



PREFET DE TARN-ET-GARONNE

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES  
TERRITOIRES DE TARN ET GARONNE

**Service de l'économie agricole et rurale**

---

A.P. n° 2012269-0008

**ARRÊTE FIXANT L'INDICE DÉPARTEMENTAL DES FERMAGES  
ET LES VALEURS A PRENDRE EN COMPTE POUR LES LOYERS  
DE LA CAMPAGNE 2012-2013**

Le préfet de Tarn-et-Garonne

Vu le code rural et notamment les articles L 411-11 et suivants,

Vu l'article 62 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche modifiant l'article L411-11 du code rural relatif au prix du bail rural,

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 ministériel du 11 juillet 2012 constatant pour l'année 2012 l'indice national des fermages,

Vu l'arrêté préfectoral n° 87-237 du 10 mars 1987 définissant les 3 zones retenues pour la fixation de la surface minimum d'installation,

Vu l'arrêté préfectoral n° 09-1379 du 29 septembre 2009 fixant la composition de l'indice des fermages et les modalités de calcul du prix des baux à ferme,

Vu l'arrêté préfectoral modificatif n° 2011 252-0008 du 9 septembre 2011 portant délégation de signature à M. Marc TISSEIRE, directeur départemental des territoires,

Vu l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 18 septembre 2012,

Sur proposition du directeur départemental des territoires de Tarn-et-Garonne,

## ARRÊTE

### ARTICLE 1 :

L'indice des fermages pour l'ensemble du département est fixé pour 2012 à la valeur de **103,95**.

### ARTICLE 2 :

La variation de l'indice s'établit à **+ 2,67 %**.

Cet indice est applicable aux échéances situées dans la période du **1<sup>er</sup> octobre 2012 au 30 septembre 2013**.

### ARTICLE 3 :

Les valeurs des fermages seront situées entre les maxima et les minima actualisés ci-après :

<b>ZONE (1)</b>	<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>
ZONE 1 : plaines et vallées	103,51 €/ha	241,51 €/ha
ZONE 2 : coteaux et terrasses	68,84 €/ha	207,02 €/ha
ZONE 3 : Causse et Quercy	51,73 €/ha	155,28 €/ha

Les valeurs établies ci-dessus sont également applicables lorsqu'il s'agit d'activités équestres réputées agricoles au sens du code rural et de la pêche maritime (article L. 311-1).

(1) – Les zones sont celles délimitées par l'arrêté préfectoral n° 87-237 du 10 mars 1987, relatif à la définition de la surface minimum d'installation prévue au schéma directeur départemental des structures agricoles défini par l'arrêté du 28 janvier 1986.

Les exploitations situées à cheval sur deux zones sont réputées être dans la zone où se trouve le siège social de l'exploitation.

### ARTICLE 4 :

Le loyer des bâtiments d'habitation doit être compris entre un maximum et un minimum en euro par mètre carré et par mois sans distinction de zone, et en fonction du confort et de l'état, constatés en référence à la grille de critères d'appréciation des caractéristiques de l'habitation, figurant ci-après.

Grille de critères d'appréciation des caractéristiques de l'habitation :

DESCRIPTION	BAREME	NOTE CONTRADICTOIRE	DESCRIPTION	BAREME	NOTE CONTRADICTOIRE
<b>ETAT GENERAL DE L'HABITATION</b>			<b>EQUIPEMENTS DE CONFORT</b>		
<b>STRUCTURE GROS OEUVRE</b>			<b>INSTALLATION ELECTRIQUE</b>		
ETAT NEUF	10		ETAT NEUF	10	
BON ETAT	7		BON ETAT	7	
ETAT D'USAGE	4		ETAT D'USAGE	4	
MAUVAIS ETAT	1		MAUVAIS ETAT	1	
<b>TOITURE ET CHARPENTE</b>			<b>EAU ET SANITAIRES</b>		
ETAT NEUF	10		ETAT NEUF	10	
BON ETAT	7		BON ETAT	7	
ETAT D'USAGE	4		ETAT D'USAGE	4	
MAUVAIS ETAT	1		MAUVAIS ETAT	1	
<b>MENUISERIES ET HUISSERIES</b>			<b>INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET VENTILATION</b>		
ETAT NEUF	10		ETAT NEUF	10	
BON ETAT	7		BON ETAT	7	
ETAT D'USAGE	4		ETAT D'USAGE	4	
MAUVAIS ETAT	1		MAUVAIS ETAT	1	
<b>PEINTURES ET REVETEMENTS INTERIEURS</b>			<b>SOUS-TOTAL</b>		
ETAT NEUF	10		<b>CRITERE DE SITUATION</b>		
BON ETAT	7		<b>SITUATION-ORIENTATION</b>		
ETAT D'USAGE	4		FACADE PRINCIPALE EXPOSEE AU SUD	10	
MAUVAIS ETAT	1		FACADE PRINCIPALE EXPOSEE AU NORD	5	
<b>SOL INTERIEUR</b>			<b>PROXIMITE ET LIAISON AVEC L'EXPLOITATION</b>		
ETAT NEUF	10		PROCHE DES BATIMENTS D'EXPLOITATION	10	
BON ETAT	7		ELOIGNEE DES BATIMENTS D'EXPLOITATION	5	
ETAT D'USAGE	4		LIEE A DES BATIMENTS TECHNIQUES ET NOTAMMENT DES ETABLES	5	
MAUVAIS ETAT	1		SEPEREE DES BATIMENTS TECHNIQUES ET NOTAMMENT DES ETABLES	10	
<b>SOUS-TOTAL</b>			<b>SOUS-TOTAL</b>		
VALEUR DU POINT			NOMBRE TOTAL DE POINTS		
0,048			MAXIMUM 110		
			MINIMUM 23		
			NOTE TOTALE CONTRADICTOIRE		
			0		
<b>MONTANT MENSUEL MINIMUM DU LOYER POUR UNE HABITATION DE 100 M2 (PAR M2)</b>			1,11 €	soit	111 € / mois
<b>MONTANT MENSUEL MAXIMUM DU LOYER POUR UNE HABITATION DE 100 M2 (PAR M2)</b>			5,30 €	soit	530 € / mois
<b>REDUCTIONS APPLICABLES POUR FORTE SURFACE</b>					
DE 100 A 120 M2	5,00%				
DE 120 A 150 M2	15,00%				
AU DESSUS DE 150 M2	30,00%				

