

Montpellier, le 08 OCT. 2021

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2021-10-12349

**constatant les indices des fermages et leurs variations pour l'année 2021
fixant les prix maxima et minima des terres par nature de cultures
et déterminant les cours moyens pour les baux conclus en quantités de denrées**

Le préfet de l'Hérault

- 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 DDTM 34 n°2019-10-10732 du 10 octobre 2019 fixant le loyer des bâtiments d'habitation, des terres et des bâtiments d'exploitation,
- VU** l'arrêté ministériel du 12 juillet 2021 constatant pour 2021 l'indice national des fermages,
- VU** l'arrêté préfectoral DDTM 34 n°2012-03-02037 du 12 mars 2012 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,
- VU** l'arrêté préfectoral donnant délégation de signature à Monsieur Matthieu GREGORY Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,
- VU** l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 5 octobre 2021,

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : L'indice des fermages est constaté pour 2020 dans l'Hérault à la valeur suivante :

INDICE NATIONAL : 106,48

Cet indice, ainsi que toutes les valeurs mentionnées dans le présent arrêté, est applicable pour les échéances annuelles du 1er octobre 2021 au 30 septembre 2022.

Il convient de noter qu'en 2021, pour la première fois, les deux zones à dominante élevage et dominante viticole ont été supprimées au profit d'une seule zone pour l'ensemble du département.

ARTICLE 2 : La variation d'indice constatée par rapport à l'indice national : **+ 1,09 %**.

ARTICLE 3 : Pour les contrats concernant des cultures non pérennes, ainsi que les contrats conclus en quantité de denrées avant 1995, le prix du fermage de l'année précédente est augmenté de la variation d'indice figurant dans l'article 2 du présent arrêté.

ARTICLE 4 : Pour les contrats concernant certains équipements spécifiques loués par bail à ferme en vue d'activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques le prix du fermage de l'année précédente est augmenté de la variation d'indice figurant dans l'article 2 du présent arrêté (voir annexe III).

ARTICLE 5 : Lorsque le bailleur et le preneur choisissent, dans la rédaction du bail, d'actualiser le prix du fermage au moyen de l'indice départemental des fermages, le loyer est déterminé sur la base des prix maxima et minima des terres par nature de cultures figurant dans l'annexe I du présent arrêté.

ARTICLE 6 : Pour les contrats concernant des cultures pérennes, lorsque le bailleur et le preneur choisissent, dans la rédaction du bail, d'évaluer le prix du fermage en quantité de denrées, les valeurs précisées en annexe II au présent arrêté doivent être utilisées pour traduire en monnaie le loyer des cultures viticoles, arboricoles ou oléicoles.

ARTICLE 7 : L'augmentation du loyer des bâtiments d'habitation ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers publiés par l'INSEE et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers constaté. L'indice de référence à prendre en compte est le dernier indice connu à la date d'anniversaire du bail.

ARTICLE 8 : Sont chargés de l'exécution du présent arrêté le secrétaire général de la préfecture et le directeur départemental des territoires et de la mer.

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs et fait l'objet des mesures d'affichage ou de publicité.

Le préfet,



Pour le préfet de l'Hérault
et par délégation,
Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer

Matthieu GREGORY

Annexe I :

Fixation des fourchettes maxima et minima par nature de cultures et catégories de terre pour les baux fixés en monnaie

Une seule zone pour l'ensemble du département

cultures générales

Indice 106,48

prix € /Ha actualisés en fonction de la variation d'indice de +1,09 % de 2020/2021

	Nombre de points de 90 à 100	Terres labourables	Prairies permanentes	Parcours
<u>1ère catégorie</u>				
Prix maximum		182,01	184,21	8,97
Prix minimum		141,07	138,08	6,82
<u>2ème catégorie</u>	de 70 à 89			
Prix maximum		151,23	147,99	7,36
Prix minimum		117,62	115,17	5,59
<u>3ème catégorie</u>	de 50 à 69			
Prix maximum		125,86	123,48	5,92
Prix minimum		89,39	87,32	4,39
<u>4ème catégorie</u>	de 30 à 49			
Prix maximum		97,21	92,34	4,61
Prix minimum		56,98	56,47	2,68
<u>5ème catégorie</u>	de 0 à 29			
Prix maximum		64,71	61,09	2,91
Prix minimum		29,36	27,88	1,34

