

Calcul des fermages pour 2014 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 22 juillet 2014 indique que l'indice national des fermages s'établit cette année à **108,30** ; soit une hausse des fermages de **+1,52%** par rapport à l'année dernière (2009 : base 100 - 2013 : indice 106,68)

Année	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Indice des fermages	100	98,37	101,25	103,95	106,68	108,30
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)

Méthodes de calcul pour les baux en cours:

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

$$\text{Fermage 2014} = \text{Fermage 2013} + \mathbf{1,52\%}$$

Exemple : fermage 2013 = 130 €
fermage 2014 = 130 € **+1,52%** = 131,98 €

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

$$\text{Fermage 2014} = \text{fermage 2013} \times \frac{\text{Indice 2014}}{\text{Indice 2013}}$$

$$\text{Fermage 2014} = \text{Fermage fixé dans le bail} \times \frac{\text{Indice en vigueur à l'échéance annuelle du bail}}{\text{1^{er} Indice publié après conclusion du bail}}$$

Exemple 1 : bail conclu le 11/11/2013 – montant du fermage 130€ ; 1^{ère} échéance le 11/11/2014

$$\text{Fermage à payer en 2014} = 130 \times \frac{\text{indice 2014}}{\text{indice 2014}} = 130 \text{ euros}$$

La première échéance correspond toujours au montant fixé dans le bail ; l'actualisation n'interviendra qu'à compter du fermage 2015.

$$\text{Fermage 2015} = \text{fermage 2014} \times \frac{\text{indice 2015}}{\text{indice 2014 (108,30)}}$$

$$\text{Fermage 2016} = \text{fermage 2015} \times \frac{\text{indice 2016}}{\text{indice 2015}}$$

OU

$$\text{Fermage 2015} = \text{montant fixé dans le bail} \times \frac{\text{indice 2015}}{\text{indice 2014 (108,30)}}$$

$$\text{Fermage 2016} = \text{montant fixé dans le bail} \times \frac{\text{indice 2016}}{\text{indice 2014}}$$

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 2014 est le suivant :

$$\text{Fermage à payer en 2014} = 100\text{€} \times \frac{108,30 \text{ indice 2014}}{98,37 \text{ indice 2010}} = 110,09 \text{ €}$$

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 2014. Selon les dispositions de l'article L 415-3 du code rural, **le propriétaire a l'obligation de répercuter cette exonération sur l'exploitant.**

Particularité des fermages viticoles

Compte tenu de la mise en place de l'indice national en 2010, il est fait application des deux méthodes suivantes pour l'actualisation des fermages.

- En application de l'article L.411-11 du code rural, le fermage des terres nues portant des cultures permanentes viticoles, peut être évalué en **quantité de denrées**. L'arrêté préfectoral en date du 24 octobre 2014, prévoit que les fermages calculés à partir de quantités déterminées de raisin 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	1,00 €
Sylvaner	1 160 kg	2 320 kg	1,01 €
Pinot blanc	1 130 kg	2 260 kg	1,13 €
Riesling	1 060 kg	2 120 kg	1,25 €
Pinot gris	980 kg	1 960 kg	1,60 €
Muscat	1 000 kg	2 000 kg	1,37 €
Gewurztraminer ou Klevener de Heiligenstein	880 kg	1 760 kg	1,83 €
Pinot noir	1 000 kg	2 000 kg	1,68 €
Mélanges AOC	1 032 kg	2 064 kg	1,38 €
Cépages courants			0,65 €
Terrains nus affectés à la viticulture	370 kg	1 100 kg	1,05 €

Le calcul s'opère de la manière suivante :

quantité de raisin fixée par le bail
X
prix en kg fixé par l'arrêté préfectoral

- L'application, pour les fermages viticoles **déterminés en monnaie**, de l'**indice national des fermages** qui s'établit à 108,30 en 2014, soit une hausse de 1,52% de par rapport au montant du fermage 2013.

Valeurs extrêmes pour les nouveaux baux conclus entre le 1^{er} octobre 2014 et le 30 septembre 2015, en €/ha (Arrêté préfectoral 24 octobre 2014)

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	70,39	183,64
Région sous vosgienne	70,39	183,64
Ried	35,20	179,04
Plateau lorrain	21,63	122,43
Montagne vosgienne	21,63	91,82
Pépinières		
	132,36	264,73
Cultures horticoles florales et maraîchères		
	226,92	397,10
Arboriculture		
Vergers porteurs de moins de 15 ans	365,47	710,63
Terrain nu affecté à l'arboriculture	70,39	183,64

Baux portant sur des terrains plantés en vignes

Cépages	En Euros	
	Mini/ Ha	Maxi/ Ha
Chasselas	1175	2350
Sylvaner	1239	2478
Pinot blanc	1280	2560
Riesling	1281	2561
Pinot gris	1426	2853
Muscat	1315	2631
Gewurztraminer	1235	2471
Pinot noir	1411	2823
Mélanges AOC	1380	2760
Cépages courants	942	1883
Terrains nus affectés à la viticulture	395	1175