



**PRÉFET
DES HAUTES-
PYRÉNÉES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires

N° d'ordre : 65-2020-08-12-006

**ARRÊTÉ CONSTATANT L'INDICE DES FERMAGES POUR LA CAMPAGNE 2020-2021 ET
PERMETTANT L'ACTUALISATION DES LOYERS DES TERRES NUES ET DES
BÂTIMENTS D'EXPLOITATION**

**Le préfet des Hautes-Pyrénées
Chevalier de l'ordre national du Mérite**

- Vu** le Code Rural et notamment les articles L. 411-11, R.411-9-1, R.411-9-2, R.411-9-3 ;
- Vu** la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010, notamment son article 62 ;
- Vu** le décret n° 2010-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités de calcul et de variation de l'indice des fermages et modifiant le Code Rural ;
- Vu** l'arrêté ministériel du 16 juillet 2020 constatant pour 2020 l'indice national des fermages ;
- Vu** l'arrêté préfectoral N°2013060-0010 du 01 mars 2013 fixant les modalités de calcul du prix des baux à ferme ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires des Hautes-Pyrénées ;

ARRÊTE

ARTICLE 1er – Indice 2020 et actualisation du montant des fermages des baux en cours

L'indice national des fermages s'établit pour l'année 2020 à **105,33**.

Sa variation par rapport à l'année 2019 est de **+ 0,55 %**.

Cet indice est applicable aux baux en cours pour les échéances annuelles du **1er octobre 2020 au 30 septembre 2021**.

ARTICLE 2 – Actualisation des minima et maxima de la valeur locative des terres pour les nouveaux baux conclus entre le 1er octobre 2020 au 30 septembre 2021

2.1 – Valeur locative des terres nues :

Le loyer des terres nues est exprimé en monnaie. Il sera réactualisé tous les ans selon la variation de l'indice national des fermages.

La délimitation des zones A et B utilisées dans le présent article figure à l'annexe I.

Il est défini cinq catégories de terres classées des meilleures aux plus mauvaises. Les critères de classement retenus par catégorie sont :

- l'utilisation agricole du bien loué (terres labourables, près de fauche, prairie pacagée...)
- la valeur agronomique de bien loué (bonne, moyenne ou mauvaise)

La définition de chaque catégorie ainsi que les minima et maxima du loyer annuel figurent dans le tableau suivant :

Catégorie	Description	Zone A		Zone B	
		Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
1 ^{ère} catégorie	Terres labourables de bonne qualité agronomique, irriguées ou ne nécessitant pas d'irrigation	92,99	102,71	119,61	130,76
2 ^{ème} catégorie	Terres labourables de qualité agronomique moyenne. Près de fauche très productifs	72,87	80,40	96,66	105,36
3 ^{ème} catégorie	Terres labourables peu fertiles Près de fauche moyennement productifs Prairies permanentes pacagées de bonne qualité	52,45	57,99	73,74	80,40
4 ^{ème} catégorie	Prairies permanentes pacagées à valeur agronomique moyenne	32,07	35,48	50,54	55,26
5 ^{ème} catégorie	Landes pacagées et parcours peu productifs	10,93	12,38	27,65	29,99

montants exprimés en € /hectare

Un bien pourra être déclassé dans une catégorie inférieure à celle correspondant à sa description s'il présente une mauvaise configuration topographique qui sera appréciée au regard des critères suivants : pente, exposition, altitude, éloignement, accès et morcellement.

2.2 – Cultures spéciales :

Le loyer des parcelles consacrées au maraîchage (hors cultures légumières de plein champ), à l'horticulture ou aux pépinières sera compris entre **364,78 €** et **486,37 €** par hectare.

Le loyer des cultures légumières de plein champ est compris entre le minimum et le maximum fixé pour la 1^{ère} catégorie des terres nues.

ARTICLE 3 : Valeur locative des bâtiments d'exploitation et des maisons d'habitation

Le loyer annuel des bâtiments d'exploitation, loués avec les terres, est calculé distinctement de celui des terres nues. Il est fixé en monnaie entre les minima et maxima définis au présent article. Ce loyer ainsi que les maxima et les minima sont actualisés chaque année selon la variation de l'indice des fermages.

Les bâtiments d'exploitation sont classés en trois catégories :

- **1^{ère} catégorie** : bâtiments fonctionnels (avec, dans le cas des stabulations, une configuration permettant un travail mécanisé), en bon état, disposant d'un bon niveau d'équipements intérieurs et respectant les normes en vigueur en matière d'élevage.
- **2^{ème} catégorie** : bâtiments ne comportant pas tous les éléments de la 1^{ère} catégorie.
- **3^{ème} catégorie** : bâtiments vétustes ou peu fonctionnels ou nécessitant des travaux de mise aux normes.

