

Calcul des fermages pour 2018 Bas-Rhin

L'arrêté ministériel du 20 juillet 2018 indique que **l'indice national** des fermages s'établit cette année à **103,05** ; soit une baisse des fermages de **- 3,04%** par rapport à l'année dernière.

Année	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Indice des fermages	100	98,37	101,25	103,95	106,68	108,30	110,05	109,59	106,28	103,05
Variation de l'indice	(base)	-1,63%	+2,92%	+2,67%	+2,63%	+1,52%	+1,61%	-0,42%	-3,02%	-3,04%

VALEURS DES FERMAGES APPLICABLES AUX NOUVEAUX BAUX CONCLUS ENTRE LE 1^{ER} OCTOBRE 2018 ET LE 30 SEPTEMBRE 2019 EN €/HA

Aux termes de **l'arrêté préfectoral du 8 octobre 2018**, les fermages doivent être fixés dans les limites mini-maxi indiquées ci-dessous :

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

Nous vous rappelons qu'un contrat type de bail à ferme (hors viticulture) a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 9 octobre 2013. Celui-ci 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 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	66,98	174,73
Région sous vosgienne	66,98	174,73
Ried	33,49	170,36
Plateau lorrain	20,58	116,50
Montagne vosgienne	20,58	87,37
Pépinières		
	125,95	251,90
Cultures horticoles florales et maraîchères		
	215,92	377,85
Arboriculture		
Verger porteur de moins de 15 ans	347,75	676,18
Terrain nu affecté à l'arboriculture	66,98	174,73

Viticulture

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**.

Cépages	Mini par Ha	Maxi par Ha
Chasselas	1 100 kg	2 200 kg
Sylvaner	1 160 kg	2 320 kg
Pinot blanc	1 130 kg	2 260 kg
Riesling	1 060 kg	2 120 kg
Pinot gris	980 kg	1 960 kg
Muscat	1 000 kg	2 000 kg
Gewurztraminer ou Klevener de Heiligenstein	880 kg	1 760 kg
Pinot noir	1 000 kg	2 000 kg
Mélanges AOC ⁽¹⁾	1 032 kg	2 064 kg

Concernant les locations de terrains nus affectés à la viticulture, les parties ont la possibilité de convenir d'un fermage selon le mélange AOC ou en fonction des cépages qui seront envisagés.

(1) Mélange AOC = moyenne pondérée des différents cépages pour le département du Bas-Rhin.

ACTUALISATION DES FERMAGES POUR LES BAUX EN COURS

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%).

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

La première échéance correspond toujours au montant fixé dans le bail ; l'actualisation n'interviendra qu'à compter de la deuxième année de jouissance. Il sera alors fait application des indices selon l'une ou l'autre des méthodes suivantes.

Méthode par rapport à la variation de l'indice

$$\text{Fermage 2018} = \text{Fermage 2017} - 3,04\%$$

Exemple :

$$\begin{aligned} \text{Fermage 2017} &= 130 \text{ €} \\ \text{Fermage 2018} &= 130 \text{ €} - \mathbf{3,04\%} = 126,05 \text{ €} \end{aligned}$$

Méthode par rapport à l'indice des fermages

$$\text{Fermage 2018} = \text{Fermage 2017} \times \frac{\text{Indice 2018}}{\text{Indice 2017}}$$

Exemple :

$$\begin{aligned} \text{Fermage 2017} &= 130 \text{ €} \\ \text{Fermage 2018} &= 130 \text{ €} \times \frac{\mathbf{103,05}}{\mathbf{106,28}} = 126,05 \text{ €} \end{aligned}$$

Viticulture

Il n'est pas fait application de l'indice national des fermages, l'arrêté préfectoral en date du 8 octobre 2018, prévoit que les fermages viticoles évoluent selon la **variation des prix** indiquée ci-dessous :

Cépages	Prix en euros/kg
Chasselas	1,10€
Sylvaner	1,11€
Pinot blanc	1,28€
Riesling	1,47€
Pinot gris	1,82€
Muscat	1,49€
Gewurztraminer ou Klevener de Heiligenstein	1,97€
Pinot noir	1,88€
Mélanges AOC	1,58€
Cépages courants	0,62€

Le calcul s'opère de la manière suivante :

$$\begin{aligned} &\text{Quantité de raisin fixée par le bail} \\ &\quad \times \\ &\text{Prix en kg fixé par l'arrêté préfectoral} \end{aligned}$$

Méthode de calcul 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.

Rappels :

Les charges récupérables par le propriétaire, en complément du fermage : ½ de la part Chambre d'agriculture + la totalité de la part Caisse assurance accidents agricole.

Le propriétaire a la faculté de récupérer 1/5^{ème} de sa taxe foncière sur la propriété non bâtie (TFPNB). Néanmoins, la loi de finances de 2006 a mis en place une exonération de 20% (1/5^{ème} = 20%) de la TFPNB applicable aux terres agricoles. Cet abattement concerne la part communale et intercommunale. 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 ; par conséquent dans la majorité des cas il n'y a plus lieu à règlement car les deux opérations s'annulent (1/5^{ème} - 20% = 0).

Contacts :

Claire RINGEISEN - 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

Pour contribuer à la préservation de l'environnement, à compter de 2019, l'envoi des fermages par courrier est supprimé. Il se fera exclusivement par mail sur demande ou en consultation libre sur nos sites Internet respectifs.