



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 29774

Texte de la question

M. Jean-Marie Morisset appelle l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur les préoccupations des propriétaires de terres agricoles suite au projet de réforme de l'indexation des fermages. En effet, 70 % des terres agricoles sont louées par des propriétaires dont la surface moyenne ne dépasse pas 7 hectares. Le fermage constitue bien souvent un complément de retraite non négligeable. En prenant comme référence le revenu net d'entreprise agricole au lieu du revenu brut agricole, les propriétaires de terres agricoles craignent que leurs revenus continuent de baisser. Pour être au plus près des réalités économiques, ils proposent de retenir une indexation fondée sur le prix du foncier. C'est pourquoi, il lui demande de bien vouloir lui indiquer la suite qu'il entendra réserver à cette requête.

Texte de la réponse

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). Si ce dispositif issu de 1995 s'est traduit par une légère progression des indices durant les cinq premières années, l'évolution s'est inversée à compter de 2000 jusqu'en 2006 conduisant à une baisse de rémunération des biens loués pour les propriétaires bailleurs. En conséquence, le Gouvernement a ouvert une concertation avec l'ensemble des organisations professionnelles concernées afin de définir les modifications nécessaires pour améliorer le dispositif. Il a été décidé afin d'éviter les disparités régionales des indices des fermages de retenir une indexation unique applicable au niveau national. Des divergences subsistaient cependant entre les parties sur la composition de ce nouvel indice national des fermages notamment sur l'opportunité de prendre en compte l'évolution du prix des terres. Concernant cette référence au prix des terres, les services du ministère de l'agriculture et de la pêche ont conduit une expertise précise. Il en est ressorti clairement que contrairement aux données concernant le revenu agricole, les chiffres relatifs aux prix des terres comme par exemple ceux publiés chaque année par le ministère de l'agriculture et de la pêche dans le cadre d'un barème qui n'est qu'indicatif, ne font l'objet d'aucun examen critique ni d'aucune validation par un comité d'experts. Par ailleurs, l'évolution récente du marché foncier, avec une forte concurrence pour les usages non agricoles, rend plus difficile encore l'estimation d'un prix des terres agricoles à des niveaux géographiques fins. Pour des raisons techniques donc, cette référence n'a pas pu être retenue pour l'indexation du prix des fermages. Toutefois, pour apporter aux bailleurs une sécurité sur le niveau de leurs loyers, il a été décidé que l'indice national des fermages reposerait pour 40 % de sa valeur sur l'évolution du niveau général des prix, et pour 60 %, sur celle du revenu agricole à l'hectare. Concernant cette dernière composante de l'indice, plusieurs références technico-économiques peuvent être retenues. La loi du 2 janvier 1995 avait pris en compte le revenu brut d'entreprise agricole à l'hectare (RBEA) et c'est cette composante qui a été retenue pour la référence en cours de l'indexation des fermages.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marie Morisset](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 29774

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Agriculture et pêche

Ministère attributaire : Agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 août 2008, page 7263

Réponse publiée le : 11 novembre 2008, page 9744