PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Arrêté préfectoral portant actualisation annuelle des indices de fermages pour la campagne 2023-2024

Le préfet de la région Occitanie,
préfet de la Haute-Garonne,
Officier de la Légion d'honneur,
Commandeur de l'ordre national du Mérite,

Vu le code rural et de la pêche maritime (CRPM), et notamment les articles L. 411-3 et L. 411-11 et suivants ;

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 le décret n° 2017-1100 du 15 juin 2017 relatif aux commissions consultatives paritaires départementales des baux ruraux (CCPDBR) ;

Vu l'arrêté du ministère de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire du 18 juillet 2023 constatant pour 2023 l'indice national des fermages ;

Vu l'avis du ministère de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique relatif à l'indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre 2023, en date du 13 juillet 2023, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 1er octobre 1995 fixant la composition de l'indice des fermages ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 22 octobre 2001 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2006 portant réglementation des conventions Pluriannuelles d'exploitation agricole ou de pâturage ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 29 juin 2009 fixant les modalités de calcul du prix des baux des bâtiments d'habitation ;

Vu l'avis émis le 11 septembre 2023 par la Commission consultative paritaire départementale des baux ruraux ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne,

Arrête :

Art. 1er. : Actualisation annuelle des fermages au regard du nouvel indice national 2023

L'indice national des fermages arrêté, pour l'année 2023, est de **116,46** et sa variation par rapport à l'année précédente est de **+ 5,63 %**.

À compter du 1er octobre 2023 et jusqu'au 30 septembre 2024, les valeurs maximales et minimales du prix des fermages concernant toutes les terres sauf les terres à vigne, sont fixées comme suit, en euros par hectare :

	Zone 1 : Coteaux du Gers, les Vallées, le Lauragais	Zone 2 : Coteaux de Gascogne, la Rivière, le Volvestre	Zone 3 : Les Pyrénées Centrales
Valeur minimale	36,45 €/ha	30,98 €/ha	25,50 €/ha
Valeur maximale	218,75 €/ha	185,94 €/ha	153,13 €/ha

Pour les terres soumises au maraîchage intensif, les valeurs minimales et maximales varient de dix à vingt-deux fois la valeur minimale de la zone 1 soit de 364,50 € à 801,9 € par hectare.

Pour les vergers, la valeur locative des terres est obtenue par application d'un coefficient multiplicateur aux minima et maxima tels que définis pour chaque zone dans le tableau du présent article pouvant varier de une à quatre suivant l'âge et l'état.

Art. 2. : Pour les vignes

Les quantités minimale et maximale exprimées en hectolitres de vin par hectare, sont les suivantes :

Catégories	Minimum	Maximum
Vin de consommation courante	3 hl	10 hl
Vin d'appellation d'origine contrôlée	2 hl	10 hl

Les cours devant servir de base au règlement du prix des baux à ferme à compter du 1er novembre 2023 et jusqu'au 31 octobre 2024, concernant les terres portant des vignes, sont fixés comme suit :

	Prix en €/hl	Prix minimum en €/ha	Prix maximum en €/ha
AOP Fronton	122,51	245,02	1 225,10
Vin IGP (1)	82,10	246,30	821
Vin sans IG (2)	74,99	224,97	749,90

(1) avec indication géographique protégée (2) sans indication géographique

Pour l'AOC Fronton, les prix de fermage seront établis entre deux et dix fois la valeur de l'hectolitre.
Pour les vins avec IGP et les vins sans IG, les prix de fermage seront établis entre trois et dix fois la valeur de l'hectolitre.

