

# PRÉFECTURE DE LA SARTHE

## Arrêté n°09- 3335 du 8 Juillet 2009

**OBJET :** Modalités de calcul des loyers des bâtiments d'habitation ainsi que des maxima et minima de ces loyers.

### LE PREFET DE LA SARTHE Chevalier de la Légion d'Honneur

- VU** Les dispositions du livre IV 1<sup>er</sup> du code rural relatives au statut du fermage et notamment son article 411-4.
- VU** La loi n° 95.2 du 2 janvier 1995 déterminant les nouvelles modalités du calcul des fermages (indice annuel) et son décret d'application n° 95.623 du 6 mai 1995.
- VU** La loi n° 99.574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole.
- VU** Le décret n° 2008-27 du 8 Janvier 2008 relatif aux 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° 04-3881 du 14 septembre 2004 fixant la valeur locative des bâtiments d'habitation.
- VU** L'avis émis par la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux réunie le 25 Juin 2009.
- SUR** Proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de la Sarthe,

## ARRÊTE

- Article 1 :** Sont approuvées les modalités de calcul des loyers des bâtiments d'habitation et des valeurs maxima et minima de ces loyers annexées au présent arrêté, destiné à s'appliquer aux biens ruraux situés dans le département de la Sarthe.
- Article 2 :** Les dispositions du présent arrêté entreront en vigueur le premier jour suivant sa publication et elles seront applicables aux baux conclus ou renouvelés à compter de cette même date.
- Article 3 :** L'arrêté préfectoral n° 04-3881 du 14 Septembre 2004 est abrogé.
- Article 4 :** Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Sarthe et le Directeur Départemental de l'Équipement et de l'Agriculture 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.

**Le Préfet**  
Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général,

François RAVIER

## **ANNEXES à l'arrêté n° 09- 3335 du 8 Juillet 2009**

Fixant les modalités de calcul des loyers des bâtiments d'habitation ainsi que les maxima et minima de ces loyers.

### **Chapitre 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

Cet arrêté concerne les bâtiments d'habitation dont le loyer est inclus dans un bail rural comprenant également des bâtiments d'exploitation, des terres et des pâtures.

Les habitations, pour prétendre à une valeur locative, devront obligatoirement offrir le clos et le couvert. La couverture et les murs doivent être étanches et l'immeuble ne doit pas présenter de grave défaut d'entretien.

Le prix du bail est fixé en monnaie pour les bâtiments d'habitation.

Pour l'évaluation de la valeur locative des bâtiments d'habitation, seuls peuvent être pris en considération les aménagements et constructions supportés par les propriétaires successifs. Les aménagements et constructions effectués aux frais du fermier, de son ascendant ou de son conjoint ne sont pas pris en compte dans la notation. Les bâtiments d'habitation sont donc évalués dans l'état où ils se trouvaient avant la réalisation de ces aménagements.

Lorsque le financement de certains travaux 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.

A défaut d'accord amiable sur l'évaluation de la valeur locative des bâtiments d'habitation, il y aura lieu de se référer au présent arrêté.

### **Chapitre 2 : EVALUATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES BATIMENTS D'HABITATION.**

En application de l'article L 411-11 alinéa 2 du code rural, la valeur locative des bâtiments d'habitation inclus dans un bail rural est fixée en monnaie entre des minima et des maxima ci-après définis

En application de l'article R 411-1 1 du Code rural, le loyer mensuel de l'habitation est évalué selon la surface privative (A) sur la base d'un prix initial de loyer par mètre carré (B) pondéré par un coefficient C «état, confort, situation...»

**Valeur locative = A (surface) x B (prix en €/m<sup>2</sup>) x C (coefficient «état, confort, situation, ... »).**

#### **2-1 Calcul de la surface ( A )**

Conformément à l'article R 411-1 du Code rural, les prix définis au présent arrêté s'appliquent à la surface privative définie selon les dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et les articles 4-1 et 2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

La surface de base (A) est égale à la somme des superficies des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures des portes et fenêtres (ouverture pratiquée dans l'épaisseur d'un mur pour recevoir une porte ou une fenêtre). Sont comptabilisées les surfaces occupées par les équipements sanitaires (baignoire, évier, ... ), les cheminées, les placards ....

