

BAUX RURAUX : une forte hausse en 2023 !

Depuis 2010, l'indice des fermages est fixé au niveau national par arrêté ministériel. À l'échelon départemental, la Commission Consultative Paritaire des Baux Ruraux (CCPBR), qui s'est réunie le 11 septembre, a validé cet indice. L'arrêté ministériel du 13 juillet dernier fixe l'indice national à 116,46. Les fermages augmentent donc de 5,63 % par rapport à l'année 2022.

L'arrêté préfectoral 2023-2024 est publié depuis le 29 septembre et est disponible sur le site de la DDT 31 et de la Chambre d'agriculture. Il prévoit :

MODALITÉS D'INDEXATION DU LOYER POUR LES BAUX EN COURS PORTANT SUR DES TERRES NUES ET DES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

Deux méthodes de calcul sont envisageables :

$$\text{Prix du bail de l'année } n = \text{prix du bail de l'année } n-1 \times \text{indice de l'année } n / \text{indice de l'année } n-1$$

Ou

$$\text{Prix du bail de l'année 2023} = \text{prix du bail de l'année 2022} + 5,63 \%$$

CONCLUSION DE NOUVEAUX BAUX RURAUX

Portant sur des terres labourables et prairies

L'arrêté préfectoral, après avis de la commission consultative des baux ruraux, fixe des minima et des maxima à respecter par les parties. Ces fourchettes permettent de définir le loyer de base d'un nouveau contrat, conclu entre le 1er octobre 2023 et le 30 septembre 2024, en fonction de la qualité agronomique des sols, de la durée du bail, et de l'état parcellaire des biens.

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

Portant sur des terres soumises à maraîchage intensif

Les valeurs minimales et maximales du prix des fermages des terres soumises au maraîchage intensif varient de 10 à 22 fois la valeur minimale de la zone 1, ainsi la fourchette s'étend de 364,50 €/ha à 801,90 €/ha.

Pour les vergers

La valeur locative est obtenue par application d'un coefficient multiplicateur aux minima et maxima de chaque zone et pouvant varier de 1 à 4 suivant l'âge et l'état du verger.

INDEXATION ET CONCLUSION DE BAIL SUR DES TERRES PORTANT DES VIGNES :

Concernant les prix des baux à ferme pour les terres portant des vignes, les loyers du 1er novembre 2023 au 31 octobre 2024 varient entre les fourchettes fixées ci-dessous.

Pour l'AOP Fronton, les prix des fermages seront établis entre 2 et 10 fois la valeur de l'hectolitre.

Pour les vins avec IGP et les vins sans IGP, les prix des fermages seront établis entre 3 et 10 fois la valeur de l'hectolitre.

	Prix	Valeur minimale	Valeur maximale
AOP Fronton	122,51 € /hl	245,02 € /ha	1 225,10 € /ha
Vin avec Indication Géographique Protégée (ex vin de pays)	82,10 € /hl	246,30 € /ha	821,00 € /ha
Vin sans IGP (ex vin de table)	74,99 € /hl	224,97 € /ha	749,90 € /ha

SUPERFICIE MINIMUM DES BIENS SOUMIS AU STATUT DU FERMAGE

Comme pour l'année passée, les seuils de déclenchement du statut du fermage pour notre département ne changent pas. Pour rappel, désormais, 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 :	0,40 ha
Petite région agricole des Pyrénées centrales :	2,50 ha
Reste du département :	
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



CONCLUSION D'UN BAIL QUI COMPREND DES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

L'arrêté préfectoral définit 3 types de bâtiments d'exploitation et le prix en m² en fonction du zonage. Les bâtiments de moins de 100 m² **OU** en mauvais état ne font pas l'objet d'un loyer.

	Zone 1 Les Coteaux du Gers, Les Vallées et Le Lauragais	Zone 2 Les Coteaux de Gascogne, La Rivière, et Le Volvestre	Zone 3 Les Pyrénées Centrales
Bâtiment de plus de 100 m ² , à la couverture médiocre, sans fermeture latérale, sol en terre avec électricité	1,76 €/m ²	1,78 €/m ²	1,81 €/m ²
Bâtiment de superficie utile > ou = à 200 m ² , avec 2 fermetures latérales en dur, hauteur utile de 5 m avec courant électrique et courant triphasé, couverture moyenne sans gouttière	2,59 €/m ²	2,61 €/m ²	2,66 €/m ²
Bâtiment de superficie utile > ou = à 200 m ² , avec 3 fermetures latérales en dur, hauteur utile de 5 m avec courant électrique et courant triphasé, couverture en bon état et sol cimenté.	3,41 €/m ²	3,45 €/m ²	3,50 €/m ²

Il est rappelé que les loyers des bâtiments spécialisés (par exemple : serre de production maraîchère ou florale, porcherie, bâtiment pour activité équestre...) ne rentrant pas dans les catégories visées et sont librement déterminés par les parties au contrat qui peuvent faire appel à l'arbitrage d'un expert.

INDEXATION ET CONCLUSION D'UN BAIL QUI PORTE SUR UNE MAISON D'HABITATION

Lorsque l'exploitation comporte des bâtiments d'habitation, leur valeur locative dépend de la surface utile, c'est-à-dire de la somme de la surface habitable du logement et de la moitié des surfaces annexes à usage exclusif de l'occupant 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...

L'arrêté a modifié la manière de déterminer la catégorie du logement loué dans le cadre du bail rural.

Il y a désormais une grille de notation du logement, découpée en plusieurs catégories, elles-mêmes déclinées en 3 ou 4 critères (très bon, bon, moyen ou médiocre). La méthode se retrouve aux articles 5.1 et 5.2 dans l'arrêté préfectoral.

Chaque catégorie attribue un nombre de points qui détermine la catégorie de loyer suivant :

Catégories	Pourcentage du plafond de loyer	Valeurs en euros par m ² 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

Pour les baux en cours, les valeurs des loyers d'habitation sont indexées par rapport à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL), fixé à 140,59 au deuxième trimestre 2023. La variation est de + 3,50 %.

ACTUALISATION POUR LES CONVENTIONS PLURIANNUELLES DE PÂTURAGES ET D'EXPLOITATION

L'arrêté fermage et la variation de l'indice national s'applique aussi aux Conventions pluriannuelles de Pâturages (CPP), à savoir + **5,63% de hausse**.

Les valeurs minimales et maximales sont donc fixées entre :

Loyer minimal	Loyer maximal
0,27 €/Ha	12,02 €/Ha