



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'INDRE

**DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**

Service de la Politique Agricole et du Développement Rural

**ARRETE N° 2012305-0003 du 31 octobre 2012
fixant les loyers d'habitation dans un bail rural**

**Le Préfet de l'Indre,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

Vu le code rural et de la pêche maritime, et notamment ses articles L411-11, R411-1 et R411-2 ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, et notamment son article 187 ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

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

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

Vu la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portent diverses mesures en faveur de la cohésion sociale ;

Vu la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat ;

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

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 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2009-07-0073 du 3 juillet 2009 fixant les loyers d'habitation dans un bail rural ;

Vu l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux dans sa séance du 6 septembre 2012 ;

Sur proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires ;

ARRETE

Article 1 : L'arrêté n° 2009-07-0073 du 3 juillet 2009 est abrogé et remplacé par les dispositions du présent arrêté.

Article 2 : Le présent arrêté s'applique à l'ensemble du département de l'Indre.

Article 3 : les logements d'habitation inclus dans un bail rural doivent répondre aux caractéristiques du logement décent définies dans le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 susvisé.

Article 4 : Les valeurs définies au présent arrêté s'appliquent à 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'escalier, 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 5 : Les logements seront classés par point au vu de critères d'entretien, de conservation, de confort et de situation, selon la grille annexée au présent arrêté. Cette grille permet le classement de logement de 22 à 120 points.

Le bailleur et le preneur se mettent d'accord sur le nombre de points à attribuer au logement.

Article 6 : La valeur du point dans l'Indre est fixé à 0,0633 ; ainsi la fourchette de loyer mensuel d'un bâtiment d'habitation inclus dans un bail rural, exprimée en m² de surface habitable, est la suivante :

valeur maximale = 7,60 €/m²/mois

valeur minimale = 1,39 €/m²/mois

Article 7 : Conformément à l'article R.411-1 du code rural, les minima et les maxima sont arrêtés en fonction de l'importance du logement.

En conséquence, une décote sera appliquée afin que le prix du loyer soit dégressif en fonction de l'importance de la surface habitable du logement et ce, de la manière suivante :

jusqu'à 80 m² = pas de décote

pour les surfaces au-delà de 80 m² et en deça de 150 m² = décote de 25 %

pour les surfaces au-delà de 150 m² et en deça de 250 m² = décote de 50 %

pour les surfaces au-delà de 250 m² = décote de 75 %

Article 8 : Une réduction supplémentaire de 10 % sur le loyer final, calculée après décote éventuelle, est appliquée en cas de présence de bâtiments d'élevage professionnels, utilisés au moment de la signature du bail ou de la révision du loyer et à moins de 50 m du logement.

Des exemples de calcul sont joints en annexe au présent arrêté.

Article 9 : Les valeurs des loyers d'habitation inclus dans un bail rural sont indexées chaque année à partir de l'indice de référence des loyers (IRL). Cet indice, créé par l'article 35 de la loi 2005-841 du 26 juillet 2005, a été modifié par l'article 9 de la loi pour le pouvoir d'achat n° 2008-111 du 8 février 2008. Cet indice est d'ordre public et constitue la référence pour la révision des loyers d'habitation.

Article 10 : Les dispositions du présent arrêté s'appliqueront aux baux conclus ou renouvelés à compter du premier jour du mois suivant sa publication au recueil des actes administratifs.

Article 11 : Monsieur le secrétaire général de la préfecture et monsieur le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui fera l'objet d'une insertion au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Indre.

Pour le Préfet
et par délégation
Le Secrétaire Général

Signé : Jean-Marc GIRAUD

Annexe à l'arrêté préfectoral n ° 2012305-0003 du 31 octobre 2012

fixant les loyers d'habitation dans un bail rural

Exemple de calcul de loyer d'habitation dans un bail rural dans l'Indre

I – Calcul du loyer pour une maison d'habitation de 135 m² habitable qui, après réalisation de la grille de notation, est notée à 80 points sans être à proximité de bâtiments d'élevage.

- 80 points x 0,0633 = 5,064 €/m²
- Application de la décote :
 - les 80 premiers m² : 80 x 5,064 = 405,12 €
 - décote de 25 % sur les 55 m² restants : 55 x 5,064 x 0,75 = 208,89 €
- Loyer mensuel final = 405,12 + 208,89 = 614,01 €

II- Calcul du loyer pour une maison d'habitation de 270 m² habitable qui, après réalisation de la grille de notation, est notée à 55 points et à proximité de bâtiments d'élevage professionnels et utilisés.

- 55 points x 0,0633 = 3,481 €/m²
- Application de la décote :
 - les 80 premiers m² : 80 x 3,481 = 278,48 €
 - décote de 25 % : jusqu'à 150 m² soit les 70 m² : 70 x 3,481 x 0,75 = 182,75 €
 - décote de 50 % : jusqu'à 250 m² soit les 100 m² : 100x 3,481 x 0,50 = 174,05 €
 - décote de 75 % sur les 20 m² restants : 20 x 3,481 x 0,25 = 17,40 €
- Total loyer après décote = 278,48 + 182,75 + 174,05 + 17,40 = 652,68 €
- Application de la réduction de 10 % du fait de la présence de bâtiments d'élevage professionnels et utilisés à moins de 50 m.
- Loyer mensuel final = 652,68 x 0,9 = 587,41 €.

