



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE L'AIN

Direction départementale de
l'agriculture et de la forêt de l'Ain

ARRETE

SEA 2009-17

Fixant le loyer des bâtiments d'habitation loués par bail à ferme

**Le Préfet,
Chevalier de la légion d'honneur**

Vu le livre IV du code rural relatif aux baux ruraux ;

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

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 du 14 décembre 1993 relatif à la fixation du loyer de la maison d'habitation ;

Vu l'arrêté préfectoral n° SEA 2008-15 du 26 septembre 2008, constatant pour l'année 2008 les indices des fermages et leur variation ;

Vu la cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières, édition 2008, publiée par les éditions Callon ;

Vu l'avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux réunie le 25 juin 2009 ;

Sur proposition du directeur départemental de l'agriculture et de la forêt ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} :

Le loyer des bâtiments d'habitation, cité au deuxième alinéa de l'article L 411-11 du code rural, s'établit comme suit :

1. Surface prise en compte :

La surface en mètres carrés, prise en compte pour calculer le loyer, correspond à la surface habitable, définie au deuxième alinéa de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, celliers, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, vérandas et autres dépendances, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

2. Classement des logements en trois catégories :

Catégorie A (niveau très bon à bon)

Critères d'entretien et de conservation	
Gros oeuvre	Construction en bon état sans aucune trace de vétusté, ayant conservé toutes ses qualités initiales. Bonne isolation des murs.
Toiture	En parfait état d'étanchéité et bien isolée. Présence de gouttières et de conduites d'eaux pluviales en bon état.
Fenêtres et portes	En bon état de fonctionnement, ouvertures avec double vitrage, peintures extérieures datant de moins de 9 ans.
Enduits intérieurs	Murs plans, dont les enduits sont en parfait état.
Carrelages et sols	Plats, propres et d'entretien facile.
Critères de confort	
Electricité	Installation en bon état comportant, au minimum par pièce, un éclairage et une prise de courant permettant l'utilisation d'appareils thermiques.
Équipement sanitaire	Plus de 3 postes avec eau chaude et 2 wc au minimum.
Chauffage	Chauffage confortable, assuré par des équipements dont les caractéristiques thermiques permettent une dépense énergétique limitée.
Ventilation	Assure une atmosphère saine et sèche.
Critères de situation	
Orientation	Façade principale, comportant la majorité des ouvertures, exposée au sud.
Proximité de l'exploitation	Habitation proche des bâtiments d'exploitation, avec une entrée indépendante.

Catégorie B (niveau moyen)

Critères d'entretien et de conservation	
Gros oeuvre	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations mineures.
Toiture	En bon état d'étanchéité. Présence ou non de gouttières et de conduites d'eaux pluviales en mauvais état.
Fenêtres et portes	Peintures extérieures datant de plus de 9 ans, ou étanchéité aux grosses pluies non assurée. Portes et fenêtres imparfaitement jointives.
Enduits intérieurs	Enduits présentant quelques dégradations.
Carrelages et sols	Sol présentant des ondulations ou différences de niveaux entre les pièces, d'entretien malaisé.

Critères de confort	
Electricité	Installation relativement ancienne, sans dispositif de sécurité récent, certaines pièces ne comportent pas de prise.
Equipement sanitaire	Trois postes d'eau chaude (évier, lavabo, douche et/ou baignoire) et un wc.
Chauffage	Chauffage central ou convecteurs électriques en nombre suffisant pour assurer, dans de bonnes conditions de confort, le chauffage de l'ensemble du logement.
Ventilation	Présence d'une ventilation mécanique contrôlée.
Critères de situation	
Orientation	Façade principale, comportant la majorité des ouvertures, non exposée au nord.
Proximité de l'exploitation	Habitation proche des bâtiments d'exploitation, sans entrée indépendante.

Catégorie C (niveau médiocre)

Critères d'entretien et de conservation	
Gros oeuvre	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations importantes.
Toiture	Défauts d'étanchéité éventuellement dus à une déformation de la toiture.
Fenêtres et portes	Peu d'étanchéité à la pluie ou fermeture défectueuse.
Enduits intérieurs	Enduits en très mauvais état ou murs ou cloisons fissurés.
Carrelages et sols	Sol présentant des tassements ou des manques, permettant cependant la pose d'un revêtement.
Critères de confort	
Electricité	Installation insuffisante au regard des normes de sécurité.
Equipement sanitaire	Moins de trois postes d'eau chaude, un wc.
Chauffage	Absence de chauffage ou chauffage notoirement insuffisant.
Ventilation	Pas de ventilation mécanique contrôlée, humidité.
Critères de situation	
Orientation	Façade principale, comportant la majorité des ouvertures, exposée au nord.
Proximité de l'exploitation	Habitation éloignée des bâtiments d'exploitation, sans entrée indépendante.

3. Montant du loyer :

✓ Pour une surface prise en compte, ainsi que précisé au 1. ci-dessus, inférieure ou égale à 100 m², le loyer du bâtiment d'habitation s'établit comme suit :

Catégorie de logement	Loyer minimum en euros/m ² /mois	Loyer maximum en euros/m ² /mois
Catégorie A	6,50	7,40
Catégorie B	4,00	6,50
Catégorie C	3,10	4,00

✓ Pour une surface prise en compte supérieure à 100 m² :

Le loyer des 100 premiers mètres carrés est calculé comme ci-dessus,

Le loyer de la surface comprise entre 100 et 130 m² subit un abattement de 50 %,

Le loyer de la surface supérieure à 130 m² subit un abattement de 80 %.

4. Actualisation du loyer :

Ces maxima et minima de loyers sont fixés pour un IRL (indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques) du 1^{er} trimestre 2009 qui s'élève à 117,70.

Ils sont revalorisés annuellement, ainsi que le loyer, selon la variation de l'IRL du premier trimestre de l'année considérée.

ARTICLE 2 :

L'article 1^{er} de l'arrêté préfectoral du 14 décembre 1993 est abrogé.

L'article 4 de l'arrêté préfectoral n° SEA 2008-15 du 26 septembre 2008 est abrogé.

ARTICLE 3 :

Le présent arrêté s'applique aux nouvelles locations ainsi qu'au renouvellement des baux, à compter du premier jour du mois qui suit sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture.

ARTICLE 4 :

Les dispositions du présent arrêté peuvent être contestées auprès du tribunal administratif de LYON dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

ARTICLE 5 :

Le secrétaire général de la préfecture, les sous-préfets, les maires, les présidents des tribunaux paritaires des baux ruraux et le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt 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.

Bourg-en-Bresse, le **03 JUIL, 2009**

Le préfet,



Régis GUYOT