



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des territoires

Le Préfet de Seine-et-Marne
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'ordre national du Mérite

Arrêté préfectoral n° 2024/DDT/SADR/55 fixant les prix maxima et minima du loyer des bâtiments d'habitation au sein d'un bail rural

- VU le livre IV du code rural et de la pêche maritime relatif au statut du fermage et notamment les articles L411-1, L411-2, L411-11 et R414-1 ;
- VU la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- VU la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat et notamment l'article 6 ;
- VU la loi n° 2008-11 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 ;
- 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 du Président de la République en date du 6 septembre 2023 portant nomination de Monsieur Pierre ORY, préfet de Seine-et-Marne ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 2024/DDT/SADR/005 du 27 mars 2024 portant composition de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux de Seine-et-Marne ;
- VU l'indice de référence des loyers plafonné entre 2022 et 2024 ;
- VU l'avis de la commission consultative paritaire des baux ruraux du 25 septembre 2024 ;
- SUR proposition du directeur départemental des territoires ;

ARRÊTE :

Article 1er : Le présent arrêté fixe les prix maxima et minima du loyer des bâtiments d'habitation au sein d'un bail rural et les modalités de calcul des loyers.

Article 2 : Zonage

Le présent arrêté s'applique à l'ensemble du département de Seine-et-Marne.

Article 3 : Définition des catégories de bâtiments d'habitation

Les montants des loyers sont arrêtés par catégories en fonction de l'état d'entretien et de conservation des logements, de leur importance, de leur confort et de leur situation par rapport à l'exploitation. Des bâtiments d'habitation de plus de 200 m² qui présentent des caractéristiques architecturales, de situation ou de confort exceptionnelles pourront être considérés comme étant « hors classe ».

Les quatre catégories de bâtiments d'habitation retenues sont les suivantes :

Catégorie 1

Maison de caractère, (de style ou moderne) indépendante des bâtiments d'exploitation, bien éclairée aux abords agréables et en bon état d'entretien (intérieur et extérieur), fonctionnelle et bien isolée avec chauffage central, comportant au moins 5 pièces principales, équipée d'une salle de bains avec eau chaude, baignoire ou douche, avec WC intérieur indépendant et disposant d'un garage attenant, d'un sous-sol ou de dépendances.

Catégorie 2

Maison plus ordinaire ou contiguë ou imbriquée dans les bâtiments d'exploitation présentant les mêmes caractéristiques de confort que la catégorie 1.

Catégorie 3

Maison simple, de situation d'éclairage et d'ensoleillement moyen n'ayant pas de vue dégagée, au confort simple présentant un état général de vétusté ou des défauts d'isolation (murs, menuiseries extérieures, toitures) et un mauvais agencement des pièces.

Catégorie 4

Maison ancienne de deux pièces minimum, sombre, sans confort, aux normes sanitaires et électriques minimales.

Article 4 : Définition de la surface habitable

La surface utilisée pour le calcul du loyer de la maison d'habitation est la surface définie dans la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et précisée dans le décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant la définition de la superficie privative d'un lot de copropriété soit : « la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »

Lors de l'état des lieux d'entrée tel que prévu par l'article L 411-4 du code rural, le bailleur et le preneur déterminent le nombre de mètres carrés habitables du logement.

Lorsque le corps de ferme dispose de plusieurs bâtiments d'habitation, le bailleur et le preneur conviennent du nombre de bâtiments, de leur catégorie et de la surface à retenir pour la contractualisation du bail.

Article 5 : Détermination des maxima et des minima

Les maxima et les minima s'appliquent aux nouvelles locations et aux baux renouvelés. Dans ce dernier cas, la date d'effet est fixée au premier jour du mois qui suivra la signature.

Les minima et les maxima sont actualisés, chaque année, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers d'habitation publié par l'INSEE chaque trimestre, qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyer.

Au deuxième trimestre 2024, l'indice de référence des loyers a subi une augmentation de 3,26 %.

Les minima et les maxima des loyers des bâtiments d'habitation au sein d'un bail rural sont exprimés en euros par mètre carré de surface habitable et par mois.

Selon les catégories de bâtiments d'habitation, les minima et les maxima sont arrêtés comme suit :

	Minima (en €/m ²)	Maxima (en €/m ²)
Maison de catégorie 1	4,88	9,81
Maison de catégorie 2	3,66	7,34
Maison de catégorie 3	2,45	4,88
Maison de catégorie 4	1,83	3,66

Article 6 : Calcul du loyer

Pour chaque catégorie de bâtiment d'habitation, le loyer doit être compris entre le minima et le maxima définis à l'article 5 du présent arrêté. Le loyer mensuel est établi en multipliant le nombre de mètres carrés habitables par le prix du loyer fixé entre le bailleur et le preneur.

Article 7 : Ajustement du loyer en fonction de la surface habitable

Pour les habitations d'une surface habitable supérieure à 125 m², un abattement sur le prix du loyer par tranche de surface est appliqué au-delà des 125 premiers mètres carrés comme suit :

- 0 % sur le prix pour la surface habitable inférieure ou égale à 125 m²,
- 25 % sur le prix pour la surface habitable supérieure à 125 m² et inférieure ou égale à 150 m²,
- 50 % sur le prix pour la surface habitable supérieure à 150 m² et inférieure ou égale à 200 m²,
- 75 % sur le prix pour la surface habitable supérieure à 200 m² pour les bâtiments « hors classe »,
- 90 % sur le prix pour la surface habitable au-delà de 200 m² pour les bâtiments entrant dans les catégories 1, 2, 3 et 4.

Exemple : Pour un logement de 100 m² de catégorie 2 avec un prix de 4,00 € / m² / mois :

Loyer mensuel = 100 x 4,00 = 400 €.

Pour un logement de 220 m² de catégorie 2 avec un prix de 4,00 € / m² / mois :

Loyer mensuel = (125 x 4,00) + (25 x 4,00 x 0,75) + (50 x 4,00 x 0,50) + (20 x 4,00 x 0,10) = 500,00 + 75,00 + 100,00 + 8 = 683,00 €

Article 8 : Actualisation du montant du loyer du bâtiment d'habitation pour les baux en cours.

Pour les baux en cours, le loyer est actualisé, chaque année, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers d'habitation publié par l'INSEE chaque trimestre, qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyer.

Le loyer des bâtiments d'habitation stipulé dans les baux peut être révisé à l'initiative de l'une des parties au bail à compter de la publication du présent arrêté. A défaut d'accord entre les parties, le loyer des bâtiments est fixé par le tribunal.

Article 9 : Le présent arrêté abroge l'arrêté préfectoral n° 2023/DDT/SADR/06 du 20 octobre 2023 fixant les prix maxima et minima du loyer des bâtiments d'habitation au sein d'un bail rural.

Article 10 : Le préfet et le Directeur Départemental des Territoires de Seine-et-Marne, 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 de Seine-et-Marne.

Le présent arrêté peut fait l'objet d'un recours :

- soit contentieux devant le tribunal administratif dans les deux mois qui suivent sa parution dans le recueil des actes administratifs;
- soit par voie électronique en se connectant sur le site <https://citoyens.telerecours.fr>.

Melun, le

10 OCT. 2024

Le préfet,


Pierre ORY