



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux ruraux

Question écrite n° 38913

Texte de la question

M. Jean Launay attire l'attention de M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur la future réforme des fermages. A la suite d'une concertation avec l'ensemble des organisations professionnelles agricoles, un compromis a abouti entre propriétaires bailleurs et agriculteurs fermiers sur la future réforme des fermages, sur la base de 60 % du revenu net d'entreprise agricole par hectare constaté sur le plan national et de 40 % du prix du produit intérieur brut. L'équilibre de cet accord devrait permettre d'asseoir l'évolution des loyers sur une base économique solide, prenant en considération les fluctuations du coût de la vie supporté par les propriétaires et exploitants agricoles. Aussi, Il lui demande si le Gouvernement confirme, et dans quels délais, son intention de traduire ces propositions en texte législatif, conformément à la volonté d'un grand nombre de professionnels.

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 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 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. Jean Launay](#)

Circonscription : Lot (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 38913

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Agriculture et pêche

Ministère attributaire : Agriculture et pêche

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 30 décembre 2008, page 11247

Réponse publiée le : 10 février 2009, page 1301