



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 33564

Texte de la question

M. Louis Cosyns attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur la réforme de l'indexation des fermages. La réponse à sa question n° 28907 relative à la décision qui aurait été 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 a fait se multiplier les contestations des propriétaires ruraux qui rappellent les engagements du Président de la République pris devant eux à l'occasion de leur congrès d'avril 2007. Par ailleurs, 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 d'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 lui indiquer s'il entend réviser le projet de réforme du 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. 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 de 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. Louis Cosyns](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 33564

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Agriculture et pêche

Ministère attributaire : Agriculture et pêche

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 28 octobre 2008, page 9132

Réponse publiée le : 9 décembre 2008, page 10670