



**SERVICE AGRICULTURE
ET DÉVELOPPEMENT RURAL**

Arrêté n° 12-2021-09-23-00002 du 23 septembre 2021

Objet : Arrêté constatant l'indice des fermages et sa variation pour l'année 2021 et actualisant, pour la période comprise entre le 1^{er} octobre 2021 et le 30 septembre 2022, les minima et les maxima des loyers des différents biens ruraux (terres nues, bâtiments d'exploitation, maisons d'habitation) loués dans le cadre d'un bail rural

LA PRÉFÈTE DE L'AVEYRON
Chevalier de la Légion d'honneur

VU les dispositions du code rural et de la pêche maritime, et notamment celles des articles L.411-11, R 411-1 et R 411-9-10 ;

VU l'arrêté du ministre de l'agriculture et de l'alimentation en date du 12 juillet 2021 constatant pour l'année 2021 l'indice national des fermages ;

VU l'arrêté préfectoral n°12-2020-05-13-001 du 13 mai 2020 fixant les minima et maxima des loyers des différents biens ruraux (terres nues, bâtiments d'exploitation et maisons d'habitation) loués dans le cadre d'un bail rural et établissant la méthode d'évaluation des loyers pour chacun de ces biens

VU l'arrêté préfectoral du 24 août 2020 donnant délégation de signature à Monsieur Joël FRAYSSE, directeur départemental des territoires de l'Aveyron ;

VU l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 17 septembre 2021 ;

.../...

- A R R E T E -

I – TERRES NUES ET BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

ARTICLE 1^{er} - Variation de l'indice national des fermages et valeur du point applicable aux fermages des terres nues et des bâtiments d'exploitation

Conformément aux dispositions de l'article L.411-11 du code rural et de la pêche maritime, **le fermage des terres nues et des bâtiments d'exploitation est actualisé chaque année selon la variation de l'indice national des fermages**, constaté avant le 1^{er} octobre de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'agriculture.

L'indice national des fermages est constaté pour 2021 à la valeur de 106,48. Sa valeur était de 105,33 en 2020. La variation de cet indice entre 2020 et 2021 est de + 1,09 %.

Pour les baux en vigueur, cet indice et sa variation sont applicables pour les échéances annuelles s'inscrivant dans la **période du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2022.**

Pour les nouveaux baux signés au cours de la période du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2022, la valeur du point applicable aux fermages des terres nues et aux bâtiments d'exploitation est fixée à 1,74 €.

ARTICLE 2 - Actualisation des minima et maxima des valeurs locatives des terres nues et des bâtiments d'exploitation

Conformément aux dispositions de l'article L.411-11 du code rural et de la pêche maritime, **les minima et maxima des valeurs locatives des terres nues et des bâtiments d'exploitation sont actualisés chaque année en fonction de la variation de l'indice national des fermages**, constaté avant le 1^{er} octobre de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'agriculture.

S'agissant des nouveaux baux signés au cours de la **période du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2022, les minima et maxima des valeurs locatives des terres nues et des bâtiments d'exploitation**, prévus à l'article 7 de l'arrêté préfectoral du 13 mai 2020 susmentionné, exprimés en monnaie, sont les suivants :

Valeurs locatives des terres nues (sols)

La valeur locative des terres nues, évaluée selon les dispositions définies à l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 13 mai 2020 susmentionné, doit être située entre les minima et maxima suivants selon le type de sol considéré :

Terres labourables

Minimum : **46 points / ha** soit **80,04 € / ha**

Maximum : **130 points / ha** soit **226,20 € / ha**

Pâtures

Minimum : **26 points / ha** soit **45,24 € / ha**

Maximum : **85 points / ha** soit **147,90 € / ha**

Parcours, landes ou pâtures peu productives

Minimum : **3 points / ha** soit **5,22 € / ha**

Maximum : **50 points / ha** soit **87,00 € / ha**

Valeurs locatives des bâtiments d'exploitation

La valeur locative des bâtiments d'exploitation, évaluée selon les dispositions définies à l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 13 mai 2020 susmentionné, doit être située entre les minima et maxima suivants selon le type de bâtiment considéré :