Pour la période du 1er octobre 2020 au 30 septembre 2021 les minima et maxima de loyer sont les suivants :

<i>en euros par mètre carré utilisable</i>	1^{ère} catégorie		2^{ème} catégorie		3^{ème} catégorie	
	<i>Minimum</i>	<i>Maximum</i>	<i>Minimum</i>	<i>Maximum</i>	<i>Minimum</i>	<i>Maximum</i>
Stabulation pour vaches allaitantes	4,26	5,78	2,74	4,26	1,11	2,74
Stabulation pour vaches laitières hors équipements spécifiques liés à la traite	4,86	6,59	3,04	4,86	1,32	3,04
Bergerie pour ovins viande	7,70	10,54	4,86	7,70	2,13	4,86
Bergerie pour ovins lait avec salle de traite et atelier de transformation	9,83	13,38	6,28	9,83	2,63	6,28
Chèvrerie avec salle de traite et atelier de transformation	11,45	15,71	7,30	11,45	3,14	7,30
Bâtiments pour palmipèdes gras	9,02	12,26	5,67	9,02	2,43	5,67
Bâtiments pour volailles	5,57	7,60	3,55	5,57	1,52	3,55
Bâtiments pour veaux de boucherie	10,54	14,39	6,69	10,54	2,84	6,69
Bâtiments liés à la production porcine	7,30	9,93	4,66	7,30	2,03	4,66
Hangar	1,95	2,43	1,45	1,95	0,96	1,45

Les montants des minima et maxima de loyers des bâtiments destinés **aux activités équestres**, sont majorés de **0,55 %** pour l'année 2020 conformément à la variation de l'indice des fermages 2020 constatée dans le présent arrêté.

La valeur locative des bâtiments spécialisés, ne figurant pas dans le barème établi ci-dessus (séchoirs à tabac, piscicultures...), est égale à 5 % de la valeur vénale du bâtiment. La valeur vénale peut être évaluée d'un commun accord entre les parties ou à dire d'expert (les frais d'expertise sont partagés entre bailleur et preneur).

Les montants des minima et maxima de loyers **des bâtiments d'habitation** sont majorés de **0,66 %** conformément à la variation de l'indice de référence des loyers entre le 2^{ème} trimestre 2019 et la dernière valeur connue du 2^{ème} trimestre 2020.

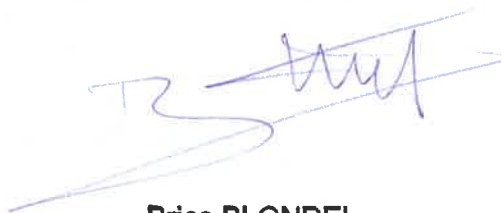
ARTICLE 4 : Surface minimale pour laquelle le fermage s'applique

En application de l'article L.411-3 du code rural, la superficie maximale des parcelles qui ne relèvent pas du statut du fermage, et qui ne constituent pas un corps de ferme ou une partie essentielle de l'exploitation, est fixée comme suit :

- 0 ha 20 pour les terres labourables, prairies et landes en zone A
- 0 ha 40 pour les terres labourables, prairies et landes en zone B
- 0 ha 25 pour les cultures maraîchères, les cultures fruitières et pour les vignes pour l'ensemble du département.

ARTICLE 5 : La secrétaire générale et 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-Pyrénées.

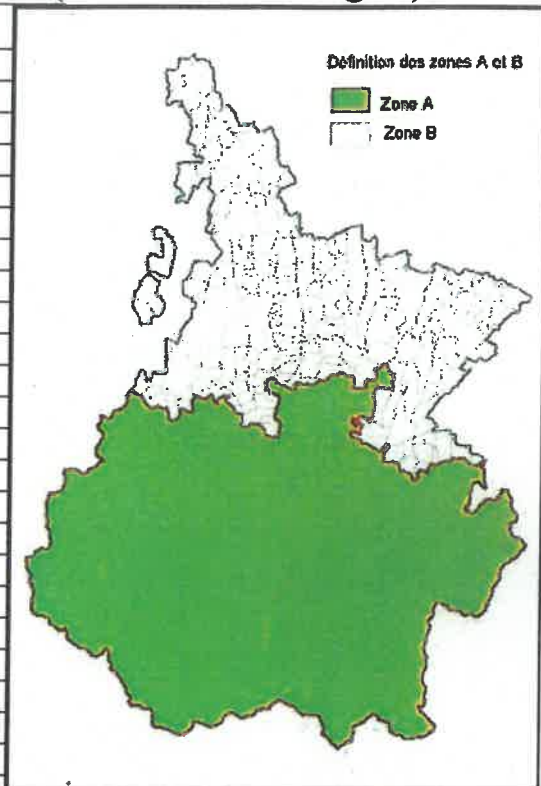
Fait à Tarbes, le **12 AOUT 2020**



Brice BLONDEL

Annexe I : Liste des communes de la zone A (zone de montagne)

