



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

HAUTE-GARONNE

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL  
N°31-2019-248

PUBLIÉ LE 30 SEPTEMBRE 2019

# Sommaire

## **PREFECTURE/DRHM/DIRECTION**

31-2019-09-30-001 - Arrêté portant actualisation annuelle des indices de fermages pour la campagne 2019-2020 (6 pages)

Page 3

PREFECTURE/DRHM/DIRECTION

31-2019-09-30-001

Arrêté portant actualisation annuelle des indices de  
fermages pour la campagne 2019-2020



## PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction départementale des territoires  
Service économie agricole

### **Arrêté portant actualisation annuelle des indices de fermages pour la campagne 2019-2020**

Le préfet de la région Occitanie,  
Préfet de la Haute-Garonne,  
Chevalier de la Légion d'honneur,  
Chevalier 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 l'article L. 411-3 du code rural et de la pêche maritime ;

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 12 juillet 2019 constatant pour 2019 l'indice national des fermages ;

Vu l'avis du ministère de l'économie et des finances relatif à l'indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre 2019, en date du 11 juillet 2019, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 1<sup>er</sup> 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 la séance du groupe de travail des membres de la Commission consultative paritaire départementale des baux ruraux qui s'est réunie le 29 novembre 2018 ;

Vu l'avis émis le 9 septembre 2019 par la Commission consultative paritaire départementale des baux ruraux ;

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

Arrête :

#### **Art. 1<sup>er</sup>. – Actualisation annuelle au regard du nouvel indice national 2019**

L'indice national des fermages arrêté pour l'année 2019 est de **104,76** et sa variation par rapport à l'année précédente est de **+ 1,66** %.

**Art. 2. – À compter du 1<sup>er</sup> octobre 2019 et jusqu’au 30 septembre 2020**, 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	27,59 €/ha	23,45 €/ha	19,31 €/ha
Valeur maximale	193,16 €/ha	164,22 €/ha	135,20 €/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 275,9 € à 606,98 € 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. – 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 1<sup>er</sup> novembre 2019 et jusqu’au 31 octobre 2020, concernant les terres portant des vignes, sont fixés comme suit :

	Prix en €/hl	Prix minimum en €/ha	Prix maximum en €/ha
AOP Fronton	113,55	227,1	1 135,50
Vin IGP <sup>(1)</sup>	81,32	243,96	813,20
Vin sans IG <sup>(2)</sup>	70,70	212,10	707,00

<sup>(1)</sup> avec Indication Géographique Protégée

<sup>(2)</sup> 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.

### **Art. 4. – Superficie minimum des biens soumis au statut du fermage**

La nature et 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 :	0,40 ha
• Reste du département :	2,00 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. –** L’arrêté préfectoral du 2 mars 1977 fixant, pour les différentes régions du département de la Haute-Garonne, 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 abrogé à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2019.

**Art. 6. – Réactualisation de l’indexation du loyer annuel des bâtiments d’exploitation (après réexamen et sans application de la variation de l’indice national des fermages 2019)**

Catégorie	Valeur	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Catégorie 1	Valeur actualisée 2019	1,61 €/m <sup>2</sup>	1,63 €/m <sup>2</sup>	1,66 €/m <sup>2</sup>
Catégorie 2	Valeur actualisée 2019	2,35 €/m <sup>2</sup>	2,37 €/m <sup>2</sup>	2,41 €/m <sup>2</sup>
Catégorie 3	Valeur actualisée 2019	3,08 €/m <sup>2</sup>	3,12 €/m <sup>2</sup>	3,17 €/m <sup>2</sup>

Le montant du loyer d’un bâtiment spécialisé ne rentrant pas dans une des 3 catégories désignées ci-dessous (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 m<sup>2</sup> et en mauvais état ne font pas l’objet d’un loyer.

- Catégorie 1 : bâtiments de plus de 100 m<sup>2</sup>, à la couverture médiocre, sans fermeture latérale, sol en terre avec électricité.
- Catégorie 2 : bâtiments de superficie utile supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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. 7. –** 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 m<sup>2</sup> 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 2019-2020 est :

Source INSEE	2018	2019	% 2019/2018
Indice de référence des loyers (IRL) – 2 <sup>ème</sup> trimestre et variation annuelle	127,77	129,72	1,53%

### 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 2019-2020 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	7,07	5,66	6,39	5,11
Catégorie B	80 à 55	5,66	3,87	5,11	3,51
Catégorie C	55 à 30	3,87	2,11	3,51	1,91

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. 8. – 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 monnaie est affecté d'une majoration de 12 %.

**Art. 9.** – 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. 10.** – Les dispositions du présent arrêté s'appliquent à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2019.

**Art. 11.** – 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 **25 SEP. 2019**

Pour le préfet et par délégation,  
le secrétaire général,  
et par délégation  
Le Secrétaire Général

Denis CLAGNON



## 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
Léguévin	Villate
Lespinasse	Villeneuve-Tolosane
L'Union	