



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 22645

Texte de la question

M. Thierry Mariani appelle l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur les loyers des baux ruraux. Ces loyers évoluent aujourd'hui en fonction du revenu de l'activité agricole. Instauré en 1995 à la demande des propriétaires, ce système d'indexation des fermages est remis aujourd'hui en cause par ces mêmes bailleurs qui réclament notamment d'indexer les loyers sur l'évolution du prix foncier. Il semble cependant illogique et absurde d'indexer le loyer d'un bien mis à bail sur sa valeur patrimoniale. Peut-on imaginer que les loyers des Français évoluent en fonction du prix du mètre carré de leur logement ? Les exploitants agricoles louent des terres et des bâtiments dans le cadre de leur activité professionnelle : il semble indispensable que l'indexation des loyers en tiennent compte. Aussi, il souhaite savoir ce que le Gouvernement entend proposer autour de cette thématique lors de la prochaine réforme des fermages.

Texte de la réponse

Le statut du fermage édicté pour l'essentiel dans l'immédiat après-guerre a contribué fortement au développement de l'agriculture en France et il continue d'être très utile. Toutefois, il est indispensable que ce corps de règles juridiques qui régissent les relations entre les fermiers et les propriétaires bailleurs ne soit pas figé et qu'il évolue pour prendre en compte des changements que connaît le secteur agricole. L'évaluation actuelle du prix des fermages pour le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation résulte de la loi du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages qui a individualisé en monnaie cette composante du bail rural avec une actualisation selon la variation d'un indice départemental des fermages calculé à partir de l'évolution des Revenus bruts d'entreprise agricole à l'hectare (RBEA). La référence aux quantités de denrées et cours des denrées et donc au blé fermage a depuis cette date été abandonnée, à l'exception des loyers des terres nues portant des cultures permanentes, visées par la loi. Si le dispositif issu de 1995 s'est traduit par une légère progression des indices durant les cinq premières années, l'évolution s'est inversée depuis 2000, accentuant une baisse de rémunération des biens loués pour les propriétaires bailleurs. En conséquence, le Gouvernement s'est engagé à ouvrir le débat sur ce dossier afin d'entreprendre les modifications nécessaires pour améliorer le dispositif. Il ressort des échanges déjà organisés avec les organisations professionnelles concernées que pourrait être retenu un indice national des fermages dont la composition pourrait comprendre une répartition du Revenu net d'entreprise agricole (RNEA) national à l'hectare et de l'évolution annuelle du coût de la vie. L'indexation resterait ainsi basée en partie sur l'activité agricole.

Données clés

Auteur : [M. Thierry Mariani](#)

Circonscription : Vaucluse (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 22645

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Agriculture et pêche

Ministère attributaire : Agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 13 mai 2008, page 3911

Réponse publiée le : 10 juin 2008, page 4885