



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

HAUTE-GARONNE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS
N°31-2017-169

PUBLIÉ LE 30 SEPTEMBRE 2017

Sommaire

Préfecture Haute-Garonne

31-2017-09-30-001 - Arrêté portant actualisation annuelle des indices de fermages pour la campagne 2017-2018 (5 pages)

Page 3

Préfecture Haute-Garonne

31-2017-09-30-001

Arrêté portant actualisation annuelle des indices de
fermages pour la campagne 2017-2018

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction départementale des territoires
Service économie agricole

Arrêté portant actualisation annuelle des indices de fermages pour la campagne 2017-2018

Le préfet de la région Midi-Pyrénées,
Préfet de la Haute-Garonne,
Officier de la Légion d'honneur,
Officier de l'ordre national du Mérite,

Vu le code rural et de la pêche maritime, et notamment les articles 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 l'arrêté du ministère de l'agriculture et de l'alimentation du 19 juillet 2017 constatant pour 2017 l'indice national des fermages ;

Vu l'avis relatif à l'indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre 2017, en date du 16 juillet 2017, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) ;

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

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 18 septembre 2017 par la Commission consultative paritaire départementale des baux ruraux ;

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

Arrête :

Art. 1^{er}. – Actualisation annuelle au regard du nouvel indice national 2017

L'indice national des fermages arrêté pour l'année 2017 est de **106,28** et sa variation par rapport à l'année précédente est de **-3,02 %**.

Art. 2. – À compter du 1^{er} octobre 2017 et jusqu'au 30 septembre 2018, les valeurs maximales et minimales du prix des fermages concernant toutes les terres sauf terres à vigne, sont fixées comme suit, en euros par hectare :

	<u>Zone 1</u> : Coteaux du Gers, les Vallées, le Lauragais	<u>Zone 2</u> : Coteaux de Gascogne, la Rivière, le Volvestre	<u>Zone 3</u> : Les Pyrénées Centrales
Valeur minimale	27,10 €/ha	23,04 €/ha	18,95 €/ha
Valeur maximale	189,78 €/ha	161,34 €/ha	132,77 €/ha

Pour les terres soumises au maraîchage intensif, les valeurs minimales et maximales varient de 10 à 22 fois la valeur minimale de la zone 1 soit de 271,00 € à 596,20 € 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 1 à 4 suivant l'âge et l'état.

Art. 3. – Les cours devant servir de base au règlement du prix des baux à ferme à compter du 1^{er} novembre 2017 et jusqu'au 31 octobre 2018, concernant les terres portant des vignes, sont fixés comme suit :

	Prix en €/hl	Prix minimum en €/ha	Prix maximum en €/ha
AOP Fronton	106.61	213.22	1066.1
Vin IGP ⁽¹⁾	78.19	234.57	781.9
Vin sans IG ⁽²⁾	69.07	207.21	690.7

⁽¹⁾ avec Indication Géographique Protégée

⁽²⁾ sans Indication Géographique

Pour l'AOC Fronton, les prix de fermage seront établis entre 2 et 10 fois la valeur de l'hectolitre. Pour les vins avec IGP et les vins sans IG, les prix de fermage seront établis entre 3 et 10 fois la valeur de l'hectolitre.

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

Art. 4. – Superficie minimum des biens constituant ni un corps de ferme ni des parties essentielles d'une exploitation agricole

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 :	0,30 ha
– Reste du département :	1,00 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. 5. – Réactualisation de l'indexation du loyer annuel des bâtiments d'exploitation (selon variation de l'indice national des fermages 2017)

Catégorie	Valeur	Zone1	Zone 2	Zone 3
Catégorie 1	Valeur actualisée 2017	1,59 €/m ²	1,60 €/m ²	1,63 €/m ²
Catégorie 2	Valeur actualisée 2017	2,30 €/m ²	2,32 €/m ²	2,36 €/m ²
Catégorie 3	Valeur actualisée 2017	3,02 €/m ²	3,06 €/m ²	3,10 €/m ²

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, poulailler, porcherie, activités équestres, serre de production maraîchère ou florale, etc... sera librement déterminé entre les parties qui pourront faire appel à l'arbitrage d'un expert. Les bâtiments de moins de 100 m² et en mauvais état ne font pas l'objet d'un loyer.

