

N° 588
SÉNAT

TROISIÈME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1993 - 1994

Annexe au procès-verbal de la séance du 6 juillet 1994.

RAPPORT

FAIT

*au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan (1) sur
le projet de loi relatif au prix des fermages,*

Par M. Alain PLUCHET,

Senateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Jean François-Poncet, *président* ; Philippe François, Henri Revol, Robert Laucournet, Jean Huchon, *vice-présidents* ; William Chervy, Francisque Collomb, Jean-Paul Emin, François Gerbaud, Louis Minetti, *secrétaires* ; Henri Bangou, Bernard Barraux, Jacques Bellanger, Georges Berchet, Roger Besse, Jean Besson, Marcel Bony, Didier Borotra, Jean Boyer, Jacques Braconnier, Robert Calmejane, Louis de Catueian, Joseph Caupert, Raymond Cayrel, Gérard César, Roland Courteau, Marcel Daunay, Désiré Debavelaere, Jean Delaneau, Jean-Pierre Demerliat, Rodolphe Désiré, Michel Doublet, Pierre Dumas, Mme Josette Durrieu, MM. Bernard Dussaut, Jean Faure, André Fosset, Aubert Garcia, Charles Ginésy, Jean Grandon, Georges Gruillot, Mme Anne Heinis, MM. Rémi Herment, Bernard Hugo, Roger Husson, Pierre Lacour, Gérard Larcher, Jean-François Le Grand, Charles-Edmond Lenglet, Félix Leyzour, Maurice Lombard, René Marquès, François Mathieu, Serge Mathieu, Jacques de Menou, Louis Mercier, Gérard Miquel, Louis Moinard, Paul Moreau, Joseph Ostermann, Albert Pen, Jean Pépin, Daniel Percheron, Jean Peyrafitte, Alain Pluchet, Jean Pouchet, André Pourny, Henri de Raincourt, Paul Raoult, Jean-Marie Rausch, Roger Rigaudière, Jean-Jacques Robert, Jacques Rocca Serra, Jean Roger, Josselin de Rohan, Raymond Soucaret, Michel Souplet, Fernand Tardy.

Voir le numéro :
Sénat : 511 (1993-1994).

Agriculture.

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
INTRODUCTION	5
EXPOSÉ GÉNÉRAL	7
I. LE PRIX DU FERMAGE	7
A. LA FIXATION DU PRIX	7
1. Fixation des maxima et minima	8
2. Fixation du fermage par les parties	9
B. LE RÈGLEMENT DU PRIX DU BAIL	10
C. L'INDEXATION	11
D. LA SITUATION DANS LES AUTRES ETATS DE LA COMMUNAUTÉ	13
II. UNE RÉFORME NÉCESSAIRE	15
A. UNE INADAPTATION CROISSANTE AUX RÉALITÉS ÉCONOMIQUES CONTEMPORAINES	16
1. Les évolutions contrastées des différents indicateurs	16
2. La baisse du prix des fermages	17
3. Des conséquences préoccupantes sur l'accès au foncier	19
B. UN SYSTÈME CONDAMNÉ PAR LA RÉFORME DE LA POLITIQUE AGRICOLE COMMUNE	23
III. L'ÉCONOMIE DU PROJET DE LOI ET LA POSITION DE VOTRE COMMISSION	24
A. LES TRAVAUX PRÉPARATOIRES	24
1. Le rapport Duboz	24
<i>a) Le constat</i>	24
<i>b) Les propositions : la fixation du prix en monnaie et son indexation</i>	25
2. Le rapport Delaneau	26
<i>a) L'analyse de la position des différentes parties</i>	27
<i>b) Les propositions</i>	28

	<u>Pages</u>
B. LES GRANDES LIGNES DU PROJET DE LOI	30
1. La fixation du prix des fermages en monnaie	30
2. L'indexation	31
3. Le paiement du prix	32
C. LA POSITION DE VOTRE COMMISSION	32
1. Préciser les différents indicateurs susceptibles d'être retenus	33
2. Permettre plus de souplesse dans l'application de la réforme	43
3. Garantir une mise en oeuvre rapide de la réforme	43
EXAMEN DES ARTICLES	45
<i>Article premier</i> (article L.411-11 du code rural) - Fixation du prix du bail en monnaie - Indexation	45
<i>Article 2</i> (Article L.411-12 du code rural) - Règlement du prix du bail	50
<i>Article 3</i> - Equivalence des maxima et des minima	50
<i>Article 4</i> - Application aux baux en cours	51
<i>Article 5</i> - Dispositions applicables aux baux conclus ou renouvelés dans un délai d'un an	52
<i>Article additionnel après l'article 5</i> - Rapport au Parlement	53
TABLEAU COMPARATIF	55
ANNEXE : Rapport de M. Jean DELANEAU	

Mesdames, Messieurs,

La modernisation du statut du fermage fait partie, comme l'a souligné M. le ministre de l'Agriculture et de la Pêche devant le Sénat le 9 juin dernier, «*des chantiers qu'il faut ouvrir, sans a priori*».

50 ans après les textes qui en ont posé les principes ⁽¹⁾, il n'est sans doute pas étonnant que cet imposant édifice législatif et réglementaire ne soit plus, aujourd'hui, toujours adapté aux réalités agricoles contemporaines.

Comme l'ordonnance de 1945 sur les prix, le statut du fermage correspond à la logique d'une économie administrée où la liberté contractuelle des parties, enfermée dans des prescriptions d'ordre public, est singulièrement réduite.

Mais, contrairement à l'ordonnance sur les prix, le statut du fermage continue, pour l'essentiel, à s'inscrire dans cette logique. Les nombreux aménagements successifs ⁽²⁾ qui lui ont été apportés tendent, pour l'essentiel, à renforcer la stabilité du preneur et à accroître sa liberté d'exploitation sur le fonds donné à bail.

Evidemment souhaitable, cette évolution a cependant occulté la nécessité d'apporter à ce statut les autres aménagements qu'aurait exigé le bouleversement qu'a connu et connaît l'activité agricole.

Au point qu'aujourd'hui, il est patent que le statut du fermage ne permet pas de prendre en compte les évolutions récentes : que l'on songe au lancinant problème des «droits à produire», aux

⁽¹⁾ les actes dits lois du 15 juillet 1942 et du 4 septembre 1943, mais surtout l'ordonnance «fondatrice» du 17 octobre 1945, modifiée par la loi du 13 avril 1946.

⁽²⁾ Principalement : les lois du 30 décembre 1963, du 31 décembre 1970, du 15 juillet 1975, la loi d'orientation agricole du 4 juillet 1980, la loi du 1er août 1985.

conditions d'exercice d'activités de diversification -notamment touristiques- dans un «immeuble à usage agricole», à l'application de prescriptions environnementales, en particulier la mise aux normes des bâtiments d'exploitation, ou encore aux conditions de mise en oeuvre de la politique de reboisement des terres agricoles...

Dans ces différents cas, les dispositions actuelles du statut ne permettent pas de régler, dans le respect des intérêts des différentes parties, les problèmes nouveaux qui se posent.

Le présent projet de loi n'a pas l'ambition de procéder à une refonte de ce statut, ni même d'y apporter les aménagements les plus urgents. Il propose, plus modestement, de régler le problème de la fixation du prix et de son évolution.

Il était, en effet, apparu, dès le milieu des années quatre-vingt, que la fixation du prix du fermage en denrées n'était plus satisfaisante : on assistait au «décrochage» du prix des fermages, entraîné par la baisse des prix agricoles. La réforme de la politique agricole commune qui organise la diminution du prix des principales productions, en la compensant par des aides directes, rendait définitivement caduc, pour les cultures subissant la réforme de la politique agricole commune, un système «calé» sur le prix des denrées.

En dépit de l'évidente nécessité de réformer le système de fixation du prix et de son évolution, la réforme qui vous est proposée a mis plus de quatre ans avant d'être soumise au législateur.

Ce n'est pourtant pas que le projet de loi doive entraîner une réévaluation du niveau des prix du fermage. Il prévoit, au contraire, pour les baux en cours, de bloquer le prix des denrées à leur niveau actuel, puis de l'indexer sur un indice des fermages. Pour les nouveaux baux, le prix pourra être fixé directement en monnaie. Les prix du fermage restent encadrés dans une fourchette arrêtée par le préfet, mais ces minima et maxima seront, logiquement, évalués en monnaie.

Par conséquent, seul le «libellé» du prix sera modifié ainsi que sa variation annuelle, qui s'effectuera désormais sur la base d'un indice et non plus sur celle de l'évolution constatée du prix des denrées.

Modeste, mais nécessaire, l'aménagement proposé par le projet de loi rencontre, cependant, de fortes réticences.

En effet, même si la fixation du prix en denrées était dans la pratique très largement artificiel, son abandon au profit d'une fixation en monnaie paraît, au moins psychologiquement, mal perçu.

EXPOSÉ GÉNÉRAL

I. LE PRIX DU FERMAGE

A. LA FIXATION DU PRIX

La réglementation du prix du fermage obéit à des règles très strictes fixées dans les articles L.411-11 à L.411-24 du code rural. **La liberté des parties est singulièrement limitée : le prix initial du fermage doit s'inscrire dans une «fourchette» arrêtée par l'autorité administrative ; à l'exception du loyer de la maison d'habitation, -et ce seulement depuis 1988-, les parties sont tenues d'exprimer le fermage en une quantité déterminée de denrées qui, elles-mêmes, doivent être choisies parmi celles retenues par l'arrêté préfectoral.**

L'article L.411-11, consacré à la fixation initiale du prix du bail, prévoit ainsi que :

- le prix de chaque fermage est établi en fonction d'un certain nombre de critères : «notamment» la durée, compte tenu de l'existence ou non d'une clause de reprise en cours de bail, l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation, la qualité des sols, la structure du parcellaire... Ce prix est constitué de deux loyers calculés distinctement : le loyer des bâtiments d'habitation et celui des bâtiments d'exploitation et des terres nues ;

- le loyer des bâtiments d'habitation est exprimé en monnaie ; celui des bâtiments d'exploitation et des terres nues est évalué en une quantité déterminée de denrées ;

- ces deux loyers, enfin, doivent s'inscrire dans des «fourchettes» -maxima et minima- prévues par l'arrêté préfectoral.

1. Fixation des maxima et minima

Dans chaque département, le préfet fixe les maxima et minima qui servent de base au calcul des fermages par les parties.

Pour les loyers des bâtiments d'habitation, les maxima et minima sont exprimés en monnaie, compte tenu de l'état et de l'importance des bâtiments.

Pour les loyers des bâtiments d'exploitation et des terres nues, ces maxima et minima sont exprimés en quantité de denrées qui représentent, dans les **différentes régions naturelles agricoles du département**, les «valeurs locatives normales des bâtiments d'exploitation et des terres nues».

Dans la pratique, pour fixer, au niveau départemental les «valeurs locatives normales», le système mis en place est d'une complexité extrême. Dans bien des cas, alors que la loi ne prévoit qu'un encadrement du prix entre des minima et des maxima, des barèmes très détaillés ont été mis en place.

Pour fixer les barèmes applicables, trois procédures sont utilisées : la méthode du point, la méthode agronomique, la méthode du revenu cadastral.

- **La méthode du point** est utilisée dans 57 départements. Elle attribue une notation à l'hectare ou par îlot de culture qui prend en compte la valeur agronomique, la structure parcellaire, l'accès, l'altitude, le relief... La note obtenue à l'hectare permet de classer les terres entre différentes catégories. A chaque catégorie correspond un prix maxima et minima du fermage, exprimé en denrées...

- **La méthode agronomique** est utilisée dans 25 départements.

Dans ce système, la répartition des terres se fait par catégorie, selon que la terre est profonde, de qualité moyenne, de faible fertilité.

A chacune de ces catégories correspond un tarif de prix ou une fourchette de maxima et de minima exprimée en quantité de denrées à l'hectare.

Certains départements prévoient une possibilité d'abattement en fonction de la structure parcellaire, du relief, de l'éloignement.

● La troisième méthode, de moins en moins utilisée, est la **méthode du revenu cadastral**. Elle concerne 9 départements, dont ceux d'Ile-de-France, à l'exception de la Seine-et-Marne.

Un minimum et un maximum sont déterminés à partir du revenu cadastral moyen par région naturelle. Cette méthode est donc basée sur une référence qui, aujourd'hui, ne correspond pas à la réalité économique agricole.

Ces minima et maxima sont fixés en denrées de références choisies en fonction des différents types d'exploitations existant dans les régions. Le nombre des denrées ne peut pas être supérieur à 4, sauf pour les exploitations pratiquant des cultures spéciales.

Par exemple, dans l'Allier, les denrées arrêtées sont le boeuf, le blé, l'agneau, le porc. En revanche, dans les Bouches-du-Rhône, l'arrêté fixe une liste de douze produits : blé, riz, vin, foin, fruits à noyaux, fruits à pépin, tomates de conserve, tomates maraîchères, agneau, carottes, choux-fleurs, salade...

Ces maxima et minima sont fixés par arrêté préfectoral, après consultation ⁽¹⁾ de la commission consultative paritaire des baux ruraux.

Ils doivent faire l'objet d'un nouvel examen au plus tard tous les neuf ans. Mais leur modification éventuelle ne permet la révision du prix des baux en cours que lors du renouvellement ou, s'il s'agit d'un bail à long terme, au début de chaque nouvelle période de neuf ans. A défaut d'accord entre les parties, c'est au tribunal paritaire qu'il revient de fixer le nouveau prix du bail.

2. Fixation du fermage par les parties

Pour les bâtiments d'habitation, le loyer convenu entre les parties, exprimé en monnaie, doit s'inscrire dans la fourchette arrêtée par le préfet. Ce loyer est actualisé, chaque année, selon l'indice INSEE du coût de la construction.

Pour les terres et les bâtiments d'exploitation, le loyer doit être exprimé en quantité de denrées. Les parties ne peuvent choisir

(1) En cas de carence de la commission départementale ou lorsque le préfet estime ne pas pouvoir retenir ses propositions, la commission régionale est consultée. Dans les mêmes conditions, la commission nationale est saisie. En cas de carence de cette dernière, c'est, finalement, le préfet qui arrête lui-même les maxima et minima à retenir...

d'autres denrées que celles retenues par l'arrêté préfectoral, mais peuvent choisir librement parmi celles-ci. Enfin, ce loyer doit s'inscrire entre les maxima et minima prévus.

B. LE RÈGLEMENT DU PRIX DU BAIL

L'article L.411-12 prévoit que le prix du fermage est réglable soit en nature, soit en espèces, soit partie en nature et partie en espèces. Dans la mesure où le prix du loyer du bâtiment d'habitation est libellé en espèces, son règlement s'effectue normalement en argent. La possibilité de régler le bail en nature ne s'applique plus, pratiquement, qu'au loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation. Les parties conviennent lors de la conclusion du bail ou de son renouvellement, du mode de paiement qui leur convient. A défaut, le règlement est fait en espèces. En cours de bail, les parties peuvent toujours convenir de modifier le mode de règlement.

Si le prix du fermage a été stipulé payable en nature, le preneur doit livrer les denrées au bailleur dans la quantité et la qualité convenues, sous réserve de quelques aménagements prévus pour les livraisons de céréales.

Pour le paiement en espèces, sauf convention contraire entre les parties, le montant est calculé selon les cours moyens des denrées tel qu'il est arrêté par le préfet, après avis de la commission départementale.

Dans un certain nombre de départements, les valeurs ne sont définies qu'en blé, l'arrêté préfectoral fixant un barème de conversion entre cette denrée et les autres denrées retenues par l'arrêté préfectoral...

Des dispositions spécifiques s'appliquent au paiement des fermages établis en lait et en céréales.

Lorsque le fermage est indexé sur le blé, sauf convention contraire, le prix du quintal de blé servant de base au paiement en argent est celui fixé chaque année par arrêté ministériel conjoint du ministre de l'agriculture et du ministre de la justice. Le montant de ce prix est forfaitairement égal au prix d'intervention du centre de commercialisation ayant le prix d'intervention du blé de meunerie le plus bas ; il est éventuellement corrigé, pour tenir compte du marché, et diminué du montant total ou partiel des taxes parafiscales en vigueur. Si un prix unique d'intervention est fixé pour toute la

France, il est tenu compte de ce prix. Dans la pratique, depuis sept ans, ce prix est reconduit à 124,50 francs/quintal, c'est-à-dire sans tenir compte des prix effectivement constatés...

Si la denrée choisie est le lait, le préfet peut décider, sur avis de la commission consultative paritaire départementale, que le prix moyen de celui-ci sera calculé en tenant compte au maximum pour trois quarts du prix moyen pratiqué pendant la période du 1er avril au 30 septembre et, pour le reste, du prix moyen pratiqué pendant la période du 1er octobre au 31 mars.

C. L'INDEXATION

Les maxima et minima relatifs au prix du loyer et le loyer du bâtiment d'habitation sont actualisés, chaque année, selon la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Ceux encadrant le loyer des bâtiments d'exploitation et des terres nues, exprimés en denrées ne sont pas actualisés, mais leur contrepartie en espèces, comme d'ailleurs le prix du fermage, est, de fait, indexée sur la variation constatée par le préfet de l'évolution du prix des denrées.

Il apparaît, par conséquent, que l'établissement du prix du fermage est d'une rare complexité, comme l'illustrent les exemples ci-après.

DEPARTEMENT : 82 TARN ET GARONNE		DATE : 24/12/90	DENREES : blé, lait, viande bovine, vin
REGIONS :			
VALEURS	TERRES : Terres labourables et prairies : terres sont classées selon le <u>revenu cadastral</u> de chaque catégorie de terres selon leur qualité 3,5 kg blé par franc de revenu cadastral de 1980 Le RC de 1990 = celui de 1980 auquel on applique un coefficient = 0,8204		
	Cultures spécialisées Coefficient = 1 à 4 pour vergers, vignes à vin d'AOC ou raisin de table suivant l'âge et l'état Coefficient = 1 à 1,5 pour les vignes de vin de table Coefficient = 1,5 à 3 pour le tabac, maraîchage suivant l'équipement		
LOCATIVES	Majorations ou minorations sont possibles selon la structure de 0 à 50 %, de la possibilité d'irrigation, de l'accès.		
BATIMENTS D'EXPLOITATION Référence au revenu cadastral, comme pour les terres		BATIMENTS D'HABITATION 24/12/90 Maxi 1 500 F/mois 131,89 F/mois par pièce habitable	
MAJORATION (Bail long terme de culture pérenne. Bail de 18 ans et plus = 8 % (L'impôt foncier peut être à la charge du Bail de 25 ans et plus = 18 % (preneur.		MINORATION Reprise = - 8 %	
TABLES D'AMORTISSEMENT BATIMENTS D'EXPLOITATION - gros ouvrages : - couvertures : - irrigation : - drainage :		BATIMENTS D'HABITATION - maison traditionnelle : - maison préfabriquée : PLANTATION	

DEPARTEMENT : 35 ILLE ET VILAINE		DATE : 25/03/91	DENREES : blé, boeuf, lait, pommes de terre, choux-fleurs
REGIONS : 4 zones			
VALEURS	TERRES :		
	<p>Polyculture Méthode du point : maxi 90 points/ha pour terres logées 60 pour la qualité des terres 15 pour la structure 1ère catégorie maxi 8,3 à 7,3 qx blé 5ème catégorie maxi 3,3 qx blé</p>		
LOCATIVES	<p>Légumière de plein champ en zone 1 (1ère catégorie 4,5 à 5 qx blé (4ème catégorie 2 à 2,5 qx blé)</p>		
	<p>Cultures spécialisées ou vergers</p> <p>Cultures florales, maraichères et petits fruits : maxi 18 qx blé mini 7 qx blé</p> <p>Pépinières : maxi 11,25 qx mini 6,75 qx blé en 1ère classe</p> <p>Vergers : maxi 60 qx blé mini 15 qx blé</p> <p>Cultures sous serres : évaluation par expertise</p> <p>Hors sol Revue : valeur locative par place ou m2 selon l'état et l'âge des bâtiments</p>		
BATIMENTS D'EXPLOITATION		BATIMENTS D'HABITATION	
10 points/ha pour bâtiment conforme		Mini 511 F/mois pour 46,50 m2 corrigé	
5 points/ha pour bâtiment supérieur		Maxi 114,6 F le m2 corrigé - 152 m2 corrigé = 1 194 F	
MAJORATION		MINORATION	
Bail 18 ans = + 12 %		Reprise 3 ans = - 10 % et - 20 % sur les 2 ans précédant reprise	
		Reprise 6 ans = - 10 %	
TABLES D'AMORTISSEMENT			
BATIMENTS D'EXPLOITATION 23/03/91		BATIMENTS D'HABITATION 23/03/91	
- gros ouvrages : 18 à 30 ans		- maison traditionnelle : 55 ans	
- couvertures : 18 ans		- maison préfabriquée : 22 ans	
- irrigation : 20 ans		PLANTATION	
- drainage : 20 ans			

DEPARTEMENT : 27 EURE		DATE : 3/02/86	DENREES : lait, blé, viande, betterave
REGIONS : 8 régions			
VALEURS	TERRES :		
	<p>Terres nues, herbacières ou polyculture - critères agronomiques Terres réparties en 3 catégories selon leur qualité</p>		
LOCATIVES	<p>(Maxi catégorie 1 = 7,10 qx blé en région d'Evreux St-André (Mini catégorie 1 = 6,25 qx blé en région d'Evreux St-André</p>		
	<p>(Maxi catégorie 3 = 1,60 qx blé en région du Marais Vernier (Mini catégorie 3 = 1,25 qx blé en région du Marais Vernier</p>		
BATIMENTS D'EXPLOITATION		BATIMENTS D'HABITATION 23/07/92	
12 kg blé/m2 de surface pondérée si vétuste, n'est pas pris en compte		80 à 160 F/m2 corrigé jusqu'à 100 n.2, au-delà - 10 % jusqu'à 150 m2 et - 50 % jusqu'à 200 m2	
MAJORATION		MINORATION	
bail 12 ans = 9 % 18 ans = 27 %		Reprise 6 ans = - 8 %	
bail 15 ans = 18 % 25 ans et plus = 30 %			
TABLES D'AMORTISSEMENT			
BATIMENTS D'EXPLOITATION 10/08/70		BATIMENTS D'HABITATION	
- gros ouvrages : 18 à 30 ans		- maison traditionnelle :	
- couvertures : 10 à 25 ans		- maison préfabriquée :	
- irrigation : 20 ans		PLANTATION	
- drainage : 30 ans			

D. LA SITUATION DANS LES AUTRES ÉTATS DE LA COMMUNAUTÉ

La comparaison entre les différentes législations applicables dans la Communauté ⁽¹⁾ fait apparaître que seuls la Belgique, l'Italie, le Portugal et les Pays-Bas connaissent un régime administré de fixation du prix des fermages comparable à celui de la France. Sous des modalités diverses -tableaux de fermage (Italie), plafonds calculés sur le revenu cadastral (Belgique), la valeur agronomique (Pays-Bas) ou la valeur des denrées et d'autres éléments (Portugal)-, la législation de ces Etats interdit la libre fixation du prix.

Le droit néerlandais est, sans doute, le plus strict, puisque les contrats doivent être approuvés par l'autorité administrative.

Dans les autres Etats, le prix du bail est conclu librement entre les parties. Cependant, plusieurs de ces Etats prévoient la possibilité pour l'administration de s'opposer à la fixation d'un prix inéquitable (Allemagne) ou bien la possibilité d'obtenir la révision judiciaire de ce prix en cas de fermage anormal (Espagne). D'autres, en revanche, consacrent une liberté totale des parties (Grèce, Irlande).

S'agissant du prix, la France est le seul Etat à prévoir une fixation du prix en denrées. Tous les autres Etats consacrent le principe d'une fixation du prix en espèces : la fixation du prix en denrées n'est possible que si les parties y consentent (Espagne), si l'autorité administrative l'autorise (Pays-Bas) ou si le règlement doit s'effectuer en nature (Portugal).

● En **Allemagne**, le fermage est librement déterminé entre les parties, mais son prix doit être fixé de façon équitable, compte tenu du rendement des fonds. L'administration peut s'opposer à la conclusion d'un bail dont le montant serait disproportionné par rapport à la valeur agronomique des sols.

● En **Grande-Bretagne**, le prix du fermage est stipulé librement par les parties. A la fin de chaque période triennale, bailleurs et preneurs peuvent demander sa révision sur la base du prix du marché. A défaut d'accord, un arbitre est chargé par les parties de fixer le nouveau prix du fermage.

(1) Communauté «à douze». D'après «Les baux ruraux dans la CEE». Actes du colloque européen - 5 et 6 février 1990.

- **En Italie**, le prix du fermage, obligatoirement stipulé en une somme d'argent, est fixé en fonction de tableaux de fermage arrêtés, tous les trois ans, par des commissions provinciales sur la base des rendements. Des coefficients d'adaptation sont appliqués chaque année. Si le prix ne correspond pas au barème, chaque partie peut exiger un ajustement du prix.

- **En Belgique**, le prix du bail ne peut excéder le revenu cadastral du bien loué multiplié par un coefficient variable selon les régions et les catégories de terres, arrêté par une commission provinciale des fermages. Ces coefficients sont adaptés tous les trois ans en fonction de la rentabilité moyenne des exploitations agricoles.

- **Au Danemark**, le principe est la liberté contractuelle. En pratique, 60 % des fermages sont fixés en fonction du prix du quintal d'orge séché.

- **En Grèce**, il n'existe aucune réglementation sur le prix du bail.

- **En Espagne**, le prix du bail est librement fixé, mais à l'expiration de la première année, le fermage peut être révisé par voie judiciaire si son prix est inférieur ou supérieur au prix pratiqué sur des fonds analogues. Une révision «extraordinaire» peut également intervenir si un écart de plus de 15 % est constaté par rapport au juste prix. Les parties peuvent prévoir une actualisation annuelle, fondée sur l'indice des prix perçus par les agriculteurs ou de certains produits particuliers figurant sur une liste arrêtée par le ministre de l'Agriculture. En cas de désaccord sur l'actualisation, le juge tranche.

Le prix doit être stipulé en espèces, mais les contrats qui prévoient un prix en denrées sont valables

- **En Irlande**, le prix du bail n'est pas réglementé.

- **Au Luxembourg**, la stipulation du prix du fermage est libre. Mais la loi prévoit une révision du prix du fermage. Si les parties n'ont pas convenu du critère régissant la révision, celle-ci se fait d'après la valeur de rendement agricole du bien loué telle qu'elle est fixée, en règle générale, par règlement grand-ducal.

A l'expiration de chaque période de trois ans, le bailleur comme le preneur peuvent demander la révision du fermage.

- **Aux Pays-Bas**, le régime est particulièrement strict, puisque le contrat de bail doit être approuvé par la chambre foncière.

Le prix du bail fait l'objet d'une fixation administrative. Un prix maximum est déterminé selon la qualité du sol. Une minoration ou une majoration peut ensuite être appliquée en fonction du régime des eaux, du morcellement...

Une révision de fermage peut être opérée, sur demande des intéressés, auprès de la chambre foncière à l'expiration de chaque période triennale ou sitôt l'entrée en vigueur d'un nouveau texte réglementant les fermages.

Le prix doit être exprimé en espèces, indépendamment du prix des denrées agricoles. La chambre foncière peut donner son accord à des dérogations à ce principe.

- Au Portugal, le prix du bail est réglementé.

Les ministres de l'Agriculture et des Finances définissent tous les deux ans des plafonds de fermage qui reposent sur les produits agricoles prédominants pour l'évolution des prix courants, sur la nature des sols et leur mise en valeur, ainsi que sur d'autres éléments.

Ces plafonds sont mis en place par régions agricoles ou zones agraires, après consultation des associations d'agriculteurs.

Une baisse du prix du fermage est également prévue par la loi en cas de diminution substantielle et imprévisible de la capacité de production de l'exploitation, étant entendu que les causes de cette diminution ne peuvent avoir été induites par le fermier.

Le montant du fermage est exprimé en espèces, sauf s'il est établi que le paiement s'effectuera en nature.

II. UNE RÉFORME NÉCESSAIRE

Les rapports de l'ingénieur général du génie rural et des eaux et forêts, M. DUBOZ et de notre collègue, M. Jean DELANEAU ont clairement mis en évidence la nécessité de revoir le système de fixation du prix des fermages. Le système en vigueur, complexe, conduit à ce que le loyer soit indexé sur le cours des denrées agricoles. Or, il apparaît que si ce mécanisme permettait de prendre correctement en compte la réalité économique au cours des années soixante-dix, ce n'est plus le cas depuis les années 80. De plus, la baisse des prix des denrées agricoles organisée dans le cadre de la réforme de la PAC a achevé de le rendre définitivement caduc.

A. UNE INADAPTATION CROISSANTE AUX RÉALITÉS ÉCONOMIQUES CONTEMPORAINES

1. Une évolution contrastée

Comme l'illustre le tableau ci-après, on constate que le niveau des fermages croît sensiblement moins vite que les autres indicateurs économiques. Le niveau des fermages se trouve ainsi déconnecté, non seulement de l'évolution des principaux indicateurs de l'économie française, mais aussi des indicateurs concernant spécifiquement l'agriculture.

ÉVOLUTION DES INDICATEURS
1970 = base 100

Produit intérieur brut (1989)	434,1
Indice INSEE du coût de la construction (1989)	415,7
Indice INSEE des prix des produits agricoles à la production (1989)	320,8
Fermages (1990) (1)	296,9

(1) Sur la base des calculs du rapport DUBOZ établis à partir d'un indicateur composé de 3 denrées : blé (63 %), viande bovine (24 %) et lait (13 %)

Source : rapport DUBOZ

Si l'on retient le revenu brut d'exploitation, d'après le rapport DUBOZ, on assiste de 1974 à 1979 à une évolution parallèle de cet indicateur et de l'indice des fermages. En revanche, depuis 1981, l'évolution du prix des fermages reste constamment inférieure à celle du RBE.

Ainsi, au cours des deux dernières décennies, entre 1970 et 1990, le prix des fermages en valeur réelle serait passé de 100 à 66,5.

La baisse toucherait tout particulièrement les fermages exprimés en blé (61 en 1990), alors que ceux exprimés en denrées animales connaissent une évolution moins défavorable (70,8 pour la viande bovine ; 85,8 pour le lait).

2. La baisse du prix des fermages

Les résultats ⁽¹⁾ de l'enquête sur les structures, conduite par le ministère de l'agriculture, confirment la tendance décrite par le rapport DUBOZ, même si les évolutions paraissent moins marquées.

Cette enquête établit ainsi qu'entre 1980 et 1992, les loyers -à l'exception de ceux de la vigne- ont baissé en francs constants.

Alors que de 1970 à 1980, la hausse annuelle en francs constants avait été de 2,4 %, les loyers baissent de 1,2 % par an depuis 1981.

En francs courants, les loyers (fermage et métayage), sont passés, en moyenne, de 515 francs à l'hectare en 1980, à 851 francs en 1992, soit une hausse annuelle moyenne de 4,3 %.

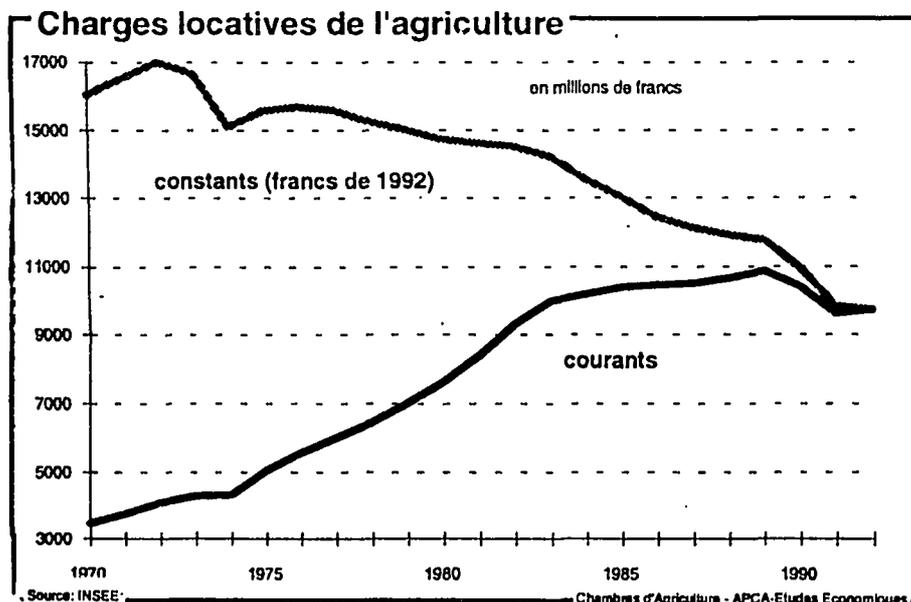
⁽¹⁾ Source : AGRESTE - Enquêtes foncières 1980 et 1992 - Juillet 1993.

**MONTANT DU FERMAGE EN FRANCS
PAR HECTARE
(y compris les lots avec bâtiment)**

	1980	1992	Variation annuelle en %
Terres labourables	468	754	+ 4,1
Prés	535	690	+ 2,1
Mixtes (prés et terres labourables)	463	686	+ 3,3
Vignes	1874	6122	+ 10,4
Vergers et autres cultures permanentes	1114	2186	+ 5,8
Maraîchage	1786	2315	+ 2,2
Landes productives	76	112	+ 3,3

Source : AGRÉSTE Enquêtes foncières 1980 et 1992 - Juillet 1993

Les comptes de l'agriculture font apparaître une diminution des charges locatives (fermages et 20 % de la taxe sur le foncier non bâti). En francs constants, ce poste aura diminué d'environ 40 % entre le début des années 1970 et le début des années 1990, en raison essentiellement de la très forte diminution -d'un tiers- enregistrée entre 1980 et 1991.



3. Les conséquences sur l'accès au foncier

Le niveau actuel du prix du fermage et son évolution depuis 1980 risquent de poser, à terme, le problème de l'accès au foncier.

Pour le bailleur, cette baisse en francs constants du revenu tiré du foncier s'accompagne d'une dégradation parallèle de la valeur de son capital : la valeur réelle de la terre passe, en effet, de 100 en 1970 à 63,3 en 1989 (66 pour les terres labourables, 55 pour les prairies naturelles).

Jusqu'en 1982, dans la mesure où le prix de la terre progressait légèrement plus que le coût de la vie, le propriétaire bailleur pouvait, dans une certaine mesure, trouver dans la revalorisation de son capital une compensation à la faible revalorisation du prix de sa location.

Depuis 1982, en revanche le propriétaire bailleur «perd» à la fois sur son capital et sur son revenu.

Cette évolution explique d'ailleurs l'amélioration du rendement du capital foncier : le rapport fermage/prix de la terre était de 2,7 % en 1970, de 2 % en 1978, avant de remonter à 2,1 % en 1981.

Depuis cette date, la rentabilité brute de la location des terres (montant du fermage -non compris les charges foncières- par rapport au prix) a progressé, quelle que soit l'utilisation du sol.

VALEUR EN F/HA ET RENTABILITÉ BRUTE EN % SELON L'UTILISATION DU SOL

Années	Terres labourables		Prés		Vignes		Vergers	
	Valeur	Rentab.	Valeur	Rentab	Valeur	Rentab	Valeur	Rentab
1980	22.300	2,1	18.800	2,8	74.500	2,5	45.700	2,4
1992	21.900	3,4	15.800	4,4	169.300	3,6	58.600	3,7

Source : AGRESTE - Enquetes foncieres 1980 et 1992 Juillet 1993

Mais cette amélioration récente de la rentabilité du foncier, résultant de l'effondrement du prix des terres, ne doit pas occulter le fait que se posera, à plus ou moins brève échéance, le problème de la pérennité d'un système dans lequel les bailleurs ont le sentiment de porter «à fonds perdus» plus de la moitié de la surface exploitée.

Si, comme le rappelait M. Jean PUECH lors du débat d'orientation sur l'agriculture, «le fermage est encore le meilleur moyen d'alléger la charge du foncier, notamment lors de l'installation», comment ne pas s'interroger sur l'attitude à venir des «offreurs» de foncier qui, d'après les calculs ⁽¹⁾ de notre excellent collègue M. Roland du LUART -sur la base d'une surface agricole utile de 30 millions d'hectares d'une valeur moyenne de 20.000 francs

(1) Rapport fait au nom de la commission des Finances sur le budget de l'Agriculture et de la pêche pour 1994, Sénat n° 101 - 1993-1994, p. 41

l'hectare- « financent à fonds perdus un investissement de 300 milliards de francs » ?

Les chiffres fournis par le ministère de l'agriculture à l'occasion de l'enquête foncière 1980-1992 sont, à cet égard, éloquentes.

En 1992, sur les 16 millions d'hectares donnés à bail (58 % de la surface agricole utile), 7 millions d'hectares (43 %) le sont par des retraités agricoles, 3,4 millions d'hectares (21 %) par des retraités non agricoles et seulement 15 % par des personnes en activité et n'appartenant pas à l'agriculture.

Entre 1980 et 1992, le nombre des bailleurs, ni retraités, ni appartenant aux professions agricoles, et les superficies qu'ils ont données à bail ont chuté de 30 %. Alors que les superficies données à bail par les retraités agricoles ont progressé de 40 %...

Sur ce point, votre rapporteur ne peut que citer l'analyse faite dans une publication du ministère de l'agriculture (Agreste Etudes n° 27, juin 1994, p. 37 : propriété foncière et exploitation agricole en 1992) :

« Les professions libérales, les cadres supérieurs, les artisans et les commerçants possèdent deux fois moins de surfaces qu'en 1980, les chefs d'entreprise environ trois fois moins. Alors que la terre en 1980 était un moyen de placer son argent (le propriétaire recevait un loyer annuel et pouvait espérer une plus-value du patrimoine foncier), en 1992 ce ne semble plus être le cas et les investisseurs se sont détournés du foncier. Ce sont donc les catégories aisées qui ont perdu le plus de terres car les espoirs de plus-value sont aujourd'hui faibles, et après déduction des charges versées par le propriétaire, le loyer semble moins attractif ».

Par conséquent, le foncier donné en location est aujourd'hui majoritairement porté par des retraités (64 %), au premier rang d'entre eux les retraités agricoles. Sans doute, cette dernière évolution s'explique-t-elle, pour partie, par l'entrée en vigueur de la retraite à 60 ans et par les conditions de mise en oeuvre de la pré-retraite, mais aussi, par un phénomène de solidarité « inter-générationnelle ».

ÉVOLUTION DU NOMBRE DES LOTS ET DES SUPERFICIES

Profession du bailleur	Nombre de lots			Superficies en location		
	Milliers		Variation 1980-1992 en %	Milliers d'hectares		Variation 1980-1992 en %
	1980	1992		1980	1992	
Retraité agricole	678	810	+ 20	4 973	6 955	+ 40
Profession agricole	251	122	- 51	1 539	999	- 35
Total agriculteurs	929	932	+ 0,4	6 512	7 954	+ 22
Retraité non agricole	622	703	+ 13	2 916	3 342	+ 15
Profession non agricole	745	533	- 29	3 375	2 478	- 27
Total non agriculteurs	1 367	1 236	- 10	6 291	5 820	- 7
Sans profession	95	68	- 28	739	463	- 37
Personne morale	169	180	+ 7	1 258	1 640	+ 46
Total bailleurs	2 560	2 416	- 6	14 800	16 877	+ 9

Source : AGRESTE - Enquêtes foncières 1980 et 1992

Un double mouvement paraît donc caractériser la détention du foncier donné en bail.

Le premier, c'est celui du **très net désengagement des investisseurs extérieurs**, c'est-à-dire de ceux qui peuvent choisir ou non d'investir, ou de rester investis, dans le foncier agricole.

Le second, c'est la part croissante que prennent, dans la détention du foncier, les anciens exploitants, compensant le « désengagement » des exploitants en activité et celui des non agriculteurs. Ainsi la profession agricole au sens large (retraités et exploitants en activité) portent près de 50 % du foncier en location en 1992, contre 44 % en 1980...

Il est, par conséquent, nécessaire, si l'on souhaite maintenir une part significative d'apport de capitaux fonciers extérieurs à l'agriculture, que soit « recherché et retrouvé un équilibre d'intérêt entre bailleurs et preneurs » (1). Ce qui ne signifie pas qu'il faille faire porter le poids de ce rééquilibrage

(1) M. Jean PUECH, Déclaration du Gouvernement sur l'agriculture devant le Sénat - 9 juin 1994.

sur les fermiers, dont l'équilibre économique des exploitations est déjà difficile.

Il ne faut pas oublier que l'«intérêt» des bailleurs se trouve, bien sûr, dans le revenu qu'ils tirent de leur bien et dans la revalorisation de ce dernier, mais aussi dans les incitations fiscales ou financières que la Nation peut accorder pour compenser une rentabilité quasi inexistante.

B. UN SYSTÈME CONDAMNÉ PAR LA RÉFORME DE LA POLITIQUE AGRICOLE COMMUNE

La dégradation tendancielle du montant des fermages appelait, dès avant la réforme de la PAC, une modification des mécanismes de fixation et d'indexation de leur prix. La réforme a achevé de déséquilibrer un système obsolète.

La réforme organise, en effet, principalement pour l'élevage bovin et les grandes cultures, une baisse programmée des prix sur 3 ans : - 30 % pour les céréales, - 15 % pour la viande bovine, - 5 % pour le beurre.

En l'état actuel, puisqu'exprimé en denrées, le **prix du fermage serait, en quelque sorte, indexé sur la baisse institutionnelle des prix et condamné, par conséquent, à une baisse irréversible.**

Le prix du fermage serait, dès lors, déconnecté du revenu réel de l'agriculture, dont une part croissante sera tirée du versement des aides directes.

La solution aurait pu consister à réintégrer dans la base de calcul des fermages une partie des aides compensatoires destinées à compenser la baisse du prix des denrées, en re-calculant des prix de denrées intégrant ces aides. Pour des raisons techniques, cette solution n'a pas été retenue : la réimputation des aides aux produits concernés posant, semble-t-il, des problèmes insolubles.

III. L'ÉCONOMIE DU PROJET DE LOI ET LA POSITION DE VOTRE COMMISSION

A. LES TRAVAUX PRÉPARATOIRES

1. Le rapport DUBOZ

Commandé au Conseil général du génie rural et des eaux et forêts par M. Louis MERMAZ, ministre de l'Agriculture et de la Forêt, le rapport de M. A. DUBOZ, ingénieur général du GREF, a été remis au ministre en septembre 1991.

a) Le constat

- **Le prix du fermage progresse moins que les autres indicateurs liés à l'activité agricole**

Le rapport établit tout d'abord «que l'évolution du prix du fermage, tout en suivant celle de certains facteurs économiques liés à l'activité agricole, reste néanmoins en-deçà, et de ce fait, la part du fermage diminue plus vite.»

La comparaison des différents indicateurs intéressant l'agriculture (valeur ajoutée des exploitations agricoles, prix des produits agricoles à la production, revenu brut d'exploitation, part du fermage dans la valeur ajoutée et le RBE) fait ainsi apparaître des évolutions divergentes dans les années 80, alors qu'au cours de la décennie précédente, l'évolution parallèle de ces différents paramètres pouvait justifier le système en vigueur.

- **La fixation du prix en denrées n'est pas satisfaisante**

Le rapport démontre, ensuite, que la fixation des prix en denrées -censée permettre une bonne prise en compte des spécificités des productions locales et garantir une certaine égalité

Les exploitants d'un même département n'est, en réalité, pas satisfaisante.

Tout d'abord, le choix des denrées, bien souvent, ne reflète pas les réalités agronomiques locales. La référence au blé fermage, est en effet la plus utilisée, même dans les régions d'élevage. En pratique, il arrive que l'arrêté préfectoral fixe une équivalence entre le blé et les différentes denrées. Les fermages sont alors d'abord calculés en blé lors de leur négociation par les parties, puis transformés, par application d'un coefficient d'équivalence, en quantité de denrées «représentatives» des productions agricoles dans le département...

De plus, l'indexation sur les denrées conduit à des différences sensibles des prix du fermage après quelques années, du fait d'une évolution différente du prix des denrées. Ainsi, les fermages exprimés en viande ou en lait ont moins baissé que ceux exprimés en denrées végétales.

Par ailleurs, les prix des denrées ne sont pas toujours représentatifs des coûts de production : la différence (ou une partie de cette différence) pouvant être compensée par des subventions d'exploitation, mais aussi par des subventions aux personnes.

Enfin, localement, les écarts de prix de fermage peuvent être très importants entre des petites régions dont les productions sont semblables : les fermages peuvent être arrêtés, en effet, par petites régions naturelles.

Le rapport DUBOZ en conclut que «les denrées ne constituent plus la référence adaptée, d'une part pour la fixation, mais aussi pour l'indexation du prix du fermage, tout au moins en ce qui concerne la polyculture et l'élevage. Elle n'est plus représentative de l'évolution des facteurs économiques intéressant l'agriculture».

b) Les propositions : la fixation du prix en monnaie et son indexation

Les propositions ne concernent que les baux relatifs à la polyculture et à l'élevage. En outre, le rapport propose de disjoindre le loyer des terres nues de celui des bâtiments d'exploitation.

● Pour les terres nues, le rapport propose de fixer le prix en monnaie, dans des limites déterminées par l'administration.

Ces montants seraient calculés à partir d'un indicateur « simple » établi annuellement par département ou par petite région agricole : le revenu brut d'exploitation ou la valeur ajoutée, ou leur combinaison. Pour éviter les variations brutales, ces paramètres seraient « lissés » par application d'une moyenne.

Pour chaque petite région naturelle, après avis de la commission départementale, le préfet fixerait le pourcentage de cet indicateur qui servirait à calculer le prix du fermage.

Le prix du fermage serait réévalué chaque année sur la base d'un ou plusieurs indicateurs : la valeur ajoutée, le RBE, le taux de rendement moyen du capital foncier, l'indice des prix à la production des produits agricoles... Ces différents paramètres, éventuellement en moyennes, seraient combinés dans des proportions à déterminer.

● Pour les bâtiments, le rapport propose de séparer ceux-ci des terres comme cela a déjà été fait pour les habitations, « en raison des lourdes charges qui pèsent sur les propriétaires lorsque le bâtiment est ancien et surtout en raison des nécessités de plus en plus grandes d'avoir des bâtiments fonctionnels et modernes ». Lorsqu'ils sont d'une utilité certaine pour l'exploitation, les bâtiments feraient l'objet d'une location distincte. Dans le cas contraire, ils ne seraient pas mis à la disposition du fermier et leur propriétaire en conserverait la jouissance. Enfin, pour la réévaluation annuelle du prix, le rapport prévoit une indexation sur plusieurs indicateurs : la valeur ajoutée, le RBE, le taux de rendement moyen du capital foncier, l'indice des prix à la production des produits agricoles...

Le rapport DUBOZ a servi de base à l'élaboration d'un avant projet de loi, soumis aux professionnels lors du second semestre 1993.

2. Le rapport DELANEAU

Nommé parlementaire en mission le 4 janvier dernier, notre collègue, M. Jean DELANEAU a remis en avril à M. le ministre de l'Agriculture et de la Pêche un premier rapport.

La mission était « motivée par l'inadaptation des modalités actuelles de fixation, sur la base de quantités de denrées, du loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation, du fait de la

réforme de la politique agricole commune (PAC) qui a introduit une baisse d'un certain nombre de produits agricoles compensée par un système d'aide directe aux agriculteurs.»

L'objet en était double. Il s'agissait, d'une part, d'étudier la possibilité de fixer le prix des fermages en monnaie, sauf pour les cultures permanentes, et de prévoir une indexation de ce prix.

Il s'agissait, d'autre part, de clarifier les règles à suivre en ce qui concerne les relations entre bailleurs et preneurs pour la réalisation et le financement des travaux de mise aux normes des bâtiments d'élevage, au regard de la réglementation des établissements classés.

Le rapport est essentiellement consacré à la fixation du prix et à son indexation.

a) L'analyse de la position des différentes parties

Le rapport fournit tout d'abord une intéressante analyse des positions des différentes parties.

● **Le prix du fermage**

S'agissant de la fixation du prix des fermages, le rapport constate tout d'abord que **le prix actuel est accepté par les parties** et qu'il peut donc valablement servir de «base» pour les revalorisations ultérieures. En revanche, le libellé de ce prix reste controversé.

Les bailleurs souhaitent une fixation du prix en monnaie arguant que la référence au «blé fermage» est complètement artificielle et fictive, comme en témoigne la reconduction depuis 7 ans d'un prix administré du blé fermage, déconnecté des prix effectifs.

