

**Direction départementale
des territoires et de la mer**
Service agriculture et forêt

**Arrêté DDTM34 n° 2018-10-09837
constatant les indices des fermages et leurs variations pour l'année 2018 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,
Officier de la Légion d'Honneur
Officier dans l'ordre national du Mérite**

- 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°2017-11-08918 du 10 novembre 2017 fixant le loyer des bâtiments d'habitation, des terres et des bâtiments d'exploitation,
- VU** l'arrêté ministériel du 25 juillet 2018 constatant pour 2018 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 8 octobre 2018,

SUR PROPOSITION DU Directeur départemental des territoires et de la mer

ARRÊTE :

ARTICLE 1.

L'indice des fermages est constaté pour 2018, dans les deux zones du département de Hérault, à la valeur suivante :

INDICE NATIONAL : 103,05

Cet indice, ainsi que toutes les valeurs mentionnées dans le présent arrêté, est applicable pour les échéances annuelles du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2019.

ARTICLE 2.

La variation d'indice constatée par rapport à l'indice national :

- 3,04 % pour la zone à dominante viticole et pour la zone à dominante élevage.

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 IV).

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 les annexes I et II au 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 III 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.

Fait à Montpellier, le 12 octobre 2018

Pour le Préfet de l'Hérault
et par délégation,
Le Directeur Adjoint

SIGNE par

Xavier EUDES

Annexe I :

Fixation des fourchettes maxima et minima par nature de cultures et catégories de terre pour les baux fixés en monnaie en zone à DOMINANTE VITICOLE
--

cultures générales

Indice 103,05

prix € /Ha actualisés en fonction de la variation d'indice de -3,04 % de 2017/2018

	Nombre de points	Terres labourables	Prairies permanentes	Parcours
<u>1ère catégorie</u>	de 90 à 100			
Prix maximum		176,14	178,27	8,68
Prix minimum		146,35	143,22	7,12
<u>2ème catégorie</u>	de 70 à 89			
Prix maximum		146,35	143,22	7,12
Prix minimum		121,80	119,50	5,73
<u>3ème catégorie</u>	de 50 à 69		0,00	
Prix maximum		121,80	119,50	5,73
Prix minimum		94,08	89,36	4,46
<u>4ème catégorie</u>	de 30 à 49			
Prix maximum		94,08	89,36	4,46
Prix minimum		62,63	59,12	2,82
<u>5ème catégorie</u>	de 0 à 29			
Prix maximum		62,63	59,12	2,82
Prix minimum		30,43	28,90	1,33

Annexe I :

Fixation des fourchettes maxima et minima par nature de cultures et catégories de terre pour les baux fixés en monnaie en zone à DOMINANTE VITICOLE
--

cultures spéciales

Indice 103,05
prix € /Ha actualisés en fonction de la variation d'indice de -3,04 % de 2017/2018

	Nombre de points	POMMES	PECHES	OLIVES Huile	OLIVES Table	PRODUITS MARAICHERS	CULTURES LEGUMIERES	ASPERGES FRAIS PRENEUR	FRAIS BAILLEUR
<u>1ère catégorie</u>	de 90 à 100								
Prix maximum		1 044,79	762,08	978,82	1 918,22	1 429,61	531,16	531,16	1 770,39
Prix minimum		878,66	676,05	787,76	1 490,71	1 244,49	439,58	439,58	1 465,19
<u>2ème catégorie</u>	de 70 à 89								
Prix maximum		878,66	676,05	787,76	1 490,71	1 244,49	439,58	439,58	1 465,19
Prix minimum		853,73	547,12	538,52	1 057,08	1 006,23	413,47	413,47	1 220,78
<u>3ème catégorie</u>	de 50 à 69								
Prix maximum		853,73	547,12	538,52	1 057,08	1 006,23	413,47	413,47	1 220,78
Prix minimum		658,95	382,53	318,64	624,03	794,31	274,60	274,60	915,16
<u>4ème catégorie</u>	de 30 à 49								
Prix maximum		658,95	382,53	318,64	624,03	794,31	274,60	274,60	915,16
Prix minimum		439,42	315,89	97,56	191,08	341,24	183,04	183,04	609,82
<u>5ème catégorie</u>	de 0 à 29								
Prix maximum		439,42	315,89	97,56	191,08	341,24	183,04	183,04	609,82
Prix minimum		219,67	158,90	0,00	0,00	185,37	90,38	90,38	305,19

Annexe I :

**Fixation des fourchettes maxima et minima par nature de cultures et catégories de terre pour les baux fixés en monnaie
en zone à DOMINANTE VITICOLE**

cultures spéciales (vignes)

Indice 103,05

prix € /Ha actualisés en fonction de la variation d'indice de -3,04 % de 2017/2018

