



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 26185

Texte de la question

M. Jacques Valax attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur les inquiétudes des exploitants agricoles qui craignent dans le cadre du projet de réforme des fermages une modification du calcul des loyers des terres à fermer. Actuellement, les loyers des baux ruraux sont indexés en fonction du revenu de l'activité agricole. Chaque département définit un indice retraçant la réalité agricole après accord entre les représentants des bailleurs et des preneurs. Il semblerait que le Gouvernement souhaite que le système d'indexation actuel soit remis en cause au profit d'un calcul fondé sur l'évolution du prix du foncier. Les exploitants agricoles considèrent que les terres et les bâtiments sont loués pour l'exercice d'une activité professionnelle ; il est donc logique que le revenu de cette activité reste la référence pour l'indexation du fermage. Il souhaiterait donc connaître sa position sur ce dossier et s'il envisage réellement de modifier le système de calcul des baux ruraux.

Texte de la réponse

Le statut du fermage édicté pour l'essentiel dans l'immédiat après-guerre a contribué fortement au développement de l'agriculture en France et il continue d'être très utile. Toutefois il est indispensable que ce corps de règles juridiques qui régissent les relations entre les fermiers et les propriétaires bailleurs ne soit pas figé et qu'il évolue pour prendre en compte des changements que connaît le secteur agricole. 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). La référence aux quantités de denrées et cours des denrées et donc au blé fermage a depuis cette date été abandonnée, à l'exception des loyers des terres nues portant des cultures permanentes, visées par la loi. Si le dispositif issu de 1995 s'est traduit par une légère progression des indices durant les cinq premières années, l'évolution s'est inversée depuis 2000, accentuant une baisse de rémunération des biens loués pour les propriétaires bailleurs. En conséquence, le Gouvernement s'est engagé à ouvrir le débat sur ce dossier afin d'entreprendre les modifications nécessaires pour améliorer le dispositif. Des échanges avec l'ensemble des organisations professionnelles concernées ont été organisés suite auxquels il a été décidé de retenir un indice national des fermages dont la composition a été arrêtée à 60 % du revenu net d'entreprise agricole (RNEA) à l'hectare constaté sur le plan national au cours des trois années précédentes et à 40 % du prix du produit intérieur brut sur la dernière année connue.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Valax](#)

Circonscription : Tarn (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 26185

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Agriculture et pêche
Ministère attributaire : Agriculture et pêche

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 1er juillet 2008, page 5526

Réponse publiée le : 5 août 2008, page 6744