



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DU VAL D'OISE

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT ET DE L'AGRICULTURE
DU VAL D'OISE

ARRETE N° 2009-8823
FIXANT LES MINIMA ET MAXIMA DU LOYER DES MAISONS D'HABITATION
AU SEIN D'UN BAIL RURAL POUR LE VAL D'OISE

Le préfet du Val d'Oise,
Officier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre national du mérite

A R R E T E

- 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 du 14 novembre 1991 fixant le loyer des maisons d'habitations dans le cadre du bail rural
- VU l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 3 juillet 2009

A R R E T E

ARTICLE 1 :

Les loyers des bâtiments d'habitation sont fixés en monnaie entre des maxima et des minima sur la base de références ainsi déterminées :

1/ 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 :

Catégorie de maison	État d'entretien et de conservation du logement	Importance du logement	Confort du logement	Situation du logement
Catégorie 1	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">- Pièces bien éclairées, bien isolées (de même les combles).- Pièces saines et ventilées.- Mesurant au minimum 9 m².- Annexes diverses (dont un garage).- Installation de chauffage de moins de 10 ans.- Salle de bain avec baignoire ou douche.- WC intérieur indépendant.	- Habitation séparée des bâtiments d'exploitation, pourvue d'un accès indépendant.
Catégorie 2	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">- Pièces correctement éclairées, isolées.- Mesurant au minimum 9 m².- Annexes diverses.- Installation de chauffage fonctionnelle.- Salle de bain avec baignoire ou douche.- WC intérieur	Habitation contiguë des bâtiments d'exploitation.
Catégorie 3	Maison d'un état correct, défauts dus à l'ancienneté.	Habitation avec au moins 2 pièces principales.	<ul style="list-style-type: none">- Pièces mal éclairées- Mesurant au minimum 9 m².- Défauts d'isolation.- Salle d'eau avec douche	Habitation imbriquée dans les bâtiments d'exploitation.
Catégorie 4	Maison d'un état insuffisant, défauts importants.	Habitation avec au moins 1 pièce principale.	<ul style="list-style-type: none">- Pièces très mal éclairées.- Mesurant au minimum 9 m².- Conformité minimale aux normes sanitaires et électriques.- Agencement des pièces non fonctionnel.	Autres situations conduisant à une mauvaise accessibilité à la maison d'habitation.

Un critère est rempli s'il répond à la totalité de ses caractéristiques.

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

2/ Définition de la surface habitable :

La surface habitable d'un logement est 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.

3/ 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 :

	Minima		Maxima
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

Ces minima et maxima ont pour référence l'indice IRL du 1^{er} trimestre 2009, dernier connu à la date de préparation du présent arrêté. Ils seront actualisés chaque année avec l'indice IRL du 1^{er} trimestre de l'année considérée

ARTICLE 2 : 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 1. Un exemple de calcul est fourni en annexe.

Dans le cadre d'un renouvellement de bail et de la révision du loyer, les améliorations de toute nature effectuées ou financées par le preneur en place ne peuvent être prises en compte.

Néanmoins, les améliorations apportées pourront être prises en compte par le propriétaire pour l'élaboration d'un nouveau bail avec un nouveau fermier.

ARTICLE 3 : Ajustement du loyer en fonction de la surface habitable

Pour les habitations d'une surface habitable supérieure à 100 m², un abattement par tranche sur le prix du loyer au-delà des 100 premiers mètres carrés est ainsi réalisé :

- 15% pour la surface habitable supérieure à 100 m² et inférieure ou égale à 150 m²,
- 30% pour la surface habitable supérieure à 150 m² et inférieure ou égale à 200 m²,
- 50% pour la surface habitable supérieure à 200 m².

ARTICLE 4 : 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.

A défaut de clause contractuelle mentionnant expressément l'indice de référence à prendre en compte pour l'actualisation du montant du loyer, c'est le dernier indice publié à la date de signature du contrat qui sert de référence.

Mode de calcul du loyer de l'année N:

Loyer annuel de l'année N = loyer annuel du bail X (dernier indice IRL publié à la date de révision à l'année N)
(Indice IRL de référence mentionné au contrat ou à défaut le dernier publié à la date de signature du contrat)

ARTICLE 5 : Le présent arrêté s'applique aux nouvelles locations et au renouvellement des baux à compter du premier jour du mois qui suivra la signature et uniquement à l'habitation principale de l'exploitant preneur.

ARTICLE 6 : L'arrêté préfectoral du 14 novembre 1991 relatif à la fixation du loyer de la maison d'habitation au sein d'un bail rural est abrogé.

ARTICLE 7 : M. le Secrétaire Général de la Préfecture et M. Le Directeur Départemental de l'Équipement et de l'Agriculture du Val d'Oise 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.

Fait à Cergy Pontoise, le 9 juillet 2009

P/Le Préfet
Le Secrétaire Général

signé

Pierre LAMBERT

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

En août 2009, Monsieur X, propriétaire, souhaite louer à Monsieur Y, preneur, une maison d'habitation de 155 m² 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 2 du présent arrêté).

Le loyer mensuel pour cette maison d'habitation de 155 m² est donc avant abattements de :

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

Or, la surface habitable étant supérieure à 100 m², un abattement de 15% est alors à effectuer sur le prix mensuel pour la tranche de superficie comprise entre 100 m² et 150 m² (article 3 du présent arrêté) et un abattement de 30% pour la tranche de superficie comprise entre 150 et 200 m² ; soit :

$$\begin{array}{rcl} 100 \text{ m}^2 & \times & 6 \\ (150-100) \text{ m}^2 & \times & 6 \times (1-0,15) \\ (155-150) \text{ m}^2 & \times & 6 \times (1-0,30) \end{array} = \begin{array}{r} 600 \text{ €} \\ 255 \text{ €} \\ 21 \text{ €} \end{array}$$

Le loyer mensuel à régler par le preneur est donc de 876 €.