



PRÉFET DE TARN-ET-GARONNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES  
TERRITOIRES DE TARN ET GARONNE

**Service de l'économie agricole**

A.P. n° 82-2018-09-28-0003

**ARRÊTE FIXANT L'INDICE DÉPARTEMENTAL DES FERMAGES  
ET LES VALEURS A PRENDRE EN COMPTE POUR LES LOYERS  
DE LA CAMPAGNE 2018-2019**

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 L411-11 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 20 juillet 2018 constatant pour l'année 2018 l'indice national des fermages,

Vu l'avis du 13 juillet 2018 du ministère de l'économie et des finances relatif à l'indice de référence des loyers pour le deuxième trimestre 2018,

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 l'arrêté préfectoral n° 2014-328-0006 du 24 octobre 2014 précisant les modalités d'application du statut du fermage dans le département de Tarn-et-Garonne,

Vu l'arrêté préfectoral n° 82-2017-02-02-002 du 2 février 2017 de M. le préfet de Tarn-et-Garonne donnant délégation de signature à M. Fabien MENU, directeur départemental des territoires,

Vu l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en sa séance du 26 septembre 2018,

Sur proposition du directeur départemental des territoires de Tarn-et-Garonne,

## ARRÊTE

### ARTICLE 1 :

L'indice des fermages pour l'ensemble du département est fixé pour 2018 à la valeur de **103,05**.

### ARTICLE 2 :

La variation de l'indice s'établit à **- 3,04 %**.

Cet indice est applicable aux échéances situées dans la période du **1<sup>er</sup> octobre 2018 au 30 septembre 2019**.

### ARTICLE 3 :

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

<b>ZONE</b>	<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>
ZONE 1 : plaines et vallées	102,70€/ha	239,64€/ha
ZONE 2 : coteaux et terrasses	68,29€/ha	205,41€/ha
ZONE 3 : Causse et Quercy	51,33€/ha	154,07€/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.

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 distinction de zone, et en fonction du confort et de l'état, constatés en référence à la grille de critères d'appréciation des caractéristiques de l'habitation, figurant ci-après.

Grille de critères d'appréciation des caractéristiques de l'habitation :

DESCRIPTION	BAREME	NOTE CONTRADICTOIRE	DESCRIPTION	BAREME
<b>ETAT GENERAL DE L'HABITATION</b>			<b>EQUIPEMENTS DE CONFORT</b>	
<b>STRUCTURE GROS OEUVRE</b>			<b>INSTALLATION ELECTRIQUE</b>	
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
<b>TOITURE ET CHARPENTE</b>			<b>EAU ET SANITAIRES</b>	
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
<b>MENUISERIES ET HUISSERIES</b>			<b>INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET VENTILATION</b>	
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
<b>PEINTURES ET REVETEMENTS INTERIEURS</b>			<b>SOUS-TOTAL</b>	
ETAT NEUF	10			
BON ETAT	7			
ETAT D'USAGE	4			
MAUVAIS ETAT	1			
<b>SOL INTERIEUR</b>			<b>CRITERE DE SITUATION</b>	
ETAT NEUF	10			
BON ETAT	7			
ETAT D'USAGE	4			
MAUVAIS ETAT	1			
<b>SOUS-TOTAL</b>			<b>SITUATION-ORIENTATION</b>	
			FACADE PRINCIPALE EXPOSEE AU SUD	10
			FACADE PRINCIPALE EXPOSEE AU NORD	5
			<b>PROXIMITE ET LIAISON AVEC L'EXPLOITATION</b>	
			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
			<b>SOUS-TOTAL</b>	
<b>NOMBRE TOTAL DE POINTS</b>		<b>NOTE TOTALE CONTRADICTOIRE</b>		<b>VALEUR DU POINT</b>
MAXIMUM	110			<b>0,050</b>
MINIMUM	23			

**MONTANT MENSUEL MINIMUM DU LOYER POUR UNE HABITATION DE 100 M2 (PAR M2)** **1,15 €** soit **115 €**

**MONTANT MENSUEL MAXIMUM DU LOYER POUR UNE HABITATION DE 100 M2 (PAR M2)** **5,50 €** soit **550 €**

**REDUCTIONS APPLICABLES POUR FORTE SURFACE**

DE 100 A 120 M2	5,00 %	5,23 €
DE 120 A 150 M2	16,00 %	4,68 €
AU DESSUS DE 150 M2	30,00 %	3,85 €

**MONTANT MENSUEL MAXIMUM DU LOYER APRES APPLICATION DES REDUCTIONS (PAR M2)**

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 m <sup>2</sup> et par mois	Maximum en € par m <sup>2</sup> et par mois
2014	125,15	+ 0,57 %	1,13	5,39
2015	125,25	+ 0,08 %	1,13	5,39
2016	125,25	+ 0,00 %	1,13	5,39
2017	126,19	+ 0,75 %	1,14	5,43
<b>2018</b>	<b>127,77</b>	<b>+ 1,25 %</b>	<b>1,15</b>	<b>5,50</b>

Le montant maximum du loyer est de **5,50 euros** par m<sup>2</sup> et par mois, s'appliquant au niveau le plus élevé de la grille de critères, soit un niveau de 110 points.

La valeur du point de la grille de critères d'appréciation reste fixée à 0,05 euro.

Au niveau le plus bas de la grille, soit 23 points, correspond ainsi le montant minimum de loyer de **1,15 euro** par m<sup>2</sup> et par mois.

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 :**

Pour le règlement des échéances de 2018-2019 des baux des cultures pérennes exprimés en denrées, le cours moyen à prendre en compte est le suivant :

Vin: **55,00€** par hectolitre

## **ARTICLE 6 :**

Le loyer annuel des bâtiments d'exploitation est fixé conformément au tableau ci-après :

<b>Nature du bâtiment</b>	<b>Prix du loyer</b>
Bâtiments de surface utile supérieure à 100 m <sup>2</sup> , à la couverture médiocre, sans fermeture latérale, sol en terre et avec électricité.	<b>1,18€/m<sup>2</sup> à 1,45€/m<sup>2</sup></b>
Bâtiments de surface utile supérieure à 100 m <sup>2</sup> avec fermetures latérales en dur, hauteur utile de 5 m (au minimum) avec courant électrique et courant triphasé, couverture sans gouttière.	<b>1,89€/m<sup>2</sup> à 2,50€/m<sup>2</sup></b> selon état général, 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.

Dans le cas d'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 ne rentrant pas dans les catégories définies ci-dessus sera librement déterminé par les parties.

## **ARTICLE 7 :**

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 des fermages pour la campagne 2017-2018.

<b>Eléments à louer</b>	<b>MINI</b>	<b>MAXI</b>
Boxes et équipements annexes	0,61	7,50
Ecuries / Stabulation et équipements annexes	0,15	0,61
Carrière (aire d'évolution non couverte)	0,05	0,47
Manège / Carrière couverte et éléments accessoires d'aménagement (Aire d'évolution couverte, partiellement ou complètement fermé sur les côtés)	0,25	1,16
Club house / locaux d'accueil du public	1,12	4,48

**ARTICLE 8 :**

Le directeur départemental des territoires est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture.

MONTAUBAN, le **28 SEP. 2010**

P/le préfet et par délégation  
Le directeur départemental des territoires



Fabien MENU