



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 39234

Texte de la question

M. Olivier Dussopt attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur les préoccupations des organisations professionnelles agricoles concernant l'actuelle réforme du système d'indexation des loyers des baux ruraux. Les récentes négociations avec les partenaires concernés ont abouti à arrêter le calcul de cet indice sur la base de 60 % du revenu net d'entreprise agricole à l'hectare constaté sur le plan national et de 40 % du prix du produit intérieur brut sur la dernière année connue. Si ces éléments sont de nature à rassurer les exploitants agricoles, certains craignent une levée de bouclier des propriétaires pour qui l'indexation sur le prix du foncier serait plus rentable. Si la réforme, non achevée, devait aller dans ce sens, c'est-à-dire indexer le fermage sur des critères étrangers à l'activité exercée, nous assisterions à des évolutions de prix tout à fait inconsidérées et inadmissibles pour les exploitants. Dans ces conditions, il souhaite connaître la position du Gouvernement sur cette question.

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. La réforme ne concerne que les modalités de l'indexation du fermage (terres nues et bâtiments d'exploitation). Elle n'a pas d'incidence sur l'évaluation du loyer lors de la conclusion du bail qui résulte d'un accord contractuel à l'intérieur du barème préfectoral déterminant les minima et maxima des valeurs locatives dans le département considéré. Les parties contractantes ayant la possibilité conformément à la loi de réviser l'évaluation du prix du bail lors du renouvellement. 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 été retenue pour l'indexation du prix du fermage. Il a été décidé que l'indice national 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 prévu 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, de façon à ce que les préoccupations de tous soient prises en compte dans le nouveau dispositif. 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. Olivier Dussopt](#)

Circonscription : Ardèche (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 39234

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Agriculture et pêche

Ministère attributaire : Agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 6 janvier 2009, page 20

Réponse publiée le : 10 février 2009, page 1301