



**PRÉFET  
DE L'HÉRAULT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

Montpellier, le **13 OCT. 2023**

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° DDTM34-2023-10-14274**

**constatant les indices des fermages et leurs variations pour l'année 2023  
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**

- 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°2019-10-10732 du 10 octobre 2019 fixant le loyer des bâtiments d'habitation, des terres et des bâtiments d'exploitation,
- VU** l'arrêté ministériel du 18 juillet 2023 constatant pour 2023 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 Fabrice LEVASSORT Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,
- VU** l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 10 octobre 2023,

**ARRÊTE :**

**ARTICLE 1 :** L'indice des fermages est constaté pour 2023 dans l'Hérault à la valeur suivante :

**INDICE NATIONAL : 116,46**

Cet indice, ainsi que toutes les valeurs mentionnées dans le présent arrêté, est applicable pour les échéances annuelles du 1er octobre 2023 au 30 septembre 2024.

**ARTICLE 2 :** La variation d'indice constatée par rapport à l'indice national : **+ 5,63 %**.

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 III).

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 l'annexe I du 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 II au présent arrêté doivent être utilisées pour traduire en monnaie le loyer des cultures viticoles, arboricoles ou oléicoles.

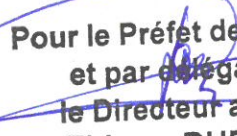
ARTICLE 7 : L'augmentation du loyer des bâtiments d'habitation ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers publiés par l'INSEE et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers constaté. L'indice de référence à prendre en compte est le dernier indice connu à la date d'anniversaire du bail.

ARTICLE 8 : Il est rappelé conformément à l'article L 415-3 que le montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties afférente aux terres agricoles, prévue à [l'article 1394 B bis du code général des impôts](#), doit, lorsque ces terres sont données à bail, être intégralement rétrocédé aux preneurs des terres considérées.

ARTICLE 9 : 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.

Le préfet,

  
**Pour le Préfet de l'Hérault  
et par délégation,  
le Directeur adjoint  
Thierry DURAND**

Annexe I :

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

Une seule zone pour l'ensemble du département

cultures générales

Indice 116,46

prix € /Ha actualisés en fonction de la variation d'indice de +5,63% de 2022/2023

	Nombre de points	Terres labourables	Prairies permanentes	Parcours
<u>1ère catégorie</u>	de 90 à 100			
Prix maximum		199,08	201,49	9,81
Prix minimum		154,30	151,03	7,46
<u>2ème catégorie</u>	de 70 à 89			
Prix maximum		165,41	161,88	8,05
Prix minimum		128,65	125,97	6,11
<u>3ème catégorie</u>	de 50 à 69			
Prix maximum		137,66	135,06	6,47
Prix minimum		97,78	95,51	4,80
<u>4ème catégorie</u>	de 30 à 49			
Prix maximum		106,33	101,00	5,04
Prix minimum		62,33	61,77	2,93
<u>5ème catégorie</u>	de 0 à 29			
Prix maximum		70,78	66,82	3,19
Prix minimum		32,11	30,50	1,47

Annexe I :

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

Une seule zone pour l'ensemble du département

cultures spéciales

Indice 116,46

prix € /Ha actualisés en fonction de la variation d'indice de +5,63% de 2022/2023

