



**PRÉFÈTE
DES ALPES-
DE-HAUTE-
PROVENCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES**
Service Economie Agricole

Digne-les-Bains, le 17 NOV. 2021

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2021-321-002

relatif au statut du fermage et du métayage

LA PRÉFÈTE DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

Vu le livre IV du Code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L. 411-1 à L. 411-24 , D. 410-1, R. 411-1 à 3, R. 411-9-1 à 411-9-11 ;

Vu l'arrêté du 18 septembre 2015 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2013-2020 du 7 octobre 2013, relatif au statut du fermage et du métayage ;

~~**Vu** l'arrêté préfectoral n° 2021-278-006 du 5 octobre 2021, fixant les maxima et minima des fermages par petites régions naturelles et fixant le cours moyen des denrées des cultures permanentes ;~~

Vu l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 29 septembre 2021 ;

Sur proposition de Madame la Directrice Départementale des Territoires ;

ARRÊTE :

ARTICLE 1 :

L'arrêté préfectoral n°2013-2020 en date du 07 octobre 2013 relatif au statut du fermage et de métayage, est abrogé.

ARTICLE 2 :

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 régional en vigueur établissant le schéma directeur régional des exploitations agricoles.

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 3 :

① Loyer des terres nues

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 1).

	Plateau de Valensole	Sisteronnais	Montagne de Hte Provence	Plateau de Forcalquier	Val de Durance
Maximum	210,42	207,15	172,61	208,91	266,95
Minimum	52,5	51,9	43,26	52,16	66,59

Landes, pâturages, alpages, bois pâturés

	Plateau de Valensole	Sisteronnais	Montagne de Hte Provence	Plateau de Forcalquier	Val de Durance
Maximum	31,56	31,07	25,89	31,34	40,04
Minimum	7,88	7,79	6,49	7,82	9,99

Ces montants sont calculés en affectant au loyer des terres nues 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 déterminés ainsi qu'il suit par petites régions naturelles (zonage INSEE. cf. liste des communes en annexes).

Cultures arboricoles

Pour les baux souscrits avant 2013 et non renouvelés :

	Plateau de Valensole	Sisteronnais	Montagne de Hte Provence	Plateau de Forcalquier	Val de Durance
Maximum	902,31	1026,84	893,79	877,84	1024,24
Minimum	330,86	441,95	262,17	321,86	442,2

Pour les baux souscrits ou renouvelés à compter du 7 octobre 2013 :

	Plateau de Valensole	Sisteronnais	Montagne de Hte Provence	Plateau de Forcalquier	Val de Durance
Maximum	1002,46	1002,46	902,22	1002,46	1002,46
Minimum	270,66	270,66	230,57	270,66	270,66

Cultures viticoles

	Plateau de Valensole	Sisteronnais	Montagne de Hte Provence	Plateau de Forcalquier	Val de Durance
Maximum	302,33	295,88	0	298,7	343,18
Minimum	75,11	73,88	0	74,56	85,61

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.

● 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 / présence de réseaux	0 - 35
- Conditions climatiques	0 - 20

Vergers

- Nature et qualité des sols	10 - 30
- Irrigable / présence de réseaux	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, lavandin et PAPAM pérennes

- Nature et qualité des sols	15 - 30
- État et âge des plantations	0 - 30
- Commodité d'exploitation, superficie	5 - 20
- Irrigable / présence de réseaux	0 - 20

Landes toutes catégories et bois pâturés

- superficie réellement pâturable	0 - 60
- Commodité d'accès	0 - 10
- Superficie d'un seul tenant	0 - 20
- Présence de ressources ligneuses pâturables (glands, châtaigniers)	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

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 et un minimum de 50 % du montant par hectare du loyer annuel fixé pour les cultures arboricoles, actualisé suivant l'indice national des fermages.

⑥ Mode de paiement

Le prix du bail est payable en espèces.

ARTICLE 4 :

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, et leurs aménagements.

① 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, eau : 5 points

② Dimensions des bâtiments

Les dimensions de référence correspondent à un hangar agricole de 250 m² 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 m², 1 point est enlevé par tranche de 5 m². Lorsqu'elle est supérieure, 1 point est ajouté par tranche de 5 m².

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 %.

③ Aménagements

a) Cas général :

- Point d'eau : 5 points

- Isolation de la toiture : 10 points par 250 m²
- Chambre froide : 0,5 points par m³

b) Cas des bâtiments d'élevage bovins, ovins, caprins :

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.

Pour ce type de biens loués, le prix du bail est calculé par application de l'arrêté ministériel du 18 septembre 2015 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol

c) cas des bâtiments d'élevage hors sol (poulaillers, porcherie...)

