



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DU VAR

ARRÊTE DU 14 AVR. 2009

**RELATIF A LA DETERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DES
BATIMENTS D'HABITATION INCLUS DANS LES BAUX RURAUX A FERME**

LE PREFET DU VAR, Officier de la Légion d'Honneur, Officier de l'Ordre National du Mérite,

VU le code rural, notamment l'article L.411-11 et les articles R. 411-1 et suivants,

VU la loi n° 95-2 du 2 janvier 1995 relative aux prix des fermages,

VU la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, notamment son article 46,

VU le décret n° 95-623 du 6 mai 1995 déterminant les modalités de calcul et de variation de l'indice des fermages et modifiant le code rural,

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 code rural,

VU l'arrêté préfectoral en date du 26 novembre 1991 relatif à la détermination de la valeur locative des bâtiments d'habitation compris dans les baux ruraux à ferme,

VU l'arrêté préfectoral en date du 2 octobre 2000 concernant les éléments de détermination de la valeur locative normale des biens loués devant servir au règlement du prix des baux à ferme,

VU l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux en date du 8 Avril 2009,

SUR proposition de la Directrice Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture,

ARRÊTE :

Article 1 : L'Arrêté Préfectoral susvisé en date du 26 Novembre 1991 relatif à la détermination de la valeur locative des bâtiments d'habitation compris dans les Baux Ruraux à ferme modifiant l'Arrêté du 17 Avril 1987 est remplacé à partir du 1^{er} mai 2009 par le présent arrêté.

Article 2 : GRILLE DE NOTATION

La grille ci-dessous détermine les fourchettes de notation en fonction de critères d'entretien et de conservation, de confort et de situation.

Ces notations ne doivent pas prendre en compte les améliorations effectuées par le fermier jusqu'à son départ de l'exploitation.

DESCRIPTIF		NOTATION
GROS OEUVRE		
TRES BON	Construction neuve	10
BON	Construction en bon état avec aucune trace de vétusté, ayant conservé malgré son âge toutes les qualités initiales	8
MOYEN	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations mineures	5 à 7
MEDIOCRE	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations importantes	2 à 4
TOITURE		
TRES BON	Neuve	10
BON	En parfait état d'étanchéité. Présence de gouttières et de conduites d'eaux pluviales en bon état.	9
MOYEN	Bon état d'étanchéité. Présence ou non de gouttières et conduites d'eaux pluviales en mauvais état.	5 à 8
MEDIOCRE	Défauts d'étanchéité dus ou non à une déformation de la toiture.	2 à 4
MENUISERIES		
TRES BON	Habitation bénéficiant d'une isolation aux normes ayant conservé malgré son âge toutes ses qualités initiales avec ouvertures en double vitrage et peintures extérieures faites depuis moins de 9 ans.	10
BON	Bon état de fonctionnement et peintures extérieures faites depuis moins de 9 ans.	7 à 9
MOYEN	Peintures faites depuis plus de 9 ans ou étanchéité aux grosses pluies non assurée. Jeu des portes et fenêtres.	4 à 6
MEDIOCRE	Etanchéité à la pluie pratiquement nulle ou fermetures mal assurées.	1 à 3
ENDUIT INTERIEUR		
BON	Murs plans dont les enduits sont en parfait état.	10
MOYEN	Enduits présentant quelques dégradations.	6 à 9
MEDIOCRE	Enduits en très mauvais état ou murs ou cloisons fissurés.	3 à 5
DESCRIPTIF		NOTATION
CARRELAGE ET SOL		
BON	Sol uni propre et d'entretien facile	10
MOYEN	Sol présentant des ondulations ou différences de niveaux entre les pièces, augmentant les difficultés d'entretien	6 à 9
MEDIOCRE	Sol présentant des tassements ou absence de carrelage ou de sol cimenté permettant la pose d'un revêtement.	3 à 5
ELECTRICITE		
BON	Installation en bon état général, comportant au minimum une lampe et une prise de courant par pièce, et permettant l'utilisation d'appareil thermique.	10
MOYEN	Installation relativement vétuste, sans dispositif de sécurité, et avec certaines pièces ne comportant pas de prise.	7
MEDIOCRE	Installation comportant des fils dénudés ou des défaillances graves du point de vue sécurité.	4
EQUIPEMENT SANITAIRE		