Le loyer des bâtiments d'habitation indexé sur l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) est actualisé ainsi qu'il suit :

PERIODES	Valeur de l'IRL au 01/07	Taux d'actualisation de L'IRL au 01/07	Minimum en € Par m <sup>2</sup> et par mois	Maximum en € Par m <sup>2</sup> et par mois
2009	117,59	+ 1,31 %	1,06	5,07
2010	118,26	+ 0,57 %	1,07	5,10
2011	120,31	+ 1,73 %	1,09	5,19
<b>2012</b>	<b>122,96</b>	<b>+ 2,20%</b>	<b>1,11</b>	<b>5,30</b>

Le montant maximum du loyer est de **5,30 euro** par m<sup>2</sup> et par mois, s'appliquant au niveau le plus élevé de la grille de critères, soit un niveau de 110 points.

La valeur du point de la grille de critères d'appréciation est ainsi fixée à 0,048 euro.

Au niveau le plus bas de la grille, soit 23 points, correspond ainsi le montant minimum de loyer de **1,11 euro** par m<sup>2</sup> et par mois.

Le loyer s'entend par mois et par mètre carré habitable tel que défini par la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété bâtie.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux logements indécents et insalubres tels que définis par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002. Ces logements sont par ailleurs définis par l'article 187 de la loi SRU et l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 pour les logements indécents et les articles L 1331-26 à 31 du code de la santé publique pour les logements insalubres.

Ce loyer s'applique sans distinction de zone en fonction du confort et de l'état.

#### **ARTICLE 5 :**

Pour le règlement des échéances de 2012-2013 des baux des cultures pérennes exprimés en denrées, le cours moyen à prendre en compte est le suivant :

- Vin : **40,00 €** par hectolitre

#### **ARTICLE 6 :**

Le loyer annuel des bâtiments d'exploitation est fixé conformément au tableau ci-après :

Nature du bâtiment	Prix du loyer
Bâtiments de surface utile supérieure à 100 m <sup>2</sup> , à la couverture médiocre, sans fermeture latérale, sol en terre et avec électricité.	<b>1,20 €/m<sup>2</sup> à 1,46 €/m<sup>2</sup></b>
Bâtiments de surface utile supérieure à 100 m <sup>2</sup> avec fermetures latérales en dur, hauteur utile de 5 m (au minimum) avec courant électrique et courant triphasé, couverture sans gouttière.	<b>1,91 €/m<sup>2</sup> à 2,53 €/m<sup>2</sup></b> selon état général, à l'appréciation des parties.

Le montant du loyer des bâtiments ne rentrant pas dans les catégories définies ci-dessus sera librement déterminé par les parties.

Dans le cas d'activités équestres autres que réputées agricoles au sens du code rural et de la pêche maritime (L. 311-1.), le loyer des bâtiments et des structures spécifiques à ces activités ne rentrant pas dans les catégories définies ci-dessus sera librement déterminé par les parties.

#### **ARTICLE 7 :**

Le loyer des installations spécifiques équestres sera déterminé par les parties entre les minima et maxima figurant parmi les catégories de la grille ci-après. Ce loyer concerne exclusivement des activités équestres réputées agricoles au sens du code rural. Il s'entend donc hors activités équestres purement commerciales ou de spectacle. Il est actualisé selon la variation de l'indice des fermages pour la campagne 2012-2013.

<b>Bâtiments OU Eléments à louer</b>	<b>Montant par m<sup>2</sup> de surface intérieure utilisable en €/m<sup>2</sup>/mois</b>	
	<b>MINI</b>	<b>MAXI</b>
Boxes et équipements annexes	0,62	7,55
Ecuries / Stabulation et équipements annexes	0,15	0,62
Carrière (aire d'évolution non couverte)	0,05	0,46
Manège / Carrière couverte et éléments accessoires d'aménagement (Aire d'évolution couverte, partiellement ou complètement fermé sur les côtés)	0,26	1,18
Club house / locaux d'accueil du public	1,13	4,52

#### **ARTICLE 8 :**

La secrétaire générale de la préfecture de Tarn-et-Garonne, la sous-préfète de Castelsarrasin, les maires du département et le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture.

MONTAUBAN, le 25 SEP. 2012

P/le préfet et par délégation  
Le directeur départemental des territoires

P/Le Directeur Départemental  
des Territoires et par délégation,  
le Directeur Adjoint,

François DUQUESNE

15

