

Arrêté préfectoral n°DDTM-SAFEB-AGRI-2023-0001
relatif aux minima et maxima des loyers des baux à ferme concernant les terres
agricoles, les cultures pérennes, les bâtiments d'exploitation et d'habitation, dans le
département de l'Aude pour 2023

Le Préfet de l'Aude,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le Code Rural et notamment l'article L 411-11,
Vu la Loi n° 95-623 du 2 Janvier 1995 relative au prix des fermages,
Vu la Loi n°2010-874 du 27 juillet 2010, de Modernisation de l'Agriculture et de la
Pêche, et notamment son article 62,
VU l'arrêté du Ministre de l'Agriculture et de l'Alimentation en date du 18 juillet 2023,
constatant pour 2023 l'indice national des fermages, pris en application du décret
n°2010-1126 du 27 septembre 2010,
VU le Décret du 13/07/2023 portant nomination de Monsieur Christian POUGET en
qualité de Préfet de l'Aude,
VU l'arrêté préfectoral n° DPPPAT-BCI-2023-087 du 04/10/2023 donnant délégation de
signature à M. Vincent CLIGNIEZ, D.D.T.M de l'Aude,
VU la décision n°DDTM-SICAJ-UJC-2023-06 du Directeur départemental des territoires
et de la mer de l'Aude du 05/10/2023, donnant subdélégation de signature à certains
agents de la Direction départementale des territoires et de la mer de l'Aude,
VU l'arrêté n°2013267-0001 du 30 septembre 2013 modifié, relatif à la mise en œuvre
du statut du fermage dans le département de l'Aude,
Après consultation de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux
Ruraux lors de sa réunion du 11/10/2023,
Sur proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de l'Aude,

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

La variation de l'indice national des fermages par rapport à l'année précédente étant de
+5,63%, à compter du 1er Octobre 2023 et jusqu'au 30 Septembre 2024, les minima
et maxima pour les cultures pérennes, sont fixés aux valeurs à l'hectare mentionnées à
l'annexe 1 du présent arrêté, pour l'ensemble du département.

Il est toutefois possible, pour les cultures pérennes uniquement, de continuer à
exprimer le loyer en quantité de denrées, conformément à l'arrêté préfectoral
n°2013267-0001 du 30 septembre 2013 modifié, dans le respect des quantités de
denrées minima et maxima prévues.

ARTICLE 2 :

La variation de l'indice national des fermages par rapport à l'année précédente étant de +5,63%, à compter du 1er Octobre 2023 et jusqu'au 30 Septembre 2024, les minima et les maxima tels que prévus par l'article L 411-11 du Code rural, sont fixés, pour les terres nues, aux valeurs suivantes à l'hectare :

Terres nues	2023	
	Minimum	Maximum
ZONE I	79,11 €	289,33 €
ZONE II	56,51 €	232,82 €
ZONE III	56,51 €	228,30 €
ZONE IV	21,47 €	122,06 €
ZONE V (avec eau)	50,86 €	206,83 €
ZONE V (sans eau)	20,34 €	92,68 €
ZONE VI (avec eau)	62,16 €	262,21 €
ZONE VI (sans eau)	33,91 €	142,41 €

Leur prochaine révision devra intervenir au plus tard le 30 septembre 2024.

La valeur minimale à l'hectare pour les landes est fixée à 1,13 €, pour l'ensemble du département.

Les valeurs maximales à l'hectare pour les landes sont fixées pour chaque zone de fermage, aux valeurs minimales retenues pour le loyer des terres nues, telles qu'elles figurent dans le tableau ci dessus.

ARTICLE 3 :

La variation de l'indice national des fermages par rapport à l'année précédente étant de +5,63%, à compter du 1er Octobre 2023 et jusqu'au 30 Septembre 2024, les minima et maxima, tels que prévus par l'article L 411-11 du Code rural, sont fixés, pour les terres destinées au maraîchage intensif et à la culture de pieds mères (sauf serres) et d'asperges, les vergers arboricoles et oléicoles, aux valeurs suivantes à l'hectare, pour l'ensemble du département :

	2023	
	Minimum	Maximum
Arboriculture	281,42 €	1 520,13 €
Oléiculture (huile et olives de table)	134,49 €	1 216,10 €
maraîchage intensif et la culture de pieds mères (sauf serres) et d'asperges	248,65 €	973,11 €

Leur prochaine révision devra intervenir au plus tard le 30 septembre 2024.

ARTICLE 4 :

Les valeurs minimales et maximales des bâtiments destinés aux activités équestres sont fixées, par actualisation, aux montants figurant à l'annexe 2 du présent arrêté. Elles sont valables pour l'ensemble du département et pour les baux conclus entre le 1^{er} Octobre 2023 et le 30 Septembre 2024. Leur prochaine révision devra intervenir au plus tard le 30 septembre 2027.

ARTICLE 5 :

Les valeurs minimales et maximales des bâtiments d'élevage et leurs annexes sont fixées, par actualisation, aux montants figurant à l'annexe 3 du présent arrêté. Elles sont valables pour l'ensemble du département et pour les baux conclus entre le 1^{er} Octobre 2023 et le 30 Septembre 2024. Leur prochaine révision devra intervenir au plus tard le 30 septembre 2027.