Annexe à l'arrêté préfectoral n° 2012305-0003 du 31 octobre 2012

fixant les loyers d'habitation dans un bail rural

Grille de notation des logements

DESCRIPTIF		NOTATION	Notation retenue par les parties
CRITERES D'ENTRETIEN ET DE CONSERVATION			
GROS ŒUVRE - MURS EXTERIEURS			
TRES BON	Construction neuve ou Maison de caractère	10	
BON	Construction en bon état avec aucune trace de vétusté, ayant conservé malgré son âge toutes les qualités initiales	7	
MOYEN	Aspect extérieur présentant des fissures ou des déformations mineures	4 à 6	
MEDIOCRE	Façade, enduits présentant des fissures ou des déformations importantes	1 à 3	
TOITURE			
TRES BON	Neuve	10	
BON	En parfait état d'étanchéité. Présence de gouttières et de conduites d'eaux pluviales en bon état.	8	
MOYEN	Bon état d'étanchéité. Présence ou non de gouttières et conduites d'eaux pluviales en mauvais état.	4 à 7	
MEDIOCRE	Défauts d'étanchéité dus ou non à une déformation de la toiture.	1 à 3	
MENUISERIES			
TRES BON	Habitation bénéficiant d'une isolation aux normes ayant conservé malgré son âge toutes ses qualités initiales avec ouvertures, double vitrage et peintures extérieures récentes en parfait état	10	
BON	Bon état de fonctionnement et peintures extérieures en état correct	6 à 9	
MOYEN	Peintures en état moyen ou moyennement étanches aux intempéries.	3 à 5	
	Etanchéité aux intempéries.		
ETAT DES MURS ET CLOISONS INTERIEURS			
BON	Murs plans dont les enduits et revêtements sont en parfait état.	10	
MOYEN	Enduits et revêtements présentant quelques dégradations.	5 à 9	
MEDIOCRE	Enduits et revêtements en très mauvais état ou murs ou cloisons fissurés.	1 à 4	
DESCRIPTIF		NOTATION	Notation retenue par les parties
CARRELAGE ET SOL			
BON	Sol uni propre et d'entretien facile.	10	
MOYEN	Sol présentant des ondulations ou différences de niveaux entre les pièces, augmentant les difficultés d'entretien.	5 à 9	
MEDIOCRE	Sol présentant des tassements ou absence de carrelage ou de sol cimenté permettant la pose d'un revêtement.	1 à 4	
TOTAL			

CRITERES DE CONFORT			
ELECTRICITE			
BON	Installation en bon état général, comportant disjoncteur différentiel, branchement à la terre, plusieurs prises de courant à la terre ou aux normes par pièce.	10	
MOYEN	Installation relativement vétuste, sans dispositif de sécurité.	6	
MEDIOCRE	Installation comportant des défaillances graves du point de vue sécurité et avec certaines pièces ne comportant pas de prises électriques.	2	
EQUIPEMENT SANITAIRE			
Habitation comptant plusieurs WC + lavabos + douche ou baignoire et robinetterie en bonne état.		10	
Habitation comptant 2 WC + lavabos + douche ou baignoire et robinetterie en état moyen.		6	
Habitation comptant 1 WC + lavabos + douche ou baignoire et robinetterie en état médiocre.		1	
MODE DE CHAUFFAGE			
Chauffage central de l'ensemble du logement lié à des équipements et des caractéristiques thermiques permettant une dépense d'énergie limitée		10	
Chauffage, convecteurs électriques en nombre suffisant pour assurer dans de bonnes conditions le chauffage de l'ensemble du logement		7	
Absence de chauffage ou chauffage notoirement insuffisant pour l'ensemble du logement		2	
VENTILATION			
Notation selon que la maison est très humide ou au contraire très saine et sèche		2 à 10	
Notation selon que la maison est équipée ou non de VMC		0 à 3	
TOTAL			
DEPENDANCES			
Etat et services des dépendances hors bail bâtiments d'exploitation		3 à 7	
CRITERE DE SITUATION			
SITUATION –ORIENTATION			
Notation selon que la façade principale, comportant le plus d'ouvertures, est exposé au nord ou au contraire au sud		8 à 10	
PROXIMITE AVEC L'EXPLOITATION			
TRES BON	Habitation séparée des bâtiments par un chemin, une route...	10	
BON	Habitation contiguë des bâtiments d'exploitation	8	
MOYEN	Habitation imbriquée dans les bâtiments d'exploitation	6	
MEDIOCRE	Autres situations conduisant à une mauvaise accessibilité à la maison d'habitation	4	
	Proximité d'une ville de plus de 4000 habitants à plus de 20 km	- 5	

TOTAL

TOTAUX (en points)
MAXIMUM : 120
MINIMUM : 22

Total retenu par les parties (T)

