



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 27796

Texte de la question

M. Michel Sapin 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. Aujourd'hui, chaque département définit un indice reflétant la réalité agricole après accord entre les représentants des bailleurs et des preneurs. Les propriétaires ont obtenu en 1995 une réforme de l'indexation des loyers des baux ruraux. Les loyers des baux ruraux évoluent en fonction du revenu agricole. Les propriétaires souhaitent maintenant que les loyers soient indexés sur l'évolution du prix du foncier. Le fermage est la contrepartie d'une mise à disposition faite par le bailleur. Pour les agriculteurs, il s'agit d'une location professionnelle grâce à laquelle ils tirent un revenu. L'évolution de ce loyer ne peut donc qu'être indexée sur le revenu de l'activité agricole. Pour les organisations professionnelles agricoles, le système d'indexation de leur loyer ne doit pas être une exception. Aujourd'hui, aucun loyer n'est indexé sur la valeur du bien mis à bail. Il apparaît donc nécessaire que, dans le cadre d'une prochaine réforme des fermages, le système de calcul des baux ruraux reste fondé sur l'activité agricole. Il lui demande donc de bien vouloir lui préciser les intentions du Gouvernement en la matière.

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. Michel Sapin](#)

Circonscription : Indre (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 27796

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Agriculture et pêche

Ministère attributaire : Agriculture et pêche

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 22 juillet 2008, page 6270

Réponse publiée le : 19 août 2008, page 7081