

Arrêté préfectoral n° DDTM-SAFEB-AGRI-2025-0020

relatif aux minima et maxima des loyers des baux à ferme concernant les terres agricoles, les cultures pérennes, les bâtiments d'exploitation et d'habitation, dans le département de l'Aude pour 2025

Le Préfet de l'Aude,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le Code Rural et notamment l'article L 411-11,

Vu la Loi n° 95-623 du 2 Janvier 1995 relative au prix des fermages,

Vu la Loi n°2010-874 du 27 juillet 2010, de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche, et notamment son article 62,

VU l'arrêté du Ministre de l'Agriculture et de la souveraineté Alimentaire en date du 17 juillet 2024, constatant pour 2024 l'indice national des fermages, pris en application du décret n°2010-1126 du 27 septembre 2010,

VU le Décret du 16/07/2025 portant nomination de Monsieur Alain BUCQUET en qualité de Préfet de l'Aude,

VU l'arrêté préfectoral n°DPPPAT-BCI-2025-033 du 25 août 2025, donnant délégation de signature à Madame Sylvie LEMONNIER, D.D.T.M. de l'Aude,

VU la décision n° DDTM-SICAJ-UJC-2025-019 de la Directrice départementale des territoires et de la mer de l'Aude du 27/08/2025, donnant subdélégation de signature à certains agents de la Direction départementale des territoires et de la mer de l'Aude,

VU l'arrêté n°2013267-0001 du 30 septembre 2013 modifié, relatif à la mise en œuvre du statut du fermage dans le département de l'Aude,

Après consultation de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux lors de sa réunion du 25/11/2025,

Sur proposition de la Directrice Départementale des Territoires et de la Mer de l'Aude,

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

La variation de l'indice national des fermages par rapport à l'année précédente étant de +0,42%, les minima et maxima, tels que prévus par l'article L 411-11 du Code rural, sont actualisés au 1^{er} Octobre 2025, pour les cultures pérennes, aux valeurs à l'hectare mentionnées à l'annexe 1 du présent arrêté, pour l'ensemble du département.

Il est toutefois possible, pour les cultures pérennes uniquement, de continuer à exprimer le loyer en quantité de denrées, conformément à l'arrêté préfectoral n°2013267-0001 du 30 septembre 2013 modifié, dans le respect des quantités de denrées minima et maxima prévues.

À cet effet, il est précisé que pour l'AOP Languedoc, la quantité minimale est fixée à 5 hectolitres / ha et la quantité maximale à 12,5 hectolitres / ha.

ARTICLE 2 :

La variation de l'indice national des fermages par rapport à l'année précédente étant de +0,42%, les minima et maxima, tels que prévus par l'article L 411-11 du Code rural, sont actualisés au 1^{er} Octobre 2025, pour les terres nues, aux valeurs suivantes à l'hectare :

Terres nues	2025	
	Minimum	Maximum
ZONE I	63,26 €	231,97 €
ZONE II	45,19 €	186,78 €
ZONE III	45,19 €	183,77 €
ZONE IV	17,07 €	98,41 €
ZONE V (avec eau)	41,17 €	165,69 €
ZONE V (sans eau)	16,07 €	74,31 €
ZONE VI (avec eau)	50,21 €	210,88 €
ZONE VI (sans eau)	27,11 €	114,48 €

Leur prochaine révision devra intervenir au plus tard le 30 Septembre 2030.

La valeur minimale à l'hectare pour les landes est fixée à 1 €, pour l'ensemble du département.

Les valeurs maximales à l'hectare pour les landes sont fixées pour chaque zone de fermage, aux valeurs minimales retenues pour le loyer des terres nues, telles qu'elles figurent dans le tableau ci dessus.

ARTICLE 3 :

La variation de l'indice national des fermages par rapport à l'année précédente étant de +0,42%, les minima et maxima, tels que prévus par l'article L 411-11 du Code rural, sont actualisés au 1^{er} Octobre 2025, pour les terres destinées au maraîchage intensif et à la culture de pieds mères (sauf serres) et d'asperges, les vergers arboricoles et oléicoles, aux valeurs suivantes à l'hectare, pour l'ensemble du département :

	2025	
	Minimum	Maximum
Arboriculture	225,95 €	1 221,11 €
Oléiculture (huile et olives de table)	108,45 €	977,09 €
maraîchage intensif et la culture de pieds mères (sauf serres) et d'asperges	199,84 €	781,27 €

Leur prochaine révision devra intervenir au plus tard le 30 Septembre 2030.

ARTICLE 4 :

La variation de l'indice national des fermages par rapport à l'année précédente étant de +0,42%, les valeurs minimales et maximales des bâtiments destinés aux activités équestres sont fixées, par actualisation, aux montants figurant à l'annexe 2 du présent arrêté. Elles sont valables pour l'ensemble du département et pour les baux conclus entre le 1^{er} Octobre 2025 et le 30 Septembre 2026. Leur prochaine révision devra intervenir au plus tard le 30 septembre 2027.

