

**Rédaction et calcul des baux ruraux  
Campagne 2023/2024**

---

---

## **1 - DES BAUX EXPRIMÉS EN MONNAIE**

Depuis la loi du 2 janvier 1995, tout nouveau bail conclu ou renouvelé doit s'exprimer en monnaie et non plus en quantité de denrées comme par le passé.

---

---

## **2 - RÉDACTION DES BAUX**

Lors de la conclusion d'un bail ou lors de son renouvellement, vous devez impérativement indiquer le montant du loyer affecté respectivement aux terres nues, aux bâtiments d'exploitation et aux bâtiments d'habitation.

- **Pour les terres nues :**

En fonction de la région naturelle où sont situées les terres (voir carte jointe), le montant du fermage doit être fixé entre le maxima et le minima (voir tableau n°1) arrêtés par le Préfet. A l'intérieur de cette fourchette, le loyer devra tenir compte de la qualité agronomique des sols, du régime de l'eau, de la structure du parcellaire, de leur environnement, du classement cadastral de la commune, etc ...

**Le loyer ainsi que les maxima et minima sont indexés sur la valeur de l'INDICE NATIONAL DES FERMAGES.**

- **Pour les bâtiments d'exploitation :**

Le loyer est calculé à partir de la surface intérieure au sol exprimée en m<sup>2</sup> multipliée par un montant en euros qui sera fixé entre des maxima et minima correspondant à la catégorie des dits bâtiments (voir tableau n° 2).

- ◆ **Catégorie 1 :**

- Hangar - bardé 4 faces avec de grandes portes (6 mètres de large minimum) ; profondeur 9 mètres minimum ; hauteur sous traits 6 mètres minimum ; sol cimenté et gouttières
- Belle grange avec une largeur de porte de 4 mètres minimum

- ◆ **Catégorie 2 :**

- hangar ou remise à matériel bardé 3 faces ; sol cimenté ou bien nivelé ; travées de 5 mètres minimum au sol ; profondeur inférieure à 9 mètres ; hauteur sous traits de 4 mètres minimum ; présence de gouttières côté entrée.

- ◆ **Catégorie 3 :**

- Hangar ou remise à matériel qui ne rentre pas dans deux premières catégories
- Autres types de bâtiments utilisables facilement (garage, atelier, ...)

- ◆ **Catégorie 4 :**

- Bâtiments anciens, utilisables mais inadaptés aux besoins de l'exploitation

- Bâtiments pouvant recevoir des animaux mais nécessitant d'être mis aux normes en vigueur (programme de maîtrise des pollutions d'origine agricole et règlement sanitaire départemental)

- **Pour les bâtiments d'habitation :**

Le loyer est calculé à partir de la surface habitable au sol exprimée en m<sup>2</sup> multipliée par un montant en euros qui sera fixé entre des maxima et minima correspondant à la catégorie des dits bâtiments (voir tableau 3)

◆ **Catégorie 1 :**

Maison de caractère ou construction de bonne qualité, régulièrement entretenue, ayant une bonne isolation thermique, des huisseries étanches et en bon état avec survitrage ou double vitrage. Installation électrique aux normes, chauffage central, salle d'eau et wc de bonne qualité. Pièces de bonnes dimensions. Abords agréables, garage ou dépendances

◆ **Catégorie 2 :**

Immeuble de qualité plus ordinaire que la catégorie 1, mais en bon état. Isolation et huisseries ordinaires, mais en état. Installation électrique en bon état, mais plus ancienne. Salle d'eau ou douche ou wc de qualité ordinaire. Pièces de dimensions plus réduites, distribution des pièces parfois inadéquate. L'ensemble répond aux normes d'habitabilité et de confort

◆ **Catégorie 3 :**

Immeuble de qualité médiocre. Entretien insuffisant. Isolation, huisseries en état moyen. Cabinet de toilette et wc insuffisants, parfois hors du logement. Agencement non fonctionnel

---

---

### **3 – INDICE NATIONAL DES FERMAGES**

---

---

Suite à la publication de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, l'indice des fermages a été réformé.

Jusqu'en 2009, l'évolution du montant des fermages payés par les exploitants agricoles était régie par la loi du 2 janvier 1995 qui posait le principe d'une indexation des fermages sur l'évolution du revenu agricole. Ces indices étaient départementalisés, l'arrêté préfectoral devant intervenir avant le 30 septembre de chaque année.

La loi de modernisation de l'agriculture du 27 juillet 2010 pose le principe d'un **indice national unique des fermages** composé :

- pour 60% de l'évolution du revenu brut d'entreprise agricole (RBEA) 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 but essentiel de cette réforme était de simplifier le système et de rendre plus homogènes les évolutions entre zones géographiques.

Le décret n°2010-1126 du 27 septembre 2010 détermine les modalités de calcul de l'indice national des fermages et de ses composantes. L'indice national des fermages et sa variation annuelle sont constatés avant le 1er octobre par arrêté du ministre en charge de l'agriculture.

Pour l'année 2023, l'indice national des fermages arrêté est de 116,46.  
La variation de l'indice des fermages appliquée au niveau de chaque département pour 2023 est la variation nationale, soit +5,63 %.

