Indice départemental des fermages et valeurs pour les loyers de la campagne 2016/2017

ARTICLE 1

L'indice des fermages pour l'ensemble du département est fixé pour 2016 à la valeur de **109,59**.

ARTICLE 2

La variation de l'indice s'établit à **- 0,42 %.**

Cet indice est applicable aux échéances situées dans la période du **1er octobre 2016 au 30 septembre 2017.**

ARTICLE 3

Les valeurs des fermages **pour les terres nues** seront situées entre les maxima et les minima actualisés ci-après.

ZONE (1)	Minimum	Maximum
ZONE 1 : plaines et vallées	109,12 € /ha	254,61 €/ha
ZONE 2 : coteaux et terrasses	72,56 €/ha	218,24 €/ha
ZONE 3 : Causse et Quercy	54,54 €/ha	163,69 €/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-l).

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
ETAT GENERAL DE L'HABITATION		
STRUCTURE GROS OEUVRE		
ETAT NEUF	10	
BON ETAT	7	
ETAT D USAGE	4	
MAUVAIS ETAT	1	
TOITURE ET CHARPENTE		
ETAT NEUF	10	
BON ETAT	7	
ETAT D USAGE	4	
MAUVAIS ETAT	1	
MENUISERIES ET HUISSERIES		
ETAT NEUF	10	
BON ETAT	7	
ETAT D USAGE	4	
MAUVAIS ETAT	1	
PEINTURES ET REVETEMENTS INTERIEURS		
ETAT NEUF	10	
BON ETAT	7	
ETAT D USAGE	4	
MAUVAIS ETAT	1	
SOL INTERIEUR		
ETAT NEUF	10	
BON ETAT	7	
ETAT D USAGE	4	
MAUVAIS ETAT	1	
SOUS-TOTAL		

DESCRIPTION	BAREME	NOTE CONTRADICTOIRE
EQUIPEMENTS DE CONFORT		
INSTALLATION ELECTRIQUE		
ETAT NEUF	10	
BON ETAT	7	
ETAT D USAGE	4	
MAUVAIS ETAT	1	
EAU ET SANITAIRES		
ETAT NEUF	10	
BON ETAT	7	
ETAT D USAGE	4	
MAUVAIS ETAT	1	
INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET VENTILATION		
ETAT NEUF	10	
BON ETAT	7	
ETAT D USAGE	4	
MAUVAIS ETAT	1	
SOUS-TOTAL		
CRITERE DE SITUATION		
SITUATION-ORIENTATION		
FACADE PRINCIPALE EXPOSEE AU SUD	10	
FACADE PRINCIPALE EXPOSEE AU NORD	5	
PROXIMITE ET LIAISON AVEC L'EXPLOITATION		
PROCHE DES BATIMENTS D'EXPLOITATION	10	
ELOIGNEE DES BATIMENTS D'EXPLOITATION	5	
LIEE A DES BATIMENTS TECHNIQUES ET NOTAMMENT DES ETABLES	5	
SEPAREE DES BATIMENTS TECHNIQUES ET NOTAMMENT DES ETABLES	10	
SOUS-TOTAL		

NOMBRE TOTAL DE POINTS		NOTE TOTALE CONTRADICTOIRE	VALEUR DU POINT	0,049
MAXIMUM	110	0		
MINIMUM	23			

MONTANT MENSUEL MINIMUM DU LOYER POUR UNE HABITATION DE 100 M2 (PAR M2)	1,13 €	soit	113 €	/ mois
MONTANT MENSUEL MAXIMUM DU LOYER POUR UNE HABITATION DE 100 M2 (PAR M2)	5,39 €	soit	539 €	/ mois

REDUCTIONS APPLICABLES POUR FORTE SURFACE

DE 100 A 120 M2	5,00%	5,12 €		/ mois
DE 120 A 150 M2	15,00%	4,58 €		/ mois
AU DESSUS DE 150 M2	30,00%	3,77 €		/ mois
MONTANT MENSUEL MAXIMUM DU LOYER APRES APPLICATION DES REDUCTIONS (PAR M2)			soit	/ mois

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

Périodes	Valeur de l'IRL au 01/07	Taux d'actualisation de l'IRL au 01/07	Minimum en € par m² et par mois	Maximum en € par m² et par mois
2012	122,96	+ 2,20%	1,11	5,30
2013	124,44	+ 1,20%	1,12	5,36
2014	125,15	+ 0,57%	1,13	5,39
2015	**125,15**	**+ 0,08%**	**1,13**	**5,39**
2016	**125,25**	**+ 0,00%**	**1,13**	**5,39**

Le montant maximum du loyer est de **5,39 euros** par m² 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 reste ainsi fixée à 0,049 euro.

Au niveau le plus bas de la grille, soit 23 points, correspond ainsi le montant minimum de loyer de **1,13 euro** par m² 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 2015-2016 des baux des cultures pérennes exprimés en denrées, le cours moyen à prendre en compte est le suivant :

• Vin : **55,00** €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 m², à la couverture médiocre, sans fermeture latérale, sol en terre et avec électricité.	**1,26 €/ m² à 1,54 €/ m²**
Bâtiments de surface utile supérieure à 100 m² avec fermetures latérales en dur, hauteur utile de 5 m (au minimum) avec courant électrique et courant triphasé, couverture sans gouttière.	**2,01 € / m² à 2,66 €/ m²** selon état général, à 1' 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 2014-2015.

Bâtiments ou Eléments à louer	Montant par m² de surface Intérieure utilisable en €/m²/mois	
	MINI	MAXI
Boxes et équipements annexes	0,65	7,97
Ecuries / Stabulation et équipements annexes	0,15	0,65
Carrière *(aire d'évolution non couverte)*	0,05	0,49
Manège / Carrière couverte et éléments accessoires d'aménagement (Aire d'évolution couverte partiellement ou complètement fermé sur les côtés)	0,27	1,24
Club house / locaux d'accueil du public	1,19	4,76

ARTICLE 8

Le directeur départemental des territoires est chargé de 1 'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture.