PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Arrêté préfectoral portant actualisation annuelle des indices de fermages pour la campagne 2026-2027

Le préfet de la région Occitanie,
préfet de la Haute-Garonne
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre national du Mérite

Vu le code rural et de la pêche maritime (CRPM), et notamment les articles L. 411-3 et L. 411-11 et suivants ;

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 le décret n° 2017-1100 du 15 juin 2017 relatif aux commissions consultatives paritaires départementales des baux ruraux (CCPDBR) ;

Vu le décret du 6 mars 2026 nommant M. Baptiste MANDARD, secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne, sous-préfet de Toulouse ;

Vu le décret du 27 mai 2026 nommant M. Fabrice RIGOULET-ROZE, préfet de la région Occitanie, préfet de la Haute-Garonne ;

Vu l'arrêté du ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la souveraineté alimentaire du 11 août 2026 constatant pour 2026 l'indice national des fermages ;

Vu l'arrêté préfectoral du 29 juin 2026 portant délégation de signature à M. Baptiste MANDARD, secrétaire général de la Préfecture de la Haute-Garonne, sous-préfet de Toulouse ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 29 juin 2009 fixant les modalités de calcul du prix des baux des bâtiments d'habitation ;

1, place Saint-Étienne
31038 TOULOUSE CEDEX 9
Tél. : 05 34 45 34 45
Site internet : www.haute-garonne.gouv.fr

Vu l'arrêté préfectoral portant actualisation annuelle des indices de fermages pour la campagne 2025-2026 en date du 29 septembre 2025 ;

Vu l'avis du ministère de l'Économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique relatif à l'indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre 2026, en date du 10 juillet 2026, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) ;

Vu l'avis émis le 21 septembre 2026 par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux ;

Sur proposition de la directrice départementale des territoires de la Haute-Garonne,

Arrête :

Art. 1er : Actualisation annuelle des fermages au regard du nouvel indice national 2026

L'indice national des fermages arrêté pour l'année 2026 est de **127,37** et sa variation par rapport à l'année précédente est de **+ 3,23 %**.

À compter du 1er octobre 2026 et jusqu'au 30 septembre 2027, les valeurs maximales et minimales du prix des fermages concernant toutes les terres sauf les terres à vigne, sont fixées comme suit, en euros par hectare :

	Zone 1 : Coteaux du Gers, les Vallées, le Lauragais	Zone 2 : Coteaux de Gascogne, la Rivière, le Volvestre	Zone 3 : Les Pyrénées Centrales
Valeur minimale	39,75 €/ha	33,78 €/ha	27,81 €/ha
Valeur maximale	238,61 €/ha	202,82 €/ha	167,03 €/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 397,50 € à 874,50 € 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 du verger.

Art. 2 : Pour les vignes

Les quantités minimale et maximale exprimées en hectolitres de vin par hectare, sont les suivantes :

Catégories	Minimum	Maximum
Vins sans appellation et avec Identification Géographique de Provenance	3 hl	10 hl
Vins d'appellation d'origine Protégée	2 hl	10 hl

Les cours devant servir de base au règlement du prix des baux à ferme à compter du 1er octobre 2026 et jusqu'au 30 septembre 2027, concernant les terres portant des vignes, sont fixés comme suit :

	Prix en €/hl	Prix minimum en €/ha	Prix maximum en €/ha
AOP Fronton	103,9	207,80	1 039,00
Vin IGP [1]	64,45	193,35	644,50
Vin sans IG [2]	67,28	201,84	672,80

[1] avec Indication Géographique Protégée [2] 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. 3 : Superficie minimum des biens soumis au statut du fermage

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 : • Reste du département :	 0,40 ha 2,50 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. 4. : Réactualisation de l'indexation du loyer annuel des bâtiments d'exploitation

Après application de la variation de l'indice national des fermages 2026, les montants des loyers des bâtiments sont fixés comme suit selon les 3 catégories identifiées :

Catégorie	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Catégorie 1	1,92 €/m²	1,94 €/m²	1,97 €/m²
Catégorie 2	2,81 €/m²	2,83 €/m²	2,89 €/m²
Catégorie 3	3,71 €/m²	3,76 €/m²	3,81 €/m²

- Catégorie 1 : bâtiments de plus de 100 m², à la couverture médiocre, sans fermeture latérale, sol en terre avec électricité.
- Catégorie 2 : bâtiments de superficie utile supérieure ou égale à 200 m², 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 m², avec 3 fermetures latérales en dur, hauteur utile de 5 m avec courant électrique et courant triphasé, couverture en bon état et sol cimenté.

Le montant du loyer d'un bâtiment spécialisé ne rentrant pas dans l'une de ces 3 catégories (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 m² ou en mauvais état ne font pas l'objet d'un loyer.

Art. 5 : Détermination de la valeur locative des bâtiments d'habitation

5.1. - 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 m² 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.

5.2. - Catégories de logement

Trois catégories de logement sont définies au regard d'une grille de notation fournie ci-après. Cette grille permet l'attribution de points en prenant en compte les critères d'entretien, de conservation, d'importance et de confort ainsi que la situation du logement par rapport à l'exploitation.

