Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT ET DE L'AGRICULTURE
Service de l'économie agricole
Affaire suivie par Marie SUIRE
☎ 02 40 12 38 06 (00)
🖷 02 40 12 38 33
marie.suire@equipement-agriculture.gouv.fr
frederic.hennequin@equipement-agriculture.gouv.fr

Arrêté fixant les minima et les maxima
des loyers des bâtiments d'habitation relevant du statut du fermage

LE PREFET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE
PREFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Officier de la Légion d'Honneur

Commandeur de l'ordre National du Mérite

VU le Code Rural et notamment les articles L 411-11, R 411-1 à 5 ;

VU les articles 46 et 47 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété ;

VU la loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages ;

VU la loi 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, modifiant l'article 9 de la loi n°2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat ;

VU le décret n°97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété ;

VU le décret n°68-976 du 9 novembre 1968 fixant les conditions d'application de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

VU le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

VU le décret n° 2006-665 du 7 juin 2006 modifiant l'article R414-1 du code rural ;

VU le décret n° 2008-27 du 8 janvier 2008 modifiant l'article R411-1 du code rural ;

VU l'arrêté préfectoral du 6 avril 1992 modifié par l'arrêté préfectoral du 30 mars 1993 fixant la valeur locative des bâtiments d'habitation dans un bail rural ;

VU l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux du 16 juin 2009 ;

Sur la proposition du directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture de la Loire-Atlantique ;

ARRETE

Article 1er – Champ d'application

La valeur locative des bâtiments d'habitation relevant du statut du fermage est fixée en monnaie entre des minima et des maxima résultant de la grille figurant au présent arrêté. Seuls les bâtiments répondant aux normes d'habitation fixées par le décret n° 68-976 fixant les conditions d'application de la loi n°67-561 relative à l'amélioration de l'habitat et le décret n° 2002-120 relatif aux caractéristiques du logement décent sont soumis aux dispositions du présent article.

Article 2 – Calcul de la valeur locative et du loyer

Les bâtiments sont notés d'après les critères figurant sur la grille de notation de l'article 3, en attribuant un nombre de points par m² selon leur état d'entretien, de conservation, leur importance, leur confort et leur situation par rapport à l'exploitation.

La valeur locative est égale à la valeur du point locatif multiplié par le nombre total de points des bâtiments d'habitation.

Le montant du loyer est obtenu en multipliant la valeur locative par la surface des bâtiments d'habitation.

Article 3 – Grille de notation

Critères d'entretien et de conservation			
Descriptif		**Notation**	**Notation retenue par les parties**
GROS ŒUVRE			
TRES BON	Construction neuve de moins de deux ans	10	
BON	Construction en bon état avec aucune trace de vétusté, ayant conservé malgré son âge toutes les qualités initiales	6 à 9	
MOYEN	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations mineures	2 à 5	
TOITURE			
TRÈS BON	Neuve de moins de deux ans	10	
BON	En parfait état d'étanchéité. Présence de gouttières et de conduites d'eaux pluviales en bon état.	6 à 9	
MOYEN	Bon état d'étanchéité. Présence ou non de gouttières et conduites d'eaux pluviales en mauvais état.	2 à 5	
MENUISERIES			
TRÈS BON	Menuiseries double vitrage neuves de moins de deux ans	11 à 15	
BON	Habitation bénéficiant d'une bonne isolation ayant conservé malgré son âge toutes ses qualités initiales avec ouvertures en double vitrage et peintures extérieures faites depuis moins de 9 ans	6 à 10	
MOYEN	Peintures faites depuis plus de 9 ans ou étanchéité aux grosses pluies non assurée	1 à 5	

ENDUIT INTERIEUR			
TRES BON	murs plans dont les enduits sont en parfait état	10	
BON	enduits présentant quelques dégradations	6 à 9	
MOYEN	enduits en très mauvais état ou murs ou cloisons fissurés	3 à 5	
CARRELAGE ET SOL			
TRES BON	Sol uni propre et d'entretien facile	10	
BON	sol présentant des ondulations ou différences de niveaux entre les pièces, augmentant les difficultés d'entretien	6 à 9	
MOYEN	Sol présentant des tassements ou absences de carrelage ou de sol cimenté permettant la pause d'un revêtement	3 à 5	
	TOTAL	**11 à 55**	

