



LA LETTRE DES PROPRIETAIRES RURAUX

Bulletin d'information n°30

Octobre 2020

Editorial par Bernard Maloiseaux, Président de la SDPR

Préparer l'avenir !



2020 sera, comme dans de bien trop nombreux secteurs de notre économie la mauvaise année pour la ferme Marne, et le champagne ne fait pas exception par l'effondrement des expéditions.

La Covid 19 circule toujours et inquiète, perturbe notre vie sociale. Une météo excessive, avec cette longue période de sécheresse, à cela s'ajoute les conséquences des restrictions de l'utilisation des produits phytosanitaires, aboutit à de bien mauvais résultats pour notre agriculture et notre viticulture. Face à ce désastre économique (- 15 % du PIB), un plan de relance de 100 milliards est annoncé par notre Gouvernement dont 1,1 pour l'agriculture, nous sommes attentifs aux projets de loi de finances qui se préparent.

Nos fermages ne seront pas impactés cette année grâce au lissage de l'indice calculé sur 5 ans puisque l'indice 2020 progresse de + 0,55 % mais nul ne doute qu'il chutera en 2021.

Par ailleurs, de longues réflexions ont été menées avant le confinement par nos sections, propriétaires et fermiers qui fourmillent d'idées. Ce travail a abouti à plusieurs propositions d'évolutions, longtemps considérées comme impossibles.

Elles vont permettre de rendre le statut du fermage plus incitatif et mieux adapté à ce qu'attendent les propriétaires aujourd'hui en répondant aux fortes évolutions de notre agriculture. Elles corrigent les blocages actuels tout en conservant, pour les exploitants fermiers, la sécurité indispensable pour entreprendre.

Le but est de favoriser l'important mouvement du renouvellement des générations, par l'installation avec un statut du fermage mieux équilibré. Nous serons présents et jouerons notre rôle de lobbyiste. Enfin, les lois sur l'environnement apportent de nouvelles contraintes avec les ZNT et de nombreuses restrictions d'usage.

La recherche et l'innovation travaillent à des solutions par la génétique et le bio contrôle. Des initiatives plus proches de nous comme l'application des chartes « riverains », ou celle des actions de « Symbiose sur la biodiversité » font leur chemin. Il faut trouver, pour avancer plus vite, des relais financiers car il n'y a pratiquement pas de rémunérations pour les services environnementaux rendus par l'agriculture à la société. Des solutions de compensation doivent, sur le modèle des ORE (Obligations Réelles Environnementales) être mises en place rapidement.

La période n'est pas au fatalisme, nous sommes porteurs d'un patrimoine unique, la terre, et nous savons que nous nous inscrivons avec elle dans un temps long. Agissons ensemble pour trouver de nouveaux équilibres et conservons la confiance en un avenir qu'il faut préparer.

SOMMAIRE

Page 1 :

Edito de Bernard Maloiseaux, Président

Pages 2 à 4 :

Indice national des fermages 2020

Pages 4 à 6 :

Valeurs locatives des baux ruraux 2020

INDICE NATIONAL DES FERMAGES 2020

Le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation agricole est actualisé chaque année depuis 1995 selon la variation de l'indice des fermages fixé par un Arrêté Préfectoral.

Les fermages sont actualisés selon un indice national composé :

- 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. Il est calculé par hectare de SAU (pour l'effet taille) pour chaque année et en moyenne sur 5 ans.

L'indice du Revenu Brut d'Entreprise Agricole national à l'hectare retenu pour 2020 est de 102,52 (indice base 100 en 2009).

- et pour 40 % de l'évolution annuelle du niveau général du prix du Produit Intérieur Brut (PIB) par rapport à l'année précédente.

L'indice du prix du produit intérieur brut retenu pour 2020 est de 109,55 (indice base 100 en 2009).

L'évolution des fermages pour 2020 correspond à la moyenne pondérée (40 % - 60 %) des évolutions de ces 2 facteurs entre 2018 et 2019.

Par Arrêté du 16 juillet 2020, cet indice national s'établit **au 1^{er} octobre 2020 à 105,33** soit une variation de + 0,55 % par rapport au fermage payé en 2019 (indice 2019 : 104,76 - indice de base en 2009 : 100).

