

Le fermage ou loyer

TOUTES LES RÉPONSES
À VOS QUESTIONS



Édito

L'absence de contrat de location ainsi que des prix de location variables fragilisent les exploitations agricoles. Ces différences de prix peuvent générer une concurrence importante entre les agriculteurs pour l'utilisation des terres et développer chez eux un sentiment d'insécurité et des pratiques quelquefois incohérentes.

D'autre part, le paiement d'un loyer apporte une sécurité pour le propriétaire. Il permet également d'entretenir un lien entre locataire et propriétaire. Chaque année le paiement du fermage peut être

un moment d'échange entre propriétaire et locataire et contribuer à maintenir de bonnes relations. Le fermage est en effet le nom spécifique donné au loyer dans le cas de la location de terrains agricoles.

Mais dans quel cas faut-il payer un loyer ? A quel prix dois-je louer mon bien ? Comment fixer le montant du loyer et peut-il évoluer ? Autant de questions que se posent propriétaires et locataires. L'objectif de ce guide est de vous apporter quelques éléments de réponses.

Sommaire

- | | | |
|---|---|----|
| 1 | Dans quels cas faut-il payer un loyer ? | 03 |
| 2 | Comment le loyer de ma parcelle est-il fixé ? | 05 |
| 3 | Comment évolue mon loyer ? | 08 |
| 4 | En pratique, comment calculer le montant de mon loyer ? | 11 |
| 5 | Contribution du fermier à la taxe foncière | 12 |
| 6 | Cas des alpages : comment le loyer est-il fixé ? | 13 |

1

DANS QUELS CAS FAUT-IL PAYER UN LOYER ?

Seules les parcelles louées avec un bail ou une convention pluriannuelle de pâturage sont concernées par le paiement d'un loyer ou fermage.

Le prix de location des terres n'est pas libre

Le propriétaire ne peut pas faire jouer la loi de l'offre et de la demande afin de louer ses parcelles au plus offrant. Le Préfet prend tous les ans un arrêté qui fixe les maxima et minima en € servant de base au calcul de la valeur locative des terres louées. Ce barème est "d'ordre public" c'est-à-dire qu'il s'impose au propriétaire et au locataire agriculteur.

À quelle parcelle le barème s'applique-t-il ?

Ce barème s'applique lorsque les parcelles sont destinées à la culture ou à l'élevage. En revanche, il n'est pas applicable pour les baux portant sur des cultures spécifiques tels que le maraîchage, la viticulture ou bien encore l'exploitation des vergers, pour lesquelles il existe un barème spécifique également fixé par arrêté préfectoral.

Les bois, les marais incultivables, les rochers et les landes improductives ne peuvent donner lieu au paiement d'un loyer.

Enfin, pour calculer le montant du loyer, il faut également **distinguer les alpages des prés de fauche ou pâturages en vallée.**



Quel montant du loyer pour les « *petites parcelles* » ?

Par principe, dans le cas de la location de petites parcelles (superficie de moins de 20 ares ou 0.2 ha dans le département de la Savoie) le montant du loyer est totalement libre. Il résulte d'un accord entre le propriétaire et l'agriculteur. Attention, il s'agit des superficies non pas d'une parcelle mais de l'ensemble loué à un même agriculteur.

Quand faut-il payer le loyer ?

Les échéances sont calculées du 1^{er} octobre au 30 septembre.

Par exemple : à l'automne 2014 ce sont les loyers de la location annuelle de parcelles pour la période du 1^{er} octobre 2013 au 30 septembre 2014 qui seront payés.

Et dans le cas de *mise-à-disposition gratuite* ?

Comme son nom l'indique, ce type de location ne donne pas lieu au paiement d'un loyer. En contrepartie, le propriétaire a la possibilité de récupérer son bien dès la fin de l'année culturale en cours.

