



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## baux ruraux

Question écrite n° 30573

### Texte de la question

M. Georges Tron attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur les inquiétudes des propriétaires de terres agricoles qui voient leurs revenus baisser depuis plusieurs années et qui redoutent que la nouvelle composition de l'indice national des fermages ne permette de mettre fin à cette tendance. En effet, la France est constituée d'environ 4 millions de propriétaires dont 75 % des terres sont louées et dont la surface moyenne se situe aux alentours de 7 hectares. L'indice de fermage serait arrêté 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. Alors que le fermage constitue un complément de retraite pour de nombreux anciens exploitants aux retraites faibles, les propriétaires craignent une nouvelle baisse de leurs revenus et donc de leur pouvoir d'achat. D'autres solutions paraissent envisageables, notamment une indexation sur le prix du foncier. En conséquence, il lui demande quelles mesures le Gouvernement compte prendre pour répondre à l'attente des propriétaires fonciers.

### 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. Les chiffres relatifs aux prix des terres ne font l'objet 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 ces raisons, 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.

### Données clés

**Auteur :** [M. Georges Tron](#)

**Circonscription :** Essonne (9<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question** : 30573

**Rubrique** : Baux

**Ministère interrogé** : Agriculture et pêche

**Ministère attributaire** : Agriculture et pêche

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 16 septembre 2008, page 7912

**Réponse publiée le** : 28 octobre 2008, page 9232