

BAUX RURAUX – CALCUL DU PRIX DU FERMAGE 2020/2021

Un nouvel indice national des fermages a été mis en place par la loi de modernisation agricole du 27 juillet 2010. **Il n'est plus fixé au niveau départemental (sauf pour ce qui concerne le prix du blé fermage).** Cette nouvelle indexation est applicable aux baux en cours, dès le 1^{er} octobre 2020.

Selon l'arrêté ministériel du 16 juillet 2020, l'indice est de **105,33** soit une augmentation de **0,55 %**.

1 - CALCUL DU FERMAGE POUR LES BAUX EN COURS

Fermage 2020 = fermage payé en 2019 x 1,0055

Ou

Fermage 2020 = nombre de quintaux indiqué dans le bail x 21,71 €*

(21,71 € correspond au prix du blé fermage **applicable uniquement en Eure-et-Loir** à compter du 1^{er} octobre 2020)

2 - CALCUL DU FERMAGE POUR LES NOUVEAUX BAUX

Le nouveau bail conclu à compter du 1^{er} octobre 2020 et jusqu'au 30 septembre 2021 sera exprimé en Euros et se négociera sur les bases des maxima et minima ci-dessous (arrêté du 06 août 2020 abrogé et remplacé par l'arrêté modificatif du 09 novembre 2020).

Valeur locative des terres nues (baux de 9 ans)

Catégorie	A (euros / hectare)		B (euros / hectare)		C (euros / hectare)	
	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
I	146,79	à 185,19	101,62	à 146,79	90,33	à 101,62
II	135,50	à 169,38	90,33	à 135,50	79,04	à 90,33
III	117,43	à 153,57	79,04	à 117,43	67,75	à 79,04
IV	103,88	à 135,50	67,75	à 103,88	56,46	à 67,75
V	92,59	à 117,43	56,46	à 92,59	45,17	à 56,46

Valeur locative des prés (baux de 9 ans)

Catégorie	A (euros / hectare)		B (euros / hectare)		C (euros / hectare)	
	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
I	141,15	à 178,06	97,72	à 141,15	86,86	à 97,72
II	130,29	à 162,87	86,86	à 130,29	76,00	à 86,86
III	112,92	à 147,66	76,00	à 112,92	65,14	à 76,00
IV	99,89	à 130,29	65,14	à 99,89	54,29	à 65,14
V	89,03	à 112,92	54,29	à 89,03	43,43	à 54,29

Les zones et les catégories sont définies dans l'arrêté préfectoral n° 2013270-0003 du 27 septembre 2013.

Valeur locative des bâtiments d'exploitation

La valeur locative des bâtiments d'exploitation, en bon état d'entretien conformément aux dispositions du Code Civil, est déterminée comme suit :

Bâtiments hors activités équine

Catégories	Minima (€ / m ² / an)	Maxima (€ / m ² / an)
1	3,95	4,94
2	2,96	3,95
3	1,97	3,95
4	0,99	2,96
5	0,49	0,99

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 6.

Bâtiments pour activités équine

Catégories	Valeurs locatives (€ / m ² / an)
1	0,47 à 493,57 €
2	
3	
4	

Les catégories sont définies dans l'arrêté préfectoral n° 2013270-0003 du 27 septembre 2013.

Valeur locative des maisons d'habitation

Catégorie	Minima	Maxima
Maison de catégorie 1	4,52	11,30
Maison de catégorie 2	4,52	7,96
Maison de catégorie 3	2,82	6,82
Maison de catégorie 4	2,82	4,54

Pour la fixation du loyer de la maison d'habitation au sein d'un bail rural, le prix du loyer au mètre carré sera actualisé annuellement, au plus tard le 1^{er} octobre, d'après la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre de l'année en cours par rapport à l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année précédente (INSEE). Pour la campagne du 1^{er} octobre 2020 au 30 septembre 2021, l'IRL du deuxième trimestre est 130,57 en 2020 (129,72 en 2019), soit une variation de +0,66%.

Cette note a été rédigée par la profession agricole en collaboration avec la Direction Départementale des Territoires.

Pour tous renseignements complémentaires, vous pouvez vous adresser soit :

- ✓ A la Chambre d'agriculture :
10 rue Dieudonné Costes - CS 10399 - 28008 CHARTRES Cedex
Tél : 02 37 24 45 31 (secrétariat de Martine RIOU)
<https://centre-valde Loire.chambres-agriculture.fr/piloter-son-exploitation/foncier/fermage-bail-rural-taxe-fonciere/eure-et-loir/>
- ✓ A la Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles :
10 rue Dieudonné Costes - CS 10399 - 28008 CHARTRES Cedex
Tél : 02 37 33 61 40 (Brigitte BOIVIN)
- ✓ A la Direction Départementale des Territoires :
15 place de la République - 28019 CHARTRES Cedex
Tél : 02 37 20 50 22 (Lucie CAMARET)