Annexe I :

Fixation des fourchettes maxima et minima par nature de cultures et catégories de terre pour les baux fixés en monnaie

Une seule zone pour l'ensemble du département

cultures spéciales

Indice 106,48

prix € /Ha actualisés en fonction de la variation d'indice de +1,09 % de 2020/2021

	Nombre de points	POMMES	PECHES	OLIVES Huile	OLIVES Table	PRODUITS MARAICHERS	CULTURES LEGUMIERES	ASPERGES	FRAIS BAILLEUR
<u>1ère catégorie</u>	de 90 à 100								
Prix maximum		1 079,61	787,49	1 119,69	2 192,38	1 477,26	548,87	548,87	1 829,40
Prix minimum		907,95	652,01	814,02	1 540,40	1 189,60	446,06	446,06	1 411,84
<u>2ème catégorie</u>	de 70 à 89								
Prix maximum		907,95	698,59	868,56	1 700,23	1 285,97	454,24	454,24	1 514,03
Prix minimum		878,56	527,21	556,47	1 092,31	961,87	371,75	371,75	1 176,51
<u>3ème catégorie</u>	de 50 à 69								
Prix maximum		882,18	565,36	615,48	1 205,76	1 039,77	427,25	427,25	1 261,47
Prix minimum		634,22	368,60	329,26	644,83	765,38	264,59	264,59	882,35
<u>4ème catégorie</u>	de 30 à 49								
Prix maximum		680,92	395,28	360,91	713,21	820,79	283,75	283,75	945,67
Prix minimum		423,43	294,71	100,81	197,45	331,62	174,66	174,66	588,40
<u>5ème catégorie</u>	de 0 à 29								
Prix maximum		454,07	326,42	111,49	218,37	352,61	189,14	189,14	630,15
Prix minimum		211,66	155,33	0,00	0,00	178,63	87,62	87,62	293,73

Annexe I :

Fixation des fourchettes maxima et minima par nature de cultures et catégories de terre pour les baux fixés en monnaie

Une seule zone pour l'ensemble du département

cultures spéciales (vignes)

Indice 106,48

prix € /Ha actualisés en fonction de la variation d'indice de +1,09 % de 2020/2021

NATURE :	Nombre de points	VDT	VDP	Picpoul AOC	Pic St Loup AOC	Coteaux du Languedoc AOC	Minervoises AOC	Faugeres AOC	St Chinian AOC	Muscat de Frontignan	Muscat de Mireval	Muscat de Lunel	Muscat de Minervoises	Chardonnay	Sauvignon	Syrah	Merlot-Cabernet
DE TERRES :																	
<u>1ère catégorie</u>	de 90 à 100																
Prix maximum		874,03	924,19	1 329,23	1 273,08	852,77	951,27	988,05	976,79	1 824,11	1 621,43	1 418,77	1 722,99	1 976,14	1 192,03	1 114,94	1 225,22
Prix minimum		800,69	781,45	1 140,06	1 091,21	725,78	757,31	803,55	791,72	1 628,73	1 447,51	1 266,80	1 574,28	1 421,94	1 021,11	955,25	998,91
<u>2ème catégorie</u>	de 70 à 89																
Prix maximum		827,61	808,74	1 140,06	1 091,21	730,97	811,64	846,90	839,77	1 628,73	1 447,51	1 266,80	1 574,28	1 654,89	1 021,32	955,44	1 050,20
Prix minimum		639,85	670,58	950,43	909,34	603,78	648,07	669,84	653,07	1 302,95	1 158,16	1 013,39	1 230,61	1 184,95	850,51	796,11	832,77
<u>3ème catégorie</u>	de 50 à 69																
Prix maximum		663,24	693,50	950,43	909,34	609,10	676,36	705,74	698,94	1 302,95	1 158,16	1 013,39	1 230,61	1 411,53	850,69	796,28	880,43
Prix minimum		531,42	530,93	696,69	666,05	443,48	462,77	491,21	478,91	990,05	868,59	760,01	937,03	947,96	680,39	636,87	641,77
<u>4ème catégorie</u>	de 30 à 49																
Prix maximum		548,92	548,92	696,69	666,05	447,85	495,94	517,56	512,62	990,05	868,59	760,01	937,03	1 129,21	680,53	637,00	665,94
Prix minimum		352,05	363,30	514,82	484,09	322,54	336,55	357,21	348,67	651,45	579,06	506,67	615,24	710,96	510,29	477,72	487,11
<u>5ème catégorie</u>	de 0 à 29																
Prix maximum		363,97	375,54	514,82	484,09	325,70	360,65	376,34	372,76	651,45	579,06	506,67	615,24	832,78	510,39	477,81	499,43
Prix minimum		289,31	279,38	379,27	362,71	241,91	251,60	268,32	261,44	488,57	434,27	379,98	461,40	473,96	340,19	318,44	332,92