Dans le cas où il y a paiement d'un loyer, cela devient un bail à ferme. Pour récupérer son terrain le propriétaire est alors soumis aux mêmes obligations que pour un bail.



**👁 Pour en savoir plus, consultez le guide :
“ TOUT SUR LE BAIL ”**

2 COMMENT LE LOYER DE MA PARCELLE EST-IL FIXÉ ?

Le montant du loyer dépend de la qualité des terres, de la présence de bâtiments d'exploitation et/ou d'habitation et de la durée du bail.

Un barème départemental fixe les minima et maxima pour les terres nues

En Savoie, les parcelles agricoles sont classées en **5 catégories en fonction de leur qualité agronomique**. Cette catégorie détermine le montant du loyer.

Il est important au départ de bien classer le ou les terrains dans la bonne catégorie, sachant que même le meilleur terrain de Maurienne ne peut être le meilleur terrain de Savoie. **En Maurienne la majorité des terrains (hors alpage) se trouvent en 3^{ème} et 4^{ème} catégories.**



2. COMMENT LE LOYER DE MA PARCELLE EST-IL FIXÉ ?

Pour les TERRES NUES, c'est-à-dire sans bâtiment, les minimas et maximas des loyers, pour les échéances annuelles du 1^{er} octobre 2012 au 30 septembre 2013 sont :

CATÉGORIE	EXEMPLE	MINIMA/ HA EN €	MAXIMA/ HA EN €
TRÈS BONNES TERRES : profondes, bien constituées, sans pente et aptes à produire de bons rendements.	<i>Cette catégorie n'existe pas en Maurienne.</i>	94,13 €	117,67 €
BONNES TERRES : celles auxquelles il manque un des critères de la 1 ^{ère} catégorie.	<i>Cette catégorie est assez rare en Maurienne. Il existe quelques secteurs limités qui sont plats et de nature à produire de bons rendements.</i>	70,60 €	94,13 €
TERRES MOYENNES : celles auxquelles il manque deux des critères de la 1 ^{ère} catégorie	<i>En Maurienne, la grande majorité des terrains du fond de la vallée figure dans cette catégorie.</i>	35,30 €	70,60 €
TERRES MÉDIOCRES : à la fois peu profondes, mal constituées et en pente	<i>Cette catégorie existe dans toutes les communes de Maurienne et représente une part importante des surfaces. Ce sont les côtes, souvent voisines des terrains du fond de la vallée, sur les versants envers ou endroit.</i>	11,78 €	35,30 €
TERRES MAUVAISES : sols très superficiels, caillouteux, rocheux, forte pente non mécanisable ou marécageux	<i>En Maurienne, on retrouve ces terrains dans les côtes. Ils sont souvent réservés à la pâture ou fauchables uniquement à la motofaucheuse.</i>	11,78 €	11,78 €

RETROUVEZ CES VALEURS ACTUALISÉES SUR :

 www.savoie.gouv.fr/Politiques-Publiques/Agriculture-foret-developpement-rural/Ferme-et-baux

Des majorations ou minorations peuvent être appliquées

Ces variations du prix de location des terres nues sont limitées et fixées par arrêté préfectoral et leur montant est encadré.

Exemple : majoration possible du loyer en cas de bail de longue durée :

- Bail de 10 à 17 ans : majoration possible jusqu'à 5% ;
- Bail de 18 ans et plus : majoration possible jusqu'à 10%.

Réaliser un état des lieux

L'état des lieux est un document annexé au contrat de location. Il permet de constater précisément l'état du terrain loué lors de l'entrée dans les lieux et de le comparer à l'état de sortie. Cette formalité est d'une grande utilité tant pour le propriétaire que pour le locataire agriculteur. La réalisation d'un état des lieux permet par exemple de discuter et fixer d'un commun accord le prix de location.



3 COMMENT ÉVOLUE MON LOYER ?

Modification des minima et maxima

Les valeurs minima et maxima peuvent être modifiées par arrêté préfectoral. Mais en cas de modification, le montant de base du loyer ne pourra être révisé que lors du renouvellement du bail.

