



*PREFECTURE DE L'ESSONNE*

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT ET DE  
L'AGRICULTURE

SERVICE ECONOMIE AGRICOLE

**A R R E T E N° 2009- 703 du 7/07/2009**

**FIXANT LES MINIMA ET MAXIMA DU LOYER DES MAISONS D'HABITATION  
AU SEIN D'UN BAIL RURAL**

**LE PREFET DE L'ESSONNE,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

- VU** le code rural et notamment les articles L 411-11, R 411-1 et R 411-2.
  - 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 12 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 et notamment l'article 41 ;
  - VU** le décret n°2008-27 du 8 janvier 2008 relatif au calcul de références à utiliser pour arrêter les maxima et les minima du loyer des bâtiments d'habitation et modifiant le code rural ;
  - VU** l'arrêté préfectoral n° 95 – 045 du 5 janvier 1995 relatif au loyer des maisons d'habitations dans le cadre du bail rural dans l'Essonne ;
  - VU** l'arrêté préfectoral n° 2008-DDAF-SEA-1105 du 29 septembre 2008 constatant l'indice des fermages pour l'année 2008 et son arrêté modificatif n°2009-DDEA-SEA-107 en date du 22 avril 2009 ;
  - VU** l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux de l'Essonne, lors de sa consultation écrite en date du 23 juin 2009 ;
  - VU** l'arrêté préfectoral 2008-DCI 12-168 en date du 30 décembre 2008 donnant délégation de signature à Monsieur Jean-Martin DELORME Directeur Départemental de l'Équipement et de l'Agriculture de l'Essonne ;
  - VU** l'arrêté préfectoral n° 2009-DDEA-045 en date du 6 mai 2009 portant subdélégation de signature ;
- SUR** proposition du Directeur Départemental de l'Équipement et de l'Agriculture de l'Essonne ;

## ARRETE

### **ARTICLE 1** : Zonage :

Le présent arrêté s'applique à l'ensemble du département de l'Essonne.

### **ARTICLE 2** : Définition des catégories de maisons d'habitation

Les catégories de maisons d'habitation tiennent compte des quatre critères suivants : état d'entretien et de conservation du logement, importance du logement, confort du logement et situation du logement par rapport à l'exploitation agricole.

Chaque critère comporte différentes caractéristiques.

#### **Quatre catégories de maisons sont identifiées :**

<b>Catégorie de maison</b>	<b>État d'entretien et de conservation du logement</b>	<b>Importance du logement</b>	<b>Confort du logement</b>	<b>Situation du logement</b>
<b>Catégorie 1</b>	Maison neuve ou restaurée, sans vétusté et présentant un bon aspect extérieur.	Habitation avec au moins 4 pièces principales.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pièces bien éclairées, bien isolées (de même les combles).</li> <li>- Pièces saines et ventilées.</li> <li>- Mesurant au minimum 9 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Annexes diverses (dont un garage).</li> <li>- Installation de chauffage de moins de 10 ans.</li> <li>- Salle de bain avec baignoire ou douche.</li> <li>- WC intérieur indépendant.</li> </ul>	- Habitation séparée des bâtiments d'exploitation, pourvue d'un accès indépendant.
<b>Catégorie 2</b>	Maison avec de bonnes conditions d'habitabilité (éléments d'équipement et de confort).	Habitation avec au moins 3 pièces principales.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pièces correctement éclairées, isolées.</li> <li>- Mesurant au minimum 9 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Annexes diverses.</li> <li>- Installation de chauffage fonctionnelle.</li> <li>- Salle de bain avec baignoire ou douche.</li> <li>- WC intérieur indépendant.</li> </ul>	- Habitation contiguë des bâtiments d'exploitation.
<b>Catégorie 3</b>	Maison d'un état correct, défauts dus à l'ancienneté.	Habitation avec au moins 2 pièces principales.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pièces mal éclairées</li> <li>- Mesurant au minimum 9 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Défauts d'isolation.</li> <li>- Salle d'eau.</li> </ul>	- Habitation imbriquée dans les bâtiments d'exploitation.
<b>Catégorie 4</b>	Maison d'un état insuffisant, défauts importants.	Habitation avec au moins 1 pièce principale.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pièces très mal éclairées.</li> <li>- Mesurant au minimum 9 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Conformité minimale aux normes sanitaires et électriques.</li> <li>- Agencement des pièces non fonctionnel.</li> </ul>	- Autres situations conduisant à une mauvaise accessibilité à la maison d'habitation.

Un critère (état d'entretien et de conservation, importance, confort et situation du logement) est rempli s'il répond à la totalité de ses caractéristiques ci-dessus retenues.

Pour déterminer la catégorie d'une maison, les quatre critères doivent être remplis.

### **ARTICLE 3** : Définition de la surface habitable

La surface habitable d'un logement correspond à la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte, dans l'établissement de la surface habitable, de la superficie des combles non aménagés, caves, sous sols, remises, garage, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs du logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R111-10 du code de la construction et de l'habitation, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.

