



**PRÉFET
DES HAUTES-
ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale des territoires
Service de l'agriculture & des espaces ruraux**

Gap le 26 SEP. 2025

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 05-2025-09-26-00006

application du statut du fermage pour l'année 2025- 2026

Le Préfet des Hautes-Alpes

- VU** le code rural et de la pêche maritime, notamment son article L. 411-11 ;
- VU** la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010, notamment son article 62 ;
- VU** le décret n° 201-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et de ses composantes ;
- VU** l'arrêté du ministre de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire en date du 23 juillet 2025 constatant pour l'année 2025 l'indice national des fermages ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 1647 en date du 29 septembre 1995 relatif à l'application du statut du fermage, modifié par l'arrêté préfectoral modificatif n° 1663 du 30 septembre 1996, par l'arrêté préfectoral modificatif n° 292-7 du 19 octobre 2006, par l'arrêté préfectoral modificatif n° 2010-29164 du 18 octobre 2010, par l'arrêté préfectoral modificatif n° 2012-277-0009 du 03 octobre 2012, par l'arrêté préfectoral n° 2012-277-0010 du 03 octobre 2012 ; par l'arrêté préfectoral n° 2013-287-044 du 14 octobre 2013 ; par l'arrêté préfectoral n° 2014-276-0005 du 3 octobre 2014 ; par l'arrêté préfectoral n° 2015-265-1 du 22 septembre 2015 ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°05-2025-08-25-00024 du 25-08-2025 portant délégation de signature à M. Thierry DURAND, Directeur Départemental des Territoires des Hautes-Alpes ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° du n° 05-2025-08-26-00006 du 26-08-2025 portant de subdélégation de Thierry DURAND, Directeur Départemental des Territoires des Hautes-Alpes à certains agents placés sous son autorité ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 05-2024-12-09--00001 du 9 décembre 2024 d'application du statut du fermage pour l'année 2024-2025 ;

CONSIDERANT l'avis de la Commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 23 septembre 2025 ;

A R R E T E

Article 1^{er} : Constatation de l'indice national des fermages s'appliquant au département

L'indice national des fermages, qui se substitue conformément à la réglementation, sur tout le territoire, aux indices départementaux, s'établit pour 2025 à **123,06**; l'année 2009 constituant la base de référence 100. La variation de l'indice national des fermages s'appliquant à l'ensemble du département par rapport à l'année **2024 est de + 0,42 %**.

Cette variation de l'indice national des fermages s'explique :

- pour 60 % de l'évolution du revenu brut du revenu de l'entreprise agricole à l'hectare constaté sur le plan national au cours de cinq années précédentes
- pour 40 % de l'évolution du niveau général des prix de l'année précédente

Article 2 : Période d'application du nouvel indice de fermage

Le nouvel indice de fermage s'applique pour toutes les échéances annuelles s'inscrivant entre le 1^{er} Octobre 2025 et le 30 septembre 2026.

Article 3 : Règles d'actualisation du prix de fermage d'un bail

Pour les terres nues (en polyculture et élevage ou les alpages et parcours) et bâtiments d'exploitation, le bailleur et le preneur actualisent le prix du fermage au moyen de la variation de l'indice national des fermages. **Le loyer est encadré par les prix minima et maxima des terres figurant à l'article 5** du présent arrêté, suivant le classement des qualités des terres décrit à l'article 4 et modulo, le cas échéant la majoration et/ou la minoration éventuelle selon les critères de l'article 6.

Pour les cultures pérennes, arboricoles et viticoles, le bailleur et le preneur évaluent le prix du fermage en fonction de la qualité de la terre et du cours des denrées. **Le loyer reste encadré par le rendement minima et maxima des terres figurant à l'article 7** et en appliquant le cours des denrées de l'article 9, modulo le cas échéant la majoration et/ou la minoration éventuelle selon les critères de l'article 6.

Article 4 : Classement des terres (voir annexe en fin de document)

Pour tenir compte de la diversité des sols et de leur productivité, le classement des parcelles de l'exploitation sera effectué entre les parties en utilisant les critères du tableau annexé au présent arrêté.

Dans ce tableau, l'expression « production annuelle de référence » désigne la moyenne des valeurs non extrêmes des productions annuelles de la parcelle considérée au cours des cinq années précédant la conclusion du contrat de fermage entre les parties.

