



**PRÉFET
DES LANDES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer
Service économie agricole**

Arrêté n°2026-1243 fixant les modalités de calcul du prix des baux à ferme pour le département des Landes

Le préfet,

Vu le livre IV du Code rural et de la pêche maritime relatif aux baux ruraux et notamment les articles L.411-11 à L.411-24, R.411-1 et R.411-9-1 à R.411-9-3 ;

Vu le décret du 26 mars 2025 portant nomination de Monsieur Gilles CLAVREUL, préfet des Landes ;

Vu l'arrêté du ministre de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Souveraineté alimentaire en date du 11 août 2026 constatant l'indice national des fermages ;

Vu l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre 2026 publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques ;

Vu l'arrêté du préfet des Landes n°2017-376 du 31 mars 2017, fixant les modalités de calcul du prix des baux à ferme pour le département des Landes ;

Vu les travaux préparatoires de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux du 12 janvier 2026 et du 25 juin 2026 ;

Vu l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 15 septembre 2026 ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer ;

arrête :

Article 1^{er} : Le prix de chaque fermage est établi, dans le département des Landes, conformément aux dispositions du présent arrêté.

Le loyer des maisons d'habitation, d'une part, et celui des terres et des bâtiments d'exploitation d'autre part, est fixé en monnaie.

Toutefois, le loyer des terres portant des cultures permanentes et des bâtiments d'exploitation y afférents peut être évalué en une quantité de denrée.

Article 2 : Le présent arrêté s'applique à la totalité des communes du département des Landes. En cas de défrichement réalisé aux frais du preneur, la gratuité du fermage est acquise pendant trois ans.

Article 3 : Le loyer des terres est déterminé en fonction de leur vocation culturale et de leur valeur agronomique.

- A/ Terres en cultures générales :

On distingue trois catégories :

- Catégorie 1 :

Bonnes terres profondes de vallées ou de coteaux fertiles, même en légère pente, terres de bonne valeur agronomique, irriguée et ou drainée si nécessaire, de très bonne configuration, supportant toutes les cultures habituellement pratiquées et obtenant les meilleurs rendements.

- Catégorie 2 :

Terres de qualité agronomique moyenne à passable, aux rendements moyens ou irréguliers, limités par la profondeur du sol, la présence de cailloux ou l'humidité.

- Catégorie 3 :

Terres pauvres ou excessivement caillouteuses, ou très humides sans possibilité de drainage, souvent destinées aux prairies naturelles.

- B/ Terres plantées en vignes :

On distingue : les vignes en Appellation d'Origine Contrôlée, celles destinées à produire des vins d'une Identification Géographique Protégée et celle destinées à produire des vins de table ou de distillation.

- C/ Terres en cultures maraîchères :

Est considérée comme terre de culture maraîchère toute parcelle ou ensemble de parcelles, d'une superficie supérieure à 50 ares, affectés principalement à une activité maraîchère spécialisée caractérisée par la succession de plusieurs cultures légumières au cours d'une même année culturale et part des techniques culturales adaptées (irrigation).

Ne relèvent pas de cette catégorie les parcelles consacrées à des cultures légumières de plein champ intégrées dans une rotation de grandes cultures, même lorsque celles-ci portent une production légumière.

- D/ Terres plantées en kiwis :

Sont concernées toutes les terres plantées en Actinidias à la date d'effet du bail.

- E/ Terres à vocation kiwicole :

Ce sont d'excellentes terres situées dans l'aire de production kiwis de l'Adour,

disposant d'un accès à l'eau suffisant et présentant des caractéristiques pédoclimatiques permettant à un verger de kiwis d'exprimer pleinement son potentiel, que le preneur plante à ses frais avec l'accord du propriétaire à la signature du bail.

Article 4 : Le loyer des bâtiments d'élevage est fixé en fonction de leur destination, par place d'animal logé ou par m² ou par bâtiment, selon leur état d'entretien, leur fonctionnalité et les résultats techniques qu'on peut en attendre.

Le loyer des bâtiments destinés à l'élevage de chevaux et aux activités équestres est fixé selon trois catégories et doublement encadré sur la base d'une grille multicritères et de prix minimum et maximum absolus.

