

ASSEMBLEE NATIONALE5 octobre 2005

LOI D'ORIENTATION AGRICOLE - (n° 2341)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT**N° 908**

présenté par
MM. de Courson et Sauvadet

ARTICLE ADDITIONNEL

APRES L'ARTICLE 2, insérer l'article suivant:

Le deuxième alinéa de l'article L. 411-11 du code rural est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le loyer des bâtiments d'habitation est fixé en monnaie dans les conditions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et en particulier de ses articles 17 a et b. Ce loyer est actualisé, 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.

« Les baux en cours sont, à la demande de l'une ou l'autre des parties, mis en conformité avec les dispositions de l'article L. 411-11 du code rural par accord amiable ou, à défaut, par le tribunal paritaire des baux ruraux saisi par la partie la plus diligente. Sauf accord des parties, cette mise en conformité prend effet trois ans après la publication de la décision fixant les maxima et les minima prévus à l'article L. 411-11 du code rural. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Il convient de mettre un terme à l'inadmissible inégalité de traitement qui règne entre les prix de location des maisons d'habitation lorsqu'elles sont louées dans le cadre agricole ou en dehors de l'agriculture.

Dans le département de Charente (voisin de votre département, monsieur le ministre), le prix de location d'une maison d'habitation dans le cadre du statut du fermage est limité par un arrêté préfectoral. Le prix varie entre 360 € annuel à 3 490 € annuel, soit entre 30 € par mois et 290 € par mois pour le maximum.

Dans le même temps, pour la même maison d'habitation louée en dehors du statut du fermage (c'est-à-dire dans le régime commun du bail d'habitation – loi du 6 juillet 1989), les prix pratiqués varient de 4 200 € par an (350 € par mois) à plus de 8 400 € par an (soit 700 € par mois).

Ainsi, pour ce seul département, la différence entre le prix du marché immobilier et les valeurs retenues dans l'arrêté préfectoral est supérieure à 10 pour les petites maisons et supérieure au double pour les maisons d'une taille plus importante.

Le même ordre de différence se retrouve dans un grand nombre de départements. En Seine et Marne (département du porte parole du gouvernement), l'arrêté préfectoral limite le prix des locations des bâtiments d'habitation compris dans un bail rural à 1 460 € par an (121 € par mois), pour une maison de 50 m² et à 3 504 € annuel (292 € par mois) pour une maison de 120 m² et plus. Le prix de location de la même maison louée par bail d'habitation permet d'obtenir un loyer de 6 000 € par an (500 € par mois) pour une petite maison et 14 000 € (1 200 € par mois) pour une maison d'une taille plus importante.

Il convient d'ajouter à cette différence de prix, les annexes de la location, comme les jardins et les espaces autour de ces bâtiments agricoles, qui bien évidemment sont des agréments non négligeables qui n'ont pas d'équivalent dans la location des maisons dites de ville.

Reproche est couramment fait aux propriétaires agricoles qui décident de ne plus louer leur maison par bail rural et de vendre ces maisons à des citoyens ou des étrangers, forts intéressés par une résidence secondaire, par le cadre de vie à la campagne. Mais quelle alternative proposons-nous à ces propriétaires ? Aucune.

La proposition consiste donc à mettre un terme à cette situation, afin que les locations des maisons comprises dans un bail rural puissent se faire dans des conditions de prix similaires au marché réel des loyers des maisons d'habitation.

Pour que cette mesure réponde réellement à l'attente des propriétaires mais aussi qu'elle mette un terme à cette injustice, il est accordé un délai de 3 ans, à compter de la promulgation de la loi pour inviter les parties à se mettre d'accord sur le nouveau prix de la maison d'habitation.