



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 34834

## Texte de la question

M. Jacques Desallangre attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur le projet de réforme de l'indexation des fermages. Il semblerait que le Gouvernement ait fait le choix de privilégier une indexation fondée sur le revenu généré par l'exploitation. Ce choix ne semble pas pertinent car ce produit est totalement indépendant de la volonté du propriétaire qui pourrait se voir imposer une base de calcul dévalorisée en raison du type de production choisie par le fermier. Il serait difficilement compréhensible que le prix du bail soit indexé sur un indice dont l'évolution est entre les mains du preneur. En conséquence, il semblerait plus légitime de choisir comme base principale d'indexation une valeur moins contestable fondée par exemple sur l'évolution du prix du foncier. Cette indexation serait d'autant plus légitime qu'elle porte sur le prix du bien loué et que son évolution reflète la valeur du bien mise à disposition pour le bien du contrat de fermage. Il lui demande de bien vouloir envisager la modification de son projet de réforme de l'indice de fermage.

## 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. Jacques Desallangre](#)

**Circonscription :** Aisne (4<sup>e</sup> circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 34834

**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