Habitation comptant plus de 3 postes d'eau chaude et 2 WC minimum	10
Habitation comptant 3 postes d'eau chaude (évier, lavabo, douche et/ou baignoire) et 1 WC	7
Habitation comptant moins de 3 postes d'eau chaude et 1 WC	3
MODE DE CHAUFFAGE	
Chauffage de l'ensemble du logement lié à des équipements et des caractéristiques thermiques permettant une dépense d'énergie limitée	10
Chauffage central ou convecteurs électriques en nombre suffisant pour assurer dans de bonnes conditions le chauffage de l'ensemble du logement	8
Absence de chauffage ou chauffage notoirement insuffisant pour l'ensemble du logement	4
VENTILATION	
Notation selon que la maison est très humide ou au contraire très saine et sèche	4 à 10
Notation selon que la maison est équipée ou non de VMC	5 à 10
TOTAL	20 à 50
SITUATION-ORIENTATION	
Notation selon que la façade principale, comportant le plus d'ouvertures, est exposée au nord ou au contraire au sud	8 à 10
PROXIMITE AVEC L'EXPLOITATION	
Notation selon que l'habitation est plus ou moins proche des bâtiments d'exploitation, avec ou sans entrée indépendante	5 à 10
TOTAL	13 à 20

TOTAUX (en points) (T)
MAXIMUM : 120
MINIMUM : 44

Article 3 : DEFINITION DES REGIONS

Pour le calcul de la valeur locative des bâtiments d'habitation, les régions agricoles du département du Var sont celles fixées par l'arrêté préfectoral du 2 octobre 2000 concernant les éléments de détermination de la valeur locative normale des biens loués devant servir au règlement du prix des baux à ferme

Article 4 : VALEUR LOCATIVE MAXIMUM ET MINIMUM DES BATIMENTS D'HABITATION

En application de l'article L. 411-11 alinéa 2 du Code Rural, la valeur locative des bâtiments d'habitation inclus dans un bail rural et déterminée à l'article 7, est fixée en Euros par mètre carré et par an entre les minima et maxima ci-après définis pour la période du 1^{er} mai 2009 au 30 septembre 2009 :

ZONE LITTORALE		ZONE VAR SUD et CENTRE		ZONE VAR NORD	
maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum
45,38 €/m ² /an	16,72 €/m ² /an	40,85 €/m ² /an	14,96 €/m ² /an	34,04 €/m ² /an	12,32 €/m ² /an

Article 5 : VALEUR DU POINT : (V.P)

La valeur du point par région s'obtient en divisant par 120 la valeur locative maximum des bâtiments d'habitation fixée annuellement conformément à l'article 4 pour la région considérée.

A titre indicatif, la valeur du point pour la période du 1^{er} mai 2009 au 30 septembre 2009 est fixée à :

Région littorale :	0,38
Région Var sud et centre :	0,34
Région Var nord :	0,28

Article 6 : SURFACE PRIVATIVE et IMPORTANCE DU LOGEMENT

Article 6-1 : Surface privative

Conformément à l'article R. 411-1 du Code Rural, les valeurs locatives définies au présent arrêté s'appliquent à la surface privative définie par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

La surface privative, telle qu'elle est définie par le décret du 23 mai 1997, « 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 mètre. »

«Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie privative ». Ce peut être le cas, par exemple, d'une chambre de bonne. De même, les caves, garages, emplacements de stationnement, boxes ou places de parking vendu en lots déparés ne sont pas comptabilisés. »

Article 6-2 : Importance du logement :

Au-delà de 100 m² de surface privative, les valeurs locatives définies au présent arrêté des mètres carrés supplémentaires sont soumises à une diminution de 10 % jusqu'à 120 m² et de 50 % de 121 à 150 m².

Aucune tarification ne sera mise en œuvre pour les mètres carrés au-delà de 150 m².

Article 7 : VALEUR LOCATIVE DU LOGEMENT

La valeur locative est le montant du loyer payé par le preneur en application de la formule suivante :

$$\text{Valeur locative (€/an)} = \boxed{(T) \times (VP)} \times \boxed{\text{Surface privative du logement (définie à l'article 6)}}$$

Avec : T = total des points définis conformément à l'article 2

VP = valeur du point défini à l'article 5 pour la région considérée

Article 8 :

Les montants des valeurs locatives maxima et minima par région de la maison d'habitation fixés à l'article 5 du présent arrêté seront actualisés annuellement par arrêté préfectoral en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (I.R.L.) du 2^{ème} trimestre de l'année.

L'indice de référence pour la période du 1^{er} mai 2009 au 30 septembre 2009 est celui du 2^{ème} trimestre 2008 fixé à la valeur de 116,07.

Article 9 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture, les sous-préfets des arrondissements de Brignoles et Draguignan, le président de la commission consultative paritaire départemental des baux ruraux, la Directrice Départementale de l'Equipement et de l'Agriculture du Var, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de la notification et de l'exécution du présent arrêté, qui s'applique à compter du 1^{er} Mai 2009 et sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture.

Pour le Préfet
et par délégation,
Le Secrétaire Général,



Jérôme GUTTON