

## ❖ LE FERMAGE 2017-2018 :

L'arrêté fixant les dispositions s'appliquant aux baux ruraux est paru le 13 novembre 2017.

### Ferme pour tous les types de culture (terres nues et bâtiments) :

Depuis 1995, tous les baux, à l'exception des baux portant sur des cultures permanentes doivent être fixés en Euros et non en denrées. Les minima et maxima sont actualisés chaque année. Pour les baux conclus entre le 1<sup>er</sup> octobre 2017 et le 30 septembre 2018, les fourchettes sont les suivantes :

| Régions agricoles                       | Minimum (€/ha/an) | Maximum (€/ha/an) |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Toutes cultures sauf viticulture</i> |                   |                   |
| Camargue                                | 14,00 €           | 354,60 €          |
| Crau                                    | 12,76 €           | 255,33 €          |
| Coteaux de Provence                     | 14,14 €           | 329,99 €          |

### Rappel des Régions agricoles :

- **Camargue** : (Arles)
- **Crau** : (Fos/Mer, Grans, Istres, Miramas, St Martin de Crau, Salon)
- **Coteaux de Provence** : (Aureille, Eyguières, Lamanon, Mouriès)

### Variation du prix des baux en fonction de la durée du bail :

Les prix des baux pourront subir, en fonction de la durée du bail, une majoration maximum de :

- Bail de 12 ans minimum : + 10 %
- Bail de 15 ans minimum : + 20 %
- Bail de 18 ans minimum : + 30 %

En cas de reprise du bien loué en cours de bail, et si cette reprise est mentionnée dans ledit bail, les minorations seront appliquées par rapport au prix des baux de 9 ans :

- Reprise au bout de 3 ans : - 20 %
- Reprise au bout de 6 ans : - 10 %

### Minoration pour morcellement :

Les parcelles, appartenant à un même bailleur, sont considérées faire partie d'un même îlot lorsque leur distance maximum n'excède pas 500 m. Une exploitation est considérée comme peu morcelé lorsqu'elle comporte au maximum deux îlots distants de moins de 500 m. Une minoration de 5% du prix du fermage sera consentie lorsque l'exploitation comprendra plus de deux îlots définis ci-dessus.

### Minoration pour clauses environnementales :

Une minoration de 10% sera consentie pour prendre en compte la présence de clauses environnementales.

### L'indice des fermages :

L'indice des fermages est fixé pour la campagne agricole 2017-2018 pour l'ensemble des Bouches du Rhône à **106,28**.

L'indice 2017 est en **diminution de - 3,02 %** par rapport à 2016.

### **Cas particulier des baux ruraux conclu avant 1995 (exemple de la Crau pour 18 Qx/ha):**

Pour les baux antérieurs à 1995 dont le fermage était calculé en denrées, c'est le loyer de l'année 1994 converti en argent qui va servir de base de calcul :

$$\text{Loyer 2017} = \frac{150,92 \text{ (loyer 1994)} \times 130,8 \text{ (indice 2009)} \times 106,28 \text{ (indice 2017)}}{\text{Indice de base (1994 = 100)} \times \text{indice de base (2009 = 100)}} = \underline{\underline{209,80 \text{ € / ha}}}$$

### **Exemple 2 (Crau) :**

Bail conclu en 1980 **à 18 Qx de foin ha/an**. Pour tous les baux antérieurs à 1995, il faut calculer le loyer 1994 qui servira de base pour le calcul des fermages à compter de 1995. Il faut ensuite calculer le loyer 2009 qui servira de base pour le calcul des fermages à compter de 2010. En 1994, le prix préfectoral du Foin de Crau était de 55 F le quintal.

$$\text{Loyer 1994} = 18 \text{ Qx multiplié par } 55 \text{ F} = 990 \text{ F/ha} \text{ soit } \underline{\underline{150,92 \text{ €/ha}}}$$

$$\text{Loyer 2009} = \frac{150,92 \text{ € (loyer 1994)} \times 130,8 \text{ (indice 2009)}}{100 \text{ (indice de base 1994)}} = \underline{\underline{197,40 \text{ €/ha}}}$$

$$\text{Loyer 2017} = \frac{197,40 \text{ (loyer 2009)} \times 106,28 \text{ (indice 2017)}}{100 \text{ (indice de base 2009)}} = \underline{\underline{209,80 \text{ € / ha}}}$$

### **Méthode de calcul avec les variations en pourcentage (vérification) :**

L'arrêté préfectoral (jusqu'en 2009) et l'arrêté ministériel (depuis 2010) publie chaque année l'indice de référence ainsi que la variation en pourcentage du fermage d'une année sur l'autre.

On peut donc également calculer le fermage par rapport au fermage de l'année précédente (lorsque l'on est certains qu'il est exact). On applique dans ce cas le pourcentage de variation paru dans l'arrêté : **+- 3,02 % pour 2017.**

### **En Crau pour 18 Qx de foin /ha/an :**

$$\begin{aligned} \text{Loyer 2017} &= \text{loyer 2016} + \text{pourcentage de variation} \\ &= 216,33 \text{ €}(-3,02\%) = \underline{\underline{209,80 \text{ €/ha}}} \end{aligned}$$

### **En Crau, pour 20 Qx de foin /ha/an :**

$$\text{Loyer 2017} = 235,40 \text{ €}(-3,02\%) = \underline{\underline{228,30 \text{ €/ha}}}$$