Le loyer des bâtiments de stockage de fourrage et de matériel est fixé par m² selon leur fonctionnalité et leur état d'entretien.

On distingue deux catégories :

- Catégorie 1 : bâtiments ou hangars fermés sur au moins trois côtés, ayant les dimensions minimales suivantes :
 - hauteur sous trait : 4 m
 - profondeur : 7 m
 - largeur des portes : 3,5 m
- Catégorie 2 : autres bâtiments de construction traditionnelle ou non, ne répondant aux dimensions de la catégorie 1

Article 5 : Le loyer des maisons d'habitation comprises dans un bail rural est fixé par catégories en fonction de leur état d'entretien et de conservation, de leur importance, de leur confort et de leur situation par rapport à l'exploitation.

La superficie à prendre en compte pour le calcul du prix des loyers des bâtiments d'habitation est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1 mètre 80.

- A/ Pour tenir compte de l'importance des bâtiments d'habitation, la superficie est retenue pour :
 - 90 % pour les mètres carrés compris entre 101 et 120 m²,
 - 50 % pour les mètres carrés compris entre 121 et 150 m²,
 - 20 % pour les mètres carrés compris entre 151 et 200 m².

Pour les mètres carrés au-delà de 200 m², le coefficient sera à négocier entre les parties : il sera nécessairement inférieur ou égal à 20 %.

- B/ Les prix des loyers des bâtiments d'habitation sont déterminés en fonction de leur classement dans une des trois catégories 1, 2, 3 définies au c) ci-après, dont

les caractéristiques tiennent compte de leur état d'entretien et de conservation, de leur confort et de leur situation par rapport à l'exploitation.

Les caractéristiques d'état d'entretien et de conservation, de confort et de performance énergétique sont appréciées au regard des dispositions législatives et réglementaires en vigueur relatives à la décence des logements.

Est considéré comme décent le logement qui répond aux caractéristiques de décence définies par les textes en vigueur, notamment en matière de sécurité, de salubrité, d'équipements et de performance énergétique.

Pour l'application du présent arrêté, la performance énergétique du logement est prise en compte dans l'appréciation de son niveau de confort et de son état général, notamment au regard de la qualité de l'isolation des parois, des menuiseries extérieures et des équipements de chauffage.

Les logements ne répondant pas aux critères réglementaires de décence, notamment en matière de performance énergétique, ne peuvent être classés au 1er niveau défini au a) ci-après.

a) État d'entretien et de conservation, confort

1er niveau :

- isolation sol, mur, toiture performante ;
- menuiseries extérieures à isolation renforcée (double vitrage ou équivalent) ;
- assainissement collectif ou individuel non polluant ;
- viabilisation en eau potable froide et chaude ;
- équipements électriques en bon état ;
- cuisine en bon état ;
- salle de bains comprenant un lavabo avec une baignoire ou une douche
- WC intérieur ;
- système de chauffage performant et adapté au logement.

2ème niveau :

- isolation sol, mur, toiture moyenne ;
- menuiseries extérieures présentant une isolation satisfaisante ;
- assainissement collectif ou individuel non polluant ;
- viabilisation en eau potable froide et chaude ;
- équipements électriques en état moyen ;
- cuisine en état moyen ;
- salles de bains ou salle d'eau comprenant un lavabo avec une baignoire ou une douche ;
- WC intérieur ;
- système de chauffage fonctionnel mais d'efficacité énergétique moyenne.

3ème niveau :

- Isolation insuffisante ou dégradée ;
- menuiseries extérieures peu performantes ;
- assainissement collectif ou individuel non polluant ;
- viabilisation en eau potable froide et chaude ;

- équipements électriques en fonctionnement (sous baguette) ;
- pièce avec un évier ;
- salle d'eau comprenant une baignoire ou une douche ;
- WC intérieur
- système de chauffage ancien ou peu performant.

