

Nouvel indice des fermages national

PRIX DES FERMAGES : + 5,63 %
Pour les échéances à compter du 01/10/23

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 2023

L'indice national des fermages, constaté par l'arrêté ministériel du 18 juillet 2023, pour les échéances à compter du 1^{er} octobre 2023, est fixé à 116,46, soit **une hausse de 5,63 % 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	+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	1/10/21 30/09/22	1/10/22 30/09/23	1/10/23 30/09/24
Indice fermage	103,05	104,76	105,33	106,48	110,26	116,46
Evolution par rapport à l'année précédente	- 3,04%	+ 1,66%	+ 0,55%	+ 1,09%	+ 3,55%	+ 5,63%

③ FIXATION DES MINIMA ET DES MAXIMA

Après constatation de l'indice 2023, les minima et les maxima des fermages sont arrêtés ainsi qu'il suit par l'arrêté préfectoral du 29 septembre 2023 :

	Minima	Maxima
Terrains nus par hectare et par an	50,00 €	191,98 €
Bâtiments d'exploitation traditionnels, par an	192,07 €	768,30 €
Bâtiments d'exploitation présentant un caractère technique élevé, par an	192,07 €	3 457,35 €

④ EXERCICES PRATIQUES

► Question : J'ai payé au 11 novembre 2022, un fermage de 1 500,00 € ; quel est le prix à régler au 11 novembre 2023 ?

↳ Réponse : Le prix à régler sera de 1 500,00 € + 5,63 % = 1 584,45 €

► Question : Je suis titulaire d'un bail rédigé le 11 novembre 2022, 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 2023 ?

↳ 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 2^{ème} échéance.

► Question : Mon fermier est en retard dans ses paiements de fermage, le dernier règlement effectué au 1^{er} novembre 2017 s'élevait à 1 735,14 € ; quelle somme me doit-il au 1^{er} novembre 2023 ?

↳ Réponse : Il vous doit :

le fermage au 1^{er} novembre 2018, 1 735,14 € - 3,04% = 1 682,39 €

le fermage au 1^{er} novembre 2019, 1 682,39 € + 1.66% = 1 710.32 €

le fermage au 1^{er} novembre 2020, 1 710.32 € + 0.55% = 1 719.73 €

le fermage au 1^{er} novembre 2021, 1 719.73 € + 1.09% = 1 738.48 €

le fermage au 1^{er} novembre 2022, 1 738.48 € + 3.55% = 1 800.20 €

le fermage au 1^{er} novembre 2023, 1 800.20 € + 5.63% = 1 901.55 €

Le 4 octobre 2023

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 29 septembre 2023 pour les périodes du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024 aux valeurs actualisées suivantes par an :

Taille du logement *	Prix minimum par m ²	Prix maximum par m ²
0 à 100 m ²	2,43 €/mois	7,88 €/mois
101 à 150 m ²	2,43 €/mois	6,64 €/mois
A partir de 151 m ²	2,43 €/mois	5,45 €/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.