



PREFET DES-ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES  
Service Économie Agricole

Digne les Bains, le 7 OCT. 2013

**ARRETE PREFECTORAL n° 2013 - 2020**

**relatif au statut du fermage et du métayage**

**LE PRÉFET DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur**  
**Officier de l'Ordre National du Mérite**

Vu le Code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L 411-11 à L 411-24 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 04-2980 du 23 novembre 2004 ;

Vu l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du...  
septembre 2013 ;

Sur proposition de Madame la Directrice Départementale des Territoires ;

**ARRETE :**

**ARTICLE 1 – Parcelles ne constituant pas un corps de ferme**

En application de l'article L-411.3 du Code rural et de la pêche maritime, il peut être dérogé aux dispositions des articles L-411.4 à L-411.7, L-411.8 (alinéa 1), L-411.11 à L-411.16 et L-417.3 pour les parcelles dont la superficie est inférieure à un hectare de surface cadastrale pondéré.

Il peut être également dérogé dans les mêmes conditions pour la parcelle ou ensemble de parcelles entourant une maison d'habitation non comprise dans le bail ou contiguë avec le sol supportant cette construction, à condition que cette parcelle ou groupe de parcelles ne dépasse pas un hectare de surface cadastrale pondéré.

La pondération s'applique conformément à l'arrêté préfectoral n° 2013-1537 du 15 juillet 2013 établissant le schéma directeur départemental des structures agricoles des Alpes de Haute-Provence.

Toutefois, une parcelle enclavée et cultivée par l'exploitant des parcelles limitrophes reste soumise à l'application du statut du fermage, quelle qu'en soit la superficie.

### ARTICLE 2 – Loyer des terres nues

❶ Le loyer des terres nues est fixé en monnaie entre les maxima et les minima déterminés ainsi qu'il suit par petites régions naturelles (zonage INSEE – cf. liste des communes en annexe).

	Plateau de Valensole	Sisteronnais	Montagne de Haute-Provence	Plateau de Forcalquier	Val de Durance
Maximum en € par hectare cadastral	210, 78	207, 50	172, 91	209, 28	267, 41
Minimum en € par hectare cadastral	52, 60	51, 99	43, 33	52, 26	66, 71

Pour les landes toutes catégories, pâturages et alpages, bois pâturés, ces montants sont affectés d'un coefficient 0, 15.

Le loyer des terres nues portant des cultures permanentes, viticoles, arboricoles et des bâtiments y afférent est fixé en monnaie entre les maxima et les minima déterminées ainsi qu'il suit par petites régions naturelles (zonage INSEE. cf. liste des communes en annexes).

### Cultures arboricoles

	Plateau de Valensole	Sisteronnais	Montagne de Haute-Provence	Plateau de Forcalquier	Val de Durance
Maximum en € par hectare cadastral	1000	1000	900	1000	1000
Minimum en € par hectare cadastral	270	270	230	270	270

### Cultures viticoles

	Plateau de Valensole	Sisteronnais	Montagne de Haute-Provence	Plateau de Forcalquier	Val de Durance
Maximum en € par hectare cadastral	302, 84	296, 40	-	299, 20	343, 76
Minimum en € par hectare cadastral	75, 23	74, 01	-	74, 69	85, 76

Ces loyers ainsi que les maxima et les minima sont actualisés chaque année selon la variation d'un indice national des fermages composé :

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

L'indice des fermages s'applique pour toutes les échéances annuelles s'inscrivant entre le 15 septembre et le 14 septembre de l'année suivante.

② Par dérogation aux dispositions précédentes, le loyer des terres nues portant des cultures permanentes, viticoles, arboricoles, peut être évalué en une quantité de denrées comprises entre les maxima et les minima fixés en quantités de denrées pour chaque région naturelle ainsi qu'il suit :

#### Pommes golden, catégorie 1 calibre > à 70 mm

	Plateau de Valensole	Sisteronnais	Montagne de Haute-Provence	Plateau de Forcalquier	Val de Durance
Maximum en kg	3 000	3 500	3 000	3 000	3 500
Minimum en kg	1 100	1 200	880	1 100	1 200

### Vin de table rouge 10°

	Plateau de Valensole	Sisteronnais	Montagne de Haute-Provence	Plateau de Forcalquier	Val de Durance
Maximum en l.	800	800	-	800	960
Minimum en l.	200	200	-	200	240

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

#### ● Classification des terres

Dans chaque région agricole, les terres seront classées dans les catégories définies et d'après les critères indiqués dans le tableau ci-après par nature de culture. A chacun de ces critères une note est attribuée comprise entre un maximum et un minimum définis dans le tableau ci-après.

