



Les fondamentaux du calcul du Fermage

Appropriiez-vous le mieux possible la gestion de votre foncier : sachez calculer le loyer et les quote-part de taxe foncière, actualiser et rédiger votre appel d'échéance selon les conditions du bail et l'arrêté préfectoral du 20/09/2018. *Attention, pour tout bail venant à renouvellement après le 1^{er} octobre 2010, une majoration de 10% du prix du loyer peut être applicable.*

A titre d'exemple, vous trouverez, ci-dessous, un prototype utile pour vos démarches...

Locations 2018 Terres agricoles

« Terres de Saint Michel 29380 BANNALEC »

Bail rural notarié à long terme du 29/09/2011 - durée 25 ans - échéance 28/09/2036

- par Mr et Mme Fanchik Douarmad, bailleurs keroter 29380 Bannalec
- à Mr Jos le Dantec, preneur le menhir 29380 Bannalec (lait, céréales, légumes conserves))

1. Désignation des parcelles de terres louées à Bannalec

Section	N°	Contenance	Catégorie	Désignation	Revenu cadastral
A 210		1 48 11	1	Terres labourables et épançables	
A 213		2 44 29	2	Terres labourables et épançables	
A 215		4 21 89	1	Terres labourables et épançables	
A 224		6 00 07	2	Terres labourables et épançables	
Soit Total de 15 ha 48 a 12ca					

2. Période du 29 septembre 2017 au 28 septembre 2018

Loyer annuel du 29/09/2017	ancien indice 106,28	2 991,20 euros
Variation pour la période 2017/2018	nouvel indice national 103,05	- 90,93 euros
soit variation	- 3,04%	2 900,27 euros
Loyer du 29/09/2018	soit 187,35/ha	417,96 euros
Provision part taxe foncière 2018		
Quote part prévue au bail 70% à la charge du preneur		
50% Cotisation Chambre d'agriculture * Rc/base + 8% frais de confection rôles		
70% parts communales et intercommunales (- dégrèvements base 20%) * Rc/base + 3% frais de confection rôle		
Soit échéance annuelle au 29/09/2017		3 318,23 euros
:rme échu		



Un indice national en baisse

- Baisse des fermages agricoles de 3,04 % en 2018
- baisse des fermages agricoles de 3,02 % en 2017
(-0,42% en 2016)

Malgré un contexte de pression foncière qui s'accroît dans de nombreux secteurs géographiques, malgré un consensus très courant entre le bailleur et le preneur pour des prix pratiqués au-delà des maximas, malgré des prix de location en Europe très à la hausse !

POURQUOI ?



Un RBEA en baisse

- Composition de l'indice national des fermages :
 - ✓ 60% de l'évolution du RBEA/ha constaté sur les 5 dernières années
 - ✓ 40% de l'évolution de PIB
- Détails du calcul de l'évolution du RBEA :
 - ✓ Echantillon de 70 000 exploitations sur un total d'environ 500 000
 - ✓ Moyenne mobile lissée sur 5 ans - perte de référence de l'année 2012