

Calcul des fermages pour 2020

Bas-Rhin

L'arrêté ministériel du 16 juillet 2020 indique que l'**indice national** des fermages s'établit cette année à **105.33** ; soit une hausse des fermages de **+ 0.55 %** par rapport à l'année dernière.

| Année | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|----------------|
| Indice des fermages | 100 | 98,37 | 101,25 | 103,95 | 106,68 | 108,30 | 110,05 | 109,59 | 106,28 | 103,05 | 104.76 | 105.33 |
| Variation de l'indice | (base) | -1,63% | +2,92% | +2,67% | +2,63% | +1,52% | +1,61% | -0,42% | -3,02% | -3,04% | + 1.66% | + 0.55% |

VALEURS DES FERMAGES APPLICABLES AUX NOUVEAUX BAUX CONCLUS ENTRE LE 1^{ER} OCTOBRE 2020 ET LE 30 SEPTEMBRE 2021 EN €/HA

Aux termes de l'**arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2020**, 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 | 68.46 | 178.60 |
| Région sous vosgienne | 68.46 | 178.60 |
| Ried | 34.23 | 174.13 |
| Plateau lorrain | 21.04 | 119.08 |
| Montagne vosgienne | 21.04 | 89.30 |
| Pépinières | | |
| | 128.73 | 257.47 |
| Cultures horticoles florales et maraîchères | | |
| | 220.69 | 386.21 |
| Arboriculture | | |
| Verger porteur de moins de 15 ans | 355.44 | 691.14 |
| Terrain nu affecté à l'arboriculture | 68.46 | 178.60 |

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 | Min/ha | Maxi/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'Entreprise 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/Pépinières/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

$$\text{Fermage 2020} = \text{Fermage 2019} + 0.55 \%$$

Exemple :

$$\begin{aligned} \text{Fermage 2019} &= 130 \text{ €} \\ \text{Fermage 2020} &= 130 \text{ €} + 0.55 \% = 130.71 \text{ €} \end{aligned}$$

Méthode par rapport à l'indice des fermages

$$\text{Fermage 2020} = \text{Fermage 2019} \times \frac{\text{Indice 2020}}{\text{Indice 2019}}$$

Exemple :

$$\begin{aligned} \text{Fermage 2019} &= 130 \text{ €} \\ \text{Fermage 2020} &= 130 \text{ €} \times \frac{105.33}{104.76} = 130.71 \text{ €} \end{aligned}$$

Viticulture

Il n'est pas fait application de l'indice national des fermages, l'arrêté préfectoral en date du 1^{er} octobre 2020 prévoit que les fermages viticoles évoluent selon la **variation des prix** indiquée ci-dessous :

| Cépages | Prix en euros/kg |
|---|------------------|
| Chasselas | 1,07€ |
| Sylvaner | 1,08€ |
| Pinot blanc | 1,23€ |
| Riesling | 1,46€ |
| Pinot gris | 1,75€ |
| Muscat | 1,45€ |
| Gewurztraminer ou Klevener de Heiligenstein | 1,95€ |
| Pinot noir | 1,80€ |
| Mélanges AOC ⁽¹⁾ | 1,54€ |
| Cépages courants | 0,63€ |

Le calcul s'opère de la manière suivante :

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

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 : 1/2 de la part Chambre d'agriculture + la totalité de la part Caisse assurance accidents agricole.

Par ailleurs, le propriétaire a la faculté de demander à son locataire, 1/5ème (= 20%) de sa taxe foncière sur la propriété non bâtie (TFNB). Néanmoins, **la loi de finances de 2006 a mis en place une exonération de 20% de la TFNB**. Cette exonération est applicable pour certaines propriétés agricoles non bâties : terres, prés, vergers, vignes, bois, marais, étangs, jardins. L'exonération 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 le locataire**. Par conséquent, dans la majorité des cas, il n'y a plus lieu à règlement car les deux opérations s'annulent (1/5ème - 20% = nulle).

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, 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.