



Ville de Seysses

Création d'un Agriparc

Appel à candidatures pour la location de terrains à
vocation de production agricole



LEXIQUE :

1. Contexte et objectifs.....	3
2. Situation géographique.....	4
3. Présentation des parcelles.....	5
3.1 Identification des parcelles.....	5
3.2 Contexte réglementaire du Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	6
3.3 Irrigation.....	6
4. Bâtiments.....	7
5. Modalités du bail.....	7
6. Modèle juridique et économique.....	8
7. Candidature et critères de sélection.....	9
7.1 Candidatures souhaitées.....	9
7.2 Critères de sélection.....	9
7.3 Pièces à fournir.....	10
8. Calendrier prévisionnel.....	10
Dossier de candidature.....	11
1. Le/la ou les candidats/candidates.....	11
2. Les intentions éthiques.....	11
3. Premiers éléments concernant le territoire.....	11
4. La ou les activités.....	12
5. Évaluation des besoins.....	12

ANNEXES

1. Arrêté préfectoral portant actualisation annuelle des indices de fermages pour la campagne 2022-2023
2. Plans et photos

1. Contexte et objectifs

La mairie de Seysses a remporté un appel à candidature Safer en juin 2021 afin de se porter acquéreur de la ferme du Moulas située sur son territoire. Par cette acquisition foncière, la mairie porte un projet agricole destiné à produire et à consommer à l'échelle du territoire de l'agglomération du Muretain. L'objectif étant de créer un espace productif agricole avec plusieurs usages : **l'Agriparc de Seysses**.

L'Agriparc de Seysses entend être fer de lance de la transformation agricole dans l'agglomération du Muretain et par la même occasion améliorer notre cadre de vie.

En parallèle, le Muretain Agglomération a lancé des études sur le foncier de notre commune en rassemblant les acteurs (maraîchers, agriculteurs). Ceci afin d'évaluer le potentiel en production alimentaire de Seysses pour fournir la restauration collective du Muretain afin d'être en adéquation avec la loi EGalim.

La collectivité de Seysses était donc en recherche d'un lieu pouvant porter un projet agricole pour notre territoire.

Lors de l'appel à candidatures de juin 2021 des porteurs de projets ont déjà été sélectionnés. Cet appel à candidatures a pour objectif de compléter les porteurs de projets sur le site afin de lancer la phase opérationnelle du projet.

Fonctions et objectifs principaux de l'Agriparc:

- **Productivité** : Permet de fournir aux citoyens des produits alimentaires locaux de qualité grâce à des circuits courts de commercialisation (marchés, paniers, jardins familiaux) ou par l'intermédiaire de la future restauration collective.
- **Formation** : L'Agriparc se veut un lieu de formation et de sensibilisation aux activités inhérentes à la production alimentaire sous toutes ses formes.

Porteurs de projets déjà présent sur site :

- Grandes cultures céréales bio
- Maraîchage bio
- Plantes aromatiques et médicinales

Les porteurs doivent présenter un projet économique pouvant fonctionner de manière autonome. Ce modèle économique doit mettre en exergue des synergies possibles avec les porteurs de projets déjà présents sur le site. L'aspect économie circulaire sera également à développer.

Une espace de vente à la ferme sera créée afin de commercialiser l'ensemble des productions en direct. Des manifestations éphémères destinant à promouvoir la production alimentaire pourront être organisés.

Dans un second temps, une coopérative de production agricole destinée à la restauration du Muretain sera développée, ainsi qu'une ferme pédagogique.

Une ferme pédagogique co-animée par les exploitants du site, répartie en 2 espaces :

- Une ferme “dans les murs” au sein du bâtiment de la coopérative, constituée d’un espace polyvalent permettant l’accueil de tous les publics (scolaires notamment), l’organisation de formation par les exploitants ou d’exposition, et un espace de documentation centralisé.
- Un espace d’apprentissage directement sur le terrain (apprentissage du maraîchage ou de l’élevage).

La mairie en tant que bailleur-investisseur s’engage à ce que l’intégralité du foncier soit mise à disposition d’agriculteurs via des baux ruraux environnementaux.