Compte tenu de ce qui précède, les valeurs actualisées des maxima et minima valables du 1<sup>er</sup> octobre 2023 au 30 septembre 2024 sont les suivantes :

**TERRES NUES : Tableau 1**

Région	Maxima 2022	Maxima 2023	Minima 2022	Minima 2023
Grande Beauce	231,29	244,31	115,65	122,16
Petite Beauce	203,21	214,65	101,6	107,32
Gâtinais Ouest	196,61	207,68	98,31	103,84
Gâtinais Est	154,19	162,87	77,09	81,43
Orléanais Ouest	169,63	179,18	84,81	89,58
Orléanais Est	106	111,97	53,01	55,99
Berry	106	111,97	53,01	55,99
Puisaye	106	111,97	53,01	55,99
Val de Loire	188,91	199,55	94,45	99,77
Val de Sologne	203,21	214,65	101,6	107,32
Sologne traditionnelle	70,53	74,5	35,26	37,25

**VALEUR LOCATIVE DES BATIMENTS D'EXPLOITATION : Tableau 2**

Valeur 2023 = (Valeur 2022 x 5,63%) + valeur 2022

Le tableau suivant donne la valeur locative des bâtiments d'exploitation pour la période allant du 1<sup>er</sup> Octobre 2023 au 30 Septembre 2024

	Cat. 1		Cat. 2		Cat. 3		Cat. 4	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
<b>MAXIMA (en €/m<sup>2</sup>)</b>	4,15	4,38	2,72	2,87	1,53	1,62	0,78	0,82
<b>MINIMA (en €/m<sup>2</sup>)</b>	2,46	2,60	1,53	1,62	0,78	0,82	0,16	0,17

**VALEUR LOCATIVE DES BATIMENTS D'HABITATION : : Tableau 3**

L'indice de référence des loyers publié par l'INSEE s'établit à 140,59 au deuxième trimestre 2023. La variation de cet indice par rapport à l'année précédente est de + 3,50 %

	Cat. 1		Cat. 2		Cat. 3	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
<b>MAXIMA (en €/m<sup>2</sup>)</b>	9,61	9,95	6,73	6,97	3,84	3,97
<b>MINIMA (en €/m<sup>2</sup>)</b>	6,24	6,46	4,37	4,52	2,5	2,59

#### **4 – CAS DES BAUX EXPRIMES EN QUANTITE (Baux contractés avant le 03.01.1996)**

Pour les baux en cours, il n'est pas nécessaire de prévoir un avenant pour transcrire le fermage en monnaie.

Par contre, les cours des denrées mentionnés dans le bail ne sont plus fixés par le Ministère (blé fermage) ou par le Préfet (autres denrées). Il faut donc actualiser les prix en fonction de l'indice national des fermages.

Ainsi pour le prix du blé fermage qui était au 1<sup>er</sup> octobre 2022 de 23,50 € le quintal, il sera au 1<sup>er</sup> octobre 2023 de :

$$23,50 + 5,63\% \times 23,50 = \underline{24,82 \text{ € / q}} \text{ soit une variation de } + 5,63 \% \text{ par rapport au prix 2022}$$

#### **COURS ACTUALISES DES DENREES :**

(cours de réf.2009 X indice 2023/100 ou valeur 2022 + 5,63 % valeur 2022)

Le tableau suivant donne les cours actualisés des denrées pour la période allant du 1<sup>er</sup> Octobre 2023 au 30 Septembre 2024.

DENRÉES	Cours de 2022 en €/q	Cours actualisés (période du 01/10/2023 au 30/09/2024) en €/q
<b>blé</b>	23,50	24,82
<b>orge</b>	20,12	21,25
<b>seigle</b>	19,30	20,39
<b>maïs</b>	20,89	22,07

### Application pratique – Exemples de calcul

---

---

#### **BAUX EXPRIMES EN MONNAIE**

---

---

Le bail porte sur 100 ha de terres nues. Le loyer annuel est de 2000 € soit 20 € / ha.

Le dernier indice connu est l'indice national soit 116,46. Sa variation par rapport à 2022 est de +5,63%.  
Le loyer annuel réactualisé est donc de :  $2000 + (5,63\% \times 2000) = 2112,6 \text{ €}$ .

---

---

#### **BAUX EXPRIMES EN DENREES**

---

---

Vous avez contracté un bail le 1<sup>er</sup> novembre 1995, d'une durée de 18 ans pour un loyer annuel de 7 quintaux d'orge par hectare, sur une superficie de 5 ha.

Le 1<sup>er</sup> novembre 2023, le montant de votre fermage sera compte tenu de la valeur de l'indice des fermages au 01.10.2023 (116,46) :

$$5 \text{ ha} \times 7 \text{ q/ha} = 35 \text{ q}$$

$$35 \text{ q} \times 21,25 \text{ €/q} = 743,75 \text{ €}$$

---

Pour tout renseignement complémentaire s'adresser à la DDT du LOIRET  
131, rue du Fg Banner 45042 ORLEANS Cedex 1 ☎ 02.38.52.47.95