

Fermages applicables dans le Haut-Rhin

L'arrêté ministériel du 12 juillet 2021 établit l'**indice national des fermages pour 2021** à la valeur de **106.48** soit une **hausse de 1.09 %** par rapport à 2020.

	Indice des fermages	Variation de l'indice
2020	105.33	+ 0.55 %
2021	106.48	+ 1.09 %

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 2021 (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 2021 pour l'année culturale 2021-2022.

Aux termes de l'**Arrêté Préfectoral en date du 30 septembre 2021**, les *minima* et *maxima* entre lesquels doivent être convenus les fermages sont arrêtés aux valeurs actualisées suivantes pour la période locative du 11/11/2021 au 10/11/2022:

A. Polyculture et cultures spéciales autres que la vigne (en euros par hectare)

Catégories	Régions naturelles	Valeurs locatives annuelles (minima-maxima)
Polyculture (terres et prés)	Hardt, Plaine du Rhin, Collines sous Vosgiennes et Ried	57.76 à 149.51 €/ha
	Hautes chaumes, Landes et friches	1.16 à 41.02 €/ha
	Ochsenfeld	32.33 à 105.30 €/ha
	Sundgau et Jura	41.19 à 121.92 €/ha
	Montagne Vosgienne	18.04 à 90.22 €/ha
Cultures maraichères intensives	Toutes régions confondues	161.67 à 354.02 €/ha
		Arboriculture fruitière (frais de plantation à la charge du preneur)

Remarque : les catégories inférieures, moyennes et supérieures sont supprimées par l'arrêté préfectoral du 18 octobre 2019 fixant le statut du fermage dans le Haut-Rhin.

B. 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 **106.48** soit une **hausse de 1.09 %** par rapport à 2020

Vignes AOC Alsace dont le remplacement n'est pas envisagé ou s'il l'était le serait aux frais du bailleur	Vignes AOC ou terres à vignes à planter aux frais du preneur
1 278.14 à 3 195.38 €/ha	639.09 à 1 597.67 €/ha

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

Vignes AOC Alsace dont le remplacement n'est pas envisagé ou s'il l'était le serait aux frais du bailleur	Vignes AOC ou terres à vignes à planter aux frais du preneur
920 à 2 300 kg/ha	460 à 1 150 kg/ha

Le fermage, lorsqu'il est déterminé en denrées, se calcule comme suit : **[Quantité de raisins convenue dans le bail X prix au Kilo (ou au Litre) fixé par arrêté préfectoral]**

L'arrêté préfectoral du 30 septembre 2021 prévoit, à cet égard, les prix suivants:

Cépage	Prix au Kg en €	Prix au Litre en €
Chasselas	1.11	1.80
Sylvaner	1.08	1.75
Pinot blanc et chardonnay	1.27	2.06
Riesling	1.52	2.46
Pinot gris	1.75	2.84
Muscat	1.46	2.37
Gewurztraminer	1.99	3.22
Pinot noir	1.88	3.05
Prix moyen pondéré	1.62	

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 1.62 € par kg de raisin** soit une variation de **-3.98%** par rapport à 2020. .

II. Méthodes d'actualisation des fermages pour les baux en cours au 11 novembre 2021

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 11.11.2019 sur la base d'un loyer de 800 € : le fermage de l'année culturale 2019 - 2020 payable le 10.11.2020 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 :

$$[800 \text{ €} + (800 \times 1.09 \text{ \%})] = 808.72 \text{ € au titre du fermage 2021}$$

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 2021 sera de : **2 000 kg x 1.62 € = 3 240 €.**

(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 fixant le statut juridique du fermage du 18 octobre 2019 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 Entreprise, équipe juridique, de la Chambre d'agriculture d'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).**

