



## PREFECTURE DU CALVADOS

Djrection Départementale de  
l'Équipement et de l'Agriculture  
du Calvados

### ARRETE

**relatif à la fixation des prix des loyers des bâtiments d'habitations agricoles**

**LE PREFET DE LA REGION DE BASSE NORMANDIE,  
LE PREFET DU CALVADOS,  
Officier de la Légion d'Honneur  
Officier dans l'Ordre National du Mérite**

**VU** les dispositions du code rural relatives au statut du fermage et notamment les articles L 411-11 et R 411-1, relatifs à la fixation des loyers des bâtiments d'habitation ;

**VU** la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

**VU** le décret 2008-27 du 8 janvier 2008 relatif au calcul des références à utiliser pour arrêter les maxima et les minima des loyers des bâtiments d'habitation ;

**VU** l'avis de la Commission Paritaire des Baux Ruraux du 18 mai 2009 ;

**SUR** proposition du secrétaire général de la Préfecture du Calvados

### ARRETE

**ARTICLE 1** Le présent arrêté annule et remplace l'article 9 relatif au loyer de la maison d'habitation de l'arrêté préfectoral du 7 juillet 1983 modifié, portant sur le statut du fermage dans le département du Calvados.

#### **ARTICLE 2 Loyer de la maison d'habitation**

Au fermage des terres nues d'une exploitation agricole, s'ajoute un loyer pour la maison d'habitation, déterminé à partir de la surface corrigée du contrat de location.

La surface corrigée est le résultat de la prise en compte de différents facteurs augmentant ou diminuant la valeur locative des bâtiments d'habitation loués.

Elle s'obtient en appliquant des coefficients correctifs aux surfaces réelles des différentes pièces détaillées à l'article 3.

Le loyer des bâtiments d'habitation est fixé en monnaie, selon un minimum et un maximum définis après consultation des indicateurs mesurant les loyers pratiqués, en zone C exclusivement, pour les données de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et pour les catégories moyenne et normale des Editions Callon pour le département du Calvados hors Deauville-Trouville.

#### **1 - Détermination du loyer**

1 - Le montant de la valeur locative de l'habitation est déterminé en multipliant le total de la surface corrigée pondérée par la valeur du mètre carré définie au 2° du présent article.

La surface corrigée pondérée s'obtient en affectant la surface corrigée de coefficients de pondération qui varient en fonction des tranches de surfaces, selon le barème ci-dessous :

Mètres carrés compris entre :	Coefficient de pondération
0 et 125	1
126 et 175	0,8
176 et 250	0,6
Mètres carrés supplémentaires	0,3

Le résultat final est la surface corrigée pondérée (Scp).

2 - Au jour de la parution de l'arrêté, la valeur de référence du mètre carré de surface corrigée est comprise entre un minimum de 4 €/m<sup>2</sup>/mois et un maximum de 8,5 €/m<sup>2</sup>/mois.

3 - Le coefficient de pondération n'est pas applicable aux bâtiments faisant l'objet d'une activité touristique (ferme-auberge, gîtes ruraux, chambre d'hôtes ...) sauf en cas d'application de l'article L 411-35 du code rural.

## 2 - Actualisation du montant du loyer

Conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et de son décret d'application n° 2008-27 du 8 janvier 2008, le loyer des bâtiments d'habitation est actualisé chaque année, à l'échéance du bail, selon la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) mesurant le pourcentage de variation des loyers d'une année sur l'autre, publié par l'INSEE.

L'actualisation s'effectuera par référence à l'indice INSEE du 1<sup>er</sup> trimestre de l'année 2009.

L'indice de référence sera applicable aux baux à ferme dont les échéances s'inscrivent dans une période annuelle dont le point de départ est la prise d'effet de l'arrêté.

## 3 - Indemnité au preneur sortant

Une indemnité est due par le bailleur au preneur si ce dernier a apporté des améliorations à la maison d'habitation, selon les termes des articles L 411-69 et L 411-71 1° du code rural.

Cette indemnité n'est due que dans la mesure où les aménagements réalisés conservent une valeur effective d'utilisation.