Art. 3. : Superficie minimum des biens soumis au statut du fermage

La superficie minimum des biens soumis au statut du fermage ne constituant ni un corps de ferme, ni des parties essentielles d'une exploitation agricole est fixée à :

Terres de polyculture : • Petite région agricole des Pyrénées centrales : • Reste du département :	 0,40 ha 2,50 ha
Vignes et Vergers (tout le département) :	0,35 ha
Cultures maraîchères et florales (tout le département) :	0,10 ha
Landes et Friches (tout le département) :	3,00 ha

Art. 4. : Réactualisation de l'indexation du loyer annuel des bâtiments d'exploitation

Après application de la variation de l'indice national des fermages 2023, les montants des loyers des bâtiments sont fixés comme suit selon les trois catégories identifiées :

Catégorie	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Catégorie 1	1,76 €/m²	1,78 €/m²	1,81 €/m²
Catégorie 2	2,59 €/m²	2,61 €/m²	2,66 €/m²
Catégorie 3	3,41 €/m²	3,45 €/m²	3,50 €/m²

- Catégorie 1 : bâtiments de plus de 100 m², à la couverture médiocre, sans fermeture latérale, sol en terre avec électricité.
- Catégorie 2 : bâtiments de superficie utile supérieure ou égale à 200 m², avec deux fermetures latérales en dur, hauteur utile de cinq mètres avec courant électrique et courant triphasé, couverture moyenne sans gouttière.
- Catégorie 3 : bâtiments de superficie utile supérieure ou égale à 200 m², avec trois fermetures latérales en dur, hauteur utile de cinq mètres avec courant électrique et courant triphasé, couverture en bon état et sol cimenté.

Le montant du loyer d'un bâtiment spécialisé ne rentrant pas dans l'une de ces trois catégories (bâtiments spécialisés pour élevage hors sol, poulailler, porcherie, activités équestres, serre de production maraîchère ou florale) sera librement déterminé entre les parties qui pourront faire appel à l'arbitrage d'un expert.

Les bâtiments de moins de 100 m² ou en mauvais état ne font pas l'objet d'un loyer.

Art. 5. : Détermination de la valeur locative des bâtiments d'habitation

5.1. - Surface utile

Elle est égale à la somme de la surface habitable du logement et de la moitié des surfaces annexes à usage exclusif de l'occupant du logement, en dehors de tout local consacré à l'exploitation dans la limite du plafond de 25 m² pour tenir compte des particularités des logements agricoles.

Ces annexes, dont l'accès est facile et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m, peuvent être des celliers, caves, buanderies, garages, débarras et combles.

5.2. - Catégories de logement

Trois catégories de logement sont définies au regard d'une grille de notation fournie ci-après. Cette grille permet l'attribution de points en prenant en compte les critères d'entretien, de conservation, d'importance et de confort ainsi que la situation du logement par rapport à l'exploitation.

Le nombre de points obtenus, dans une fourchette allant de 22 à 96, correspond à la catégorie A, B ou C suivant une qualité décroissante du logement dont les seuils sont ainsi fixés :

