



**PRÉFET  
DES HAUTES-  
ALPES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires  
Service de l'agriculture & des espaces ruraux**

Gap, le 27 SEP. 2022

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 05-2022-09-27-00002

application du statut du fermage

**Le Préfet des Hautes-Alpes  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

- VU** le code rural et de la pêche maritime, notamment son article L. 411-11 ;
- VU** la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010, notamment son article 62 ;
- VU** le décret n° 201-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et de ses composantes ;
- VU** le décret du 20 juillet 2022 portant nomination du préfet des Hautes-Alpes – M. DUFOUR (Dominique) ;
- VU** l'arrêté du ministre de l'agriculture et de l'alimentation en date du 13 juillet 2022 constatant pour l'année 2022 l'indice national des fermages ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 1647 en date du 29 septembre 1995 relatif à l'application du statut du fermage, modifié par l'arrêté préfectoral modificatif n° 1663 du 30 septembre 1996, par l'arrêté préfectoral modificatif n° 292-7 du 19 octobre 2006, par l'arrêté préfectoral modificatif n° 2010-29164 du 18 octobre 2010, par l'arrêté préfectoral modificatif n° 2012-277-0009 du 03 octobre 2012, par l'arrêté préfectoral n° 2012-277-0010 du 03 octobre 2012 ; par l'arrêté préfectoral n° 2013-287-044 du 14 octobre 2013 ; par l'arrêté préfectoral n° 2014-276-0005 du 3 octobre 2014 ; par l'arrêté préfectoral n° 2015-265-1 du 22 septembre 2015 ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 05-2022-08-23-00005 du 23 août 2022 portant délégation de signature à M. Thierry CHAPEL, Ingénieur hors classe des travaux publics de l'Etat, Directeur Départemental des Territoires des Hautes-Alpes ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 05-2022-08-26-00001 du 26 août 2022 portant de subdélégation de Thierry CHAPEL, Directeur Départemental des Territoires des Hautes-Alpes à certains agents placés sous son autorité ;
- VU** l'avis de la Commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 21 septembre 2022 ;

Sur Proposition de Monsieur le Directeur Départemental des Territoires des Hautes-Alpes ;

## A R R E T E

### **Article 1er : Constatation de l'indice national des fermages**

L'indice national des fermages, qui se substitue conformément à la réglementation, sur tout le territoire, aux indices départementaux s'établit pour 2021 à 110,26; l'année 2009 constituant la base de référence 100.

### **Article 2 : Variation inter-annuelle**

Pour l'année 2022, les minimas et maximas des valeurs locatives seront calculés en augmentant de **3,55 %** les minimas et maximas fixés en 2021 par l'arrêté préfectoral n° 05-2021-09-24-004 du 24 septembre 2021.

### **Article 3 : Choix du bail**

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 minimas et maximas des terres figurant à l'article 4 du présent arrêté.

Pour les 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 à l'article 6 du présent arrêté doivent être utilisées pour traduire en monnaie le loyer des cultures arboricoles et viticoles.

### **Article 4 : Minima et maxima des terres nues**

Ces loyers ainsi que les maximas et les minima sont actualisés chaque année selon la variation de l'indice national des fermages composé de :

- pour 60 % de l'évolution du revenu brut du revenu de l'entreprise agricole à l'hectare constaté sur le plan national au cours de cinq années précédentes
- pour 40 % de l'évolution du niveau général des prix de l'année précédente

L'indice de fermage s'applique pour toutes les échéances annuelles s'inscrivant entre le 1<sup>er</sup> Octobre et le 30 septembre de l'année suivante.

A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2022, le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation y afférents devra être compris dans les intervalles minimaux et maximaux déterminés par le tableau ci-après :

		Polyculture et élevage	Alpages et parcours
Terres de première qualité	minimum	105,59 €/ha	
	maximum	228,35 €/ha	
Terres de deuxième qualité	minimum	81,05 €/ha	
	maximum	195,21 €/ha	
Terres de troisième qualité	minimum	56,05 €/ha	10,46 €/ha
	maximum	130,13 €/ha	44,81 €/ha
Terres de quatrième qualité	minimum	27,03 €/ha	8 €/ha
	maximum	98,22 €/ha	21,12 €/ha

#### Article 5 : Classement des terres (voir annexe en fin de document)

Cet article reprend l'article 5 de l'arrêté préfectoral n° 1647 du 19 septembre 1995

Pour tenir compte de la diversité des sols et de leur productivité, le classement des parcelles de l'exploitation sera effectué entre les parties en utilisant les critères du tableau présenté au document annexé au présent arrêté.

