



**PRÉFÈTE
DES DEUX-SÈVRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
Service Agriculture et Territoires**

**Arrêté préfectoral fixant les minima et les maxima des loyers des bâtiments
d'habitation relevant du statut du fermage**

**La préfète des Deux-Sèvres,
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'ordre national du Mérite,**

Vu le code rural et de la pêche maritime, et notamment les articles L. 411-1 et suivants ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, notamment ses articles 46 et 47, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété ;

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

Vu la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, modifiant l'article 9 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat ;

Vu le décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété ;

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret n° 2006-665 du 7 juin 2006 modifiant l'article R 414-1 du code rural et de la pêche maritime ;

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 et de la pêche maritime ;

Vu le décret du président de la République du 15 février 2022 nommant Madame Emmanuelle DUBEE en qualité de préfète des Deux-Sèvres ;

Vu le décret du président de la République en date du 18 octobre 2023 portant nomination du secrétaire général de la préfecture des Deux-Sèvres, sous-préfet de Niort, Monsieur Patrick VAUTIER ;

Vu l'arrêté préfectoral du 19 septembre 2023 fixant les minima et maxima des loyers des bâtiments d'habitation relevant du statut du fermage ;

Vu l'arrêté préfectoral du 18 juillet 2024 portant délégation de signature à Monsieur Patrick VAUTIER, secrétaire général de la préfecture des Deux-Sèvres, sous-préfet de Niort ;

Vu l'avis émis par la Commission consultative paritaire départementale des baux ruraux du 10 septembre 2024

Considérant les indices de référence des loyers (IRL) de l'INSEE du troisième trimestre 2023 au deuxième trimestre 2024 ;

Sur proposition du Directeur départemental des territoires ;

ARRÊTE

Article 1 :

Les loyers des bâtiments d'habitation relevant du statut du fermage sont fixés en fonction d'un nombre de points obtenus en utilisant la grille de l'article 2 du présent arrêté. Ils sont compris entre les minima et maxima, suivant quatre catégories :

Définition des catégories	Nombre de points	Montant du loyer exprimé en €/m ²			
		Maximum		Minimum	
		par an	par mois	par an	par mois
Catégorie A	170 à 120	68,16 €	5,68 €	48,12 €	4,01 €
Catégorie B	119 à 84	47,76 €	3,98 €	33,72 €	2,81 €
Catégorie C	83 à 44	33,24 €	2,77 €	17,64 €	1,47 €
Catégorie D	43 à 1	11,88 €	0,99 €	4,44 €	0,37 €
		Réfaction de 50 % au-delà de 100 m ² Réfaction de 75 % au-delà de 130 m ²			

En conséquence, la valeur du point est fixée à 0,0334 euros par mois et par m², hors catégorie D. La catégorie D ne fait l'objet d'aucune réévaluation. Cette mesure se veut incitative dans un objectif de modernisation de ce type de logement.

Ces minima et maxima sont actualisés chaque année, selon la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). Ces minima et maxima s'appliquent aux baux de 9 ans sans clause de reprise.

Article 2 :

La catégorie d'une maison d'habitation relevant du statut du fermage est déterminée en fonction de la grille ci-dessous, en tenant compte de critères d'entretien et de conservation, de critères de confort et de critères de situation, pour un total de 170 points :

1. CRITERES D'ENTRETIEN ET DE CONSERVATION			
GROS ŒUVRE			
TRES BON	Construction état neuf, sans trace de vétusté		10
BON	Construction en bon état avec aucune trace de vétusté, ayant conservé malgré son âge toutes les qualités initiales		8
MOYEN	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations mineures		7 à 5
MEDIOCRE	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations importantes		4 à 0
TOITURE			
TRES BON	Neuve		10
BON	En parfait état d'étanchéité. Présence de gouttières et de conduites d'eau pluviales en bon état		9
MOYEN	Bon état d'étanchéité. Présence ou non de gouttières et de conduites d'eau pluviales en mauvais état		8 à 5
MEDIOCRE	Défauts d'étanchéité dus ou non à une déformation de la toiture		4 à 0
MENUISERIES			
TRES BON	Habitation bénéficiant d'une isolation aux normes ayant conservé malgré son âge toutes ses qualités initiales avec ouvertures en double vitrage et peintures extérieures en bon état		10
BON	Bon état de fonctionnement et peintures extérieures en bon état		9 à 7
MOYEN	Peintures anciennes, étanchéité non assurée. Jeu des portes et fenêtres.		6 à 4
MEDIOCRE	Etanchéité à la pluie non assurée, fermetures mal assurées		3 à 0
ENDUIT INTERIEUR			
BON	Murs dont les enduits sont en parfait état		10
MOYEN	Enduits présentant quelques dégradations		9 à 6
MEDIOCRE	Enduits en très mauvais état ou murs ou cloisons fissurés		5 à 0
QUALITE DU SOL			
BON	Sol uni et propre		5
MOYEN	Sol présentant des ondulations ou des différences de niveau entre les pièces		4 à 2
MEDIOCRE	Sol présentant des tassements ou n'ayant pas de revêtement		2 à 0
NATURE DU SOL			
FACILE	Sol durable, d'entretien facile (carrelage, parquet massif, dalles)		5
DIFFICILE	Sol d'entretien difficile du fait du revêtement ou de son absence		4 à 0
TOTAL			50 à 0

