

SERVICE AGRICULTURE ET DÉVELOPPEMENT RURAL

Arrêté 12-2025-09-29-00003 en date du 29 septembre 2025

Arrêté constatant l'indice des fermages et sa variation pour l'année 2025 et actualisant, pour la période comprise entre le 1er octobre 2025 et le 30 septembre 2026, 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 l'ordre national du Mérite

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 23 juillet 2025 constatant pour l'année 2026 l'indice national des fermages

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le décret du 6 novembre 2024 nommant Madame Claire CHAUFFOUR-ROUILLARD préfète de l'Aveyron ;

VU l'arrêté du Premier ministre et du ministre de l'intérieur et des outre-mer du 19 septembre 2024 nommant Madame Elisabeth BIGET-BREDIF directrice départementale des territoires de l'Aveyron ;

VU l'arrêté préfectoral du 25 novembre 2024 donnant délégation de signature à Madame Elisabeth BIGET-BREDIF, directrice départementale des territoires ;

VU l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 26 septembre 2025 ;

Sur proposition de la directrice départementale des territoires ;

- 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 2025 à la valeur de 123,06. Sa valeur était de 122,55 en 2024. La variation de cet indice entre 2024 et 2025 est de + **0,42 %**.

Pour les baux en vigueur, cet indice et sa variation sont applicables pour les échéances annuelles s'inscrivant dans la **période du 1er octobre 2025 au 30 septembre 2026**.

Pour les nouveaux baux signés au cours de la période du 1er octobre 2025 au 30 septembre 2026, la valeur du point applicable aux fermages des terres nues et aux bâtiments d'exploitation est fixée à 2,01 €.

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 1er octobre de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'agriculture.

S'agissant des nouveaux baux signés au cours de la **période du 1er octobre 2025 au 30 septembre 2026, 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 92,46 € / ha

Maximum : **130 points / ha** soit 261,30 € / ha

Pâtures

Minimum : **26 points / ha** soit 52,26 € / ha

Maximum : **85 points / ha** soit 170,85 € / ha

Parcours, landes ou pâtures peu productives

Minimum : **3 points / ha** soit 6,03 € / ha

Maximum : **50 points / ha** soit 100,50 € / 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 2,01€ / UGB

Maximum : **28 points / UGB** soit 56,28 € / UGB

Bâtiment de stockage

Minimum : **2 points /tranche de 50 m³** soit 4,02 € /tranche de 50 m³

Maximum : **12 points /tranche de 50 m³** soit 24,12 € / tranche de 50 m³

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

Minimum : **6 points / tranche de 10 m²** soit 12,06 € / tranche de 10 m²

Maximum : **15 points / tranche de 10 m²** soit 30,15 € / 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 2ème 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 **2ème trimestre 2025** est de +1,04 %.

Pour les nouveaux baux signés au cours de la période du 1er octobre 2025 au 30 septembre 2026, la valeur du point applicable pour le loyer mensuel de la maison d'habitation est fixée à 0,0416 €.

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 2ème 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 1er octobre 2025 au 30 septembre 2026, 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 1,75 € / m²

Maximum : **160 points / m²** soit 6,66 € / m²

ATTENTION : CONCERNANT LES NOUVEAUX BAUX, LE LOYER DE LA MAISON D'HABITATION DOIT ÊTRE EVALUE EN UTILISANT LA MÉTHODE ET LA GRILLE D'ÉVALUATION PRECISEES 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 **1er octobre 2025**.

ARTICLE 6

La Secrétaire Générale de la Préfecture, les sous-préfets, les maires, la Directrice départementale 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.

**La directrice départementale
des territoires de l'Aveyron**

Signé

Elisabeth BIGET-BRÉDIF

Délais et voies de recours :

Dans le délai de deux mois à compter de la publication du présent arrêté un recours administratif peut être présenté auprès de l'autorité signataire ou une saisine du tribunal administratif situé 68 rue Raymond IV, 31068 Toulouse. En application de l'article R414-2 du code de justice administrative, cette saisine peut être réalisée par voie électronique au moyen du téléservice télérecours accessible par le réseau internet.