

Arrêté préfectoral n° DDTM-SEADR-2022-012

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 2022

Le Préfet de l'Aude,
Chevalier de la Légion d'Honneur
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 13 juillet 2022, constatant pour 2022 l'indice national des fermages, pris en application du décret n°2010-1126 du 27 septembre 2010,
Vu le décret du 17 février 2021 portant nomination de Monsieur Thierry BONNIER en qualité de préfet de l'Aude, à compter du 8 mars 2021,
Vu l'arrêté préfectoral n° DPPPAT-BCI-2021-087 du 17/11/2021 donnant délégation de signature à M. Vincent CLIGNIEZ, D.D.T.M de l'Aude,
Vu la décision n° 2022-11 du Directeur départemental des territoires et de la mer de l'Aude du 07/04/2022, 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,

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 +3,55%, à compter du 1er Octobre 2022 et jusqu'au 30 Septembre 2023, 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

+3,55%, à compter du 1er Octobre 2022 et jusqu'au 30 Septembre 2023, 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	2022	
	Minimum	Maximum
ZONE I	74,90 €	273,91 €
ZONE II	53,50 €	220,41 €
ZONE III	53,50 €	216,13 €
ZONE IV	20,33 €	115,56 €
ZONE V (avec eau)	48,15 €	195,80 €
ZONE V (sans eau)	19,26 €	87,74 €
ZONE VI (avec eau)	58,85 €	248,23 €
ZONE VI (sans eau)	32,10 €	134,82 €

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

La valeur minimale à l'hectare pour les landes est fixée à 1,07 €, 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 +3,55%, à compter du 1er Octobre 2022 et jusqu'au 30 Septembre 2023, 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 :

	2022	
	Minimum	Maximum
Arboriculture	266,42 €	1 439,10 €
Oléiculture (huile et olives de table)	127,33 €	1 151,28 €
maraîchage intensif et la culture de pieds mères (sauf serres) et d'asperges	235,39 €	921,24 €

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, après révision, 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 2022 et le 30 Septembre 2023. 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, après révision, 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 2022 et le 30 Septembre 2023. 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) : 2,50 euros / m² / mois

Valeur Maximum (V max) : 6,86 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 1^{er} janvier 2022, à savoir celui du troisième trimestre de 2021, fixé à 131,67.

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 novembre 2022

Pour le Préfet,
et par délégation
la Chef du service de l'économie
agricole et du développement rural

Vanessa FOURATIER

Valeurs des minima et maxima 2022
Cultures pérennes

indices annuels 106,48

110,26

valeur en € par ha et par an	Rappel 2021		2022	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Vins				
VSIG sans indication de cépage	296,55 €	779,10 €	307,08 €	806,75 €
VSIG avec indication de cépage	324,45 €	1 023,99 €	335,97 €	1 060,34 €
Vin de Pays d'Oc rouge et rosé	324,45 €	895,86 €	335,97 €	927,66 €
Vin de Pays d'Oc blanc	324,45 €	1 110,78 €	335,97 €	1 150,21 €
Vin de Pays d'Aude rouge et rosé	324,45 €	681,97 €	335,97 €	706,18 €
Vin de Pays d'Aude blanc	324,45 €	959,92 €	335,97 €	994,00 €
Corbières AOP	299,65 €	754,30 €	310,29 €	781,08 €
Minervois AOP	299,65 €	754,30 €	310,29 €	781,08 €
Fitou	380,25 €	876,23 €	393,75 €	907,33 €
Clape - Quartouze	299,65 €	1 071,52 €	310,29 €	1 109,55 €
Blanquette de Limoux	380,25 €	856,59 €	393,75 €	887,00 €
Crémant de Limoux	602,41 €	1 028,12 €	623,79 €	1 064,62 €
Rivesaltes	231,46 €	509,41 €	239,67 €	527,49 €
Muscat de Rivesaltes	555,91 €	1 111,81 €	575,64 €	1 151,28 €
Côteaux du Cabardes	296,55 €	811,13 €	307,08 €	839,92 €
Côteaux de la Malepère	343,05 €	703,67 €	355,23 €	728,65 €
Languedoc	299,65 €	754,30 €	310,29 €	781,08 €

prochaine révision : 2024

Actualisation

Actualisation

Valeurs minima et maxima pour les bâtiments d'exploitation

		Rappel 2021		2022	
		Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Équipements pour activités équestres	Box, locaux annexes (rangements, soins, sellerie, sanitaires) (€ / unité)	211,00	583,00	218,49	603,70
	Bâtiment neuf	137,00	380,00	141,86	393,49
Hangars à matériel et fourrages (€ / m ²)	Bâtiment de plus de 10 ans	6,70	16,40	6,94	16,98
	Bâtiment neuf	4,50	10,60	4,66	10,98
Fumière (€ / m ²)	Bâtiment de plus de 10 ans	7,70	17,40	7,97	18,02
	Bâtiment neuf	4,80	6,80	4,97	7,04
Surfaces de travail, aires d'évolution extérieures (carières, marcheurs, rond de longe...) (€ / m ²)	Bâtiment de plus de 10 ans	0,90	2,90	0,93	3,00
	Bâtiment neuf	0,90	2,00	0,93	2,07
Aires d'évolution intérieures (manège, sols hippiques ...) (€ / m ²)	Bâtiment de plus de 10 ans	13,40	21,20	13,88	21,95
	Bâtiment neuf	8,60	13,50	8,91	13,98
Tribune (€ / m ²)	Bâtiment de plus de 10 ans	42,30	53,00	43,80	54,88
	Bâtiment neuf	27,90	34,70	28,89	35,93
Accueil public (vestiaires – club house-sanitaires) (€ / m ²)	Bâtiment de plus de 10 ans	52,90	95,30	54,78	98,68
	Bâtiment neuf	34,60	61,60	35,83	63,79