Sa valeur est calculée en retranchant, à la somme des cinq valeurs de production annuelle de la période considérée, les valeurs minimale et maximale atteintes au cours de cette même période et en divisant le tout par trois (appelée la « moyenne olympique »)

Article 5 : Minima et maxima des terres nues et des bâtiments d'exploitation

A compter du 1^{er} octobre 2025 et jusqu'au 30 septembre 2026, le loyer des terres nues et bâtiments d'exploitation devra être compris dans les intervalles minimaux et maximaux déterminés par le tableau ci-après :

		Polyculture et élevage	Alpages et parcours
Terres de première qualité	maximum	250,70 €/ha	
	minimum	115,93 €/ha	
Terres de deuxième qualité	maximum	214,31 €/ha	
	minimum	88,68 €/ha	
Terres de troisième qualité	maximum	142,86 €/ha	49,20 €/ha
	minimum	61,54 €/ha	11,49 €/ha
Terres de quatrième qualité	maximum	107,83 €/ha	23,18 €/ha
	minimum	29,68 €/ha	8,79 €/ha

Article 6 : Majoration et minoration de la valeur locative

Une fois la valeur locative définie par le tableau de l'article 5, il est possible et non obligatoire de faire varier cette valeur locative selon les critères ci-dessous.

Les 5 critères suivants **pourront** être appliqués à la valeur locative du bail.

1 – Suivant la situation de l'exploitation

Exposition pente, altitude :

- très bien située : + 5 %
- mal située : - 5 %

2- Suivant les accès

- terres accessibles à tous les engins de culture : + 5 %
- terres non accessibles aux machines modernes de récoltes de céréales et de fourrages : - 10 %
- terres accessibles aux seuls animaux avec prise en compte de l'éloignement par rapport à l'étable : - 15 % à - 25 %

3 – Suivant la forme des parcelles

- parcelles dont les limites les plus longues sont parallèles à partir d'une surface de 50 ares : + 5 %
- autres formes : suivant la facilité de travail et en tenant compte de la surface et de la complexité des formes et des parcelles - 5 % à - 20 %

4 – Suivant la structure des parcelles :

Ilôt exploité d'un seul tenant dont la superficie est :

- inférieure à 50 ares : - 20 %
- comprise entre 50 a et 1 ha : 0

- comprise entre 1 ha et :et 3 ha : + 10 %
- comprise entre 3 ha et 6 ha : + 20 %
- avec majoration de 2 % par ha supplémentaire jusqu'à 10 ha

5- – Suivant la durée du bail :

- bail à long terme (25 ans) : +15 %
- bail à long terme (18 ans) : + 10%
- bail renouvelé sans clause de reprise : + 5 %
- bail renouvelé avec clause de reprise : - 10 %

6 – Suivant la présence d'une irrigation sur la ou les parcelle

Non irriguée : - 5 à -10 % (suivant la production envisagée)

Irrigation gravitaire non entretenue : 0 % à – 5 % (suivant la production envisagée)

Irrigation gravitaire entretenue : + 5 %

Irrigation par aspersion : + 10 %

Article 7 : Minima et maxima des vergers et des vignobles

A compter du 1^{er} octobre 2025 et jusqu'au 30 septembre 2026, les loyers des terres nues et bâtiments d'exploitation exprimés en quantités de denrées en vertu de la dérogation prévue à l'article L.411-11 du Code rural, devront être compris dans les intervalles déterminés par le tableau ci-après :

		Vergers à pommes ou à poires	Vignobles
Terres de première qualité	minimum	2975 kg/ha	
	maximum	3600 kg/ha	
Terres de deuxième qualité	minimum	2125 kg/ha	
	maximum	2975 kg/ha	
Terres de troisième qualité	minimum	1615 kg/ha	
	maximum	2125 kg/ha	
Vignobles	minimum		200 l/ha
	maximum		800 l/ha

Article 8 : Cours des denrées pour l'arboriculture et la viticulture

Les cours moyens des denrées- poires et pommes d'une part, vin d'autre part- servant au calcul des prix des baux à ferme, respectivement pour l'arboriculture et la viticulture, sont constatés aux montants suivants :

- pommes : **0,352 €/kg**
- poires : **0,799 €/kg**
- vin : **12,924 €/degré/hl.**

Dans ce cas le montant du fermage est obtenu en multipliant la quantité de denrée par le cours moyen de la denrée choisie qui est fixé chaque année par cet arrêté préfectoral.

