

## INDICE DE FERMAGE POUR LA PERIODE 2023-2024

*Le barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2022 a été publié au Journal Officiel du 3 août 2023 ; il concerne les ventes de terres agricoles d'au moins 70 ares.*

**L'indice national des fermages pour 2023 est de :**

**116,46** (indice base 100 2009).

**La variation de l'indice national des fermages 2023 par rapport à l'année 2022 est de + 5,63 %.**

Cet **indice national** est prévu à l'[article L411-11](#) du Code rural.

**MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE ET DE LA SOUVERAINETE ALIMETAIRE**

### **Arrêté du 18 juillet 2023 constatant pour 2023 l'indice national des fermages**

NOR : AGRT2319217A

Le ministre de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire,

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment les articles L. 411-11, R. 411-9-1, R. 411-9-2 et R. 411-9-3;

Vu l'examen par la Commission des comptes de l'agriculture de la Nation le 6 juillet 2023,

Arrête:

**Art. 1er.** – L'indice du revenu brut d'entreprise agricole national à l'hectare retenu pour 2023 est de **115,99** (indice base 100 en 2009).

**Art. 2.** – L'indice du prix du produit intérieur brut retenu pour 2023 est de **117,16** (indice base 100 en 2009).

**Art. 3.** – L'indice national des fermages **s'établit pour 2023 à 116,46**

**Art. 4.** – La variation de l'indice national des fermages 2023 par rapport à l'année 2022 est de **+ 5,63 %**.

**Art. 5.** – Le présent arrêté sera publié au Journal officiel de la République française. Fait le 18 juillet 2023

Pour le ministre et par délégation:  
*L'ingénieur en chef des mines,  
service compétitivité et performance  
environnementale,  
S. LHERMITTE*

## Réforme de l'indice des fermages

L'article 62 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche a réformé les principes d'indexation des fermages. Il est prévu à l'article L. 411-11 du code rural et de la pêche maritime que le « *loyer [des terres nues et des bâtiments d'exploitation] ainsi que les maxima et les minima sont actualisés chaque année selon la variation d'un indice national des fermages* ». Cet indice est composé :

1. pour 60 % de l'évolution du revenu brut d'entreprise agricole (RBEA) à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq années précédentes ;
2. pour 40 % de l'évolution du niveau général des prix (PIB) de l'année précédente.

En outre, les articles R. 411-9-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime viennent préciser les modalités de calcul de l'indice national.

**La variation de l'indice national des fermages par rapport à 2022 est de :  
+ 5,63 % pour un indice de 116,46**

**Pour calculer le nouveau loyer par hectare :**

***Nouveau loyer par hectare 2023-2024 = (loyer par hectare en 2023 X (116,46/110,26)***

### Indice de fermage 2023-2024

#### Pour la constitution de nouveaux baux,

Les valeurs sont fixées selon le tableau ci-dessous :

Nature de la culture	Catégorie	Loyer minimum à l'hectare en euros	Loyer maximum à l'hectare en euros
Terres labourables, Prairies de fauche, Pâtures clôture	1	<b>100,71 €</b>	<b>132,50 €</b>
	2	<b>68,91 €</b>	<b>114,45 €</b>
	3	<b>39,74 €</b>	<b>78,31 €</b>
Friche		<b>13,26 €</b>	<b>30,12 €</b>

**Bâtiments d'exploitation** : le loyer au mètre carré est de **2,73 €** pour les bâtiments à usage de stockage et de **3,23 €** pour les bâtiments aménagés.  
Pour information : prix du blé fermier : **27,27 €**

# Les catégories de terres pour les indices de fermage

## 1ère CATEGORIE

Sols profonds, de très bonne fertilité, sains, parcelles d'accès facile et suffisamment vastes, présentant des limites permettant de réduire au maximum les temps de travaux et d'y pratiquer intensivement des cultures traditionnelles sans surcoût économique.

## 2ème CATEGORIE

Catégorie qui présente des caractéristiques agronomiques et de structures intermédiaires entre la 1<sup>ère</sup> et la 3<sup>ème</sup> catégorie.

## 3ème CATEGORIE

Sols superficiels de fertilité médiocre à mauvaise, ou parcelles morcelées et éloignées de l'exploitation ou d'accès et de culture rendus plus difficiles par la déclivité du sol, ou présentant une humidité excessive.

## CONSTITUTION D'UN NOUVEAU BAIL

La fixation du prix d'un bail rural n'est pas laissée au libre choix des parties contractantes. Son mode de calcul est encadré. Le fermage (loyer dû en contrepartie de la location d'un bien agricole) est exprimé en euros, et non pas en denrées.

## Prix du fermage

Le prix du fermage est établi en fonction, notamment :

- de la durée du bail,
- de l'état et de l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation,
- de la qualité des sols.

Le fermage constitue un tout mais peut être composé de 2 éléments :

- loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation et
- loyer des bâtiments d'habitation.

**À noter :** en cas de contestation par l'une des deux parties au contrat, le tribunal paritaire des baux ruraux fixe le fermage.

## Loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation agricole

Pour fixer le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation agricole, il faut se référer aux maxima et minima (fourchette de prix) fixé par Arrêté préfectoral en vigueur lors de la conclusion du bail. Sauf exception, une modification des fourchettes ne prend effet qu'au renouvellement du bail. (Voir ci-dessus le tableau).

**Le loyer est ensuite actualisé à chaque échéance de bail en se référant à l'indice national des fermages.**

Depuis 2010, le mode de calcul de l'indice des fermages est uniformisé sur le plan national, alors qu'auparavant il était calculé différemment dans chaque département.

Cet indice permet d'actualiser sur une période généralement comprise entre le 1<sup>er</sup> octobre de l'année de référence et le 30 septembre de l'année suivante :

- les montants des fermages à payer pour les baux en cours,
- les fourchettes de loyers fixées pour la détermination des fermages de nouveaux baux ruraux.