Le montant de l'indemnité est égal au coût des travaux, évalué à la date d'expiration du bail, diminué de l'amortissement prévu par la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967, article 5, et éventuellement des frais, à dire d'experts, de remise en état due à l'absence d'entretien normal ainsi que des subventions perçues par le preneur.

Les travaux destinés à adapter totalement ou partiellement les locaux d'habitation à des normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort, seront indemnisés par l'application de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat et de ses décrets d'application.

Selon les indications de la circulaire DEPSE/23-C90 – n° 7008 du 19 février 1990, le coût des travaux à la date d'expiration du bail est évalué à partir du prix du devis, auquel est appliqué un coefficient égal au rapport entre l'indice INSEE du coût de la construction, à la date de sortie du preneur et ce même indice à la date d'acceptation du devis, par le bailleur.

Les factures acquittées servent de justificatifs de l'exécution des travaux dans le cadre du devis.

## 4 - Mise en conformité des baux en cours

Cette mise en conformité interviendra lors de la signature d'un nouveau bail ou lors du renouvellement des baux, à dater de la signature du présent arrêté.

Les baux en cours pourront intégrer les nouvelles références,

- à la date anniversaire du bail suivant la prise du présent arrêté, par accord amiable
- lorsque des améliorations significatives (hors entretien courant) ont été apportées par le bailleur depuis moins de 6 ans, par accord amiable

- par ordonnance du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux à la demande d'une des deux parties en raison d'un écart de prix supérieur à 10 %, en application de l'article L 411-13 du code rural.

### **ARTICLE 3 : Calcul de la surface corrigée**

(référence au logement décent, annexe du décret 2005-69 du 31 janvier 2005)

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

**Pièces principales** : Pièces destinées au séjour et au sommeil

surface mini = 9 m<sup>2</sup>, hauteur sous plafond < à 2,30 m, éclairage naturel, ouvrant

**Pièces de service** :

- **Pièces secondaires** :
  - Surface mini = 7 m<sup>2</sup> ; hauteur sous plafond < 2,30 m ; éclairage naturel
  - Cuisines de plus de 4 m<sup>2</sup>
  - Salle de bain, salle d'eau
  
- **Annexes** :
  - WC
  - couloirs d'une largeur inférieure à 2 m
  - garage attenant
  - toutes les parties du local non classées comme « habitables ou secondaires » d'une hauteur sous plafond au moins égale à 1,90 m

**Coefficient de la pièce** :

Pièce principale	1
Cuisine > 9 m <sup>2</sup> , salle d'eau, salle de bain, douche et WC	1
Autre pièce secondaire	0,9
Autres annexes	0,6

#### **Coefficient orientation, confort et environnement**

**Coefficient luminosité et vue dégagée :**

Impression générale de la pièce

Pièce claire	1
Pièce intermédiaire	0,7 à 0,9
Pièce sombre ou vue limitée	0,6

**Confort :**

Condition optimale : bien chauffée, sans déperdition	1
Condition intermédiaire	0,7 à 0,9
Condition minimale	0,6

Ces coefficients ne s'appliquent pas aux annexes mais uniquement aux pièces principales et secondaires.

La moyenne des 2 coefficients s'applique pièce par pièce.

#### **2) Equivalences superficielles des éléments de confort (B)**

- Baignoire et douche : point d'eau supplémentaire (eau chaude, eau froide) au delà de 3	4
- WC supplémentaire au-delà de 1	2

La surface nette  $S_n = A + B$

### 3) Calcul des coefficients « environnement » et « entretien et vétusté » (C)

#### Coefficient environnement : C env

- Habitation pouvant être distincte des bâtiments d'exploitation avec entrée indépendante et ne subissant aucune nuisance	1
- Habitation qui par sa situation peut subir des nuisances, (voisinage, route, dénivellation, pente) - Habitation qui par sa situation supporte de réelles nuisances (passage de matériel agricoles ou d'animaux, plate-forme à fumier, égouts, inondations,...) à condition qu'elles ne soient pas le fait du preneur	0,6 à 0,9