Le nombre de points obtenus, dans une fourchette allant de 22 à 96, correspond à la catégorie A, B ou C suivant une qualité décroissante du logement dont les seuils sont ainsi fixés :

	Nombre de points
Catégorie A	72 à 96
Catégorie B	47 à 71
Catégorie C	6 à 46

GRILLE DE NOTATION DU LOGEMENT		NOTE	NOTE RETENUE
CRITÈRES D'ENTRETIEN ET DE CONSERVATION			
GROS ŒUVRE			
TRÈS BON	Construction neuve	10	
BON	Construction en bon état avec aucune trace de vétusté, ayant conservé malgré son âge toutes les qualités initiales	8	
MOYEN	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations mineures	5	
MÉDIOCRE	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations importantes	0	
TOITURE			
TRÈS BON	Neuve	10	
BON	En parfait état d'étanchéité. Présence de gouttières et de conduites d'eaux pluviales en bon état	8	
MOYEN	Bon état d'étanchéité. Présence ou non de gouttières et de conduites d'eaux pluviales en mauvais état	5	
MÉDIOCRE	Défauts d'étanchéité dus ou non à une déformation de la toiture	0	
MENUISERIES			
TRÈS BON	Habitation bénéficiant d'une isolation aux normes ayant conservé malgré son âge toutes ses qualités initiales avec ouvertures en double vitrage et peintures extérieures faites depuis moins de 9 ans	10	
BON	Bon état de fonctionnement et peintures extérieures faites depuis moins de 9 ans	8	
MOYEN	Peintures faites depuis plus de 9 ans ou étanchéité aux grosses pluies non assurée. Jeu des portes et/ou fenêtres	5	
MÉDIOCRE	Étanchéité à la pluie pratiquement nulle et/ou fermetures mal assurées	0	

ENDUIT INTÉRIEUR			
BON	Murs plans dont les enduits sont en parfait état	8	
MOYEN	Enduits présentant quelques dégradations	5	
MÉDIOCRE	Enduits en très mauvais état ou murs ou cloisons fissurés	0	
CARRELAGE ET SOL			
BON	Sol uni propre et d'entretien facile	8	
MOYEN	Sol présentant des ondulations ou différences de niveaux entre les pièces augmentant les difficultés d'entretien	5	
MÉDIOCRE	Sol présentant des tassements ou absence de carrelage ou de sol cimenté permettant la pause d'un revêtement	0	
CRITÈRES DE CONFORT			
ÉLECTRICITÉ			
BON	Installation en bon état général comportant au minimum une lampe et une prise de courant par pièce et permettant l'utilisation d'appareil thermique	8	
MOYEN	Installation relativement vétuste sans dispositif de sécurité et avec certaines pièces ne comportant pas de prise	5	
MÉDIOCRE	Installation comportant des fils dénudés ou des défaillances graves du point de vue sécurité	0	
ÉQUIPEMENT SANITAIRE			
Habitation comptant plus de 3 postes d'eau chaude et 2 WC minimum		8	
Habitation comptant 3 postes d'eau chaude (évier, lavabo, douche et/ou baignoire) et 1 WC		5	
Habitation comptant moins de 3 postes d'eau chaude et 1 WC		2	
MODE DE CHAUFFAGE/ISOLATION			
Chauffage de l'ensemble du logement lié à des équipements et des caractéristiques thermiques permettant une dépense d'énergie limitée, bonne isolation		8	
Chauffage central ou convecteurs électriques en nombre suffisant pour assurer dans de bonnes conditions le chauffage de l'ensemble du logement, isolation moyenne		5	
Absence de chauffage ou chauffage notoirement insuffisant pour l'ensemble du logement, absence d'isolation		0	
VENTILATION			
BON	Maison très saine et ventilée	8	
MOYEN	Maison saine	5	
MÉDIOCRE	Maison humide	0	

CRITÈRES DE SITUATION ET DE PROXIMITÉ AVEC L'EXPLOITATION			
TRÈS BON	Logement isolé des bâtiments d'élevage (>100 m)	10	
BON	Logement contigu aux bâtiments d'élevage (entre 100 et 20 m)	8	
MOYEN	Logement et bâtiments d'élevage mitoyens (<20 m)	5	
MÉDIOCRE	Logement et bâtiments d'élevage mitoyens avec passage obligatoire d'animaux devant le logement	2	
CRITÈRES D'IMPORTANCE DU LOGEMENT			
Habitation jusqu'à 100 m²		2	
Habitation entre 101 et 120 m²		5	
Habitation à partir de 121 m²		8	
TOTAL DES POINTS OBTENUS			

L'ensemble de ces dispositions ne se substitue pas aux obligations des parties, s'agissant, notamment, de l'application des règles en matière de performance énergétique.

5.3. - Indexation

Les valeurs des loyers d'habitation liée à un bail agricole sont indexées à la variation de l'IRL publiée 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, par rapport à l'année précédente, permettant de calculer le prix des loyers pour la campagne 2026-2027 est :

Source Insee	2025	2026	Variation 2025/2026
Indice de référence des loyers (IRL) – 2e trimestre et variation annuelle	146,68	148,37	1,15%

5.4. - 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 2026-2027 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	8,04	6,44	7,28	5,82
Catégorie B	80 à 55	6,44	4,40	5,82	3,99
Catégorie C	55 à 30	4,40	2,37	3,99	2,14

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. 6 : 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 euros peut être affecté d'une majoration maximale de 12 %.

Art. 7 : 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. 8 : Les dispositions du présent arrêté s'appliquent à partir du 1er octobre 2026.

Art. 9 : Voies de recours

Cet arrêté peut être contesté dans les deux mois qui suivent sa publication :

- par recours gracieux auprès de l'auteur de la décision (le préfet/DDT/SEA) ;
- par recours hiérarchique adressé à la ministre chargée de l'agriculture. L'absence de réponse fait naître une décision implicite de rejet ;
- par recours juridictionnel introduit devant le juge civil ou dans les deux mois suivant la décision de rejet expresse ou implicite prise par l'administration sur recours gracieux ou hiérarchique.

Art. 10 : Le secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne et la directrice départementale des territoires de la Haute-Garonne 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 de la Haute-Garonne.

Fait à Toulouse, le 30 SEP. 2026

Pour le préfet de la Haute-Garonne
et par délégation :
le secrétaire général,

Baptiste MANDARD