Après notation et d'un commun accord entre les parties, on obtiendra une note entre 20 et 100.

#### Polyculture – élevage et prairies

- Nature et qualité des sols	20 - 35
- Commodité d'exploitation – superficie	0 - 10
- Irrigable	0 - 35
- Conditions climatiques	0 - 20

#### Vergers

- Nature et qualité des sols	10 - 30
- Irrigable	0 - 20
- État et âge des plantations	5 - 20
- Commodité d'exploitation – superficie	0 - 10
- Protection et conditions climatiques	5 - 20

#### Vignes

- Nature et qualité des sols	10 - 20
- État et âge des plantations	5 - 30
- Commodité d'exploitation, superficie	5 - 20
- Zone d'appellation – cépage	0 - 30

#### Lavande et lavandin

- Nature et qualité des sols	15 - 40
- État et âge des plantations	0 - 40
- Commodité d'exploitation, superficie	5 - 20

#### Landes toutes catégories et bois pâturés

- Nature et qualité des sols	10 - 40
- Sans genêt ni buisson etc...	0 - 20

- Commodité d'accès	0 - 10
- Superficie	0 - 20
- Présence d'arbres et feuillus (glands)	0 - 10

#### Alpages

- Situation de l'alpage (accès – exposition – relief – précocité, etc...)	0 - 30
- Présence d'équipement (cabane – parc – eau – abris, etc...)	0 - 35
- Qualité et durée d'estive (végétation – troupeau – gardiennage)	0 - 35

#### Bâtiments d'élevage hors sol

- Nature et état des constructions	20 - 50
- Équipements – agencement	0 - 50

Pour ce type de biens loués, le prix du bail est calculé par application de l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

La valeur locative à l'hectare est égale au pourcentage des maxima définis à l'article 2 selon le tableau ci-après :

Note inférieure à 25	25 %
de 26 à 35	35 %
de 36 à 45	45 %
de 46 à 55	55 %
de 56 à 65	65 %
de 66 à 75	75 %
de 76 à 85	85 %
de 86 à 100	100 %

#### ④ Plantations

a) Lorsque les plantations sont financées et établies par le bailleur, le prix du fermage des parcelles sera égal à la valeur locative des terres de polyculture pendant une période de :

Abricotiers	4 ans
Cerisiers	4 ans
Pommiers	3 ans
Poiriers	4 ans
Amandiers noisetiers	5 ans
Pêchers	4 ans
Autres arbres à pépins	3 ans
Autres arbres à noyaux	4 ans
Vignes	3 ans
Arbres à coques	7 ans
Oliviers	7 ans

b) La valeur locative des terres destinées à être plantées et financées par le preneur avec l'accord du propriétaire devra être fixée entre un maximum de 450€ et un minimum de 250€ par hectare.

## ⑤ Mode de paiement

Le prix du bail est payable en espèces. Toutefois pour les cultures permanentes, viticoles, arboricoles, oléicoles et par accord entre les parties, le prix du bail est payable en nature ou partie en nature et partie en espèces.

### ARTICLE 3 – Loyer des bâtiments d'exploitation

La valeur locative des bâtiments d'exploitation est exprimée en points à partir de leurs principales caractéristiques que sont : leur état, leurs dimensions, leurs aménagements.

#### ⇒ État des bâtiments

L'état des bâtiments s'exprime sur 100 points selon les éléments suivants :

État de la toiture : 40 points

25 points charpente

15 points couverture

Murs : 30 points et fermeture (présence de portes) : 10 points

Dalle béton ou matériaux de revêtement de sol adaptés aux passages d'engins : 15 points

Électricité : 5 points

#### ⇒ Dimensions des bâtiments

Les dimensions de référence correspondent à un hangar agricole de 250 m<sup>2</sup> au sol et au moins 4,5 m de hauteur utile répondant pleinement aux caractéristiques précédentes pour un total de 100 points. Cela constitue le bâtiment type.

Lorsque la surface est inférieure à 250 m<sup>2</sup>, 1 point est enlevé par tranche de 5 m<sup>2</sup>. Lorsqu'elle est supérieure, 1 point est ajouté par tranche de 5 m<sup>2</sup>.

Lorsque la hauteur est inférieure à 2,5 m, minoration de 50 %.

Lorsqu'elle est comprise entre 2,5 et 4,5 mètres, minoration de 20 %.

Lorsqu'elle est supérieure à 6 m, majoration de 20 %.