Comme auparavant, les limites minima et maxima des fermages **pour les nouveaux baux conclus entre le 1^{er} octobre 2020 et le 30 septembre 2021** continuent d'être fixées par région naturelle. Ces minima et maxima pour l'année 2020 seront calculés en les augmentant de + 0,55 %.

Exemples d'actualisation du prix du fermage :

• 1^{er} exemple :

→ **Fermage payé au 1^{er} novembre 2019 : 140 €/hectare**

→ **Fermage payé au 1^{er} novembre 2020 :**

$$\frac{140 \text{ €} \times 105,33 \text{ (indice 2020)}}{104,76 \text{ (indice 2019)}} = 140,76 \text{ €}$$

N'hésitez pas à aller consulter notre site internet :
<http://www.propritaires-ruraux.com/>

• 2^{ème} exemple :

→ **Fermage payé au 1^{er} décembre 2019 (pour période du 01/11/2018 au 31/10/2019) :**

$$\frac{124,38 \text{ € (fermage 2009)} \times 104,76 \text{ (indice national 2018)}}{100 \text{ (indice de base en 2009)}} = 130,30 \text{ €}$$

→ **Fermage payé au 1^{er} décembre 2020 (pour période du 01/11/2019 au 31/10/2020) :**

$$\frac{124,38 \text{ € (fermage 2009)} \times 105,33 \text{ (indice national 2020)}}{100 \text{ (indice de base en 2009)}} = 131,00 \text{ €}$$

ou actualisation du loyer 2019 :

$$\frac{130,30 \text{ € (fermage 2019)} \times 105,33 \text{ (indice national 2020)}}{104,76 \text{ (indice national 2019)}} = 131,00 \text{ €}$$

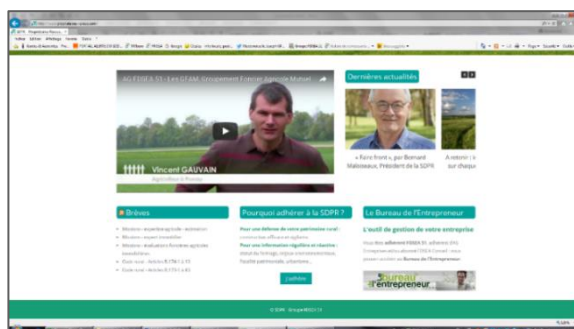
D'autre part, précision indispensable à apporter, il est rappelé que l'on doit tenir compte de l'Arrêté Préfectoral du 21 mai 2013 fixant les nouvelles valeurs locatives mini et maxi pour les terres nues et les prés nus non enclos (*révision du barème tous les 6 ans minimum ; dernière révision datant de 2004*).

Cet Arrêté revalorise les nouvelles valeurs locatives de la façon suivante :

- 8 % pour les terres de Champagne et Champagne Améliorée
- 6 % pour la Brie, le Tardenois et le Perthois
- 5 % pour l'Argonne, le Vallage et le Bocage

Ces valeurs locatives des nouveaux baux et baux renouvelés conclus à partir du 1^{er} octobre 2013, sont applicables dès cette date.

Il est précisé : « Conformément à l'article 411-11 du Code Rural, ces dispositions sont applicables aux baux en cours, conclus conformément aux articles 416-1 et suivants du Code Rural relatifs aux baux à long terme, lors de l'éventuelle révision de fermage au début de chaque période de 9 ans ». Ainsi, il importe que chacun, propriétaire ou fermier, vérifie dans son bail en cours, la date du passage de la 10^{ème} année, 19^{ème} année ou 28^{ème} année ; ce qui déclenche l'application de cette augmentation.



Calcul de l'indice national des fermages pour 2020

Eléments de base des calculs : RICA (RBEA = RCAI + amortissements par hectare) et prix du PIB