De leur côté, les preneurs restent favorables au maintien d'une fixation du prix en denrées qui permet d'éviter des distorsions entre le montant du bail et le revenu de l'exploitation, principalement tiré de la vente des denrées.

Par ailleurs, ils ne sont pas favorables à une fixation des prix au niveau national, qui enlèverait l'essentiel de leur compétences et de leur raison d'être aux commissions départementales et qui ne permettrait pas de prendre en compte les spécificités départementales et microrégionales.

● L'indexation

De la même façon, le principe d'une indexation du prix du bail est généralement admis. Mais le choix de l'indice est, là encore, sujet à divergences.

Les bailleurs souhaitent un indice général, non spécifique à l'agriculture, prenant en compte l'évolution des charges qu'ils supportent, ou celle du coût de la vie. Ils accepteraient, cependant, le RBE national.

Les preneurs restent attachés à une indexation en rapport avec l'évolution du prix des denrées et proche des spécificités locales.

b) Les propositions

Comme celles du rapport DUBOZ, les propositions, provisoires, formulées par M. Jean DELANEAU ne concernent pas les cultures pérennes.

● La fixation du prix en monnaie

Le rapport propose de fixer le prix des nouveaux baux des terres nues en monnaie, après avis de la commission paritaire nationale des baux ruraux.

Les commissions consultatives départementales continueraient à établir des propositions de minima et maxima, établis dorénavant en monnaie, en fonction des spécificités culturelles ou pédologiques du département ou des micro-régions.

● L'indexation sur un indice composite

Ces prix seraient indexés sur un indice composite établi pour partie au plan national, pour partie au plan départemental, après avis de la commission consultative nationale. Cet indice comprendrait, au moins :

- le revenu brut d'exploitation à l'hectare constaté au plan national et lissé sur une période de cinq ans ;

- un indice établi au plan départemental, dans le cadre des commissions consultatives paritaires. Cet indice serait calculé à partir des RBE à l'hectare, des orientations technico-économiques des exploitations (OTEX) en fonction des spéculations locales, du RBE départemental, du RBE national, et/ou du prix d'un « panier de denrées » ne bénéficiant pas d'aides compensatoires.

Ce facteur départemental interviendrait pour moitié dans le calcul de l'indice. Toutefois, l'accord des parties permettrait d'appliquer le seul index national.

Les arrêtés ministériels et préfectoraux précisant l'indexation des baux des terres nues seraient publiés au plus tard le 1er octobre de chaque année. Cette indexation s'appliquerait aux baux en cours.

En cas de carence, l'indice établi au plan national s'appliquerait.

● La distinction des loyers des bâtiments d'exploitation

Le rapport suggère que dans une phase ultérieure, le prix des baux des bâtiments d'exploitation soit, selon leur destination, fixé et indexé ou bien comme celui des terres nues, l'équivalence s'établissant en fonction des modalités actuellement retenues, ou bien comme celui des bâtiments d'habitation ou comme celui du secteur artisanal ou commercial, l'indexation retenue étant, dans ces deux derniers cas, le coût de la construction.

● la mise aux normes

S'agissant des travaux de mise aux normes des bâtiments d'élevage, le rapport estime que cette responsabilité incombe actuellement au bailleur, alors que leur non exécution peut entraîner, pour le fermier, une perte de droits à produire ou des poursuites pour atteinte à l'environnement. Il estime qu'un accord paraît établi sur la base suivante : la mise aux normes des bâtiments d'élevage incombera soit au bailleur, soit, si celui-ci ne donne pas son accord, au preneur. Dans ce cas, le preneur aura droit à une indemnité de reprise, garantie le cas échéant par un dispositif d'assurance.

B. LES GRANDES LIGNES DU PROJET DE LOI

Le projet de loi qui vous est soumis reprend très largement les propositions formulées dans le rapport DELANEAU sur la fixation et l'indexation du prix des baux. Il prévoit, en effet, pour les baux à venir, la fixation du prix en monnaie. Il prévoit, d'autre part, l'indexation du prix des fermages selon la variation d'un indicateur composite.

En revanche, le projet de loi adopté par le Conseil des ministres ne comprend plus de dispositions relatives à la mise aux normes des bâtiments d'élevage.

1. la fixation du prix des fermages en monnaie

L'article premier prévoit que les loyers des bâtiments d'exploitation et des terres nues sera fixé en monnaie, alors que jusqu'ici, il était obligatoirement fixé en quantité de denrées. Seuls les loyers des bâtiments et terres portant des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles pourront continuer à être libellés en denrées.

Les loyers devront continuer à s'inscrire entre les minima et maxima arrêtés par le préfet. Ces derniers, en application de l'article 3, sont présumés correspondre en monnaie aux maxima et minima fixés en denrées.

Le projet prévoit également, de ramener la période de réexamen obligatoire des maxima et minima de neuf ans à six ans.

Mais, l'obligation de fixer le prix en denrées ne s'appliquera pas aux baux en cours dont le prix du loyer reste fixé en quantité de denrées. Ce nouveau mode de fixation du prix s'appliquera donc obligatoirement aux seuls nouveaux baux, conclus ou renouvelés postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi. En outre, un régime dérogatoire est prévu à l'article 5 : pendant un délai de 12 mois à compter de la publication de la loi, les baux conclus ou renouvelés pourront continuer à être fixés en quantité de denrées.

Ainsi, le niveau actuel du prix des fermages n'est pas modifié : les prix des baux en cours, toujours exprimés en denrées, mais évalués en monnaie, sont gelés, en application de l'article 4, à

leur niveau actuel. Ils seront, ensuite, par application d'un indice, actualisés annuellement.

2. L'indexation

L'article premier prévoit également l'indexation des loyers des terres nues et des bâtiments d'exploitation, ainsi que des minima et maxima arrêtés par le préfet, sur l'évolution d'un «indice des fermages».

La composition de cet indice sera arrêtée par le préfet, après avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux.

La loi prévoit que cet indice devra être composé pour 25 % au moins du résultat d'exploitation moyen à l'hectare, constaté au niveau national au cours des cinq années précédentes. Sur ce point, le projet de loi s'écarte des propositions de M. Jean DELANEAU qui prévoyait que cet indice devait être composé pour au moins 50 % du revenu national d'exploitation.

Pour le reste, l'indice comprend un ou plusieurs indicateurs, dans des proportions à déterminer par la commission : le résultat d'exploitation par catégories d'exploitation au niveau national, le résultat d'exploitation départemental à l'hectare, un panier de denrées « ne faisant pas l'objet d'aides compensatoires » au titre de la réglementation communautaire, par exemple, les betteraves, la viande porcine ou avicole, ou, surtout, le lait...

Pour la composition de la partie départementalisée de l'indice, la plus grande liberté est laissée à la commission départementale pour le choix et la pondération respective de ces différents indicateurs. Elle pourra, en outre, pour les RBE par orientation technico-économique (OTEX) ou départemental, décider de retenir une moyenne sur trois ans, et non le dernier résultat constaté.

On notera que ces différents résultats sont calculés à l'hectare, c'est-à-dire corrigés de l'évaluation constatée de la superficie exploitée au plan national ou départemental.

Il est renvoyé à la voie réglementaire pour la fixation des modalités selon lesquelles les éléments de calcul de l'indice des fermages et leur variation sont constatés.

Chaque année, avant le 1er octobre, après avis de la commission départementale, le préfet constatera l'évolution de cet indice.

Le projet de loi ne prévoit plus, contrairement au rapport DELANEAU, l'application «de droit» du résultat d'exploitation national comme indice lorsqu'il n'existe pas d'indice départemental des fermages.

Les parties pourront décider de retenir comme indice d'actualisation la seule variation du résultat d'exploitation moyen à l'hectare, mesuré au niveau national au cours des cinq dernières années.

En outre, cette indexation s'appliquera pour les baux en cours, dont le loyer est fixé en denrées : le prix actuellement constaté des denrées retenues dans la bail sert de base de départ pour les revalorisations annuelles par application de l'indice des fermages.

3. Le paiement du prix

Le prix du bail est désormais réglable en espèces, pour les baux en cours comme pour les nouveaux baux. Seuls les fermages concernant des cultures permanentes, par accord entre les parties, pourront être réglés en nature, ou partie en nature, partie en espèces.

C. LA POSITION DE VOTRE COMMISSION

Votre commission des affaires économiques et du plan a accueilli favorablement le présent projet de loi. Elle a, en effet, estimé urgent de modifier le système actuel de fixation et d'actualisation du prix des fermages.

Les amendements qu'elle vous proposera d'adopter ne remettent pas en cause l'économie du projet de loi, notamment le rôle des commissions consultatives paritaires départementales des baux ruraux qui auront toute latitude pour définir la composition de 75 % de l'indice des fermages.

Les amendements qui vous sont soumis ont trois objectifs principaux :

- préciser les différents indicateurs susceptibles d'être retenus ;
- permettre plus de souplesse dans l'application de la réforme ;
- en garantir une mise en oeuvre rapide.

1. Préciser les indicateurs susceptibles d'être retenus

Selon les informations fournies à votre rapporteur, les indicateurs retenus seront ceux proposés par le rapport DELANEAU : RBE national, RBE par OTEX et RBE départemental. Votre commission a jugé nécessaire de le préciser dans la loi.

● Le résultat brut d'exploitation

Selon le projet de loi, un quart au moins de l'indice des fermages doit être composé du «résultat d'exploitation moyen à l'hectare constaté sur le plan national».

Pour votre commission, il doit s'agir d'un indice :

- **existant et couramment utilisé.** Il ne paraît pas souhaitable de créer, pour la seule indexation des fermages, un agrégat nouveau ;

- **mesurant l'évolution de l'ensemble du revenu de l'agriculture, c'est-à-dire intégrant l'«effet volume»** ainsi que les aides directes ;

- **fiable et peu susceptible de variations erratiques,** car il doit contribuer à donner une certaine régularité à l'indice départemental des fermages.

Le résultat brut d'exploitation (RBE) national, établi chaque année par le service central des enquêtes et études statistiques (SCEES) du ministère de l'agriculture correspond à ces différents critères.

Le RBE, en optique livraison, est en effet, un **indicateur de revenu couramment utilisé.** Il est calculé comme le RBA (revenu

brut agricole) au niveau national, mais diffère de celui-ci principalement par la non prise en compte du «hors exploitation» (essentiellement les jardins familiaux des non exploitants). Il permet la prise en compte de l'ensemble des composantes du revenu agricole. Le RBE est le solde entre l'ensemble des ressources et le total des charges liées à la production.

ETABLISSEMENT DU COMPTE DE REVENU (RBE)

Ressources	Emplois
- Valeur ajoutée des livraisons	- Salaires
- Subventions d'exploitation	- Cotisations sociales au profit des exploitants
	- Impôts liés à la production
Excédent brut d'exploitation	
- Indemnités d'assurance	- Intérêts versés
Prestations sociales perçues	- Primes d'assurances
	- Charges locatives
	- Impôts fonciers des terres en faire-valoir direct
	- Cotisations sociales au profit des exploitants
	- Transferts courants divers versés
Revenu brut d'exploitation	

Dans la mesure où c'est l'évolution -lissée sur cinq ans- du RBE qui sera prise en compte, il ne paraît pas dirimant que dans le calcul de cet agrégat entrent, en charges, plusieurs postes qui ne devraient pas, logiquement, faire partie d'un agrégat destiné à entrer dans le calcul d'un indice des fermages.

Il s'agit tout d'abord des charges foncières.

La prise en compte des charges locatives (fermages et métayages, ainsi que la part de l'impôt foncier acquittée par les fermiers) conduit en fait à «boucler» le système sur lui-même, dans la mesure où le RBE évolue de façon inverse à l'évolution du prix du fermage.

De même, les postes «impôts fonciers» -qui ne concernent que les terres en faire valoir direct- ou «intérêts» -parmi lesquels figurent des intérêts sur prêts pour l'achat de foncier, donc supportés par les seuls propriétaires exploitants- conduisent à faire indirectement dépendre le loyer des terres d'évolutions qui ne concernent que les exploitants en faire-valoir direct...

Il s'agit d'autre part de certaines subventions d'exploitation qui ne constituent pas à proprement parler un revenu, par exemple, les dotations à l'installation ou les primes d'arrachage qui correspondent, en réalité, à une décapitalisation.

Enfin, le RBE national, par sa «masse critique», est un indicateur qui évolue sans trop d'irrégularité, contrairement aux RBE départementaux ou par OTEX.

	86/85	87/86	88/87	89/88	90/89	91/90	92/91	93/92
RBE/hectare non lissé	1,0	5,4	- 4,3	11,4	9,4	2,0	9,7	- 3,9
RBE/hectare lissé sur 5 ans	6,0	3,0	2,3	2,9	4,6	3,8	0,6	0,6

Le revenu brut d'exploitation pour une année donnée est calculé dans quatre versions successives, d'une exactitude croissante : le RBE provisoire, le RBE semi définitif «1», le RBE semi définitif «2», le

RBE définitif. Dans la pratique, il n'y a que très peu de variations entre ces deux derniers.

Ainsi, au printemps 94, la commission des comptes de l'agriculture a-t-elle eu à connaître :

- des comptes provisoires 93,
- des comptes semi définitifs « 1 » pour 1992,
- des comptes semi définitifs « 2 » pour 1991,
- des comptes définitifs de 1990.

Ainsi, d'après les informations fournies à votre rapporteur, pour une année x, la moyenne quinquennale serait donc calculée sur le RBE provisoire n-1, le RBE semi provisoire première version pour l'année n-2, le RBE semi provisoire seconde version pour l'année n-3, les RBE définitifs des années n-4 et n-5. C'est-à-dire de la moyenne d'un RBE provisoire -celui de l'année n-1, de deux RBE définitifs n-4 et n-5, de deux RBE semi définitifs n-2 et n-3. Le glissement annuel s'effectuerait, par conséquent, par intégration du RBE provisoire de l'année précédente, par révision des résultats provisoires et semi-définitifs et par sortie de la moyenne du RBE définitif le plus ancien.

Moyenne calculée en 1994	Moyenne calculée en 1995
RBE provisoire 93	RBE provisoire 1994
RBE semi définitif 1 1992	RBE semi définitif 1 1993
RBE semi définitif 2 1991	RBE semi définitif 2 1992
RBE définitif 1990	RBE définitif 1991
RBE définitif 1989	RBE définitif 1990

Ce mode de calcul est transposable au calcul des moyennes triennales des RBE par O'PEX et des RBE départementaux.

● **Le revenu d'exploitation national par orientation technico-économique des exploitations (OTEX)**

Le «résultat national d'exploitation à l'hectare des catégories d'exploitations classées selon leur spécialisation» devrait être, pratiquement, le RBE par OTEX. Ces résultats sont obtenus chaque année par déglobalisation du RBE et ventilés selon une quinzaine de spéculations : céréales, maraîchage, fleurs, vin de qualité, autre viticulture, arboriculture fruitière, bovins-lait, bovins-viande, bovins-mixtes, ovins, hors-sol, polyculture...

Le RBE par OTEX est moins fiable que le RBE national, compte tenu notamment des conventions nécessaires à son établissement. D'autre part, il connaît des évolutions beaucoup plus heurtées que le RBE national.

Les tableaux ci-après, retracent l'évolution du RBE par hectare, selon les différentes OTEX, en évolution annuelle et en évolution lissée sur trois ans, comme peut le permettre le projet de loi.