ARTICLE 6 :

En application des dispositions de l'article R 411-1 alinéa 2 du Code rural, les valeurs locatives, pour les bâtiments d'habitation loués dans le cadre d'un bail à ferme, sont fixées par mois et par m² de surface privative, telle que définie dans l'arrêté préfectoral n° 2013267-0001 susvisé, pour le département de l'Aude. Après actualisation, ces valeurs s'établissent à :

Valeur Minimum (V min) : 2,59 euros / m² / mois

Valeur Maximum (V max) : 7,10 euros / m² / mois

Ces valeurs sont indexées annuellement sur l'évolution de l'indice INSEE de référence des loyers (IRL) publié au Journal Officiel. La valeur de référence à prendre en compte est celle du dernier indice connu à la date du 1er janvier 2023, à savoir celui du troisième trimestre de 2022, fixé à 136,27.

Leur prochaine révision devra intervenir au plus tard le 30 septembre 2025.

ARTICLE 7 :

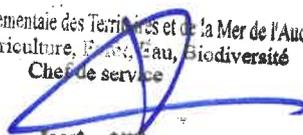
La légalité de cet arrêté peut être contestée devant le tribunal administratif de Montpellier (6 rue Pitot – CS 99002 – 34063 MONTPELLIER CEDEX 02), dans le délai des deux mois qui suivent la date de sa publication.

ARTICLE 8 :

Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de l'Aude est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Carcassonne, le 4 décembre 2023

Pour le Préfet,
et par délégation

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Aude
Service Agriculture, Forêt, Eau, Biodiversité
Chef de service

Jocelyn VIE

Valeurs des minima et maxima pour les cultures pérennes

valeur en € par ha et par an	indices annuels 110,26		116,46	
	Rappel 2022		Valeurs 2023	
Vins	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
VSIG sans indication de cépage	307,08 €	806,75 €	324,37 €	852,17 €
VSIG avec indication de cépage	335,97 €	1 060,34 €	354,88 €	1 120,03 €
Vin de Pays d'Oc rouge et rosé	335,97 €	927,66 €	354,88 €	979,89 €
Vin de Pays d'Oc blanc	335,97 €	1 150,21 €	354,88 €	1 214,97 €
Vin de Pays d'Aude rouge et rosé	335,97 €	706,18 €	354,88 €	745,94 €
Vin de Pays d'Aude blanc	335,97 €	994,00 €	354,88 €	1 049,96 €
Corbières AOP	310,29 €	781,08 €	327,76 €	825,05 €
Minervois AOP	310,29 €	781,08 €	327,76 €	825,05 €
Fitou	393,75 €	907,33 €	415,92 €	958,41 €
Clape - Quartouze	310,29 €	1 109,55 €	327,76 €	1 172,02 €
Blanquette de Limoux	393,75 €	887,00 €	415,92 €	936,94 €
Crémant de Limoux	623,79 €	1 064,62 €	658,91 €	1 124,55 €
Rivesaltes	239,67 €	527,49 €	253,17 €	557,19 €
Muscat de Rivesaltes	575,64 €	1 151,28 €	608,05 €	1 216,10 €
Côteaux du Cabardes	307,08 €	839,92 €	324,37 €	887,21 €
Côteaux de la Malepère	355,23 €	728,65 €	375,23 €	769,67 €
Languedoc	310,29 €	781,08 €	327,76 €	825,05 €

prochaine révision : 2024

Actualisation

Actualisation

Valeurs minima et maxima pour les bâtiments d'exploitation

Équipements pour activités équestres		2023		Rappel 2022	
		Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Box, locaux annexes (rangements, soins, sellerie, sanitaires) (€ / unité)	Bâtiment neuf	230,79	637,68	218,49	603,70
	Bâtiment de plus de 10 ans	149,85	415,64	141,86	393,49
Hangars à matériel et fourrages (€ / m ²)	Bâtiment neuf	7,33	17,94	6,94	16,98
	Bâtiment de plus de 10 ans	4,92	11,59	4,66	10,98
Fumière (€ / m ²)	Bâtiment neuf	8,42	19,03	7,97	18,02
	Bâtiment de plus de 10 ans	5,25	7,44	4,97	7,04
Surfaces de travail, aires d'évolution extérieures (carières, marcheurs, rond de longe...) (€ / m ²)	Bâtiment neuf	0,98	3,17	0,93	3,00
	Bâtiment de plus de 10 ans	0,98	2,19	0,93	2,07
Aires d'évolution intérieures (manège, sols hippiques ...) (€ / m ²)	Bâtiment neuf	14,66	23,19	13,88	21,95
	Bâtiment de plus de 10 ans	9,41	14,77	8,91	13,98
Tribune (€ / m ²)	Bâtiment neuf	46,27	57,97	43,80	54,88
	Bâtiment de plus de 10 ans	30,52	37,95	28,89	35,93
Accueil public (vestiaires – club house-sanitaires) (€ / m ²)	Bâtiment neuf	57,86	104,24	54,78	98,68
	Bâtiment de plus de 10 ans	37,85	67,38	35,83	63,79

