

Le bail à ferme en Eure-et-Loir

De 1994 à nos jours...



Historique

La fixation du prix du bail rural n'est pas laissée au libre choix des parties contractantes. En effet, la loi prévoit un mode de calcul à suivre impérativement.

Jusqu'en 1994, le fermage d'un bail rural était exprimé en quantité de denrées : quintaux de blé fermage, litre de lait, kilos de viande, d'après des barèmes publiés par arrêtés préfectoraux. Ainsi, les fourchettes fixant les minima et maxima de loyers étaient-elles déterminées en quantité de denrées à l'hectare, en fonction notamment de la durée des baux, de l'état et de l'importance des bâtiments, de la qualité agronomique des sols, de la structure parcellaire des biens loués, de la culture pratiquée...

A partir de 1995, les fermages sont exprimés en monnaie. Leur valeur est actualisée chaque année à partir de la variation annuelle d'un indice des fermages fixé au niveau départemental par le préfet, après avis de la Commission Consultative des Baux Ruraux, pour une période courant du 1^{er} octobre au 30 septembre de l'année suivante (dates applicables en Eure-et-Loir). Les fourchettes fixant les minima et maxima sont alors simplement converties en argent.

La Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010 (Loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010) supprime ces indices départementaux des fermages et les remplace par un indice unique : **l'indice national des fermages**. Cet indice permettra d'actualiser le fermage, pour les terres et bâtiments d'exploitation et sur une période courant du 1^{er} octobre au 30 septembre de l'année suivante :

- Les montants des fermages à payer pour les baux en cours
- Les montants des fourchettes de loyers fixées départementalement par les Commissions Consultatives des Baux Ruraux pour la détermination des fermages pour les nouveaux baux

Bases réglementaires

- Code Rural et de la Pêche Maritime (*notamment les articles L.411-11 et R.411-9 et suivants*)
- Loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat et son article 9 relatif à l'indice de référence des loyers (IRL)
- Arrêté du ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation en date du 18 juillet 2023 constatant pour 2023 l'indice national des fermages
- **« Arrêté Préfectoral-cadre » du 21 septembre 2023 fixant les catégories de terres, des bâtiments d'exploitation et des maisons d'habitation au sein d'un bail rural***
- Arrêté Préfectoral du 28 septembre 2023 fixant les valeurs locatives des terres, des bâtiments d'exploitation et de la maison d'habitation louée dans le cadre d'un bail rural pour la campagne 2023/2024

**Pour information, cet arrêté cadre abroge et remplace les arrêtés du 04 avril 2022, du 21 mai 2021 et du 27 septembre 2013 : les bases de calcul ont été réévaluées et les communes d'Eure-et-Loir sont dorénavent réparties sur 4 zones de fermage au lieu de 5. Les prix spécifiques des prè/s/prairies ont disparu au profit d'un tableau unique des prix incluant les terres et prè/s/prairies.*

Composition du nouvel indice national

La composition de ce nouvel indice a été fixée par la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche de la façon suivante :

- Pour 60 % de l'évolution du revenu brut d'entreprise agricole à l'hectare constaté sur le plan national au cours des 5 années précédentes
- Pour 40 % de l'évolution du niveau général des prix de l'année précédente