mode de fixation des mini / maxi

Révision

actualisation

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

Bâtiments d'élevage et annexes

		Rappel 2021		2022	
		Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
VACHES LAITIÈRES					
Stabulation libre – entravée – paillée - logettes €/VL	Bâtiment neuf	155,00	306,00	160,50	316,86
	Bâtiment de plus de 10 ans	101,00	199,00	104,59	206,06

VACHES ALLAITANTES

Stabulation libre - entravée €/VA+veau	Bâtiment neuf	84,00	244,00	86,98	252,66
	Bâtiment de plus de 10 ans	55,00	159,00	56,95	164,64

OVINS

Bergerie non aménagée €/m2	Bâtiment neuf	2,90	6,80	3,00	7,04
	Bâtiment de plus de 10 ans	1,90	4,50	1,97	4,66
Bergerie aménagements intérieurs €/m2	Bâtiment neuf	7,70	10,70	7,97	11,08
	Bâtiment de plus de 10 ans	4,80	6,80	4,97	7,04

CAPRINS

Chèvrerie non aménagée €/m2	Bâtiment neuf	2,90	6,80	3,00	7,04
	Bâtiment de plus de 10 ans	1,90	4,50	1,97	4,66
Chèvrerie aménagements intérieurs €/m2	Bâtiment neuf	8,70	12,60	9,01	13,05
	Bâtiment de plus de 10 ans	5,80	8,30	6,01	8,59

PORCINS

Cabane €/place	Bâtiment neuf	34,80	187,80	36,04	194,47
	Bâtiment de plus de 10 ans	22,20	122,00	22,99	126,33
Maternité €/place	Bâtiment neuf	135,40	203,20	140,21	210,41
	Bâtiment de plus de 10 ans	87,00	125,80	90,09	130,27
Verraterie et gestantes €/place	Bâtiment neuf	54,10	74,50	56,02	77,14
	Bâtiment de plus de 10 ans	34,80	48,40	36,04	50,12
Post sevrage €/place	Bâtiment neuf	8,70	15,50	9,01	16,05
	Bâtiment de plus de 10 ans	5,80	9,70	6,01	10,04
Engraissement €/place	Bâtiment neuf	9,60	20,40	9,94	21,12
	Bâtiment de plus de 10 ans	6,70	13,60	6,94	14,08

BÂTIMENT AVICOLE ET CUNICOLE

Bâtiment traditionnel €/m2	Bâtiment neuf	5,80	12,60	6,01	13,05
	Bâtiment de plus de 10 ans	3,80	8,80	3,93	9,11
Bâtiment type tunnel €/m2	Bâtiment neuf	2,40	4,40	2,49	4,56
	Bâtiment de plus de 10 ans	1,60	2,90	1,66	3,00

Révision

actualisation

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

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

		Rappel 2021		2022	
		Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Hangars à matériel, fourrages et récoltes (hors tunnels) €/m ²	Bâtiment neuf	2,90	6,80	3,00	7,04
	Bâtiment de plus de 10 ans	1,90	4,40	1,97	4,56
Tunnels de stockage		1,00	2,10	1,04	2,17
		Révision		actualisation	

STOCKAGE DES DEJECTIONS

		Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Plate forme à fumier €/m ²	Bâtiment neuf	2,90	7,80	3,00	8,08
	Bâtiment de plus de 10 ans	1,90	4,90	1,97	5,07
Fosse universelle €/m ²	Bâtiment neuf	3,30	5,90	3,42	6,11
	Bâtiment de plus de 10 ans	2,10	3,90	2,17	4,04
Ouvrage en géomembrane €/m ²	Bâtiment neuf	0,90	2,00	0,93	2,07
	Bâtiment de plus de 10 ans	0,60	1,30	0,62	1,35
Fosse a lisier €/m ²	Bâtiment neuf	1,90	5,20	1,97	5,38
	Bâtiment de plus de 10 ans	1,20	3,40	1,24	3,52

SALLE DE TRAITE

		Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Vaches laitières *hors robot €/unité	Bâtiment neuf	1064,00	12579,00	1101,77	13025,55
	Bâtiment de plus de 10 ans	686,00	8225,00	710,35	8516,98
Brebis laitières €/unité	Bâtiment neuf	846,00	1384,00	876,03	1433,13
	Bâtiment de plus de 10 ans	548,00	895,00	567,45	926,77
Chèvres €/unité	Bâtiment neuf	691,00	6890,00	715,53	7134,59
	Bâtiment de plus de 10 ans	447,00	4480,00	462,87	4639,04

Révision

Actualisation