

Calcul des fermages pour 2017 Bas-Rhin

Depuis la loi de modernisation agricole du 27 juillet 2010, les fermages évoluent selon la variation d'un **indice national** composé par la prise en compte de :

- L'évolution du Revenu Brut d'Exploitation Agricole (RBEA) national des 5 années précédentes (pondération : 60%)
- L'évolution du niveau général des prix qui correspond à l'évolution du Prix Intérieur Brut de l'année antérieure (pondération : 40%).

L'arrêté ministériel du 19 juillet 2017 indique que l'indice national des fermages s'établit cette année à **106,28** ; soit une baisse des fermages de **- 3,02%** par rapport à l'année dernière. (2009 : base 100 - 2015 : indice 110,05)

Année	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Indice des fermages	100	98,37	101,25	103,95	106,68	108,30	110,05	109,59	106,28
Variation de l'indice	(base)	- 1,63% (10/09)	+ 2,92% (11/10)	+ 2,67% (12/11)	+ 2,63% (13/12)	+ 1,52% (14/13)	+ 1,61% (15/14)	-0,42% (16/15)	-3,02% (17/16)

Rappels :

Les charges récupérables par le propriétaire, en complément du fermage : **1/5 de taxe foncière sur propriété non bâtie + 1/2 part chambre d'agriculture + part Caisse assurance accidents agricole.**

La loi de finances pour 2006 avait mis en place une exonération de 20% de la taxe foncière sur les propriétés non bâties applicable aux terres agricoles. Cet abattement concerne la part communale et intercommunale de la TFNB. Cette disposition s'applique également en 2017. Selon les dispositions de l'article L.415-3 du code rural et de la pêche maritime, **le propriétaire a l'obligation de répercuter cette exonération sur l'exploitant.**

Méthodes de calcul pour les baux en cours :

1^{ère} méthode : application de la variation de l'indice par rapport à l'année précédente

$$\text{Fermage 2017} = \text{Fermage 2016} - \mathbf{3,02\%}$$

Exemple : fermage 2016 = 130 €

$$\text{fermage 2017} = 130 \text{ €} - \mathbf{3,02\%} = 126,07 \text{ €}$$

2^{ème} méthode : calcul sur la base des indices

$$\text{Fermage 2017} = \text{fermage 2016} \times \frac{\text{Indice 2017}}{\text{Indice 2016}}$$

$$\text{Fermage 2017} = \text{Fermage fixé dans le bail} \times \frac{\text{Indice en vigueur à l'échéance annuelle du bail}}{\text{1^{er} Indice publié après conclusion du bail}}$$

Exemple 1 : bail conclu le 11/11/2016 – montant du fermage 130 € ; 1^{ère} échéance le 11/11/2017

$$\text{Fermage à payer en 2017} = 130 \times \frac{\text{indice 2017}}{\text{indice 2016}} = 130 \text{ euros}$$

La première échéance correspond toujours au montant fixé dans le bail ; l'actualisation n'interviendra qu'à compter du fermage 2018.

$$\text{Fermage 2018} = \text{fermage 2017} \times \frac{\text{indice 2018}}{\text{indice 2017 (106,28)}}$$

$$\text{Fermage 2019} = \text{fermage 2018} \times \frac{\text{indice 2019}}{\text{indice 2018}}$$

OU

$$\text{Fermage 2018} = \text{montant fixé dans le bail} \times \frac{\text{indice 2018}}{\text{indice 2017 (106,28)}}$$

$$\text{Fermage 2019} = \text{montant fixé dans le bail} \times \frac{\text{indice 2019}}{\text{indice 2017}}$$

Exemple 2 :

Suite à la mise en place de l'indice national des fermages en 2010, et pour les baux conclus avant 2009, il convient de prendre en compte le fermage payé en 2010 au lieu de celui fixé dans le bail et l'indice 2010 (soit 98,37) à la place du 1^{er} indice publié après conclusion du bail.

