



PREFET DE TARN-ET-GARONNE

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES DE TARN ET GARONNE

Service de l'économie agricole et rurale

A.P. n° 82-2015-10-01-013

**ARRÊTE FIXANT L'INDICE DÉPARTEMENTAL DES FERMAGES
ET LES VALEURS A PRENDRE EN COMPTE POUR LES LOYERS
DE LA CAMPAGNE 2015-2016**

Le préfet de Tarn-et-Garonne

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 2015 constatant pour l'année 2015 l'indice national des fermages,

Vu l'avis du 23 juillet 2015 de la direction de l'information légale et administrative (Premier ministre) relatif à l'indice de référence des loyers pour le deuxième trimestre 2015,

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° 2015-070-0007 du 11 mars 2015 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 28 septembre 2015,

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 2015 à la valeur de **110,05**.

ARTICLE 2 :

La variation de l'indice s'établit à + **1,61 %**.

Cet indice est applicable aux échéances situées dans la période du **1^{er} octobre 2015 au 30 septembre 2016**.

ARTICLE 3 :

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

ZONE (1)	Minimum	Maximum
ZONE 1 : plaines et vallées	109,58 €/ha	255,68 €/ha
ZONE 2 : coteaux et terrasses	72,87 €/ha	219,16 €/ha
ZONE 3 : Causse et Quercy	54,77 €/ha	164,38 €/ha

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, 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	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	
MENUISERIES 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		CRITERE DE SITUATION		
BON ETAT	7		SITUATION-ORIENTATION		
ETAT D'USAGE	4		FACADE PRINCIPALE EXPOSEE AU SUD	10	
MAUVAIS ETAT	1		FACADE PRINCIPALE EXPOSEE AU NORD	5	
SOL INTERIEUR			PROXIMITE ET LIAISON AVEC L'EXPLOITATION		
ETAT NEUF	10		PROCHE DES BATIMENTS D'EXPLOITATION	10	
BON ETAT	7		ELOIGNEE DES BATIMENTS D'EXPLOITATION	5	
ETAT D'USAGE	4		LIEE A DES BATIMENTS TECHNIQUES ET NOTAMMENT DES ETABLES	5	
MAUVAIS ETAT	1		SEPEREE DES BATIMENTS TECHNIQUES ET NOTAMMENT DES ETABLES	10	
SOUS-TOTAL			SOUS-TOTAL		
NOMBRE TOTAL DE POINTS		NOTE TOTALE CONTRADICTOIRE	VALEUR DU POINT		0,049
MAXIMUM	110	0			
MINIMUM	23				

MONTANT MENSUEL MINIMUM DU LOYER POUR UNE HABITATION DE 100 M2 (PAR M2) 1,13 € soit 113 € / mois

MONTANT MENSUEL MAXIMUM DU LOYER POUR UNE HABITATION DE 100 M2 (PAR M2) 5,39 € soit 539 € / mois

REDUCTIONS APPLICABLES POUR FORTE SURFACE

DE 100 A 120 M2	5,00%	5,12 €	/ mois
DE 120 A 150 M2	15,00%	4,58 €	/ mois
AU DESSUS DE 150 M2	30,00%	3,77 €	/ mois

MONTANT MENSUEL MAXIMUM DU LOYER APRES APPLICATION DES REDUCTIONS (PAR M2) soit / mois

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

PERIODES	Valeur de l'IRL au 01/07	Taux d'actualisation de L'IRL au 01/07	Minimum en € par m ² et par mois	Maximum en € par m ² et par mois
2011	120,31	+ 1,73 %	1,09	5,19
2012	122,96	+ 2,20%	1,11	5,30
2013	124,44	+ 1,20%	1,12	5,36
2014	125,15	+ 0,57%	1,13	5,39
2015	125,25	+ 0,08%	1,13	5,39

Le montant maximum du loyer est de **5,39 euros** par m² 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 ainsi fixée à 0,049 euro.

Au niveau le plus bas de la grille, soit 23 points, correspond ainsi le montant minimum de loyer de **1,13 euro** par m² 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 2015-2016 des baux des cultures pérennes exprimés en denrées, le cours moyen à prendre en compte est le suivant :

- Vin : **50,00 €** par hectolitre

ARTICLE 6 :

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

Nature du bâtiment	Prix du loyer
Bâtiments de surface utile supérieure à 100 m ² , à la couverture médiocre, sans fermeture latérale, sol en terre et avec électricité.	1,27 €/m² à 1,55 €/m²
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.	2,02 €/m² à 2,68 €/m² 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 2014-2015.

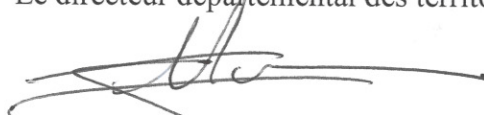
Bâtiments OU Éléments à louer	Montant par m² de surface intérieure utilisable en €/m²/mois	
	MINI	MAXI
Boxes et équipements annexes	0,65	8,00
Ecuries / Stabulation et équipements annexes	0,15	0,65
Carrière <i>(aire d'évolution non couverte)</i>	0,05	0,49
Manège / Carrière couverte et éléments accessoires d'aménagement <i>(Aire d'évolution couverte, partiellement ou complètement fermé sur les côtés)</i>	0,27	1,25
Club house / locaux d'accueil du public	1,20	4,78

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 - 1 OCT. 2015

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



Fabien MENU