



PRÉFET DE TARN-ET-GARONNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES
Service Économie Agricole
Bureau Agriculture Durable Exploitations et Forêts

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° 82-2023-09-29-00001 FIXANT L'INDICE DÉPARTEMENTAL DES FERMAGES ET LES VALEURS À PRENDRE EN COMPTE POUR LES LOYERS DE LA CAMPAGNE 2023-2024.

Le préfet de Tarn-et-Garonne,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

- VU** le code rural et notamment les articles L. 411-11 et suivants,
- VU** l'article 62 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche modifiant l'article L 411-11 du code rural relatif au prix du bail rural,
- VU** le décret n° 2010-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et de ses composantes,
- VU** l'arrêté ministériel du 18 juillet 2023 constatant pour l'année 2023 l'indice national des fermages,
- VU** l'avis du ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté Industrielle et Numérique du 16 juillet 2023, relatif à l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre de 2023,
- VU** l'arrêté préfectoral n° 87-237 du 10 mars 1987 définissant les 3 zones retenues pour la fixation de la surface minimum d'installation,
- VU** le décret n°2017-1100 du 15 juin 2017 relatif aux tribunaux paritaires des baux ruraux et aux commissions consultatives paritaires départementales des baux ruraux;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 2022-169 du 24 mars 2022 précisant les modalités d'application du statut du fermage dans le département de Tarn-et-Garonne,
- VU** l'arrêté préfectoral n° 82-2023-06-08-00005 du 8 juin 2023 donnant délégation de signature à Mme Lucie CHADOURNE-FACON, directrice départementale des territoires,
- VU** l'arrêté préfectoral n° 82-2023-08-01-00003 du 1^{er} août 2023 donnant subdélégation de signature aux chefs de service et à certains agents de la direction départementale des territoires,
- VU** l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en sa séance du 26 septembre 2023,

ARRÊTE :

Article 1^{er} :

L'indice des fermages pour l'ensemble du département est fixé pour 2023 à la valeur de **116,46**.

Article 2 :

La variation de l'indice s'établit à **+ 5,63 %**.

Cet indice est applicable aux échéances situées dans la période du **1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024**.

Article 3 :

Les valeurs des fermages pour les terres nues seront situées entre les maxima et les minima actualisés ci-après :

ZONE	Minimum	Maximum
ZONE 1 : Plaines et vallées	116,06 €/ha	270,86 €/ha
ZONE 2 : Coteaux et terrasses	77,17 €/ha	232,16 €/ha
ZONE 3 : Causse et Quercy	58,01 €/ha	174,13 €/ha

Ces zones sont celles délimitées par l'arrêté préfectoral n° 87-237 du 10 mars 1987, relatif à la définition de la surface minimum d'installation prévue au schéma directeur départemental des structures agricoles défini par l'arrêté du 28 janvier 1986. (Voir annexe 1)

Les valeurs établies ci-dessus sont également applicables lorsqu'il s'agit d'activités équestres réputées agricoles au sens du code rural et de la pêche maritime (article L. 311-1).

Les exploitations situées à cheval sur deux zones sont réputées être dans la zone où se trouve le siège social de l'exploitation

Article 4 :

Le loyer des bâtiments d'habitation doit être compris entre un maximum et un minimum en euro par mètre carré et par mois sans distinction de zone, et en fonction du confort et de l'état constaté en référence à la grille de critères d'appréciation des caractéristiques de l'habitation figurant en annexe.

Le loyer des bâtiments d'habitation indexé sur l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) est actualisé ainsi qu'il suit :

PÉRIODES	Valeur de l'IRL au 01/07	Taux d'actualisation de l'IRL au 01/07	Minimum en € par m² et par mois	Maximum en € par m² et par mois
2020	130,57	+ 0,65 %	1,18	5,62
2021	131,12	+ 0,42 %	1,18	5,64
2022	135,84	+ 3,60 %	1,22	5,84
2023	140,59	3,49 %	1,26	6,04

La valeur du point de la grille de critères d'appréciation est fixée à **0,055 €**.

Le niveau le plus haut de la grille, soit 110 points, correspond au montant maximum de loyer de **6,04 €/m²/mois**. (voir annexe 2)

Le niveau le plus bas de la grille, soit 23 points, correspond au montant minimum de loyer de **1,26 €/m²/mois**. (voir annexe 2)

Le loyer s'entend par mois et par mètre carré habitable tel que défini par la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété bâtie.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux logements indécents et insalubres tels que définis par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002. Ces logements sont par ailleurs définis par l'article 187 de la loi SRU et l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 pour les logements indécents et les articles L 1331-26 à 31 du code de la santé publique pour les logements insalubres.

Ce loyer s'applique sans distinction de zone en fonction du confort et de l'état.

Article 5 :

Le loyer annuel des bâtiments d'exploitation sera déterminé par les parties entre les minima et maxima figurant parmi les catégories de la grille ci-après.

