



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## baux ruraux

Question écrite n° 34833

### Texte de la question

M. François Sauvadet indique à M. le ministre de l'agriculture et de la pêche qu'il souhaite connaître les intentions du Gouvernement concernant la réforme du fermage et du calcul des loyers des baux ruraux. En effet, depuis 1995, le loyer des baux ruraux est indexé sur le revenu de l'activité agricole. Le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation est ainsi fixé par un indice des fermages couplant l'évolution du revenu brut d'entreprise agricole national et le revenu brut d'exploitation agricole. Chaque département définit cet indice retraçant la réalité agricole, après accord entre les représentants des bailleurs et des preneurs. Face au renchérissement du prix du foncier, les propriétaires bailleurs souhaiteraient que ce critère soit désormais pris en compte dans la fixation des loyers des baux ruraux, provoquant l'inquiétude des organisations professionnelles et des agriculteurs qui craignent des variations sans commune mesure avec l'évolution du revenu agricole.

### 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. François Sauvadet](#)

**Circonscription :** Côte-d'Or (4<sup>e</sup> circonscription) - Nouveau Centre

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 34833

**Rubrique** : Baux

**Ministère interrogé** : Agriculture et pêche

**Ministère attributaire** : Agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 11 novembre 2008, page 9645

**Réponse publiée le** : 16 décembre 2008, page 10915