



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 32934

Texte de la question

M. Richard Dell'Agnola attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur les inquiétudes exprimées par les propriétaires ruraux concernant le projet de réforme de l'indexation des fermages. Le Gouvernement a récemment arbitré ce projet de réforme de l'indice de fermage sur la base de 60 % du revenu net d'entreprise agricole par hectare constaté sur le plan national au cours des trois dernières années et de 40 % du prix du produit intérieur brut sur la dernière année connue. Ce choix ne correspond pas aux propos tenus par Nicolas Sarkozy, alors candidat à l'élection présidentielle, en avril 2007 lors du congrès de la Fédération nationale de la propriété privée rurale (FNPPR). Il déclarait alors: "Il me semble que l'urgence devrait être de réviser le mode de fixation de l'indice du fermage qui sert au calcul des loyers. Les modalités actuelles sont déconnectées des réalités. Elles sont différentes d'un département à l'autre et sont peu en phase avec l'attente des bailleurs et des preneurs. Dans de trop nombreux cas, le montant du fermage baisse alors même que le coût de la vie et les prélèvements obligatoires augmentent. Les agriculteurs eux-mêmes savent que cette situation n'est ni juste ni tenable". Cette réforme étant très attendue, les propriétaires ruraux craignent de voir leurs revenus fonciers baisser considérablement, alors même que le fermage constitue bien souvent un complément de retraite non négligeable. Il lui demande, en conséquence, pourquoi le Gouvernement n'a pas retenu une indexation fondée sur le prix du foncier.

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. Les chiffres relatifs aux prix des terres ne font l'objet 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 de terres agricoles, à des niveaux géographiques fins. Pour ces raisons, 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.

Données clés

Auteur : [M. Richard Dell'Agnola](#)

Circonscription : Val-de-Marne (12^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 32934

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Agriculture et pêche

Ministère attributaire : Agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 21 octobre 2008, page 8912

Réponse publiée le : 9 décembre 2008, page 10670