Nouvel indice des fermages national

PRIX DES FERMAGES : + 0,55 %
Pour les échéances à compter du 01/10/20

La Loi du 2 janvier 1995 a prévu que « le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation est fixé en monnaie entre des maxima et des minima par l'autorité administrative. »

La Loi de Modernisation Agricole du 27 juillet 2010, dans son article 62, réforme le principe de départementalisation de l'indice du fermage et institue ***un nouvel indice national des fermages,*** *supprimant toute référence aux indices départementaux.*

Cette réforme n'a cependant pas d'incidence sur les minima et maxima des fermages, pour la conclusion des nouveaux baux, qui continuent d'être fixé par arrêté préfectoral.

① COMPOSITION DE L'INDICE

La Loi de Modernisation Agricole prévoit que l'indice national des fermages est composé :

- pour 60% de l'évolution du revenu brut d'entreprise agricole à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq années précédentes
- pour 40% de l'évolution du niveau général des prix de l'année précédente.

Les modalités de calcul de l'indice national des fermages et ses composantes sont précisées par le décret n°2010-1126 du 27 septembre 2010.

L'année 2010 est la première année d'application de la réforme de l'indexation des fermages, d'où une remise à zéro du système, en prenant comme point de départ l'année de référence 2009 en indice base 100.

② CONSTATATION DE L'INDICE 2020

L'indice national des fermages, constaté par l'arrêté ministériel du 16 juillet 2020, pour les échéances à compter du 1er octobre 2020, est fixé à 105,33, soit **une hausse de 0,55 % par rapport à l'année précédente.**

Périodes	**1/10/95 30/09/96**	**1/10/96 30/09/97**	**1/10/97 30/09/98**	**1/10/98 30/09/99**	**1/10/99 30/09/00**	**1/10/00 30/09/01**	**1/10/01 30/09/02**	**1/10/02 30/09/03**
Indice fermage	102,3	102,4	106,9	111,2	113,9	114,6	114,66	115,35
Evolution par rapport à l'année précédente	+2,30%	+0,10%	+4,39%	+4%	+2,40%	+0,60%	+0,05%	+0,60%

Périodes	**1/10/03 30/09/04**	**1/10/04 30/09/05**	**1/10/05 30/09/06**	**1/10/06 30/09/07**	**1/10/07 30/09/08**	**1/10/08 30/09/09**	**1/10/09 30/09/10**	
Indice fermage	116,63	118,95	120,26	121,93	124,50	126,34	125,58	100 (indice base depuis la réforme)
Evolution par rapport à l'année précédente	+1,11%	+ 1,99%	+1,10%	+1,39%	+2,11%	+1,48%	- 0,60%	

Périodes	**1/10/10 30/09/11**	**1/10/11 30/09/12**	**1/10/12 30/09/13**	**1/10/13 30/09/14**	**1/10/14 30/09/15**	**1/10/15 30/09/16**	**1/10/16 30/09/17**	**1/10/17 30/09/18**
Indice fermage	98,37	101,25	103,95	106,68	108,30	110,05	109,59	106,28
Evolution par rapport à l'année précédente	- 1,63%	+ 2,92 %	+ 2,67 %	+ 2,63 %	+ 1,52 %	+ 1,61 %	- 0,42 %	- 3,02 %

Périodes	**1/10/18 30/09/19**	**1/10/19 30/09/20**	**1/10/20 30/09/21**
Indice fermage	103,05	104,76	105,33
Evolution par rapport à l'année précédente	- 3,04%	+ 1,66%	+ 0,55%

③ FIXATION DES MINIMA ET DES MAXIMA

Après constatation de l'indice 2020, les minima et les maxima des fermages sont arrêtés ainsi qu'il suit par l'arrêté préfectoral du 28 septembre 2020 :

	Minima	Maxima
Terrains nus par hectare et par an	21,80 €	173,63 €
Bâtiments d'exploitation traditionnels, par an	173,71 €	694,84 €
Bâtiments d'exploitation présentant un caractère technique élevé, par an	173,71 €	3 126,79 €

④ EXERCICES PRATIQUES

► *Question : J'ai payé au 11 novembre 2019, un fermage de 1 500,00 € ; quel est le prix à régler au 11 novembre 2020 ?*

➥Réponse : Le prix à régler sera de 1 500,00 € + 0,55 % = 1 508,25 €

► *Question : Je suis titulaire d'un bail rédigé le 11 novembre 2019, portant à cette date sur 20 ha à 77 €/ha, soit un total de 1 540,00 € ; quel est le prix à régler au 11 novembre 2020 ?*

➥Réponse : Le prix à régler sera de 1 540,00 €, puisque l'indexation ne s'appliquera pour un nouveau bail qu'à compter de la 2ème échéance.

► *Question : Mon fermier est en retard dans ses paiements de fermage, le dernier règlement effectué au 1er novembre 2014 s'élevait à 1 735,14 € ; quelle somme me doit-il au 1er novembre 2020 ?*

➥Réponse : Il vous doit :
le fermage au 1er novembre 2015, 1 735,14 € + 1,61 % = 1 763,08 €
le fermage au 1er novembre 2016, 1 763,08 € - 0,42 % = 1 755,68 €
le fermage au 1er novembre 2017, 1 755,68 € - 3,02 % = 1 702,66 €
le fermage au 1er novembre 2018, 1 702,66 € - 3,04 % = 1 650,90 €
le fermage au 1er novembre 2019, 1 650,90 € + 1,66 % = 1 678,30 €
le fermage au 1er novembre 2020, 1 678,30 € + 0,55 % = 1 687,53 €

****

Le 6 octobre 2020

Pôle Juridique Chambre d'Agriculture

LOYER DE LA MAISON D'HABITATION

Suivant arrêté préfectoral du 9 juillet 2009, la valeur locative des bâtiments d'habitation inclus dans un bail rural est fixée selon des tranches de minima et maxima en fonction de la taille du logement. Ces valeurs minimales et maximales sont fixées par arrêté préfectoral du 28 septembre 2020 pour les périodes du 1er octobre 2020 au 30 septembre 2021 aux valeurs actualisées suivantes par an :

Taille du logement *	Prix minimum par m²	Prix maximum par m²
0 à 100 m²	2,26 €/mois	7,32 €/mois
101 à 150 m²	2,26 €/mois	6,17 €/mois
A partir de 151 m²	2,26 €/mois	5,07 €/mois

* la taille du logement est déterminée selon la méthode de calcul de la loi Carrez décrite dans le décret n°97-532 du 23 mai 1997 (Journal Officiel du 29 mai 1997).

Le loyer des bâtiments d'habitation est actualisé chaque année, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.