Dans ce tableau, l'expression « production annuelle de référence » désigne la moyenne des valeurs non extrêmes des productions annuelles de la parcelle considérée au cours des cinq années précédant la conclusion du contrat de fermage entre les parties.

Sa valeur est calculée en retranchant, à la somme des cinq valeurs de production annuelle de la période considérée, les valeurs minimale et maximale atteintes au cours de cette même période et en divisant le tout par trois. (appelée la « moyenne olympique »)

## Article 6 : Majoration et minoration de la valeur locative

Cet article reprend l'article 7 de l'arrêté préfectoral n° 1647 du 19 septembre 1995 et remis à jour pour les 5 critères suivants qui pourront être appliqués au prix du bail établi, afin d'obtenir la valeur locative finale.

Ces critères sont à analyser suivant la production envisagée par le preneur.

### 1 – Suivant la situation de l'exploitation

Exposition pente, altitude :

- très bien située : + 5 %
- mal située : - 5 %

### 2- Suivant les accès

- terres accessibles à tous les engins de culture : + 5 %
- terres non accessibles aux machines modernes de récoltes de céréales et de fourrages : - 10 %
- terres accessibles aux seuls animaux avec prise en compte de l'éloignement par rapport à l'étable : - 15 % à - 25 %

### 3 – Suivant la forme des parcelles

- parcelles dont les limites les plus longues sont parallèles à partir d'une surface de 50 ares : + 5 %
- autres formes : suivant la facilité de travail et en tenant compte de la surface et de la complexité des formes et des parcelles - 5 % à - 20 %

### 4 – Suivant la structure des parcelles :

Ilôt exploité d'un seul tenant dont la superficie est :

- inférieure à 50 ares : - 20 %
  - comprise entre 50 a et 1 ha : 0
  - comprise entre 1 ha et 3 ha : + 10 %
  - comprise entre 3 ha et 6 ha : + 20 %
- avec majoration de 2 % par ha supplémentaire jusqu'à 10 ha

### 5 – Suivant la durée du bail :

- bail à long terme (25 ans) : +15 %
- bail à long terme (18 ans) : + 10%
- bail renouvelé sans clause de reprise : + 5 %
- bail renouvelé avec clause de reprise : - 10 %

### 6 – Suivant la présence d'une irrigation sur la ou les parcelle

Non irriguée : - 5 à -10 % (suivant la production envisagée)

Irrigation gravitaire non entretenue : 0 % à - 5 % (suivant la production envisagée)

Irrigation gravitaire entretenue : + 5 %

Irrigation par aspersion : + 10 %

## Article 7 : Minima et maxima des vergers et des vignobles

A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2022, les loyers des terres nues et des bâtiments d'exploitation y afférents exprimés en quantités de denrées en vertu de la dérogation prévue à l'article L.411-11 du Code rural, devront être compris dans les intervalles déterminés par le tableau ci-après :

		Vergers à pommes ou à poires	Vignobles
Terres de première qualité	minimum	2975 kg/ha	
	maximum	3600 kg/ha	
Terres de deuxième qualité	minimum	2125 kg/ha	
	maximum	2975 kg/ha	
Terres de troisième qualité	minimum	1615 kg/ha	
	maximum	2125 kg/ha	
Vignobles	minimum		200 l/ha
	maximum		800 l/ha

## Article 6 : Cours des denrées pour l'arboriculture et la viticulture

Les cours moyens des denrées- poires et pommes d'une part, vin d'autre part- servant au calcul des prix des baux à ferme, respectivement pour l'arboriculture et la viticulture, sont constatés aux montants suivants :

- pommes : 0,283 €/kg
- poires : 0,585 €/kg
- vin : 11,30 €/degré/hl.

