

FERMAGE du 1^{er} Octobre 2024 au 30 Septembre 2025

L'arrêté fixant les dispositions s'appliquant aux baux ruraux a été signé le 26 novembre 2024 et a été mis en ligne fin novembre par la DDTM des Bouches du Rhône. Cet arrêté est également disponible sur le site du Comité du Foin de Crau www.foindecrau.com dans l'onglet « Actus ».

Fermage 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 chaque région naturelle. Pour les baux conclus entre le 1er octobre 2024 et le 30 septembre 2025, les fourchettes sont les suivantes :

Région naturelle agricole	Minimum (€ / ha / an)	Maximum (€ / ha / an)
<i>Toutes cultures sauf viticulture</i>		
Camargue	16.12 €	408.61 €
Crau	14.70 €	294.22 €
Coteaux de Provence	16.30 €	380.25 €

Rappel des régions naturelles agricoles concernées par l'AOP Foin de Crau

- Camargue : Arles
- Crau : Grans, Istres, Miramas, St Martin de Crau, Salon de Provence
- 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.

Actualisation des loyers et indice des fermages

Le loyer ainsi que les maxima et minima sont actualisés chaque année selon la variation de l'indice national des fermages.

L'indice des fermages est fixé pour la campagne agricole 2024-2025 pour l'ensemble des Bouches du Rhône à **122.55**. L'indice 2024 est en augmentation de **+ 5.23 % par rapport à 2023**.

Cet indice est applicable entre le 1^{er} octobre 2024 et le 30 septembre 2025.

Exemples de calcul de fermage

a) 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. Il faut donc 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. La formule directe est la suivante :

$$\text{Loyer 2024} = \frac{(150.92 (\text{Loyer 1994}) \times 130.8 (\text{indice 2009}) \times 122.55 (\text{indice 2024}))}{\text{Indice de base (1994 = 100)} \times \text{Indice de base (2009 = 100)}}$$

$$\text{Loyer 2024} = 241.92 \text{ € / ha}$$

b) 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 : **+ 5.23 % pour 2024**.

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

$$\text{Loyer 2024} = \text{loyer 2023} + \text{pourcentage de variation} = 229.90 \text{ €} + 229.90 \text{ €} \times 5.23 \% = \mathbf{241.92 \text{ €/ha}}$$

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

$$\text{Loyer 2024} = 255.46 \text{ €} + 255.46 \times 5.23 \% = \mathbf{268.82 \text{ €/ha}}$$

Source : Comité du Foin de Crau, le 16 Décembre 2024