



PRÉFECTURE DE LA NIEVRE

DIRECTION
DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT ET
L'AGRICULTURE

Service Economie Agricole

Affaire suivie par : Christelle LEVRAULT
N° tél : 03.86.71.71.71

N° 2009 – DDEA - 1409

ARRETE

**Fixant les maxima et les minima
du loyer des bâtiments d'habitation dans un bail rural,**

**le Préfet de la NIEVRE
Chevalier de l'Ordre National du Mérite
Chevalier de la Légion d'Honneur**

Vu le livre IV du Code Rural relatif au statut du fermage notamment les articles R 411-1 et R 411-2 du Code rural les règles applicables en matière d'indemnité au preneur sortant ;

Vu la loi n°67-560 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat et notamment l'article 9 ;

Vu la loi n°2008-111 du 8 février 2008, relative au 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 urbain ;

Vu le décret n° 2008-27 du 8 janvier 2008 relatif au calcul de 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° 97-DDAF-3298 du 17 septembre 1997 approuvant le contrat type de fermage et ses annexes complémentaires dans le département de la Nièvre,

Vu l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 11 mai 2009,

Sur proposition du directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture :

ARRETE

Article 1^{er} :

Zonage

Cet arrêté s'applique à l'ensemble du département.

Article 2 :

Le loyer des maisons d'habitation

Le loyer de la maison d'habitation louée au sein d'un bail rural est individualisé et fixé en euro au mètre carré habitable. *(Art R*111-2 du Code de la construction et de l'habitation : 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'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au 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 mètre).*

Les améliorations de toutes natures effectuées ou financées par le preneur ne peuvent être retenues par le propriétaire pour le calcul du loyer de la maison d'habitation. Lorsque le financement de certains des éléments décrits ci-dessous 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 si elle est connue ou par accord entre les deux parties.

Article 3 :

Surface de référence

La surface de référence est arrêtée à une superficie de 100 m².

Article 4 :

Détermination des catégories de maison

Dans le département de la Nièvre, il est fixé trois catégories de maison d'habitation, à savoir :

Catégorie B (catégorie de base)

1. carrelages et enduits en état
2. isolation sol, mur, toiture moyenne
3. isolation portes et fenêtres moyenne
4. système de chauffage confortable
5. équipements électriques aux normes en vigueur
6. viabilisation en eau potable froide et chaude : raccordement au réseau d'adduction d'eau potable
7. assainissement collectif ou individuel aux normes en vigueur
8. salle de bain ou salle d'eau comprenant un lavabo avec une baignoire ou une douche
9. WC intérieur
10. cuisine en état moyen

Catégorie C :

- ✓ Catégorie B ayant tous les points mentionnés en état médiocre
- ✓ système de chauffage rudimentaire
- ✓ viabilisation en eau potable froide et chaude : l'eau potable provient éventuellement d'un puits
- ✓ la maison est humide

Catégorie A :

- ✓ Catégorie B ayant tous les points mentionnés en très bon état et un chauffage performant.

Article 5 :

Détermination des minima et maxima

Définition des catégories	Valeurs en euros par m ² par mois	
	Mini	Maxi
Catégorie A	4,50	5,75
Catégorie B	3,20	4,80
Catégorie C	2,30	3,4

Article 6 :

Variation en fonction de la surface

Pour une maison d'une surface donnée :

- pas d'abattement pour les 100 premiers m²,
- 20 % d'abattement pour les premiers 20 m² suivants,
- 50 % d'abattement pour les 30 m² suivants,
- 90 % d'abattement pour les m² suivants.

Article 7 :

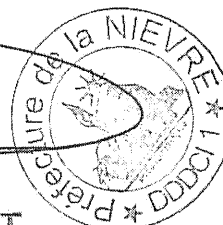
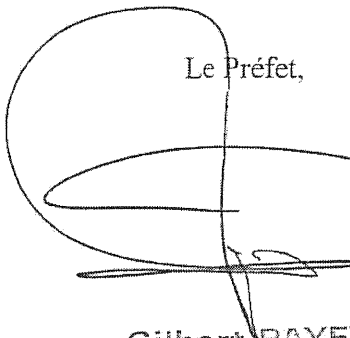
Le présent arrêté s'applique aux nouvelles locations et au renouvellement des baux à compter du premier jour du mois qui suivra sa publication au recueil des actes administratifs du département de la Nièvre.

Article 8 :

Monsieur le Secrétaire général de la préfecture et Monsieur le Directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture de la NIEVRE, 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 de la Nièvre.

Fait à Nevers, le - 5 JUIN 2009

Le Préfet,



Gilbert PAYET