



PREFECTURE DE LA HAUTE-GARONNE

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORET
Service de l'Economie Agricole

**Le Préfet de la Région Midi-Pyrénées
Préfet de la Haute-Garonne
Chevalier de la Légion d'Honneur**

- VU le code rural et notamment ses articles L 411-1 et suivants ;
 - VU la loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix du fermage ;
 - VU la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole article 12 à 15 ;
 - VU le décret n° 95-623 du 6 mai 1995 déterminant les modalités de calculs et de variation de l'indice des fermages et modifiant le code rural ;
 - VU l'arrêté du Ministre de l'agriculture et de la Pêche, en date du 10 mai 1995, modifié par l'arrêté du 3 juillet 1995, définissant les critères de classification des exploitations agricoles selon leur orientation technico-économique et établissant la liste des catégories qui peuvent contribuer à l'indice des fermages ;
 - VU l'arrêté du Ministre de l'agriculture et de la Pêche, en date du 10 mai 1995, modifié par l'arrêté du 3 juillet 1995, constatant pour 1995 les indices de résultats brut d'exploitation visés aux articles R 411-9-1 à R 411-9-3 du code rural ;
 - VU l'arrêté du Ministre de l'Agriculture et de la Pêche, en date du 10 mai 1995 constatant la liste des denrées ne pouvant pas entrer dans la composition de l'indice des fermages ;
 - VU l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, dans sa séance du 25 septembre 1995 ;
 - VU l'avis émis par le groupe de travail de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, dans sa séance du 6 juillet 2001 ;
- SUR proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt ;

ARRETE

Article 1^{er} / Délimitation des Zones :

Pour l'application du statut du fermage, le département de la Haute-Garonne est divisé, d'après la productivité moyenne des sols, en trois zones :

- > Zone de fermage n°I : Le Lauragais, Les Vallées, Les Coteaux du Gers ;
- > Zone de fermage n°II : Les Coteaux de Gascogne, La Rivière, Le Volvestre ;
- > Zone de fermage n°III : Les Pyrénées Centrales.

La liste des communes figurant dans chacune de ces zones est portée sur l'annexe I de cet arrêté.

Article 2 / Prix des baux d'une durée de neuf ans pour des terres sans bâtiments :

La valeur locative des terres exprimée en hectolitres en ce qui concerne les cultures viticoles et en monnaie à l'hectare pour les autres cultures, sera comprise, selon la zone dans laquelle se trouve situé le bien loué et selon la qualité des terres appréciées d'après les indications données à l'article 3 ci-après, entre un maximum et un minimum fixés par arrêté préfectoral.

En outre, le minimum du fermage résultant de l'application des critères d'appréciation précédemment définis, ne pourra en aucun cas être inférieur au montant de la part, incombant au bailleur de l'impôt foncier affecté au fonds agricole donné à bail.

➤ *A titre indicatif, l'arrêté préfectoral du 3 octobre 2000 actuellement en vigueur a fixé ces maxima et minima de la manière suivante :*

	Maxima	Minima
	100 points / ha	
Zone I	997,87 F 152,12 €	142,55 F 21,73 €
Zone II	828,19 F 126,26 €	118,31 F 18,04 €
Zone III	666,17 F 101,56 €	95,17 F 14,51 €

➤ Pour la vigne, les quantités maxima et minima exprimées en hectolitres de vin par hectare, sont les suivantes :

	Maxima	Minima
- vin de consommation courante	10 hl	3 hl
- vin d'appellation d'origine contrôlée	7 hl	2 hl

➤ Pour les terres soumises au **maralchage intensif**, les valeurs maxima et minima exprimées en monnaie par hectare varient de 10 à 22 fois la valeur minimale fixée pour la zone I.

➤ *A titre indicatif, Au 1^{er} octobre 2000, ces valeurs s'établissent de la manière suivante :*
valeur minimale de la zone : 142,55 F ou 21,73 €
10 fois : 1 425,50 F ou 217,32 € ;
22 fois : 3 136,10 F ou 478,10 €.