Il est fixé conformément au tableau ci-après et actualisé selon la variation de l'indice national des fermages.

Nature du bâtiment	Prix du loyer (en €/m ² /an)	
	MINI	MAXI
Bâtiments de surface utile supérieure à 100 m ² , à la couverture médiocre, sans fermeture latérale, sol en terre et avec électricité.	1,33	1,64
Bâtiments de surface utile supérieure à 100 m ² avec fermetures latérales en dur, hauteur utile de 5 m (au minimum) avec courant électrique et courant triphasé, couverture sans gouttière.	2,13	2,83

Le montant du loyer sera fixé selon l'état général et à l'appréciation des parties.

Le montant du loyer des bâtiments ne rentrant pas dans les catégories définies ci-dessus sera librement déterminé par les parties.

Concernant les activités équestres autres que réputées agricoles au sens du code rural et de la pêche maritime (L. 311-1.), le loyer des bâtiments et des structures spécifiques à ces activités sera librement déterminé par les parties.

Article 6 :

Le loyer des installations spécifiques équestres sera déterminé par les parties entre les minima et maxima figurant parmi les catégories de la grille ci-après. Ce loyer concerne exclusivement des activités équestres réputées agricoles au sens du code rural. Il s'entend donc hors activités équestres purement commerciales ou de spectacle. Il est actualisé selon la variation de l'indice national des fermages.

Bâtiments OU Eléments à louer	Montant par m ² de surface intérieure utilisable (en €/m ² /mois)	
	MINI	MAXI
Boxes et équipements annexes	0,69	8,46
Ecuries / Stabulation et équipements annexes	0,17	0,69
Carrière (aire d'évolution non couverte)	0,05	0,54
Manège / Carrière couverte et éléments accessoires d'aménagement (Aire d'évolution couverte, partiellement ou complètement fermé sur les côtés)	0,27	1,31
Club house / locaux d'accueil du public	1,27	5,06

Article 7 : le présent arrêté peut faire, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du préfet de Tarn-et-Garonne ;
- d'un recours hiérarchique auprès du ministre de l'Agriculture et de l'Alimentation ;
- d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulouse 68 rue Raymond-IV 31 000 Toulouse. Le tribunal administratif peut être saisi par courrier ou par la voie de l'application Télérecours, accessible par le lien : <http://telerecours.fr>

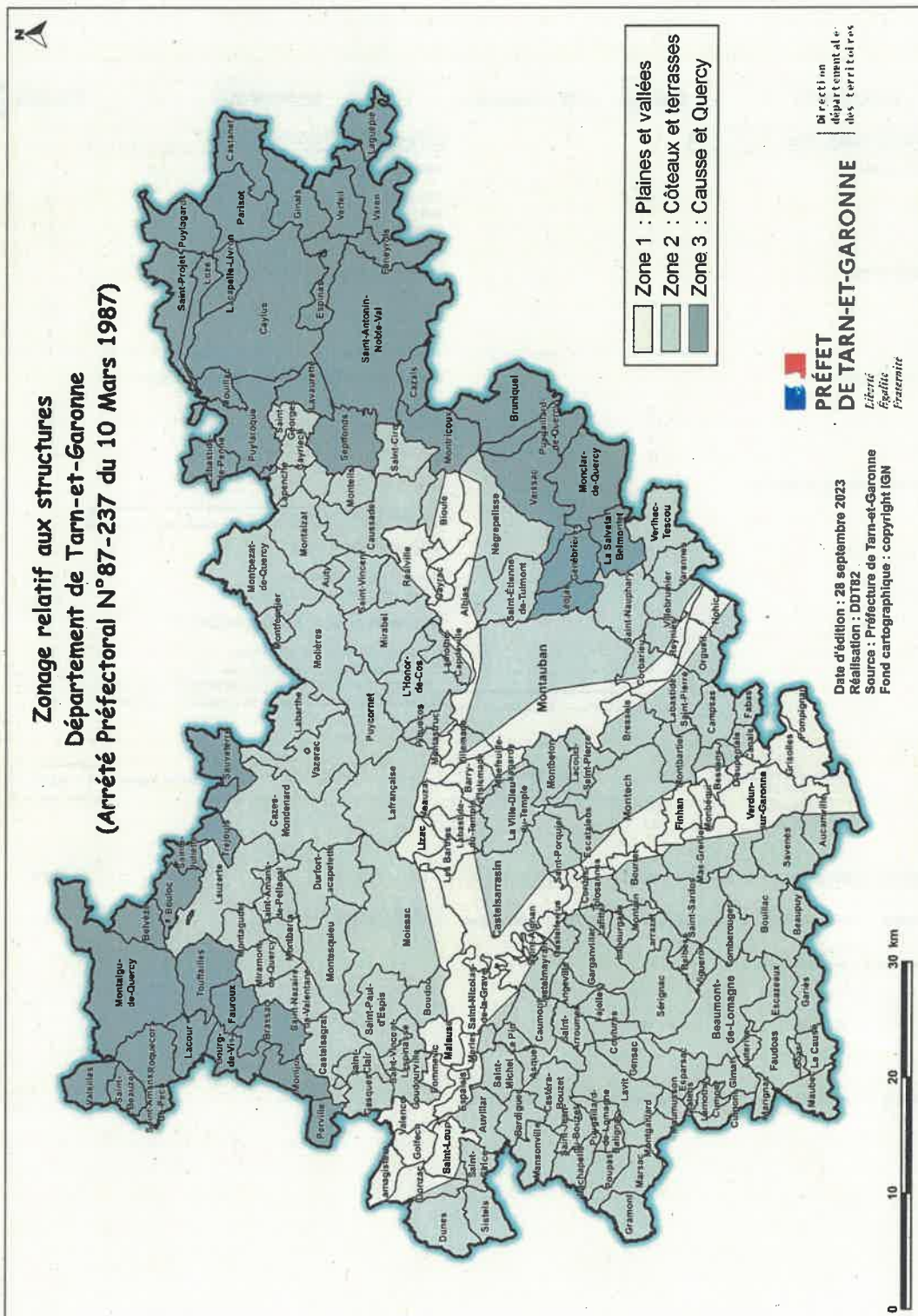
Article 8 : la directrice départementale des territoires est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera inscrit au recueil des actes administratifs des services de l'État en Tarn-et-Garonne.