ARTICLE 5 :

La variation de l'indice national des fermages par rapport à l'année précédente étant de +0,42%, les valeurs minimales et maximales des bâtiments d'élevage et leurs annexes sont fixées, par actualisation, aux montants figurant à l'annexe 3 du présent arrêté. Elles sont valables pour l'ensemble du département et pour les baux conclus entre le 1^{er} Octobre 2025 et le 30 Septembre 2026. Leur prochaine révision devra intervenir au plus tard le 30 septembre 2027.

ARTICLE 6 :

En application des dispositions de l'article R 411-1 alinéa 2 du Code rural, les valeurs locatives, pour les bâtiments d'habitation loués dans le cadre d'un bail à ferme, sont fixées par mois et par m² de surface privative, telle que définie dans l'arrêté préfectoral n° 2013267-0001 susvisé, pour le département de l'Aude. Après révision, ces valeurs s'établissent à :

Valeur Minimum (V min) : **2,68** euros / m² / mois

Valeur Maximum (V max) : **6,60** euros / m² / mois

Ces valeurs sont indexées annuellement sur l'évolution de l'indice INSEE de référence des loyers (IRL) publié au Journal Officiel. La valeur de référence à prendre en compte est celle du dernier indice connu à la date du 1^{er} janvier 2025, à savoir celui du troisième trimestre de 2024, fixé à 144,51.

Leur prochaine révision devra intervenir au plus tard le 30 septembre 2031.

ARTICLE 7 :

La légalité de cet arrêté peut être contestée devant le tribunal administratif de Montpellier (6 rue Pitot – CS 99002 – 34063 MONTPELLIER CEDEX 02), dans le délai des deux mois qui suivent la date de sa publication.

ARTICLE 8 :

Madame la Directrice Départementale des Territoires et de la Mer de l'Aude est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Carcassonne, le 26 novembre 2025

Pour le Préfet,
et par délégation

La Directrice Département
des Territoires et de la Mer

Sylvie LEMONNIER

Valeurs des minima et maxima pour les cultures pérennes

valeur en € par ha et par an	Valeurs 2025	
	Minimum	Maximum
Vins		
VSIG sans indication de cépage	260,09 €	684,86 €
VSIG avec indication de cépage	285,19 €	899,76 €
Vin de Pays d'Oc rouge et rosé	285,19 €	787,29 €
Vin de Pays d'Oc blanc	285,19 €	976,08 €
Vin de Pays d'Aude rouge et rosé	285,19 €	599,51 €
Vin de Pays d'Aude blanc	285,19 €	843,53 €
Corbières AOP	263,10 €	662,77 €
Minervois AOP	263,10 €	662,77 €
Fitou	334,40 €	770,22 €
Clape - Quartouze	263,10 €	941,94 €
Blanquette de Limoux	417,66 €	940,88 €
Crémant de Limoux	661,68 €	1 129,28 €
Rivesaltes	203,85 €	447,87 €
Muscat de Rivesaltes	488,04 €	977,09 €
Côteaux du Cabardes	260,09 €	712,98 €
Côteaux de la Malepère	301,26 €	618,59 €
Languedoc	263,10 €	662,77 €

actualisation

Équipements pour activités équestres		2025		Rappel 2024	
		Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
		actualisation		actualisation	
Box, locaux annexes (rangements, soins, sellerie, sanitaires) (€ / unité)	Bâtiment neuf	243,88	673,85	242,86	671,03
	Bâtiment de plus de 10 ans	158,35	439,21	157,69	437,38
Hangars à matériel et fourrages (€ / m²)	Bâtiment neuf	7,75	18,96	7,71	18,88
	Bâtiment de plus de 10 ans	5,20	12,25	5,18	12,20
Fumière (€ / m²)	Bâtiment neuf	8,90	20,11	8,86	20,03
	Bâtiment de plus de 10 ans	5,55	7,86	5,52	7,83
Surfaces de travail, aires d'évolution extérieures (carières, marcheurs, rond de longe...) (€ / m²)	Bâtiment neuf	1,04	3,35	1,03	3,34
	Bâtiment de plus de 10 ans	1,04	2,31	1,03	2,30
Aires d'évolution intérieures (manège, sols hippiques ...) (€ / m²)	Bâtiment neuf	15,49	24,51	15,43	24,40
	Bâtiment de plus de 10 ans	9,94	15,61	9,90	15,54
Tribune (€ / m²)	Bâtiment neuf	48,89	61,26	48,69	61,00
	Bâtiment de plus de 10 ans	32,25	40,10	32,12	39,93
Accueil public (vestiaires – club house-sanitaires) (€ / m²)	Bâtiment neuf	61,14	110,15	60,89	109,69
	Bâtiment de plus de 10 ans	40,00	71,20	39,83	70,90
mode de fixation des mini / maxi		actualisation		actualisation	