Cette disposition n'interdit cependant pas le recours aux actions en révision et régularisation prévues par le code rural.

Comment sont actualisés les montants des loyers ?

Dans le cas des loyers des bâtiments d'habitation : on applique au montant de base du loyer arrêté entre le propriétaire et le locataire, la variation de l'indice national de référence des loyers ou IRL. Ce nouvel indice est publié chaque trimestre par l'INSEE.

RETROUVER LES VALEURS DE L'INDICE SUR :

 www.insee.fr/fr/themes/conjoncture/indice_loyer.asp

Exemple : Votre loyer pour la maison de ferme s'est élevé pour la période du 1^{er} octobre 2011 au 1^{er} octobre 2012 à 1 000 €.

- IRL 1^{er} trimestre 2012 = 122.37
- IRL 1^{er} trimestre 2013 = 124.25 soit une augmentation de 1.54%

Le loyer pour la période du 1^{er} octobre 2012 au 1^{er} octobre 2013 s'élève à :
 $1\ 000\ € \times 124.25 / 122,37$ soit 1 015,36 €.

Dans le cas des loyers des terres nues et des bâtiments d'exploitation : on applique aux montants de base des loyers arrêtés entre le propriétaire et le locataire agriculteur, la variation de l'indice national des fermages.

RETROUVER LES VALEURS DE L'INDICE SUR :

 www.savoie.gouv.fr/Politiques-Publiques/Agriculture-foret-developpement-rural/Ferme-et-baux

Quelle base faut-il utiliser pour calculer le montant du fermage ?

Historiquement, pour calculer l'évolution du montant du fermage on utilisait les références aux denrées blé et lait. Ces références ont été abandonnées le 1.10.1995. Une nouvelle base 100 a été définie en 1994/1995. Puis de nouveau, une nouvelle base 100 a été redéfinie en 2009/2010.

Concrètement : depuis 2009, pour calculer le nouveau montant annuel du fermage, on applique l'évolution de l'indice à la valeur du loyer de 2009.

La valeur du loyer de 2009 sert de base pour calculer le fermage.

L'indice national des fermages : qu'est-ce que c'est ?

Depuis 2010 le mode de calcul de l'indice des fermages est uniformisé au niveau national alors qu'auparavant il était calculé différemment dans chaque département. Ainsi, depuis 2010, l'indice des fermages est national et fixé par le Ministère de l'Agriculture.

Cet indice unique est composé en prenant en compte :

- * pour 60% de l'évolution du Revenu Brut d'Entreprise Agricole (RBEA) à l'hectare constaté au plan national au cours des 5 dernières années ;
- * pour 40% de l'évolution du niveau général des prix de l'année précédente.

Exemple : Pour 2013, l'indice des fermages, qui détermine le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation agricole, est établi à 106,68. La variation de l'indice national des fermages 2013 par rapport à 2012 est de + 2,63 %.

POUR ALLER PLUS LOIN : L'HISTORIQUE DE L'INDICE DES FERMAGES

DATE	INDICE	% VARIATION
2000	108.7	+ 0.65 %
2001	109.4	+ 1.19 %
2002	110.7	+ 2.35 %
2003	113.3	+ 2.21 %
2004	115.8	+ 1.21 %
2005	117.2	+ 0.89 %
2006	118.2	+ 0.93 %
2007	119.3	+ 0.69 %
2008	120.1	+ 1.86 %
2009	122.3	+ 2.64 %
2009	100	
2010	98.37	- 1.63 %
2011	101.25	+ 2.92 %
2012	103.95	+ 2.67 %
2013	106.68	+ 2.63 %
2014	108.3	+ 1.52 %

Est-il possible de réviser le montant du fermage ?

La révision se distingue de l'actualisation. Elle consiste à modifier le montant du loyer inscrit au bail.

