

## Calcul des fermages pour 2023

### Bas-Rhin

L'arrêté ministériel du 18 juillet 2023 indique que l'**indice national** des fermages s'établit cette année à **116,46**; soit une hausse des fermages de **+ 5,63 %** par rapport à l'année dernière.

Année	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Indice des fermages</b>	100	98,37	101,25	103,95	106,68	108,30	110,05	109,59	106,28	103,05	104,76	105,33	106,48	110,26	<b>116,46</b>
<b>Variation de l'indice</b>	(base)	-1,63%	+2,92%	+2,67%	+2,63%	+1,52%	+1,61%	-0,42%	-3,02%	-3,04%	+1,66%	+0,55%	+1,09%	+3,55%	<b>+5.63%</b>

### I. NOUVEAUX BAUX CONCLUS ENTRE LE 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2023 ET LE 30 SEPTEMBRE 2024 EN €/HA - VALEURS DES FERMAGES APPLICABLES

Aux termes de l'arrêté préfectoral du 31 octobre 2023, les fermages des nouveaux baux (1<sup>er</sup> octobre 2023 – 30 septembre 2024) doivent être fixés dans les limites *mini-maxi* indiquées ci-dessous. **La première échéance à régler correspond toujours au montant fixé au bail.**

#### A. Grandes cultures et Prés/Pépinières/Horticulture/Maraîchage/Arboriculture

Nous vous rappelons qu'un contrat-type de bail à ferme (hors viticulture) a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 9 octobre 2013. Celui-ci porte à la fois sur des immeubles non bâtis et des immeubles bâtis (bâtiments d'exploitation/d'habitation). Les annexes 1, 2A et 2B indiquent les méthodes de fixation du fermage selon la nature des biens loués. Les parties (locataire/propriétaire) peuvent ainsi se référer au système de notation proposé pour déterminer le fermage de base à inscrire au bail.

		En euros/ha	
		Minima	Maxima
<b>GRANDES CULTURES ET PRES</b>			
<b>Régions agricoles</b> (fixées par commune – voir l'arrêté préfectoral du 9 octobre 2013 fixant le statut du fermage dans le Bas-Rhin)	Plaine d'Alsace	<b>75,70</b>	<b>197,49</b>
	Région sous vosgienne	<b>75,70</b>	<b>197,49</b>
	Ried	<b>37,85</b>	<b>192,54</b>
	Plateau lorrain	<b>23,27</b>	<b>131,67</b>
	Montagne vosgienne	<b>23,27</b>	<b>98,74</b>
<b>PEPINIERES</b>			
		<b>142,34</b>	<b>284,69</b>
<b>CULTURES HORTICOLES, FLORALES ET MARAICHES</b>			
		<b>244,03</b>	<b>427,04</b>
<b>ARBORICULTURE</b>			
Verger porteur de moins de 15 ans		<b>393,01</b>	<b>764,20</b>
Terrain nu affecté à l'arboriculture		<b>75,70</b>	<b>197,49</b>

#### B. Viticulture

En application de l'article L.411-11 du Code rural et de la pêche maritime, le fermage des terres nues portant des cultures permanentes viticoles, est évalué en **quantité de raisins**. L'arrêté préfectoral du 25 octobre 2016 prévoit que les fermages viticoles doivent être fixés dans les limites *mini-maxi* indiquées ci-dessous.

Cépages	Mini. en kg/ha	Maxi. en kg/ha
Chasselas	1 100	2 200
Sylvaner	1 160	2 320
Pinot blanc	1 130	2 260
Riesling	1 060	2 120
Pinot gris	980	1 960
Muscat	1 000	2 000
Gewurztraminer ou Klevener de Heiligenstein	880	1 760
Pinot noir	1 000	2 000
Mélanges AOC <sup>(1)</sup>	1 032	2 064

Concernant les locations de terrains nus affectés à la viticulture, les parties (locataire/propriétaire) ont la possibilité de convenir d'un fermage selon le mélange AOC ou en fonction des cépages qui seront envisagés.

(1) Mélange AOC = moyenne pondérée des différents cépages pour le département du Bas-Rhin.