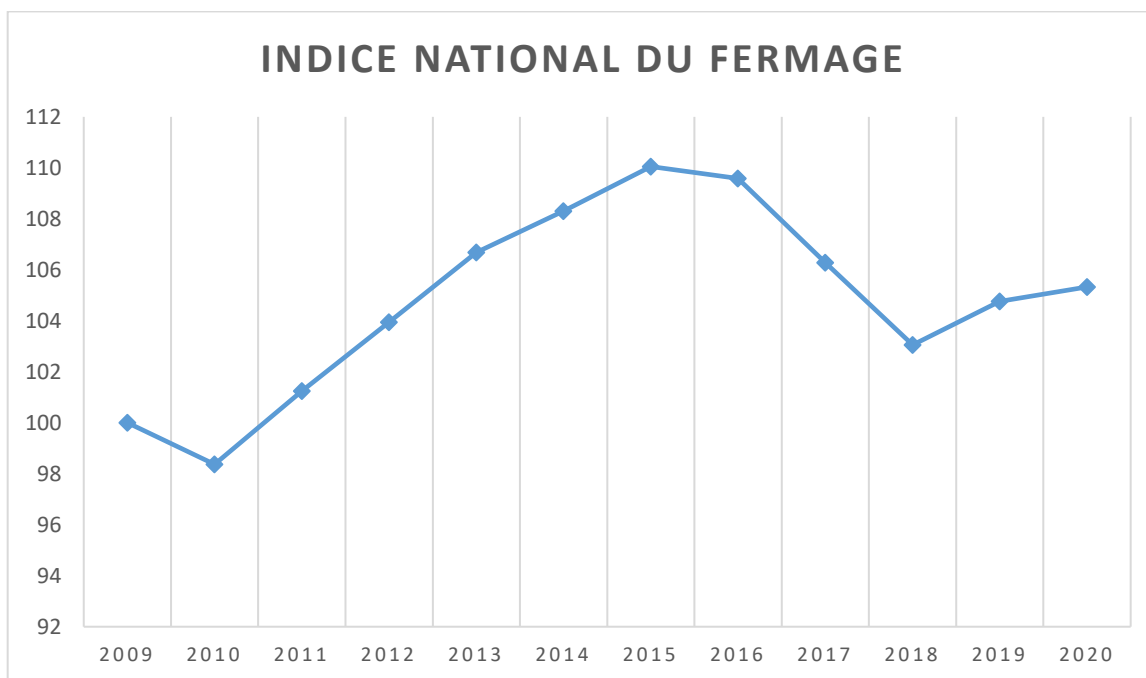
Données France métropolitaine

Source : SSP, RICA et comptes provisoires 2019 ; Insee, Comptes de la Nation

	Évolution du RBEA par ha en % (2)		Indice du RBEA		Prix du PIB		Indice national des fermages arrêté (pondération 60 % indice du RBEA et 40 % indice de prix PIB) (1)
	Lissé sur 5 ans	Base 100 en 2009	Evolution annuelle (en %)	Base 100 en 2009	Base 100 en 2009	Évolution annuelle (en %)	
2015	-1,07	113,03	0,64	105,59	110,05	1,61	
2016	-5,18	111,81	0,39	106,26	109,59	-0,42	
2017	-5,52	106,02	0,66	106,67	106,28	-3,02	
2018	2,28	100,16	0,79	107,37	103,05	-3,04	
2019	0,07	102,45	1,23	108,22	104,76	1,66	
2020		102,52		109,55	105,33	0,55	