Elle peut être conclue à l'amiable à n'importe quel moment du bail.

La demande en révision du fermage est ouverte au propriétaire et au locataire agriculteur si le fermage fixé dans le bail est supérieur ou inférieur à 10% de ce que prévoit l'arrêté.

4

EN PRATIQUE COMMENT CALCULER LE MONTANT DE MON LOYER ?

Pour calculer le montant du loyer le calcul s'effectue en fonction de l'indice des fermages :
loyer année n = loyer fixé dans bail x (indice année n / indice qui suit la date d'effet du bail)

On peut également calculer le montant du loyer de la façon suivante, mais cette seconde méthode de calcul donne lieu à des erreurs d'arrondis :

loyer année n = loyer année n-1 x (indice année n / indice année n-1)

Par exemple :

Un bail signé en 2011 fixe le montant du fermage à 1 000 € :

- Indice des fermages 2011 = 101.25
- Indice des fermages 2012 = 103.95
- Indice des fermages 2013 = 106.68

Le fermage au 1er octobre 2013 s'élèvera donc à :

1 000 € x 106.68 (indice 2013) / 101.25 (indice 2011) soit 1 053.63 €

ou avec la 2^{de} méthode :

loyer 2011 = 1 000 €

loyer 2012 = 1 000 € x (103.95 / 101.25) = 1 026.67 €

loyer 2013 = 1 026.67 € x (106.68 / 103.95) = 1 053.63 €



ATTENTION : pour éviter toute confusion dans le calcul du fermage des baux antérieurs à 2009 il convient de procéder en **2 étapes** :

1. CALCULER LE FERMAGE 2009 :

loyer 2009 = loyer fixé dans le bail x [indice 2009 (122.3) / indice qui suit la date d'effet du bail]

2. PUIS CALCULER LE FERMAGE 2013 SUR LA BASE DU FERMAGE 2009 (nouvelle base) :

loyer 2013 = loyer 2009 x [indice 2013 (106.68) / indice 2009 (100)]



5 CONTRIBUTION DU FERMIER À LA TAXE FONCIÈRE

En application de l'art. L. 415-3 du Code Rural, le propriétaire peut réclamer à son fermier, en plus du fermage, une fraction du montant global des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties. Or, depuis la Loi de finances de 2006, en Savoie, le propriétaire bénéficie d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés non bâties. Il doit en conséquence en faire bénéficier intégralement le locataire.

A défaut d'accord amiable, le locataire agriculteur peut cependant être redevable de 50% des taxes perçues par les Chambres d'Agriculture.

6 CAS DES ALPAGES : COMMENT LE LOYER EST-IL FIXÉ ?

Qu'appelle-t-on *alpages* ?

On entend par alpages les unités géographiques généralement situées au-dessus de la limite d'habitat permanent et des cultures exploitées temporairement pendant la période d'estivage, sans retour journalier du troupeau aux lieux d'hivernage.

Ces alpages peuvent donner lieu, soit à des contrats de bail à ferme dits d'alpages (conclus pour 9 ans et conformes aux statuts des baux ruraux), soit à des conventions pluriannuelles de pâturage en alpage.

Comment le montant de la location est-il fixé ?

La valeur locative est fixée au moment de l'établissement du contrat. Deux éléments principaux sont à prendre en compte :

1 – TERRES

La valeur locative est calculée par secteur homogène d'alpage présentant des caractéristiques communes (orientation, nature de la végétation,...). Est ensuite calculée la somme des valeurs locatives de l'ensemble des secteurs constituant l'alpage.

Dans le cadre d'une convention pluriannuelle de pâturage en alpage, la valeur locative est estimée en points selon la grille ci-après. Dans le cadre d'un bail à ferme d'alpage, cette valeur obtenue peut être **majorée de 15%**.

