



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 31336

Texte de la question

M. Yves Nicolin attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur la réforme de l'indexation des fermages. Une décision aurait été récemment prise afin d'indexer le prix des fermages sur la base de 60 % du revenu net d'entreprise agricole par hectare constaté sur le plan national au cours des trois dernières années et de 40 % du prix du produit intérieur brut sur la dernière année connue. La France compte 4 millions de propriétaires (soit 10 fois plus que d'exploitants). 75 % de terres agricoles sont louées par des propriétaires dont la surface moyenne ne dépasse pas 7 hectares. En outre, le fermage constitue une retraite complémentaire non négligeable, qui plus est lorsque ces mêmes bailleurs sont des anciens exploitants dont les retraites agricoles sont peu élevées. Il apparaît ainsi plus cohérent, plus en phase avec les réalités économiques et conforme aux engagements pris par le Président de la République, d'indexer le prix du fermage en prenant comme paramètre principal le prix du foncier, puisque la seule action des propriétaires est de louer de la terre. Aussi, il lui demande de bien vouloir reconsidérer le mode de calcul de l'indexation des fermages.

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.

Données clés

Auteur : [M. Yves Nicolin](#)

Circonscription : Loire (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 31336

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Agriculture et pêche

Ministère attributaire : Agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 30 septembre 2008, page 8282

Réponse publiée le : 11 novembre 2008, page 9746