#### ⇒ Aménagements

##### a) Cas général :

- Point d'eau : 5 points
- Isolation de la toiture : 10 points par 250 m<sup>2</sup>
- Chambre froide : 0,5 points par m<sup>3</sup>

##### b) Cas des bâtiments d'élevage :

En cas d'aménagements spécifiques pour l'élevage (distribution générale de l'eau, cornadis, mangeoires, etc...), on ajoute de 0 à 20 points de bonification.

A ce jour, la location du bâtiment type de 250 m<sup>2</sup>, 100 points vaut 1 000 € l'an soit 10 € du point.

Les points supplémentaires ou en moins résultant des dispositions du présent article donnent droit à des majorations ou des minorations de cette valeur.

Cette dernière valeur est réajustée chaque année en fonction de l'indice national des fermages.

Pour les bâtiments d'exploitation spécialisés dont les modalités de détermination du loyer exposées ci-dessus sont complètement inadaptées tels que entrepôts frigorifiques, bâtiments de stockage de céréales, bâtiments d'élevages appropriés, gîtes ruraux, les parties pourront librement fixer la valeur locative.

#### **ARTICLE 4 – Majorations ou minorations**

##### **① Durée du bail**

Les prix des baux pourront être majorés en fonction de la durée dans les proportions suivantes :

- bail de 18 ans                                + 20 %
- bail de 25 ans                                + 20 %
- bail de carrière                                + 1 % par année de validité du bail

##### **② Clause de reprise en cours de bail (article L-411-6 du Code Rural)**

Si une clause de reprise est incluse dans le bail initial ou lors de son renouvellement, des minorations pourront être appliquées.

- bail avec clause de reprise triennale – 20 %
- bail avec clause de reprise sexennale – 10 %

#### **ARTICLE 5 – Loyers des bâtiments d'habitation**

Le loyer annuel des bâtiments d'habitation est fixé en monnaie entre le maximum et le minimum suivant actualisé au 31/12/2003 :

- maximum : 600 €
- minimum : 100 €

Le loyer ainsi que le maximum et le minimum sont actualisés chaque année selon la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

Le schéma proposé s'entend pour une maison de type F5 ou le clos et le couvert sont assurés. Tous les éléments décrits doivent être en bon état d'entretien. Les pièces doivent être de dimensions suffisantes pour pouvoir prétendre aux aides au logement.

Éléments constituant la maison d'habitation type pour le département :

7%	1 salle de séjour
20 %	4 chambres
3 %	1 cuisine
5 %	1 salle d'eau aménagée (carrelée, lavabo, bidet, douche ou baignoire)
5 %	1 WC intérieur (fosse septique ou tout à l'égout)
8 %	1 chauffage central ou électrique avec installation étudiée et rationnelle
20 %	Isolation générale (murs, doubles vitrages, sous-toiture)
3 %	Sous-sol, garage
5 %	Dégagée des bâtiments d'exploitation
3 %	Bonne conception de la répartition des pièces
3 %	Sol : carrelage et revêtements adaptés résistants et faciles d'entretien
4 %	Électricité en très bon état d'entretien conforme aux normes N.F.
4 %	Ouvertures de dimensions standards, volets
7 %	Environnement social : proximité commerces, écoles, etc...
3 %	État et facilités des voies d'accès à la maison
-----	
100 %	

### Coefficients d'adaptation

$$F2 = 0.76$$

$$F3 = 0.84$$

$$F4 = 0.92$$

$$F5 = 1$$

Les coefficients d'adaptation interviennent pour minorer les postes relatifs à l'équipement de la maison. Ils n'entrent en jeu que lorsque est déterminé le nombre de points d'après les éléments constituant l'habitation et s'appliquant à l'ensemble de ces éléments.

### ARTICLE 6

Dans le département des Alpes de Haute-Provence, la surface maximale susceptible d'être reprise en application de l'article L.411-57 du Code rural est fixée à 1 000 m<sup>2</sup> pour des biens loués inférieurs ou égaux à 1 hectare cadastral et à 3 000 m<sup>2</sup> pour des biens loués supérieurs à 1 hectare cadastral.

### ARTICLE 7

Le présent arrêté est applicable aux baux nouvellement conclus, au renouvellement des baux en cours ou s'il s'agit d'un bail à long terme en début de chaque nouvelle période de neuf ans.



**ARTICLE 8**

Madame le Secrétaire Général de la Préfecture et Madame la Directrice Départementale des Territoires sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs.



**Patricia WILLAERT**