Ne sont pas pris en compte :

- les planchers des parties de locaux dont la hauteur est inférieure à 1,80 m.
- Les pièces à usage d'habitation n'étant pas sous le même toit et dont la superficie est inférieure à 8 m<sup>2</sup> sauf si elles constituent une unité d'habitation du fait de son accessibilité par l'intérieur du logement principal.
- les caves,
- les garages et emplacements de stationnement.
- les terrasses, balcons.
- les greniers, les combles non aménageables, les sous-sols, les chaufferies, les buanderies, préaux et autres annexes ainsi que les dépendances consacrées à l'exploitation agricole.
- les séchoirs extérieurs au logement, les volumes vitrés prévus à l'article R 111-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, les locaux communs et autres dépendances du logement et, ce, conformément à l'article R 111-2 alinéa 3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## **2-2 PRIX DU METRE CARRE ( B )**

Considérant que le logement d'un exploitant est un logement de fonction spécifique car attaché à une exploitation agricole, **le loyer mensuel est fixé à 4 € par mètre carré au jour de la parution de cet arrêté.**

## **2-3 COEFFICIENT D' ENTRETIEN , DE SITUATION, ET DE CONFORT : ( C ).**

Conformément à l'article R 411-1 du Code rural, le montant des loyers doit prendre en compte l'état d'entretien et de conservation des logements, leur importance, leur confort et de leur situation par rapport à l'exploitation. Une pondération doit donc être appliquée selon ces critères.

Cette pondération ne devra pas prendre en compte les améliorations effectuées par le fermier ou ses ascendants jusqu'à son départ de l'exploitation.

La grille ci-dessous précise les fourchettes de notations en fonction de critères d'entretien et de conservation, de confort et de situation.

### **Critères d'état d'entretien et de conservation du logement.**

<b>Gros-œuvre – murs (G)</b>	
Construction en bon état	50 à 60
Murs présentant des fissures, des déformations mineures	20 à 49
Murs présentant des fissures ou des déformations importantes.	0 à 19
<b>TOITURE – CHARPENTE (T)</b>	
En parfait état d'étanchéité. Présence de gouttières et de conduites d'eaux pluviales en bon état.	50 à 60
Bon état d'étanchéité. On tiendra compte de la présence ou non de gouttières et conduites d'eaux pluviales et de leur état.	20 à 49
Toiture en mauvais état : défauts d'étanchéité dus ou non à une déformation de la toiture.	0

<b>MENUISERIES (intérieures et extérieures) (M)</b>	
Menuiseries en bon état de fonctionnement assurant une bonne étanchéité à l'air et l'eau. Présence de volets. Peintures extérieures en bon état.	50 à 60
Menuiseries en état mais présentant ou non des problèmes de fonctionnement. Pas de volets.	11 à 49
Mauvaise étanchéité à la pluie. Fermeture non assurée.	0 à 5
<b>ENDUITS INTÉRIEURS (EI)</b>	
Murs plans dont les enduits sont en bon état	30 à 40
Enduits présentant quelques dégradations.	10 à 29
Enduits ou cloisons fissurés ou en mauvais état	0 à 9
<b>SOLS (SL)</b>	
Sol uni permettant un entretien facile. Sol permettant la pose d'un revêtement,	30 à 40
Sol présentant des ondulations ou différences de niveau entre les pièces, augmentant les difficultés d'entretien.	10 à 29
Sol présentant des tassements, trous ou dégradation. (absence de carreaux au niveau d'un carrelage...), sol ne permettant pas la pose d'un revêtement.	0 à 9
<b><u>HUMIDITE au niveau des murs</u></b>	
Maison saine et sèche	30 à 40
Traces d'humidité	10 à 29
Maison très humide	0 à 9
<b>TOTAL :</b>	<b>0 à 300</b>

