



**CHAMBRE  
D'AGRICULTURE**  
NORD-PAS-DE-CALAIS

## FERMAGE 2023

**Indice national : 116.46 (variation de +5.63 %)**

Depuis la loi de Modernisation agricole du 27 juillet 2010, les fermages évoluent selon la variation d'un indice national composé par la prise en compte de :

- L'évolution du Revenu Brut d'Entreprise Agricole (RBEA) (à 60%)
- L'évolution du niveau général des prix qui correspond à l'évolution du prix intérieur brut de l'année précédente (à 40%).

Les prix des loyers à fixer dans le bail restent encadrés par des minimas et des maximas déterminés par le Préfet.

Ils varient chaque année sur la base de l'évolution de l'indice national.

**Indice applicable au 1<sup>er</sup> octobre 2023 (arrêté ministériel du 18 juillet 2023)**

L'indice 2023 est de 116.46 pour une base 100 en 2009, ce qui traduit une augmentation du montant des fermages de 5.63% entre 2022 et 2023.

Année	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Indice des fermages	100	98.37	101.25	103.95	106.68	108.30	110.05	109.59	106.28	103.05	104.76	105.33	106.48	110.26	116.46

**Prix des denrées qui diffère selon le département (Denrées au 01/10/2009 × indice 2023)**

Denrée	Nord	Pas-de-Calais
Blé	26.11€/ql	28.93 €/ql
Lait	0.40 €/l	0.4207 €/l
Beurre	6.06 €/kg	
Orge	25.71 €/ql	
Betteraves sucrières industrielles	62.40 €/t	73.21 €/t
Viande de bœuf	4.34 €/kg	4.58 €/kg

**Méthode de calcul pour les baux antérieurs à 1995 fixés en denrées**

**Fermage 2023 = nombre de quintaux figurant au bail × prix denrée correspondante en 2023**

Exemple : Le bail prévoit la location de 10 Hectares de terre. Le bail est exprimé en denrées. Il est prévu un fermage de 5.25 Qx/Ha.

$5.25 \times 10 \times 26.11$  (Nord) = 1370.77 € Ou  $5.25 \times 10 \times 28.93$  (Pdc) = 1518.82€

**Méthode de calcul pour les baux en cours fixés en monnaie (€)**

1<sup>ère</sup> méthode : Calcul sur la base de la variation de l'indice (+5.63%)

**Fermage 2023 = Fermage 2022 × 1.0563**

Exemple : Fermage 2022 : 650 €

$Fermage\ 2023 = 650 \times 1.0563 = 686.59\ €$

2<sup>ème</sup> méthode : Calcul sur la base des indices

**Fermage 2023 = Fermage 2022 × indice 2023/indice 2022**

Exemple : Fermage 2022 : 650 €

$Fermage\ 2023 = 650 \times 116.46/110.26 = 686.59\ €$

## Méthode de calcul pour les nouveaux baux ou les baux à renouveler (la méthode diffère selon le département)

Pour un nouveau bail, il convient d'utiliser les minimas et maximas fixés par l'**arrêté préfectoral départemental** fixant le fermage.

### Département du Nord : Répartition en zones géographiques

Pour les parcelles en nature de « terres » ou « pâtures » situées en zone A, B, C, D, E et F, il sera fait référence au tableau ci-après. Les communes reprises dans chacune des zones figurent **en annexe**.

#### Répartition des terres ou pâtures par catégorie

	<b>Terres</b>	<b>Pâtures</b>
<b>Cat 1</b>	Terres profondes à bonne texture physico-chimique permettant d'obtenir, pour toutes les cultures pratiquées dans la région donnée, des rendements réguliers ne présentant aucune difficulté d'exploitation, tant sur le plan du relief que sur celui de l'accessibilité et de la configuration et dont la superficie en exploitation permet une utilisation rationnelle adaptée aux méthodes modernes.	Pâtures homogènes, profondes, permettant d'obtenir de bons rendements, réguliers, et ne présentant aucune difficulté d'exploitation, d'accès facile, sans servitude de passage, ni plantations et abreuviées en permanence.
<b>Cat 2</b>	Terres de moindre qualité que dans la catégorie 1 permettant d'obtenir toutefois, pour toutes les cultures, un rendement régulier et ne présentant pas de difficulté d'exploitation, tant sur le plan du relief que sur celui de l'accessibilité et de la configuration.	Pâtures de qualité moindre ou présentant certaines difficultés d'exploitation
<b>Cat 3</b>	Terres caillouteuses, crayeuses, sableuses, humides, ne présentant pas de grosses difficultés d'exploitation sur le plan du relief, de l'accessibilité ou de la configuration et autres types de terres exigeant des conditions spéciales d'exploitation	Pâtures de qualité moyenne, moins profondes, inondables en hiver.
<b>Cat 4</b>	Terres caillouteuses, crayeuses, sableuses, humides, présentant en plus de grosses difficultés d'exploitation sur le plan du relief, de l'accessibilité ou de la configuration.	Pâtures de mauvaise qualité, avec sol superficiel inondable après le mois de mai et difficile d'accès.