NATURE :	Nombre de	VDT	VDP	Picpoul	Pic St Loup	Coteaux du Languedoc	Minervois	Faugeres	St Chinian	Muscats de Frontignan	Muscats de Mireval	Muscats de Lunel	Muscats St Jean de Minervois	Chardonnay	Sauvignon	Syrah	Merlot-Cabernet
CATEGORIE	points			AOC	AOC	AOC	AOC	AOC	AOC								
DE TERRES :																	
<u>1ère catégorie</u>	de 90 à 100																
Prix maximum		845,84	894,38	1 286,35	1 232,01	825,26	868,82	956,18	945,29	1 765,27	1 569,12	1 373,00	1 667,41	1 912,39	1 153,34	1 078,75	1 127,81
Prix minimum		800,91	782,65	1 103,28	1 056,01	707,39	732,88	819,58	812,68	1 576,19	1 400,81	1 225,93	1 523,50	1 601,51	988,17	924,43	966,69
<u>2ème catégorie</u>	de 70 à 89																
Prix maximum		800,91	782,65	1 103,28	1 056,01	707,39	732,88	819,58	812,68	1 576,19	1 400,81	1 225,93	1 523,50	1 601,51	988,17	924,43	966,69
Prix minimum		641,84	671,13	919,77	880,00	589,45	627,17	682,97	676,39	1 260,92	1 120,80	980,70	1 190,91	1 366,00	823,08	770,43	805,90
<u>3ème catégorie</u>	de 50 à 69																
Prix maximum		641,84	671,13	919,77	880,00	589,45	627,17	682,97	676,39	1 260,92	1 120,80	980,70	1 190,91	1 366,00	823,08	770,43	805,90
Prix minimum		531,22	531,22	674,22	644,57	433,41	447,84	500,86	496,08	958,11	840,57	735,50	906,81	1 092,78	658,44	616,33	644,46
<u>4ème catégorie</u>	de 30 à 49																
Prix maximum		531,22	531,22	674,22	644,57	433,41	447,84	500,86	496,08	958,11	840,57	735,50	906,81	1 092,78	658,44	616,33	644,46
Prix minimum		352,23	363,42	498,21	468,47	315,20	325,70	364,20	360,74	630,44	560,38	490,32	595,39	805,91	493,83	462,31	483,32
<u>5ème catégorie</u>	de 0 à 29																
Prix maximum		352,23	363,42	498,21	468,47	315,20	325,70	364,20	360,74	630,44	560,38	490,32	595,39	805,91	493,83	462,31	483,32
Prix minimum		289,43	279,46	367,03	351,01	236,11	243,48	273,16	270,51	472,81	420,26	367,72	446,51	546,72	329,21	308,16	322,18

Annexe II :

**Fixation des fourchettes maxima et minima par nature de cultures et catégories de terre pour les baux fixés en monnaie
en zone à DOMINANTE ÉLEVAGE**

cultures générales

Indice 103,05
prix € /Ha actualisés en fonction de la variation d'indice de -3,04 % de 2017/2018

	Nombre de points	Terres labourables	Prairies permanentes	Parcours
<u>1ère catégorie</u>	de 90 à 100			
Prix maximum		165,04	165,04	8,09
Prix minimum		136,52	133,63	6,60
<u>2ème catégorie</u>	de 70 à 89			
Prix maximum		136,52	133,63	6,60
Prix minimum		113,82	111,46	5,41
<u>3ème catégorie</u>	de 50 à 69			
Prix maximum		113,82	111,46	5,41
Prix minimum		86,51	84,51	4,25
<u>4ème catégorie</u>	de 30 à 49			
Prix maximum		86,51	84,51	4,25
Prix minimum		55,15	54,65	2,59
<u>5ème catégorie</u>	de 0 à 29			
Prix maximum		55,15	54,65	2,59
Prix minimum		28,41	26,98	1,30

Annexe II :

**Fixation des fourchettes maxima et minima par nature de cultures et catégories de terre pour les baux fixés en monnaie
en zone à DOMINANTE ÉLEVAGE**

cultures spéciales

Indice 103,05

prix € /Ha actualisés en fonction de la variation d'indice de -3,04 % de 2017/2018

	Nombre de points	POMMES	PECHES	OLIVES Huile	OLIVES Table	PRODUITS MARAICHERS	CULTURES LEGUMIERES	ASPERGES FRAIS PRENEUR	FRAIS BAILLEUR
<u>1ère catégorie</u>	de 90 à 100								
Prix maximum		967,79	713,25	1 083,58	2 121,65	1 322,72	521,56	521,56	1 651,07
Prix minimum		909,10	630,97	840,54	1 645,39	1 151,22	431,67	431,67	1 366,30
<u>2ème catégorie</u>	de 70 à 89								
Prix maximum		909,10	630,97	840,54	1 645,39	1 151,22	431,67	431,67	1 366,30
Prix minimum		850,22	510,21	595,63	1 166,86	930,85	359,76	359,76	1 138,56
<u>3ème catégorie</u>	de 50 à 69								
Prix maximum		850,22	510,21	595,63	1 166,86	930,85	359,76	359,76	1 138,56
Prix minimum		613,76	356,71	349,27	690,20	740,70	256,06	256,06	853,89
<u>4ème catégorie</u>	de 30 à 49								
Prix maximum		613,76	356,71	349,27	690,20	740,70	256,06	256,06	853,89
Prix minimum		409,76	285,21	107,90	211,33	320,92	169,02	169,02	569,42
<u>5ème catégorie</u>	de 0 à 29								
Prix maximum		409,76	285,21	107,90	211,33	320,92	169,02	169,02	569,42
Prix minimum		204,83	150,33	0,00	0,00	172,86	84,80	84,80	284,26

