

Calcul des fermages pour 2007

(fermages échus entre le 1/10/07 et le 30/09/08)

Depuis le 2 janvier 1995, les fermages des terres et prairies agricoles ne sont officiellement plus calculés sur la base de quantités de denrées mais sont directement exprimés en monnaie. Leur actualisation annuelle se fait en fonction de l'évolution de l'indice départemental des fermages. Selon l'arrêté préfectoral du 31 octobre 2007, cet indice s'établit comme suit :

Année	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Indice des fermages	100	99	98,4	98,9	101,1	104,7	106,1	107,4	108,6	109,6	109
Variation de l'indice	(base)	- 1% (95/94)	- 0,61% (96/95)	+0,51% (97/96)	+2,22% (98/97)	+3,56% (99/98)	+1,34% (00/99)	+1,23% (01/00)	+1,12% (02/01)	+0,92% (03/02)	- 0,55% (04/03)

Année		2005	2006	2007
Indice des fermages	100	108,9	107,5	106,6
Variation de l'indice	(base)	-0,09% (05/04)	- 1,29% (06/05)	- 0,84% (07/06)

Soit pour 2007, une augmentation de 6,6 % par rapport au fermage payé en 1994 et une baisse de 0,84% par rapport au fermage payé en 2006.

Méthodes de calcul pour les anciens baux exprimés en quantité de denrées :

1^{ère} méthode : application de l'indice annuel par rapport à l'indice de base (100 en 1994)

$$\text{Fermage 2007} = \text{Fermage 1994} \times \frac{106,6}{100}$$

Exemple - fermage payé en 1994 : 800 F
 - fermage payé en 1995 : $800 \times 99/100 = 792 \text{ F} = 120,74 \text{ €}$
 (...)
 - fermage à payer en 2007 : $121,96 \times 106,6/100 = 130,01 \text{ €}$

2^{ème} méthode : application de la variation de l'indice par rapport à l'année précédente

$$\text{Fermage 2007} = \text{Fermage 2006} - 0,84 \%$$

Exemple : - fermage 2006 = 130 €
 - fermage 2007 = $130 - 0,84 \% = 128,91 \text{ €}$

*Attention,
cette méthode ne peut être
utilisée que si les hausses et
baisses successives ont été
appliquées depuis 1994 !*

3^{ème} méthode : calcul à partir de la quantité de denrées (blé, lait ...)

Il est également possible de procéder comme par le passé, en prenant comme prix des denrées 2007, les prix de 1994 corrigés par l'indice des fermages de 2007.

$$\text{Fermage 2007} = (\text{prix des denrées en 1994} + 6,6 \%) \times \text{quantité de denrées}$$

Exemple : - prix du blé fermage : 124,50 F/q = 18,98 €/q
 : $(18,98 \times \frac{106,6}{100}) = 20,23 \text{ €/quintal}$

Méthode de calcul pour les nouveaux baux exprimés en monnaie :

$$\text{Fermage} = \text{loyer fixé dans le bail} \times \frac{\text{indice en vigueur à l'échéance du bail}}{\text{1^{er}} indice publié après conclusion du bail}$$

Exemple: bail conclu le 11/11/2006 pour 130 €, première échéance le 11/11/07.

- fermage à payer en 2007 = $130 \times \frac{\text{indice 2007}}{\text{indice 2007}} = 130 \text{ €}$

La première échéance correspond toujours au montant fixé dans le bail
 - fermage 2008 = $130 \times \frac{\text{indice 2008}}{\text{indice 2007}}$ - fermage 2009 = $130 \times \frac{\text{indice 2009}}{\text{indice 2007}}$

Valeurs extrêmes pour les nouveaux baux conclus entre le 1^{er} octobre 2007 et le 30 septembre 2008, en €/ha

	En Euros	
	Minima	Maxima
Grandes cultures		
Plaine d'Alsace	53,14	159,40
Vignoble (non AOC)	53,14	159,40
Ried	26,57	132,84
Plateau lorrain	16,33	106,27
Montagne vosgienne	16,33	79,70
Pépinières		
1ère catégorie	164,14	262,62
2ème catégorie	65,65	196,97
Cultures horticoles florales et maraîchères		
1ère catégorie	262,62	451,39
2ème catégorie	131,32	238,00

Le montant définitif du fermage à retenir par les parties concernées sera fixé en fonction de la qualité et de l'état du sol (revenu cadastral, ...), du morcellement et de la forme des parcelles ainsi que de leur relief et de leur accessibilité.

Baux portant sur des terrains plantés en vignes

Cette année, dans un souci d'harmonisation, la profession agricole a souhaité mettre en place un indice unique viticole pour l'Alsace. Cet indice est désormais constitué pour 25% du RBEA* agricole national, de 25% du RBEA* du Haut-Rhin, de 25% du RBEA* du Bas-Rhin et pour 25% du RBEA* national « vins de qualité » (arrêté préfectoral 31/10/2007).

Ainsi l'indice relatif à la viticulture alsacienne est constaté pour 2007 à la valeur de **105,4**.

Cet indice est applicable pour les échéances annuelles allant du 1/10/2007 au 30/09/2008.

*RBEA : revenu brut d'entreprise agricole

Cépages	Prix en euros/kg	Mini par Ha	Maxi par Ha
Chasselas	0,79	1 100 kg	2 200 kg
Sylvaner	0,79	1 160 kg	2 320 kg
Pinot blanc	1,03	1 130 kg	2 260 kg
Riesling	1,04	1 060 kg	2 120 kg
Pinot gris	1,45	980 kg	1 960 kg
Muscat	1,20	1 000 kg	2 000 kg
Gewurztraminer ou Klevener de H	1,41	880 kg	1 760 kg
Pinot noir	1,31	1 000 kg	2 000 kg
Mélanges AOC	1,12	1 032 kg	2 080 kg
Cépages courants	0,62		
Terrains nus affectés à la viticulture	0,79	370 kg	1 100 kg

Dans le cas des terrains plantés en vigne ou affecté à la viticulture, le mode de calcul reste le même que par le passé : quantité de raisin x prix fixé dans le bail (cf tableau ci-dessus). Les prix sont donnés en kg.

Pour les nouveaux baux, il est également possible de choisir la méthode basée sur les indices. Les nouveaux contrats devront alors être établis dans la limite des minima et maxima suivants :

Cépages	En Euros	
	Mini/ Ha	Maxi/ Ha
Chasselas	1031,96	2063,92
Sylvaner	1088,32	2176,64
Pinot blanc	1124,19	2248,38
Riesling	1124,96	2249,92
Pinot gris	1252,94	2505,88
Muscat	1155,36	2310,72
Gewurztraminer	1085,11	2170,22
Pinot noir	1239,66	2479,32
Mélanges AOC	1212,33	2424,66
Cépages courants	827,00	1654,00
Terrains nus affectés à la viticulture	347,14	1031,96

Rappel : Charges récupérables par le propriétaire, en complément du fermage :
1/5 de taxe foncière sur propriété non bâtie + 1/2 part chambre d'agriculture + part Caisse assurance accidents agricole

Nouveauté : La loi de finances pour 2006 a mis en place une exonération de 20% de la taxe foncière sur les propriétés non bâties applicable aux terres agricoles. Cet abattement concerne la part communale et intercommunale de la TFNB. Cette disposition s'applique pour la seconde année en 2007. Selon l'article L.415-3 du code rural, le propriétaire a l'obligation de répercuter cette exonération sur l'exploitant.