#### Minimas et Maximas (en Euros)

Dans chaque zone, les biens loués se classent en catégories comportant chacune un montant maximum et minimum

#### Parcelles en nature de « terre »

	<b>Catégorie</b>	<b>Minimum en euros</b>	<b>Maximum en euros</b>
<b>Zone A</b>	1	207.07	223.01
	2	159.27	207.07
	3	117.50	159.27
	4	0	117.50

	<b>Catégorie</b>	<b>Minimum en euros</b>	<b>Maximum en euros</b>
<b>Zone B</b>	1	178.36	194.20
	2	134.73	178.36
	3	103.01	134.73
	4	0	103.01

#### Parcelles en nature de « terres » et « pâtures »

	<b>Catégorie</b>	<b>Minimum en euros</b>	<b>Maximum en euros</b>
<b>Zone C</b>	1	144.07	160.06
	2	96.05	144.07
	3	80.06	96.05
	4	0	80.06

**Parcelles en nature de « pâtures »**

	Catégorie	Minimum en euros	Maximum en euros
Zone D	1	202.09	218.12
	2	154.06	202.09
	3	116.05	154.06
	4	0	116.05

	Catégorie	Minimum en euros	Maximum en euros
Zone E	1	224.35	245.27
	2	184.83	224.35
	3	129.23	184.83
	4	0	129.23

	Catégorie	Minimum en euros	Maximum en euros
Zone F	1	192.43	215.74
	2	152.73	192.43
	3	116.30	152.73
	4	0	116.30

Pour les baux comportant une durée de location de 18 ans ou plus, les valeurs locatives des terres indiquées dans le tableau ci-dessus seront majorées de 10%.

**Département du Pas-de-Calais :**

Les valeurs locatives des terres labourables ou prairies sont déterminées à partir d'une **évaluation en points du bien loué**. Le bien loué est segmenté en plusieurs zones agronomiques homogènes. Une zone agronomique correspond à une référence cadastrale, à un groupe de références cadastrales ou une partie de référence cadastrale.

Chaque zone agronomique fait l'objet d'une évaluation en points et tient compte de la qualité et de l'état du sol, de la taille, de la forme et des surfaces improductives, de l'accès et du relief. La valeur du bien loué est obtenue par la moyenne arithmétique pondérée des valeurs de chaque zone composant le bien loué. **Il est déterminé de manière contractuelle entre le preneur et le bailleur.**

**Qualité et état du sol : maximum 70 points attribués**

	Caractéristiques	Nbre de points
<b>Cat 1</b>	Excellente terre profonde, de très bonne qualité, non aride et sans humidité gênante, permettant l'obtention de tout type de production y compris cultures maraichères et horticoles ou riches prairies bien situées et équipées (point d'eau, clôture) en permanence et permettant l'engraissement des animaux.	70-60
<b>Cat 2</b>	Terre assez profonde, plus irrégulière que celle de la catégorie 1, pouvant supporter toutes les cultures actuellement pratiquées dans le département, mais plus sensible aux aléas climatiques que celle de la 1ere catégorie	63-50
<b>Cat 3</b>	Terre de qualité moyenne pouvant supporter beaucoup de cultures pratiquées dans le département, mais sensible aux conditions météorologiques, séchante ou humide et demandant un certain délai pour être travaillée	53-40
<b>Cat 4</b>	Terre peu profonde, séchante, aride ou humide, avec ou sans cailloux. Terre supportant moins de 50% des cultures pratiquées dans le département sans arrosage	43-30
<b>Cat 5</b>	Mauvaise terre, maigre, impropre à la culture ou utilisable pendant une partie de l'année pour le pacage des animaux ou terre avec un taux de calcaire supérieur à 40% ou landes ou biefs ou coteaux ou friches ou lesses ou salines ou riez	33 à 20

**Taille, forme, surfaces improductives : 20 points maximum**

Taille	Nbre de points	Forme	Nbre de points
Plus de 5 Ha	10	Rectangulaire, carrée	3
De 4 Ha 99 à 3 Ha	8	Trapézoïdale	2
De 2 Ha 99 à 1 Ha	6	Sans forme définie	1
De 0 Ha 99 à 0.5 Ha	3	Forme entraînant des « courts tours »	0
Moins de 0.49 Ha	0		
Surfaces improductives	Nbre de points	Sont à considérer comme surfaces improductives : présence d'arbres, poteaux électriques, pylônes, bord de cours d'eau...	
Aucune surface	7		
Perte de récolte < 3%	5		
Perte de récolte ≥ 3 < 8 %	3		
Perte de récolte ≥ 8 < 15 %	2		
Perte de récolte ≥ 15%	0		

