



PREFET DE SEINE-ET-MARNE

**Direction départementale  
des territoires de Seine-et-Marne**

**Arrêté préfectoral n° 2018/DDT/SADR/12  
fixant les prix maxima et minima du loyer  
des bâtiments d'habitation au sein d'un bail rural**

**La Préfète de Seine-et-Marne,  
Officier de la Légion d'Honneur,  
Officier de l'Ordre National du Mérite,**

VU le livre IV du code rural et de la pêche maritime relatif au statut du fermage et notamment les articles L411-1, L411-2, L411-11 et R414-1 ;

VU la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

VU la loi n° 67-561 du juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat et notamment l'article 6 ;

VU la loi n° 2008-11 du 8 février 2008 relative au pouvoir d'achat ;

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

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004, relatif au pouvoir des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

VU le décret n° 2008-27 du 8 janvier 2008 relatif au calcul des références à utiliser pour arrêter les maxima et les minima du loyer des bâtiments d'habitation et modifiant le code rural et de la pêche maritime ;

VU le décret du Président de la République en date du 7 juillet 2014 portant nomination de **Monsieur Nicolas de MAISTRE**, sous-préfet hors classe, secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne ;

VU le décret du Président de la République en date du 12 juillet 2017 portant nomination de **Madame Béatrice ABOLLIVIER**, préfète de Seine-et-Marne (hors classe) ;

VU l'arrêté préfectoral n°18/BC/481 du 03 octobre 2018 donnant délégation de signature à **Monsieur Nicolas de MAISTRE**, secrétaire général de la préfecture et organisant sa suppléance ;

VU l'arrêté préfectoral n° 18/DDT/SADR/010 du 10 septembre 2018 modifiant l'arrêté préfectoral n° 2018/DDT/SADR/007 portant composition de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux de Seine-et-Marne ;

VU l'avis émis le 13 septembre 2018 par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux ;

**SUR** proposition du directeur départemental des territoires ;

## **A R R Ê T E :**

**Article 1er :** Le présent arrêté fixe les prix maxima et minima du loyer des bâtiments d'habitation au sein d'un bail rural et les modalités de calcul des loyers.

### **Article 2 :** Zonage

Le présent arrêté s'applique à l'ensemble du département de Seine-et-Marne.

### **Article 3 :** Définition des catégories de bâtiments d'habitation

Les montants des loyers sont arrêtés par catégories en fonction de l'état d'entretien et de conservation des logements, de leur importance, de leur confort et de leur situation par rapport à l'exploitation. Des bâtiments d'habitation de plus de 200 m<sup>2</sup> qui présentent des caractéristiques architecturales, de situation ou de confort exceptionnelles pourront être considérés comme étant « hors classe ».

Les quatre catégories de bâtiments d'habitation retenues sont les suivantes :

#### **Catégorie 1**

Maison de caractère, (de style ou moderne) indépendante des bâtiments d'exploitation, bien éclairée aux abords agréables et en bon état d'entretien (intérieur et extérieur), fonctionnelle et bien isolée avec chauffage central, comportant au moins 5 pièces principales, équipée d'une salle de bains avec eau chaude, baignoire ou douche, avec WC intérieur indépendant et disposant d'un garage attenant, d'un sous-sol ou de dépendances.

#### **Catégorie 2**

Maison plus ordinaire ou contiguë ou imbriquée dans les bâtiments d'exploitation présentant les mêmes caractéristiques de confort que la catégorie 1.

#### **Catégorie 3**

Maison simple, de situation d'éclairage et d'ensoleillement moyen n'ayant pas de vue dégagée, au confort simple présentant un état général de vétusté ou des défauts d'isolation (murs, menuiseries extérieures, toitures) et un mauvais agencement des pièces.

#### **Catégorie 4**

Maison ancienne de deux pièces minimum, sombre, sans confort, aux normes sanitaires et électriques minimales.

### **Article 4 :** Définition de la surface habitable

La surface utilisée pour le calcul du loyer de la maison d'habitation est la surface définie dans la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et précisée dans le décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant la définition de la superficie privative d'un lot de copropriété soit : «la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »

Lors de l'état des lieux d'entrée tel que prévu par l'article L 411-4 du code rural, le bailleur et le preneur déterminent le nombre de mètres carrés habitables du logement.