- **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 2 fermetures latérales en dur, hauteur utile de 5 m avec courant électrique et courant triphasé, couverture moyenne sans gouttière.
- **Catégorie 3** : bâtiments de superficie utile supérieure ou égale à 200 m², avec 3 fermetures latérales en dur, hauteur utile de 5 m avec courant électrique et courant triphasé, couverture en bon état et sol cimenté.

Art. 6. – Lorsque l’exploitation comporte des bâtiments d’habitation, leur valeur locative est fixée comme suit :

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.

Les bâtiments d’habitation sont classés en trois catégories en fonction de l’état d’entretien et de conservation du logement, de son importance, de son confort et de sa situation par rapport à l’exploitation :

1) Catégorie A, critères bons

- Isolation sol, mur, toiture bonne,
- Isolation portes et fenêtres bonne (double vitrage),
- Assainissement collectif ou individuel non polluant,
- Viabilisation en eau potable froide et chaude,
- Équipements électriques en bon état,
- Cuisine en bon état,
- Salle de bains comprenant un lavabo avec une baignoire ou une douche,
- WC intérieur,
- Système de chauffage confortable (chauffage central, accumulateur, ...),
- Indépendance et autonomie effective du logement (distance par rapport aux bâtiments d’exploitation comprise entre 50 et 150 m),
- Interdiction de dépasser,
- Interdiction de stationner

2) Catégorie B, critères moyens

- Isolation sol, mur, toiture moyenne,
- Isolation portes et fenêtres moyenne,
- Assainissement collectif ou individuel non polluant,
- Viabilisation en eau potable froide et chaude,
- Équipements électriques en état moyen,
- Cuisine en état moyen
- Salle de bains ou salle d’eau comprenant un lavabo avec une baignoire ou une douche,
- WC intérieur,
- Système de chauffage peu performant (fourneau bouilleur, convecteur, ...),
- Indépendance et autonomie effective du logement (distance par rapport aux bâtiments d’exploitation inférieure à 50 m ou supérieure à 150 m)

3) Catégorie C, critères médiocres

- Isolation sol, mur, toiture médiocre,
- Isolation portes et fenêtres médiocre (simple vitrage),
- Assainissement collectif ou individuel non polluant,
- Viabilisation en eau potable froide et chaude,
- Équipements électriques en fonctionnement (sous baguette),
- Pièce avec un évier,
- Salle d’eau comprenant une baignoire ou une douche,
- WC intérieur,
- Système de chauffage rudimentaire (cheminée ouverte, poêle, ...),
- Indépendance et autonomie effective du logement (distance par rapport aux bâtiments d’exploitation inférieure à 50 m ou supérieure à 150 m) ;

2° Indexation

Les valeurs des loyers d'habitation liées à un bail agricole sont indexées par rapport à la variation de l'IRL publié 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 de l'INSEE, par rapport à l'année précédente, et permettant de calculer le prix des loyers pour la campagne 2017-2018, est :

Source INSEE	2016	2017	% 2017/2016
Indice de référence des loyers (IRL) – 2 ^{ème} trimestre (moyenne sur les douze derniers mois)	125,25	126,19	0,75%

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 2017-2018 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	6.89	5.52	6.23	4.98
Catégorie B	80 à 55	5.52	3.78	4.98	3.42
Catégorie C	55 à 30	3.78	2.06	3.42	1.87

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. 7. – Majoration pour bail à long terme de 18 ans

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

Art. 8. – 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. 9. – Les dispositions du présent arrêté s'appliquent à partir du 1^{er} octobre 2017.

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.

Fait à Toulouse, le 30 septembre 2017

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général,

Jean-François COLOMBET

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
Fonbeuzard	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	Seysse
Labège	Toulouse
Lacroix-Falgarde	Tournefeuille
Lapeyrouse-Fossat	Vieille-Toulouse
Launaguet	Vigoulet-Auzil
Léguévin	Villate
Lespinasse	Villeneuve-Tolosane
L'Union	