2. CRITERES DE CONFORT		
ELECTRICITE		
TRES BON	Installation aux normes de sécurité et de confort	15
MOYEN	Installation partiellement aux normes	14 à 1
MAUVAIS	Installations totalement hors normes	0
EQUIPEMENT SANITAIRE		
Habitation comptant <u>plus</u> de 3 points d'eau chaude, dans plus de 3 pièces distinctes et 1 WC (plus 1 WC supplémentaire si surface habitable supérieure à 80 m ² ou si étage)		10 à 8
Habitation comptant 3 points d'eau chaude dans 3 pièces distinctes et 1 WC		7 à 4
Habitation comptant moins de 3 postes d'eau chaude et 1 WC		3 à 0
MODE DE CHAUFFAGE		
Habitation comprenant un chauffage pour l'ensemble du logement lié à des équipements et des caractéristiques thermiques permettant une dépense d'énergie limitée		10 à 9
Habitation comprenant un chauffage central ou convecteurs électriques en nombre suffisant pour assurer dans de bonnes conditions le chauffage de l'ensemble du logement		8 à 5
Absence de chauffage ou chauffage notoirement insuffisant pour l'ensemble du logement		4 à 0
ISOLATION (murs et plafonds)		
Habitation très bien isolée et permettant une dépense d'énergie limitée		15 à 10
Habitation correctement isolée		9 à 5
Habitation mal isolée		4 à 0
AMBIANCE GENERALE		
Notation selon que la maison est saine et sèche ou au contraire humide		10 à 0
Notation selon que la maison est ou non fonctionnelle (fonction des accès indépendants ou non des pièces...)		10 à 0
TOTAL		70 à 0
3. CRITERES DE SITUATION		
SITUATION ORIENTATION		
Notation selon la situation et l'orientation de la maison, en particulier l'éclairage naturel qu'elles permettent		10 à 5
<u>Notation selon la présence d'un garage, d'une cave, d'un grenier ou d'une ou plusieurs dépendances</u>		10 à 0
ENVIRONNEMENT		
Notation selon que l'habitation est plus ou moins proche des bâtiments d'exploitation, avec ou sans entrée indépendante		Plus de 100 mètres 15 à 6 5 à 0
Notation selon la présence ou l'absence de nuisances		10 à 0
Notation selon la présence ou l'absence d'un jardin d'agrément		5 à 0
TOTAL		50 à 5

TOTAUX (en points) : MAXIMUM : 170, MINIMUM : 5

Article 3 :

En cas de baux à long terme sans clause restrictive les majorations applicables sont :

- les baux de 18 ans pourront subir une majoration jusqu'à 18%,
- les baux de 25 ans pourront subir une majoration jusqu'à 20%,
- les baux de carrière pourront subir une majoration jusqu'à 25%.

Article 4 :

Le loyer ainsi fixé par un bail rural est actualisé chaque année selon la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

Article 5 :

L'entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués sont à la charge des propriétaires.

L'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives sont en revanche à la charge des fermiers.

Article 6 :

Le présent arrêté fait l'objet d'une publication au Recueil des Actes Administratifs (RAA) de la préfecture des Deux-Sèvres. Il entre en vigueur à compter de sa publication.

L'arrêté préfectoral du 19 septembre 2023 fixant les minima et maxima des loyers des bâtiments d'habitation relevant du statut du fermage est abrogé à compter de la date de publication du présent arrêté.

Article 7 :

Un recours contentieux peut être exercé à l'encontre du présent arrêté, dans un délai de deux mois suivant sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture des Deux-Sèvres, devant le tribunal administratif de Poitiers, 15 rue de Blossac 86020 POITIERS.

Ce recours juridictionnel peut également être déposé sur l'application internet "Télérecours citoyen", à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

Article 8 :

Le secrétaire général de la préfecture des Deux-Sèvres et le directeur départemental des territoires des Deux-Sèvres sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Deux-Sèvres.

Niort, le

23 SEP. 2024

pour la Préfète et par délégation,
Le Secrétaire Général de la préfecture

Patrick VAUTIER