#### Coefficient entretien et vétusté = C v

GROS OEUVRE	
Construction en bon état avec aucune trace de vétusté, ayant conservé malgré son âge toutes les qualités initiales	Bon = 1
Etat satisfaisant mais présentant des altérations locales	Moyen = 0,8
Etat médiocre de certains éléments.	Médiocre = 0,6
TOITURE	
En bon état d'étanchéité. Présence de gouttières et conduites d'eaux pluviales en bon état.	Bon = 1
Bon état d'étanchéité. Présence de gouttières et conduites d'eaux pluviales en mauvais état	Moyen = 0,8
Défauts d'étanchéité	Médiocre = 0,6
ELECTRICITE	
Installation totalement renouvelée	Très bon = 1
Bon état de fonctionnement. Puissance adaptée aux besoins. Nombre de prises optimales dans toutes les pièces	Bon = 0,8
Installation insuffisamment dimensionnée	Moyen à médiocre = 0,6

Le coefficient « entretien – vétusté »,  $C_v$ , se calcule en faisant la moyenne des 3 coefficients intermédiaires gros œuvre, toiture et électricité.

Le coefficient global de la rubrique 3, C, se calcule ensuite en effectuant la moyenne entre  $C_{env}$  et  $C_v$

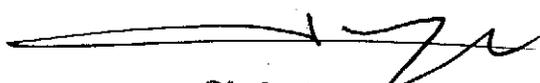
#### 4) Pondération de la surface corrigée

Mètres carrés compris entre :	Coefficient de pondération
0 et 125	1
126 et 175	0,8
176 et 250	0,6
Mètres carrés supplémentaires	0,3

**ARTICLE 4** Le secrétaire général de la préfecture et la directrice départementale de l'équipement et de l'agriculture du Calvados 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 du Calvados.

Fait à CAEN, le - 8 JUILLET 2009

Le Préfet,

  
Christian LEYRIT

Annexe 1 : SURFACES CORRIGÉES - BASES DE CALCUL

1 - SURFACES CORRIGÉES

nature des différentes parties du local		surface réelle 1	coef. pièces 2	surface utile 1x2 = 3	éclairage et vue 4	confort 5	coef. moyen (4+5)/2 = 6	surface corrigée 3x6 = 7	
PIECES PRINCIPALES	Séjour			0			0	0,00	
	Salon			0			0	0,00	
	Bureau			0			0	0,00	
	Chambre 1			0			0	0,00	
	Chambre 2			0			0	0,00	
	Chambre 3			0			0	0,00	
	Chambre 4			0			0	0,00	
					0			0	0,00
					0			0	0,00
					0			0	0,00
PIECES DE SERVICE	Pièces secondaires	Cuisine		0			0	0,00	
		Salle de bain		0			0	0,00	
				0			0	0,00	
				0			0	0,00	
				0			0	0,00	
				0			0	0,00	
	Annexes	Entrée			0				0,00
		Arrière cuisine			0				0,00
		WC			0				0,00
		Dégagement			0				0,00
		Dégagement 2			0				0,00
						0			0,00
						0			0,00
		0,00					TOTAL = A	0,00	

2 - EQUIVALENCES SUPERFICIELLE DES ELEMENTS DE CONFORT

	nombre	valeur unitaire	total
point d'eau supplémentaire (eau chaude et eau froide) au delà de 3		4	0
WC (au delà de 1)		2	0
TOTAL = B			0
Surfaces nettes A+B = Sn			0,00

3 - COEFFICIENT ENVIRONNEMENT ET ENTRETIEN-VETUSTE

Coefficient environnement "C env"			
Coefficient entretien vétusté "C v" = (a+b+c)/3	Gros œuvre (a)		
	Toiture (b)		
	Electricité (c)		
Total "C v"			0
Coefficient moyen C = (C enc + Cv) / 2			0
		Surface corrigée Sc = Sn * C	0

4 - PONDERATION DE LA SURFACE CORRIGEE

		coefficient de pondération	
mètres carrés compris entre :	0 et 125	1	0
	126 et 175	0,8	0
	176 et 250	0,6	0
mètres carrés supplémentaires :		0,3	0
	Surface corrigée pondérée : Scp		Total