Chacun de ces niveaux est affecté d'une note variant de 10 à 60 :

- pour le 1er niveau : de 40 à 60 ;
- pour le 2ème niveau : de 20 à 40 ;
- pour le 3ème niveau : de 10 à 20.

b) Situation par rapport à l'exploitation

Pour tenir compte de la situation des bâtiments d'habitation, il est attribué une seconde note variant de 10 à 40 et déterminée de la façon suivante :

- pour un bâtiment d'habitation séparé des bâtiments d'exploitation : de 30 à 40 ;
- pour un bâtiment d'habitation attenant aux bâtiments d'exploitation : de 20 à 30 ;
- pour un bâtiment d'habitation qui subit des nuisances du fait des bâtiments d'exploitation : de 10 à 20.

c) Définition des catégories de bâtiments d'habitation

Un logement ne satisfaisant pas aux critères de décence prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur ne peut être classé en catégorie 1.

Lorsque le logement fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique, celui-ci constitue un élément d'appréciation du classement du bâtiment.

Le classement d'un bâtiment d'habitation dans une des trois catégories 1, 2, 3 est fonction de sa note globale, égale à la somme des notes définies au a) et au b) ci-dessus :

	Note globale
Catégorie 1	de 70 à 100
Catégorie 2	de 40 à 70
Catégorie 3	de 20 à 40

Article 6 : Pour les fonds loués constitués de terres, le calcul du loyer annuel est établi en fonction de la surface des terres et d'un montant à l'hectare et par an obligatoirement prévu dans les limites suivantes :

- A/ Terres en cultures générales :

	Minimum	Maximum
--	---------	---------

Catégorie 1	≥ 173,90 €	≤ 231,88 €
Catégorie 2	≥ 104,33 €	< 173,90 €
Catégorie 3	≥ 46,38 €	< 104,33 €

- B/ Terres plantées en vignes :

Quand le prix est fixé en monnaie

	Minimum	Maximum
Vin sans IG	300,00 €	400,00 €
Vin AOP Tursan	450,00 €	600,00 €
Vin IGP Landes	450,00 €	600,00 €
Vin IGP Gascogne	450,00 €	600,00 €

Quand le prix est fixé en denrée

	Minimum	Maximum
Vin sans IG	7,5 hl	10 hl
Vin AOP Tursan	4 hl	6 hl
Vin IGP Landes	5,5 hl	8 hl
Vin IGP Gascogne	5,5 hl	8 hl

Il est retenu le prix des vins AOP Tursan, IGP Landes de la dernière récolte payé intégralement par la coopérative des vignerons de Chalosse-Tursan

Pour les autres vignes, il est retenu le prix des vins sans IG et des vins IGP Gascogne constatés sur la dernière période de douze mois, dans le département du Gers, au stade première commercialisation en vrac (source FAM-SRISE) soit :

- 85,26 € / hl pour les vins sans IG
- 113,19 € / hl pour les vins AOP Tursan
- 89,94 € / hl pour les vins IGP Landes
- 92,31 € / hl pour les vins IGP Gascogne

- C/ Terres en cultures maraîchères :

	Minimum	Maximum
Cat 1	≥ 510,12 €	≤ 857,93 €
Cat 2	≥ 162,31 €	< 510,12 €

- D/ Terres plantées en kiwis :

	Minimum	Maximum
Plantation de moins de	162,31 €	231,88 €

5 ans		
Plantation de 5 à 25 ans	1 959,32 €	3 918,64 €
Plantation de plus de 25 ans	Valeur locative diminuée de 10 % par an	

- E/ Terres à vocation kiwicole :

	Minimum	Maximum
Les 4 premières années	162,31 €	231,88 €
À partir de la cinquième année	811,55 €	1 159,37 €

Article 7 : Pour les fonds loués constitués de bâtiments d'élevage ou destinés aux activités équestres, le calcul du loyer annuel est établi par place ou par m² de surface et par catégorie en fonction des valeurs de référence annexées au présent arrêté. Pour les fonds loués constitués de bâtiments de stockage, le calcul du loyer annuel est établi par m² de surface et par catégorie

	Minimum	Maximum
Catégorie 1	≥ 1,65 €	≤ 2,73 €
Catégorie 2	≥ 1,09 €	< 1,65 €

Article 8 : Pour les fonds loués constitués de maisons d'habitation, le calcul du loyer annuel est établi par m² et par catégorie

