

Direction Départementale des Territoires  
Service agriculture et territoires

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

Le préfet 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° 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** l'arrêté préfectoral du 25 septembre 2019 fixant les minima et maxima des loyers des bâtiments d'habitation relevant du statut du fermage ;

**Vu** l'avis émis par la Commission consultative paritaire départementale des baux ruraux par consultation écrite du 3 septembre au 18 septembre 2020 ;

**Considérant** les indices de référence des loyers (IRL) de l'INSEE du troisième trimestre 2019 au deuxième trimestre 2020 ;

**Sur proposition** de la secrétaire générale de la préfecture des Deux-Sèvres,

## **ARRETE**

### **Article 1<sup>er</sup>** :

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 <sup>2</sup>			
		Maximum		Minimum	
		par an	par mois	par an	par mois
Catégorie A	170 à 120	57,36 €	4,78 €	40,44 €	3,37 €
Catégorie B	119 à 84	40,08 €	3,34 €	28,32 €	2,36 €
Catégorie C	83 à 44	27,96 €	2,33 €	14,88 €	1,24 €
Catégorie D	43 à 1	11,88 €	0,99 €	4,44 €	0,37 €

Réfaction de 50 % au-delà de 100 m<sup>2</sup>

Réfaction de 75 % au-delà de 130 m<sup>2</sup>

En conséquence, la valeur du point est fixée à 0,0281 € par mois et par m<sup>2</sup>, 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 :

<b>1. CRITERES D'ENTRETIEN ET DE CONSERVATION</b>			
<b>GROS ŒUVRE</b>			
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
<b>TOITURE</b>			
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
<b>MENUISERIES</b>			
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
<b>ENDUIT INTERIEUR</b>			
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
<b>QUALITE DU SOL</b>			
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
<b>NATURE DU SOL</b>			
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
<b>TOTAL</b>			<b>50 à 0</b>

<b>2. CRITERES DE CONFORT</b>		
<b>ELECTRICITE</b>		
TRES BON	Installation aux normes de sécurité et de confort	20
MOYEN	Installation partiellement aux normes	15 à 1
MAUVAIS	Installations totalement hors normes	0
<b>EQUIPEMENT SANITAIRE</b>		
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 <sup>2</sup> 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
<b>MODE DE CHAUFFAGE</b>		
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
<b>ISOLATION (murs et plafonds)</b>		
Habitation très bien isolée et permettant une dépense d'énergie limitée		10 à 9
Habitation correctement isolée		8 à 5
Habitation mal isolée		4 à 0
<b>AMBIANCE GENERALE</b>		
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
<b>TOTAL</b>		<b>70 à 0</b>
<b>3. CRITERES DE SITUATION</b>		
<b>SITUATION ORIENTATION</b>		
Notation selon la situation et l'orientation de la maison, en particulier l'éclairage naturel qu'elles permettent		10 à 5
Notation selon la présence d'un garage, d'une cave, d'un grenier ou d'une ou plusieurs dépendances		10 à 0
<b>ENVIRONNEMENT</b>		
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
		Moins de 100 mètres
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
<b>TOTAL</b>		<b>50 à 5</b>

**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 25 septembre 2019 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 :**

Le présent arrêté peut être contesté dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture des Deux-Sèvres par recours contentieux devant le tribunal administratif de Poitiers, 15 rue de Blossac 86020 Poitiers.

### **Article 8 : Exécution**

La secrétaire générale 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.

NIORT, le 29 SEP. 2020



Emmanuel AUBRY

