



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'YONNE

Direction départementale
des territoires

Service
de l'économie agricole

Unité
système des exploitations
financement de l'agriculture

ARRETE N° DDT/SEA/2011-094

**portant fixation du loyer de la maison d'habitation de l'exploitation agricole,
dans un bail rural
pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2011**

Le préfet de l'Yonne,

Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

VU les dispositions du nouveau livre IV du code rural partie législative et partie réglementaire, relatives au statut du fermage et plus particulièrement celles introduites par la loi n°67-632 du 15 juillet portant modification du statut du fermage ;

VU la loi n°67-560b du 12 juillet 1967 tendant à compléter le statut du fermage en ce qui concerne les améliorations pouvant être apportées par le preneur et plus particulièrement les articles 4 (1er alinéa), modifiés pour partie par la loi n°84-741 du 1er août 1984 (articles 17 et 18) ;

VU la loi n°88-1202 du 30 décembre 1988 ainsi que la loi complémentaire n°90-85 du 23 janvier 1990 relative à l'adaptation de l'exploitation agricole à son environnement économique et social ;

VU le décret n°70-176 du 5 mars 1970 fixant le barème national à partir duquel les préfets pourront établir les tables d'amortissement en vue du calcul de certaines indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit ;

VU le décret n°83-212 du 16 mars 1983 portant révision du code rural en ce qui concerne les dispositions législatives relatives aux baux ruraux ;

VU le décret n°83-213 du 16 mars 1983 portant codification et modification des textes réglementaires concernant les baux ruraux ;

VU Le décret n°87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquels doivent répondre les locaux d'habitation mis en location ;

VU le décret n°90-120 du 5 février 1990 modifiant les articles R411 et R411-18 du code rural ;

VU le décret 95-624 du 6 mai 1995 relatif au prix du bail et modifiant les articles R 411 à R-411-8 du code rural ;

VU l'arrêté préfectoral du 29 septembre 1995 et ses annexes portant application du statut du fermage dans le département de l'Yonne ;

VU le décret n°2008-27 du 8 janvier 2008 relatif au calcul des références à utiliser pour arrêter les maxima et minima du loyer des maisons d'habitation et modifiant le code rural ;

VU l'arrêté N°PREF/SCAT/2011/034 du 10 janvier 2011 donnant délégation de signature à M. Yves GRANGER, Ingénieur en chef des T.P.E., directeur départemental des territoires, pour l'exercice des missions générales et techniques de la DDT,

VU l'arrêté N°DDT/SG/2011/18 du 29 mars 2011 donnant subdélégation de signature pour les compétences exercées par le directeur départemental des territoires de l'Yonne pour l'exercice des missions générales et techniques de la DDT,

VU l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 31 mai 2011,

VU l'avis du directeur départemental des territoires de l'Yonne ;

SUR proposition du directeur départemental des territoires,

ARRETE :

Pour les **baux consentis jusqu'au jour de la parution de l'arrêté DDEA/SEA/2009-22 du 28/05/2009**, la revalorisation du loyer de la maison d'habitation est fixée comme suit :

Article 1^{er} : Constatation de l'indice du coût de la construction (ICC)

Les indices nationaux du coût de la construction à prendre en considération pour l'actualisation du mètre carré servant de référence pour le calcul du prix du loyer de la maison d'habitation pour l'année 2011 sont :

-Indice ICC deuxième trimestre 2010 pour une **valeur de 1517** (base 100 au 4^{ème} trimestre 1953).

-Indice ICC deuxième trimestre 2009 pour une **valeur de 1498** (base 100 au 4^{ème} trimestre 1953).

Article 2 : la variation de l'ICC à prendre en considération pour le calcul du prix du loyer de la maison d'habitation est revalorisé par :

une évolution de + **1,27%** pour l'année 2011 par rapport à l'année 2010.

Article 3 : le prix du mètre carré actualisé servant de référence pour le calcul du loyer de la maison d'habitation de l'exploitation agricole est fixé à **36,30 €** pour la période du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2011.

Pour les **baux consentis et renouvelés à partir de la parution de l'arrêté DDEA/SEA/2009-22 du 28/05/2009**, la revalorisation du loyer de la maison d'habitation est fixé comme suit :

Article 4 : le loyer des bâtiments d'habitation sera, conformément à l'article L411-11 du code rural, indexé annuellement selon la variation de l'indice national de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE..

Article 5 : Constatation de l'indice de référence des loyers (IRL) :

Les indices nationaux de référence des loyers à prendre en considération pour l'actualisation du mètre carré servant de référence pour le calcul du prix du loyer de la maison d'habitation pour l'année 2011 sont :

- Indice IRL du premier trimestre 2011 pour une **valeur de 119.69** (base 100 au 4^{ème} trimestre 1998)
- Indice IRL du premier trimestre 2010 pour une **valeur de 117.81** (base 100 au 4^{ème} trimestre 1998)

Article 6 : la variation de l'indice de référence des loyers à prendre en considération pour le calcul du prix du loyer de la maison d'habitation est revalorisé par :

une évolution de **+1.6%** pour l'année 2011 par rapport à l'année 2010.

Article 7 : Le prix du m² actualisé servant de référence pour le calcul du loyer de la maison d'habitation de l'exploitation agricole est fixé à **4,32 €/mois**.

Ce prix est arrêté sur la base d'une maison type de 100 mètres carrés.

Il peut être minoré ou majoré en fonction des critères suivants :

7.1	ETAT D'ENTRETIEN ET DE CONSERVATION (le clos et le couvert)
Mauvais	- 20 %
Médiocre	- 10 %
Bon	+ 10 %
Très bon	+ 20 %

7.2	CONFORT
Sanitaires	- 5 %
Isolation	+ / - 5 %
Mode de chauffage	+ / - 5 %
Modernité de l'équipement	+ / - 10 %
Assainissement	+ / - 5 %

7.3	SITUATION MAISON PAR RAPPORT A L'EXPLOITATION OU AUX BATIMENTS D'EXPLOITATION
Sur place	0 à + 10 %

La majoration ne pourra excéder 60 % soit 6,91 € du mètre carré par mois.

La minoration ne pourra excéder 45 % soit 2,38 € du mètre carré par mois.

Le prix après minoration ou majoration est le prix de base corrigé.

7.4	IMPORTANCE
De 0 à 100 m ²	Prix de base corrigé
De 100 à 150 m ²	Prix corrigé du mètre carré supplémentaire : - 50 %
Bon	Prix corrigé du mètre carré supplémentaire : - 75 %

Article 8 : Le secrétaire général de la préfecture de l'Yonne, les sous-préfets des arrondissements de Sens et d'Avallon, le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département de l'Yonne.

Fait à Auxerre, le 31 mai 2011

Pour le préfet et par délégation,
Pour le directeur départemental des territoires
et par subdélégation,
Le chef de service de l'économie agricole,



Jean-Paul LEVALET