CARACTÉRISTIQUES GLOBALES DE L'ALPAGE	FAVORABLES	MOYENNES	DÉFAVORABLES
Production bovine, équine, ovine, caprine	<i>laitière</i> 2	<i>viande</i> 1	<i>sans production</i> Gratuit
Etagement des prairies grasses et moyennes	+ 300 m 2	de 300 m à 150 m 1	- 150 m ou morcelé 0

TOTAL ANNUEL PAR HECTARE PRODUCTIF :

- minimum = 1 point
- maximum = 4 points

CARACTÉRISTIQUES PAR SECTEURS	TRÈS BONNES	
Altitude	<i>de 1400 à 1700 m</i>	1,5
Exposition selon altitude	<i>endroit < 2300 m</i>	1
Pente selon altitude	<i>-15 % < 2300 m</i>	1,5
Précocité du quartier du bas	<i>avant 20 juin</i>	1,5
Accès	<i>route goudronnée</i>	4
Eau pour le troupeau	<i>abondante et répartie</i>	2,5
Nature de la végétation	<i>prairie - grasse - moyenne</i>	5 3
Aménagement pour le troupeau : - contention - plateforme de traite - abreuvement	<i>3 critères</i>	3
Chalet d'alpage (distance en véhicule entre salle de traite et chalet)	<i>< 30 minutes</i>	2

BONNES		FAIBLES		MAUVAISES	
<i>de 1700 à 2000 m</i>	1	de 2000 à 2300 m	0,5	> 2300 m	Gratuit
<i>intermédiaire < 2300 m</i>	0,7	envers < 2300 m	0,5	> 2300 m	Gratuit
<i>de 15 à 30 % < 2300 m</i>	1	+ 30 % < 2300 m	0	> 2300 m	Gratuit
<i>entre 20 et 30 juin</i>	1	après 30 juin	0,5	autres quartiers	0
<i>piste facile (camion, véhicule de tourisme)</i>	2	piste difficile (4x4)	1	sentier	0
<i>abondante ou répartie</i>	1,5	manque périodique	1	absente	0
<i>prairie maigre ou nivale</i>	2	lande ouverte	0,5	autre végétation	Gratuit
<i>2 critères</i>	2	1 critère	1	pas d'aménagement	0
<i>entre 30 et 60 minutes</i>	1,5	> 60 minutes	1	absent	0

TOTAL ANNUEL PAR HECTARE PRODUCTIF :

- minimum = 1,5 point
- maximum = 22 points

Pour les locations sur la période entre le 1^{er} octobre 2012 et le 30 septembre 2013, la valeur du point est fixée à 1,18 €.

Cette valeur est **actualisée chaque année par arrêté préfectoral** en fonction de la variation de l'indice national des fermages.

Les surfaces en friches, rochers, glaciers et autres natures non productives ont une valeur locative nulle.

2 – BÂTIMENTS

Lorsque l'exploitation comporte un bâtiment à usage pastoral sa valeur locative est fixée ainsi :

- le loyer annuel d'un bâtiment est compris entre 2% et 3% de sa valeur d'utilisation agricole.

Le **pourcentage varie selon la fonctionnalité du bâtiment**, sa **facilité d'usage agricole** et sa **conformité aux règles sanitaires**.

La valeur d'utilisation agricole est fonction de son intérêt, au regard du seul usage agricole, de l'immeuble et de ses équipements.

Réaliser un état des lieux

Le nombre de points est déterminé au moment de l'établissement de l'état des lieux dressé avant l'entrée en jouissance du bien loué. Un état des lieux contradictoire sera annexé à la convention ou au bail.

Pour les terres, une attention particulière sera apportée aux thèmes suivants : entretien et accès notamment.

Pour les bâtiments, l'état des lieux devra être suffisamment précis tant sur le bâti que sur les équipements.