	Nombre de points
Catégorie A	72 à 96
Catégorie B	47 à 71
Catégorie C	6 à 46

GRILLE DE NOTATION DU LOGEMENT		NOTE	NOTE RETENUE
CRITÈRES D'ENTRETIEN ET DE CONSERVATION			
GROS ŒUVRE			
TRÈS BON	Construction neuve	10	
BON	Construction en bon état avec aucune trace de vétusté, ayant conservé malgré son âge toutes les qualités initiales	8	
MOYEN	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations mineures	5	
MÉDIOCRE	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations importantes	0	
TOITURE			
TRÈS BON	Neuve	10	
BON	En parfait état d'étanchéité. Présence de gouttières et de conduites d'eaux pluviales en bon état	8	
MOYEN	Bon état d'étanchéité. Présence ou non de gouttières et de conduites d'eaux pluviales en mauvais état	5	
MÉDIOCRE	Défauts d'étanchéité dus ou non à une déformation de la toiture	0	
MENUISERIES			
TRÈS BON	Habitation bénéficiant d'une isolation aux normes ayant conservé malgré son âge toutes ses qualités initiales avec ouvertures en double vitrage et peintures extérieures faites depuis moins de 9 ans	10	
BON	Bon état de fonctionnement et peintures extérieures faites depuis moins de 9 ans	8	
MOYEN	Peintures faites depuis plus de 9 ans ou étanchéité aux grosses pluies non assurée. Jeu des portes et/ou fenêtres	5	
MÉDIOCRE	Étanchéité à la pluie pratiquement nulle et/ou fermetures mal assurées	0	
ENDUIT INTÉRIEUR			
BON	Murs plans dont les enduits sont en parfait état	8	
MOYEN	Enduits présentant quelques dégradations	5	
MÉDIOCRE	Enduits en très mauvais état ou murs ou cloisons fissurés	0	
CARRELAGE ET SOL			
BON	Sol uni propre et d'entretien facile	8	
MOYEN	Sol présentant des ondulations ou différences de niveaux entre les pièces augmentant les difficultés d'entretien	5	
MÉDIOCRE	Sol présentant des tassements ou absence de carrelage ou de sol cimenté permettant la pause d'un revêtement	0	
CRITÈRES DE CONFORT			
ÉLECTRICITÉ			
BON	Installation en bon état général comportant au minimum une lampe et une prise de courant par pièce et permettant l'utilisation d'appareil thermique	8	
MOYEN	Installation relativement vétuste sans dispositif de sécurité et avec certaines pièces ne comportant pas de prise	5	
MÉDIOCRE	Installation comportant des fils dénudés ou des défaillances graves du point de vue sécurité	0	
ÉQUIPEMENT SANITAIRE			

Habitation comptant plus de 3 postes d'eau chaude et 2 WC minimum		8	
Habitation comptant 3 postes d'eau chaude (évier, lavabo, douche et/ou baignoire) et 1 WC		5	
Habitation comptant moins de 3 postes d'eau chaude et 1 WC		2	
MODE DE CHAUFFAGE/ISOLATION			
Chauffage de l'ensemble du logement lié à des équipements et des caractéristiques thermiques permettant une dépense d'énergie limitée, bonne isolation		8	
Chauffage central ou convecteurs électriques en nombre suffisant pour assurer dans de bonnes conditions le chauffage de l'ensemble du logement, isolation moyenne		5	
Absence de chauffage ou chauffage notoirement insuffisant pour l'ensemble du logement, absence d'isolation		0	
VENTILATION			
BON	Maison très saine et ventilée	8	
MOYEN	Maison saine	5	
MÉDIOCRE	Maison humide	0	
CRITÈRES DE SITUATION ET DE PROXIMITÉ AVEC L'EXPLOITATION			
TRÈS BON	Logement isolé des bâtiments d'élevage (>100 m)	10	
BON	Logement contigu aux bâtiments d'élevage (entre 100 et 20 m)	8	
MOYEN	Logement et bâtiments d'élevage mitoyens (<20 m)	5	
MÉDIOCRE	Logement et bâtiments d'élevage mitoyens avec passage obligatoire d'animaux devant le logement	2	
CRITÈRES D'IMPORTANCE DU LOGEMENT			
Habitation jusqu'à 100 m²		2	
Habitation entre 101 et 120 m²		5	
Habitation à partir de 121 m²		8	
TOTAL DES POINTS OBTENUS			

L'ensemble de ces dispositions ne se substitue pas aux obligations des parties, s'agissant, notamment, de l'application des règles en matière de performance énergétique.

