

Fermages applicables dans le département du Haut-Rhin

L'arrêté ministériel du 22 juillet 2014 établit **l'indice national des fermages pour 2014** à la valeur de **108.30** soit une hausse de **+ 1.52 %** par rapport à 2013.

	2013	2014
Indice des fermages	106.68	108.30
Variation de l'indice	+ 2.63 %	+ 1.52 %

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 2014 (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 2014 pour l'année culturale 2014-2015.

Aux termes de l'**Arrêté Préfectoral N° 2014 295-0020 en date du 22/10/2014**, les *minima* et *maxima* entre lesquels doivent être convenus les fermages sont arrêtés aux valeurs actualisées suivantes pour la période locative du 11/11/2014 au 10/11/2015:

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	117.45 à 152.08 €/ha 88.10 à 121.57 €/ha 58.75 à 91.10€/ha	281.90 à 340.57 €/ha 223.16 à 281.90 €/ha 164.44 à 223.16 €/ha
<u>Hardt & Ochsenfeld</u> * catégorie supérieure * catégorie moyenne * catégorie inférieure	79.85 à 107.11 €/ha 56.37 à 82.75 €/ha 32.89 à 58.36 €/ha	281.90 à 340.57 €/ha 223.16 à 281.90 €/ha 164.44 à 223.16 €/ha
<u>Sundgau & Jura</u> * catégorie supérieure * catégorie moyenne * catégorie inférieure	93.45 à 124.01 €/ha 67.11 à 96.83 €/ha 41.91 à 69.37 €/ha	287.57 à 347.42 €/ha 227.70 à 287.57 €/ha 167.75 à 227.70 €/ha
<u>Montagne Vosgienne</u> * catégorie supérieure * catégorie moyenne * catégorie inférieure	66.76 à 91.76 €/ha 41.72 à 66.76 €/ha 18.35 à 41.72 €/ha	298.03 à 360.07 €/ha 235.98 à 298.02 €/ha 173.94 à 235.98 €/ha
<u>Hautes chaumes, Landes et Friches</u>	1.17 à 41.72 €/ha	

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

Toutes régions confondues	valeur locative
* catégorie supérieure	193.19 à 229.99 €/ha
* catégorie moyenne	156.39 à 193.19 €/ha
* catégorie inférieure	119.60 à 156.39 €/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 **108.30** soit une hausse de **1,52 %** par rapport à 2013.

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	2 600.11 à 3 250.11 €/ha	1 300.04 à 1 625.05 €/ha
* catégorie moyenne	1 950.07 à 2 600.11 €/ha	975.05 à 1 300.04 €/ha
* catégorie inférieure	1 300.04 à 1 950.07 €/ha	650.02 à 975.05 €/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 N° 2014 295- 0020 en date du 22/10/2014 prévoit, à cet égard, les prix suivants :

Cépage	Prix au Kg en euros	Prix au Litre en euros
Chasselas	1.06	1.57
Sylvaner	1.07	1.59
Pinot Blanc et Chardonnay	1.20	1.80
Riesling	1.33	2.06
Pinot Gris	1.70	2.62
Muscat	1.46	2.23
Gewurztraminer	1.95	3.08
Pinot Noir	1.79	2.75
Prix moyen pondéré	1.53	

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 1,53. € par kg de raisin.**

II. Méthodes d'actualisation des fermages pour les baux en cours au 11 novembre 2014

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 11.11.2012 sur la base d'un loyer de 800 € : le fermage de l'année culturale 2012 - 2013 payable le 10.11.2013 était de 800 €.

- **Le fermage de la 2ème année (et des années suivantes)** est obtenu en multipliant le montant du loyer par l'indice national publié à la fin de la 2ème année puis, en divisant la somme obtenue par l'indice correspondant publié à la fin de la 1ère année (ou pour les années suivantes, celui de l'année en cause) dans l'exemple ci-dessus du loyer fixé à 800 €, le fermage pour 2014 payable le 10.11.2014 sera de :

$$\frac{800 \text{ €} \times 108.30 \text{ (indice 2014)}}{106.68 \text{ (indice 2013)}} = 812.15 \text{ €}$$

Outre cette méthode de calcul fondée sur les indices, il est également possible d'appliquer purement et simplement la variation de l'indice par rapport à l'année précédente, soit dans notre exemple :

$$800 \text{ €} + (800 \times 1,52 \%) = 812.15 \text{ € au titre du fermage 2014.}$$

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 2014 sera de : 2 000 kg x 1.53 € = 3 060 €

(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.