**Accès et relief : 10 points maximum**

Accès	Nbre points	Relief	Nbre points
Chemin empierré pour tous transports en toute saison	3	Surface plane	7
Accès difficile, pas de largeur ou haute circulation	2	Faible déclivité	4
Accès difficile une majeure partie de l'année	0	Prononcé, ne permettant pas le binage mécanique	2
		Très important, très forte déclivité, mécanisation difficile	0

**Valeur minimale et maximale du fermage par tranche**

En fonction du nombre de points obtenus, le bien se situe dans une tranche encadrée par une valeur locative minimale et maximale exprimée en euros.

Valeur 2023 pour les baux de 9 ans	1ère tranche	2ème tranche	3ème tranche	4ème tranche
Nombre de points à l'Ha	20 à 57 points	58 à 79 points	80 à 93 points	94 à 100 points
Valeur locative à l'Ha	50.7€ à 144.30€	144.4€ à 196.5€	196.6€ à 224.9€	225€ à 282.07€

Pour les baux comportant une durée de location de 18 ans ou plus, les valeurs locatives des terres indiquées dans le tableau ci-dessus seront majorées de 18%.

**Charges récupérables par le propriétaire en complément du fermage**

L'impôt foncier est à la charge exclusive du propriétaire. Néanmoins, celui-ci peut réclamer à son locataire :

- 1/5 de la **taxe foncière sur la propriété non bâtie** à défaut d'accord amiable sur la répartition
- 1/2 de la **taxe additionnelle Chambre d'agriculture**
- Une partie des frais de gestion de la fiscalité locale

Les terres agricoles bénéficient depuis 2006 d'un dégrèvement de 20% de la taxe foncière (part communale, syndicat de communes et intercommunalité). Celui-ci doit bénéficier à l'exploitant agricole, c'est-à-dire que le montant de l'exonération, doit, lorsque les terres sont données à bail, être intégralement rétrocédé au fermier.

Les dégrèvements jeunes agriculteurs bénéficient en totalité au locataire, même si leur montant dépasse celui de la part d'impôt due au propriétaire.

**Quelques cas de répartition de l'impôt foncier entre le propriétaire et le locataire basés sur un exemple d'avis d'imposition :**

TAXES FONCIERES 2023-DETAIL DU CALCUL DES COTISATIONS								
		Commune	Intercommunalité	Taxe additionnelle	Taxe spéciale	Chambre d'agriculture	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Propriétés non bâties	Taux 2023	51.70	2.24	53.27	1.01	6.55	0.817	
	Bases terres agricoles	163	163			203	163	
	Cotisations 2023	84	4			13.30	1.5	103

\*Lorsque le pourcentage de taxes foncières mis à la charge du preneur est égal à 20 %, celui-ci ne doit plus rien au titre de la part communale et intercommunale. Il doit, en revanche, la moitié de la cotisation due au titre de la Chambre d'agriculture et 8 % calculés sur cette moitié correspondants aux frais de gestion.

\*Lorsque le pourcentage des taxes foncières mis à la charge du preneur est supérieur à 20 %, le fermier rembourse au bailleur une fraction de la taxe foncière égale à la différence de ces deux pourcentages multipliée par 1,25 (coefficient prévu à l'article L415-3 du code rural).

**Calcul de la part d'impôt foncier due par le fermier**

<b>Hypothèse 1 : le fermier <u>supporte 20%</u> de la taxe foncière non bâtie</b>		
Commune	$84 \times (20\% - 20\%) \times 1.25$	=0 €
Intercommunalité	$4 \times (20\% - 20\%) \times 1.25$	=0 €
Chambre d'agriculture	$13.30 \times 50\%$	=6.65€
Frais de gestion	Chambre d'agriculture : $6.65 \times 8\%$	=0.53€
<b>Montant dû par le fermier</b>		<b>=7.18€</b>
<b>Hypothèse 2 : le fermier <u>supporte 50%</u> de la taxe foncière non bâtie</b>		
Commune	$84 \times (50\% - 20\%) \times 1.25$	=31.5 €
Intercommunalité	$4 \times (50\% - 20\%) \times 1.25$	=1.50 €
Chambre d'agriculture	$13.3 \times 50\%$	=6.65€
Frais de gestion	Commune et interco : $31.5 \times 3\% + 1.50 \times 3\% = 0.99\text{€}$  Chambre d'agriculture : $6.65 \times 8\% = 0.53\text{€}$	=1.52€
<b>Montant dû par le fermier</b>		<b>=41.17€</b>

Service Aménagement Territorial : 03 21 60 48 60