Liste Alphabétique des Communes par Région Naturelle

Commune	Région naturelle
Algolsheim	Hardt
Altenach	Sundgau
Altkirch	Sundgau
Ammerschwihr	Collines Sous Vosgiennes
Ammertzwiler	Sundgau
Andolsheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Appenwihr	Hardt
Artzenheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Aspach	Sundgau
Aspach le Bas	Sundgau
Aspach le Haut	Sundgau
Attenschwiller	Sundgau
Aubure	Montagne Vosgienne
Baldersheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Balgau	Hardt
Ballersdorf	Sundgau
Balschwiller	Sundgau
Baltenheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Bantzenheim	Hardt
Bartenheim	Sundgau
Battenheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Beblenheim	Collines Sous Vosgiennes
Bellemagny	Sundgau
Bendorf	Jura
Bennwihr	Collines Sous Vosgiennes
Berentzwiler	Sundgau
Bergheim	Collines Sous Vosgiennes
Bergholtz	Collines Sous Vosgiennes
Bergholtz Zell	Collines Sous Vosgiennes
Bernwiller	Sundgau
Berrwiller	Collines Sous Vosgiennes
Bettendorf	Sundgau
Bettlach	Sundgau
Biederthal	Jura
Biesheim	Hardt
Biltzheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Bischwihr	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Bisel	Sundgau
Bitschwiller les Thann	Montagne Vosgienne
Blodelsheim	Hardt
Blotzheim	Sundgau
Bollwiller	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Bonhomme (Le)	Montagne Vosgienne
Bourbach le Bas	Montagne Vosgienne
Bourbach le Haut	Montagne Vosgienne
Bouxwiller	Jura
Bréchaumont	Sundgau
Breitenbach	Montagne Vosgienne
Bretten	Sundgau

Commune	Région naturelle
Brinckheim	Sundgau
Bruebach	Sundgau
Brunstatt	Sundgau
Buethwiller	Sundgau
Buhl	Collines Sous Vosgiennes
Burnaucht le Bas	Sundgau
Burnaucht le Haut	Sundgau
Buschwiller	Sundgau
Carspach	Sundgau
Cernay	Ochsenfeld
Chalampé	Hardt
Chavannes sur l'Etang	Sundgau
Colmar	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Courtavon	Jura
Dannemarie	Sundgau
Dessenheim	Hardt
Didenheim	Sundgau
Diefmatten	Sundgau
Dietwiller	Sundgau
Dolleren	Montagne Vosgienne
Durlinsdorf	Jura
Durmenach	Sundgau
Durrenentzen	Hardt
Eglingen	Sundgau
Eguisheim	Collines Sous Vosgiennes
Elbach	Sundgau
Emlingen	Sundgau
Ensisheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Eschbach au Val	Montagne Vosgienne
Eschentzwiler	Sundgau
Eteimbes	Sundgau
Falkwiller	Sundgau
Feldbach	Sundgau
Feldkirch	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Fellerling	Montagne Vosgienne
Ferrette	Jura
Fessenheim	Hardt
Fislis	Jura
Flaxlanden	Sundgau
Folgensbourg	Sundgau
Fortschwihr	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Franken	Sundgau
Fréland	Montagne Vosgienne
Friesen	Sundgau
Froeningen	Sundgau
Fulleren	Sundgau

Commune	Région naturelle
Galfingue	Sundgau
Geishouse	Montagne Vosgienne
Geispitzen	Sundgau
Geiswasser	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Gildwiller	Sundgau
Goldbach Altenbach	Montagne Vosgienne
Gommersdorf	Sundgau
Grentzingen	Sundgau
Griesbach au Val	Montagne Vosgienne
Grussenheim	Ried
Gueberschwihr	Collines Sous Vosgiennes
Guebwiller	Collines Sous Vosgiennes
Guémar	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Guevenatten	Sundgau
Guewenheim	Montagne Vosgienne
Gundolsheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Gunsbach	Montagne Vosgienne
Habsheim	Hardt
Hagenbach	Sundgau
Hagenthal le Bas	Sundgau
Hagenthal le Haut	Sundgau
Hartmannswiller	Collines Sous Vosgiennes
Hattstatt	Collines Sous Vosgiennes
Hausgauen	Sundgau
Hecken	Sundgau
Hégenheim	Sundgau
Heidwiller	Sundgau
Heimersdorf	Sundgau
Heimsbrunn	Sundgau
Heiteren	Hardt
Heiwiller	Sundgau
Helfrantzkirch	Sundgau
Henflingen	Sundgau
Herrlisheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Hésingue	Sundgau
Hettenschlag	Hardt
Hindlingen	Sundgau
Hirsingue	Sundgau
Hirtzbach	Sundgau
Hirtzfelden	Hardt
Hochstatt	Sundgau
Hohrod	Montagne Vosgienne
Holtzwihr	Ried
Hombourg	Hardt
Horbourg Wihr	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Houssen	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Hunawihir	Collines Sous Vosgiennes
Hundsbach	Sundgau
Huningue	Plaine de l'Ill ou du Rhin