Le fermage des terres nues

1. Si le fermage des baux en cours est prévu en monnaie

Ci-dessous rappel des indices départementaux depuis 1994

Année	Indice	Variation (%)
01/10/1994 au 30/09/1995	Base 100	
01/10/1995 au 30/09/1996	100,1	+ 0,10
01/10/1996 au 30/09/1997	99,6	- 0,50
01/10/1997 au 30/09/1998	101,3	+ 1,71
01/10/1998 au 30/09/1999	104,1	+ 2,76
01/10/1999 au 30/09/2000	107,8	+ 3,55
01/10/2000 au 30/09/2001	107,0	- 0,74
01/10/2001 au 30/09/2002	105,0	- 1,87
01/10/2002 au 30/09/2003	104,1	- 0,86
01/10/2003 au 30/09/2004	102,0	- 2,02
01/10/2004 au 30/09/2005	100,0	- 1,96
01/10/2005 au 30/09/2006	98,6	- 1,40
01/10/2006 au 30/09/2007	98,6	+ 0,00
01/10/2007 au 30/09/2008	100,3	+ 1,70
01/10/2008 au 30/09/2009	105,6	+ 5,28
01/10/2009 au 30/09/2010	108,6	+ 2,86
Réforme de l'indice : Base 100 en 2009		
01/10/2010 au 30/09/2011	98,37	- 1,63
01/10/2011 au 30/09/2012	101,25	+ 2,92
01/10/2012 au 30/09/2013	103,95	+ 2,67
01/10/2013 au 30/09/2014	106,68	+ 2,63
01/10/2014 au 30/09/2015	108,30	+ 1,52
01/10/2015 au 30/09/2016	110,05	+ 1,61
01/10/2016 au 30/09/2017	109,59	- 0,42
01/10/2017 au 30/09/2018	106,28	- 3,02
01/10/2018 au 30/09/2019	103,05	- 3,04
01/10/2019 au 30/09/2020	104,76	+ 1,66
01/10/2020 au 30/09/2021	105,33	+ 0,55
01/10/2021 au 30/09/2022	106,48	+ 1,09
01/10/2022 au 30/09/2023	110,26	+ 3,55
01/10/2023 au 30/09/2024	116,46	+ 5,53



Calcul du fermage pour les baux en cours

Fermage 2023 =
Fermage payé en 2022 x 1,0563

Le bail à ferme en Eure-et-Loir

De 1994 à nos jours...

2. Si le fermage des baux en cours est prévu en denrées

De très vieux baux encore exprimés en denrées prévoyaient à leur établissement une quantité de denrées par hectare (quintaux de blé, kilos de viande bovine, litres de lait ...) ainsi qu'un nombre d'hectares. Chaque année, même si la référence au « blé-fermage » ne devrait plus être utilisée, le prix de chaque denrée est néanmoins réévalué « officieusement » à partir de l'indice national.

Ci-dessous rappel du prix du blé-fermage depuis 1994

Année	Blé fermage (€)
01/10/1994 au 30/09/1995	18,98
01/10/1995 au 30/09/1996	19,00
01/10/1996 au 30/09/1997	18,91
01/10/1997 au 30/09/1998	19,22
01/10/1998 au 30/09/1999	19,76
01/10/1999 au 30/09/2000	20,46
01/10/2000 au 30/09/2001	20,31
01/10/2001 au 30/09/2002	19,93
01/10/2002 au 30/09/2003	19,76
01/10/2003 au 30/09/2004	19,36
01/10/2004 au 30/09/2005	19,98
01/10/2005 au 30/09/2006	18,71
01/10/2006 au 30/09/2007	18,71
01/10/2007 au 30/09/2008	19,04
01/10/2008 au 30/09/2009	20,04
01/10/2009 au 30/09/2010	20,61
Réforme de l'indice : Base 100 en 2009	
01/10/2010 au 30/09/2011	20,27
01/10/2011 au 30/09/2012	20,87
01/10/2012 au 30/09/2013	21,43
01/10/2013 au 30/09/2014	21,99
01/10/2014 au 30/09/2015	22,32
01/10/2015 au 30/09/2016	22,68
01/10/2016 au 30/09/2017	22,58
01/10/2017 au 30/09/2018	21,90
01/10/2018 au 30/09/2019	21,24
01/10/2019 au 30/09/2020	21,59
01/10/2020 au 30/09/2021	21,71
01/10/2021 au 30/09/2022	21,95
01/10/2022 au 30/09/2023	22,72
01/10/2023 au 30/09/2024	24,00



Calcul du fermage pour les baux en cours

Fermage 2023 = Nombre de quintaux indiqué dans le bail x 24€

(24€ : prix du blé fermage applicable uniquement en Eure-et-Loir à compter du 1^{er} octobre 2023)

Exemple :

Un bail prévoit la location de 10ha de terres. Le bail est exprimé en denrées. Il est prévu un fermage sur les terres de 5,25 quintaux de l'hectare. Dans ce cas, le fermage à payer le 15/10/2023 sera de 1 260€.