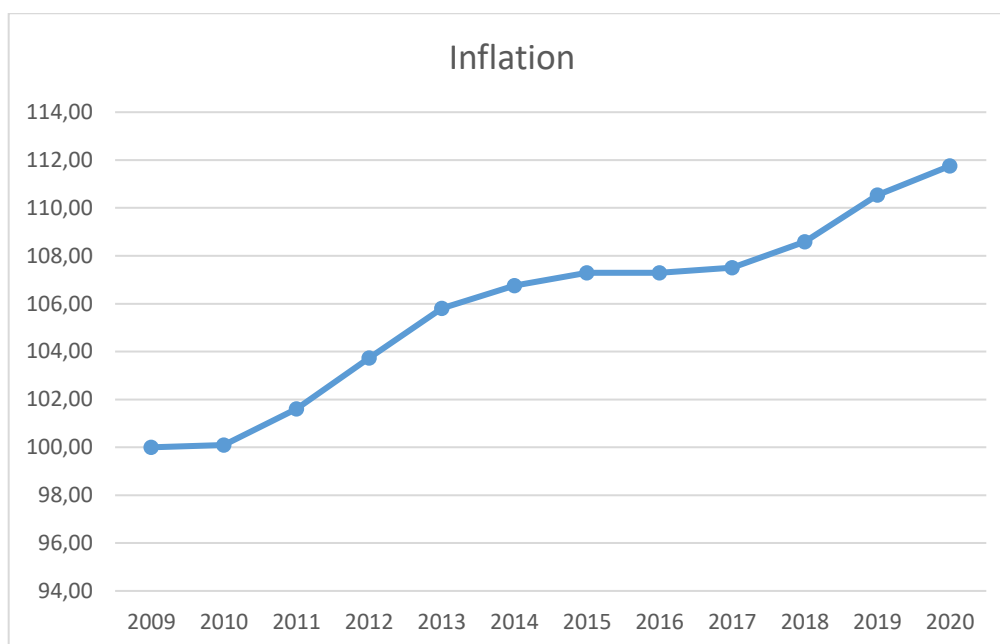
Source : Agreste

Pour rappel, les évolutions de l'indice national du fermage de 2009 (base 100) à aujourd'hui :



Année	Indice		Année	Indice
2009	100		2015	110,05
2010	98,37		2016	109,59
2011	101,25		2017	106,28
2012	103,95		2018	103,05
2013	106,68		2019	104,76
2014	108,30		2020	105,33

Pour comparaison, voici l'évolution de l'inflation sur la même période (en prenant une base 100 pour 2009),
partie du calcul de l'indice des fermages :



Année	Indice		Année	Indice
2009	100		2015	107,30
2010	100,10		2016	107,30
2011	101,60		2017	107,51
2012	103,74		2018	108,59
2013	105,81		2019	110,54
2014	106,76		2020	111,76

VALEURS LOCATIVES DES BAUX RURAUX

Les nouveaux baux ou les renouvellements, conclus à partir du **1^{er} octobre 2020 et jusqu'au 30 septembre 2021**, fixeront les loyers en monnaie entre les minima et maxima indiqués dans les tableaux ci-après. Ces valeurs tiennent compte des variations de l'indice des fermages. **De même, tous les baux à long terme en cours, arrivant au début de chaque nouvelle période de 9 ans (10^{ème} année, 19^{ème} année,...) sont concernés par cette nouvelle valeur locative applicable.** Les valeurs locatives minima et maxima ci-dessous tiennent compte également de l'augmentation décidée par l'Arrêté Préfectoral du 21 mai 2013.

TERRES NUES ET PRES NUS NON ENCLOS (en euros à l'hectare)

ANNEE 2020	Baux de 9 ans		Baux de 12 ans		Baux de 18 ans		Baux de 24 ans *	
CRITERES AGRONOMIQUES	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
CHAMPAGNE AMELIOREE								
A : Terres de limons sains.	153,84	180,96	169,70	199,64	205,10	241,29	217,41	255,77
B : Sols bruns et bruns rouges sur craie. Sols profonds, sains, à texture équilibrée du Fismois, autres que les limons de plateaux.	137,95	162,32	151,38	178,09	184,36	216,87	195,41	229,89
C : Produits de remaniement de la craie et des affleurements tertiaires. Graveluches en grandes nappes. Ruptures de pente avec affleurement de la craie. Autres sols du Fismois (calcaire dur, sable).	123,33	145,06	135,53	159,44	164,82	193,91	174,71	205,54
CHAMPAGNE								
A : Sols colorés profonds. Sols bruns et bruns rouges sur craie. Terres non submersibles de la Vallée de la Marne, de l'Aube et de la Seine. Talwegs et petites vallées.	144,05	169,48	158,69	186,72	192,89	226,92	204,46	240,54
B : Sols des plaines moyennement ondulés, assez profonds et moyennement colorés. Terres grises et blanches. Sols colorés sur graveluche.	128,20	150,81	141,61	166,60	170,91	201,08	181,16	213,15
C : Graveluches en grandes nappes. Terres peu profondes sur calcaires marneux. Fortes pentes et ruptures de pentes avec affleurement de la craie vierge. Terres froides, humides et inondables.	114,75	135,02	126,97	149,38	153,84	180,96	163,06	191,81
BRIE CHAMPENOISE								
A : Terres de limons naturellement sains ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire	110,92	130,50	121,00	143,68	147,88	173,99	156,75	184,43
B : Terres de limons humides ou drainés par l'exploitant. Pentes moyennes, souvent argileuses, d'origines géologiques variées	81,70	96,11	89,32	105,09	108,94	128,16	115,47	135,85
C : Terres de bas-fonds souvent inondables ou terres en forte pente avec présence de matériaux grossiers.	65,36	76,90	71,88	84,57	87,14	102,52	92,37	108,67
PERTHOIS								
A : Terres de limons sains ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	109,90	129,29	121,00	142,34	146,53	172,38	155,31	182,72
B : Terres de limons humides ou drainés par l'exploitant. Alluvions anciennes de la Marne peu profondes sur grève	87,14	102,52	95,88	112,79	116,55	137,13	123,54	145,35
C : Zones très mal drainées naturellement occupant généralement les fonds de vallées.	73,00	85,86	80,60	94,83	98,04	115,34	103,92	122,26
VALLAGE								
A : Terres argilo-calcaires saines ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	101,00	118,82	110,98	130,57	134,30	157,98	142,36	167,46
B : Terres de limons et terres argileuses humides ou drainées par l'exploitant.	83,24	97,92	91,01	107,07	110,98	130,57	117,64	138,40
C : Sols des dépressions humides.	69,93	82,26	76,58	90,09	93,23	109,68	98,82	116,26

