



PRÉFET D'EURE-ET-LOIR

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
DE L'EURE-ET-LOIR

AFFAIRE SUIVIE PAR :
SOPHIE SINGER
TÉL. : 02.37.20.50.22
E-MAIL : sophie.singer@eure-et-loir.gouv.fr

Bail rural Comment calculer votre fermage en 2014/2015 ?

La fixation du prix du bail rural n'est pas laissée au libre choix des parties contractantes. En effet, la loi prévoit un mode de calcul impératif.

Jusqu'en 1994, le fermage d'un bail rural était exprimé en quantité de denrées : quintaux de blé fermage, litre de lait, kilos de viande, d'après des barèmes publiés par arrêtés préfectoraux. Ainsi, les fourchettes fixant les minima et maxima de loyers étaient-elles déterminées en quantité de denrées à l'hectare, en fonction notamment de la durée des baux, de l'état et de l'importance des bâtiments, de la qualité agronomique des sols, de la structure parcellaire des biens loués, de la culture pratiquée...

A partir de 1995, les fermages sont exprimés en monnaie. Leur valeur est actualisée chaque année à partir de la variation annuelle d'un indice des fermages fixé au niveau départemental par le Préfet, après avis de la Commission Consultative des Baux Ruraux, pour une période courant du 1er octobre au 30 septembre de l'année suivante. Les fourchettes fixant les minima et maxima sont alors simplement converties en argent.

La Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010 supprime ces indices départementaux des fermages et les remplace par un indice unique : l'indice national des fermages. Cet indice permettra d'actualiser, pour les terres et bâtiments d'exploitation et sur une période courant du 1er octobre au 30 septembre de l'année suivante :

- les montants des fermages à payer pour les baux en cours,
- mais également les montants des fourchettes de loyers fixées départementalement par les commissions consultatives des baux ruraux pour la détermination des fermages pour les nouveaux baux.

Bases réglementaires

- le Code Rural et de la Pêche maritime et notamment les articles L.411-11 et R.414-1 à R.414-5,
- la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,
- la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat et son article 9 relatif à l'indice de référence des loyers (IRL),
- le décret n° 2010-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et de ses composantes,
- l'arrêté du Ministère de l'Agriculture, de l'Agro-alimentaire et de la Forêt en date du 22 juillet 2014 constatant pour 2013 l'indice national des fermages,
- l'arrêté préfectoral n° 2013270-003 du 27 septembre 2013 fixant les fermages,
- l'arrêté préfectoral n°2014267-0007 du 24 septembre 2014 fixant les minimas et maximas des valeurs locatives

Composition du nouvel indice

La composition de ce nouvel indice a été fixée par la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche de la façon suivante :

- pour 60 % : moyenne pondérée du revenu brut d'entreprise agricole (évolution du revenu brut d'entreprise agricole à l'hectare constaté sur le plan national au cours des 5 années précédentes),
- pour 40 % : indice du prix du PIB.

Il a également été établi que la base 100 de l'indice national correspondrait à l'année 2009. Ainsi, les indices départementaux des fermages 2009 correspondent à la base 100 de ce nouvel indice national.

Le fermage des terres et des prés

L'arrêté du 22 juillet 2014 publié au Journal Officiel de la République Française le 25 juillet 2014 fixe l'indice national des fermages 2014 à **108,30** soit **+1,52%** d'augmentation par rapport à 2013 (indice 2013 : 106,68).

• si le fermage est en monnaie

Pour les baux en cours :

Rappel des indices départementaux depuis 1994 :

Année	Indice	Variation (%)
01/10/1994 au 31/09/1995	100,0	
01/10/1995 au 31/09/1996	100,1	+ 0,10

