



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 34150

Texte de la question

M. André Gerin attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur le projet de réforme de l'indexation des fermages. Depuis 1995, l'évolution des loyers s'établit selon la variation d'indices nationaux agricoles à partir desquels chaque département a créé un indice censé refléter la réalité agricole locale. Aujourd'hui, certains bailleurs réclament une indexation sur l'évolution du prix du foncier, ce qui reviendrait à dissocier le loyer de l'activité exercée, ce qui suscite l'inquiétude des exploitants en location. Le Gouvernement avait arbitré ce différend en retenant le principe d'un indice national des fermages composé à 60 % du revenu net d'entreprise agricole (RNEA) et 40 % du produit intérieur brut (PIB). Il souhaiterait connaître ses intentions, au final, sur le contenu de cette réforme.

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 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 brut d'entreprise agricole à l'hectare (RBEA).

Données clés

Auteur : [M. André Gerin](#)

Circonscription : Rhône (14^e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34150

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 : 9 décembre 2008, page 10672