En cas de constructions nécessaires à l’activité agricole, un bail à construction sera mis en place.

Enfin, la partie correspondant aux différents bâtis existants sera gérées par des baux suivant l’usage des lieux (habitation, espace vente à la ferme...).

2. Situation géographique

La ville de Seysses est propriétaire de 25 hectares de terres agricoles disponibles pour ce projet d’Agriparc, essentiellement situées au Nord de la commune.

Ces parcelles étaient depuis plusieurs années exploitées en cultures céréalières, prairie et fauchage par un agriculteur de la commune.

3. Présentation des parcelles

3.1 Identification des parcelles



Numéro dela parcelle	Surface (en m ²)	Zone d'urbanisme	Nature	Localisation
AX 8	15 471 m ²	Zone agricole (A)	Terres	ENGLAUDE
AX 10	2 757 m ²	Zone agricole (A)	Terres	ENGLAUDE
AX 13	36 484 m ²	Zone agricole (A)	Terres	MOULAS
AX 14	2 112 m ²	Zone agricole (A)	Terres	MOULAS
AX 15	9 637 m ²	Zone agricole (A)	Terres	MOULAS
AX 17	5 942 m ²	Zone agricole (A)	Terres	MOULAS
AX 19	4 627 m ²	Zone agricole (A)	Prés, pairies naturelles, herbages et pâturages	MOULAS
AX 20	6 435 m ²	Zone agricole (A)	Terres	MOULAS
AX 22	2 784 m ²	Zone agricole (A)	Terres	MOULAS
AX 23	9 650 m ²	Zone agricole (A)	Terres	ENGLAUDE
AX 24	11 556 m ²	Zone agricole (A)	Terres	ENGLAUDE
AX 74	16 158 m ²	Zone agricole (A)	Terres	TUCOLE
AX 75	14 401 m ²	Zone agricole (A)	Terres	TUCOLE
AX 78	13 811 m ²	Zone agricole (A)	Sols, prés, pairies naturelles, herbages et pâturages	MOULAS
AX 79	26 599 m ²	Zone agricole (A)	Terres	MOULAS
AX 81	17 134 m ²	Zone agricole (A)	Prés, pairies naturelles, herbages et pâturages	MOULAS
AX 82	2 221 m ²	Zone agricole (A)	Terres	MOULAS
AX 83	2 226 m ²	Zone agricole (A)	Terres	MOULAS
AX 84	5 801 m ²	Zone agricole (A)	Terres	MOULAS
AX 101	5 173 m ²	Zone agricole (A)	Terres	MOULAS
AX 113	23 132 m ²	Zone agricole (A)	Sols, terres	MOULAS
AX 114	900 m ²	Zone agricole (A)	Terre	MOULAS
AX 158	15 462 m ²	Zone agricole (A)	Terres	MOULAS

La superficie totale des parcelles disponibles pour cet appel à candidature représente 14 hectares. Les porteurs de projet initiaux planteront leurs projets respectifs sur les 24 hectares disponibles restants.

L'implantation définitive des différents candidats se fera en concertation avec les porteurs de projet existants une fois les candidats sélectionnés.

La superficie totale de ces parcelles représente 24 hectares. 14 hectares sont attribuables dans le cadre de cet appel à candidature.

3.2 Contexte réglementaire du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Comme mentionné ci-dessus, les parcelles mises à disposition se situent en zone agricole. Les dispositions du règlement du PLU (zone A) autorisent :

« 2.2. Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole ; sous réserve de ne concerner que :

- Les constructions à caractère fonctionnel, nécessaires à l'exploitation agricole ci-dessous :

o Les constructions (y compris : réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements) à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations agricole, de type : bâtiment de stockage de production agricole ou de matériels agricoles, bâtiments d'élevage... sous réserve de leur intégration dans le paysage.

o Les constructions (y compris : réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements) à caractère fonctionnel de transformation / conditionnement de production de l'exploitation nécessaires aux activités et en continuité de la production agricole sous réserve de leur intégration dans le paysage.