10ha x 5,25 qtx x 24€ = 1 260€

Le bail à ferme en Eure-et-Loir

De 1994 à nos jours...

3. Pour les baux nouveaux

Pour un nouveau bail, il convient d'utiliser les minima et maxima fixés par l'arrêté préfectoral du 25 septembre 2023.

Ces fourchettes de valeurs locatives sont fonction des zones et des catégories définies aux articles 1 et 2 de l'arrêté-cadre du 21 septembre 2023.

Valeur locative des terres nues au 1^{er} octobre 2023 (baux de 9 ans)

Catégorie	A	B	C
	(euros / hectare)	(euros / hectare)	(euros / hectare)
Zone	Mini à Maxi	Mini à Maxi	Mini à Maxi
I	185,95 à 240,64	125,78 à 185,95	115,57 à 125,78
II	169,54 à 213,29	111,57 à 169,54	98,45 à 115,57
III	142,20 à 185,95	98,45 à 142,20	82,03 à 98,45
IV	127,97 à 167,35	86,41 à 127,97	74,37 à 86,41

Il est d'usage de considérer que la catégorie A est composée des terres de 1^{ère} et 2^{ème} classe fiscale*, la catégorie B est composée des terres de 3^{ème} et 4^{ème} classe fiscale et la catégorie C est composée des terres de 5^{ème}, 6^{ème} voire 7^{ème} classe fiscale.

*Vous trouverez les classes fiscales correspondantes sur le relevé de propriété du bailleur ou sur le relevé d'exploitation du preneur.

Le bail à ferme en Eure-et-Loir

De 1994 à nos jours...

Le fermage des bâtiments d'exploitation

Pour les terres « logées », les bâtiments d'exploitation doivent être compris dans le même bail que les terres. Leur valeur locative s'apprécie à partir de leur état avant les travaux réalisés par le fermier en place.

La description des différentes catégories de bâtiments est définie dans l'arrêté préfectoral du **21 septembre 2023**.

Les valeurs locatives 2023/2024 des bâtiments d'exploitation à appliquer dans les nouveaux baux sont déterminées selon l'arrêté préfectoral du 28 septembre 2023.

Ci-dessous rappel des minima et maxima depuis 2013 (€/m²/an)

Bâtiments hors activités équine

Année	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3	Catégorie 4	Catégorie 5
	Mini à Maxi	Mini à Maxi	Mini à Maxi	Mini à Maxi	Mini à Maxi
01/10/2013 au 30/09/2014	4 à 5	3 à 4	2 à 4	1 à 3	0,5 à 1
01/10/2014 au 30/09/2015	4,06 à 5,08	3,05 à 4,06	2,03 à 4,06	1,02 à 3,05	0,51 à 1,02
01/10/2015 au 30/09/2016	4,13 à 5,16	3,09 à 4,13	2,06 à 4,13	1,03 à 3,09	0,52 à 1,03
01/10/2016 au 30/09/2017	4,11 à 5,14	3,08 à 4,11	2,05 à 4,11	1,03 à 3,08	0,51 à 1,03
01/10/2017 au 30/09/2018	3,98 à 4,98	2,99 à 3,98	1,99 à 3,98	1 à 2,99	0,5 à 1
01/10/2018 au 30/09/2019	3,86 à 4,83	2,90 à 3,86	1,93 à 3,86	0,97 à 2,90	0,48 à 0,97
01/10/2019 au 30/09/2020	3,93 à 4,91	2,95 à 3,93	1,96 à 3,93	0,98 à 2,95	0,49 à 0,98
01/10/2020 au 30/09/2021	3,95 à 4,94	2,96 à 3,95	1,97 à 3,95	0,99 à 2,96	0,49 à 0,99
01/10/2021 au 30/09/2022	3,99 à 4,99	2,99 à 3,99	2 à 3,99	1 à 2,99	0,5 à 1
01/10/2022 au 30/09/2023	4,13 à 5,17	3,1 à 4,13	2,07 à 4,13	1,04 à 3,1	0,52 à 1,04
01/10/2023 au 30/09/2024	4,36 à 5,46	3,27 à 4,36	2,19 à 4,36	1,1 à 3,27	0,55 à 1,1