VALEURS LOCATIVES DES BAUX RURAUX (SUITE)

ANNEE 2020	Baux de 9 ans		Baux de 12 ans		Baux de 18 ans		Baux de 24 ans *	
CRITERES AGRONOMIQUES	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
TARDENOIS								
A : Limons sains ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	106,82	125,67	117,59	138,36	142,42	167,56	150,96	177,61
B : Terres de limons humides ou drainés par l'exploitant. Sols des pentes plus ou moins argileuses parfois argileuses avec argiles à silex.	77,69	91,40	85,23	100,26	103,58	121,87	109,79	129,17
C : Bas-fonds humides.	58,25	68,55	63,65	74,89	77,69	91,40	82,35	96,88
BOCAGE								
A : Terres saines ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	96,77	113,84	106,67	125,48	129,75	152,64	137,53	161,80
B : Terres argilo-calcaires humides. Terres de limons humides ou drainées par l'exploitant.	73,13	86,32	80,93	95,20	97,11	114,26	102,94	121,12
C : Dépressions humides.	56,12	66,01	61,50	72,36	75,52	88,85	80,05	94,18
ARGONNE								
A : Terres franches, saines ou avec drainage en bon état de fonctionnement appartenant au propriétaire.	96,77	113,84	106,67	125,48	129,75	152,64	137,53	161,80
B : Terres avec écoulement superficiel convenable, sols de gaize. Terres de limons humides ou drainées par l'exploitant.	69,28	81,50	75,87	89,25	92,37	108,66	97,91	115,18
C : Bas-fonds humides.	57,17	67,27	62,67	73,74	76,97	90,56	81,58	95,99

PATURES CLOSES LOUEES NUES (en euros à l'hectare)

ANNEE 2020	Baux de 9 ans		Baux de 12 ans		Baux de 18 ans		Baux de 24 ans *	
	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
A : Bonnes pâtures, saines avec point d'eau. Pâtures attenantes ou proches de l'exploitation.	96,08	113,03	105,68	124,33	128,11	150,71	135,79	159,75
B : Bonnes pâtures sans point d'eau. Pâtures moyennes, humides, avec point d'eau.	80,07	94,20	88,26	103,82	106,76	125,59	113,16	133,12
C : Toutes autres pâtures ne rentrant pas dans les catégories ci-dessus.	64,06	75,36	70,45	82,90	85,40	100,47	90,53	106,50

(*) **Pour les baux de plus de 24 ans** : Il pourra être appliqué, au-delà de la 24^{ème} année, une majoration de 1 % par année supplémentaire, sur les minima et maxima des baux de 24 ans.

NOS COORDONNEES :

→ Un juriste : Antoine BERTIN
(abertin@fdsea51.fr)
→ Une assistante : Sophie PREVOST

SDPR – Complexe Agricole – Route de Suippes
51000 Châlons en Champagne

☎ 03 26 64 07 68 – Fax : 03 26 04 77 05

Site : <http://www.proprietaires-ruraux.com/>

Cette lettre ne peut se faire... sans vous !

Si vous souhaitez vous exprimer sur un sujet qui vous tient à cœur, nous vous donnons la parole dans notre lettre d'information.

Vos remarques et réactions, afin de pouvoir répondre au mieux à vos attentes en matière d'information et de communication, sont à adresser à l'adresse ci-contre.