

Fiche thématique n°6 :

« Calcul du montant des loyers »

Document réalisé par la



Avec le soutien de :



⊙ Fiche thématique n°6 : Calcul du montant des loyers

A l'automne 2019, ce sont les loyers de la location annuelle des parcelles pour la période du 1^{er} octobre 2018 au 30 septembre 2019 qui seront payés.

Selon l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2018, pour la période du 1^{er} octobre 2018 au 30 septembre 2019 :

L'indice de fermage est fixé à **103,05** (base 100 en 2009). La valeur de l'indice a diminué de 3,04 % par rapport à 2017.

Selon l'article 3, pour les alpages, la valeur du point est de 1,12.

METHODE – A PARTIR DE L'INDICE DE FERMAGE :

Dans le contrat de location, le montant de fermage est exprimé en € selon un indice de référence (voir exemple ci-dessous).

La présente convention est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel pour les terres de **5424€** et pour les bâtiments de **0€**, soit un loyer total de **5424€** payable au domicile du bailleur avant le **1er novembre de chaque année**.

L'indice de référence, servant de base au calcul de la valeur locative, est celui fixé par l'arrêté préfectoral du **25 septembre 2017** dans lequel l'indice est **106,28**. Le loyer sera indexé chaque année sur la variation de l'indice national des fermages, publié par arrêté ministériel et repris dans l'arrêté préfectoral annuel fixant les valeurs locatives des terres et bâtiments agricoles. La révision des bases de calcul de loyer ne pourra être effectuée qu'au moment du renouvellement de la convention.

Montant du loyer 2018 = loyer de référence X (indice 2018/ indice de référence)

Exemple 1 :

	Loyer	Indice fermage
Année de référence 2017	5424 €	106,28
2018	5424€ X (103,05/ 106,28) = 5259 €	103,05

ATTENTION : Cette méthode de calcul n'a été uniformisée au niveau national que depuis 2010. Auparavant le loyer était calculé différemment dans chaque département.

Pour éviter toute erreur dans le calcul du fermage des contrats antérieurs à 2009 il convient de procéder en 2 étapes :

1. CALCULER LE FERMAGE 2009 :

loyer 2009 = loyer fixé dans le bail x [indice 2009 (122.3) / indice qui suit la date d'effet du bail]

2. PUIS CALCULER LE FERMAGE 2018 SUR LA BASE DU FERMAGE 2009 (nouvelle base) :

loyer 2018 = loyer 2009 x [indice 2018 / indice 2009 (100)]

DATE	INDICE	% VARIATION
2000	108.7	+ 0.65 %
2001	109.4	+ 1.19 %
2002	110.7	+ 2.35 %
2003	113.3	+ 2.21 %
2004	115.8	+ 1.21 %
2005	117.2	+ 0.89 %
2006	118.2	+ 0.93 %
2007	119.3	+ 0.69 %
2008	120.1	+ 1.86 %
2009	122.3	+ 2.64 %
2009	100	
2010	98.37	- 1.63 %
2011	101.25	+ 2.92 %
2012	103.95	+ 2.67 %
2013	106.68	+ 2.63 %
2014	108.3	+ 1.52 %

Figure 1 : historique des indices en Savoie (extrait "Le fermage ou loyer" – GIDA Haute-Maurienne)