



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 36499

Texte de la question

M. Christian Eckert 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 le 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 déclarations tenues par Nicolas Sarkozy, alors candidat à l'élection présidentielle de 2007, lors du congrès de la Fédération nationale de la propriété privée rurale (FNPPR), qui déclarait « qu'il lui semblait urgent de réviser le mode de fixation de l'indice du fermage qui sert au calcul des loyers, car déconnecté des réalités, différent d'un département à l'autre et peu en phase avec l'attente des bailleurs et des preneurs ». Aussi, il lui demande pour quelle raison 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. Concernant cette référence au prix des terres, les services du ministère de l'agriculture et de la pêche (MAP) 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 MAP 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 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. Christian Eckert](#)

Circonscription : Meurthe-et-Moselle (7^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 36499

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Agriculture et pêche

Ministère attributaire : Agriculture et pêche

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 2 décembre 2008, page 10316

Réponse publiée le : 13 janvier 2009, page 263