Dans ce cas le montant du fermage est obtenu en multipliant la quantité de denrée par le cours moyen de la denrée choisie qui est fixé chaque année par cet arrêté préfectoral.

## Article 7 : valeur locative finale

La valeur locative par ha d'une exploitation, d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelle, devra être comprise dans la fourchette indiquée dans le présent arrêté constatant l'indice de fermage et sa variation modulo la majoration et/ou la minoration selon les critères de l'article 6 afin d'obtenir la valeur locative finale.

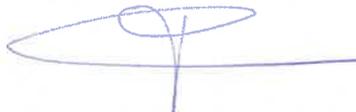
## Article 8 : responsabilité de l'exécution

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Hautes-Alpes, et Monsieur le Directeur Départemental des Territoires 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 des Hautes-Alpes.

**Article 9 : recours**

Le présent arrêté est susceptible de recours devant le tribunal administratif de Marseille (adresse : 31 rue Jean-François LECA 13235 Marseille Cedex 2) territorialement compétent, dans un délai de deux mois à compter de sa publication. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Directeur départemental des Territoires  
Pour le DDT et par subdélégation  
La Chef du Service Agriculture et Espaces Ruraux



Brigitte CADENEL

terres nues	terres de 1 <sup>ère</sup> qualité		terres de 2 <sup>ème</sup> qualité		terres de 3 <sup>ème</sup> qualité		terres de 4 <sup>ème</sup> qualité	
	production annuelle de référence supérieure ou égale à	production annuelle de référence inférieure à	production annuelle de référence supérieure ou égale à	production annuelle de référence inférieure à	production annuelle de référence supérieure ou égale à	production annuelle de référence inférieure à	production annuelle de référence supérieure ou égale à	production annuelle de référence inférieure à
céréales	50 q/ha	+ ∞	40 q/ha	50 q/ha	35 q/ha	40 q/ha	25 q/ha	35 q/ha
fourrage sec	95 q/ha	+ ∞	80 q/ha	95 q/ha	60 q/ha	80 q/ha	40 q/ha	60 q/ha
maïs grain	90 q/ha	+ ∞						
tournesol	25 q/ha	+ ∞	15 q/ha	25 q/ha				
colza	32 q/ha	+ ∞						

terres plantées	terres de 1 <sup>ère</sup> qualité		terres de 2 <sup>ème</sup> qualité		terres de 3 <sup>ème</sup> qualité		terres de 4 <sup>ème</sup> qualité	
	production annuelle de référence supérieure ou égale à	production annuelle de référence inférieure à	annuelle de référence supérieure ou	production annuelle de référence inférieure à	production annuelle de référence supérieure ou égale à	production annuelle de référence inférieure à	production annuelle de référence supérieure ou égale à	production annuelle de référence inférieure à
pommes	400 q/ha	+ ∞	350 q/ha	400 q/ha	300 q/ha	350 q/ha		
poires	350 q/ha	+ ∞	250 q/ha	350 q/ha	190 q/ha	250 q/ha		
lavandin	125 kg d'ess/ha	+ ∞	90 kg d'ess/ha	125 kg d'ess/ha	70 kg d'ess/ha	90 kg d'ess/ha	60 kg d'ess/ha	70 kg d'ess/ha
lavande	35 kg d'ess/ha	+ ∞	25 kg d'ess/ha	35 kg d'ess/ha	15 kg d'ess/ha	25 kg d'ess/ha	10 kg d'ess/ha	15 kg d'ess/ha

pâturages (non cultivables par moyens mécaniques)	terres de 1 <sup>ère</sup> qualité		terres de 2 <sup>ème</sup> qualité		terres de 3 <sup>ème</sup> qualité		terres de 4 <sup>ème</sup> qualité	
	production annuelle de référence supérieure ou égale à	production annuelle de référence inférieure à	annuelle de référence supérieure ou	production annuelle de référence inférieure à	production annuelle de référence supérieure ou égale à	production annuelle de référence inférieure à	production annuelle de référence supérieure ou égale à	production annuelle de référence inférieure à
ovins pendant période de pacage					5 brebis / ha	+ ∞	3 brebis / ha	5 brebis / ha
bovins pendant période de pacage					0,7 bovins /ha	+ ∞	0,4 bovins /ha	0,7 bovins /ha