Article 3 / détermination de la valeur locative d'après les caractéristiques des terres :

A l'intérieur des maxima et des minima fixés à l'article 2 ci-dessus, la valeur locative à retenir est déterminée au moyen d'une analyse de l'exploitation divisée en groupe de parcelles présentant des caractères identiques.

Chaque groupe de parcelles reçoit une note sur 100 par hectare, compte tenu des éléments d'appréciation ci-dessous :

1 -	Qualité et état du sol	50 points
2 -	Régime des eaux	15 points
3 -	Forme des parcelles, morcellement	15 points
4 -	Accès, éloignement	10 points
5 -	Relief, exposition, altitude	10 points

Le formulaire porté sur l'**annexe 2** du présent arrêté permet de réaliser les calculs nécessaires.

A partir de ces calculs, la note moyenne par hectare d'exploitation est obtenue. Elle permet de déterminer le montant du loyer exprimé en hectolitres ou en monnaie selon les modalités définies à l'article 2.

Correctif pour aménagements hydrauliques (drainage - irrigation) :

Les aménagements hydrauliques (drainage - irrigation) présents sur le fond donné à bail pourront entraîner une majoration du fermage laissée à l'appréciation des parties mais qui ne pourra pas dépasser 35 % du loyer de base des terres supportant l'équipement.

Article 4 / appréciation de la qualité et de l'état du sol :

Le classement des terres selon la qualité de l'état des sols, tel qu'il est prévu à l'article 3 ci-dessus, sera effectué à l'aide du tableau suivant :

- de 50 à 37 points :	terreforts argilo-calcaires et alluvions profondes ;
- de 37 à 25 points :	terreforts argilo-calcaires et alluvions peu profondes ;
- de 25 à 16 points :	terreforts argilo-calcaires maigres, boubènes ordinaires ;
- de 15 à 8 points :	boubènes battantes, terres sableuses ou graveleuses ;
- de 7 à 1 points :	terrains de parcours, landes, rochers affleurants.

Article 5 / bâtiments d'exploitation :

Les bâtiments d'exploitation pourront faire l'objet d'une estimation de la valeur locative sur les bases suivantes :

bâtiment de moins de 100 m ² et en mauvais état :	néant
bâtiments > 100 à m ² , à la couverture médiocre, sans fermeture latérale, sol en terre avec électricité :	9 F / m ² ou 1,37 €
bâtiments > ou = à 200 m ² au moins de surface utile, avec 2 fermetures latérales en dur, hauteur utile de 5 m avec courant électrique et courant triphasé, couverture moyenne sans gouttière :	13 F / m ² ou 1,98 €
bâtiments > ou = à 200 m ² au minimum de surface utile, avec 3 fermetures latérales en dur, hauteur utile de 5 m avec courant électrique et courant triphasé, couverture en bon état et sol cimenté :	17 F / m ² ou 2,60 €

> Le montant du loyer d'un bâtiment spécialisé ne rentrant pas dans les catégories désignées ci-dessus :

par exemple bâtiments spécialisés pour élevage hors sol, poulailier, porcherie, serre de production maraîchère ou florale, etc...sera librement déterminé entre les parties qui pourront faire appel à l'arbitrage d'un expert.

Article 6 / Indexation du loyer des terres nues :

Le loyer des terres nues calculé selon les indications précédentes sera indexé chaque année au plus tard le 1^{er} octobre en fonction de la variation de l'indice des fermages constatée par arrêté préfectoral.

Article 7 / Fixation du loyer de la maison d'habitation :

Pour bénéficier d'un loyer, la maison d'habitation comprise dans le ball rural devra présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- eau potable dans la maison ;
- équipement sanitaire et salle d'eau dans un état convenable ;
- installation électrique dans un état convenable ;
- boiseries, portes et fenêtres dans un état convenable ;
- sols, murs et planchers dans un état convenable.

