

BAUX RURAUX - CALCUL DU PRIX DU FERMAGE 2009/2010

L'indexation, pour un fermage payable à compter du 1^{er} octobre 2009, est déterminée par l'arrêté préfectoral n° 2009-0826 du 29 septembre 2009.

La valeur de l'indice au 1^{er} octobre 2009 s'établit à **108,6** soit une variation par rapport à 2008 de **+ 2,86 %**.
(Pour information, le prix officieux du blé/fermage s'élève à 20,61€ le quintal)

1 - CALCUL DU FERMAGE

Le montant des fermages dus pour l'année 2009 dépend de la date d'effet des baux (et non pas la date de signature) :

| Baux en cours et à date d'effet | Année de Référence | Indice de Référence | Indice à utiliser pour le calcul du fermage 2009 | Calcul du fermage |
|--|--------------------|---------------------|--|--|
| Entre le 2 janvier 1995 et le 30 septembre 1995 | 1995 | 100,1 | 108,6 | Fermage bail x 108,6 / 100,1 ⇔ Fermage bail x 1,085 |
| Entre le 1^{er} octobre 1995 et le 30 septembre 1996 | 1996 | 99,6 | 108,6 | Fermage bail x 108,6 / 99,6 ⇔ Fermage bail x 1,090 |
| Entre le 1^{er} octobre 1996 et le 30 septembre 1997 | 1997 | 101,3 | 108,6 | Fermage bail x 108,6 / 101,3 ⇔ Fermage bail x 1,072 |
| Entre le 1^{er} octobre 1997 et le 30 septembre 1998 | 1998 | 104,1 | 108,6 | Fermage bail x 108,6 / 104,1 ⇔ Fermage bail x 1,044 |
| Entre le 1^{er} octobre 1998 et le 30 septembre 1999 | 1999 | 107,8 | 108,6 | Fermage bail x 108,6 / 107,8 ⇔ Fermage bail x 1,007 |
| Entre le 1^{er} octobre 1999 et le 30 septembre 2000 | 2000 | 107,0 | 108,6 | Fermage bail x 108,6 / 107,0 ⇔ Fermage bail x 1,015 |
| Entre le 1^{er} octobre 2000 et le 30 septembre 2001 | 2001 | 105,0 | 108,6 | Fermage bail x 108,6 / 105,0 ⇔ Fermage bail x 1,034 |
| Entre le 1^{er} octobre 2001 et le 30 septembre 2002 | 2002 | 104,1 | 108,6 | Fermage bail x 108,6 / 104,1 ⇔ Fermage bail x 1,043 |
| Entre le 1^{er} octobre 2002 et le 30 septembre 2003 | 2003 | 102,0 | 108,6 | Fermage bail x 108,6 / 102 ⇔ Fermage bail x 1,065 |
| Entre le 1^{er} octobre 2003 et le 30 septembre 2004 | 2004 | 100,0 | 108,6 | Fermage bail x 108,6 / 100 ⇔ Fermage bail x 1,086 |
| Entre le 1^{er} octobre 2004 et le 30 septembre 2005 | 2005 | 98,6 | 108,6 | Fermage bail x 108,6 / 98,6 ⇔ Fermage bail x 1,101 |
| Entre le 1^{er} octobre 2005 et le 30 septembre 2006 | 2006 | 98,6 | 108,6 | Fermage bail x 108,6 / 98,6 ⇔ Fermage bail x 1,101 |
| Entre le 1^{er} octobre 2006 et le 30 septembre 2007 | 2007 | 100,3 | 108,6 | Fermage bail x 108,6 / 100,3 ⇔ Fermage bail x 1,083 |
| Entre le 1^{er} octobre 2007 et le 30 septembre 2008 | 2008 | 105,6 | 108,6 | Fermage bail x 108,6 / 105,6 ⇔ Fermage bail x 1,028 |
| Entre le 1^{er} octobre 2008 et le 30 septembre 2009 | 2009 | 108,6 | 108,6 | Fermage bail x 108,6 / 108,6 ⇔ Fermage bail x 1 |
| <p>↻ Ou pour les baux en cours avec annuités payables après le 1^{er} octobre, le fermage 2009 est égal à : fermage 2008 x (1 + 2,86 %) ⇔ fermage 2008 x 1,0286 pour les baux en cours avec annuités payables avant le 1^{er} octobre, le fermage 2009 est égal à : fermage 2008 x (1 + 5,28 %) ⇔ fermage 2008 x 1,053</p> | | | | |
| Nouveaux baux conclus et à date d'effet entre le 1^{er} octobre 2009 et le 30 septembre 2010 | 2010 | | | L'indice sera celui déterminé au plus tard le 1 ^{er} octobre 2010 |

