



ARRÊTÉ N° 29-2021-09-28-00005 du 28/09/2021

**ACTUALISANT LES MAXIMA ET MINIMA DU LOYER  
DES BATIMENTS D'HABITATION D'EXPLOITATIONS AGRICOLES**

**LE PREFET DU FINISTERE**  
Officier de la Légion d'honneur

- VU** le code rural et de la pêche maritime (CRPM) et notamment les articles L 411-11 et R 411-1 ;
  - VU** la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
  - VU** le décret n° 2008-27 du 8 janvier 2008 relatif au calcul des références à utiliser pour arrêter les maxima et les minima du loyer des bâtiments d'habitation et modifiant le CRPM ;
  - VU** l'arrêté préfectoral N° 2013268-0003 du 25 septembre 2013 fixant les maxima et minima du loyer des bâtiments d'habitation;
  - VU** l'indice de référence des loyers du 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 publié par l'INSEE de 131,12 ;
  - VU** l'avis de la commission consultative paritaire des baux ruraux du 24 septembre 2021 ;
- SUR** proposition du directeur départemental des territoires et de la mer;

**A R R E T E**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>**

L'article 19 de l'arrêté préfectoral du 11/03/1997 modifié par l'arrêté préfectoral du 02/04/1997 fixant la valeur locative des bâtiments d'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

En application de l'article R 411-1 (1°) du CRPM, le loyer des bâtiments d'habitation est défini ainsi et s'applique sur l'ensemble du territoire du département du Finistère.

Ce loyer est évalué à raison de la surface privative du bâtiment, sur la base d'un prix de loyer par mètre carré et par catégorie de logement pondéré, le cas échéant, par l'application d'un coefficient de dégressivité lié à l'importance du logement.

**1. La surface privative**

Les maxima et minima des loyers des bâtiments d'habitation sont exprimés en monnaie et calculés par mètre carré de surface définie conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Cette surface correspond à 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 de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée ci-dessus, excepté la superficie des locaux et équipements sanitaires qui satisfait aux dispositions qui précèdent.

Conformément à l'article L 411-4 du CRPM, un état des lieux doit être établi. Il indiquera en particulier la surface louée.

## 2. Catégories de logement

Quatre catégories de logements sont définies au regard d'une grille de notation prenant en compte les critères d'entretien et de conservation, de confort et de situation des habitations.

La grille de notation est définie suivant l'annexe 1 du présent arrêté.

La grille permet de définir 4 catégories de logement (A/B/C/D) suivant une qualité décroissante, dont les bornes sont arrêtées entre 16 et 50 points pour la catégorie D, entre 51 et 75 points pour la catégorie C, de 76 à 100 points pour la catégorie B et de 101 à 120 points pour la catégorie A.

## 3. Maxima et minima par catégorie de logement

En application de l'article L 411-11, 2<sup>ème</sup> alinéa du CRPM, le loyer mensuel des bâtiments d'habitation est fixé, selon la catégorie de logement, entre des maxima et des minima déterminés comme suit :

	Nombres de points	minimum	maximum
catégorie A	101 à 120	5,57 €/m <sup>2</sup>	7,25 €/m <sup>2</sup>
catégorie B	76 à 100	4,46 €/m <sup>2</sup>	5,48 €/m <sup>2</sup>
catégorie C	51 à 75	3,34 €/m <sup>2</sup>	4,41 €/m <sup>2</sup>
catégorie D	16 à 50	2,22 €/m <sup>2</sup>	3,31 €/m <sup>2</sup>

Base : Indice de référence INSEE 2<sup>ème</sup> trimestre 2013 (124,44)

Une dégressivité du loyer sera appliquée sur les différentes tranches de surface, le cas échéant et au regard des coefficients suivants :

- Surface de 1 à 90 m<sup>2</sup> = coefficient 1,0
- Surface entre 91 à 120 m<sup>2</sup> = coefficient 0,7
- Surface entre 121 et 150 m<sup>2</sup> = coefficient 0,5
- Surface au-delà de 150 m<sup>2</sup> = coefficient 0,3

## 4. Actualisation

Le loyer des bâtiments d'habitation ainsi que les loyers maxima et minima fixés aux termes du présent arrêté sont actualisés, chaque année, selon la variation de l'indice de référence des loyers publié chaque trimestre par l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE).

Les parties peuvent éventuellement convenir aussi du paiement d'un loyer d'habitation trimestriel, semestriel ou annuel par application du multiple approprié au loyer mensuel estimé suivant les dispositions du présent arrêté.

## **ARTICLE 2**

Le secrétaire général de la préfecture du Finistère, Messieurs et Madame les sous-préfets, Mesdames et Messieurs les maires du département, 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.

A Quimper, le 28/09/2021

Le Préfet

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.