Commune	Région naturelle
Husseren les Châteaux	Collines sous Vosgiennes
Husseren Wesserling	Montagne Vosgienne
Illfurth	Sundgau
Illhaeusern	Ried
Illzach	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Ingersheim	Collines sous Vosgiennes
Issenheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Jepsheim	Ried
Jettingen	Sundgau
Jungholtz	Collines sous Vosgiennes
Kappelen	Sundgau
Katzenthal	Collines Sous Vosgiennes
Kaysersberg	Collines Sous Vosgiennes
Kembs	Hardt
Kientzheim	Collines Sous Vosgiennes
Kiffis	Jura
Kingersheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Kirchberg	Montagne Vosgienne
Knoeringue	Sundgau
Koestlach	Jura
Koetzingue	Sundgau
Kruth	Montagne Vosgienne
Kunheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Labaroche	Montagne Vosgienne
Landser	Sundgau
Lapoutroie	Montagne Vosgienne
Largitzen	Sundgau
Lautenbach	Montagne Vosgienne
Lautenbach Zell	Montagne Vosgienne
Lauw	Montagne Vosgienne
Leimbach	Montagne Vosgienne
Levoncourt	Jura
Leymen	Sundgau
Liebenswiller	Sundgau
Liebsdorf	Jura
Lièpvre	Montagne Vosgienne
Ligsdorf	Jura
Linsdorf	Sundgau
Linthal	Montagne Vosgienne
Logelheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Lucelle	Jura
Luemswiller	Sundgau
Lutran	Sundgau
Luttenbach	Montagne Vosgienne
Lutter	Jura
Lutterbach	Plaine de l'Ill ou du Rhin

Commune	Région naturelle
Magny	Sundgau
Magstatt le Bas	Sundgau
Magstatt le Haut	Sundgau
Malmerspach	Montagne Vosgienne
Manspach	Sundgau
Masevaux	Montagne Vosgienne
Mertzen	Sundgau
Merxheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Metzeral	Montagne Vosgienne
Meyenheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Michelbach	Montagne Vosgienne
Michelbach le Bas	Sundgau
Michelbach le Haut	Sundgau
Mittelwihr	Collines Sous Vosgiennes
Mittlach	Montagne Vosgienne
Mitzach	Montagne Vosgienne
Moernach	Jura
Mollau	Montagne Vosgienne
Montreux Jeune	Sundgau
Montreux Vieux	Sundgau
Moosch	Montagne Vosgienne
Mooslargue	Sundgau
Morschwiller le Bas	Sundgau
Mortzwiller	Montagne Vosgienne
Muespach	Sundgau
Muespach le Haut	Sundgau
Muhlbach sur Munster	Montagne Vosgienne
Mulhouse	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Munschhouse	Hardt
Munster	Montagne Vosgienne
Muntzenheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Munwiller	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Murbach	Montagne Vosgienne
Nambsheim	Hardt
Neuf Brisach	Hardt
Neuwiller	Sundgau
Niederbruck	Montagne Vosgienne
Niederentzen	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Niederhergheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Niedermorschwihr	Collines Sous Vosgiennes
Niffer	Hardt
Oberbruck	Montagne Vosgienne
Oberdorf	Sundgau
Oberentzen	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Oberhergheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Oberlarg	Jura
Obermorschwihr	Collines Sous Vosgiennes

Commune	Région naturelle
Obermorschwiller	Sundgau
Obersaasheim	Hardt
Oderen	Montagne Vosgienne
Oltingue	Jura
Orbey	Montagne Vosgienne
Orschwihr	Collines Sous Vosgiennes
Osenbach	Collines Sous Vosgiennes
Ostheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Ottmarsheim	Hardt
Petit Landau	Hardt
Pfaffenheim	Collines Sous Vosgiennes
Pfastatt	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Pfetterhouse	Sundgau
Pulversheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Raedersdorf	Jura
Raedersheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Rammersmatt	Montagne Vosgienne
Ranspach	Montagne Vosgienne
Ranspach le Bas	Sundgau
Ranspach le Haut	Sundgau
Rantzwiller	Sundgau
Réguisheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Reiningue	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Retzwiller	Sundgau
Ribeauvillé	Collines Sous Vosgiennes
Richwiller	Ochsenfeld
Riedisheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Riedwihr	Ried
Riespach	Sundgau
Rimbach près Guebwiller	Montagne Vosgienne
Rimbach près Masevaux	Montagne Vosgienne
Rimbach Zell	Montagne Vosgienne
Riquewihr	Collines Sous Vosgiennes
Rixheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Roderen	Montagne Vosgienne
Rodern	Collines Sous Vosgiennes
Roggenhouse	Hardt
Romagny	Sundgau
Rombach le Franc	Montagne Vosgienne
Roppentzwiller	Sundgau
Rorschwihr	Collines Sous Vosgiennes
Roseau	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Rouffach	Collines Sous Vosgiennes
Ruederbach	Sundgau
Ruelisheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Rumersheim le Haut	Hardt
Rustenhart	Hardt

