



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
NORD-PAS DE CALAIS

FERMAGE 2020

Indice national : 105.33 (variation de +0.55 %)

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 publié au 1^{er} octobre de chaque année

Année	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
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

Prix des denrées qui diffère selon le département (Denrées au 01/10/2009 × indice 2020)

Denrée	Nord	Pas-de-Calais
Blé	23.61 €/ql	26.17 €/ql
Lait	0.36 €/l	0.3804 €/l
Beurre	5.48 €/kg	
Orge	23.26 €/ql	
Betteraves sucrières	56.44 €/t	66.21 €/t
Viande de bœuf	3.93 €/kg	4.14 €/kg

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

Fermage 2020 = Fermage prévu au bail × prix denrée correspondante en 2020

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.

$5.25 \times 10 \times 23.61$ (Nord) = 1239.525 € Ou $5.25 \times 10 \times 26.17$ (Pdc) = 1373.925 €

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

1ère méthode : Calcul sur la base de la variation de l'indice (+0.55%)

Fermage 2020 = Fermage 2019 × 1.0055

Exemple : Fermage 2019 : 650 €

$Fermage\ 2020 = 650 \times 1.0055 = 653.575\ €$

2ème méthode : Calcul sur la base des indices

Fermage 2020 = Fermage 2019 × indice 2020/indice 2019

Exemple : Fermage 2019 : 650 €

$Fermage\ 2020 = 650 \times 105.33/104.76 = 653.54\ €$

Méthode de calcul pour les nouveaux baux ou les baux à renouveler (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

	<u>Terres</u>	<u>Pâtures</u>
Cat 1	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 des reliefs 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.
Cat 2	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
Cat 3	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.
Cat 4	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 »

	Catégorie	<u>Minimum en euros</u>	<u>Maximum en euros</u>
Zone A	1	178.35	192.08
	2	137.18	178.35
	3	101.21	137.18
	4	0	101.21

	Catégorie	<u>Minimum en euros</u>	<u>Maximum en euros</u>
Zone B	1	153.62	167.27
	2	116.04	153.62
	3	88.73	116.04
	4	0	88.73

Parcelles en nature de « terres » et « pâtures »

	Catégorie	<u>Minimum en euros</u>	<u>Maximum en euros</u>
Zone C	1	124.09	137.86
	2	82.73	124.09
	3	68.95	82.73
	4	0	68.95

Parcelles en nature de « pâtures »

	Catégorie	Minimum en euros	Maximum en euros
Zone D	1	174.06	187.87
	2	132.70	174.06
	3	99.95	132.70
	4	0	99.95

	Catégorie	Minimum en euros	Maximum en euros
Zone E	1	193.24	211.26
	2	159.20	193.24
	3	111.31	159.20
	4	0	111.31

	Catégorie	Minimum en euros	Maximum en euros
Zone F	1	165.75	185.82
	2	131.55	165.75
	3	100.17	131.55
	4	0	100.17

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.

Qualité et état du sol : maximum 70 points attribués

	Caractéristiques	Nbre de points
Cat 1	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
Cat 2	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 1ère catégorie	63-50
Cat 3	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
Cat 4	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
Cat 5	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 2020 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	45.9 € à 130.5 €	130.6 € à 177.7 €	177.8 € à 203.4 €	203.5 € à 228.9 €

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

La cotisation des parts des collectivités locales intègre une **exonération de 20%** préétablie sur l'avis d'imposition, qui bénéficie au locataire.

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 2020-DETAIL DU CALCUL DES COTISATIONS								
		Commune	Intercommunalité	Taxe additionnelle	Taxe spéciale	Chambre d'agriculture	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Propriétés non bâties	Taux 2020	51.70	2.24	53.27	1.01	6.55	0.817	
	Bases terres agricoles	163	163			203	163	
	Cotisations 2020	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.

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

Hypothèse 1 : le fermier <u>supporte 20%</u> de la taxe foncière non bâtie		
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€
Montant dû par le fermier		=7.18€
Hypothèse 2 : le fermier <u>supporte 50%</u> de la taxe foncière non bâtie		
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 : $31.5 \times 3\% + 1.50 \times 3\% = 0.99€$ Chambre d'agriculture : $6.65 \times 8\% = 0.53€$	=1.52€
Montant dû par le fermier		=41.17€

EXONERATION PARTIELLE DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES NON BATIES : Mesures prises suite à la sécheresse du printemps et de l'été 2020 qui concernent le département du Nord et le département du Pas-de-calais

à hauteur de :

50% pour les prairies

20% pour les terres arables

Conformément aux dispositions prévues par la loi, le dégrèvement est effectué au nom du propriétaire foncier.

En vertu de l'article L 411-24 du code rural, il doit bénéficier à l'exploitant. Il appartient au bailleur d'en restituer le bénéfice au fermier.

Les Mairies seront destinataires de la liste des parcelles ayant fait l'objet d'un dégrèvement afin d'en assurer l'information auprès des exploitants agricoles.

Service Aménagement Territorial : 03 21 60 48 60