ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 36989

Texte de la question

M. Jean-Paul Bacquet attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur la réforme de l'indice des fermages. La concertation pour la réforme du calcul du prix de fermage a abouti à une nouvelle orientation aujourd'hui critiquée et qui ne semble pas correspondre à l'intérêt général des parties au dossier. La solution d'organiser l'évolution de l'indice de fermage composé pour 60 % du revenu net des exploitations agricoles et pour 40 % de l'évolution de l'indice des prix à la consommation apparaît inadaptée. Si on peut certes se réjouir de la simplification d'un système complexe, l'indexation sur le RNEA n'est pas satisfaisante. L'évolution sur une longue période est stagnante et trop dépendante des décisions de gestion des exploitations agricoles en matière d'investissement. Ainsi, l'union départementale des syndicats d'exploitants agricoles du Puy-de-Dôme propose l'utilisation du revenu brut d'exploitation agricole à l'hectare comme indice d'évolution du prix du fermage. Enfin, celui-ci réaffirme une nouvelle fois la nécessité de ne pas faire évoluer l'indice de fermage en fonction des prix du foncier. Il lui demande donc d'indiquer s'il entend revenir sur le mode de fixation des prix du fermage afin de ne pas rompre avec les équilibres acquis.

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, comme 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 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. 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.

Données clés

Auteur : M. Jean-Paul Bacquet
Circonscription : Puy-de-Dôme (4e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 36989
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