



PRÉFET  
DE LA HAUTE-VIENNE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

DDT - DDETSPP

# Actu Agri n°31

87

Octobre 2023

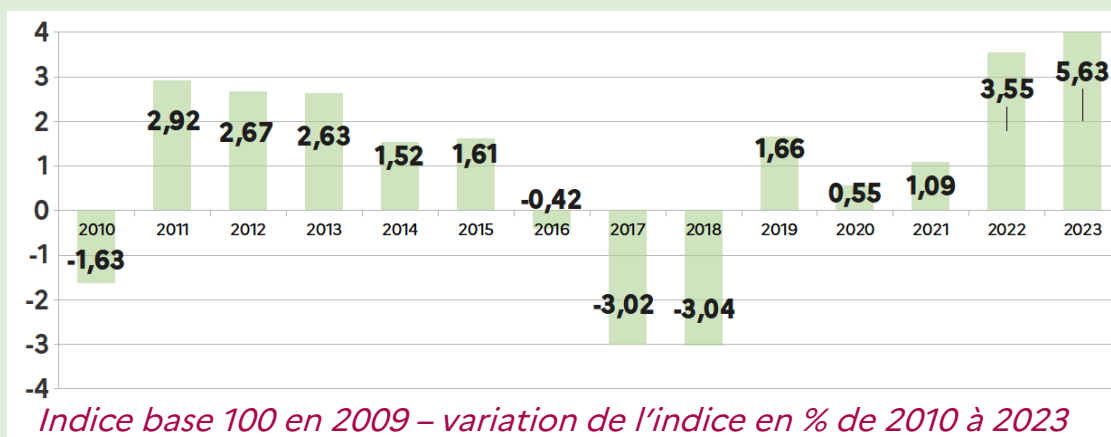
## **Baux ruraux : calcul du prix du fermage 2023-2024**

Depuis la loi de modernisation de l'agriculture de 2010, l'indice national des fermages est fixé par arrêté ministériel chaque année.

**L'indice de fermage 2023 est de 116,46 selon l'arrêté du 18 juillet 2023.**

<https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf?id=hMwCPNzITtcwg8yeBcIEj0UGTnVzPji9h76PyrQWBXY>

L'indice progresse de **5,63%** par rapport à la campagne précédente. L'arrêté d'indexation pour 2023 a été élaboré sur la base des travaux de la commission des comptes de l'agriculture de la Nation réunie le 6 juillet 2023. Les indices du revenu brut d'entreprise agricole (RBEA) et du prix du PIB sont, pour 2023, respectivement de 115,99 et de 117,16. Leur moyenne, pondérée respectivement à 60% et 40%, ressort à **116,46** qui constitue l'indice des fermages pour 2023.



### **Actualisation du fermage : deux méthodes de calcul**

Pour l'actualisation des loyers entre le **1<sup>er</sup> octobre 2023 et le 30 septembre 2024**, vous pouvez appliquer les formules suivantes :

> méthode 1 : **calcul sur la base de la variation de l'indice** → Fermage 2023 = Fermage 2022 X 1,0563.

> méthode 2 : **calcul sur la base des indices** → Fermage 2023 = Fermage 2022 X [116,46 (indice 2023) / 110,26 (indice 2022)].

Exemple de calcul de fermage :

Fermage 2022 : 4 100 €

Fermage 2023 selon la méthode 1 : 4 100 € X 1,0563 = 4 330,83 €

Fermage 2023 selon la méthode 2 : 4 100 € X [116,46 / 110,26] = 4 330,55 €.

## En Haute-Vienne :

# Arrêté du 29 septembre 2023 fixant les dispositions transversales relatives aux baux ruraux et contrat type de fermage

Toutes les informations utiles en cliquant sur le lien suivant :

<https://www.haute-vienne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture-foret-et-developpement-rural/Baux-Ruraux/Generalites>

Un modèle d'état des lieux est présenté en annexe du contrat type de fermage. Réalisé contradictoirement et à frais commun entre propriétaire et locataire dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant, il permet de fixer **par écrit** l'état des terres et/ou bâtiments agricoles. Bien qu'il ne soit pas une condition de validité du bail, il peut s'avérer très utile.

Faire appel au conseil et à l'expérience d'un expert en ce domaine permet de renforcer l'intérêt de l'état des lieux en le rendant plus facilement opposable aux tiers.

## Pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023

### Valeur locative des terres nues

Les limites des valeurs locatives sont précisées à l'article 6 de l'arrêté préfectoral du 29 septembre 2023 :

- > minima : **35,82 euros/ha** ;
- > maxima : **174,13 euros/ha**.

(fourchette majorée pour les baux à long terme – cf § 6-3 de l'arrêté préfectoral).

### Valeur locative des bâtiments d'exploitation et centres équestres

La valeur locative des bâtiments d'exploitation et des centres équestres est évaluée selon les classes et les catégories définies à l'article 7 de l'arrêté préfectoral du 29 septembre 2023.

Les minima et maxima sont définis :

- > à l'article 7-3-1 de l'arrêté pour les bâtiments destinés au stockage,
- > à l'article 7-3-2 de l'arrêté pour les bâtiments destinés au logement ou à l'activité liée aux animaux (bâtiments d'élevage).

Les locaux administratifs, sanitaires ou commerciaux ne relèvent pas de l'arrêté sus-mentionné.

### Valeur locative des maisons d'habitation

Les maisons d'habitation incluses dans un bail rural sont classées en plusieurs catégories déterminées en fonction de leur surface habitable – Cf. article 8 de l'arrêté préfectoral du 29 septembre 2023.

Le loyer est actualisé chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE → l'IRL retenu est l'indice du second trimestre de l'année en cours soit pour 2023 : 140,59.

L'indice connaît une évolution annuelle de + 3,50% par rapport au même indice en 2022. Au 1<sup>er</sup> octobre 2023 et jusqu'au 30 septembre 2024, les minima et maxima sont portés aux valeurs suivantes :

- > minima : **2,17 euros/m<sup>2</sup>/mois** ;
- > maxima : **7,28 euros/m<sup>2</sup>/mois**.

**Vos contacts à la DDT : 05 19 03 21 36 ou 05 19 03 21 37**

Pour tout complément d'information sur la lettre :

<https://www.haute-vienne.gouv.fr>  
ddt@haute-vienne.gouv.fr ----- ddetspp@haute-vienne.gouv.fr



[facebook.com/prefet87/](https://facebook.com/prefet87/)



[twitter.com/Prefet87](https://twitter.com/Prefet87)



[instagram.com/prefet87/](https://instagram.com/prefet87/)

La lettre de la DDT et de la DDETSPP 87 - Actu-Agri87 n°31 octobre 2023

Editeur : Préfecture de la Haute-Vienne - Direction départementale des territoires de la Haute-Vienne  
Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations de la Haute-Vienne