## II. BAUX EN COURS - ACTUALISATION DES FERMAGES

### A. Grandes cultures et Prés/Pépinières/Horticulture/Maraîchage/Arboriculture

Depuis la loi de modernisation agricole du 27 juillet 2010, les fermages évoluent selon la variation d'un indice national composé par la prise en compte de :

- L'évolution du Revenu Brut d'Entreprise Agricole (RBEA) national des 5 années précédentes (pondération : 60%)
- L'évolution du niveau général des prix qui correspond à l'évolution du Prix Intérieur Brut de l'année antérieure (pondération : 40%).

La première échéance à régler correspond toujours au montant fixé dans le bail. **L'actualisation n'intervient qu'à compter de la deuxième année de jouissance** ; il sera alors fait application de l'une ou l'autre des méthodes suivantes.

#### Méthode par rapport à la variation de l'indice

$$\text{Fermage 2023} = \text{Fermage 2022} + 5,63 \%$$

*Exemple :*

Bail ayant pris effet en Novembre 2021 (montant convenu : 130€)

Fermage 2022 = 130 €

Fermage 2023 = 130 € + **5,63 %** = 137,32 €

#### Méthode par rapport à l'indice des fermages

$$\text{Fermage 2023} = \text{Fermage 2022} + \frac{\text{Indice 2023}}{\text{Indice 2022}}$$

*Exemple :*

Bail ayant pris effet en Novembre 2021 (montant convenu : 130€)

Fermage 2022 = 130 €

Fermage 2023 = 130 € X  **$\frac{116,46}{110,26}$**  = 137,32 €

### B. Viticulture

**Il n'est pas fait application de l'indice national des fermages.** L'arrêté préfectoral en date du 31 octobre 2023 prévoit que les fermages viticoles **évoluent selon la variation des prix** indiquée ci-dessous :

Cépages	En euros/kg
Chasselas	<b>1,04</b>
Sylvaner	<b>1,06</b>
Pinot blanc	<b>1,26</b>
Riesling	<b>1,49</b>
Pinot gris	<b>1,68</b>
Muscat	<b>1,39</b>
Gewurztraminer ou Klevener de Heiligenstein	<b>1,87</b>
Pinot noir	<b>1,86</b>
Mélanges AOC <sup>(1)</sup>	<b>1,54</b>
Cépages courants	<b>0,70</b>

Méthode de calcul :

**Quantité de raisin fixée au bail**

**X**

**Prix en euros en kg fixé par l'arrêté préfectoral**

*Méthode de calcul valable pour les nouveaux baux et baux renouvelés à compter du 25 octobre 2016.*

*Il n'est plus possible pour ces derniers d'utiliser l'actualisation du fermage en fonction de l'indice national.*

## III. RAPPELS

Les charges récupérables par le propriétaire, en complément du fermage, sont les suivantes : 1/2 de la part Chambre d'agriculture + la totalité de la part Caisse assurance accidents agricole.

Par ailleurs, le propriétaire a la faculté de demander à son locataire, 1/5ème (= 20%) de sa taxe foncière sur la propriété non bâtie (TFNB). Néanmoins, **la loi de finances de 2006 a mis en place une exonération de 20% de la TFNB** pour certaines propriétés agricoles non bâties : terres, prés, vergers, vignes, bois, marais, étangs, jardins. L'exonération concerne les parts communale et intercommunale. Selon les dispositions de l'article L.415-3 du Code rural et de la pêche maritime, **le propriétaire a l'obligation de répercuter cette exonération sur le locataire.**

Par conséquent, dans la majorité des cas, il n'y a plus lieu à règlement car les deux opérations s'annulent (1/5ème - 20% = opération nulle).

En cas de dégrèvement TFNB, le montant de l'exonération bénéficie au locataire (article L.411-24 du Code rural et de la pêche maritime).

#### Contacts :

Claire RINGEISEN - FDSEA 67 - Tél. : 03 88 19 17 73

Christine PERRENOUD - CAA - Tél. : 03 88 99 38 42

Simone KIEFFER - AVA - Tél. : 03 89 20 16 50

*Pour contribuer à la préservation de l'environnement, cette fiche peut être envoyée par mail sur demande. Consultation libre sur nos sites Internet respectifs.*