



PREFET DE L'AUDE

Arrêté n° 2012258-0012 relatif à la valeur locative des bâtiments d'habitation soumis au statut du fermage et fixant les valeurs minimum et maximum correspondantes, dans le département de l'Aude

LE PREFET DE L'AUDE

Chevalier de la légion d'honneur,

VU les dispositions du livre IV, titre I du Code Rural relatif aux baux ruraux, et notamment les articles L411-11, et R411-1 à 5,

VU la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, notamment ses articles 46 et 47, modifiée par la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété,

VU la Loi n°2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, modifiant l'article 9 de la loi n°2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat,

VU le Décret n°97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété,

VU le Décret n°68-976 du 9 novembre 1968 fixant les conditions d'application de la loi n°67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat,

VU le Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent,

VU l'arrêté préfectoral en date du 12 Juin 1996 fixant les quantités maxima et minima des denrées représentant la valeur locative des biens loués à ferme, modifié en dernier lieu par l'arrêté préfectoral n°2010-11-0488 du 26 février 2010, et notamment son article 3,

VU le Décret du 16 février 2012 portant nomination de M. Eric FREYSSELINARD en qualité de Préfet de l'Aude,

VU l'avis de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux, lors de ses réunions des 9 juin 2009 et 26 septembre 2012,

VU l'avis du Directeur départemental des territoires et de la mer de l'Aude,

Sur proposition du Secrétaire général de la préfecture de l'Aude,

ARRETE

ARTICLE 1 :

Les dispositions de l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 12 juin 1996 susvisé, relatif au calcul de la valeur locative des bâtiments d'habitation, sont abrogées et remplacées par les dispositions de l'article 2 du présent arrêté.

ARTICLE 2 : CALCUL DE LA VALEUR LOCATIVE DES BATIMENTS D'HABITATION

2.1 – Champ d'application

Seuls les bâtiments répondant aux normes d'habitation fixées par le décret n°68-976 du 9 novembre 1968 relatif à l'amélioration de l'habitat et par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, sont soumis aux dispositions du présent article.

2.2 - Définition d'un zonage pour les bâtiments d'habitation relevant du statut du fermage

Compte tenu des différences constatées sur les loyers pratiqués dans le département, la valeur locative des bâtiments d'habitation tiendra compte, au moyen d'un coefficient de zone (C), de la localisation du logement, dans l'une des trois zones ci-après définies:

- Zone I : Villes de Carcassonne, Narbonne et Castelnaudary, leur périphérie, et l'ensemble des communes limitrophes à ces trois villes dans un rayon de 10 km, ainsi que les communes littorales.
- Zone II : Ville de Limoux et sa périphérie
- Zone III : zones du département non comprises dans les zones I et II ci dessus définies.

On entend par périphérie la zone s'étendant par cinq kilomètres à partir des panneaux de sortie des villes.

Les valeurs du coefficient de zone (C) attribuées sont :

Zone I : 1,00

Zone II : 0,76

Zone III : 0,71

2.3 - Surface privative du logement prise en compte

La surface privative (S) , telle qu'elle est définie par le décret du 23 mai 1997 susvisé, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.

Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface privative. De même les cages d'escaliers, garages, emplacements de stationnement, boxes ou parking ne sont pas comptabilisés.

2.4 - Éléments d'appréciation de l'état du bien loué à prendre en compte

Dans le département de l'Aude, il est procédé à l'évaluation de l'état général de l'habitation louée, au moyen de la grille de notation annexée au présent arrêté. La note attribuée (N) est comprise entre 45 et 100 points.

2.5 – Montants minimum et maximum des loyers des bâtiments d'habitation

En application des dispositions de l'article R 411-1 alinéa 2 du Code rural, ces montants sont fixés par mois et par m² de surface privative, telle que définie ci dessus, pour le département de l'Aude à :

Valeur Minimum (V min) : **2,30 euros / m² / mois**

Valeur Maximum (V max) : **6,30 euros / m² / mois**

Ces valeurs sont indexées annuellement sur l'évolution de l'indice INSEE de référence des loyers (IRL) publié au Journal Officiel. La valeur de référence à prendre en compte est celle du dernier indice connu à la date du 1^{er} janvier 2012, à savoir celui du troisième trimestre de 2011, fixé à **120,95**.

2.6 – Calcul de la valeur locative d'un bâtiment d'habitation relevant du statut du fermage

La valeur locative (VL) du logement est fixée en monnaie ; elle est déterminée par application de la formule suivante :

$$VL : S \times C \times N / 100 \times V \text{ max}$$

dans laquelle :

- S est la surface privative du logement exprimée en m², telle que définie au point 2.3 ci dessus, dans la limite de 120 m²,
- C est le coefficient de zone, tel que défini au point 2.2 ci dessus,
- N est le nombre de points obtenu par le logement, tel que défini au point 2.4 ci dessus, en application de la grille de notation annexée au présent arrêté,
- V max est la valeur locative maximum , telle que définie au point 2.5 ci dessus

Lorsque le logement loué a une surface privative supérieure à 120 m², la valeur locative est majorée d'un loyer supplémentaire calculé comme suit :

- du 121^e au 150^e m² : 50% de la valeur locative /m² calculée comme ci dessus,
- du 151^e au 180^e m² : 10% de la valeur locative /m² calculée comme ci dessus,
- à partir du 181^e m² : 5% de la valeur locative /m² calculée comme ci dessus.