Critères de confort			
Descriptif		**Notation**	**Notation retenue par les parties**
ELECTRICITE			
TRES BON	Installation électrique neuve de moins de 2 ans	15	
BON	Installation en bon état général, comportant au minimum une lampe et une prise de courant par pièce, et permettant l'utilisation d'appareil thermique. Les installations répondent aux normes de sécurité.	10	
MOYEN	Installation relativement vétuste et/ou insuffisamment équipée mais respectant les normes de sécurité	4 à 7	
EQUIPEMENT SANITAIRE			
Habitation comportant plus de 3 pièces alimentées en eau chaude (évier, lavabo, douche/baignoire) et 2 WC minimum		10	
Habitation comportant 3 pièces alimentées eau chaude (évier, lavabo, douche/baignoire) et 1 WC		7	
Habitation comptant moins de 3 pièces alimentées en eau chaude et 1 WC		3	
MODE DE CHAUFFAGE			
Chauffage de l'ensemble du logement lié à des équipements et des caractéristiques thermiques de très haute performances : géothermie, pompe a chaleur, panneaux solaires		30	
Chauffage de l'ensemble du logement lié a des équipements et des caractéristiques thermiques permettant une dépense d'énergie limitée		20	
Chauffage central ou convecteurs électriques en nombre suffisant pour assurer dans de bonnes conditions le chauffage de l'ensemble du logement		14	
Chauffage notoirement insuffisant pour l'ensemble du logement		3	

PERFORMANCE ENERGETIQUE		
Catégorie A	18	
Catégorie B	15	
Catégorie C	12	
Catégorie D	9	
Catégorie E	6	
Catégorie F	3	
Catégorie G	0	
VENTILATION		
Notation selon que la maison est très humide ou au contraire très saine et sèche	1 à 5	
Notation selon que la maison est équipée ou non de la VMC	0 à 2	
TOTAL	**10 à 78**	

Critères de situation		
DESCRIPTIF	**NOTATION**	**Notation retenue par les parties**
SITUATION GENERALE		
Notation selon l'exposition de l'habitation, selon l'équilibre et la rationalité des pièces, ou en fonction d'équipements complémentaires	3 à 10	
PROXIMITE AVEC LES BATIMENTS D'EXPLOITATION		
Notation selon que l'habitation est implantée entre 0 et 15 m des bâtiments d'exploitation	0 à 3	
Notation selon que l'habitation est implantée entre 15 et 50 m des bâtiments d'exploitation	5 à 7	
Notation selon que l'habitation est implantée à plus de 50 m des bâtiments d'exploitation	8 à 10	
TOTAL	**3 à 20**	

TOTAL GENERAL	Total retenu par les parties
MAXIMUM : 153 points **MINIMUM : 24 points**	

Article 4 – Valeur du point locatif, valeurs locatives minimum et maximum

La valeur initiale du point locatif à la date de parution de l'arrêté est fixée à 0,0408 euros.
La valeur locative minimum mensuelle d'un bâtiment d'habitation est fixée à 0.98 euros par m².
La valeur locative maximum mensuelle d'un bâtiment d'habitation est fixée à 6.24 euros par m².

Article 5 – Majoration et minoration de la valeur locative

En cas de présence de dépendances strictement liées à l'habitation (garage, buanderie, ...), la valeur locative calculée selon les modalités des articles 2, 3 et 4 pourra faire l'objet d'une majoration pouvant atteindre 10% selon leurs fonctionnalités.

Selon la situation géographique du bien loué (éloignement ou proximité d'un grand pôle urbain, zone touristique), la valeur locative calculée selon les modalités des articles 2, 3 et 4 pourra faire l'objet d'une minoration ou d'une majoration pouvant atteindre 15%.

Article 6

L'arrêté préfectoral du 6 avril 1992 modifié et l'arrêté préfectoral du 30 mars 1993 fixant la valeur locative des bâtiments d'habitation dans un bail rural sont abrogés.

Article 7

Le secrétaire général de la préfecture de la Loire-Atlantique et le directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture de la Loire-Atlantique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Loire-Atlantique.

Nantes, le - 2 JUIL. 2009

Le PREFET

pour le préfet
le secrétaire général

Michel **PAPAUD**