Bâtiments pour activités équine

Année	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3	Catégorie 4
01/10/2013 au 30/09/2014		0,50 à 500 €		
01/10/2014 au 30/09/2015		0,50 à 507,60 €		
01/10/2015 au 30/09/2016		0,51 à 515,77 €		
01/10/2016 au 30/09/2017		0,51 à 513,60 €		
01/10/2017 au 30/09/2018		0,48 à 498,09 €		
01/10/2018 au 30/09/2019		0,46 à 482,85 €		
01/10/2019 au 30/09/2020		0,47 à 490,87 €		
01/10/2020 au 30/09/2021		0,47 à 493,57 €		
01/10/2021 au 30/09/2022		0,48 à 498,95 €		
01/10/2022 au 30/09/2023		0,50 à 516,66 €		
01/10/2023 au 30/09/2024		0,53 à 545,75 €		

Le loyer de la maison d'habitation

La loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche de 2010 a également apporté des modifications en matière de fixation des loyers des maisons d'habitation louées dans le cadre d'un bail rural. Aussi, les règles applicables à la fixation et au paiement de ces loyers sont les suivantes, à compter du 28 juillet 2010 :

- Un montant fixé en argent
- Un montant mensuel déterminé à partir de la surface en m² habitables avec des valeurs de fourchettes tenant compte de l'état d'entretien et de conservation du logement, de l'importance de ce logement, des éléments de confort et de la situation dudit logement par rapport à l'exploitation agricole
- Une actualisation annuelle du montant du loyer, ainsi que des minima et maxima, à partir de l'Indice de Référence des Loyers publié par l'INSEE

En 2009, l'arrêté préfectoral n°2009-0167 du 11 mars 2009 fixe les minima et maxima du loyer des maisons d'habitation au sein d'un bail rural pour le département d'Eure-et-Loir. Depuis 2013, cet arrêté est abrogé et est remplacé par l'arrêté préfectoral n°2013270-003 du 27 septembre 2013 fixant les fermages. Les montants par m² sont actualisés en fonction de l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL). En 2023, l'arrêté cadre du 21 septembre 2023 reprend l'ensemble de ces textes.

Pour la fixation du loyer de la maison d'habitation au sein d'un bail rural, le prix du loyer au mètre carré sera actualisé annuellement, au plus tard le 1^{er} octobre, d'après la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre de l'année en cours par rapport à l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année précédente (INSEE).


La Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche précise également que les loyers des bâtiments d'habitation peuvent être révisés à tout moment à compter de sa publication au Journal Officiel, intervenue le 28 juillet 2010, à l'initiative de l'une des parties au bail et qu'à défaut d'accord entre le bailleur et le preneur, ce loyer est fixé par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux.

Dans le cadre d'un renouvellement de bail, les améliorations de toute nature effectuées ou financées par le preneur ne peuvent être retenues par le propriétaire pour le calcul du loyer de la maison d'habitation. Lorsque le financement de certains travaux (isolation, électricité, toiture, sanitaire, chauffage...) a été partagé entre le bailleur et le preneur, le calcul de la valeur locative se fera au prorata de la valeur de l'apport de chacune des parties. Néanmoins, les améliorations apportées pourront être prises en compte après le départ du fermier pour l'élaboration d'un nouveau bail avec un nouveau fermier.

Le bail à ferme en Eure-et-Loir

De 1994 à nos jours...

Ci-dessous rappel des minima et maxima depuis 2009 (€/m²/mois)