	Nombre de points	POMMES	PECHES	OLIVES		PRODUITS MARAICHERS	CULTURES LEGUMIERES		ASPERGES		FRAIS BAILLEUR
				Huile	Table		LEGUMIERES	FRAIS PRENEUR			
<u>1ère catégorie</u>	de 90 à 100										
Prix maximum		1180,88	861,35	1224,72	2398,02	1615,83	600,35	600,35	600,35	2000,99	
Prix minimum		993,11	713,17	890,37	1684,89	1301,18	487,90	487,90	487,90	1544,27	
<u>2ème catégorie</u>	de 70 à 89										
Prix maximum		993,11	764,11	950,02	1859,71	1406,59	496,84	496,84	496,84	1656,05	
Prix minimum		960,97	576,67	608,67	1194,76	1052,09	406,62	406,62	406,62	1286,86	
<u>3ème catégorie</u>	de 50 à 69										
Prix maximum		964,93	618,39	673,21	1318,86	1137,30	467,32	467,32	467,32	1379,80	
Prix minimum		693,71	403,18	360,14	705,31	837,17	289,41	289,41	289,41	965,12	
<u>4ème catégorie</u>	de 30 à 49										
Prix maximum		744,79	432,35	394,76	780,11	897,78	310,37	310,37	310,37	1034,37	
Prix minimum		463,14	322,35	110,26	215,97	362,72	191,05	191,05	191,05	643,60	
<u>5ème catégorie</u>	de 0 à 29										
Prix maximum		496,66	357,04	121,95	238,86	385,69	206,88	206,88	206,88	689,26	
Prix minimum		231,52	169,91	0,00	0,00	195,38	95,84	95,84	95,84	321,28	

Annexe I :

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

Une seule zone pour l'ensemble du département

cultures spéciales (vignes)

Indice 116,46

prix € /Ha actualisés en fonction de la variation d'indice de +5,63% de 2022/2023

NATURE :	Nombre de points	VDT	VDP	Picpoul AOC	Pic St Loup AOC	Coteaux du Languedoc AOC	Minervois AOC	Faugeres AOC	St Chinian AOC	Muscats de Frontignan	Muscats de Mireval	Muscats de Lunel	Muscats de Jean de Minervois	Chardonnay Sauvignon	Syrah	Merlot Cabernet	
DE TERRES :																	
1ère catégorie	de 90 à 100																
Prix maximum		956,02	1 010,88	1 453,91	1 392,49	932,76	1 040,49	1 080,73	1 068,42	1 995,21	1 773,52	1 551,85	1 884,61	2 161,50	1 303,84	1 219,52	1 340,14
Prix minimum		875,80	854,74	1 246,99	1 193,57	793,85	828,35	878,93	865,98	1 781,51	1 583,28	1 385,62	1 721,95	1 555,32	1 116,89	1 044,85	1 092,61
2ème catégorie	de 70 à 89																
Prix maximum		905,24	884,60	1 246,99	1 193,57	799,53	887,77	926,34	918,54	1 781,51	1 583,28	1 385,62	1 721,95	1 810,12	1 117,12	1 045,06	1 148,71
Prix minimum		699,87	733,48	1 039,58	994,63	660,41	708,86	732,67	714,33	1 425,17	1 266,79	1 108,44	1 346,04	1 296,09	930,29	870,79	910,88
3ème catégorie	de 50 à 69																
Prix maximum		725,45	758,55	1 039,58	994,63	666,23	739,80	771,93	764,50	1 425,17	1 266,79	1 108,44	1 346,04	1 543,93	930,49	870,97	963,02
Prix minimum		581,27	580,74	762,04	728,53	485,08	506,17	537,28	523,84	1 082,91	950,07	831,30	1 024,93	1 036,88	744,21	696,61	701,97
4ème catégorie	de 30 à 49																
Prix maximum		600,41	600,41	762,04	728,53	489,86	542,46	566,10	560,70	1 082,91	950,07	831,30	1 024,93	1 235,13	744,36	696,75	728,40
Prix minimum		385,07	397,37	563,11	529,50	352,79	368,12	390,72	381,37	712,56	633,37	554,19	672,94	777,64	558,15	522,53	532,80
5ème catégorie	de 0 à 29																
Prix maximum		398,11	410,76	563,11	529,50	356,25	394,48	411,64	407,72	712,56	633,37	554,19	672,94	910,89	558,27	522,63	546,27
Prix minimum		316,45	305,59	414,84	396,74	264,60	275,20	293,49	285,96	534,39	475,01	415,62	504,67	518,42	372,10	348,30	364,15