- a) Le loyer annuel par m² correspondant à la note globale maximale 100 est fixé à 116,59 €/m²/an
- b) Les prix minima et maxima de chaque catégorie, établis par m² et par an, sont, par conséquent, fixés comme suit :

	Note globale	Prix mini	Prix maxi
Catégorie 1	de 70 à 100	≥ 81,61 €	≤ 116,59 €
Catégorie 2	de 40 à 70	≥ 46,64 €	< 81,61 €
Catégorie 3	de 20 à 40	≥ 23,32 €	< 46,64 €

Article 9 : Les minima et maxima déterminés aux articles 6 et 7 et les loyers convenus entre les parties sont actualisés chaque année selon la variation de l'indice national constaté par arrêté du ministre de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Souveraineté alimentaire.

Pour l'année 2026, il s'établit à 127,04.

Les minima et maxima déterminés au b de l'article 8 et les loyers convenus entre les parties sont actualisés chaque année selon la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'institut national de la statistique et des études économiques constaté au deuxième trimestre.

Pour le deuxième trimestre 2026, il s'établit à 148,37.

Les prix des loyers des surfaces en vignes, lorsqu'ils sont fixés en denrées, sont actualisés chaque année par l'arrêté préfectoral constatant l'indice des fermages.

Article 10 : Il sera mentionné dans le bail :

- pour chaque parcelle ou pour chaque ensemble ou sous-ensemble de parcelles, sa surface ainsi que sa nature et le montant en monnaie par hectare et par an, exprimant la valeur locative (pour les surfaces en vignes, la valeur locative sera exprimée au choix des parties en monnaie ou en quantité de denrées) ;

- s'il y a lieu, le loyer, en monnaie, afférent à l'habitation.

Le montant global des baux de 9 ans résulte de la somme des loyers en monnaie, et éventuellement du loyer en vin-fermage.

Pour les terres à vocation kiwicole, le bail établi sera de longue durée en application des articles L416-1 à L416-9 du code rural et mentionnera une indemnité due par le bailleur au preneur sortant. Le montant de cette indemnité sera fonction de la production moyenne constatée sur les parcelles libérées au cours des trois dernières récoltes précédant la sortie du preneur.

Article 11 : Pour les baux de longue durée ou en cas de clause de reprise, le prix de base du bail de 9 ans, tel qu'il résulte des dispositions ci-dessus, peut être majoré ou minoré dans les limites suivantes :

- majoration de 15 % pour les baux de 18 ans,
- majoration de 18 % pour les baux de 25 ans
- majoration de 50 % pour les baux cessibles incluant les majorations pour les baux long terme,
- minoration de 10 % en cas d'insertion d'une clause de reprise sexennale pour les baux de 9 ans.

Le montant de ces majorations ou minorations sera spécifié dans le bail ainsi que le prix final du fermage en découlant.

Ces majorations ne s'appliquent pas aux baux des terres à vocation kiwicole.

Article 12 : L'arrêté n°2017-376 du 31 mars 2017 est abrogé.

Article 13 : Les dispositions du présent arrêté s'appliquent aux baux conclus ou renouvelés à compter de la date de publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la préfecture des Landes.

Article 14 : La secrétaire générale de la préfecture des Landes et le directeur départemental des territoires et de la mer 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 Landes.

Mont-de-Marsan, le

30 SEP. 2026



Le préfet des Landes

Gilles CLAVREUL

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique, le Ministre compétent ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

30 SEP. 2028

La préfecture des Landes

Gilles CLAVREUL

Le préfet des Landes, Monsieur le Préfet, a l'honneur de vous adresser ci-joint le rapport que vous lui avez demandé de vous adresser par votre lettre du 15 septembre 2028. Ce rapport est le fruit d'une mission d'information que vous lui avez confiée. Il vous expose les conclusions auxquelles il est parvenu au cours de sa mission. Il vous expose également les observations qu'il a recueillies au cours de sa mission. Il vous expose enfin les conclusions auxquelles il est parvenu au cours de sa mission. Il vous expose également les observations qu'il a recueillies au cours de sa mission. Il vous expose enfin les conclusions auxquelles il est parvenu au cours de sa mission.