01/10/1996 au 31/09/1997	99,6	- 0,50
01/10/1997 au 31/09/1998	101,3	+ 1,71
01/10/1998 au 31/09/1999	104,1	+ 2,76
01/10/1999 au 31/09/2000	107,8	+ 3,55
01/10/2000 au 31/09/2001	107,0	- 0,74
01/10/2001 au 31/09/2002	105,0	- 1,87
01/10/2002 au 31/09/2003	104,1	- 0,86
01/10/2003 au 31/09/2004	102,0	- 2,02
01/10/2004 au 31/09/2005	100,0	- 1,96
01/10/2005 au 31/09/2006	98,6	- 1,40
01/10/2006 au 31/09/2007	98,6	+ 0,00
01/10/2007 au 31/09/2008	100,3	+ 1,70
01/10/2008 au 31/09/2009	105,6	+ 5,28
01/10/2009 au 31/09/2010	108,6	+ 2,86
<i>Réforme de l'indice : Base 100 en 2009</i>		
01/10/2010 au 31/09/2011	98,37	-1,63
01/10/2011 au 31/09/2012	101,25	+ 2,92
01/10/2012 au 31/09/2013	103,95	+ 2,67
01/10/2013 au 31/09/2014	106,68	+ 2,63
01/10/2012 au 31/09/2013	108,30	+ 1,52

Étant donné la **réforme du calcul de l'indice en 2010**, il est établi que 2009 est l'année d'une nouvelle base 100 pour l'indice. Par conséquent, il faut considérer que **100 est l'indice de 2009**.

L'indice national des fermages pour la campagne 2014/2015 a été publié par arrêté ministériel en date du 22 juillet 2014. Il s'élève à **108,30** pour la période allant du 01/10/2014 au 31/09/2015. Il **augmente de 1,52%** par rapport à l'année précédente.

$$\rightarrow \text{Fermage 2014/2015} = \text{Fermage 2013/2014} \times 1,0152$$

(exprimé en **monnaie**)

Pour les nouveaux baux

Pour un nouveau bail, il convient d'utiliser les minima et maxima fixés par l'arrêté préfectoral n° 2014267-0007 du 24 septembre 2014 fixant les fermages.

Ces fourchettes de valeurs locatives sont fonction des zones et des catégories définies aux titres I et II de ce même arrêté.

Pour les **terres** (baux de 9 ans) :

Catégorie	A (euros / ha)	B (euros / ha)	C (euros / ha)
Zone	Mini à Maxi	Mini à Maxi	Mini à Maxi
I	150,94 à 190,42	104,49 à 150,94	92,88 à 104,49
II	139,33 à 174,16	92,88 à 139,33	81,27 à 92,88
III	120,75 à 157,90	81,27 à 120,75	69,66 à 81,27
IV	106,81 à 139,33	69,66 à 106,81	58,06 à 69,66
V	95,20 à 120,75	58,06 à 95,20	46,45 à 58,06

Pour les **prés** (baux de 9 ans) :

Catégorie	A (euros / ha)	B (euros / ha)	C (euros / ha)
Zone	Mini à Maxi	Mini à Maxi	Mini à Maxi
I	145,13 à 183,09	100,48 à 145,13	89,31 à 100,48
II	133,97 à 167,46	89,31 à 133,97	78,15 à 89,31
III	116,10 à 151,83	78,15 à 116,10	66,98 à 78,15
IV	102,71 à 133,97	66,98 à 102,71	55,82 à 66,98
V	91,54 à 116,10	55,82 à 91,54	44,65 à 55,82

• si le fermage est en denrées

Les baux exprimés en denrées prévoyait à leur établissement une quantité de denrées par hectare (quintaux de blé, kilos de viande bovine, ...) ainsi qu'un nombre d'hectares. Chaque année, en fonction de l'évolution de l'indice le prix de chaque denrée est réévalué. Ci dessous pour mémoire le prix du blé fermage depuis 1994.

Année	Blé fermage (€)
01/10/1994 au 31/09/1995	18,98
01/10/1995 au 31/09/1996	19,00
01/10/1996 au 31/09/1997	18,91
01/10/1997 au 31/09/1998	19,22
01/10/1998 au 31/09/1999	19,76
01/10/1999 au 31/09/2000	20,46
01/10/2000 au 31/09/2001	20,31
01/10/2001 au 31/09/2002	19,93
01/10/2002 au 31/09/2003	19,76
01/10/2003 au 31/09/2004	19,36