SCEES

RBE en francs par Ha	RBE par hectare: évolution annuelle non lissée							
	'86/85'	'87/86'	'88/87'	'89/88'	'90/89'	'91/90'	'92/91'	'93/92'
TEMPS COMPLET	1,1	6,2	-3,3	11,1	9,6	-1,9	-9,4	-3,9
Grandes cultures	-15,6	8,7	5,7	5,0	-3,9	1,1	-1,0	2,3
Maraîchage et fleurs	-14,7	6,0	-5,7	-31,2	-15,3	21,4	-39,8	-1,7
Viticulture	5,5	10,1	-6,2	54,3	33,3	-16,2	-43,5	-6,5
Vins de qualité	-2,1	9,9	-12,8	76,7	32,8	-17,7	-48,4	-11,2
Autres vins	18,7	8,1	6,1	10,8	31,2	-13,6	-28,2	5,0
Fruits	34,6	-40,5	52,8	0,0	42,3	-5,3	-44,7	-56,3
Bovins	12,6	9,9	-9,1	-1,0	7,0	-2,8	8,2	3,7
Bovins lait	14,9	5,5	-8,5	0,1	5,9	-4,9	11,0	5,9
Bovins viande	5,8	33,5	-12,9	3,8	12,6	2,1	9,8	2,5
Bovins mixtes	11,7	19,9	-3,6	-5,3	12,3	6,2	0,8	1,5
Autres herbivores	18,2	5,2	-2,3	13,2	8,4	13,6	3,5	5,1
dont ovins	21,1	-2,5	-3,8	7,0	8,4	21,1	-0,6	2,5
Hors sol	-13,5	-7,1	-16,0	24,5	2,5	-0,9	-5,0	-42,5
Polyculture	14,6	3,5	-14,7	14,4	15,8	-1,6	-23,3	2,0
Mixtes	3,5	8,4	-2,7	8,8	5,1	2,3	5,4	0,8
TEMPS PARTIEL	3,6	-4,3	-17,4	13,5	7,5	-4,9	-19,4	-1,0
ENSEMBLE DES EXPLOITATIONS	1,0	5,4	-4,3	11,4	9,4	-2,0	-9,7	-3,9

RBE en francs par Ha Moyenne mobile sur 3 ans	RBE par Ha Evolution annuelle de la moyenne mobile sur 3 ans en %							
	'86/85'	'87/86'	'88/87'	'89/88'	'90/89'	'91/90'	'92/91'	'93/92'
TEMPS COMPLET	3,7	2,8	1,2	4,6	5,8	5,8	-0,8	-5,1
Grandes cultures	-3,8	-6,0	-1,1	6,4	2,1	0,7	-1,3	0,8
Maralchage et fleurs	-6,4	-7,7	-5,3	-10,2	-17,4	-12,9	-13,3	-9,6
Viticulture	16,0	19,1	2,8	18,9	27,5	15,7	-10,7	-24,1
Vins de qualité	16,4	20,3	-2,0	22,7	30,7	18,2	-12,8	-27,7
Autres vins	14,3	15,4	10,4	8,4	16,7	7,2	-5,4	-14,0
Fruits	13,2	-3,0	7,1	-3,7	28,9	10,2	-6,8	-31,2
Bovins	7,1	7,1	3,7	-0,3	-1,3	1,0	4,0	3,0
Bovins lait	9,5	6,3	3,3	-1,1	-1,1	0,3	3,8	3,9
Bovins viande	0,2	15,0	6,6	5,9	0,6	6,0	8,0	4,7
Bovins mixtes	8,6	12,1	8,4	2,8	0,9	4,3	6,1	2,7
Autres herbivores dont ovins	1,7 6,7	5,1 6,9	6,2 4,0	5,3 0,1	6,4 3,9	11,7 12,5	8,3 9,0	7,1 6,8
Hors sol	3,3	-4,0	-12,2	-1,1	2,5	7,5	-1,2	-15,8
Polyculture	4,8	3,4	0,3	0,3	4,6	8,7	-3,8	-8,4
Mixtes	6,1	4,2	2,9	4,7	3,7	5,3	4,3	2,7
TEMPS PARTIEL	3,6	1,4	-6,0	-3,7	0,3	4,8	-5,7	-8,9
ENSEMBLE DES EXPLOITATIONS	3,6	2,5	0,6	4,0	5,5	5,8	-1,0	-6,2

● Le résultat d'exploitation départemental

L'indicateur retenu serait celui utilisé dans les comptes départementaux : le résultat brut d'exploitation départemental, calculé au niveau départemental par les services locaux de statistiques agricoles, puis corrigé compte tenu de l'évolution constatée du RBE national. Cet indicateur est, lui aussi, plus sensible et moins fiable que le RBE national.

Les tableaux ci-après retracent l'évolution du RBE par hectare au niveau départemental, en évolution annuelle brute et en évolution annuelle lissée sur 3 ans.

rbe par Hectare

	Evolutions annuelles brutes							
	86/85	87/86	88/87	89/88	90/89	91/90	92/91	93/92
Seine et Marne	-7	-3	17	11	-20	13	-12	0
Yvelines	-22	-2	19	2	-14	29	-8	-4
Essonne	-29	3	24	-9	-8	12	-17	3
Petite couronne	27	-6	-34	38	-16	15	-23	38
Val d Oise	-20	5	7	-13	-7	20	-23	-8
ILE DE FRANCE	-14	-1	15	3	-16	16	-13	0
Ardennes	13	-15	22	19	-3	-15	-1	2
Aube	3	2	27	20	25	-20	-16	-7
Marne	-17	22	-18	35	35	-6	-46	-21
Haute-Marne	-11	6	5	19	10	-20	7	16
CHAMP.-ARDENNES	-10	12	-4	28	27	-11	-33	-11
Aisne	11	-15	20	5	4	-18	-12	0
Oise	-16	-20	25	-16	-2	-4	15	-1
Somme	11	-19	31	-8	8	-8	-6	-4
PICARDIE	4	-18	25	-4	4	-12	-5	-2
Eure	-13	-8	24	-4	4	-4	14	-6
Seine-Maritime	10	-6	11	6	-4	-12	2	-12
HAUTE-NORMANDIE	-1	-7	17	2	-1	-8	8	-9
Cher	-5	25	-5	2	-3	3	-4	0
Eure et loir	-15	-5	10	5	6	-16	6	12
Indre	-17	10	-8	6	-2	0	7	0
Indre et Loire	-5	40	-7	10	6	-4	-13	17
Loir et Cher	-10	7	-12	8	-2	-10	-3	6
Loiret	-8	8	6	3	-7	-4	-6	2
CENTRE	-10	12	-2	5	0	-6	-3	7
Calvados	8	16	-9	-6	4	2	-2	-17
Manche	6	-5	2	-4	8	1	-1	-1
Orne	15	-2	2	-12	12	-3	8	-17
BASSE-NORMANDIE	9	2	-2	-7	8	0	1	-10
Cote d'Or	0	15	-1	28	4	-30	-1	20
Nièvre	-2	18	-20	4	8	-2	-2	-2
Saone et Loire	4	-4	-6	31	13	-24	8	20
Yonne	-9	20	4	1	3	-6	-11	33
BOURGOGNE	-1	10	-4	18	7	-20	-1	20
Nord	9	-14	7	7	2	-20	-10	-11
Pas de Calais	3	-27	22	-11	13	-24	3	-10
NORD	6	-21	14	-2	7	-22	-4	-10
Meurthe et Moselle	6	-4	9	8	2	-12	2	14
Meuse	3	-12	14	15	1	-11	-5	19
Moselle	-1	-16	15	12	-1	-16	-1	19
Vosges	-3	3	-2	6	4	-9	4	4
LORRAINE	1	-8	9	10	2	-12	0	14
Bas Rhin	10	-1	6	11	-1	0	-6	-4
Haut Rhin	12	4	8	15	16	0	0	-4
ALSACE	11	1	7	13	8	0	-3	-4
Doubs	-4	-3	8	13	-5	-6	13	0
Jura	-2	6	4	19	-8	-7	6	11
Haute Saone	-7	15	-5	17	-5	-6	13	2
Territoire de Belfort	6	3	8	11	-8	-4	7	10
FRANCHE-COMTE	-4	5	3	16	-6	-6	11	4
Loire-Atlantique	5	15	0	1	7	12	-4	-8
Maine et Loire	14	5	-11	-9	10	2	-14	-14
Mayenne	9	7	-9	-2	2	2	2	-8
Sarthe	-5	19	-18	5	2	0	5	-15
Vendée	10	18	-12	7	15	-3	18	-10
PAYS DE LOIRE	7	12	-10	0	8	3	1	-10

rbe par Hectare

	Evolutions annuelles brutes							
	86/85	87/86	88/87	89/88	90/89	91/90	92/91	93/92
Côtes d'Armor	-5	10	-6	20	2	7	5	-31
Finistère	-6	7	4	13	3	10	-6	-25
Ille et Vilaine	-2	4	-9	6	-1	10	6	-14
Morbihan	6	12	-6	1	5	6	11	-33
BRETAGNE	-2	8	-4	11	2	8	3	-25
Charente	1	11	-11	17	47	-22	-36	68
Charente-Maritime	1	26	-18	33	18	-13	-19	36
Deux-Sèvres	-2	17	-14	-3	6	1	8	1
Vienne	-8	35	-21	17	-25	-11	25	2
POITOU-CHARENTES	-2	22	-16	16	12	-12	-10	24
Dordogne	16	9	-9	6	15	2	-4	0
Gironde	4	-8	-14	59	12	10	-24	10
Landes	19	6	-9	-6	-7	4	0	-9
Lot et Garonne	3	21	-22	-1	15	12	-10	-7
Pyrénées-Atlantiques	1	18	-2	0	-5	5	-12	5
AQUITAINE	7	6	-12	18	7	8	-14	2
Ariège	11	12	-20	6	1	6	-20	16
Aveyron	9	6	-12	8	11	-1	-3	5
Haute-Garonne	-2	24	-36	3	4	-3	-11	32
Gers	3	16	-32	14	-10	7	-4	6
Lot	11	2	-10	3	10	7	-3	5
Hautes-Pyrénées	3	14	-16	12	3	-2	7	-9
Tarn	3	8	-15	19	-5	-7	-15	20
Tarn et Garonne	12	1	3	0	0	-38	31	-4
MIDI-PYRENEES	5	11	-20	9	0	-6	-2	8
Corrèze	12	-11	-9	14	12	-15	0	7
Creuse	6	-9	-4	1	10	-19	-2	16
Haute-Vienne	18	-5	-9	-4	10	-15	-2	8
LIMOUSIN	12	-8	-8	4	11	-16	-1	10
Ain	0	17	-8	13	14	1	0	4
Ardèche	7	16	-1	14	9	-6	-19	2
Drôme	15	1	-7	12	17	-11	-33	8
Isère	4	17	-11	20	4	3	-9	5
Loire	10	8	-2	9	-2	-8	1	10
Rhône	9	6	1	27	5	-18	-15	18
Savoie	10	8	5	4	6	2	3	3
Haute-Savoie	-5	4	6	14	9	6	0	3
RHONE-ALPES	7	9	-3	17	8	-7	-11	9
Allier	-9	52	-17	22	1	-11	4	15
Cantal	11	13	-7	4	4	-2	-12	13
Haute-Loire	25	15	-9	14	7	-7	-10	21
Puy de Dôme	2	21	-13	11	1	-13	-2	14
AUVERGNE	5	25	-12	13	3	-9	-4	16
Aude	1	-13	-10	10	7	-3	-15	-13
Gard	10	-4	-6	11	8	-2	-40	-9
Hérault	-4	9	-10	-3	8	-18	-21	20
Lozère	6	10	0	-3	13	-14	-6	36
Pyrénées-Orientales	17	-4	10	-15	15	57	-40	-33
LANGUEDOC-ROUSS.	5	-2	-5	0	10	4	-30	-6
Alpes de Hte-Provence	-8	6	-1	3	17	35	-25	-10
Hautes-Alpes	19	7	6	17	50	-8	-10	-5
Alpes-Maritimes	-23	-5	-14	-4	-1	-1	-25	-12
Bouches du Rhône	3	-17	-12	3	31	36	-73	-18
Var	15	19	8	15	8	-7	11	16
Vaucluse	18	-9	4	9	16	-9	-35	2
PROV.-ALPES-C.D'AZUR	7	-3	-1	9	17	5	-30	3
Corse du Sud	25	14	2	-5	11	6	-2	21
Haute-Corse	27	-32	2	-13	4	18	-30	-17
CORSE	27	-21	2	-11	6	13	-20	-1

rbe par Hectare

	Evolution du RBE/ha lissé SUR 3 ans							
	86/85	87/86	88/87	89/88	90/89	91/90	92/91	93/92
Seine et Marne	-4,5	-8,4	2,0	8,3	1,1	0,0	-7,5	-0,2
Yvelines	-8,9	-10,1	-3,6	5,7	1,0	4,2	0,5	4,0
Essonne	-13,2	-10,6	-4,0	4,8	0,9	-2,5	-4,9	-1,4
Petit Couronne	-3,8	2,4	-6,2	-5,9	-9,3	9,6	-8,9	7,3
Val d'Oise	-12,0	-7,1	-3,8	-1,0	-4,6	-1,2	-4,5	-4,6
ILE DE FRANCE	-7,6	-8,6	-0,9	5,6	-0,1	0,2	-5,7	-0,1
Ardennes	0,1	-5,7	5,5	8,2	11,1	-0,5	-6,6	-5,2
Aube	6,9	1,2	11,0	16,9	24,0	5,4	-4,9	-15,3
Marne	11,1	16,4	-6,0	10,8	16,8	17,0	-6,6	-24,4
Haute-Marne	9,6	-3,4	0,1	10,3	11,3	1,1	-2,2	-0,6
CHAMP.-ARDENNES	8,7	9,0	-1,0	11,8	17,5	11,4	-7,1	-19,0
Aisne	4,7	-4,4	4,2	2,6	9,2	-3,3	-8,6	-10,9
Oise	-7,9	-13,6	-6,7	-6,0	0,6	-7,9	2,8	3,0
Somme	0,9	-11,5	6,0	-0,9	8,6	-3,1	-2,1	-6,1
PICARDIE	0,1	-9,1	2,4	-0,4	7,3	-4,0	-4,2	-6,5
Eure	0,3	-9,4	-0,1	3,3	7,0	-1,6	4,4	0,8
Seine-Maritime	2,2	-5,9	4,6	3,8	4,0	-3,3	-5,0	-7,4
HAUTE-NORMANDIE	1,3	-7,5	2,5	3,6	5,3	-2,6	-0,8	-3,6
Cher	3,5	2,2	4,5	6,5	-1,9	0,8	-1,3	-0,4
Eure et loir	-4,1	-11,2	-4,4	3,0	6,7	-2,2	-2,0	0,0
Indre	1,6	-4,2	-5,6	2,4	-1,5	1,2	1,7	2,2
Indre et Loire	-0,7	8,8	7,2	11,9	3,1	3,9	-3,6	-0,6
Loir et Cher	1,8	-3,5	-5,6	0,4	-2,7	-1,6	-5,3	-2,7
Loiret	-3,8	-4,2	2,1	5,7	0,7	-2,5	-5,3	-2,6
CENTRE	-1,0	-3,1	-0,4	5,0	1,1	-0,3	-3,0	-0,9
Calvados	4,8	7,1	4,2	-0,3	-3,9	0,1	1,5	-5,4
Manche	4,6	-3,4	0,5	-2,8	1,5	1,2	2,4	-0,3
Orne	4,9	-3,2	4,6	-3,9	0,1	-1,3	5,4	-4,2
BASSE-NORMANDIE	4,8	-0,3	2,7	-2,3	-0,6	0,2	2,9	-2,9
Cote d'Or	13,2	5,4	4,4	13,7	9,8	-2,0	-10,0	-7,0
Nièvre	-1,5	2,9	-2,3	-0,5	-3,8	3,2	1,1	-2,1
Saone et Loire	13,7	4,0	-1,6	6,8	12,5	3,2	-2,6	-0,8
Yonne	4,5	-2,3	4,6	7,3	2,4	-0,8	-4,6	4,1
BOURGOGNE	8,7	2,7	1,7	8,1	7,0	0,5	-5,2	-1,8
Nord	-1,6	-9,8	0,2	-0,7	5,1	-4,1	-9,4	-14,3
Pas de Calais	-3,8	-17,5	-3,0	-8,1	7,0	-7,8	-3,6	-11,4
NORD	-2,7	-13,7	-1,4	-4,2	6,0	-5,8	-6,8	-12,9
Meurthe et Moselle	9,2	-2,6	3,6	4,4	6,3	-0,9	-2,9	0,8
Meuse	9,0	-3,8	1,1	5,3	9,4	0,8	-5,2	-0,2
Moselle	6,6	-8,6	-1,3	3,0	7,9	-2,4	-6,3	-0,2
Vosges	5,2	0,3	-0,7	2,2	2,7	0,2	-0,4	-0,5
LORRAIN	7,7	-3,8	0,8	3,9	6,8	-0,5	-3,9	0,0
Bas Rhin	5,8	4,3	4,7	5,2	4,9	3,0	-2,4	-3,5
Haut Rhin	7,4	5,7	7,9	9,2	13,1	9,4	4,7	-1,5
ALSACE	6,5	5,0	6,3	7,2	9,1	6,4	1,4	-2,3
Doubs	12,6	4,1	0,2	6,2	5,1	0,5	0,5	2,2
Jura	10,9	2,8	2,7	9,6	4,1	0,6	-3,2	3,3
Haute Saone	9,0	1,3	0,8	8,8	2,1	1,6	0,6	3,2
Territoire de Belfort	5,8	-3,3	5,6	7,2	3,0	-0,9	-2,2	4,1
FRANCHE-COMTE	10,7	2,6	1,3	8,1	3,8	0,8	-0,7	2,8
Loire-Atlantique	7,1	7,7	6,5	4,9	2,5	6,8	4,6	-0,2
Maine et Loire	6,4	4,9	1,9	-4,9	-3,9	0,8	-1,3	-8,7
Mayenne	4,4	4,0	1,8	-1,6	-3,5	0,4	1,8	-1,7
Sarthe	-1,5	1,2	-2,3	0,8	-4,5	2,5	2,7	-3,3
Vendée	9,7	8,7	3,9	3,1	2,6	5,6	9,4	0,8
PAYS DE LOIRE	5,7	5,7	2,8	0,5	-0,9	3,5	3,9	-2,2