Bâtiment d'élevage

Minimum : **1 point / UGB** soit **1,74 € / UGB**

Maximum : **28 points / UGB** soit **48,72 € / UGB**

Bâtiment de stockage

Minimum : **2 points /tranche de 50 m³** soit **3,48 € /tranche de 50 m³**

Maximum : **12 points /tranche de 50 m³** soit **20,88 € / tranche de 50 m³**

Bâtiment sans équipements ni ouvrages incorporés au sol ou sans usage particulier

Minimum : **6 points / tranche de 10 m²** soit **10,44 € / tranche de 10 m²**

Maximum : **15 points / tranche de 10 m²** soit **26,10 € / tranche de 10 m²**

ATTENTION : CONCERNANT LES NOUVEAUX BAUX, LE FERMAGE DES TERRES NUES ET DES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION DOIT ÊTRE ÉVALUÉ EN UTILISANT LES MÉTHODES ET LES GRILLES D'ÉVALUATION PRÉCISÉES DANS L'ARRÊTE PRÉFECTORAL DU 13 MAI 2020 (EN ANNEXE DU PRÉSENT ARRÊTE).

Pour rappel, le **fermage des terres nues et des bâtiments d'exploitation est payable en monnaie une fois par an** pour une période annuelle du bail, à terme échu ou à terme à échoir selon les clauses du bail.

II – MAISON D'HABITATION

ARTICLE 3 - Variation de l'indice de référence des loyers et valeur du point applicable au loyer de la maison d'habitation louée dans le cadre d'un bail rural

Conformément aux dispositions de l'article L.411-11 du code rural et de la pêche maritime, le **loyer mensuel de la maison d'habitation** compris dans un bail rural, exprimé en euros (€) par m² de surface habitable, **est actualisé chaque année selon la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre de l'année d'actualisation**, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

La variation de l'indice de référence des loyers (IRL) au **2^{ème} trimestre 2021** est de **+0,42 %**.

Pour les nouveaux baux signés au cours de la période du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2022, la valeur du point applicable pour le loyer mensuel de la maison d'habitation est fixée à 0,0361 €.

ARTICLE 4 - Actualisation des minima et maxima des valeurs locatives de la maison d'habitation louée dans le cadre d'un bail rural

Conformément aux dispositions de l'article L.411-11 du code rural et de la pêche maritime, le **minimum et le maximum de la valeur locative affectée à la maison d'habitation louée dans le cadre d'un bail rural** sont actualisés chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre de l'année d'actualisation, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

S'agissant des nouveaux baux signés au cours de la période du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2022, le minimum et le maximum du loyer mensuel de la maison d'habitation louée dans le cadre d'un bail rural, prévus à l'article 11 de l'arrêté préfectoral du 13 mai 2020 susmentionné, exprimés en monnaie (€ par m² de surface habitable), sont les suivants :

Loyer mensuel de la maison d'habitation

Minimum : **42 points / m²** soit **1,52 € / m²**

Maximum : **160 points / m²** soit **5,78 € / m²**

ATTENTION : CONCERNANT LES NOUVEAUX BAUX, LE LOYER DE LA MAISON D'HABITATION DOIT ÊTRE ÉVALUÉ EN UTILISANT LA MÉTHODE ET LA GRILLE D'ÉVALUATION PRÉCISÉES DANS L'ARRÊTE PRÉFECTORAL DU 13 MAI 2020 (EN ANNEXE DU PRÉSENT ARRÊTE).

Pour rappel, le loyer de la maison d'habitation est payable en monnaie une fois par mois, à terme échu ou à terme à échoir selon les clauses du bail.

ARTICLE 5

Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur à compter du **1^{er} octobre 2021**.

ARTICLE 6

La Secrétaire Générale de la Préfecture, les sous-préfets, les maires, le Directeur départemental des territoires de l'Aveyron sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture et notifié aux présidents des tribunaux paritaires des baux ruraux.

Fait à Rodez, le

23 SEP. 2021

Le Directeur départemental des territoires


Joël FRAYSSE

ANNEXE

Arrêté préfectoral n°12-2020-05-13-001 du 13 mai 2020 fixant les minima et maxima des loyers des différents biens ruraux (terres nues, bâtiments d'exploitation et maisons d'habitation) loués dans le cadre d'un bail rural et établissant la méthode d'évaluation des loyers pour chacun de ces biens