



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 34149

Texte de la question

M. André Chassaigne attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur les conséquences d'une réforme du système d'indexation des loyers des baux ruraux. Les loyers des baux ruraux évoluent depuis 1995 en fonction du revenu de l'activité agricole, sur la base d'un indice départemental reflétant la réalité agricole locale. La demande des propriétaires fonciers de réformer ce système a été récemment retenue, en contradiction avec les revendications des organisations syndicales et professionnelles agricoles, et une concertation a été engagée sur un projet de réforme du calcul des loyers des fermages. Récemment, les échanges avec les organisations professionnelles et les représentants des bailleurs concernés ont amené à prendre une position sur « la création d'un indice national des fermages dont la composition prendrait en compte à 60 % le revenu net d'entreprise agricole 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 ». La mise en place d'un indice national fondé sur des « moyennes » nationales de revenus des exploitations risque de pénaliser fortement les exploitations les plus fragiles financièrement et les systèmes de production herbagers, largement dépendant des fermages. Il s'agit d'une atteinte indéniable à la prise en compte des réalités économiques agricoles locales au bénéfice des seuls propriétaires fonciers. Alors que les exploitations des systèmes d'élevage se trouvent dans des situations dramatiques résultant d'une politique agricole commune volontairement inadaptée et d'une crise sanitaire qui s'inscrit dans la durée, une nouvelle décision allant dans le sens d'un renchérissement des coûts du fermage ferait figure de provocation. En conséquence, il lui demande s'il compte revenir sur les annonces faites en matière de réforme du calcul des fermages, et s'il privilégie une approche centrée sur les revenus des exploitations à l'échelle locale ou départementale plutôt que nationale. D'autre part, il souhaiterait connaître le calendrier et les modalités de mise en oeuvre si une telle réforme devait être engagée dans les prochains mois.

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. La réforme ne concerne que les modalités de l'indexation du fermage (terres nues et bâtiments d'exploitation). Elle n'a pas d'incidence sur l'évaluation du loyer lors de la conclusion du bail qui résulte d'un accord contractuel à l'intérieur du barème préfectoral déterminant les minima et maxima des valeurs locatives dans le département considéré. Les parties contractantes ayant la possibilité conformément à la loi de

réviser l'évaluation du prix du bail lors du renouvellement. 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 été retenue pour l'indexation du prix du fermage. Il a été décidé que l'indice national 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 prévu le revenu brut d'entreprise agricole à l'hectare (RBEA) et c'est cette composante qui a été retenue pour la réforme en cours de l'indexation des fermages, de façon à ce que les préoccupations de tous soient prises en compte dans le nouveau dispositif. Cette proposition modifiant l'article L. 411-11 du code rural relatif au prix du bail sera prochainement traduite dans un texte législatif.

Données clés

Auteur : [M. André Chassaigne](#)

Circonscription : Puy-de-Dôme (5^e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34149

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Agriculture et pêche

Ministère attributaire : Agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 novembre 2008, page 9422

Réponse publiée le : 23 décembre 2008, page 11108