o Les aires de stationnement des véhicules indispensables à l'exploitation agricole et/ou à la fréquentation du public lié à l'activité de l'exploitation (de type activité : chambre d'hôte, vente à la ferme...,) sous conditions que leur localisation s'intègre dans le paysage et que leur aménagement soit très paysagé avec un sol perméable. »

3.3 Irrigation

Actuellement, il existe un ancien puits rénové en 1959. Il est constitué de buses de 1 m de diamètre, d'une profondeur de 4,20 m. Le niveau d'eau mesuré variait de -2 m en septembre 1963 à -1,13 m en janvier 1969.

La commune a sollicité un bureau d'études pour réaliser, en fin d'année 2022, une étude tomographique du sol. Cette méthode de recherche d'eau permet d'évaluer sur une grande distance la variation de la profondeur des alluvions, et de mesurer la résistivité du sous-sol, ce qui par corrélation, permet de savoir si les alluvions

sont plutôt sableuses (donc perméables et intéressantes), ou plutôt limoneuses (moins perméables et moins intéressantes). Les résultats de cette étude sont attendus pour ce début d'année 2023, et permettront d'orienter vers la source d'irrigation la plus adaptée.

Un accès à l'eau est également possible depuis le canal Saint Martory.

4. Bâtiment

La commune est propriétaire de la parcelle ainsi que du bâti. Le choix et la répartition des installations se fera en concertation avec le(s) candidat(s) retenu(s) ainsi que les porteurs de projet initiaux.

Sur site, on retrouve :

- Un corps de ferme principal (« *Bâtiment B* » sur les plans), comprenant une partie habitation sur un rez-de-chaussée et un étage.
 - Cette partie habitation nécessite quelques travaux (mise en conformité électrique, réfection de la toiture, installation d'un nouveau système de chauffage parmi les postes les plus urgents). Sa superficie est d'environ 170 m². Elle comprend une cuisine, un séjour, deux salles d'eau, un WC et quatre chambres. Par ailleurs, sa configuration se prêterait assez bien à un usage de colocation pour des porteurs de projets.
 - Attenant à cette partie habitation, on retrouve des espaces à aménager. La pièce nommée « *Garage 1* » sur les plans et le local de 42 m² situé au-dessus pourrait permettre, moyennant des travaux de rénovation, de créer à terme un logement en duplex d'environ 80 m². Ce logement T4 pourra être mis en location pour un porteur de projet
 - Le reste du corps de ferme principal pourrait à terme comprendre un espace de vente directe, et laisser des espaces de stockage nécessaires aux activités agricoles.
- Un espace de stabulation (« *Bâtiment a* » sur les plans), de 208 m², avec un hangar de stockage attenant, un hall, et une pièce avec point d'eau.
- Un pigeonnier, comprenant des petits locaux de stockage

Les plans des bâtiments figurent dans le dossier.

5. Modalités du bail

La mairie en tant que bailleur-investisseur s'engage à ce que l'intégralité du foncier soit mise à disposition d'agriculteurs via des baux ruraux environnementaux pour une durée de 9 ans renouvelable, conformément à l'article L411-4 du Code rural et de la pêche maritime.

En cas de constructions nécessaires à l'activité agricole, un bail à construction sera mis en place.

Enfin, la partie correspondant aux différents bâtis existants sera gérées par des baux suivant l'usage des lieux (habitation, espace vente à la ferme...).

Le montant du fermage sera calculé et proposé en tenant compte de l'arrêté préfectoral en vigueur dans le département (voir arrêté préfectoral en annexe).