<b>Critère de confort :</b>	
<b>Alimentation en eau</b>	
Noter en fonction de :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ permettant une utilisation normale des équipements.</li> <li>▪ état et type de la robinetterie (standard, mitigeur ..).</li> <li>▪ l'alimentation en eau chaude</li> </ul>	0 à 50
<b>Installation électrique</b>	
La notation se fera au regard de l'état d'usage, de fonctionnement, des exigences de sécurité et des caractéristiques suivantes :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permet l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès.</li> <li>▪ Présence de prises de terres, disjoncteurs différentiel et thermiques, installation adaptée aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche ... à défaut la note sera de 0.</li> </ul>	0 à 20 100 à 120

<p><b>Équipement de chauffage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Équipements permettant une dépense d'énergie limitée ( chaudière haut rendement ou à condensation, pompe à chaleur ou géothermie,...).</li> <li>▪ Installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement.</li> <li>▪ Absence de chauffage ou présence d'une installation chauffant insuffisamment l'ensemble du logement mais, logement muni d'un système d'évacuation des produits de combustion (cheminée) et des dispositifs d'alimentation nécessaires permettant au locataire d'installer un chauffage.</li> </ul>	<p>120 à 140</p> <p>40 à 119</p> <p>0 à 39</p>
<p><b>Isolation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ double vitrage isolation toiture ou sol du grenier. Double cloison ou isolation intérieur ou extérieur des murs. Matériaux isolant en bon état.</li> <li>▪ A défaut et selon ce qui existe.</li> </ul>	<p>100 à 120</p> <p>0 à 99</p>
<p><b>Cuisine :</b> le mobilier est exclu</p> <p>Il sera tenu compte de la présence de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Evier muni d'une évacuation des eaux usées ( nombre de bacs, type de robinetterie, meuble en dessous ..).</li> <li>▪ installations d'évacuation des eaux empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon.</li> <li>▪ système d'évacuation des buées.</li> <li>▪ aménagements (prises électriques ou conduit d'évacuation de fumée) assurant l'utilisation des appareils de cuisson.</li> <li>▪ installation gaz avec ventilation (obligatoire) de la pièce.</li> </ul>	<p>0 à 50</p>
<p><b>Salle de bain ou salle d'eau avec accès intérieur</b></p> <p>Il sera tenu compte de la présence de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ lavabo.</li> <li>▪ baignoire ou douche (cabine fermée ou non....).</li> <li>▪ bidet : son absence ne diminuera pas la note.</li> <li>▪ système d'évacuation des buées.</li> <li>▪ sols étanches et parois situées autour de la douche et de la baignoire sont protégés contre les infiltrations ( par exemple, pour une douche, carrelage des murs sont sur une hauteur d'au moins 1,80 m).</li> </ul>	<p>0 à 60</p>
<p><b>Autres équipements.</b></p> <p>Il sera tenu compte de l'existence de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ WC intérieur au logement, séparé de la cuisine et de la salle à manger.</li> <li>▪ fosse septique toutes eaux avec zone d'épandage ou au tout à l'égout.</li> <li>▪ présence d'une VMC</li> </ul>	<p>0 à 40</p>
<p><b>TOTAL :</b></p>	<p><b>0 à 600</b></p>

<b>Critères de situation</b>	
<b>exposition</b>	
Façade principale (séjour, chambre ) exposée au sud	40
Façade principale exposée au nord	10
Autres orientations de la façade principale	20 à 30
<b>emplacement</b>	
Habitation avec une entrée indépendante de celle des bâtiments d'exploitation	50 à 60
Autres.	20 à 49
<b>TOTAL :</b>	<b>30 à 100</b>

**Calcul du coefficient de pondération : Coefficient C.**

situation	d'entretien et de conservation	confort
... / 100	.... / 300	..... / 600
Le coefficient C est de : ..... / 1000 soit .....		

## Chapitre 3 : LOYERS MINIMA ET MAXIMA

Les minima et maxima des loyers mensuels sont exprimés en monnaie. Ces montants sont arrêtés, par catégorie, en fonction de l'état d'entretien et de conservation de l'habitation, de son importance, de son confort et de sa situation par rapport à l'exploitation. Ces critères sont notés conformément à la méthode décrite au chapitre 2.

