



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 29941

Texte de la question

M. Jean-Marie Sermier attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur l'indexation des fermages. En avril 2007, devant le 47e congrès de la Fédération nationale de la propriété privée rurale (FNPPR), le Président de la République, alors candidat, avait déclaré vouloir réviser le mode de fixation de l'indice du fermage, estimant qu'il était déconnecté de la réalité. Les propriétaires ruraux y voyaient là enfin un retour vers plus de justice. À de très nombreuses reprises et dans cet objectif, la FNPPR a émis le souhait de voir une indexation sur le prix du foncier. Or, il s'avère que l'option retenue soit une indexation sur 60 % du revenu net d'entreprise agricole 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. Dès lors, les propriétaires fonciers craignent que cette solution ne conduise à une baisse inévitable de leur revenu foncier, qui pour beaucoup, constitue un complément de retraite. Ils en déduisent que la décision prise va à l'encontre de l'annonce précitée. Il souhaiterait connaître les raisons qui ont conduit le Gouvernement à retenir cette base de calcul plutôt que celle proposée par la FNPPR.

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 référence en cours de l'indexation des fermages.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marie Sermier](#)

Circonscription : Jura (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 29941

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Agriculture et pêche

Ministère attributaire : Agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 septembre 2008, page 7475

Réponse publiée le : 11 novembre 2008, page 9744