Annexe II :

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

cultures spéciales (vignes)

Indice 103,05

prix € /Ha actualisés en fonction de la variation d'indice de -3,04 % de 2017/2018

NATURE :	Nombre de points	VDT	VDP	Coteaux du Languedoc	Minervois	Faugeres	St Chinian	Chardonnay	Sauvignon	Syrah	Merlot-Cabernet
CATEGORIE				AOC	AOC	AOC	AOC				
DE TERRES :											
<u>1ère catégorie</u>	de 90 à 100										
Prix maximum		825,53	865,19	819,60	920,77	907,66	885,16	1 605,76	1 153,82	1 079,20	1 185,94
Prix minimum		775,03	756,40	702,51	785,62	777,79	766,34	1 376,35	988,58	924,81	1 016,53
<u>2ème catégorie</u>	de 70 à 89										
Prix maximum		775,03	756,40	702,51	785,62	777,79	766,34	1 376,35	988,58	924,81	1 016,53
Prix minimum		619,34	649,08	584,42	654,68	648,37	632,14	1 146,96	823,42	770,75	852,21
<u>3ème catégorie</u>	de 50 à 69										
Prix maximum		619,34	649,08	584,42	654,68	648,37	632,14	1 146,96	823,42	770,75	852,21
Prix minimum		514,38	513,91	429,27	480,04	475,46	463,56	917,57	658,72	616,58	621,20
<u>4ème catégorie</u>	de 30 à 49										
Prix maximum		514,38	513,91	429,27	480,04	475,46	463,56	917,57	658,72	616,58	621,20
Prix minimum		340,76	351,65	312,19	349,09	345,76	337,49	688,16	494,03	462,50	471,50
<u>5ème catégorie</u>	de 0 à 29										
Prix maximum		340,76	351,65	312,19	349,09	345,76	337,49	688,16	494,03	462,50	471,50
Prix minimum		280,04	270,43	234,15	261,80	259,72	253,05	458,76	329,35	308,29	353,98

Annexe III :

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 2018
Baux conclus depuis le 11/03/99	Coteaux Languedoc Picpoul	l'hl	135
	Coteaux Languedoc Pic St Loup	l'hl	160
	Coteau Languedoc autre	l'hl	88
	Minervois	l'hl	92
	Faugères	l'hl	105
	St Chinian	l'hl	95
AOP			
(VIN AOC)	Muscat Frontignan	l'hl	210
	Muscat Mireval	l'hl	190
	Muscat Lunel	l'hl	170
	Muscat St Jean de Minervois	l'hl	220
Baux conclus depuis le 11/03/99	Chardonnay	l'hl	91
IGP	Sauvignon	l'hl	80
(VIN de	Syrah	l'hl	72
CEPAGE)	Merlot	l'hl	70
	Cabernet	l'hl	71
	Grenache noir	l'hl	70
	Cinsault rosé	l'hl	70
	Viognier	l'hl	92
	Muscat petit grain sec	l'hl	80
	Pinot noir	l'hl	91
IGP (Vin de pays)	VDP	l'hl	58
SANS I G P (Vin de Table)	de 0 à 166 °hl/ha	le °hl	4
	au-delà de 166 °hl/ha	le °hl	1,7
OLIVE	huilerie	le kg	1,1
	de table	le kg	2,6
POMME	moyenne	le kg	0,28

** 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 IV :

**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 2017
prix € actualisés en fonction de la variation d'indice de -3,04 % de 2017/2018
Indice 103,05**

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	91,60 €/box/an
Écurie ouverte (abris paddocks)	Surface 6 m ² /animal. Ventilation. Accessibilité normale. Bon état d'entretien	8,14 €/m ² /an
Aire d'évolution (carrière)	1200 m ² (60x20) / Sol adapté* (terrassement + sable) / Eclairage / Système d'arrosage / Accessibilité	1,02 €/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	3,05 €/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	11,20 €/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	0,20 €/m ² /an
Manège	Surface de 800 m ² / Semi-bardé / Éclairage / Eau/sol sable adapté	8,14 €/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	35,62 €/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.	5,09 €/m ² /an