



PREFECTURE DE L'ALLIER



**Direction départementale  
de l'agriculture et de la forêt de l'Allier**

Rue Aristide Briand  
B.P. 112  
03403 Yzeure Cedex  
Tél. : 04 70 48 35 00  
Fax : 04 70 48 35 26  
Mél : ddaf03@agriculture.gouv.fr

**LE PREFET DE L'ALLIER**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur**

N°3857/2008

**ARRETE FIXANT LES MAXIMA ET LES MINIMA DU LOYER DES  
BATIMENTS D'HABITATION DANS UN BAIL RURAL**

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 l'arrêté préfectoral n° 3717/1997 du 8 septembre 1997 portant application du statut du fermage pour le département de l'Allier,

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'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 30 septembre 2008 ;

SUR proposition de Monsieur le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt ;

**ARRETE**

## Article 1. 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 nature 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 de chacune des parties

## Article 3. Prix retenus

Pour une maison en parfait état d'une superficie de 100 m<sup>2</sup>, le prix maxima au m<sup>2</sup> de surface habitable est de **4,5 euros/mois**.

## Article 4. Détermination des catégories de maison

Dans le département de l'Allier, il est fixé une seule catégorie de maison d'habitation, dans la mesure où la maison remplit les critères d'un logement décent fixé par le décret du 30 janvier 2002.

## Article 5. Détermination des minima et maxima

Le loyer variera entre un maximum et un minimum compte tenu de la présence et de l'état de différents éléments ventilés selon le tableau ci-après, et dont le descriptif est fixé en annexe.

Toiture, murs extérieurs, aspects extérieurs,sols	45 %
Isolation, VMC et huisseries	15 %
Electricité	8%
Sanitaire	12 %
Chauffage	12 %
Environnement – orientation – situation	8 %

L'existence de l'intégralité des différents postes correspondant au descriptif fixé en annexe permet l'application du loyer maximum pour une surface de 100 m<sup>2</sup>.

Le loyer minimum correspond à 10 % du loyer maximum.

## **Article 6. Variation en fonction de la surface**

Pour les habitations d'une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup>, un abattement sur le prix obtenu pour les 100 premiers m<sup>2</sup> sera de :

- 10 % de 100 m<sup>2</sup> à 120 m<sup>2</sup>
- 50 % de 120 m<sup>2</sup> à 150 m<sup>2</sup>

Au-delà de 150 m<sup>2</sup>, la surface supplémentaire ne sera pas prise en compte.

## **Article 7. Exceptions**

Les Maisons de Maître, châteaux ne sont pas concernés par le présent arrêté.

## **Article 8. Actualisation**

Les loyers seront actualisés chaque année en fonction de l'évolution annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL).

## **Article 9. Application de l'arrêté**

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 l'Allier.

## **Article 10. Exécution**

Monsieur le Secrétaire Général de l'Allier, Monsieur le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Moulins le 6 octobre 2008

Le Préfet  
Pour le Préfet  
Le secrétaire Général

Patrick LAPOUZE

## ANNEXE 1

**CONTENANT** : Toitures, Murs extérieurs, ouvertures et accessoires, plafonds, Sols, Cloisons et distribution des pièces (45 %)

- Toitures et accessoires étanches
- Murs sains et ne présentant aucune infiltration
- Ouvertures étanches en bon état de fonctionnement munies de volets ou de persiennes
- Sols carrelés ou parquetés ou avec chape lisse et uniforme apte à recevoir un revêtement...
- Plafonds étanches en plâtre ou frisette ou à la française avec une hauteur minimale de 2,20 m
- Pièces séparées avec cloisons : chaque pièce habitable dispose d'une ouverture
- L'accès à chacune des pièces habitables se faisant par un couloir ou la salle commune. Une tolérance maximum de 2 chambres communicantes sans autre issue est admise.
- Les sols, les murs et plafonds ne doivent pas présenter d'infiltration ni de remontée d'eau.

### **ISOLATION, VMC et HUISSERIES (15 %)**

- Double vitrage et huisseries étanches
- Isolation des murs si nécessaire
- Isolation des combles
- Présence d'une VMC

### **INSTALLATION ELECTRIQUE (8 %)**

- L'installation doit être conforme aux normes en vigueur

Les installations électriques dans la cuisine et ses dépendances sont aménagées pour recevoir tous les appareils électroménagers courants.

La salle d'eau doit disposer d'une installation électrique pour un chauffage d'appoint.

Chaque pièce habitable dispose au minimum d'une installation fixe d'éclairage et de deux prises de courant.

### **INSTALLATION SANITAIRE (12 %)**

- Présence d'une salle d'eau comportant une baignoire ou un receveur de douche et un lavabo munis de siphons et alimentés en eau chaude et froide.
- Les parois situées autour de la douche ou baignoire et lavabo sont protégés contre les infiltrations
- Le sol de la salle d'eau est étanche
- Les WC dans la salle d'eau ou indépendant sont équipés d'une cuvette avec chasse d'eau, raccordée à une fosse septique ou au tout à l'égout

A défaut d'ouverture dans ces pièces, elles devront être équipées d'une ventilation efficace.

### **CHAUFFAGE (12 %)**

Pour le chauffage au fuel, bois, gaz, charbon, l'installation devra être conforme aux règles de l'art.

Le chauffage électrique sera pris en compte si l'habitation a été aménagée en conséquence (isolation et double vitrage).

### **EMPLACEMENT, ENVIRONNEMENT, ORIENTATION ET SITUATION (8%)**

Habitation distincte des autres bâtiments du corps de ferme avec abords dégagés et d'accès facile. Il sera tenu compte de la localisation par rapport aux services publics et privés.