2 - REDACTION DES NOUVEAUX BAUX

Le nouveau bail conclu à compter du 1er octobre 2009 et jusqu'au 30 septembre 2010 sera exprimé en Euros et se négociera sur la base des maxima et minima actualisés.

Le premier paiement correspondra au prix indiqué dans le bail.

Valeur locative des terres nues (baux de 9 ans)

| Catégorie zone | A (euros / hectare) | | B (euros / hectare) | | C (euros / hectare) | |
|-------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|------------------------|---------|
| | Mini | Maxi | Mini | Maxi | Mini | Maxi |
| I | 139,37 | à 175,82 | 96,48 | à 139,37 | 85,76 | à 96,48 |
| II | 128,65 | à 160,81 | 85,76 | à 128,65 | 75,04 | à 85,76 |
| III | 111,49 | à 145,80 | 75,04 | à 111,49 | 64,32 | à 75,04 |
| IV | 98,63 | à 128,65 | 64,32 | à 98,63 | 53,61 | à 64,32 |
| V | 87,90 | à 111,49 | 53,61 | à 87,90 | 42,89 | à 53,61 |

Valeur locative des prés (baux de 9 ans)

| Catégorie zone | A (euros / hectare) | | B (euros / hectare) | | C (euros / hectare) | |
|-------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|------------------------|---------|
| | Mini | Maxi | Mini | Maxi | Mini | Maxi |
| I | 134,01 | à 169,05 | 92,78 | à 134,01 | 82,47 | à 92,78 |
| II | 123,70 | à 154,63 | 82,47 | à 123,70 | 72,16 | à 82,47 |
| III | 107,20 | à 140,19 | 72,16 | à 107,20 | 61,85 | à 72,16 |
| IV | 94,84 | à 123,70 | 61,85 | à 94,84 | 51,54 | à 61,85 |
| V | 84,53 | à 107,20 | 51,54 | à 84,53 | 41,23 | à 51,54 |

Les zones et les catégories sont définies dans l'arrêté préfectoral n° 1612 du 28 septembre 2001.

Valeur locative des bâtiments d'exploitation

A compter du 1er octobre 2008, pour le fermage des bâtiments d'exploitation, le prix est de 3,09 euros par m² pondéré, affecté des butoirs suivants :

- ▶ 26,81 euros par hectare pour les bâtiments d'exploitation sur les terres appartenant au propriétaire des bâtiments ;
- ▶ 10,31 euros par hectare pour les terres exploitées en sus des terres bâties à condition que l'importance des bâtiments le permette.

Valeur locative des maisons d'habitation

| | Mini | Maxi |
|-------------|---------------------------------|-------|
| | (euros / m ² / mois) | |
| Catégorie 1 | 4,05 | 10,13 |
| Catégorie 2 | 4,05 | 7,09 |
| Catégorie 3 | 2,53 | 6,08 |
| Catégorie 4 | 2,53 | 4,05 |

Ce communiqué a été rédigé par la direction départementale de l'agriculture et de la forêt avec la collaboration de la chambre d'agriculture.

L'arrêté préfectoral est à votre disposition auprès de ces deux organismes.

Pour tous renseignements complémentaires, vous pouvez vous adresser soit :

- à la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt
15, Place de la République 28019 CHARTRES CEDEX
Tél. : 02 37 20 50 22 (Sophie SINGER)
- à la Chambre d'Agriculture
10 rue Dieudonné Costes 28024 CHARTRES
Tél. : 02 37 24 45 31 (Martine RIOU)

<http://www.chambre-agriculture-28.com/espace-agriculteurs/baremes-et-calculs-divers/>