Des minorations peuvent être appliquées

Lors de la présence de surfaces d'alpage dans un périmètre rapproché de protection de captage, ou de surfaces en couvert boisé ou avec protection de biotope, des contraintes supplémentaires existent (passage rapide des animaux, densité d'animaux réduite, période plus courte ou imposée de pâturage...). Dans ce cas, les parties conviennent d'un commun accord de la moins-value à intégrer dans la valeur locative ainsi calculée.

Actualisation des loyers

Dans le cas des alpages, l'actualisation annuelle des loyers suit également l'évolution de l'indice national des fermages. La valeur du point est actualisée chaque année par arrêté préfectoral.

Obligation d'informer le locataire agriculteur de l'existence d'autres contrats

Le propriétaire peut utiliser son terrain à des fins non agricoles pendant la période continue d'enneigement, dans des conditions sauvegardant les possibilités de mises en valeur pastorale.

Le propriétaire doit porter à la connaissance du locataire tout autre contrat conclu (copie adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois qui suit la conclusion de tout autre contrat ou bien annexée au bail ou à la convention).

Dans le cadre de ces autres contrats, le propriétaire et le locataire réalisent des états des lieux intermédiaires afin d'exonérer le locataire des dégradations et dommages commis par des tiers personnes.

VOS CONTACTS

GIDA - GROUPEMENT INTERCANTONAL DE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE DE HAUTE MAURIENNE

6 rue Napoléon 73480 - LANSLEBOURG Mt CENIS
Tél. : 04 79 05 93 88

GDA - GROUPEMENT DE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE DE MOYENNE MAURIENNE

CAR, Avenue d'Italie 73300 - St JEAN DE MAURIENNE
Tél. : 04 79 59 93 87

CHAMBRE D'AGRICULTURE SAVOIE MONT BLANC PLATEFORME D'INFORMATION JURIDIQUE LOCATAIRE ET PROPRIÉTAIRE

40 rue du Terraillet 73190 - St BALDOPH
Tél. : 08 99 18 58 68

SEA - SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE ALPESTRE DE SAVOIE

40 rue du Terraillet 73190 - St BALDOPH
Tél. : Tél. 04 79 33 83 16

FDSEA - FÉDÉRATION DÉPARTEMENTALE DES SYNDICATS D'EXPLOITANTS AGRICOLE (service juridique)

40 rue du Terraillet 73190 - St BALDOPH
Tél. : 04 79 33 17 36

SAFER - SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ÉTABLISSEMENT RURAL

40 rue du Terraillet 73190 - St BALDOPH
Tél. : 04 79 28 74 27

DDT - DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Bâtiment l'Adret - 1 r, des Cévennes - BP 1106 - 73011 - CHAMBERY Cedex
Tél. : 04 79 71 73 73

FÉDÉRATION NATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE RURALE

31 rue de Tournon - 75006 PARIS
communication@propriete-rurale.com
Tél. : 01 56 81 31 00

SYNDICAT DÉPARTEMENTAL DE LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE RURALE – SAVOIE

340 rue Costa de Beauregard - 73000 CHAMBERY
Tél. : 04 79 84 29 61

CRPF RHÔNE-ALPES - CENTRE RÉGIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE

Parc de Crécy - 18 av. du Général de Gaulle - 69771 ST DIDIER AU MONT D'OR CEDEX
rhonealpes@crpf.fr
Tél. : 04 72 53 60 90

OÙ RETROUVER CES INFORMATIONS ?

Ces documents sont disponibles auprès du GIDA de Haute Maurienne, de votre Mairie ou sur le site du Syndicat de Pays de Maurienne : www.maurienne.fr

OÙ TROUVER LES VALEURS ACTUALISÉES ?

Les valeurs annuelles de l'indice du fermage, de l'arrêté préfectoral... sont disponibles sur le site de la DDT : www.savoie.gouv.fr/Politiques-Publiques/Agriculture-foret-developpement-rural/Fermage-et-baux



Découvrez également nos autres éditions :

- Les outils de gestion du foncier
 - Tout sur le bail
- Guide des échanges de parcelles

