet 2018 constatant pour 2018 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'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux le 27 septembre 2018,

**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 1<sup>er</sup> octobre 2018 au 30 septembre 2019.

Ces immeubles ou équipements spécifiques sont :

- Ecuries en boxes individuels fermés,
- Ecuries 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 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.

**ANNEXE 1 :  
DEFINITION DE L'ETAT STANDARD DES EQUIPEMENTS ET VALEUR LOCATIVE**

EQUIPEMENTS	CRITERES DE L'ETAT 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.	85,63 € / box / an
Ecurie ouverte (abris paddocks)	Surface 6m <sup>2</sup> / animal ; ventilation ; accessibilité normale ; bon état d'entretien.	7,61 € / m <sup>2</sup> / an
Aire d'évolution (carrière)	Surface de 1200m <sup>2</sup> (60*20) ; sol adapté (terrassment + sable) ; éclairage ; système d'arrosage ; accessibilité.	0,95 € / m <sup>2</sup> / an
Aire d'évolution circulaire (rond de longe)	Diamètre 20m, soit 315m <sup>2</sup> environ ; sol adapté (terrassment + sable) ; système d'arrosage ; accessibilité normale.	1,90 € / 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.	10,46 € / m <sup>2</sup> / an
Paddock collectif ( hors prairies)	Surface de 500m <sup>2</sup> /cheval ; sol adapté ; clôture en bon état.	0,10 € / m <sup>2</sup> / an
Paddock détente individuel	Surface de 100m <sup>2</sup> /animal ; sol adapté (terrassment + sable) ; clôture en bon état.	0,12 € / m <sup>2</sup> / an
Aire de pansage extérieure	Surface de 6m <sup>2</sup> /cheval ; anneaux d'attache ; sol béton.	0,18 € / m <sup>2</sup> / an
Manège	Surface de 800m <sup>2</sup> ; semi bardé ; éclairage ; eau ; sol adapté.	7,61 € / 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.	33,30 € / m <sup>2</sup> / an

**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.

Le 27 SEP. 2018

Pour le Préfet et par délégation,  
le secrétaire général,  
Serge JACOB