Le tableau ci-après fixe les maxima et minima par catégorie:

catégorie	médiocre		moyenne		bonne	
	min	max	min	max	min	max
Coefficient d'entretien et de confort	0,4	0,599	0,6	0,799	0,80	1
Qualité du logement	Logement assurant le clos et le couvert mais dont les équipements n'ont pas été financés par le bailleur ou logement en mauvais état.				Logement en matériaux assurant une bonne habitabilité et tous les équipements lui assurant un bon confort.	
Prix au m <sup>2</sup>	1,6	2,39	2,4	3,19	3,20	4
<b>6 pièces principales et plus</b>						
De 9 m <sup>2</sup> à 130 m <sup>2</sup>	<u>Surface jusqu'à 130 m<sup>2</sup> x coef C X 4 €/ m<sup>2</sup></u>					
pour 130 m <sup>2</sup> (coefficient C = 1)	208	310,7	312	414,7	416	520
Au-delà	0,1 €/ m <sup>2</sup>		0,25 €/ m <sup>2</sup>		0,5 €/ m <sup>2</sup>	
<b>5 pièces principales</b>						
De 9 m <sup>2</sup> à 120 m <sup>2</sup>	<u>Surface jusqu'à 120 m<sup>2</sup> x coef C X 4 €/ m<sup>2</sup></u>					
pour 120 m <sup>2</sup> (coefficient C = 1)	192	286,8	288	382,8	384	480
Au-delà	0,1 €/ m <sup>2</sup>		0,25 €/ m <sup>2</sup>		0,5 €/ m <sup>2</sup>	
<b>4 pièces principales</b>						
De 9 m <sup>2</sup> à 110 m <sup>2</sup>	<u>Surface jusqu'à 110 m<sup>2</sup> x coef C X 4 €/ m<sup>2</sup></u>					
pour 110 m <sup>2</sup> (coefficient C = 1)	176	262,9	264	350,9	352	440
Au-delà	0,1 €/ m <sup>2</sup>		0,25 €/ m <sup>2</sup>		0,5 €/ m <sup>2</sup>	
<b>3 pièces principales</b>						
De 9 m <sup>2</sup> à 90 m <sup>2</sup>	<u>Surface jusqu'à 90 m<sup>2</sup> x coef C X 4 €/ m<sup>2</sup></u>					
pour 90 m <sup>2</sup> (coefficient C = 1)	144	215,1	216	287,1	288	360
Au-delà	0,1 €/ m <sup>2</sup>		0,25 €/ m <sup>2</sup>		0,5 €/ m <sup>2</sup>	

## Définition d'une pièce principale :

En application de l'article R111-1 du Code de la construction et de l'habitation, un logement comprend d'une part des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, W.C., buanderies, débarras, séchoirs ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Une pièce principale doit remplir les conditions suivantes:

- faire au moins 9 m<sup>2</sup> calculés selon le point 2-1 du chapitre 2. Si une pièce fait plus de 41 m<sup>2</sup>, elle sera comptée pour 2 pièces.
- avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m.
- bénéficier d'un éclairage naturel suffisant issu soit et d'un ouvrant donnant à l'air libre de surfaces transparentes donnant sur l'extérieur ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.
- la cuisine sous réserve qu'elle fasse plus de 12 m<sup>2</sup>.

### exemple :

Habitation de 140 m<sup>2</sup> de 5 pièces principales.

situation	entretien et de conservation	confort
<b>75 / 100</b>	<b>249 / 300</b>	<b>415 / 600</b>
Le coefficient C est de $(75 + 249 + 415) / 1000 = 739 / 1000 = 0,739$ .		

Calcul du loyer mensuel maximum :

- $120 \text{ M}^2 \times 0,739 \times 4 \text{ € / m}^2 = 354,72 \text{ €}$ .
- $20 \text{ M}^2 \times 0,25 \text{ € / M}^2 = 5,00 \text{ €}$

Le loyer mensuel maximum est de :  $(354,72 + 5) = 359,72 \text{ €}$

---

## Chapitre 4 : INDEXATION

---

La valeur de référence du m<sup>2</sup> ainsi que les minima et maxima du présent arrêté seront actualisés chaque année en fonction de l'évolution de l'Indice national de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE ( indice de référence = 1<sup>er</sup> trimestre 2009 ).