



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 36987

Texte de la question

M. Patrice Verchère appelle l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur la réforme de l'indexation des fermages. Aujourd'hui, 75 % des terres agricoles (90 % pour le département du Rhône) sont exploitées en location, l'installation de jeunes agriculteurs reposent désormais essentiellement sur le fermage. C'est pourquoi la réforme de l'indice des fermages est l'une des préoccupations majeures des fermiers. Ces derniers, à juste titre, sont très attachés à conserver une indexation basée majoritairement sur l'évolution du revenu agricole. Ainsi, même si la proposition faite par son ministère ne correspond pas à la solution initialement défendue par les fermiers, il semblerait que la solution retenue soit un bon compromis. L'indexation se ferait sur la base de 60 % du revenu net d'entreprise agricole par hectare constaté sur le plan national et de 40 % du prix du produit intérieur brut. Cette option permettrait d'apporter aux bailleurs une sécurité sur le niveau de leurs loyers qui avaient tendance à stagner voire diminuer ces dernières années et d'avoir une augmentation des loyers acceptables pour les fermiers. Par conséquent, il souhaiterait connaître à quelle date cette nouvelle indexation sera applicable et si elle fera l'objet d'une loi.

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 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 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 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 reposera sur 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 pris en compte 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. 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. Patrice Verchère](#)

Circonscription : Rhône (8^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 36987

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Agriculture et pêche

Ministère attributaire : Agriculture et pêche

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 9 décembre 2008, page 10571

Réponse publiée le : 27 janvier 2009, page 723