Octobre 2018

BAUX RURAUX – CALCUL DU PRIX DU FERMAGE 2018/2019

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 1er octobre 2018.

Selon l'arrêté ministériel du 20 juillet 2018, l'indice est de **103,05** soit une diminution de **-3,04 %.**

1 – CALCUL DU FERMAGE POUR LES BAUX EN COURS

Fermage 2018 = fermage payé en 2017 x 0.9696

Ou

Fermage 2018 = nombre de quintaux indiqué dans le bail x 21,24 €*

(21,24 € correspond au prix du blé fermage **applicable uniquement en Eure-et-Loir** à compter du 1er octobre 2018)

2 – CALCUL DU FERMAGE POUR LES NOUVEAUX BAUX

Le nouveau bail conclu à compter du 1er octobre 2018 et jusqu'au 30 septembre 2019 sera exprimé en €uros et se négociera sur les bases des maxima et minima ci-dessous (arrêté du 28 septembre 2018).

Valeur locative des terres nues (baux de 9 ans)

Catégorie	A (euros / hectare)			B (euros / hectare)			C (euros / hectare)		
Zone	**Mini**		**Maxi**	**Mini**		**Maxi**	**Mini**		**Maxi**
I	143,61	à	181,17	99,42	à	143,61	88,37	à	99,42
II	132,56	à	165,70	88,37	à	132,56	77,32	à	88,37
III	114,88	à	150,24	77,32	à	114,88	66,27	à	77,32
IV	101,63	à	132,56	66,27	à	101,63	55,24	à	66,27
V	90,58	à	114,88	55,24	à	90,58	44,19	à	55,24

Valeur locative des prés (baux de 9 ans)

Catégorie	A (euros / hectare)			B (euros / hectare)			C (euros / hectare)		
Zone	**Mini**		**Maxi**	**Mini**		**Maxi**	**Mini**		**Maxi**
I	138,08	à	174,20	95,60	à	138,08	84,98	à	95,60
II	127,46	à	159,33	84,98	à	127,46	74,35	à	84,98
III	110,46	à	144,46	74,35	à	110,46	63,73	à	74,35
IV	97,72	à	127,46	63,73	à	97,72	53,11	à	63,73
V	87,10	à	110,46	53,11	à	87,10	42,48	à	53,11

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 équines

Catégories	Minima (€ / m² / an)	Maxima (€ / m² /an)
1	3,86	4,83
2	2,90	3,86
3	1,93	3,86
4	0,97	2,90
5	0,48	0,97

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 équines

Catégories	Valeurs locatives (€ / m² / an)
1	0,46 à 482,85 €
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	4,37	10,92
Maison de catégorie 2	4,37	7,69
Maison de catégorie 3	2,73	6,59
Maison de catégorie 4	2,73	4,39

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 1er octobre, d'après la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2ème trimestre de l'année en cours par rapport à l'IRL du 2ème trimestre de l'année précédente (INSEE). Pour la campagne du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2019, l'IRL du deuxième trimestre est 127,77 en 2018 (126,19 en 2017), soit une variation de +1,25%.

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 :

- ✓ à 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-valdeloire.chambres-agriculture.fr/piloter-son-exploitation/foncier/fermage-bail-rural-taxe-fonciere/eure-et-loir/

- ✓ à 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)

- ✓ à la Direction Départementale des Territoires
  15 place de la République – 28019 CHARTRES Cedex
  Tél : 02 37 20 50 22 (Sophie SINGER)