



*Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
de l'Hérault*

DDTM 34

Service.SAFEN.

520, allée Henri II

de Montmorency – CS 60 556

34064 Montpellier cedex 02

Tel. 04 34 46 60 00

Fax 04 34 46 61 00

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2012-03-02037

**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.**

Le Préfet de la Région Languedoc Roussillon

Préfet de l'Hérault

Officier de la Légion d'Honneur

Vu le Code rural livre IV et notamment ses articles L. 411-11 et suivants et R. 411-1 et suivants,

Vu l'arrêté préfectoral n°2009-XV-168 du 25 novembre 2009 fixant le loyer des bâtiments d'habitation,

Vu l'arrêté préfectoral 2011/10/0151 du 13 octobre 2011 constatant les indices des fermages et leurs variations pour l'année 2011,

Vu l'arrêté préfectoral n°DDTM 34-2012-02-01963 du 15 février 2012 donnant délégation de signature à Mme Florence BARTHELEMY, Chef du Service Agriculture, Forêt et gestion des Espaces Naturels,

Considérant l'avis de la commission consultative paritaire extraordinaire départementale des baux ruraux en date du 7 mars 2012,

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

ARRETE

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION:

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.

Ces immeubles ou équipements spécifiques sont :

- Écuries en boxes individuels fermés,
- Écuries en stabulation collective ouverte (abris paddocks),
- Aire d'évolution (carrière),
- Aire d'évolution circulaire (rond de longe),
- Sellerie,
- Enclos (également appelés "Paddocks") collectifs et individuels,
- Aire de pansage extérieure,
- Manège couvert,
- Local d'accueil du public,
- Bâtiment de stockage.

ARTICLE 2 : EXCLUSIONS:

Sont exclus des dispositions du présent arrêté :

- Les terres et prés ou prairies (à l'exception des surfaces affectées aux paddocks), pour lesquels le loyer est déterminé selon les dispositions de l'article 5 de l'arrêté préfectoral n° 2009-XV-168 du 25 novembre 2009.
- Le logement du locataire s'il est compris dans le bail, pour lequel le loyer est déterminé selon les dispositions des articles 3 et 4 de l'arrêté préfectoral n° 2009-XV-168 du 25 novembre 2009
- Les équipements exceptionnels non visés à l'article 1 ci-dessus, et notamment marcheur automatique, aire de soins et douches avec séchage, lieu de restauration, aires de jeu pour enfants, etc., pour lesquels la valeur locative sera librement fixée entre les parties.

ARTICLE 3 : VALEUR LOCATIVE – MAJORATION – REDUCTION – CORRECTION:

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 du présent arrêté.

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

Les équipements de qualité inférieure à l'état standard pourront être minorés 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.

Annexe I:

DEFINITION DE L'ETAT STANDARD DES EQUIPEMENTS ET VALEUR LOCATIVE

EQUIPEMENTS	CRITERES DE L'ETAT STANDARD	VALEUR LOCATIVE
Boxes individuels	Surface utile de 9m ² /animal. Sol dalle béton ou revêtement dur et imperméable antidérapant. Eau et électricité. Ventilation. Bon état d'entretien. Accessibilité normale	90 €/box/an
Écurie ouverte (abris paddocks)	Surface 6 m ² /animal. Ventilation. Accessibilité normale. Bon état d'entretien	8 €/m ² /an
Aire d'évolution (carrière)	1200 m ² (60x20) / Sol adapté* (terrassment + sable) / Eclairage / Système d'arrosage / Accessibilité	1 €/m ² /an
Aire d'évolution circulaire (rond de longe)	Diamètre 20 m, soit 315 m ² env. Sol adapté (terrassment + sable) Système d'arrosage. Accessibilité normale	3 €/m ² /an
Sellerie	Surface de 15 m ² . Local fermant à clé et conforme aux critères des assurances (vol) Électricité. Équipée de porte-selle et porte-filets. Bon état d'entretien	11 €/m ² /an
Enclaves (collectif) (hors prairies)	Surface 500 m ² par cheval / Sol adapté / clôture en bon état.	0,10 €/m ² /an
Paddock Détente individuel	100 m ² /animal / Sol adapté* (terrassment + sable) / Clôture en bon état	0,12 €/m ² /an
Aire de pansage extérieure	Surface de 6m ² /cheval / Anneaux d'attache / Sol béton	0,20 €/m ² /an
Manège	Surface de 800 m ² / Semi-bardé / Éclairage / Eau/sol sable adapté	8 €/m ² /an
Local d'accueil du public	Surface 25 m ² . Eau potable et Électricité. Chauffage. WC. Conformité aux normes d'accueil du public. Bon état d'entretien	35 €/m ² /an
Batiment de stockage (Pailles, fourrages et autres, nourritures, matériels)	300 m ² . Ossature bois ou métal. Bardage 3 côtés / Électricité avec force motrice / Récupération et évacuation eau pluviale/ Hauteur utile 4,5 m. Bon état d'entretien.	5 €/m ² /an

* On entend par sol adapté une surface ayant été terrassée et recouverte de sable

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 de 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: EXECUTION - PUBLICATION:

Monsieur le Secrétaire Général de l'Hérault, Messieurs les Sous-Préfets de Béziers et Lodève, Messieurs les Procureurs de la République, Madame la Directrice de la Direction Départementale 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.

Fait à Montpellier le

12 MARS 2012

**Pour le Préfet et par délégation
La Directrice Départemental des
Territoires
et de la Mer de l'Hérault**

La Chef du Service Agriculture, Forêt
Gestion des Espaces Nat.

Florence BARTHELEMY