Commune	Région naturelle
Saint Amarin	Montagne Vosgienne
Saint Bernard	Sundgau
Saint Cosome	Sundgau
Saint Hippolyte	Collines Sous Vosgiennes
Saint Louis	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Saint Ulrich	Sundgau
Sainte Croix aux Mines	Montagne Vosgienne
Sainte Croix en Plaine	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Sainte Marie aux Mines	Montagne Vosgienne
Sausheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Schlierbach	Sundgau
Schweighouse près Thann	Sundgau
Schwoben	Sundgau
Sentheim	Montagne Vosgienne
Seppois le Bas	Sundgau
Seppois le Haut	Sundgau
Sewen	Montagne Vosgienne
Sickert	Montagne Vosgienne
Sierentz	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Sigolsheim	Collines Sous Vosgiennes
Sondernach	Montagne Vosgienne
Sondersdorf	Jura
Soppe le Bas	Montagne Vosgienne
Soppe le Haut	Montagne Vosgienne
Soultz	Collines Sous Vosgiennes
Soultzbach les Bains	Montagne Vosgienne
Soultzeren	Montagne Vosgienne
Soultzmatt	Collines Sous Vosgiennes
Spechbach le Bas	Sundgau
Spechbach le Haut	Sundgau
Staffelfelden	Ochsenfeld
Steinbach	Collines Sous Vosgiennes
Steinbrunn le Bas	Sundgau
Steinbrunn le Haut	Sundgau
Steinsoultz	Sundgau
Sternenberg	Sundgau
Stetten	Sundgau
Storckensohn	Montagne Vosgienne
Stosswihr	Montagne Vosgienne
Strueth	Sundgau
Sundhoffen	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Tagolsheim	Sundgau
Tagsdorf	Sundgau
Thann	Montagne Vosgienne
Thannenkirch	Montagne Vosgienne
Traubach le Bas	Sundgau
Traubach le Haut	Sundgau
Turckheim	Collines Sous Vosgiennes

Commune	Région naturelle
Ueberstrass	Sundgau
Uffheim	Sundgau
Uffoltz	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Ungersheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Urbès	Montagne Vosgienne
Urschenheim	Hardt
Valdieu	Sundgau
Vieux Ferrette	Jura
Vieux Thann	Collines Sous Vosgiennes
Village Neuf	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Voegtlinshoffen	Collines Sous Vosgiennes
Vogelgrun	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Volgelsheim	Hardt
Wahlbach	Sundgau
Walbach	Montagne Vosgienne
Waldighoffen	Sundgau
Walheim	Sundgau
Waltenheim	Sundgau
Wasserbourg	Montagne Vosgienne
Wattwiller	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Weckolsheim	Hardt
Wegscheid	Montagne Vosgienne
Wentzwiller	Sundgau
Werentzhouse	Sundgau
Westhalten	Collines Sous Vosgiennes
Wettolsheim	Collines Sous Vosgiennes
Wickerschwyr	Ried
Widensolen	Hardt
Wihr au Val	Montagne Vosgienne
Willer	Sundgau
Willer sur Thur	Montagne Vosgienne
Winkel	Jura
Wintzenheim	Collines Sous Vosgiennes
Wittelsheim	Ochsenfeld
Wittenheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin
Wittersdorf	Sundgau
Wolfersdorf	Sundgau
Wolfgangzen	Hardt
Wolschwiller	Jura
Wuenheim	Collines Sous Vosgiennes
Zaessingue	Sundgau
Zellenberg	Collines Sous Vosgiennes
Zillisheim	Sundgau
Zimmerbach	Montagne Vosgienne
Zimmersheim	Plaine de l'Ill ou du Rhin