- | | |
|---|---------|
| - Nature et état des constructions | 20 – 35 |
| - Équipements – agencement | 0 – 35 |
| - bâtiment respectant les normes du règlement sanitaire départemental/biosécurité | 0 – 30 |

A ce jour, la location du bâtiment type de 250 m² équivaut à 100 points vaut 1 100 € l'an soit 11 € 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, atelier de transformation, local de vente, bâtiments de stockage de céréales, gîtes ruraux, les parties pourront librement fixer la valeur locative.

ARTICLE 5 :

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 + 30 %

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 6 :

Loyers des bâtiments d'habitation

Le loyer mensuel des bâtiments d'habitation est fixé en euros par m² de surface suivant la référence du programme d'action de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de Habitation publié au recueil des actes administratifs du département des Alpes de Haute-Provence du 11 juin 2021.

Pour les communes en secteur tendu, le loyer est de :

Surface habitable	Loyers conventionnés très social (/m ²) Minimum	Loyers conventionnés social (/m ²)	Loyers intermédiaires (/m ²) Maximum
< de 70 m ²	5,63 €	7,25 €	7,88x(0,7+19/SH)
> ou = de 70 m ²	5,33 €	6,89 €	Coefficient multiplicateur plafonné à 1,2

Pour Manosque et Pierrevert, le loyer est de :

Surface habitable	Loyers conventionnés très social (/m ²) Minimum	Loyers conventionnés social (/m ²)	Loyers intermédiaires (/m ²) Maximum
< de 70 m ²	6,06 €	7,81 €	9,13x(0,7+19/SH)
> ou = de 70 m ²	5,75 €	7,41 €	Coefficient multiplicateur plafonné à 1,2

Pour les autres communes le loyer est de :

Surface habitable	Loyers conventionnés très social (/m ²) Minimum	Loyers conventionnés social (/m ²)	Loyers intermédiaires (/m ²) Maximum
< de 70 m ²	5,33 €	6,87 €	7,37x(0,7+19/SH)
> ou = de 70 m ²	5,07 €	6,52 €	Coefficient multiplicateur plafonné à 1,2

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).

ARTICLE 7 :

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 m² pour des biens loués inférieurs ou égaux à 1 hectare cadastral et à 3 000 m² pour des biens loués supérieurs à 1 hectare cadastral.

ARTICLE 8 :

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 9 :

Conformément aux dispositions des articles R. 421-1 et suivants du code de justice administrative, cette décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois courant à compter de sa notification :

- d'un recours gracieux auprès de la Préfète des Alpes-de-Haute-Provence ;
- d'un recours hiérarchique auprès du ministre de l'intérieur ;
- d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille (22-24 rue Breteuil – 13281 Marseille cedex 6).

La juridiction administrative compétente peut également être saisie par l'application « télécours citoyen » accessible à partir du site internet www.telecours.fr.

ARTICLE 10 :

Monsieur 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.

Pour la Préfète et par délégation
le Secrétaire Général



Paul-François SCHIRA

LISTE DES COMMUNES PAR REGIONS AGRICOLES

Plateau de Valensole

004 ALLEMAGNE-EN-PROVENCE
031 BRAS D'ASSE
035 BRUNET
081 ESPARRON DU VERDON
084 ESTOUBLON
124 MONTAGNAC-MONTPEZAT
157 PUIMOISSON
158 QUINSON

166 RIEZ
172 ROUMOULES
176 SAINTE-CROIX-DU-VERDON
182 SAINT JULIEN D'ASSE
184 SAINT JUR
186 SAINT LAURENT DU VERDON
189 SAINT MARTIN DE BROMES
230 VALENSOLE

Sisteronnais

027 BEVONS
037 LE CAIRE
050 CHATEAUFORT
051 CHATEAUNEUF-MIRAVAIL
057 CLAMENSANE
058 CLARET
066 CURBANS
067 CUREL
075 ENTREPIERRES
118 MELVE
123 MISON
134 LA MOTTE DU CAIRE
137 NIBLES

139 NOYERS SUR JABRON
140 LES OMERGUES
179 SAINT GENIEZ
199 SAINT VINCENT SUR JABRON
200 SALIGNAC
207 SIGOYER
209 SISTERON
211 SOURRIBES
216 THEZE
228 VALAVOIRE
229 VALBELLE
231 VALERNES
233 VAUMEILH