5.3. - Indexation

Les valeurs des loyers d'habitation liée à un bail agricole sont indexées à la variation de l'IRL, publiée par l'Insee chaque trimestre, et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

La variation de l'IRL, par rapport à l'année précédente, permettant de calculer le prix des loyers pour la campagne 2022-2023 est :

Source Insee	2022	2023	Variation 2023/2022
Indice de référence des loyers (IRL) – 2e trimestre et variation annuelle	135,84	140,59	3,50%

5.4. - Maximum et minimum par zone et par catégorie

Après application de cette variation, les prix des loyers mensuels des maisons d'habitation pour la campagne 2023-2024 s'établissent comme suit :

Catégories	Pourcentage du plafond de loyer	Valeurs en euros par mètre carré et par mois			
		Zone B		Zone C	
		Maxima	Minima	Maxima	Minima
Catégorie A	100 à 80	7,63	6,11	6,91	5,52
Catégorie B	80 à 55	6,11	4,18	5,52	3,78
Catégorie C	55 à 30	4,18	2,26	3,78	2,04

La zone B correspond à la liste des communes de l'agglomération toulousaine fixée par arrêté du 19 décembre 2003 modifié le 10 août 2006 jointe en annexe.
La zone C, dite « reste du territoire », comprend toutes les autres communes « rurales » de la Haute-Garonne.

Art. 6. : Majoration pour bail à long terme

Dans le cas d'un bail de 18 ans ou de 25 ans, le loyer exprimé en hectolitres ou en euros est affecté d'une majoration de 12 %.

Art. 7. : Minoration pour clause de reprise

Lorsqu'une clause de reprise sexennale est introduite dans le bail, le montant du fermage subira une minoration de 15 % pour la période à courir depuis le renouvellement du bail jusqu'à l'exercice du droit.

Art. 8. : Actualisation annuelle des loyers des conventions pluriannuelles d'exploitation agricole ou de pâturage

L'indice national des fermages arrêté pour l'année 2023 est de **116,46** et sa variation par rapport à l'année précédente est de **+ 5,63 %**.

À compter du 1er octobre 2023 et jusqu'au 30 septembre 2024, les valeurs maximales et minimales du prix des fermages concernant toutes les terres sauf les terres à vigne, sont fixées comme suit, en euros par hectare :

	Loyer minimal	Loyer maximal
Valeur 2022-2023	0,26 €/ha	11,38 €/ha
Valeur 2023-2024	0,27 €/ha	12,02 €/ha

Art. 9. : Les dispositions du présent arrêté s'appliquent à partir du 1er octobre 2023.

Art. 10. : Le secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne et le directeur départemental des territoires de la Haute-Garonne 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 de la Haute-Garonne.

Fait à Toulouse, le 28 SEP. 2023

Pour le Préfet
et par délégation
Le secrétaire général,

Serge JACOB

Annexe – Liste des communes situées dans la zone B

Communes	Communes
Aucamville	Mervilla
Aussonne	Mondoville
Auzeville-Tolosane	Montberon
Auzielle	Montrabé
Balma	Muret
Beaupuy	Péchabou
Beauzelle	Pechbonnieu
Belberaud	Pechbusque
Blagnac	Pibrac
Brax	Pin-Balma
Bruguières	Pinsaguel
Castanet-Tolosan	Pins-Justaret
Castelginest	Plaisance-du-Touch
Castelmaurou	Pompertuzat
Cépet	Portet-sur-Garonne
Colomiers	Quint-Fonsegrives
Cornebarrieu	Ramonville-Saint-Agne
Cugnaux	Roques
Daux	Roquettes
Deyme	Rouffiac-Tolosan
Eaunes	Saint-Alban
Escalquens	Saint-Geniès-Bellevue
Fenouillet	Saint-Jean
Fonbeauzard	Saint-Jory
Frouzins	Saint-Loup-Cammas
Gagnac-sur-Garonne	Saint-Orens-de-Gameville
Gratentour	Saint-Sauveur
La Salvetat-Saint-Gilles	Saubens
Labarthe-sur-Lèze	Seilh
Labastide-Saint-Sernin	Seysses
Labège	Toulouse
Lacroix-Falgarde	Tournefeuille
Lapeyrouse-Fossat	Vieille-Toulouse
Launaguet	Vigoulet-Auzil
Léguevin	Villate
Lespinasse	Villeneuve-Tolosane
L'Union	