Annexe II :

Fixation des cours moyens des denrées concernant les cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles pour les baux conclus en quantités de denrées*

DENREES		Unité	Prix en euros actualisés pour la campagne 2020
Baux conclus depuis le 11/03/99	Picpoul Coteaux Languedoc	l'hl	140
	Pic St Loup	l'hl	165
	Autres Coteaux Languedoc	l'hl	88
	Minervois	l'hl	90
	Faugères	l'hl	100
	St Chinian	l'hl	95
AOP			
(VIN AOC)	Muscat Frontignan	l'hl	215
	Muscat Mireval	l'hl	190
	Muscat Lunel	l'hl	170
	Muscat St Jean de Minervois	l'hl	220
IGP (VIN de CEPAGE)	Chardonnay	l'hl	90
	Sauvignon	l'hl	78
	Syrah	l'hl	70
	Merlot	l'hl	70
	Cabernet	l'hl	71
	Grenache noir	l'hl	68
	Cinsault rosé	l'hl	68
	Viognier	l'hl	88
	Muscat petit grain sec	l'hl	80
	Pinot noir	l'hl	91
IGP (Vin de pays) SANS I G P (Vin de Table)	VDP de 0 à 166 °hl/ha	l'hl	58
	au-delà de 166 °hl/ha	le °/hl	3,8
OLIVE	huilerie	le kg	1
	de table	le kg	2,5
POMME	moyenne	le kg	0,29

*** Pour les baux conclus en quantités de denrées concernant des cultures permanentes ne figurant pas dans le présent arrêté, notamment en raison de leur faible représentativité dans l'Hérault, les contractants peuvent se référer aux valeurs d'arrêtés préfectoraux d'autres départements producteurs.**

Annexe III :

**DÉFINITION DE L'ÉTAT STANDARD DES ÉQUIPEMENTS
ET VALEUR LOCATIVE ACTUALISÉE A COMPTER DE L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL
CONSTATANT L'INDICE DES FERMAGES POUR L'ANNÉE 2021
prix € actualisés en fonction de la variation d'indice de +1,09 % de 2020/2021
Indice 106,48**

EQUIPEMENTS	CRITERES DE L'ETAT STANDARD	VALEUR LOCATIVE ACTUALISEE
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	94,65 €/box/an
Écurie ouverte (abris paddocks)	Surface 6 m ² /animal. Ventilation. Accessibilité normale. Bon état d'entretien	8,41 €/m ² /an
Aire d'évolution (carrière)	1200 m ² (60x20) / Sol adapté* (terrassement + sable) / Eclairage / Système d'arrosage / Accessibilité	1,05 €/m ² /an
Aire d'évolution circulaire (rond de longe)	Diamètre 20 m, soit 315 m ² env. Sol adapté (terrassement + sable) Système d'arrosage. Accessibilité normale	3,15 €/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	11,56 €/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* (terrassement + sable) / Clôture en bon état	0,12 €/m ² /an
Aire de pansage extérieure	Surface de 6m ² /cheval / Anneaux d'attache / Sol béton	0,21 €/m ² /an
Manège	Surface de 800 m ² / Semi-bardé / Éclairage / Eau/sol sable adapté	8,41 €/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	36,81 €/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.	5,26 €/m ² /an