mode de fixation des mini / maxi

actualisation

actualisation

**Valeurs minima et maxima
pour les loyers des bâtiments d'exploitation**

Bâtiments d'élevage et annexes		2023		Rappel 2022	
		Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
VACHES LAITIÈRES					
Stabulation libre – entravée – paillée - logettes €/VL	Bâtiment neuf	169,54	334,70	160,50	316,86
	Bâtiment de plus de 10 ans	110,47	217,67	104,59	206,06
VACHES ALLAITANTES					
Stabulation libre - entravée €/VA+veau	Bâtiment neuf	91,88	266,89	86,98	252,66
	Bâtiment de plus de 10 ans	60,16	173,91	56,95	164,64
OVINS					
Bergerie non aménagée €/m2	Bâtiment neuf	3,17	7,44	3,00	7,04
	Bâtiment de plus de 10 ans	2,08	4,92	1,97	4,66
Bergerie aménagements intérieurs €/m2	Bâtiment neuf	8,42	11,70	7,97	11,08
	Bâtiment de plus de 10 ans	5,25	7,44	4,97	7,04
CAPRINS					
Chèvrerie non aménagée €/m2	Bâtiment neuf	3,17	7,44	3,00	7,04
	Bâtiment de plus de 10 ans	2,08	4,92	1,97	4,66
Chèvrerie aménagements intérieurs €/m2	Bâtiment neuf	9,52	13,78	9,01	13,05
	Bâtiment de plus de 10 ans	6,34	9,08	6,01	8,59
PORCINS					
Cabane €/place	Bâtiment neuf	38,06	205,42	36,04	194,47
	Bâtiment de plus de 10 ans	24,28	133,44	22,99	126,33
Maternité €/place	Bâtiment neuf	148,10	222,26	140,21	210,41
	Bâtiment de plus de 10 ans	95,16	137,60	90,09	130,27
Verraterie et gestantes €/place	Bâtiment neuf	59,17	81,49	56,02	77,14
	Bâtiment de plus de 10 ans	38,06	52,94	36,04	50,12
Post sevrage €/place	Bâtiment neuf	9,52	16,95	9,01	16,05
	Bâtiment de plus de 10 ans	6,34	10,61	6,01	10,04
Engraissement €/place	Bâtiment neuf	10,50	22,31	9,94	21,12
	Bâtiment de plus de 10 ans	7,33	14,88	6,94	14,08
BATIMENT AVICOLE ET CUNICOLE					
Bâtiment traditionnel €/m2	Bâtiment neuf	6,34	13,78	6,01	13,05
	Bâtiment de plus de 10 ans	4,16	9,63	3,93	9,11
Bâtiment type tunnel €/m2	Bâtiment neuf	2,63	4,81	2,49	4,56
	Bâtiment de plus de 10 ans	1,75	3,17	1,66	3,00

Actualisation

actualisation

**Valeurs minima et maxima
pour les loyers des bâtiments d'exploitation**

**BÂTIMENTS DE STOCKAGE, POUR TOUTES
LES PRODUCTIONS**

		2023		Rappel 2022	
		Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Hangars à matériel, fourrages et récoltes (hors tunnels) €/m ²	Bâtiment neuf	3,17	7,44	3,00	7,04
	Bâtiment de plus de 10 ans	2,08	4,81	1,97	4,56
Tunnels de stockage		1,09	2,30	1,04	2,17
			Actualisation	actualisation	

STOCKAGE DES DEJECTIONS

		Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Plate forme à fumier €/m ²	Bâtiment neuf	3,17	8,53	3,00	8,08
	Bâtiment de plus de 10 ans	2,08	5,36	1,97	5,07
Fosse universelle €/m ²	Bâtiment neuf	3,61	6,45	3,42	6,11
	Bâtiment de plus de 10 ans	2,30	4,27	2,17	4,04
Ouvrage en géomembrane €/m ²	Bâtiment neuf	0,98	2,19	0,93	2,07
	Bâtiment de plus de 10 ans	0,66	1,42	0,62	1,35
Fosse a lisier €/m ²	Bâtiment neuf	2,08	5,69	1,97	5,38
	Bâtiment de plus de 10 ans	1,31	3,72	1,24	3,52

SALLE DE TRAITE

		Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Vaches laitières *hors robot €/unité	Bâtiment neuf	1163,80	13758,89	1101,77	13025,55
	Bâtiment de plus de 10 ans	750,35	8996,49	710,35	8516,98
Brebis laitières €/unité	Bâtiment neuf	925,35	1513,82	876,03	1433,13
	Bâtiment de plus de 10 ans	599,40	978,95	567,45	926,77
Chèvres €/unité	Bâtiment neuf	755,81	7536,27	715,53	7134,59
	Bâtiment de plus de 10 ans	488,93	4900,22	462,87	4639,04
			Actualisation	Actualisation	