**Annexe II :**

**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 2023	
Baux conclus depuis le 11/03/99	Picpoul	l'hl	150	
	Pic St Loup	l'hl	170	
	Autres Coteaux Languedoc	Minervois	l'hl	90
		Faugères	l'hl	100
		St Chinian	l'hl	90
<b>AOP</b>				
(VIN AOC)	Muscat Frontignan	l'hl	220	
	Muscat Mireval	l'hl	190	
	Muscat Lunel	l'hl	170	
	Muscat St Jean de Minervois	l'hl	220	
	Chardonnay	l'hl	95	
	IGP	Sauvignon	l'hl	80
(VIN de CEPAGE)	Syrah	l'hl	70	
	Merlot	l'hl	70	
	Cabernet	l'hl	72	
	Grenache noir	l'hl	70	
	Cinsault rosé	l'hl	69	
	Viognier	l'hl	88	
	Muscat petit grain sec	l'hl	80	
	Pinot noir	l'hl	85	
IGP (Vin de pays)	VDP	l'hl	55	
SANS I G P (Vin de Table)	de 0 à 166 °hl/ha	le °/hl	3,8	
	au-delà de 166 °hl/ha	le °/hl	1,7	
OLIVE	huilerie	le kg	1,1	
	de table	le kg	2,5	
POMME	moyenne	le kg	0,25	

**\* 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 III :**

**DÉFINITION DE L'ÉTAT STANDARD DES ÉQUIPEMENTS SPÉCIFIQUES LOUES PAR BAIL A FERME  
EN VUE D'ACTIVITÉS DE PRÉPARATION ET D'ENTRAÎNEMENT D'ÉQUIDÉS DOMESTIQUES  
ET VALEUR LOCATIVE ACTUALISÉE A COMPTER DE L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL  
CONSTATANT L'INDICE DES FERMAGES POUR L'ANNÉE 2023  
prix € actualisés en fonction de la variation d'indice de +5,63 % de 2022/2023  
Indice 116,46**

EQUIPEMENTS	CRITERES DE L'ETAT STANDARD	VALEUR LOCATIVE ACTUALISEE
Boxes individuels	Surface utile de 9m <sup>2</sup> /animal. Sol dalle béton ou revêtement dur et imperméable antidérapant. Eau et électricité. Ventilation. Bon état d'entretien. Accessibilité normale	103,53 €/box/an
Écurie ouverte (abris paddocks)	Surface 6 m <sup>2</sup> /animal. Ventilation. Accessibilité normale. Bon état d'entretien	9,20 €/m <sup>2</sup> /an
Aire d'évolution (carrière)	1200 m <sup>2</sup> (60x20) / Sol adapté* (terrassment + sable) / Eclairage / Système d'arrosage / Accessibilité	1,15 €/m <sup>2</sup> /an
Aire d'évolution circulaire (rond de longe)	Diamètre 20 m, soit 315 m <sup>2</sup> env. Sol adapté (terrassment + sable) Système d'arrosage. Accessibilité normale	3,45 €/m <sup>2</sup> /an
Sellerie	Surface de 15 m <sup>2</sup> . Local fermant à clé et conforme aux critères des assurances (vol) Électricité. Équipée de porte-selle et porte-filets. Bon état d'entretien	12,65 €/m <sup>2</sup> /an
Enclaves (collectif) (hors prairies)	Surface 500 m <sup>2</sup> par cheval / Sol adapté / clôture en bon état.	0,11 €/m <sup>2</sup> /an
Paddock Détente individuel	100 m <sup>2</sup> /animal / Sol adapté* (terrassment + sable) / Clôture en bon état	0,13 €/m <sup>2</sup> /an
Aire de pansage extérieure	Surface de 6m <sup>2</sup> /cheval / Anneaux d'attache / Sol béton	0,23 €/m <sup>2</sup> /an
Manège	Surface de 800 m <sup>2</sup> / Semi-bardé / Eclairage / Eau/sol sable adapté	9,20 €/m <sup>2</sup> /an
Local d'accueil du public	Surface 25 m <sup>2</sup> . Eau potable et Électricité. Chauffage. WC. Conformité aux normes d'accueil du public. Bon état d'entretien	40,26 €/m <sup>2</sup> /an
Batiment de stockage (Pailles, fourrages et autres, nourritures, matériels)	300 m <sup>2</sup> . 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.	5,75 €/m <sup>2</sup> /an