Montagne de Haute-Provence

001 AIGLUN	108 MALIJAI
005 ALLONS	110 MALLEMOISSON
006 ALLOS	113 MARCOUX
007 ANGLES	115 MEAILLES
008 ANNOT	120 MEYRONNES
009 ARCHAIL	121 MEZEL
016 AUTHON	122 MIRABEAU
017 AUZET	126 MONTCLAR
019 BARCELONNETTE	133 MORIEZ
020 BARLES	135 MOUSTIERS SAINTE MARIE
021 BARRAS	136 LA MURE ARGENS
022 BARREME	144 LA PALUD SUR VERDON
023 BAYONS	148 PEYROULES
024 BEAUJEU	150 PIEGUT
025 BEAUVEZER	154 PONTIS
026 BELLAFFAIRE	155 PRADS HAUTE BLEONE
028 BEYNES	156 PUIMICHEL
030 BLIEUX	161 MEOLANS REVEL
032 BRAUX	167 LA ROBINE SUR GALABRE
033 LA BREOLE	170 LA ROCHETTE
036 LE BRUSQUET	171 ROUGON
039 CASTELLANE	173 SAINT ANDRE LES ALPES
040 LE CASTELLARD MELAN	174 SAINT BENOIT
041 LE CASTELLET	177 LES HAUTES DUYES
042 CASTELLET LES SAUSSES	180 SAINT JACQUES
043 VAL DE CHALVAGNE	181 SAINT JEANNET
046 LE CHAFFAUT SAINT JURSON	183 SAINT JULIEN DU VERDON
047 CHAMPTERCIER	187 SAINT LIONS
054 CHATEAUREDON	191 SAINT MARTIN LES SEYNE
055 CHAUDON NORANTE	193 SAINT PAUL SUR UBAYE
059 CLUMANC	194 SAINT PIERRE
061 COLMARS	195 SAINT PONS
062 LA CONDAMINE CHATELARD	198 SAINT VINCENT LES FORTS
069 DEMANDOLX	202 SAUSSES
070 DIGNE	203 SELONNET
072 DRAIX	204 SENEZ
073 ENCHASTRAYES	205 SEYNE-LES-ALPES
074 ENTRAGES	210 SOLEILHAS
076 ENTREVAUX	214 TARTONNE
077 ENTREVENNES	217 THOARD
085 FAUCON DU CAIRE	218 THORAME-BASSE
086 FAUCON DE BARCELONNETTE	219 THORAME-HAUTE
090 LE FUGERET	220 LES THUILES
092 LA GARDE	222 TURRIERS
093 GIGORS	224 UBAYE
096 JAUSIERS	226 UVERNET FOURS
097 LA JAVIE	234 VENTEROL
099 LAMBRUISSE	235 VERDACHES
100 LARCHE	236 VERGONS
102 LE LAUZET UBAYE	237 LE VERNET
107 MAJASTRES	240 VILLARS COLMARS

Plateau de Forcalquier

012 AUBENAS LES ALPES
013 AUBIGNOSC
018 BANON
045 CERESTE
049 CHATEAU ARNOUX
053 CHATEAUNEUF VAL ST DONNAT
065 CRUIS
068 DAUPHIN
087 FONTIENNE
088 FORCALQUIER
095 L'HOSPITALET
101 LARDIERS
104 LIMANS
109 MALLEFOUGASSE
111 MANE
127 MONTFORT
128 MONTFURON
129 MONTJUSTIN
130 MONTLAUX
132 MONTSALIER

141 ONGLES
142 OPPEDETTE
145 PEIPIN
151 PIERRERUE
152 PIERREVERT
159 REDORTIERS
160 REILLANNE
162 REVEST DES BROUSSES
163 REVEST DU BION
164 REVEST SAINT MARTIN
169 LA ROCHEGIRON
175 SAINTE CROIX A LAUZE
178 SAINT ETIENNE LES ORGUES
188 SAINT MAIME
192 SAINT MICHEL L'OBSERVATOIRE
201 SAUMANE
206 SIGONCE
208 SIMIANE LA ROTONDE
227 VACHERES
241 VILLEMUS

Val de Durance

034 LA BRILLANNE
063 CORBIERES
079 L'ESCALE
091 GANAGOBIE
094 GREOUX-LES-BAINS
106 LURS
112 MANOSQUE
116 LES MEEES

138 NIOZELLES
143 ORAISON
149 PEYRUIS
190 SAINT MARTIN LES EAUX
197 SAINTE-TULLE
242 VILLENEUVE
244 VOLONNE
245 VOLX



Annexe 2 : Liste des communes des secteurs définis par l'ANAH pour la fixation des loyers

Secteur tendu :

Aiglun-

Aubignosc

La Brillanne

Castellane

Champtercier

Le Chaffaut Saint Jurson

Chateau Arnoux

Corbières

L'Escale

Digne les Bains

Forcalquier

Gréoux

Mallemoisson

Mane

Les Mées

Mirabeau

Montfort

Oraison

Peipin-

Peyruis

Pierrevert

Saint-Maime

Sainte-Tulle

Sisteron

Valensole

Villeneuve

Volonne

Volx