6. Modèle juridique et économique

Le bail rural à clauses environnementales, appelé communément bail rural environnemental (BRE) est une nouvelle forme de bail prévu par l'article 76 de la loi du 6 janvier 2006 et mis en place par le décret du 8 mars 2007 n° 2007-3262, relatif aux clauses visant au respect de pratiques culturales pouvant être incluses dans les baux ruraux. Il correspond à la prise en compte, prévue dès la loi d'orientation agricole de 1999, des problématiques environnementales dans les pratiques agricoles. Il permet pour le bailleur (Commune de Seysses) d'inclure des clauses environnementales dans le bail. Les clauses environnementales pouvant être incluses dans le BRE portent sur 15 pratiques culturales mentionnées à l'article R.411-9-11- 1 du Code rural et de la pêche maritime, elles concernent autant l'interdiction ou la limitation de fertilisant ou le maintien de haie champêtre... Ce cahier des charges sur- mesure permet à la commune de Seysses une visibilité sur la gestion durable et qualitative du site d'un point de vue agricole et paysager.

En cas de constructions nécessaires à l'activité agricole, un bail à construction sera mis en place.

Le bail à construction se définit comme « le bail par lequel le preneur (porteurs de projets) s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail » (CCH, art. L.251-1). L'obligation d'édifier est inhérente à ce bail. Ce montage pourrait être mis en place dans le cadre de la construction du bâtiment d'exploitation et être amené à évoluer suivant les besoins de l'Agriparc de Seysses et de ses porteurs de projets.

Enfin, la partie correspondante aux différents bâtis existants sera gérée par des baux suivant l'usage des lieux (habitation, espace vente à la ferme...).

Le modèle économique de l'Agriparc de Seysses repose sur un partenariat entre les producteurs et la commune. La commune restera propriétaire du bâti et du foncier. Les producteurs loueront et assureront l'entretien courant des bâtiments d'exploitation. L'objectif étant d'avoir un modèle économique durable s'autofinçant par l'exploitation du site.

Les différents éléments mentionnés dans l'appel à candidature pourront être amenés à évoluer durant la constitution du projet. En effet, les éléments cités dans le présent document ne constituent pas des éléments intangibles.

Une SCIC pourra être créée pour assurer la gestion du site. Créée par la loi 2001-624 du 17 juillet 2001, Les SCIC sont des sociétés coopératives qui prennent la forme « *de sociétés anonymes, de sociétés par actions simplifiées ou de sociétés à responsabilité limitée à capital variable, régies par le code du commerce. Elles ont pour objet la production ou la fourniture de biens et de services d'intérêt collectif, qui présentent un caractère d'utilité sociale.* » La SCIC permet une synergie de compétences transversales grâce au multi sociétariat qui caractérise sa gouvernance. De plus ce multi sociétariat facilite une implication citoyenne au projet.

7. Candidature et critères de sélection

7.1 Candidatures souhaitées

Projet élevage caprin-production de fromage :

Un bâtiment de stabulation est déjà présent sur site. Il s'agira dans le cadre d'un appel à candidature réalisé en partenariat avec la SAFER et à la Chambre d'agriculture de trouver un éleveur-producteur de fromage de chèvre. La vente directe de la production via le magasin fermier présent sur le site permettra une valorisation maximale pour le producteur.

Projet arboriculture :

Secteur vivant, la culture des arbres (fruitiers ou non) sera un projet apprécié par la municipalité par son aspect végétal et très axé vers le développement durable.

Projet production de fleurs coupées :

Filière largement développée en Europe, une production éthique et locale de fleurs coupées sera appréciée au sein du projet d'Agriparc.

Projet d'élevage sauf équin :

Pour ce type de projet, les candidatures devront proposer une activité en lien avec l'élevage (sauf équin) et la transformation.

Projet libre :

7 hectares seront proposés pour un projet libre non listé par la présente, or équin et maraichage.

La date de fin des candidatures est fixée au **20 avril 2023** à minuit.

7.2 Critères de sélection

Le candidat devra avoir l'âge minimum légal, à savoir 18 ans révolus.

Un minimum d'apport financier sera exigé, soit 10 000€ pour les candidats ne justifiant pas d'une capacité agricole. Cette condition ne sera pas exigée pour les candidats détenteurs d'une capacité agricole mais l'apport personnel dans le projet sera un des éléments de choix entre les candidatures.

Le projet sera transmis par voie électronique uniquement à l'adresse suivante : agriparc@mairie-seysses.fr, avec en objet la mention suivante « **Candidature – AGRIPARC FERME DU MOULAS** ». Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude de projet, les candidats pourront contacter cette même adresse.