rbe par Hectare

	Evolution du RBE/ha liéé SUR 3 ans							
	86/85	87/86	88/87	89/88	90/89	91/90	92/91	93/92
Côtes d'Armor	5,3	4,9	-0,7	7,5	4,8	9,0	4,6	-7,1
Finistère	0,4	-0,2	1,5	8,1	6,7	8,5	2,1	-7,2
Ile et Vilaine	2,4	1,5	-2,3	0,2	-1,6	5,1	5,1	0,3
Morbihan	4,3	6,0	3,5	2,1	-0,2	4,2	7,5	-6,5
BRETAGNE	2,9	2,8	0,2	4,5	2,6	6,8	4,6	-5,2
Charente	-1,2	4,4	-0,1	4,8	17,6	8,7	-7,4	-7,0
Charente-Maritime	-5,4	8,8	1,1	11,3	9,7	9,2	-5,5	-1,8
Deux-Sèvres	-0,3	4,0	-0,4	-0,8	-4,4	1,1	4,8	3,2
Vienne	2,2	7,4	-0,3	7,5	-11,0	-6,9	-6,5	4,7
POITOU-CHARENTES	-1,4	6,1	0,1	5,6	3,0	3,9	-3,7	-0,7
Dordogne	7,5	8,8	4,5	1,6	3,7	7,5	3,9	-0,6
Gironde	17,2	1,4	-6,0	9,3	16,4	21,9	-1,8	-2,7
Landes	6,9	9,4	4,3	-3,0	-7,3	-3,0	-1,1	-1,6
Lot et Garonne	0,3	6,6	-1,1	-2,3	-4,7	8,8	4,9	-1,7
Pyrénées-Atlantiques	2,5	7,7	5,3	4,7	-2,3	0,0	-4,1	-1,1
AQUITAINE	8,5	5,6	-0,1	3,1	3,8	10,5	-0,2	-1,7
Ariège	3,4	6,9	-0,2	-1,7	-5,4	4,4	-4,6	-0,5
Aveyron	2,7	6,5	0,7	0,4	2,1	5,6	1,7	0,0
Haute-Garonne	-0,1	7,4	-6,8	-5,8	-13,4	1,2	-3,3	5,1
Gers	2,1	7,2	-5,7	-3,3	-12,1	3,1	-2,6	2,7
Lot	1,2	5,3	0,7	-1,6	0,8	6,6	4,3	3,1
Hautes-Pyrénées	-1,6	6,3	-0,1	2,5	-1,0	3,7	2,3	-1,8
Tarn	2,3	5,2	-1,4	3,2	-1,3	1,4	-8,7	-2,0
Tarn et Garonne	6,7	5,9	4,7	1,1	1,0	-12,7	-7,1	-9,0
MIDI-PYRENEES	2,3	6,5	-1,8	-1,0	-4,7	0,8	-2,5	-0,2
Corrèze	0,8	-2,7	-2,9	-2,7	5,7	2,7	-1,5	-3,4
Creuse	-5,0	-2,5	-2,5	-4,3	2,5	-3,0	-4,2	-3,2
Haute-Vienne	1,5	3,6	0,7	-5,9	-1,3	-3,4	-2,8	-3,5
LIMOUSIN	-0,6	-0,4	-1,5	-4,4	2,2	-1,1	-2,6	-3,3
Ain	7,7	2,7	2,2	6,4	6,1	9,0	5,0	2,0
Ardèche	5,8	9,9	7,0	9,4	7,3	4,9	-5,4	-8,0
Drôme	6,8	7,4	2,4	1,9	7,5	4,9	-9,5	-14,2
Isère	5,8	7,2	2,5	7,7	3,7	6,2	-0,9	-0,6
Loire	4,8	9,2	5,0	5,0	1,5	-0,7	-3,4	0,7
Rhône	9,0	6,2	5,0	11,5	10,5	2,6	-9,3	-7,0
Savoie	5,2	8,7	7,4	5,5	5,2	4,0	3,6	2,5
Haute-Savoie	-4,8	0,4	1,6	8,3	9,7	9,4	4,9	2,9
RHONE-ALPES	6,3	6,3	4,0	7,4	7,1	5,0	-3,7	-3,9
Allier	-5,9	5,8	4,2	13,9	0,5	2,8	-2,1	2,7
Cantal	2,1	6,9	4,8	2,9	0,3	2,1	-3,1	-0,6
Haute-Loire	6,2	13,5	8,2	5,9	3,6	3,9	-3,4	0,4
Puy de Dôme	-1,7	3,2	2,2	5,3	-0,7	-0,5	-4,4	-0,9
AUVERGNE	-0,8	6,5	4,5	7,1	0,7	1,8	-3,2	0,5
Aude	5,8	0,7	-7,0	-5,2	2,2	4,6	-3,5	-10,1
Gard	6,2	4,6	-0,4	-0,2	4,2	5,5	-11,3	-17,8
Hérault	9,2	12,3	-2,0	-1,7	-2,4	-4,8	-10,2	-9,1
Lozère	6,0	8,2	5,0	2,1	3,3	-1,9	-2,8	4,3
Pyrénées-Orientales	6,8	-1,3	7,3	-3,4	2,4	18,8	2,0	-10,6
LANGUEDOC-ROUSS.	7,0	4,8	-0,7	-2,1	1,6	4,7	-6,1	-11,2
Alpes de Hte-Provence	0,7	0,5	-1,1	2,6	6,6	19,4	5,1	-2,5
Hautes-Alpes	3,4	8,7	9,9	10,2	26,1	15,8	6,3	-7,7
Alpes-Maritimes	-13,2	-18,2	-14,7	-7,7	-7,0	-2,0	-8,7	-12,5
Bouches du Rhône	-5,8	-7,6	-8,8	-9,7	6,9	25,0	-12,6	-25,6
Var	2,6	5,1	13,5	13,9	10,5	4,8	3,9	6,7
Vaucluse	5,3	7,7	3,5	0,9	9,6	4,4	-9,9	-15,9
PROV.-ALPES-C.D'AZUR	-1,0	-0,3	1,1	1,9	8,6	9,8	-4,4	-8,8
Corse du Sud	3,5	6,6	12,3	3,0	2,1	3,5	4,5	8,4
Haute-Corse	7,0	14,2	-3,6	-16,7	-2,9	2,2	-4,4	-10,6
CORSE	6,0	12,1	0,5	-10,9	-1,2	2,6	-1,3	-3,6

2. Permettre plus de souplesse dans l'application de la réforme

Pour permettre à cette réforme de s'appliquer dans des conditions satisfaisantes, votre commission a souhaité que davantage de souplesse soit apportée dans sa mise en oeuvre et que la possibilité de l'infléchir ou de la modifier soit garantie.

C'est ainsi qu'elle vous propose de prévoir expressément que l'indice, compte tenu des spécificités locales, puisse être établi par petite région agricole.

Dans l'incertitude des effets pratiques de la réforme, elle a, par ailleurs, décidé de prévoir que la composition de l'indice sera réexaminée au plus tard tous les six ans.

Enfin, un rapport devra être déposé devant le Parlement qui permettra de faire le point sur l'application de la réforme et sur ses conséquences. Ce rapport pourra permettre un nouvel examen par le législateur des conditions dans lesquelles le prix des baux ruraux doit être fixé et actualisé.

3. Garantir une mise en oeuvre rapide de la réforme

Le précédent de la loi n° 88-1202 du 30 décembre 1988 -qui modifiait le mode de calcul des fermages des bâtiments d'habitation loués par bail à ferme, jusqu'alors calculés en denrées agricoles- a conduit votre commission à prévoir un mécanisme garantissant une mise en oeuvre rapide de la réforme.

La loi de 1988 prévoyait un calcul en argent et l'indexation du loyer sur l'indice INSEE du coût de la construction. L'application de cette réforme nécessitait la publication d'un arrêté préfectoral pris sur avis de la commission consultative départementale des baux ruraux.

Or, on a pu constater qu'en 1989, 3 arrêtés seulement étaient publiés : en 1990 : 22 ; en 1991 : 36 ; en 1992 : 14 ; en 1993 : 6. En 1994, 9 départements ne disposent toujours pas d'arrêtés préfectoraux...

Ainsi, un texte législatif n'est toujours pas appliqué sur l'ensemble du territoire, six années après son adoption.

Votre commission vous propose donc que jusqu'à la première constatation de l'indice, l'actualisation s'effectue sur la base pour moitié du RBE national, pour moitié du RBE départemental.

De même, alors que l'article 5 du projet permet, pendant un délai d'un an, de continuer à conclure ou à renouveler des baux en exprimant le prix en denrées, il n'est pas prévu de façon symétrique que les parties, pour les baux en cours, puissent décider de la fixation du prix en monnaie.

Votre commission estime souhaitable que cette dernière possibilité soit ouverte, étant entendu que le prix fixé en monnaie ne sera que la contre-valeur en espèces des denrées retenues dans le bail.

EXAMEN DES ARTICLES

Article premier

(article L.411-11 du code rural)

Fixation du prix du bail en monnaie - Indexation

L'article premier modifie l'article L.411-11 du livre IV du code rural. Les modifications apportées par les quatre paragraphes de cet article sont de portée inégale :

- le premier paragraphe prévoit la fixation du prix en monnaie et non plus en denrées ;
- le deuxième organise l'indexation du prix et des maxima et minima sur un « indice des fermages » ;
- le troisième paragraphe est de coordination ;
- le dernier ramène de 9 à 6 ans le délai au cours duquel un nouvel examen des maxima et minima doit intervenir.

● **Le paragraphe 1** de cet article donne une rédaction nouvelle au troisième alinéa de l'article L.411-11 du code rural. Dans sa rédaction actuelle, cet alinéa prévoit que le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation est évalué « en une quantité déterminée de denrées comprise entre des maxima et des minima arrêtés par le préfet. »

La rédaction retenue substitue la « monnaie » à la « quantité déterminée de denrées » pour le libellé du prix du fermage

des terres nues et des bâtiments d'exploitation. On rappellera que, depuis 1988, le prix du loyer des bâtiments d'habitation doit être, lui aussi, libellé en monnaie.

Par conséquent, à l'exception des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles qui, en application du paragraphe II, pourront voir leur bail continuer à être fixé en quantité de denrées, le prix de tous les nouveaux baux (bâtiments d'habitation, bâtiments d'exploitation et terres) sera désormais formulés en monnaie.

La fixation du prix en monnaie ne s'applique pas aux baux en cours : le loyer de ces baux demeure évalué en une quantité déterminée de denrées (2° de l'article 4 du projet de loi).

Enfin, à titre dérogatoire, les nouveaux baux conclus ou renouvelés dans un délai de 12 mois à compter de la promulgation de la présente loi, pourront encore être fixés en denrées (article 5 du projet de loi).

● **Le paragraphe II** insère sept alinéas nouveaux après le troisième alinéa de l'article L.411-11. Ce paragraphe organise un système complexe d'indexation du prix du fermage.

- Le premier alinéa prévoit l'actualisation, annuelle, sur la base d'un indice des fermages, du loyer, mais aussi des maxima et des minima. Dans la mesure où la rédaction proposée est celle qui avait déjà été adoptée en 1988 pour les bâtiments d'habitation, dont le loyer est « actualisé » chaque année selon la variation de l'indice INSEE de la construction, il n'a pas paru nécessaire à votre commission de préciser explicitement qu'il s'agit en réalité d'une **indexation**.

Dans le système en vigueur, c'est l'évolution observée des prix des denrées qui permet une indexation de fait du prix du loyer et de la « fourchette » dans laquelle ce prix doit s'inscrire.

- Les deuxième et troisième alinéas définissent la composition de cet indice des fermages.

Cet indice doit obligatoirement être composé, à hauteur d'au moins 25 %, du résultat d'exploitation moyen à l'hectare constaté au niveau national, au cours des cinq années précédentes.

Pour le reste, l'indice départemental sera composé d'un ou de la combinaison de plusieurs indices :

- le résultat national d'exploitation par OTEX ;

- le résultat d'exploitation départemental ;
- le prix de denrées « ne faisant pas l'objet d'indemnités compensatoires au titre de la réglementation communautaire ».

La rédaction retenue permet une totale liberté dans la combinaison de ces indices.

Les résultats pourront être soit ceux constatés l'année précédente, soit la moyenne des résultats constatés au cours des trois années précédentes. En revanche, la possibilité de calculer une moyenne des prix d'une denrée n'est pas prévue.

Tels que rédigés, ces deux alinéas excluent la possibilité de retenir comme indice des fermages le seul revenu national. En revanche, la possibilité de fixer plusieurs indices des fermages par département (par petite région naturelle) et de retenir plusieurs OTEX n'est pas écartée.

- Le quatrième alinéa prévoit que, si les parties en sont d'accord, l'indice peut être constitué du seul résultat national d'exploitation moyen à l'hectare constaté au cours des cinq années précédentes.

Votre commission considère que la rédaction retenue permet à cette possibilité de jouer à tout moment : lors de la conclusion ou du renouvellement comme en cours de bail et dans ce dernier cas pour les baux en cours, comme pour les baux qui seront conclus ou renouvelés ultérieurement.

- Le cinquième alinéa définit les modalités de fixation de la composition de cet indice et de son actualisation annuelle.

La commission consultative paritaire départementale des baux ruraux donne son avis sur la composition de l'indice qui est ensuite arrêtée par l'autorité administrative.

On notera que le dispositif proposé s'écarte de celui applicable à la fixation des maxima et minima qui sont arrêtés par le préfet sur proposition de la commission. Dans ce cas, en outre, un système d'« appel » est organisé en cas de carence de la commission départementale auprès de la commission régionale, voire nationale.

L'alinéa prévoit que chaque année, avant le 1er octobre, l'évolution de cet indice est constatée selon les mêmes procédures.

Votre commission considère qu'il appartiendra à l'autorité administrative de constater cette évolution avant la date d'échéance des fermages observée dans le département, compte tenu des usages locaux.

- Le sixième alinéa renvoie à la voie réglementaire, après avis de la commission nationale, pour la fixation des modalités «selon lesquelles les éléments de calcul de l'indice des fermages et leur variation» sont constatés.

- Le dernier alinéa, enfin, prévoit qu'à titre dérogatoire, le loyer des terres nues portant des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles, ainsi que des bâtiments d'exploitation y afférents peut être évalué en quantité de denrées, entre des minima et maxima. Dans ce cas, l'évolution du prix des fermages dépendra, comme dans le système actuel, de l'évolution constaté dans le département du prix des denrées.

Votre commission vous propose d'adopter un amendement tendant à donner une nouvelle rédaction à ce paragraphe. Les modifications apportées tendent :

- à clarifier la rédaction relative à la composition de l'indice et à la combinaison entre ses différents paramètres, ainsi qu'à apporter un certain nombre de précisions sur la nature des indices retenus : le RBE à l'hectare, le ou les RBE par OTEX ;

- à préciser que cet indice pourra être arrêté par le préfet «éventuellement par région naturelle agricole». Cette possibilité pourra être utile dans les départements où les régions agricoles sont très contrastées et où, par conséquent, il peut être nécessaire de prévoir une indexation différente selon les petites régions ;

- à garantir une entrée en application rapide du nouveau mode d'indexation du prix du fermage. La rédaction actuelle du projet de loi conduit à ce que, en absence de fixation de l'indice du fermage, le prix des loyers reste «gelé», en application de l'article 4, au niveau constaté à l'entrée en vigueur de la loi, puisque l'actualisation ultérieure n'en sera pas possible.

