

BAUX RURAUX - CALCUL DU PRIX DU FERMAGE 2023/2024

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 2023.

Selon l'arrêté ministériel du 18 juillet 2023, l'indice est de **116,46** soit une augmentation de **5,63 %**.

1 - CALCUL DU FERMAGE POUR LES BAUX EN COURS

Fermage 2023 = fermage payé en 2022 x 1.0563

Ou

Fermage 2022 = nombre de quintaux indiqué dans le bail x 24 €*

(24 € correspond au prix du blé fermage **applicable uniquement en Eure-et-Loir** à compter du 1^{er} octobre 2023)

2 - CALCUL DU FERMAGE POUR LES NOUVEAUX BAUX

Le nouveau bail conclu à compter du 1^{er} octobre 2023 et jusqu'au 30 septembre 2024 sera exprimé en Euros et se négociera sur les bases des maxima et minima ci-dessous (arrêté du 21 septembre 2023).

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	185,95	à 240,64	125,78	à 185,95	115,57	à 125,78
II	169,54	à 213,29	111,57	à 169,54	98,45	à 115,57
III	142,20	à 185,95	98,45	à 142,20	82,03	à 98,45
IV	127,97	à 167,35	86,41	à 127,97	74,37	à 86,41

*Les zones et les catégories sont définies dans l'arrêté préfectoral du 21 septembre 2023
(ce dernier remplace les trois arrêtés du 07 avril 2022, du 21 mai 2021 et 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	4,36	5,46
2	3,27	4,36
3	2,19	4,36
4	1,1	3,27
5	0,55	1,1

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	0,53 à 545,75 €
2	
3	
4	

*Les zones et les catégories sont définies dans l'arrêté préfectoral du 21 septembre 2023
(ce dernier remplace les trois arrêtés du 07 avril 2022, du 21 mai 2021 et du 27 septembre 2013)*

Valeur locative des maisons d'habitation

Catégorie	Minima	Maxima
Maison de catégorie 1	4,86	12,18
Maison de catégorie 2	4,86	8,58
Maison de catégorie 3	3,04	7,35
Maison de catégorie 4	3,04	4,9

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 2023 au 30 septembre 2024, l'IRL du deuxième trimestre est 140,59 en 2023 (135,84 en 2022), soit une variation de +3,50%.

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
<https://centre-valde Loire.chambres-agriculture.fr/piloter-son-exploitation/foncier/fermage-bail-rural-taxe-fonciere/eure-et-loir/>
- ✓ A la Direction Départementale des Territoires :
15 place de la République - 28019 CHARTRES Cedex
Tél : 02 37 20 41 40
<https://www.eure-et-loir.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture-et-developpement-rural/Les-Baux-Ruraux>