Le jury qui se réunira au mois de juin 2023 examinera les projets sur la base des différents critères d'appréciation pondérés, comme suit :

- Inscription du projet dans le site (20 %)
- Viabilité technique et économique (40 %)
- Adéquation avec les aspirations environnementales et sociales de la municipalité (40 %)

7.3 Pièces à fournir

- Note d'1 page expliquant les motivations du candidat à participer à un projet collectif
- Un modèle financier agricole précis de l'activité et l'utilisation des locaux souhaités ou nouvelle construction nécessaire à l'activité agricole
- Diplôme agricole

Un classement des projets sera établi à l'issue de l'examen du jury.

L'objectif de publication officielle du ou des lauréats est prévu pour la 2^{ème} quinzaine du mois de juin 2023.

Dans le cas où la Ville de Seysses serait amenée à ne pas donner suite à une proposition, aucune indemnité ne pourra être réclamée par son auteur.

8. Calendrier prévisionnel

Appel à candidature	02/23	03/23	04/23	05/23	06/23
Parution	20/02/2023				
Première visite des lieux (sur demande écrite par mail)		20/03/2023 14H			
Temps de réponse					
Clôture			20/04/2023		
Entretiens				X	
Selection des candidats					06/2023

Pour assister à la première visite des lieux organisée le 22 mars à 14H, merci de nous informer de votre présence à : agriparc@mairie-seysses.fr

Dans le cas où le nombre de personnes présentes à cette visite serait trop important, une seconde visite sera organisée ultérieurement.

DOSSIER DE CANDIDATURE

- Intitulé du projet :
- Personne référente sur le projet :
- Adresse :
- Tél. :
- E-mail :

Note de motivation (1 page, police taille 12)

Note d'intention (15 pages maximum, police taille 12)

Cette note d'intention a pour objectif de prendre connaissance de votre projet, de son potentiel et de voir s'il s'inscrit dans les critères d'intégration du projet d'Agriparc. Elle devra évoquer le plus en détail possible les points énumérés ci-dessous ainsi que la notion d'installation sur le site pour une activité à titre principale. Si votre projet reste à construire, n'hésitez pas à indiquer que vous n'avez pas encore étudié la question si vous ne pouvez pas remplir l'un des points de la trame suivante.

1. Le/la ou les candidat/candidates

- Curriculum vitae : Formation agricole ou agronomique pré-requise, ou expériences professionnelles justifiées de + 2 ans.
- Vos motivations ; vos principales expériences et capacités mobilisables pour votre projet
- Les présentations et fonctions envisagées de chacun.e.s des candidat(e)s au sein du futur projet

2. Les intentions éthiques

- Le but et la pérennité du projet
- Les valeurs et les finalités du projet
- Ses principaux axes de développement (schéma apprécié)
- En quoi ce projet s'inscrit-il dans le développement durable ?

3. Premiers éléments concernant le territoire

- Pourquoi la commune de Seysses ?
- En quoi votre projet répond-il à la demande de la collectivité ? Que pouvez-vous apporter à la collectivité ?

- Quelles sont vos pistes de partenariats envisagées ?

4. La ou les activités

- Domaine(s) d'activité(s) : Quels modes de culture envisagez- vous ? A long terme, envisagez-vous une diversification de votre activité ? Si oui, étayez-en les aspects
- Indiquez-en quoi ces domaines envisagés répondent aux finalités du projet proposé par la commune

5. Évaluation des besoins

- Avez-vous effectué une première évaluation de vos besoins matériels, humains et financiers ? Si oui, précisez les modalités de calcul de vos besoins
- Évaluation des besoins en investissement de départ
- Présentez l'organisation du travail envisagée
- Surfaces nécessaires (culture, stockage, transformation, abri...)
- Proposition d'aménagement : conditions d'installation de l'activité, infrastructures, agencement du terrain... Des solutions devront être proposées pour les éventuels besoins en eau et en électricité, les clôtures, les aménagements ou infrastructures à prévoir pour la viabilité du projet et de la répartition envisagée entre la collectivité et le demandeur ;

Tout autre document joint en annexe et permettant d'appuyer votre candidature sera apprécié.