ADAST	BIZÈ	GEU		
ADERVIELLE-POUCHERGUES	BONNEMAZON	GEZ		
AGOS-VIDALOS	BOO-SILHEN	GEZ-EZ-ANGLES		
ANCIZAN	BORDERES-LOURON	GOUAUX		
ANLA	BOURG-DE-BIGORRE	GOURGUE		
ANTICHAN	BOURISP	GRAILHEN		
ARAGNOUET	BOURREAC	GREZIAN		
ARBEOST	BRAMEVAQUE	GRUST		
ARCIZAC-EZ-ANGLES	BULAN	GUCHAN		
ARCIZANS-AVANT	BUN	GUCHEN		
ARCIZANS-DESSUS	CADEAC	HAUBAN		
ARDENGOST	CADEILHAN-TRACHERE	HAUTAGET		
ARGELES	CAHARET	HECHES		
ARGELES-GAZOST	CAMOUS	HITTE		
ARMENTEULE	CAMPAN	ILHET		
ARRAS-EN-LAVEDAN	CAMPARAN	ILHEU		
ARRAYOU-LAHITTE	CAPVERN (section A1,A2,A3,AD,AE)	IZAOURT		
ARREAU	CASTELBAJAC	IZAUX		
ARRENS-MARSOUS	CASTERA-LANUSSE	JARRET		
ARRODETS	CASTILLON	JEZEAU		
ARRODETS-EZ-ANGLES	CAUTERETS	JULOS		
ARTALENS-SOUIN	CAZARILH	JUNCALAS		
ARTIGUEMY	CAZAUX-DEBAT	LABASSERE		
ARTIGUES	CAZAUX-FRECHET-AN-CAM.	LABASTIDE		
ASPIN-AURE	CHELLE-SPOU	LABORDE		
ASPIN-EN-LAVEDAN	CHEUST	LANCON		
ASQUE	CHEZE	LANESPEDE	ORIGNAC	SAMURAN
ASTE	CIEUTAT	LAU-BALAGNAS	ORINCLES	SARLABOUS
ASTUGUE	CRECHETS	LAYRISSE	OSSEN	SARP
AUCUN	ENS	LES ANGLÉS	OSSUN-EZ-ANGLES	SARRANCOLIN
AULON	ESBAREICH	LEZIGNAN	OURDE	SASSIS
AVAJAN	ESCONNETS	LIES	OURDIS-COTDOUSSAN	SAZOS
AVENTIGNAN	ESCOTS	LOMBRES	OURDON	SEGUS
AVERAN	ESCOUBES-POUTS	LOMNE	OUSTE	SEICH
AVEUX	ESPARROS	LORTET	OZOUS	SERE-EN-LAVEDAN
AVEZAC-PRAT-LAHITTE	ESPECHE	LOUCRUP	OZON	SERE-LANSO
AYROS-ARBOUX	ESPIELH	LOUDENVIELLE	PAILHAC	SERS
AYZAC-OST	ESQUIEZE-SERE	LOUDERVIELLE	PAREAC	SIRADAN
AZET	ESTAING	LOURDES	PERE	SIREIX
BAGNERES-DE-BIGORRE	ESTARVIELLE	LOURES-BAROUSSE	PEYROUSE	SOST
BANIOS	ESTENSAN	LUC	PIERREFITTE-NESTALAS	SOULOM
BARBAZAN-DESSUS	ESTERRE	LUGAGNAN	POUEYFERRE	THEBE
BAREGES	FERRERE	LUTILHOUS	POUMAROUS	TIBIRAN-JAUNAC
BAREILLES	FERRIERES	LUZ-SAINT-SAUVEUR	POUZAC	TILHOUSE
BARRANCOUEU	FRECHENDETS	MARSAS	PRECHAC	TRAMEZAIGUES
BARRY	FRECHET-AURE	MAULEON-BAROUSSE	RICAUD	TREBONS
BARTRES	GAILLAGOS	MAUVEZIN	RIS	TROUBAT
BATSERE	GAUDENT	MAZOUAU	SACOUÉ	UZ
BAZUS-AURE	GAVARNIE	MERILHEU	SAILHAN	UZER
BAZUS-NESTE	GAZAVE	MOLERE	SAINT-ARROMAN	VIELLA
BEUCENS	GAZOST	MONT	SAINT-CREAC	VIELLE-AURE
BEAUDEAN	GEDRE	MONTEGUT	SAINTE-MARIE	VIELLE-LOURON
BEGOLE	GEMBRIE	MONTSERIE	SAINT-LARY-SOULAN	VIER-BORDES
BENQUE	GENEREST	NESTIER	SAINT-PASTOUS	VIEY
BERBERUST-LIAS	GENOS	NEUILH	SAINT-PE-DE-BIGORRE	VIGER
BERTREN	GER	NISTOS	SAINT-SAVIN	VIGNEC
BETPOUEY	GERDE	OLEAC-DESSUS	SALECHAN	VILLELONGUE
BETTES	GERM	OMEX	SALIGOS	VISCOS
BEYREDE-JUMET	GERMS-SUR-L'OUSSOUET		SALLES	VIZOS



Les communes qui ne sont pas listées dans ce tableau appartiennent à la zone B