Le montant et les fourchettes sont susceptibles d'être modulés en fonction des majorations et minorations définies à l'article 6.

Article 9 : responsabilité de l'exécution

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Hautes-Alpes, et Monsieur 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-Alpes.

Article 10 : recours

Le présent arrêté est susceptible de recours devant le tribunal administratif de Marseille (adresse : 31 rue Jean-François LECA 13235 Marseille Cedex 2) territorialement compétent, dans un délai de deux mois à compter de sa publication. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Pour le Préfet et par délégation,
Le Directeur départemental des Territoires
Pour le DDT et par subdélégation
Le Chef du Service Agriculture et Espaces Ruraux



Cédric CONTEAU

ANNEXE		UNIQUE		À L'ARRÊTÉ		PRÉFECTORAL		DU		01		OCTOBRE		2025		PORTANT		APPLICATION		DU		STATUT		DES		FERMAGES	
terres nues	terres de 1 ^{ère} qualité				terres de 2 ^{ème} qualité				terres de 3 ^{ème} qualité				terres de 4 ^{ème} qualité														
	production annuelle de référence supérieure ou égale à	production annuelle de référence inférieure à			production annuelle de référence supérieure ou égale à	production annuelle de référence inférieure à			production annuelle de référence supérieure ou égale à	production annuelle de référence inférieure à			production annuelle de référence supérieure ou égale à	production annuelle de référence inférieure à			production annuelle de référence supérieure ou égale à	production annuelle de référence inférieure à			production annuelle de référence supérieure ou égale à	production annuelle de référence inférieure à			production annuelle de référence supérieure ou égale à	production annuelle de référence inférieure à	
céréales	50 q/ha			+ ∞	40 q/ha	50 q/ha			35 q/ha	40 q/ha			25 q/ha	35 q/ha							35 q/ha						
fouillage sec	95 q/ha			+ ∞	80 q/ha	95 q/ha			60 q/ha	80 q/ha			40 q/ha	60 q/ha							60 q/ha						
maïs grain	90q/ha			+ ∞																							
tournesol	25 q/ha			+ ∞	15 q/ha	25 q/ha																					
colza	32 q/ha			+ ∞																							

terres plantées	terres de 1 ^{ère} qualité		terres de 2 ^{ème} qualité		terres de 3 ^{ème} qualité		terres de 4 ^{ème} qualité	
	production annuelle de référence supérieure ou égale à	production annuelle de référence inférieure à	annuelle de référence supérieure ou	production annuelle de référence inférieure à	production annuelle de référence supérieure ou égale à	production annuelle de référence inférieure à	production annuelle de référence supérieure ou égale à	production annuelle de référence inférieure à
pommes	400 q/ha	+ ∞	350 q/ha	400 q/ha	300 q/ha	350 q/ha		
poires	350 q/ha	+ ∞	250 q/ha	350 q/ha	190 q/ha	250 q/ha		
lavandin	125 kg d'es/ha	+ ∞	90 kg d'ess/ha	125 kg d'ess/ha	70 kg d'ess/ha	90 kg d'ess/ha	60 kg d'ess/ha	70 kg d'ess/ha
lavande	35 kg d'ess/ha	+ ∞	25 kg d'ess/ha	35 kg d'ess/ha	15 kg d'ess/ha	25 kg d'ess/ha	10 kg d'ess/ha	15 kg d'ess/ha

pâturages (non cultivables par moyens mécaniques)	terres de 1 ^{ère} qualité		terres de 2 ^{ème} qualité		terres de 3 ^{ème} qualité		terres de 4 ^{ème} qualité	
	production annuelle de référence supérieure ou égale à	production annuelle de référence inférieure à	annuelle de référence supérieure ou	production annuelle de référence inférieure à	production annuelle de référence supérieure ou égale à	production annuelle de référence inférieure à	production annuelle de référence supérieure ou égale à	production annuelle de référence inférieure à
ovins pendant période de pacage					5 brebis / ha	+ ∞	3 brebis / ha	5 brebis / ha
bovins pendant période de pacage					0,7 bovins /ha	+ ∞	0,4 bovins /ha	0,7 bovins /ha