



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 35874

## Texte de la question

M. Marc Goua attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur le projet de réforme de l'indexation des fermages. Depuis 1995, l'évolution des loyers s'établit selon la variation d'indices nationaux agricoles à partir desquels chaque département a créé un indice censé refléter la réalité agricole locale. Aujourd'hui, certains bailleurs réclament une indexation sur l'évolution du prix du foncier, ce qui reviendrait à dissocier le loyer de l'activité exercée, ce qui suscite l'inquiétude des exploitants en location. Le Gouvernement avait arbitré ce différend, en retenant le principe d'un indice national des fermages composé à 60 % du revenu net d'entreprise agricole (RNEA) et 40 % du produit intérieur brut (PIB). Il souhaiterait connaître ses intentions, au final, sur le contenu de cette réforme.

## 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. La réforme ne concerne que les modalités de l'indexation du fermage (terres nues et bâtiments d'exploitation). Elle n'a pas d'incidence sur l'évaluation du loyer lors de la conclusion du bail qui résulte d'un accord contractuel à l'intérieur du barème préfectoral déterminant les minima et maxima des valeurs locatives dans le département considéré. Les parties contractantes ayant la possibilité conformément à la loi de réviser l'évaluation du prix du bail lors du renouvellement. 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 (MAP) 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 MAP 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 été retenue pour l'indexation du prix du fermage. Il a été décidé que l'indice national 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 prévu le revenu brut d'entreprise agricole à l'hectare

(RBEA) et c'est cette composante qui a été retenue pour la réforme en cours de l'indexation des fermages, de façon à ce que les préoccupations de tous soient prises en compte dans le nouveau dispositif. Cette proposition modifiant l'article L. 411-11 du code rural relatif au prix du bail sera prochainement traduite dans un texte législatif.

## Données clés

**Auteur :** [M. Marc Goua](#)

**Circonscription :** Maine-et-Loire (2<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 35874

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** Agriculture et pêche

**Ministère attributaire :** Agriculture et pêche

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 25 novembre 2008, page 10072

**Réponse publiée le :** 13 janvier 2009, page 259