Pour un bail conclu le 11/11/2005, on prend en compte le fermage payé en 2010, par exemple 100 €. Le fermage à payer en 2017 est le suivant :

$$\text{Fermage à payer en 2017} = 100 \text{ €} \times \frac{106,28 \text{ indice 2017}}{98,37 \text{ indice 2010}} = 108,04 \text{ €}$$

Particularité des fermages viticoles

En application de l'article L.411-11 du code rural et de la pêche maritime, le fermage des terres nues portant des cultures permanentes viticoles, est évalué en **quantité de raisins**. L'arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2017 (qui fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs du 1^{er} novembre), prévoit que les fermages viticoles évoluent selon la **variation des prix** indiquée ci-dessous :

Cépages	Mini par Ha	Maxi par Ha	Prix en euros/kg
Chasselas	1 100 kg	2 200 kg	1,07€
Sylvaner	1 160 kg	2 320 kg	1,09€
Pinot blanc	1 130 kg	2 260 kg	1,25€
Riesling	1 060 kg	2 120 kg	1,42€
Pinot gris	980 kg	1 960 kg	1,80€
Muscat	1 000 kg	2 000 kg	1,49€
Gewurztraminer ou Klevener de Heiligenstein	880 kg	1 760 kg	1,95€
Pinot noir	1 000 kg	2 000 kg	1,85€
Mélanges AOC ⁽¹⁾	1 032 kg	2 064 kg	1,54€
Cépages courants			0,64€

Le calcul s'opère de la manière suivante :

quantité de raisin fixée par le bail

X

prix en kg fixé par l'arrêté préfectoral

Cette méthode de calcul est valable pour les nouveaux baux et baux renouvelés à compter du 25 octobre 2016. Il n'est plus possible pour ces derniers d'utiliser l'actualisation du fermage en fonction de l'indice national.

(1) Le mélange AOC correspond à la moyenne pondérée des différents cépages pour le département du Bas-Rhin

Pour la fixation du fermage viticole dans les nouveaux baux conclus entre le 1^{er} octobre 2017 et les 30 septembre 2018, il convient de se référer au tableau ci-dessus.

Il est à noter que de nouveaux contrats types de bail à ferme pour les locations de terrains affectés à la viticulture ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral en 2016. Ceci fait suite notamment à la réforme des droits de plantation ainsi qu'à la nécessité de mettre à jour certaines dispositions des anciens contrats types.

Valeurs extrêmes pour les nouveaux baux conclus entre le 1^{er} octobre 2017 et le 30 septembre 2018, en €/ha (Arrêté préfectoral du 20 octobre 2017)

Les fermages doivent être fixés dans les limites mini-maxi indiquées ci-dessous :

Grandes cultures et Prés/Pépinières/Horticulture/Maraîchage/Arboriculture

Afin de tenir compte des évolutions législatives intervenues depuis 1996, nous rappelons qu'un nouveau contrat type de bail à ferme (hors viticulture) a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 9 octobre 2013. Ce contrat type de bail à ferme porte à la fois sur des immeubles non bâtis et des immeubles bâtis (bâtiment d'exploitation/bâtiment d'habitation). Les annexes 1-2A et 2B du contrat type de bail à ferme prévoient en conséquence les méthodes de fixation du fermage selon la nature des biens loués. Les parties peuvent ainsi se référer au système de notation proposé pour déterminer le fermage de base à inscrire au bail.

	En Euros/ha	
	Minima	Maxima
Grandes cultures et Prés		
Plaine d'Alsace	69,08	180,21
Région sous vosgienne	69,08	180,21
Ried	34,54	175,70
Plateau lorrain	21,23	120,15
Montagne vosgienne	21,23	90,10
Pépinières		
	129,90	259,80
Cultures horticoles florales et maraîchères		
	222,68	389,70
Arboriculture		
Verger porteur de moins de 15 ans	358,65	697,38
Terrain nu affecté à l'arboriculture	69,08	180,21

Contacts :

Mariène Bellot FDSEA 67 - Tél.03.88.19.17.67

Karine Da Mota Goncalves CAA - Tél.03.88.99.38.42

Simone Kieffer AVA - Tél.03.89.20.16.50