Fait à Montauban, le 29 septembre 2023

Le préfet,
pour le préfet et par délégation,
La directrice départementale des
territoires
pour la directrice départementale
Le chef du service économie agricole

François MILHAU

ANNEXE 1



ANNEXE 2

ANNEXE

DESCRIPTION	BAREME	NOTE CONTRADICTOIRE	DESCRIPTION	BAREME	NOTE CONTRADICTOIRE
ETAT GENERAL DE L'HABITATION			EQUIPEMENTS DE CONFORT		
STRUCTURE GROS OEUVRE			INSTALLATION ELECTRIQUE		
ETAT NEUF	10		ETAT NEUF	10	
BON ETAT	7		BON ETAT	7	
ETAT D'USAGE	4		ETAT D'USAGE	4	
MAUVAIS ETAT	1		MAUVAIS ETAT	1	
TOITURE ET CHARPENTE			EAU ET SANITAIRES		
ETAT NEUF	10		ETAT NEUF	10	
BON ETAT	7		BON ETAT	7	
ETAT D'USAGE	4		ETAT D'USAGE	4	
MAUVAIS ETAT	1		MAUVAIS ETAT	1	
MENAGERIES ET HUISSERIES			INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET VENTILATION		
ETAT NEUF	10		ETAT NEUF	10	
BON ETAT	7		BON ETAT	7	
ETAT D'USAGE	4		ETAT D'USAGE	4	
MAUVAIS ETAT	1		MAUVAIS ETAT	1	
PEINTURES ET REVETEMENTS INTERIEURS			SOUS-TOTAL		
ETAT NEUF	10				
BON ETAT	7				
ETAT D'USAGE	4				
MAUVAIS ETAT	1				
SOL INTERIEUR			CRITERE DE SITUATION		
ETAT NEUF	10		SITUATION-ORIENTATION		
BON ETAT	7		FAÇADE PRINCIPALE EXPOSEE AU SUD	10	
ETAT D'USAGE	4		FAÇADE PRINCIPALE EXPOSEE AU NORD	5	
MAUVAIS ETAT	1		PROXIMITE ET LIASON AVEC L'EXPLOITATION		
SOUS-TOTAL			PROCHE DES BATIMENTS D'EXPLOITATION	10	
			ELOIGNEE DES BATIMENTS D'EXPLOITATION	5	
			LIEE A DES BATIMENTS TECHNIQUES ET NOTAMMENT DES ETABLES	5	
			SEPEREE DES BATIMENTS TECHNIQUES ET NOTAMMENT DES ETABLES	10	
			SOUS-TOTAL		
NOMBRE TOTAL DE POINTS		NOTE TOTALE CONTRADICTOIRE		VALEUR DU POINT	
MAXIMUM	110			0,055	
MINIMUM	23				
MONTANT MENSUEL MINIMUM DU LOYER POUR UNE HABITATION DE 100 M2 (PAR M2)			1,26 €	soit	126 € / mois
MONTANT MENSUEL MAXIMUM DU LOYER POUR UNE HABITATION DE 100 M2 (PAR M2)			6,04 €	soit	604 € / mois
REDUCTIONS APPLICABLES POUR PORTE SURFACE					
DE 100 A 120 M2	5,00 %		5,74 €		
DE 120 A 150 M2	15,00 %		5,13 €		
AU DESSUS DE 150 M2	30,00 %		4,23 €		
MONTANT MENSUEL MAXIMUM DU LOYER APRES APPLICATION DES REDUCTIONS (PAR M2)					
					/ mois