



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 24079

Texte de la question

M. Louis Guédon attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur les loyers des baux ruraux qui évoluent en fonction du revenu de l'activité agricole. Chaque département définit en effet un indice reflétant la réalité agricole locale, après accord entre les représentants départementaux des bailleurs et des preneurs. Instauré en 1995 à la demande des propriétaires, le système d'indexation des fermages est remis aujourd'hui en cause par ces mêmes bailleurs qui souhaitent l'indexation des loyers sur l'évolution du prix du foncier. Pour l'ensemble des organisations professionnelles agricoles, il n'est pas convenable d'indexer le loyer d'un bien sur sa valeur patrimoniale. Les agriculteurs souhaiteraient que les fermages continuent à être exclusivement indexés sur le revenu de l'activité agricole. Les exploitants agricoles louent des terres et des bâtiments dans le cadre de leur activité professionnelle et il est indispensable que l'indexation des loyers en tienne compte. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui faire part de sa position sur l'indexation des fermages sur les revenus de l'activité agricole et non sur l'évolution du prix du foncier comme le souhaitent les bailleurs.

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. Des échanges avec l'ensemble des organisations professionnelles concernées ont été organisés suite auxquels il a été décidé de retenir un indice national des fermages dont la composition a été arrêtée à 60 % du revenu net d'entreprise agricole (RNEA) à l'hectare constaté sur le plan national au cours des trois années précédentes et à 40 % du prix du produit intérieur brut sur la dernière année connue.

Données clés

Auteur : [M. Louis Guédon](#)

Circonscription : Vendée (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 24079

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Agriculture et pêche

Ministère attributaire : Agriculture et pêche

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 3 juin 2008, page 4564

Réponse publiée le : 22 juillet 2008, page 6354