Lors de l'état des lieux d'entrée, tel que prévu par le code rural (article L411-4), le bailleur et le preneur se mettent d'accord sur le nombre de mètres carrés habitables du logement.

### **ARTICLE 4** : Détermination des prix minima et maxima

Les minima et maxima des loyers des maisons 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 maisons, les minima et les maxima définis sont les suivants :

	Minima €/m <sup>2</sup> /mois		Maxima €/m <sup>2</sup> /mois
Maison de catégorie 1	4	à	9,5
Maison de catégorie 2	4	à	7
Maison de catégorie 3	2,5	à	6
Maison de catégorie 4	2,5	à	4

### **ARTICLE 5** : Calcul du loyer mensuel

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. Pour chaque catégorie de maison, ce prix doit être compris entre le minimum et le maximum définis à l'article 4. Un exemple de calcul est fourni en annexe.

Dans le cadre d'un renouvellement de bail, les améliorations de toute nature effectuées ou financées par le preneur ne peuvent être retenues par le propriétaire pour le calcul du loyer de la maison d'habitation. Lorsque le financement de certains travaux (type isolation, électricité, toiture, sanitaire, chauffage,) a été partagé entre le bailleur et le preneur, le calcul de la valeur locative se fera au prorata de la valeur de l'apport de chacune des parties. Néanmoins, les améliorations apportées pourront être prises en compte après le départ du fermier pour l'élaboration d'un nouveau bail avec un nouveau fermier.

### **ARTICLE 6** : Ajustement du loyer en fonction de la surface habitable

Pour les habitations d'une surface habitable supérieure à 100 m<sup>2</sup>, un abattement par tranche sur le prix du loyer au-delà des 100 premiers mètres carrés est ainsi réalisé :

- 25% pour la surface habitable supérieure à 100 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>,
- 50% pour la surface habitable supérieure à 150 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>,
- 75% pour la surface habitable supérieure à 200 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 7** : Actualisation du montant du loyer de la maison d'habitation

Le loyer est actualisé chaque année en fonction de l'évolution annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL). Cette disposition est applicable aux baux en cours.


**ARTICLE 8** : Le présent arrêté s'applique aux nouvelles locations et au renouvellement des baux à compter du premier jour du mois qui suivra la signature.

**ARTICLE 9** : Le présent arrêté s'applique uniquement à l'habitation principale de l'exploitant preneur.

**ARTICLE 10** : L'arrêté préfectoral n° 95-045 du 5 janvier 1995 relatif à la fixation du loyer de la maison d'habitation au sein d'un bail rural est abrogé.

**ARTICLE 11** : M. le Secrétaire Général de la Préfecture et M. Le Directeur Départemental de l'Équipement et de l'Agriculture de l'Essonne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la Préfecture.

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Directeur départemental de l'Équipement  
Et de l'Agriculture de l'Essonne  
La Chef du Service Economie Agricole

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. COLLARD', is written over a horizontal line. To the right of the signature, there is a small dash or mark.

Marie COLLARD

## ANNEXE 1

### Exemple de calcul du loyer d'une maison d'habitation au sein d'un bail rural

En mars 2009, Monsieur X, propriétaire, souhaite louer à Monsieur Y, preneur, une maison d'habitation de 155 m<sup>2</sup> habitables dans le cadre d'un bail rural.

Après avoir identifié que la maison correspond à la catégorie 2, au vu des critères et de leurs caractéristiques présentés dans l'article 3, Monsieur X et Monsieur Y s'accordent sur un prix de loyer mensuel au mètre carré de 6 euros, compris dans la fourchette des minima et maxima établie entre 4 et 7 euros pour la catégorie 2 (selon l'article 5 du présent arrêté).

Le loyer mensuel pour cette maison d'habitation de 155 m<sup>2</sup> est donc de :

$$155 \text{ m}^2 \times 6 \text{ €} = 930 \text{ €}$$

Or, la surface habitable étant supérieure à 100 m<sup>2</sup>, un abattement de 25% est alors à effectuer sur le prix mensuel pour la tranche de superficie comprise entre 100 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup> (article 7 du présent arrêté) et un abattement de 50% pour la tranche de superficie comprise entre 150 et 200 m<sup>2</sup> ; soit :

$$\begin{array}{rcl} 100 \text{ m}^2 & \times & 6 & = & 600 \text{ €} \\ (150-100) \text{ m}^2 & \times & 6 \times (1-0,25) & = & 225 \text{ €} \\ (155-150) \text{ m}^2 & \times & 6 \times (1-0,5) & = & 15 \text{ €} \end{array}$$

Le loyer mensuel à régler par le preneur est donc de 840 €.

Il est à noter que dans la fourchette 4 à 7 € / m<sup>2</sup> / mois, le loyer pour une maison de 155 m<sup>2</sup> varie de 560 € à 980 €.