

Fermages applicables dans le département du Haut-Rhin

L'arrêté ministériel du 13 juillet 2016 établit **l'indice national des fermages pour 2016** à la valeur de **109.59** soit une baisse de **- 0.42 %** par rapport à 2015.

	2015	2016
Indice des fermages	110.05	109.59
Variation de l'indice	+ 1.61 %	- 0.42 %

Les barèmes ci-après rappellent, dans ces conditions, les valeurs locatives annuelles normales à l'hectare, fixées par arrêté préfectoral soit en euros, soit pour la viticulture en euros ou en quantités de denrées.

Ces valeurs sont applicables aux nouveaux baux conclus à compter du 11 novembre 2016 (I) et à ceux en cours à cette date (II).

I. Barèmes des valeurs locatives applicables aux nouveaux baux conclus à compter du 11 novembre 2016 pour l'année culturale 2016-2017.

Aux termes de l'**Arrêté Préfectoral en date du 21 octobre 2016**, les *minima* et *maxima* entre lesquels doivent être convenus les fermages sont arrêtés aux valeurs actualisées suivantes pour la période locative du 11/11/2016 au 10/11/2017:

A. Polyculture et cultures maraîchères (en euros par hectare)

Régions et Catégories	Terres et Prés	Cultures Maraîchères
<u>Plaine de l'Ill - Plaine du Rhin, Collines sous Vosgiennes et Ried</u> * catégorie supérieure * catégorie moyenne * catégorie inférieure	118.84 à 153.88 €/ha 89.14 à 123.01 €/ha 59.45 à 92.18€/ha	285.24 à 344.60 €/ha 225.80 à 285.24 €/ha 166.39 à 225.80 €/ha
<u>Hardt & Ochsenfeld</u> * catégorie supérieure * catégorie moyenne * catégorie inférieure	80.81 à 108.37 €/ha 57.04 à 83.73 €/ha 33.28 à 59.05 €/ha	285.24 à 344.60 €/ha 225.80 à 285.24 €/ha 166.39 à 225.80 €/ha
<u>Sundgau & Jura</u> * catégorie supérieure * catégorie moyenne * catégorie inférieure	94.55 à 125.48 €/ha 67.90 à 97.98 €/ha 42.40 à 70.19 €/ha	290.97 à 351.53 €/ha 230.40 à 290.97 €/ha 169.73 à 230.40 €/ha
<u>Montagne Vosgienne</u> * catégorie supérieure * catégorie moyenne * catégorie inférieure	67.55 à 92.85 €/ha 42.21 à 67.55 €/ha 18.57 à 42.21 €/ha	301.56 à 364.33 €/ha 238.77 à 301.55 €/ha 176.00 à 238.77 €/ha
<u>Hautes chaumes, Landes et Friches</u>	1.19 à 42.21 €/ha	

B. Arboriculture (frais de plantation à la charge du preneur)

Toutes régions confondues	valeur locative
* catégorie supérieure	195.48 à 232.71 €/ha
* catégorie moyenne	158.24 à 195.48 €/ha
* catégorie inférieure	121.02 à 158.24 €/ha

C. Viticulture

En application des articles L 411-11 et R 411-1 et s. du Code rural et de la pêche maritime, il peut être fait application de deux méthodes pour le calcul du fermage des terres nues portant des cultures permanentes viticoles :

1) Le fermage viticole peut être fixé en espèces et évoluer sur la base de l'indice national des fermages qui s'établit à **109.59** soit une **baisse de 0.42 % par rapport à 2015**.

Qualité de la parcelle	Vignes dont le remplacement n'est pas envisagé ou s'il l'était, le serait aux frais du bailleur	Vignes à arracher et à replanter ou terres à vignes à planter aux frais du preneur
* catégorie supérieure	2 630.87 à 3 288.57 €/ha	1 315.42 à 1 644.27 €/ha
* catégorie moyenne	1 973.15 à 2 630.87 €/ha	986.59 à 1 315.42 €/ha
* catégorie inférieure	1 315.42 à 1 973.15 €/ha	657.72 à 986.59 €/ha

2) Par dérogation, le fermage viticole peut être fixé en denrées et évoluer selon la variation des prix indiquée ci-après :

Qualité de la parcelle	Vignes dont le remplacement n'est pas envisagé ou s'il l'était, le serait aux frais du bailleur	Vignes à arracher et à replanter ou terre à vigne à planter aux frais du preneur
* catégorie supérieure	1 840 à 2 300 kg/ha	920 à 1 150 kg/ha
* catégorie moyenne	1 380 à 1 840 kg/ha	690 à 920 kg/ha
* catégorie inférieure	920 à 1 380 kg/ha	460 à 690 kg/ha

Le fermage, lorsqu'il est déterminé en denrées, se calcule comme suit :

Quantité de raisins convenue dans le bail x Prix au kg ou au litre fixé par l'arrêté préfectoral.