Les éléments constituant la maison de type F 5 sont évalués selon les critères suivants correspondant pour l'essentiel aux conditions de confort et d'habitabilité fixées par le décret n° 87-149 du 6 mars 1987. Tous les éléments décrits doivent être dans un bon état d'entretien. Les pièces doivent être de dimension suffisante pour prétendre aux aides au logement.

- salle de séjour	7 %	
- 4 chambres	20 %	
- cuisine indépendante	3 %	
- salle d'eau aménagée (baignoire ou douche, lavabo, carrelage	10 %	
- W.C. intérieur avec fosse septique ou tout à l'égout	9 %	
- électricité (installation en bon état conforme aux normes N.F)	4 %	
- chauffage central conforme aux normes en vigueur	12 %	
- sol carrelé ou revêtement adapté résistant, facile d'entretien	3 %	
- isolation générale murs, toit, double vitrage	12 %	
- présence de sous-sol, garage	7 %	
- bonne conception de la répartition des pièces	3 %	
- ouvertures fenêtres, volets, portes en bon état	10 %	100 %
- indépendance et autonomie effective du logement (50 m des bâtiments d'exploitation)	10 %	
- situation du logement à proximité du bourg ou des services	10 %	120 %

➤ *A titre indicatif, le loyer annuel maximum est établi à 17 069 F ou 2 602,15 € et correspond à 120 % des éléments évalués ci-dessus et le loyer annuel minimum est de 3 282,62 F ou 500,43 €.*

Les parties pourront convenir d'un paiement mensuel, trimestriel, semestriel ou annuel.

➤ Le montant du loyer sera minoré, compte tenu des éléments de confort ci-dessus énumérés manquants, selon les pourcentages indiqués.

Un coefficient d'adaptation permet de déterminer la valeur des autres types de logements :

- maison type F5 ou plus :	1
- maison type F4 :	0,92
- maison type F3 :	0,84
- maison type F2 :	0,76

Article 8 / Indexation du loyer de la maison d'habitation :

Le prix du loyer sera actualisé chaque année selon les variations de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques et constaté dans l'arrêté préfectoral concernant l'indice des fermages.

A titre indicatif, l'indice moyen national du coût de la construction des quatre trimestres pour l'année 2000 publiés est de 1083,81.

Article 9 / Majoration pour bail à long terme :

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

Article 10 / 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 de reprise.

Article 11 / Date d'application de l'arrêté :

Le présent arrêté trouvera à s'appliquer lors de la conclusion des baux nouveaux ou lors du renouvellement des baux en cours qui interviendra postérieurement à sa parution au Recueil des Actes Administratifs du département de la Haute-Garonne.

L'arrêté préfectoral du 6 novembre 1991 relatif au calcul des prix des baux à ferme est abrogé.

Article 12 :

Le Secrétaire Général, les Sous - Préfets de SAINT GAUDENS et de MURET, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au Recueil des Actes Administratifs.

Fait à Toulouse, le **22 OCT. 2001**

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général de la
Préfecture de Haute-Garonne

Christophe MIRMAND

Evaluation de la valeur locative de l'exploitation de Monsieur :

Annexe n° 2

Lieu-dit : _____ commune : _____ Date de l'évaluation : _____

Relevé des numéros de parcelles composant chaque ilot

Ilot 1	Ilot 2	Ilot 3	Ilot 4	Ilot 5	Ilot 7	Ilot 8	Ilot 10

D
superficie totale de l'exploitation

A Superficie par ilot

--	--	--	--	--	--	--	--

Notation ha sur
 Qualité et état du sol
 Régime des eaux
 Morcellement, formes, arbres
 Accès, éloignement
 Relief, exposition, altitude

100							
50							
15							
10							
10							

Majoration Etat des bâtiments +
 Bail à long terme +

--	--	--	--	--	--	--	--

Minoration pour clause de reprise -

--	--	--	--	--	--	--	--

B nombre de points par ha par ilot

--	--	--	--	--	--	--	--

E
total général des points

C total des points par ilot (B x A)

--	--	--	--	--	--	--	--

F moyenne des points à l'hectare (E : D)

calcul du montant du loyer selon les modalités définies à l'article 2