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

**Arrêté préfectoral portant actualisation annuelle des indices de fermages
pour la campagne 2022-2023**

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 l'arrêté du ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté alimentaire du 13 juillet 2022 constatant pour 2022 l'indice national des fermages ;

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 2022, en date du 13 juillet 2022, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 1^{er} octobre 1995 fixant la composition de l'indice des fermages ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 22 octobre 2001 ;

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

Vu les travaux de la CCPDBR en dates du 20 avril et du 14 juin 2021 ainsi que son avis émis le 12 septembre 2022 ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne,

Arrête :

Art. 1^{er} : Réexamen des minima et maxima

Conformément à l'article L.411-11 al. 7 du code rural et de la pêche maritime, la CCPDBR a procédé au réexamen des valeurs minimales et maximales des fermages des terres labourables.

Les valeurs sont augmentées pour notamment tenir compte de l'augmentation du prix du foncier. Par ailleurs, le coefficient multiplicateur entre les valeurs minimales et maximales passent de 7 à 6. Les coefficients multiplicateurs permettant de fixer les valeurs des zones 2 et 3 par rapport à la zone 1 sont conservés : soit 0,85 pour la zone 2 et 0,7 pour la zone 3.

L'indice des fermages 2022 se verra donc appliqué aux minima et maxima révisés ci-après :

	<u>Zone 1</u> Coteaux du Gers, les Vallées, le Lauragais	<u>Zone 2</u> Coteaux de Gascogne, La Rivière, le Volvestre	<u>Zone 3</u> Les Pyrénées centrales
Valeur minimale	33,33 €/ha	28,33 €/ha	23,33 €/ha
Valeur maximale	200 €/ha	170 €/ha	140 €/ha

Art. 2. : Actualisation annuelle des fermages au regard du nouvel indice national 2022

L'indice national des fermages arrêté pour l'année 2022 est de 110,26 et sa variation par rapport à l'année précédente est de + 3,55 %.

À compter du 1^{er} octobre 2022 et jusqu'au 30 septembre 2023, 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 :

	<u>Zone 1 :</u> Coteaux du Gers, les Vallées, le Lauragais	<u>Zone 2 :</u> Coteaux de Gascogne, la Rivière, le Volvestre	<u>Zone 3 :</u> Les Pyrénées Centrales
Valeur minimale	34,51 €/ha	29,33 €/ha	24,15 €/ha
Valeur maximale	207,10 €/ha	176,03 €/ha	144,97 €/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 345,10 € à 759,22 € 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.

Art. 3. : Pour les vignes

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

Catégories	Minimum	Maximum
Vin de consommation courante	3 hl	10 hl
Vin d'appellation d'origine contrôlée	2 hl	10 hl

Les cours devant servir de base au règlement du prix des baux à ferme à compter du 1^{er} novembre 2022 et jusqu'au 31 octobre 2023, concernant les terres portant des vignes, sont fixés comme suit :

	Prix en €/hl	Prix minimum en €/ha	Prix maximum en €/ha
AOP fronton	120,80	241,60	1 208,00
Vin IGP ⁽¹⁾	81,80	245,40	818
Vin sans IG ⁽²⁾	72,02	216,06	720,20

⁽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. 4. : 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 :	0,40 ha
• Reste du département :	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

Sur proposition de la CCPDBR, le seuil des petites parcelles pour les terres de polyculture sur le reste du département a été augmenté passant de 2 à 2,50 ha.

Art. 5. : Réactualisation de l'indexation du loyer annuel des bâtiments d'exploitation

Après application de la variation de l'indice national des fermages 2022, les montants des loyers des bâtiments sont fixés comme suit selon les 3 catégories identifiées :

Catégorie	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Catégorie 1	1,67 €/m ²	1,69 €/m ²	1,72 €/m ²
Catégorie 2	2,46 €/m ²	2,48 €/m ²	2,52 €/m ²
Catégorie 3	3,23 €/m ²	3,27 €/m ²	3,32 €/m ²

- 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. 6. : Détermination de la valeur locative des bâtiments d'habitation

6.1. - 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.