L'arrêté préfectoral en date du 21 octobre 2016 prévoit, à cet égard, les prix suivants :

Cépage	Prix au Kg en euros	Prix au Litre en euros
Chasselas	1.10	1.63
Sylvaner	1.12	1.66
Pinot Blanc et Chardonnay	1.29	1.93
Riesling	1.43	2.21
Pinot Gris	1.83	2.82
Muscat	1.54	2.35
Gewurztraminer	2.03	3.21
Pinot Noir	1.89	2.91
➤ Prix moyen pondéré	1.63	

Compte tenu des surfaces d'encépagement relevées dans le département, **le prix moyen pondéré**, tous cépages confondus, (Gewurztraminer, Muscat d'Alsace, Pinot Noir, Blanc et Gris, Riesling, Sylvaner, Chasselas) **est fixé à 1,63 € par kg de raisin.**

II. Méthodes d'actualisation des fermages pour les baux en cours au 11 novembre 2016

Le bail a été conclu soit moyennant un loyer en espèces soit moyennant un loyer en denrées.

1) Le bail est conclu moyennant un fermage en espèces payable à terme échu (à la fin de l'année) (cas général).

- **Le fermage de la 1ère année est égal au montant convenu**

Exemple : Bail portant sur terres situées sur la Plaine du Rhin, ayant pris effet le 11.11.2014 sur la base d'un loyer de 800 € : le fermage de l'année culturale 2014 - 2015 payable le 10.11.2015 était de 800 €.

- **Le fermage de la 2ème année (et des années suivantes)** est obtenu en appliquant purement et simplement la variation de l'indice par rapport à l'année précédente, soit dans notre exemple :

$$800 \text{ €} - (800 \times 0.42 \%) = 796.64 \text{ € au titre du fermage 2016.}$$

2) Le bail prévoit un fermage exprimé en denrées

Les parties ont la possibilité de convenir d'un fermage exprimé en quantité de denrées. Si tel est le cas, le fermage doit être calculé d'après le cours de la denrée concernée, savoir le raisin ; **seule denrée pouvant être prise comme référence pour le calcul du fermage depuis la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010.**

L'actualisation se fait ainsi en prenant la quantité de raisin convenue et en la multipliant par son prix actualisé (soit par cépage, soit par application du prix moyen pondéré).

Exemple :

Le bail prévoit un loyer de 2 000 kg de raisins sur la base du prix moyen pondéré :
le fermage de 2016 sera de : 2 000 kg x 1.63 € = 3 260 €.

(si le bail était de 2 000 kg de raisins du cépage, par exemple Gewurztraminer, on retiendrait le prix de ce cépage).

Observations :

Conformément à l'arrêté préfectoral n° AG 95-1342 du 8.11.1995 pris en application de l'article L 415-3 du Code rural, le bailleur a la faculté de récupérer auprès de son preneur un certain nombre de cotisations, taxes et charges. En cas de besoin, une méthode de calcul est à votre disposition au Service Économie et Prospective, équipe juridique, de la Chambre d'agriculture de région Alsace.

Aux termes de l'article L 411-24 du code rural, « dans tous les cas où, par suite de **calamités agricoles**, le bailleur d'un bien rural obtient une exemption ou une réduction d'impôts fonciers, la somme dont il est exonéré ou exempté bénéficie au fermier ». **Si le fermage n'a pas encore été réglé, le bailleur doit, en conséquence, déduire du montant à payer celui correspondant au dégrèvement dû à l'exploitant. En revanche, si ce dernier s'est déjà acquitté du paiement du loyer, le bailleur doit lui « ristourner » le montant du dégrèvement (par chèque ou lors du fermage suivant).**