**Valeurs minima et maxima
pour les loyers des bâtiments d'exploitation**

Bâtiments d'élevage et annexes		2025		Rappel 2024	
VACHES LAITIÈRES		Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Stabulation libre – entravée – paillée - logettes €/VL	Bâtiment neuf	179,16	353,68	178,41	352,20
	Bâtiment de plus de 10 ans	116,74	230,02	116,25	229,05
VACHES ALLAITANTES					
Stabulation libre - entravée €/VA+veau	Bâtiment neuf	97,09	282,03	96,69	280,85
	Bâtiment de plus de 10 ans	63,57	183,77	63,31	183,01
OVINS					
Bergerie non aménagée €/m2	Bâtiment neuf	3,35	7,86	3,34	7,83
	Bâtiment de plus de 10 ans	2,20	5,20	2,19	5,18
Bergerie aménagements intérieurs €/m2	Bâtiment neuf	8,90	12,36	8,86	12,31
	Bâtiment de plus de 10 ans	5,55	7,86	5,52	7,83
CAPRINS					
Chèvrerie non aménagée €/m2	Bâtiment neuf	3,35	7,86	3,34	7,83
	Bâtiment de plus de 10 ans	2,20	5,20	2,19	5,18
Chèvrerie aménagements intérieurs €/m2	Bâtiment neuf	10,06	14,56	10,02	14,50
	Bâtiment de plus de 10 ans	6,70	9,60	6,67	9,55
PORCINS					
Cabane €/place	Bâtiment neuf	40,22	217,07	40,05	216,16
	Bâtiment de plus de 10 ans	25,66	141,01	25,55	140,42
Maternité €/place	Bâtiment neuf	156,50	234,87	155,85	233,88
	Bâtiment de plus de 10 ans	100,56	145,40	100,14	144,80
Verraterie et gestantes €/place	Bâtiment neuf	62,53	86,11	62,26	85,75
	Bâtiment de plus de 10 ans	40,22	55,94	40,05	55,71
Post sevrage €/place	Bâtiment neuf	10,06	17,91	10,02	17,84
	Bâtiment de plus de 10 ans	6,70	11,21	6,67	11,16
Engraissement €/place	Bâtiment neuf	11,10	23,58	11,05	23,48
	Bâtiment de plus de 10 ans	7,75	15,72	7,71	15,66
		Actualisation		actualisation	

Valeurs minima et maxima pour les loyers des bâtiments d'exploitation

BATIMENT AVICOLE ET CUNICOLE

Bâtiment traditionnel €/m2	Bâtiment neuf	6,70	14,56	6,67	14,50
	Bâtiment de plus de 10 ans	4,40	10,18	4,38	10,13
Bâtiment type tunnel €/m2	Bâtiment neuf	2,78	5,08	2,77	5,06
	Bâtiment de plus de 10 ans	1,85	3,35	1,84	3,34

Actualisation

actualisation

BÂTIMENTS DE STOCKAGE, POUR TOUTES LES PRODUCTIONS

		2025		Rappel 2024	
		Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Hangars à matériel, fourrages et récoltes (hors tunnels) €/m²	Bâtiment neuf	3,35	7,86	3,34	7,83
	Bâtiment de plus de 10 ans	2,20	5,08	2,19	5,06
Tunnels de stockage		1,15	2,43	1,15	2,42

Actualisation

actualisation

STOCKAGE DES DEJECTIONS

		Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Plate forme à fumier €/m2	Bâtiment neuf	3,35	9,01	3,34	8,98
	Bâtiment de plus de 10 ans	2,20	5,66	2,19	5,64
Fosse universelle €/m2	Bâtiment neuf	3,81	6,82	3,80	6,79
	Bâtiment de plus de 10 ans	2,43	4,51	2,42	4,49
Ouvrage en géomembrane €/m2	Bâtiment neuf	1,04	2,31	1,03	2,30
	Bâtiment de plus de 10 ans	0,70	1,50	0,69	1,49
Fosse a lisier €/m2	Bâtiment neuf	2,20	6,01	2,19	5,99
	Bâtiment de plus de 10 ans	1,38	3,93	1,38	3,91

SALLE DE TRAITE

		Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Vaches laitières *hors robot €/unité	Bâtiment neuf	1229,81	14539,29	1224,67	14478,48
	Bâtiment de plus de 10 ans	792,91	9506,77	789,59	9467,01
Brebis laitières €/unité	Bâtiment neuf	977,84	1599,68	973,75	1592,99
	Bâtiment de plus de 10 ans	633,40	1034,48	630,75	1030,15
Chèvres €/unité	Bâtiment neuf	798,68	7963,72	795,34	7930,42
	Bâtiment de plus de 10 ans	516,66	5178,16	514,50	5156,50

Actualisation

Actualisation