Année	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3	Catégorie 4
	Mini à Maxi	Mini à Maxi	Mini à Maxi	Mini à Maxi
01/10/2009 au 30/09/2010	4,00 à 10,00	4,00 à 7,00	2,50 à 6,00	2,50 à 4,00
01/10/2010 au 30/09/2011	4,07 à 10,19	4,07 à 7,13	2,54 à 6,11	2,54 à 4,07
01/10/2011 au 30/09/2012	4,14 à 10,36	4,14 à 7,13	2,59 à 6,11	2,59 à 4,07
01/10/2012 au 30/09/2013	4,23 à 10,59	4,23 à 7,41	2,65 à 6,36	2,65 à 4,23
01/10/2013 au 30/09/2014	4,29 à 10,72	4,29 à 7,50	2,68 à 6,43	2,68 à 4,29
01/10/2014 au 30/09/2015	4,31 à 10,78	4,31 à 7,55	2,69 à 6,47	2,69 à 4,31
01/10/2015 au 30/09/2016	4,33 à 10,84	4,33 à 7,59	2,71 à 6,51	2,71 à 4,33
01/10/2016 au 30/09/2017	4,33 à 10,84	4,33 à 7,59	2,71 à 6,51	2,71 à 4,33
01/10/2017 au 30/09/2018	4,37 à 10,92	4,37 à 7,69	2,73 à 6,59	2,73 à 4,39
01/10/2018 au 30/09/2019	4,37 à 10,92	4,37 à 7,69	2,73 à 6,59	2,73 à 4,39
01/10/2019 au 30/09/2020	4,44 à 11,07	4,44 à 7,80	2,77 à 6,69	2,77 à 4,46
01/10/2020 au 30/09/2021	4,52 à 11,30	4,52 à 7,96	2,82 à 6,82	2,82 à 4,54
01/10/2021 au 30/09/2022	4,55 à 11,37	4,55 à 8,01	2,84 à 6,86	2,84 à 4,57
01/10/2022 au 30/09/2023	4,70 à 11,77	4,70 à 8,29	2,94 à 7,10	2,94 à 4,73
01/10/2023 au 30/09/2024	4,86 à 12,18	4,86 à 8,58	3,04 à 7,35	3,04 à 4,9

Pour les habitations d'une surface habitable supérieure à 100 m², un abattement par tranche sur le prix du loyer au-delà des 100 premiers m² est ainsi réalisé :

- 25% pour la surface habitable supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 150 m²
- 50% pour la surface habitable supérieure à 150 m² et inférieure ou égale à 200 m²
- 75% pour la surface habitable supérieure à 200 m²



Exemple de calcul du loyer d'une maison d'habitation au sein d'un bail rural

En mai 2024, Monsieur X, propriétaire, souhaite louer à Monsieur Y, preneur, une maison d'habitation de 155m² habitables dans le cadre d'un bail rural. Après avoir identifié que la maison correspond à la catégorie 2, au vu des critères et de leurs caractéristiques présentées dans l'article 5 de l'arrêté-cadre préfectoral du 21 septembre 2023, Monsieur X et Monsieur Y s'accordent sur un prix de loyer mensuel au m² de 6€, compris dans la fourchette des minima et maxima établie entre 4,86 à 8,58 € pour la catégorie 2.

Le loyer mensuel pour cette maison d'habitation est donc de : **155 m² x 6€ = 930€**

Or, la surface habitable étant supérieure à 100 m², un abattement de 25% est alors à effectuer sur le prix mensuel pour la tranche de superficie comprise entre 100 m² et 150 m² et un abattement de 50% pour la tranche de superficie comprise entre 150 et 200 m², soit :

$$100 \text{ m}^2 \times 6\text{€} = 600 \text{ €}$$

$$(150-100) \text{ m}^2 \times 6\text{€} \times (1-0,25) = 225 \text{ €}$$

$$(155-150) \text{ m}^2 \times 6\text{€} \times (1-0,5) = 15 \text{ €}$$

Le loyer mensuel à régler par le preneur est donc de 840 €

Le bail à ferme en Eure-et-Loir

De 1994 à nos jours...

Le bail type départemental

L'arrêté préfectoral n° 2049 du 28 octobre 1997 fixe le contrat (bail type) de l'Eure-et-Loir.



Tous les arrêtés sont
disponibles sur notre site
Internet !

<https://centre-valdeloire.chambres-agriculture.fr/piloter-son-exploitation/foncier/fermage-bail-rural-taxe-fonciere/eure-et-loir/>



Pour tous renseignements
complémentaires :

Chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir
10 Rue Dieudonné Costes - CS 10399
28008 CHARTRES Cedex

02 37 24 45 45