Votre commission vous propose de prévoir l'actualisation du prix du fermage sur la base, pour moitié, du RBE national sur 5 ans, pour moitié, du RBE départemental sur 3 ans. Cette disposition ne s'appliquerait qu'à titre transitoire (dès la première constatation de l'indice, c'est ce dernier qui permettra l'actualisation) et à compter du 1er octobre 1995, c'est-à-dire dans l'hypothèse où à cette date, la fixation de la composition de l'indice départemental et la constatation de son évolution n'auraient pas encore été arrêtées.

- à prévoir un réexamen de cet indice au plus tard tous les six ans. Dans la pratique, ce réexamen de la composition de l'indice pourrait avoir lieu à l'occasion du nouvel examen des maxima et minima.

- à faire figurer les dispositions relatives à l'indexation sur la base du seul RBE national à une place plus satisfaisante, étant précisé que l'actualisation ne concerne que les bâtiments d'exploitation et les terres nues.

- à indiquer expressément que l'actualisation sur la base de l'indice des fermages ne concerne pas les cultures permanentes dont le loyer des terres et des bâtiments d'exploitation aura continué à être exprimé en denrées. Dans ce cas, l'évolution annuelle du prix comme des minima et maxima continuera à s'effectuer par constatation de l'évolution du prix des denrées.

• Le **troisième paragraphe**, de coordination, prend en compte l'insertion d'alinéas nouveaux dans l'article L.411-11. Sur le fond, l'avant-dernier alinéa de l'article L.411-11 qui prévoit que l'autorité administrative détermine les maxima et minima sur proposition des commissions consultatives paritaires départementales et, le cas échéant, régionales et nationale n'est pas modifié.

• Le **paragraphe IV** modifie le dernier alinéa de l'article L.411-11, afin de prévoir que les maxima et minima doivent faire l'objet d'un nouvel examen tous les six ans, et non tous les neuf ans, comme dans la rédaction actuelle.

Votre commission vous demande **d'adopter** l'article premier ainsi **amendé**.

Article 2

(Article L.411-12 du code rural)

Règlement du prix du bail

Cet article modifie la première phrase de l'article L.411-12.

Dans sa rédaction actuelle, cet article prévoit que le prix du bail est réglable soit en nature, soit en espèces, soit partie en nature et partie en espèces. Désormais, le prix du bail sera réglable en espèces.

Par dérogation à ce principe du paiement du prix en espèces, le prix du bail des cultures permanentes, si les parties en sont d'accord, pourra être réglable soit en nature, soit partie en nature, partie en espèces.

Cette dérogation est nécessitée par celle apportée à l'article premier, selon laquelle le prix du bail afférent à ces cultures pourra être formulé en quantité de denrées. Dans ce type de production, en effet, les baux sont encore très fréquemment exprimés et réglés en nature.

L'amendement que vous propose d'adopter votre commission tend à clarifier la rédaction de cet article.

Votre commission vous demande d'adopter cet article ainsi amendé.

Article 3

Equivalence des maxima et des minima

Cet article prévoit qu'à compter de la publication de la présente loi, et jusqu'à leur première actualisation, les maxima et minima prévus au troisième alinéa de l'article L.411-11 doivent correspondre, en monnaie, au montant des minima et maxima exprimés, jusqu'ici, en denrées.

Cet article organise ainsi l'équivalence entre les maxima et les minima fixés en quantité de denrées -en application de la réglementation en vigueur- et les maxima et minima qui vont désormais être fixés en monnaie.

Il s'agit d'éviter la modification des arrêtés préfectoraux existants : jusqu'à la première décision préfectorale d'actualisation des minima et maxima, ceux-ci seront la contre-valeur en monnaie -mesurée à partir du dernier prix des denrées constaté par l'autorité administrative- des quantités de denrées qui servaient à encadrer le prix du bail.

L'amendement proposé tend à préciser la rédaction de cette disposition.

Votre commission vous demande d'adopter l'article ainsi amendé.

Article 4

Application aux baux en cours

Cet article prévoit les conditions dans lesquelles les dispositions de la présente loi s'appliquent aux baux en cours.

Le deuxième alinéa (1^o) prévoit ainsi que les dispositions relatives au règlement du prix du bail en espèces sont d'application immédiate.

Le troisième alinéa (2^o) permet de déroger au principe d'application immédiate : à l'exception des cultures permanentes, le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation continue à être évalué en une quantité déterminée de denrées. Le prix de ces denrées est ensuite actualisé annuellement par application de l'indice des fermages.

L'amendement de votre commission tend à clarifier la rédaction de cet article, en ne prévoyant des dispositions spécifiques que pour le libellé du prix, dans la mesure où les dispositions d'ordre public du statut du fermage s'appliquent aux baux en cours sauf dérogation contraire exprimée par voie législative .

Il tend, en outre, à prévoir que par accord entre les parties, le prix du loyer des baux en cours pourra être fixé directement en monnaie. Dans ce cas, le prix exprimé en monnaie correspondra à celui exprimé en denrées. Il s'agit, par conséquent, d'apporter au dispositif proposé une certaine souplesse en permettant aux parties d'exprimer en monnaie le prix du loyer des baux en cours, dès la date de promulgation de la loi. Une telle disposition permettrait, en outre, de «légaliser» certaines pratiques courantes, notamment la passation de baux verbaux en argent.

Votre commission vous demande **d'adopter** cet article ainsi amendé.

Article 5

Dispositions applicables aux baux conclus ou renouvelés dans un délai d'un an

Cet article prévoit, pour les baux conclus ou renouvelés dans un délai d'un an à compter de la date de publication de la présente loi, que les parties pourront décider que le loyer sera évalué en une quantité déterminée de denrées. Le prix des denrées sera, dans ce cas, calculé puis ultérieurement actualisé comme celui des denrées retenues dans les baux en cours.

Dans un souci pratique, cet article permet ainsi aux parties, pendant un délai de tolérance de douze mois, de conclure ou renouveler des baux selon l'ancien système du libellé du prix en quantité de denrées.

La combinaison des articles 4 et 5 dans la rédaction du projet de loi conduirait donc à ce que le principe de la fixation du prix en monnaie ne s'applique ni aux baux en cours, quelle que soit la volonté des parties, ni, si les parties le souhaitent, aux nouveaux baux conclus ou renouvelés dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi...

L'amendement de votre commission tend à préciser que seul le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitations est susceptible d'être évalué en denrées.

Votre commission vous demande **d'adopter** cet article ainsi amendé.

Article additionnel après l'article 5

Rapport au Parlement

Votre commission vous propose de prévoir, avant le 1er juin 1997, le dépôt sur le bureau des Assemblées d'un rapport sur les conditions d'application de la présente loi et sur ses conséquences sur l'évolution du prix du fermage.

Elle vous demande d'adopter cet article additionnel.

*

* *

Compte tenu des observations qui précèdent et des amendements qu'elle vous soumet, votre **Commission des Affaires économiques et du Plan** vous demande d'adopter le présent projet de loi.

TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
--	—	—
Code rural	Projet de loi relatif au prix des fermages	Projet de loi relatif au prix des fermages
Art. L. 411-11. - Le prix de chaque fermage est établi en fonction, notamment, de la durée du bail, compte tenu d'une clause de reprise éventuellement en cours de bail, de l'état et de l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation, de la qualité des sols ainsi que de la structure parcellaire du bien loué. Ce prix est constitué, d'une part, du loyer des bâtiments d'habitation et, d'autre part, du loyer des bâtiments d'exploitation et des terres nues.	Article premier. L'article L. 411-11 du code rural est modifié comme suit :	Article premier. Alinéa sans modification
Le loyer des bâtiments d'habitation est fixé en monnaie entre des maxima et des minima qui sont arrêtés par l'autorité administrative. Ce loyer ainsi que les maxima et les minima sont actualisés, chaque année, selon la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.	I - Le troisième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :	I - Sans modification
Le loyer des bâtiments d'exploitation et des terres nues est évalué en une quantité déterminée de denrées comprise entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative.	"Le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation est fixé en monnaie entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative."	

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

II - Les dispositions suivantes sont insérées après le troisième alinéa .

"Ce loyer ainsi que les maxima et les minima sont actualisés chaque année sur la base d'un indice des fermages constatant la variation :

"a) du résultat d'exploitation moyen à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq années précédentes, avec une pondération intervenant pour un quart au moins dans l'indice ;

"b) du résultat national d'exploitation à l'hectare des catégories d'exploitations classées selon leur spécialisation, ou du résultat d'exploitation départemental à l'hectare, ou du prix départemental des denrées ne faisant pas l'objet d'indemnités compensatoires prévues par la réglementation communautaire, ou d'une combinaison d'entre eux ; ces résultats peuvent être constatés au cours de l'année précédente ou être la moyenne des résultats des trois années précédentes.

II. - *Il est inséré, après le troisième alinéa, treize alinéas ainsi rédigés :*

«Ce loyer ainsi que les maxima et les minima sont actualisés chaque année *selon la* variation d'un indice des fermages.

«*Cet indice est composé :*

«a) *pour un quart au moins, du résultat brut d'exploitation à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq années précédentes ;*

«b) *d'un, ou de la combinaison de plusieurs, des éléments suivants :*

«- *le résultat brut d'exploitation national à l'hectare d'une ou plusieurs catégories d'exploitations classées selon leur orientation technico-économique constaté au cours de l'année précédente, ou la moyenne de ces résultats constatés au cours des trois années précédentes ;*

«- *le résultat brut d'exploitation départemental à l'hectare constaté au cours de l'année précédente, ou la moyenne de ces résultats constatés au cours des trois années précédentes ;*

«- *le prix constaté dans le département d'une ou plusieurs denrées ne faisant pas l'objet d'indemnités compensatoires prévues par la réglementation communautaire.*

«Après avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, l'autorité administrative fixe, éventuellement par région naturelle agricole, la composition de l'indice des fermages. Elle en constate l'évolution chaque année, avant le 1er octobre, selon la même procédure.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

«La composition de cet indice fait l'objet d'un nouvel examen au plus tard tous les six ans.

«A titre transitoire, à compter du 1er octobre 1995 et jusqu'à la première constatation de l'évolution de l'indice des fermages, l'actualisation du loyer des bâtiments d'exploitation et des terres nues et des maxima et minima s'effectue, pour moitié, sur la base de la variation du résultat brut d'exploitation à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq années précédentes et, pour moitié, sur la base de la variation du résultat brut d'exploitation à l'hectare constaté dans le département au cours des trois années précédentes.

"Par accord entre les parties, l'actualisation annuelle peut être faite sur la base de la variation du seul résultat d'exploitation moyen à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq années précédentes.

"Par accord entre les parties, l'actualisation du loyer des bâtiments d'exploitation et des terres nues peut être faite sur la base de la variation du résultat brut d'exploitation à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq années précédentes.

"Après avis de la Commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, l'autorité administrative fixe la composition de l'indice des fermages. Elle en constate l'évolution chaque année, avant le 1er octobre, selon la même procédure.

Alinéa supprimé

"Les modalités selon lesquelles les éléments de calcul de l'indice des fermages et leur variation sont constatés, sont fixées par voie réglementaire après avis de la Commission consultative paritaire nationale des baux ruraux.

Alinéa sans modification

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p>L'autorité administrative détermine les maxima et les minima prévus aux deux alinéas ci-dessus sur proposition de commissions consultatives paritaires départementales et, le cas échéant, régionales et nationale. En cas de carence de ces commissions, l'autorité compétente procède elle-même à cette fixation.</p>	<p>"Par dérogation aux dispositions précédentes, le loyer des terres nues portant des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles et des bâtiments d'exploitation y afférents peut être évalué en une quantité de denrées comprise entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative."</p>	<p>«Par dérogation ...</p> <p>.. administrative. Dans ce cas, les dispositions relatives à l'actualisation du loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation prévues au présent article ne s'appliquent pas.»</p>
<p>Ces maxima et ces minima font l'objet d'un nouvel examen au plus tard tous les neuf ans. S'ils sont modifiés, le prix des baux en cours ne peut, sous réserve des dispositions figurant au premier alinéa de l'article L. 411-13, être révisé que lors du renouvellement ou, s'il s'agit d'un bail à long terme, en début de chaque nouvelle période de neuf ans. A défaut d'accord amiable, le tribunal paritaire des baux ruraux fixe le nouveau prix du bail.</p>	<p>III Dans l'avant-dernier alinéa, le mot : "deux" est supprimé.</p>	<p>III - Sans modification</p>
	<p>IV Dans la première phrase du dernier alinéa, le mot : "neuf" est remplacé par le mot : "six".</p>	<p>IV Sans modification</p>
	<p>Art. 2.</p>	<p>Art. 2.</p>
	<p>La première phrase de l'article L. 411-12 du code rural est remplacée par les dispositions suivantes :</p>	<p>La première phrase de l'article L.411-12 du code rural est remplacée par deux phrases ainsi rédigées :</p>

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

Art. L. 411-12. Le prix du bail est réglable soit en nature, soit en espèces, soit partie en nature, partie en espèces. Sauf si le bailleur, en accord avec le preneur, a réalisé des investissements dépassant ses obligations légales ou lorsque des investissements sont imposés au bailleur par une personne morale de droit public, ou encore lorsque le bailleur a supporté définitivement l'indemnité due au preneur sortant en application des articles L. 411-69 à L. 411-77, le fermage ne peut comprendre, en sus du prix calculé comme indiqué à l'article L. 411-11, aucune redevance ou service de quelque nature que ce soit.

"Le prix du bail est réglable en espèces *ou*, pour les cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles ou agrumicoles, par accord entre les parties, en nature ou partie en nature et partie en espèces "

«Le prix du bail est *payable* en espèces. *Toutefois*, pour les cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles ou agrumicoles *et* par accord entre les parties, le prix du bail est *payable* en nature ou partie en nature et partie en espèces.»

Art. 3.

Art. 3

A compter de la date de publication de la présente loi et jusqu'à la première actualisation, les maxima et minima mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 411-11 correspondent, en monnaie, aux maxima et minima évalués en une quantité déterminée de denrées applicables avant cette date.

Jusqu'à leur première actualisation, les maxima et minima mentionnés au troisième alinéa de l'article L.411-11 du code rural correspondent, en monnaie, *compte tenu du dernier prix des denrées constaté par l'autorité administrative*, aux maxima et minima évalués en une quantité déterminée de denrées applicables avant la date de publication de la présente loi.

Art. 4.

Art. 4.

La présente loi s'applique aux baux en cours *a la date de sa publication selon les modalités déterminées ci-après :*

1° les dispositions de l'article L. 411-12 du code rural résultant de l'article 2 sont d'application immédiate ;

La présente loi *est applicable* aux baux en cours. *Toutefois*, le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation demeure évalué en une quantité déterminée de denrées, *sauf accord entre les parties pour l'exprimer directement en monnaie.*

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

2° le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation, *autres que les terres nues portant des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles* et les bâtiments d'exploitation y afférents, demeure évalué en une quantité déterminée de denrées. Toutefois, le prix des denrées choisies dans le bail, fixé avant la date de publication de la présente loi en application des dispositions réglementaires alors en vigueur, est ensuite actualisé annuellement selon les modalités définies aux *quatrième, cinquième et sixième alinéas nouveaux* de l'article L. 411-11 du code rural.

Art 5

Par accord entre les parties, le loyer des baux conclus ou renouvelés dans un délai de douze mois à compter de la date de publication de la présente loi peut être évalué en une quantité déterminée de denrées.

Dans ce cas, le prix des denrées choisies dans le bail est calculé selon les mêmes modalités que le prix des denrées choisies dans les baux en cours à la date de publication de la présente loi.

Lorsque le loyer demeure évalué en denrées, le prix des denrées choisies dans le bail, tel que constate par l'autorité administrative avant la date de publication de la présente loi, est actualisé chaque année selon les modalités définies à l'article L.411-11 du code rural pour l'actualisation du loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas au loyer des terres nues portant des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles et des bâtiments d'exploitation y afférents.