6.2. - 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	22 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	2	
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.	2	
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.	2	
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.	2	
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 pose d'un revêtement.	2	
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.	2	
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		2	
VENTILATION			
BON	Maison très saine et ventilée.	8	
MOYEN	Maison saine.	5	
MÉDIOCRE	Maison humide.	2	
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.

6.3. - 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 2022-2023 est :

Source Insee	2021	2022	Variation 2022/2021
Indice de référence des loyers (IRL) – 2 ^e trimestre et variation annuelle	131,12	135,84	3,60%

6.4. - 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 2022-2023 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	7,38	5,91	6,68	5,34
Catégorie B	80 à 55	5,91	4,04	5,34	3,66
Catégorie C	55 à 30	4,04	2,19	3,66	1,98

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. 7. : 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 est affecté d'une majoration de 12 %.

Art. 8. : 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. 9. : Les dispositions du présent arrêté s'appliquent à partir du 1^{er} octobre 2022.

Art. 10. : Le secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne et le directeur départemental 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 29 SEP. 2022

Pour le préfet
et par délégation ;
Le secrétaire général,

Serge JACOB

Annexe – Liste des communes situées dans la zone B

Communes	Communes
Aucamville	Mervilla
Aussonne	Mondoville
Auzeville-Tolosane	Montberon
Auzielle	Montrabé
Balma	Muret
Beaupuy	Pécharieu
Beauzelle	Pechbonnieu
Belberaud	Pechbusque
Blagnac	Pibrac
Brax	Pin-Balma
Bruguières	Pinsaguel
Castanet-Tolosan	Pins-Justaret
Castelginest	Plaisance-du-Touch
Castelmaurou	Pompertuzat
Cépet	Portet-sur-Garonne
Colomiers	Quint-Fonsegrives
Cornebarrieu	Ramonville-Saint-Agne
Cugnaux	Roques
Daux	Roquettes
Deyme	Rouffiac-Tolosan
Eaunes	Saint-Alban
Escalquens	Saint-Geniès-Bellevue
Fenouillet	Saint-Jean
Fonbeauzard	Saint-Jory
Frouzins	Saint-Loup-Cammas
Gagnac-sur-Garonne	Saint-Orens-de-Gameville
Gratentour	Saint-Sauveur
La Salvetat-Saint-Gilles	Saubens
Labarthe-sur-Lèze	Seilh
Labastide-Saint-Sernin	Seysses
Labège	Toulouse
Lacroix-Falgarde	Tournefeuille
Lapeyrouse-Fossat	Vieille-Toulouse
Launaguet	Vigoulet-Auzil
Léguévin	Villate
Léspinasse	Villeneuve-Tolosane
L'Union	

