



**PRÉFET
DE L'YONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

**Arrêté n° DDT/SEA/2023-60
portant fixation du loyer de la maison d'habitation de l'exploitation agricole,
dans un bail rural
pour la période du 1er octobre 2023 au 30 septembre 2024**

Le Préfet de l'Yonne,

VU le livre IV - titre 1er du code rural et de la pêche maritime, relatif au statut du fermage et du métayage, notamment les articles L 411-11, R411-1 à R411-9-11 et R414-1 ;

VU la loi n°67-560 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 la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ;

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 et de la pêche maritime 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 et de la pêche maritime;

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

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 et de la pêche maritime ;

VU l'arrêté n° PREF/SAPPIE/BCAAT/2023/022 du 08 février 2023 donnant délégation de signature à Madame Manuella INES directrice départementale des territoires, pour l'exercice des missions générales et techniques de la direction départementale des territoires (DDT) ;

VU l'arrêté n° DDT/DIR/2023-01 et son annexe du 9 février 2023 donnant subdélégation de signature pour les compétences exercées par la directrice départementale 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 le 25 septembre 2023 ;

SUR proposition de la directrice départementale;

ARRÊTE

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

Article 1 :

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 2023 sont :

- Indice ICC du premier trimestre 2022 pour une valeur de 1948 (base 100 au 4^e trimestre 1953) ;
- Indice ICC du premier trimestre 2023 pour une valeur de 2077 (base 100 au 4^e 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 +6,62 % pour l'année 2023 par rapport à l'année 2022.

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 44,75 €/m²/an [= 41,97 X (1+6,62 %)] pour la période du 1er octobre 2023 au 30 septembre 2024.

● Pour les baux consentis et renouvelés à **partir du 28/05/2009**, date de la parution de l'arrêté DDEA/SEA/2009-22, 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 et de la pêche maritime, 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 2023 sont :

- Indice IRL du deuxième trimestre 2022 pour une valeur de 135,84 (base 100 au 4^e trimestre 1998)
- Indice IRL du deuxième trimestre 2023 pour une valeur de 140,59 (base 100 au 4^e 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 +3,50 % pour l'année 2023 par rapport à l'année 2022.

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 5,13 €/m²/mois [= 4,96 X (1+3,50%)]. soit **61,56 € / an** pour la période du 1er octobre 2023 au 30 septembre 2024.

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	ÉTAT 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 BÂTIMENTS D'EXPLOITATION
Sur place	0 à + 10 %

Pour les rubriques 7.1, 7.2 et 7.3 :

La majoration ne pourra excéder 60 % soit 8,21 € du mètre carré par mois.

La minoration ne pourra excéder 45 % soit 2,82 € 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 %
Au delà de 150 m ²	Prix corrigé du mètre carré supplémentaire : - 75 %

Fait à Auxerre, le 29 septembre 2023

Pour le Préfet et par délégation,
pour la directrice départementale
des territoires
le chef du service Économie Agricole,


Clément LERICHE

La secrétaire générale de la préfecture de l'Yonne et la directrice départementale sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Le présent arrêté peut être contesté dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication :

- soit par un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision et/ou un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de l'agriculture. L'absence de réponse dans un délai de deux mois fait naître une décision implicite de rejet qui peut elle-même être déférée au tribunal administratif territorialement compétent dans les deux mois suivant son intervention. Il en est de même en cas de décision explicite à compter de sa notification.

- soit par un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent. Les particuliers et les personnes morales de droit privé peuvent déposer leur recours auprès du tribunal administratif via l'application Télérecours citoyens, accessible par le site internet www.telerecours.fr