Art. 5.

Par accord...
...loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation des baux...

...denrées.

Alinéa sans modification

Article additionnel
après l'art. 5

Avant le 1er juin 1997, le Gouvernement présentera au Parlement un rapport sur les conditions d'application de la présente loi et sur ses conséquences en matière d'évolution du prix des fermages.

BAUX RURAUX

Rapport sur les conditions et les prix des fermages

LE CADRE DE LA MISSION

Par une lettre du 4 janvier 1994, Monsieur Edouard BALLADUR, Premier Ministre, m'a confié, sur proposition de Monsieur Jean PUECH, une mission auprès du Ministre de l'Agriculture et de la Pêche, dans le cadre des dispositions de l'article LO - 144 du Code Electoral.

Cette mission est motivée par l'inadaptation des modalités actuelles de fixation, sur la base de quantités de denrées, du loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation, du fait de la réforme de la politique agricole commune (PAC) qui a introduit une baisse d'un certain nombre de produits agricoles compensée par un système d'aide directe aux agriculteurs.

Il s'agit d'étudier si, sauf pour les cultures permanentes, le prix des fermages pourrait évoluer en fonction d'une indexation, et s'il pourrait également être fixé directement en monnaie.

Il est également paru souhaitable de clarifier les règles à suivre en ce qui concerne les relations entre bailleurs et preneurs pour la réalisation et le financement des travaux de mise aux normes des bâtiments d'élevage, au regard de la réglementation des établissements classés.

Au-delà des problèmes sus-indiqués, le Ministre de l'Agriculture et de la Pêche souhaite également un avis sur les évolutions que devrait connaître le statut du fermage au regard du nouvel environnement de l'agriculture lié à la réforme de la PAC et aux contraintes de l'aménagement et de la gestion de l'espace rural.

Le présent rapport d'étape demandé par le Ministre pour le 15 février, en vue de la présentation d'un projet de loi au Parlement au cours de la session de printemps, concerne le prix du fermage, le rapport définitif devant être remis vers la mi-mai.

LES TRAVAUX ANTERIEURS

Deux documents ont été mis à ma disposition, l'un est un rapport sur "le prix du fermage et les charges locatives" établi en septembre 1991 par l'Ingénieur général du Génie Rural des Eaux et des Forêts, A. DUBOZ, l'autre rassemble les textes d'élaboration d'un projet de loi datés de septembre à octobre 1993.

* le rapport DUBOZ

Ce rapport qui ne concerne pas les problèmes liés à la mise aux normes des bâtiments d'élevage comporte une étude détaillée sur les modalités pratiques de fixation des prix des baux ruraux (maison d'habitation, choix des denrées pour la terre et les bâtiments d'exploitation, prix des denrées), ainsi que sur l'évolution de quelques indicateurs courants pouvant être pris en considération pour l'indexation des prix du fermage.

Il comporte un certain nombre de conclusions et propositions qu'il convient de résumer :

- pour ce qui concerne la polyculture et l'élevage, les denrées ne constituent plus la référence adaptée pour la fixation comme pour l'indexation du prix du fermage, car n'étant plus représentative de l'évolution des facteurs économiques intéressant l'agriculture ;
- le prix du fermage pourrait être fixé en argent, en gardant pour éviter les excès, le principe des limites appuyées sur un indicateur simple, facilement déterminé et admis par les parties, établi annuellement pour chaque département ou petite région et connu chaque année à la même époque ;
- les bâtiments d'exploitation seraient disjoints de la terre ;
- l'impôt foncier serait à la charge exclusive du bailleur ;
- la réévaluation annuelle ferait référence à plusieurs indicateurs tenant compte des intérêts des deux parties ;

- ces modalités seraient applicables à l'ensemble du territoire, sous réserve de précautions pour tenir compte des diversités régionales ;
- d'autres formes de mise à disposition des terres pourraient s'appliquer parallèlement à l'aide, par exemple, de conventions pluriannuelles.

* les textes préparatoires au projet de loi

Ils sont représentés d'une part d'un "Avant projet de loi relatif aux prix des fermages et à la mise aux normes des bâtiments d'élevage", daté du 10 septembre 1993, d'autre part d'une rédaction de la section des travaux publics du Conseil d'Etat datée du 14 octobre (rapporteur : M. de la VERPILLIERE) intitulée "Projet de loi relatif au prix des fermages et aux obligations des bailleurs et preneurs pour la mise en conformité des bâtiments d'élevage.

Les différents points faisant l'objet du projet de loi, ainsi que les mesures retenues, seront rappelés plus loin, dans le cadre des propositions que je serai amené à faire au Ministre, propositions bien sûr provisoires au stade actuel de mes consultations et de mes réflexions.

* *
*

Dans un domaine où je n'avais préalablement que des connaissances limitées, j'ai pu aborder ce dossier considéré comme "sensible" sans idées préconçues. J'ai rencontré depuis le 12 janvier les représentants de la plupart des organismes professionnels ou syndicaux agricoles nationaux, ainsi qu'un certain nombre d'experts ou de personnes ayant souhaité être entendues, dont la liste figure en annexe. J'ai reçu également un abondant courrier émanant de parlementaires, d'organismes départementaux ou de particuliers. Ces consultations m'ont permis de mieux comprendre leurs positions, leurs arguments, leurs divergences comme les points sur lesquels un consensus peut être approché.

Nous sommes d'ailleurs convenus de nous rencontrer à nouveau avant la rédaction définitive du rapport, en particulier pour aborder le problème plus large d'une éventuelle modification ou adaptation du statut du fermage.

Ce rapport d'étape doit donc être compris comme un stade intermédiaire, dont les propositions s'apparentent à des orientations qu'il convient encore d'approfondir et de valider.

LES PROBLEMES RENCONTRES

Plusieurs points importants ont été soulevés au cours des entretiens avec les personnes rencontrées, en particulier :

- la fixation du prix des baux en denrées ou en monnaie ;
- l'indexation du prix des baux ;
- le problème particulier des bâtiments d'exploitation ;
- le rôle des commissions départementales.

*** la fixation du prix des baux**

Ce problème qui suscite la plus grande divergence entre bailleurs et preneurs avait été largement analysé et développé dans le rapport DUBOZ, dont j'ai rappelé plus haut les conclusions.

D'un côté, les bailleurs qui souhaitent une fixation du prix en monnaie pour mettre fin à une situation qui leur paraît dépassée, puisque la référence au "blé fermage" est pour eux complètement artificielle et fictive, du fait d'une évolution des prix réels des denrées prises en considération soumise aux aléas de la PAC et du GATT. D'ailleurs, ce prix est resté fixé au même niveau en monnaie depuis plusieurs années, alors que prix commerciaux, prix d'intervention et montant des restitutions ont varié d'une année sur l'autre. Ce prix de base, accepté actuellement par les deux parties, pourrait servir de point de départ -sous réserve d'ajustements minimes- pour démarrer le nouveau dispositif.

Ils considèrent que la terre ne représentant pas un capital ordinaire puisque la notion d'amortissement ne s'y applique pas, son rapport doit couvrir les charges et générer un gain qui peut être modeste. Mais ce prix ne devrait concerner que le foncier non bâti. Il est à noter que nombre de bailleurs ne sont pas de grands propriétaires, mais des retraités de l'agriculture qui ont loué leurs terres -parfois à leurs enfants- et qui attendent de cette location un complément à leurs retraites souvent faibles.

Les preneurs sont quant à eux favorables au maintien d'une fixation du prix en denrées.

Ils admettent le caractère un peu artificiel de l'exercice, mais marquent un attachement profond et quasi sentimental à ce mode de fixation : la terre est faite pour produire, et ce sont ses produits qui doivent servir de base au prix de location. Ils craignent qu'une fixation en monnaie, sans référence aux denrées, ne génère un jour une distorsion entre montant du bail et revenu de l'exploitation dont ils feraient les frais. Ils redoutent également une fixation des prix au niveau national, qui enlèverait l'essentiel de leurs compétences et de leur raison d'être aux commissions départementales. Ce prix doit aussi tenir compte des spécificités départementales ou micro-régionales. Toutefois, cette position ne paraît pas intangible, en particulier pour les plus jeunes des exploitants agricoles.

* l'indexation

Le principe d'une indexation est généralement admis. Mais le choix de l'indice est bien sûr là encore sujet à divergences.

Les bailleurs auraient souhaité un indice général, non spécifique à l'agriculture, prenant en compte l'évolution des charges qu'ils supportent, ou celle du coût de la vie. Ils ont accepté, lors des discussions de l'été dernier, que l'indexation soit rattachée à l'évolution du RBE national. Ils ne sont pas opposés à un indice composite.

Les preneurs restent là encore attachés à une indexation en rapport avec l'évolution du prix des denrées et avec les spécificités locales. La difficulté tient au fait que si le RBE national est contesté car ne représentant qu'une moyenne des revenus bruts intégrant des secteurs très divers de la production agricole, le RBE des orientations technico-économiques est considéré par les experts comme encore moins représentatif au niveau national des réalités locales, et le RBE départemental - compte-tenu des lieux de comptabilisation des produits et de l'existence possible de productions à forte valeur à l'hectare comme la viticulture - est susceptible d'aberrations encore plus fortes.

• les bâtiments d'exploitation

Alors que les bâtiments d'habitation font l'objet depuis la loi du 30 décembre 1988 d'une location séparée indexée sur l'indice de la construction (il faut noter que seulement environ la moitié des départements appliquent actuellement la loi), les bâtiments d'exploitation font certes l'objet d'une estimation et d'un classement, mais le prix du bail est finalement calculé en denrées et suit l'évolution du fermage. Souvent peu adaptés à l'agriculture moderne, ils sont souvent délaissés au profit de hangars plus ou moins aménagés selon la spéculation retenue, construits par l'exploitant, repris par le successeur ou démontés pour être revendus en fin de bail. Les bâtiments traditionnels ne générant qu'une faible partie du revenu du fermage sont peu ou pas entretenus par le bailleur et vont peu à peu à la ruine.

Strictelement réservés, sauf dérogations, à une utilisation agricole, ils ne permettent guère une autre utilisation, alors que le tourisme rural, certaines formes de pluriactivité, peut-être un jour le télétravail, pourraient générer des revenus complémentaires soit directement, soit dans le cadre d'une sous-location, justifiant un loyer plus élevé permettant au bailleur un entretien normal.

La question se pose donc d'une dissociation partielle ou totale de ces bâtiments, rapprochant ainsi la location des bâtiments d'exploitation de celle des bâtiments d'habitation, ou de ceux destinés au commerce et à l'artisanat. Il y aurait une relative banalisation, dont la contrepartie serait une plus grande liberté d'utilisation pour le preneur. Compte tenu des incidences d'une telle évolution, par exemple en matière fiscale, la réflexion doit être approfondie sur ce point.

Le problème particulier de la mise aux normes des bâtiments d'élevage, désormais obligatoire, est pour l'essentiel actuellement de la responsabilité du bailleur, alors que leur non exécution peut entraîner une perte de droits à produire ou des poursuites pour atteinte à l'environnement. Encore faut-il que le propriétaire ait à la fois la volonté et surtout les moyens d'y faire face. Le dispositif proposé dans le Titre 2 du projet de loi (à défaut du bailleur, le preneur peut engager les travaux après information précise et circonstanciée de l'autre partie) semble faire l'objet d'un accord à peu près général.

Toutefois, ces travaux de mise aux normes sont susceptibles de générer des difficultés relativement graves en cas d'interruption brutale de l'exploitation ou lors d'une fin de bail avec cessation d'activité du preneur, lorsque une période encore assez longue d'amortissement reste à courir, et que le repreneur -si repreneur il y a- ne peut reprendre le même type de production. Il n'est pas exceptionnel de rencontrer des exploitations composées par exemple d'une dizaine d'hectares autour des bâtiments d'exploitation et d'habitation, complétées par de plus grandes surfaces louées à d'autres propriétaires, et dont la dévolution en cas de fin de bail n'est pas certaine, ce qui peut aboutir à un démantèlement de l'exploitation. Or, les travaux de mise aux normes sont fonction de la surface de l'ensemble de l'exploitation et de l'importance du cheptel. Il y a là un risque, en général pour le propriétaire, de devoir régler une indemnisation pour des travaux qui ne seront, pour lui ou le repreneur, d'aucune utilité. Il serait bon qu'une réflexion soit engagée sur l'opportunité de créer un dispositif d'assurance ou de mutualisation du risque, pour éviter des situations financièrement insupportables ou sources de contentieux.

* le rôle des commissions consultatives paritaires départementales

Quels que soient nos interlocuteurs, tous souhaitent ou acceptent que les commissions consultatives paritaires départementales puissent continuer à exister et à garder un rôle important. Elles ont un rôle technique d'établissement des avis destinés au Préfet du département, donc un rôle dans la détermination des baux et leur adaptation aux spécificités départementales ou micro-régionales. Mais elles sont aussi -et cela n'est peut-être pas moins important- un lieu de rencontre entre bailleurs et preneurs, où peuvent s'exprimer, parfois de façon vigoureuse, les oppositions, mais aussi un lieu privilégié de discussion et de transaction, et de convivialité, permettant d'atteindre plus facilement le consensus.

PROPOSITIONS PROVISOIRES

Il s'agit d'un rapport d'étape, donc d'un document qui peut présenter un certain nombre d'orientations qui nous paraissent, à ce stade de la réflexion, mais avant d'en avoir exploré toutes les conséquences, constituer une base de discussion avec les partenaires concernés.

Elles devront être validées par rapport aux fondements du statut actuel d'"ordre public", mais aussi de l'adaptation éventuelle de ce statut aux nouvelles conditions d'exercice de la profession dont l'évolution peut être -on l'a vu ces deux dernières années- parfois brutale. Il conviendra sans doute, sans forcément le bouleverser fondamentalement puisque finalement actuellement il ne fait pas l'objet de profondes contestations par ceux qu'il concerne, de lui donner une certaine souplesse sans que pour autant il soit ultérieurement nécessaire de recourir en permanence à la loi à chaque fois qu'une adaptation des modalités d'application sera nécessaire. Ces problèmes seront abordés et développés dans le rapport définitif.

Les préconisations que je suis amené à proposer sont les suivantes :

- elles ne concernent pas les cultures pérennes.
- le prix des nouveaux baux des terres nues serait fixé en monnaie après avis de la commission paritaire nationale des baux ruraux.
- sur cette base, les commissions consultatives départementales continueraient à établir des propositions de minima et maxima fixés dorénavant en monnaie, en fonction des spécificités culturelles ou pédologiques du département ou des micro-régions.
- ces prix seraient indexés sur un indice composite établi pour partie au plan national, pour partie au plan départemental, après avis de la commission consultative nationale, comportant au moins :
 - + le revenu brut d'exploitation à l'hectare constaté au plan national et lissé sur une période de cinq ans ;
 - + un facteur établi au plan départemental, dans le cadre des commissions consultatives paritaires, à partir des RBE à l'hectare des orientations technico-économiques des exploitations (OTEX) en fonction des spéculations locales, du RBE départemental, du RBE national, et/ou du prix d'un "panier de denrées" pour les productions ne bénéficiant pas d'aides compensatoires. Ce facteur départemental interviendrait pour moitié dans le calcul de l'indice. Toutefois, l'accord des parties permettrait d'appliquer le seul index national.

- en cas de carence, l'indice établi au plan national s'appliquerait pour l'ensemble de l'indexation.
- les arrêtés ministériels et préfectoraux précisant l'indexation des baux des terres nues seraient publiés au plus tard le 1er octobre de chaque année. Ils s'appliqueraient aux baux en cours.
- la mise aux normes des bâtiments d'élevage sera soit à la charge du bailleur, soit, si celui-ci ne donne pas son accord, à la charge du preneur. Dans ce cas, le preneur aura droit à une indemnité de reprise, garantie le cas échéant par un dispositif d'assurance.
- un dispositif transitoire devra être prévu.

Dans une phase ultérieure, le prix des baux des bâtiments d'exploitation serait, selon leur destination, soit fixé et indexé comme ceux des terres nues, l'équivalence s'établissant en fonction des modalités actuellement retenues, soit comme ceux des bâtiments d'habitation ou comme ceux du secteur artisanal ou commercial, l'indexation retenue étant pour ces deux derniers cas le coût de la construction.

Jean DELANEAU

Sénateur d'Indre et Loire