Après application de la formule de calcul (VL) ci dessus et prise en compte de la majoration de loyer relative à la surface au delà de 120 m², la valeur du loyer obtenue, exprimée en € / m² / mois ne peut être inférieure à la valeur minimum (V min), fixée au point 2.5 ci dessus.

2.7 - Indexation du loyer d'habitation

Le loyer du bâtiment d'habitation est indexé sur l'évolution de l'indice INSEE de référence des loyers (IRL) publié au Journal Officiel. L'indice à prendre en compte sera le dernier connu à la date du 1^{er} janvier de l'année considérée. Il sera actualisé au terme de chaque année du bail.

2.8 - Mise en conformité des baux des bâtiments d'habitation relevant du statut du fermage

Les dispositions du présent arrêté s'appliquent aux baux conclus ou renouvelés à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Les baux en cours sont mis en conformité avec les présentes dispositions, en ce qui concerne l'indexation du loyer.

ARTICLE 3 : VOIES DE RECOURS

La légalité de cet arrêté peut être contestée devant le tribunal administratif de Montpellier dans le délai des deux mois qui suivent la date de sa publication.

ARTICLE 4 :

Monsieur le Secrétaire général de la Préfecture et Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer 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.

CARCASSONNE, le 5/10/2012

Le Préfet

Eric FREYSSELINARD

**Annexe à l'Arrêté préfectoral n°2012258-0012 relatif
à la valeur locative des bâtiments d'habitation**

**GRILLE DE NOTATION POUR LES BATIMENTS D'HABITATION
LOUES DANS LE CADRE DU STATUT DU FERMAGE**

DESCRIPTIF	Fourchettes de NOTATION	NOTATION RETENUE PAR LES PARTIES
1 - EQUIPEMENTS OBLIGATOIRES (cf. décret logement décent)		
1.1 Dispositifs de retenue des personnes (garde corps, escaliers, balcon)	obligatoires	
1.2 Alimentation eau potable (pression, débit)	obligatoire	
1.3 Pièce principale : Au moins 1 pièce habitable d'au moins 9 m ² et 2,20 m de hauteur de plafond (au moins 20 m ³)	obligatoire	
2 - SECURITE PHYSIQUE et SANTE DES LOCATAIRES		
2.1 Couverture, toiture	2 à 8	
2.2 Gros œuvre, enduit extérieur	4 à 8	
2.3 Evacuation eaux de ruissellement et protection remontées d'eau	3 à 6	
2.4 Menuiseries extérieures	2 à 8	
2.5 Réseau et branchement de gaz et d'électricité (au minimum en bon état d'usage et de fonctionnement et d'une utilisation en toute sécurité)	3 à 6	
2.6 Equipements de chauffage et de production d'eau chaude (au minimum en bon état d'usage et de fonctionnement et d'une utilisation en toute sécurité)	3 à 6	
2.7 Eclairage (au minimum naturel et suffisant et donnant à l'air libre ou sur vitre)	3 à 6	
2.8 Ouvertures et ventilation (renouvellement minimum adapté à l'occupation normale et au fonctionnement des équipements)	2 à 5	
3 - ELEMENTS D'EQUIPEMENT ET DE CONFORT		
3.1 Fonctionnement des évacuations eaux ménagères et eaux vannes	2 à 4	
3.2 Cuisine coin cuisine (minimum avec un évier eau froide et chaude et pouvant recevoir un appareil de cuisson)	4 à 8	
3.3 Installation sanitaire (minimum 1 WC et 1 douche ou baignoire, eau froide et chaude)	4 à 8	
3.4 Réseau électrique (minimum 1 prise et 1 éclairage par pièce, un fonctionnement des appareils ménagers courant)	4 à 7	
3.5 Isolation (toit, mur, fenêtre, portes)	3 à 7	
3.6 Plafond peinture plancher	3 à 6	
3.7 Chauffage (au moins existant et fonctionnant normalement)	3 à 7	
4 - AUTRES ELEMENTS – AMENAGEMENTS SUPPLEMENTAIRES		
4.1 Proximité des services (hors barème)	4	
4.2 Piscine (hors barème)	4	
4.3 Jardin paysager (hors barème)	4	
4.4 Zone littorale (hors barème)	4	

NOTE TOTALE OBTENUE**Minimum : 45****Maximum : 100**

Document à dater et signer par les deux parties

Fait à

Le