



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 37606

Texte de la question

M. Jean-Pierre Gorges attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur les négociations en cours sur la révision des critères de fixation de l'indice des fermages. Un accord en cours prévoyait les principes applicables, mais il semblerait que cet accord soit remis en cause. Il lui demande de bien vouloir lui préciser la situation actuelle et les termes de cette négociation.

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 2 000, 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 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 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 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. Jean-Pierre Gorges](#)

Circonscription : Eure-et-Loir (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 37606

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Agriculture et pêche

Ministère attributaire : Agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 16 décembre 2008, page 10786

Réponse publiée le : 10 février 2009, page 1302