ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 25090

Texte de la question

M. Jean-Paul Bacquet attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur la réforme du système d'indexation des loyers des baux ruraux. Depuis 1995 et à la demande des propriétaires, les loyers des baux ruraux évoluent en fonction du revenu de l'activité agricole : chaque département définit un indice, reflétant la réalité agricole locale, après accord entre les représentants départementaux des bailleurs et des preneurs. Aujourd'hui, ce système d'indexation des fermages est remis en cause par les bailleurs qui souhaitent indexer les loyers sur l'évolution du prix du foncier. Pour les organisations professionnelles agricoles, il est inconcevable d'indexer le loyer d'un bien mis à bail sur sa valeur patrimoniale. En effet, en suivant l'évolution du prix du foncier, les loyers des baux ruraux risquent d'être soumis à des variations et des surenchérissements dans les zones périurbaines, incomparables avec l'évolution du revenu agricole. Il apparaît donc nécessaire que, dans le cadre d'une prochaine réforme des fermages, l'indexation des loyers reste fixée en fonction du revenu agricole. Il lui demande donc d'indiquer s'il entend répondre favorablement à la demande des organisations professionnelles.

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. Jean-Paul Bacquet
Circonscription : Puy-de-Dôme (4e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE25090

Numéro de la question : 25090
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Agriculture et pêche
Ministère attributaire : Agriculture et pêche

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 17 juin 2008, page 4981
Réponse publiée le : 22 juillet 2008, page 6359