Lorsque le corps de ferme dispose de plusieurs bâtiments d'habitation, le bailleur et le preneur conviennent du nombre de bâtiments, de leur catégorie et de la surface à retenir pour la contractualisation du bail.

### **Article 5 : Détermination des maxima et des minima**

Les maxima et les minima s'appliquent aux nouvelles locations et aux baux renouvelés. Dans ce dernier cas, la date d'effet est fixée au premier jour du mois qui suivra la signature.

Les minima et les maxima sont actualisés, chaque année, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers d'habitation publié par l'INSEE chaque trimestre, qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyer.

Au deuxième trimestre 2018, l'indice de référence des loyers atteint 127,77. Sur un an, il subit une augmentation de +1,25 %.

Les minima et les maxima des loyers des bâtiments d'habitation au sein d'un bail rural sont exprimés en euros par mètre carré de surface habitable et par mois.

Selon les catégories de bâtiments d'habitation, les minima et les maxima sont arrêtés comme suit :

|                              | <b>Minima</b> | <b>Maxima</b> |
|------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Maison de catégorie 1</b> | <b>4,3</b>    | <b>8,63</b>   |
| <b>Maison de catégorie 2</b> | <b>3,22</b>   | <b>6,46</b>   |
| <b>Maison de catégorie 3</b> | <b>2,16</b>   | <b>4,3</b>    |
| <b>Maison de catégorie 4</b> | <b>1,61</b>   | <b>3,22</b>   |

### **Article 6 : Calcul du loyer**

Pour chaque catégorie de bâtiment d'habitation, le loyer doit être compris entre le minima et le maxima définis à l'article 5 du présent arrêté. Le loyer mensuel est établi en multipliant le nombre de mètres carrés habitables par le prix du loyer fixé entre le bailleur et le preneur.

### **Article 7 : Ajustement du loyer en fonction de la surface habitable**

Pour les habitations d'une surface habitable supérieure à 125 m<sup>2</sup>, un abattement sur le prix du loyer par tranche de surface est appliqué au-delà des 125 premiers mètres carrés comme suit :

- 0 % sur le prix pour la surface habitable inférieure ou égale à 125 m<sup>2</sup>,
- 25 % sur le prix pour la surface habitable supérieure à 125 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>,
- 50 % sur le prix pour la surface habitable supérieure à 150 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>,
- 75 % sur le prix pour la surface habitable supérieure à 200 m<sup>2</sup> pour les bâtiments « hors classe »,
- 90 % sur le prix pour la surface habitable au-delà de 200 m<sup>2</sup> pour les bâtiments entrant dans les catégories 1, 2, 3 et 4.

*Exemple : Pour un logement de 100 m<sup>2</sup> de catégorie 2 avec un prix de 4,00 €/m<sup>2</sup>/mois :*

*Loyer mensuel = 100 x 4,00 = 400 €.*

*Pour un logement de 220 m<sup>2</sup> de catégorie 2 avec un prix de 4,00 €/m<sup>2</sup>/mois :*

*Loyer mensuel = (125 x 4,00) + (25 x 4,00 x 0,75) + (50 x 4,00 x 0,50) + (20 x 4,00 x 0,10) = 500,00 + 75,00 + 100,00 + 8 = 683,00 €*

**Article 8** : Actualisation du montant du loyer du bâtiment d'habitation pour les baux en cours.

Pour les baux en cours, le loyer est actualisé, chaque année, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers d'habitation publié par l'INSEE chaque trimestre, qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyer.

Le loyer des bâtiments d'habitation stipulé dans les baux peut être révisé à l'initiative de l'une des parties au bail à compter de la publication du présent arrêté. A défaut d'accord entre les parties, le loyer des bâtiments est fixé par le tribunal.

**Article 9** : Le présent arrêté abroge l'arrêté préfectoral n° 2017/DDT/SADR/017 du 27 septembre 2017 fixant les prix maxima et minima du loyer des bâtiments d'habitation au sein d'un bail rural.

**Article 10** : Le Secrétaire Général de la Préfecture et le Directeur Départemental des Territoires de Seine-et-Marne, 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 Seine-et-Marne.

Le présent arrêté peut fait l'objet d'un recours devant le tribunal administratif, dans les deux mois qui suivent sa parution dans le recueil des actes administratifs.

Melun, le

28 SEP. 2018

La préfète,



Béatrice ABOLLIVIER