01/10/2004 au 31/09/2005	19,98
01/10/2005 au 31/09/2006	18,71
01/10/2006 au 31/09/2007	18,71
01/10/2007 au 31/09/2008	19,04
01/10/2008 au 31/09/2009	20,04
01/10/2009 au 31/09/2010	20,61
<i>Réforme de l'indice : Base 100 en 2009</i>	
01/10/2010 au 31/09/2011	20,27
01/10/2011 au 31/09/2012	20,87
01/10/2012 au 31/09/2013	21,43
01/10/2013 au 31/09/2014	21,99
01/10/2014 au 31/09/2015	22,32

→ Fermage 2013/2014 = Fermage prévu dans le bail x 22,32 €
 (exprimé en **denrées**)

Cas d'un bail exprimé en denrées

Un bail prévoit la location de 10 ha de terres. Le bail est exprimé en denrées. Il est prévu un fermage sur les terres de 5,25 quintaux de l'hectare.

Dans ce cas, le fermage à payer le 15/10/2013 sera de :

$$10 \text{ ha} \times 5,25 \text{ qtx} \times 22,32 = \underline{1\ 171,8 \text{ €}}$$

Le fermage des bâtiments d'exploitation

Pour les terres logées, les bâtiments d'exploitation doivent être compris dans le même bail que les terres et les prés. Leur valeur locative s'apprécie à partir de leur état avant les travaux réalisés par le fermier en place.

La description des différentes catégories de bâtiments est définie dans l'arrêté préfectoral n° 2013270-003 du 27 septembre 2013 fixant les fermages.

Les valeurs locatives 2014/2015 des bâtiments d'exploitation à appliquer dans les nouveaux baux sont déterminées selon l'arrêté préfectoral n° 2014267-0007 du 24 septembre 2014 fixant les minima et maxima :

Bâtiments hors activités équinnes

Catégories	Minima (€/m ² /an)	Maxima (€/m ² /an)
1	4,06	5,08
2	3,05	4,06
3	2,03	4,06
4	1,02	3,05
5	0,51	1,02

Par ailleurs, le loyer par m² et par an d'un bâtiment destiné à des activités agricoles, neuf ou reconstruit à neuf, spécialisé et construit au cours de la première année d'exécution du bail ou de son avenant correspond au loyer d'un bâtiment de catégorie 1 majoré d'un coefficient multiplicateur entier dont la valeur maximum est de 6.

Bâtiments pour activités équinnes

Catégories	Valeurs locatives (€/m ² /an)
1	0,5 à 500 €
2	
3	
4	

Enfin, il est **fortement conseillé** avant d'entrer dans les bâtiments d'établir entre le bailleur et le fermier un **état des lieux** afin d'éviter des conflits.

Le loyer de la maison d'habitation

La loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche de 2010 a également apporté des modifications en matière de fixation des loyers des maisons d'habitation louées dans le cadre d'un bail rural.

Aussi, les règles applicables à la fixation et au paiement de ces loyers sont les suivantes, à compter du 28 juillet 2010 tant les nouveaux baux :

- un montant fixé en argent,
- un montant mensuel déterminé à partir de la surface en m² habitables avec des valeurs de fourchettes tenant compte de l'état d'entretien et de conservation du logement, de l'importance de ce logement, des éléments de confort et de la situation dudit logement par rapport à l'exploitation agricole,
- une actualisation annuelle du montant du loyer, ainsi que des minima et maxima, à partir de l'Indice de Référence des Loyers publié par l'INSEE.

En 2009, l'arrêté préfectoral n°2009-0167 du 11 mars 2009 fixe les minima et maxima du loyer des maisons d'habitation au sein d'un bail rural pour le département d'Eure-et-Loir.

Depuis le 27 septembre 2013, cet arrêté est abrogé et est remplacé par l'arrêté préfectoral n° 2013270-003 du 27 septembre 2013 fixant les fermages . Les montants par mètre carré sont actualisés en fonction de l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). L'IRL a augmenté de 0,57% entre 2013 et 2014.

La Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche précise également que les loyers des bâtiments d'habitation peuvent être révisés à tout moment à compter de sa publication au Journal Officiel, intervenue le 28 juillet 2010, à l'initiative de l'une des parties au bail et qu'à défaut d'accord entre le bailleur et le preneur, ce loyer est fixé par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

Évolution des minima et maxima (€ / m² / mois) :

Année	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3	Catégorie 4
	Mini à Maxi	Mini à Maxi	Mini à Maxi	Mini à Maxi
01/10/2009 au 30/09/2010	4 à 10	4 à 7	2,5 à 6	2,5 à 4
01/10/2010 au 30/09/2011	4,07 à 10,19	4,07 à 7,13	2,54 à 6,11	2,54 à 4,07
01/10/2011 au 30/09/2012	4,14 à 10,36	4,14 à 7,13	2,59 à 6,11	2,59 à 4,07
01/10/2012 au 30/09/2013	4,23 à 10,59	4,23 à 7,41	2,65 à 6,36	2,65 à 4,23
01/10/2013 au 30/09/2014	4,29 à 10,72	4,29 à 7,50	2,68 à 6,43	2,68 à 4,29
01/10/2014 au 30/09/2015	4,31 à 10,78	4,31 à 7,55	2,69 à 6,47	2,69 à 4,31

Dans le cadre d'un renouvellement de bail, les améliorations de toute nature effectuées ou financées par le preneur ne peuvent être retenues par le propriétaire pour le calcul du loyer de la maison d'habitation. Lorsque le financement de certains travaux (type isolation, électricité, toiture, sanitaire, chauffage,) a été partagé entre le bailleur et le preneur, le calcul de la valeur locative se fera au prorata de la valeur de l'apport de chacune des parties. Néanmoins, les améliorations apportées pourront être prises en compte après le départ du fermier pour l'élaboration d'un nouveau bail avec un nouveau fermier.

Pour les habitations d'une surface habitable supérieure à 100 m², un abattement par tranche sur le prix du loyer au delà des 100 premiers mètres carrés est ainsi réalisé :

- 25% pour la surface habitable supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 150 m²,
- 50% pour la surface habitable supérieure à 150 m² et inférieure ou égale à 200 m²,
- 75% pour la surface habitable supérieure à 200 m².
-

Exemple de calcul du loyer d'une maison d'habitation au sein d'un bail rural

En mars 2015, Monsieur X, propriétaire, souhaite louer à Monsieur Y, preneur, une maison d'habitation de 155 m² habitables dans le cadre d'un bail rural.

Après avoir identifié que la maison correspond à la catégorie 2, au vu des critères et de leurs caractéristiques présentés dans l'article 5 du titre II de l'arrêté préfectoral 2013270-0003 du 27 septembre 2013, Monsieur X et Monsieur Y s'accordent sur un prix de loyer mensuel au mètre carré de 6 euros, compris dans la fourchette des minima et maxima établie entre 4,31 et 7,55 euros pour la catégorie 2 (selon l'article 5 de l'arrêté préfectoral du 24 septembre 2014).

Le loyer mensuel pour cette maison d'habitation de 155 m² est donc de :

$$155 \text{ m}^2 \times 6 \text{ €} = 930 \text{ €}$$

Or, la surface habitable étant supérieure à 100 m², un abattement de 25% est alors à effectuer sur le prix mensuel pour la tranche de superficie comprise entre 100 m² et 150 m² (article 7 du présent arrêté) et un abattement de 50% pour la tranche de superficie comprise entre 150 et 200 m² ; soit :

$$\begin{aligned} 100 \text{ m}^2 \times 6 &= 600 \text{ €} \\ (150-100) \text{ m}^2 \times 6 \times (1-0,25) &= 225 \text{ €} \\ (155-150) \text{ m}^2 \times 6 \times (1-0,5) &= 15 \text{ €,} \end{aligned}$$

Le loyer mensuel à régler par le preneur est donc de 840 €.

Bail type

Un exemple de bail rural à ferme est donné en annexe. Par ailleurs, l'arrêté préfectoral n°2049 du 28 octobre 1997 fixe le contrat/bail type.

Contacts / Renseignements

Direction Départementale des Territoires

Service de l'Économie Agricole

Sophie SINGER

02 37 20 50 22

sophie.singer@eure-et-loir.gouv.fr

Chambre d'agriculture

Pôle Développement Économique et Territoires

Martine RIOU

02 37 24 45 32

m.riou@eure-et-loir.chambagri.fr