MAIRIE DE SEYSSES

COMMUNE DE SEYSSES

FERME DU MOULAS

Chemin du MOULAS

Parcelles AX n°78-113

Planche N°1

0	Réalisation du plan	02/08/2022	MMON	FLPR
Indice	Nature des modifications	Date	Auteur	Verifié par

ECHELLE: 1/50e

DATE: 02/08/2022

DOSSIER: T0122061

FICHER :
T0122061-MAIRIE DE SEYSSES-RDC

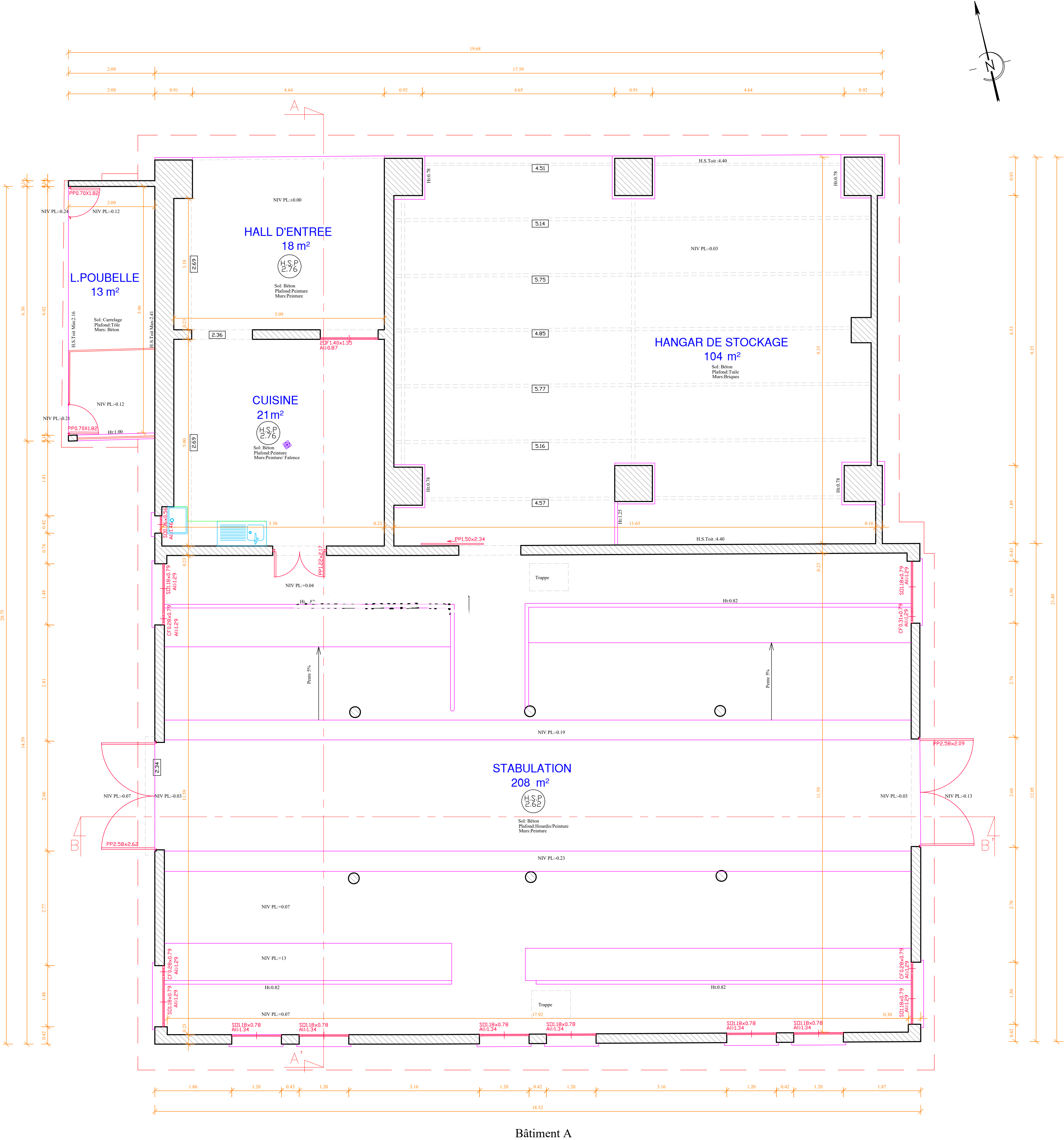
Rez-de-chaussée Bât. A

COORDONNEES	RGF93 CC44	☐	NIVELLEMENT	IGN 69	☐
COORDONNEES	INDEPENDANTES	☒	NIVELLEMENT	INDEPENDANT	☒

GEOFIT

EXPERT

GEOFIT-EXPERT
13, rue d'Hélios
31240 L'UNION



Bâtiment A



Ferme du Moulas - Bâtiment principal (gauche) et de stabulation (droite)



Ferme du Moulas - Bâtiment principal (gauche) et de stabulation (droite)



Ferme du Moulas - Bâtiment de stabulation



Ferme du Moulas - Bâtiment de stabulation



Ferme du Moulas - Bâtiment de stabulation



Ferme du Moulas - Bâtiment de stabulation, hall d'entrée



Ferme du Moulas - Bâtiment de stabulation