

Calcul des fermages pour 2005

(fermages échus entre le 1/10/05 et le 30/09/06)

Depuis le 2 janvier 1995, les fermages ne sont officiellement plus calculés sur la base de quantités de denrées mais sont directement exprimés en monnaie. Leur actualisation annuelle se fait en fonction de l'évolution de l'indice départemental des fermages. Selon l'arrêté préfectoral du 22 septembre 2005, cet indice s'établit comme suit :

Année	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Indice des fermages	100	99	98,4	98,9	101,1	104,7	106 1	107 4	108 6	109 6	109	108,9
Variation de l'indice	(base)	- 1% (95/94)	- 0,61% (96/95)	+0,51% (97/96)	+2,22% (98/97)	+3,56% (99/98)	+1,34% (00/99)	+1,23% (01/00)	+1,12% (02/01)	+0,92% (03/02)	- 0,55% (04/03)	-0,09% (05/04)

Soit pour 2005, une augmentation de 8,9 % par rapport au fermage payé en 1994 et une baisse de 0,09 % par rapport au fermage payé en 2004.

Méthodes de calcul pour les anciens baux exprimés en quantité de denrées :

1^{ère} méthode : application de l'indice annuel par rapport à l'indice de base (100 en 1994)

$$\text{Fermage 2005} = \text{Fermage 1994} \times \frac{108,9}{100}$$

Exemple - fermage payé en 1994 : 800 F
 - fermage payé en 1995 : $800 \times 99/100 = 792 \text{ F} = 120,74 \text{ €}$
 (...)
 - fermage à payer en 2005 : $121,96 \times 108,9/100 = 132,81 \text{ €}$

2^{ème} méthode : application de la variation de l'indice par rapport à l'année précédente

$$\text{Fermage 2005} = \text{Fermage 2004} - 0,09 \%$$

Exemple : - fermage 2004 = 130 €
 - fermage 2005 = $130 - 0,09 \% = 129,88 \text{ €}$

*Attention,
cette méthode ne peut être
utilisée que si les hausses et
baissees successives ont été
appliquées depuis 1994 !*

3^{ème} méthode : calcul à partir de la quantité de denrées (blé, lait ...)

Il est également possible de procéder comme par le passé, en prenant comme prix des denrées 2005, les prix de 1994 corrigés par l'indice des fermages de 2005.

$$\text{Fermage 2005} = (\text{prix des denrées en 1994} + 8,9 \%) \times \text{quantité de denrées}$$

Exemple : - prix du blé fermage : $124.50 \text{ F/q} = 18.98 \text{ €/q}$
 : $(18.98 \times \frac{108,9}{100}) = 20,67 \text{ €/quintal}$
 100

Méthode de calcul pour les nouveaux baux exprimés en monnaie :

$$\text{Fermage} = \text{loyer fixé dans le bail} \times \frac{\text{indice en vigueur à l'échéance du bail}}{\text{1^{er} indice publié après conclusion du bail}}$$

Exemple: bail conclu le 11/11/2004 pour 130 €, première échéance le 11/11/05.

- fermage à payer en 2005 = $130 \times \frac{\text{indice 2005}}{\text{indice 2005}} = 130 \text{ €}$

La première échéance correspond toujours au montant fixé dans le bail.

- fermage 2006 = $130 \times \frac{\text{indice 2006}}{\text{indice 2005}}$

- fermage 2007 = $130 \times \frac{\text{indice 2007}}{\text{indice 2005}}$

Valeurs extrêmes pour les nouveaux baux conclus entre le 1^{er} octobre 2005 et le 30 septembre 2006, en €/ha

	En Euros	
	Maxima	Minima
Grandes cultures		
Plaine d'Alsace	162,85	54,29
Vignoble (non AOC)	162,85	54,29
Ried	135,72	27,15
Plateau lorrain	108,57	16,69
Montagne vosgienne	81,43	16,69
Pépinières		
1ère catégorie	268,30	167,69
2ème catégorie	201,24	67,08
Cultures horticoles florales et maraîchères		
1ère catégorie	461,16	268,30
2ème catégorie	243,16	134,16

Le montant définitif du fermage à retenir par les parties concernées sera fixé en fonction de la qualité et de l'état du sol (revenu cadastral, ...), du morcellement et de la forme des parcelles ainsi que de leur relief et de leur accessibilité.

Baux portant sur des terrains plantés en vignes

Dans le cas des terrains plantés en vignes ou affectés à la viticulture, le mode de calcul reste le même que par le passé : (quantité de raisin fixée par le bail x prix fixé par la commission consultative des baux ruraux).

Cépages	Prix en euros/q	Mini par Ha	Maxi par Ha
Chasselas	80,8	1 100 kg	2 200 kg
Sylvaner	80,8	1 160 kg	2 320 kg
Pinot blanc	107,2	1 130 kg	2 260 kg
Riesling	108,1	1 060 kg	2 120 kg
Tokay pinot gris	151,3	980 kg	1 960 kg
Muscat	125	1 000 kg	2 000 kg
Gewurztraminer ou Klevener de H	146,6	880 kg	1 760 kg
Pinot noir	136,3	1 000 kg	2 000 kg
Mélanges AOC	116,6	1 032 kg	2 080 kg
Cépages courants	67		
Terrains nus affectés à la viticulture	80,8	370 kg	1 100 kg

Pour les nouveaux baux, il est également possible de choisir la méthode basée sur les indices. Les nouveaux contrats devront alors être établis dans la limite des minima et maxima suivants :

Cépages	En Euros	
	Mini/ Ha	Maxi/ Ha
Chasselas	1057,35	2114,83
Sylvaner	1115,09	2230,17
Pinot blanc	1151,85	2303,87
Riesling	1152,64	2305,43
Tokay pinot gris	1283,77	2567,55
Muscat	1183,78	2367,55
Gewurztraminer ou Klevener de H	1111,80	2223,75
Pinot noir	1270,16	2540,16
Mélanges AOC	1242,15	2484,44
Cépages courants	847,35	1694,84
Terrains nus affectés à la viticulture	355,68	1057,35

**Rappel : Charges récupérables par le propriétaire, en complément du fermage :
1/5 de taxe foncière sur propriété non bâtie + 1/2 part chambre d'agriculture
+ part Caisse assurance accidents agricole**