

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL du 28 septembre 2023**

**relatif à la valeur locative des bâtiments d'habitation d'exploitations agricoles  
et  
actualisant les maxima et minima des valeurs locatives  
dans le département du Finistère**

**Le préfet du Finistère  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Officier de l'ordre national du mérite**

**Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;**

**Vu le code rural et de la pêche maritime et notamment les articles L411-1 et suivants et R411-1 et suivants ;**

**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 le décret du 13/07/2023 portant nomination de Monsieur Alain ESPINASSE, préfet du Finistère ;**

**Vu l'arrêté préfectoral du 28/09/2022 fixant la valeur locative des bâtiments d'habitation d'exploitations agricoles et actualisant les maxima et minima des valeurs locatives dans le département du Finistère ;**

**Vu l'indice de référence des loyers du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 publié par l'INSEE de 140,59 ;**

**Considérant que l'article L411-11 du code rural et de la pêche maritime dispose que les minima et les maxima qui encadrent les tarifs des loyers, font l'objet d'un nouvel examen au plus tard tous les six ans ;**

**Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer,**

# ARRETE

## Article 1 -

L'arrêté préfectoral du 28 septembre 2022 fixant la valeur locative des bâtiments d'habitation d'exploitations agricoles et actualisant les maxima et minima des valeurs locatives dans le département du Finistère est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes.

## Article 2 - Surface privative

Le loyer des bâtiments d'habitation, exprimé en monnaie (euros), est calculé par mètre carré de surface privative du bâtiment telle que 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 satisfont aux dispositions qui précèdent.

Cette évaluation s'applique sur l'ensemble du territoire du département du Finistère.

Le loyer d'habitation est calculé par catégorie de logement, pondéré le cas échéant, par l'application d'un coefficient de dégressivité lié à l'importance du logement.

Conformément à l'article L 411-4 du code rural et de la pêche maritime, un état des lieux doit être établi. Il indiquera en particulier la surface louée.

## Article 3 - Catégories de logement

Quatre catégories de logements sont définies selon la grille de notation figurant en annexe 1 du présent arrêté.

Cette dernière prend en compte les critères d'entretien et de conservation, de confort et de situation des habitations.

Les catégories de logement (A/B/C/D) sont fixées par ordre décroissant de qualité et correspondent aux bornes de notation suivantes :

- catégorie A de 101 à 120 points,
- catégorie B de 76 à 100 points,
- catégorie C de 51 à 75 points,
- catégorie D de 16 à 50 points.

#### Article 4 - Maxima et minima par catégorie de logement

En application de l'article L 411-11, 2<sup>ème</sup> alinéa du code rural et de la pêche maritime, 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	5,98 €/m <sup>2</sup>	7,77 €/m <sup>2</sup>
catégorie B	76 à 100	4,78 €/m <sup>2</sup>	5,87 €/m <sup>2</sup>
catégorie C	51 à 75	3,58 €/m <sup>2</sup>	4,73 €/m <sup>2</sup>
catégorie D	16 à 50	2,38 €/m <sup>2</sup>	3,55 €/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

#### Article 5 - 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 6 - Exécution

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.

Le Préfet

signé

Alain ESPINASSE

**ANNEXE n° 1 de l'arrêté préfectoral n°  
GRILLE DE NOTATION DU BÂTIMENT D'HABITATION**

<i>DESCRIPTIF</i>		<i>NOTATION</i>
<b>CRITERES D'ENTRETIEN ET DE CONSERVATION</b>		
<b>GROS OEUVRE</b>		
TRES BON	Construction neuve ou de moins de 10 ans, assainissement aux normes	10 à 8
BON	Construction en bon état, peu de trace de vétusté, ayant conservé malgré son âge les qualités initiales, dont le ravalement a moins de 9 ans, assainissement non encore aux normes, le propriétaire devant réaliser les travaux dans les délais légaux	7 à 5
MOYEN	Murs ou charpente présentant des fissures ou des déformations, construction, dont le ravalement a plus de 9 ans, assainissement non aux normes, le propriétaire n'a pas réalisé les travaux dans les délais légaux.	4 à 1
<b>TOITURE</b>		
TRES BON	Neuve (moins de 10 ans ou « remaniée »)	10 à 8
BON	En bon état d'étanchéité. Présence de gouttières et de conduites d'eaux pluviales en bon état	7 à 5
MOYEN	Etat d'étanchéité moyen. Présence ou non de gouttières et conduites d'eaux pluviales en mauvais état	4 à 1
<b>MENUISERIES</b>		
TRES BON	Habitation bénéficiant d'une isolation aux normes avec ouvertures en double vitrage et peintures extérieures faites depuis moins de 9 ans	10 à 8
BON	Isolation satisfaisante et peintures extérieures faites depuis moins de 9 ans	7 à 5
MOYEN	Peintures faites depuis plus de 9 ans ou étanchéité aux grosses pluies mal assurée. Jeu des portes et des fenêtres	4 à 1
<b>ENDUIT INTERIEUR</b>		
TRES BON	Enduit neuf ou de moins de 9 ans	10 à 8
BON	Murs plans dont les enduits sont en bon état	7 à 5
MOYEN	Enduits présentant des dégradations	4 à 1
<b>CARRELAGE ET SOL</b>		
TRES BON	Revêtements de sol neufs ou de moins de 5 ans et d'entretien facile	10 à 8
BON	Sol uni propre et d'entretien facile	7 à 5
MOYEN	Sol présentant des ondulations ou différences de niveaux entre les pièces, augmentant les difficultés d'entretien	4 à 1
<b>TOTAL</b>		<b>entre 50 et 5</b>

<b>CRITÈRES DE CONFORT</b>		
<b>ÉLECTRICITÉ</b>		
TRES BON	Installation neuve ou aux normes en vigueur, équipés de plusieurs différentiels	10 à 8
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 Installation aux normes en vigueur	7 à 5
MOYEN	Installation relativement vétuste, et avec certaines pièces ne comportant pas de prise	4 à 1
<b>ÉQUIPEMENT SANITAIRE</b>		
Habitation comptant plus de 3 postes d'eau chaude (évier, lavabos, douche et/ou baignoire) et 1 WC séparé de la salle de bain ou de la salle d'eau Sanitaire équipé d'installations en bon état de fonctionnement favorisant les économies d'eau et parois des sanitaires hydrofugées et saines		10 à 8
Habitation comptant 3 postes d'eau chaude (évier, lavabo, douche et/ou baignoire) et 1 WC séparé ou pas de la salle de bain ou de la salle d'eau Parois des sanitaires hydrofugées et saines		7 à 5
Habitation comptant moins de 3 postes d'eau chaude et 1 WC Ou parois des sanitaires non hydrofugées		4 à 1
<b>MODE DE CHAUFFAGE</b>		
Chauffage de l'ensemble du logement lié à des équipements et des caractéristiques thermiques permettant une dépense d'énergie limitée		10 à 8
Chauffage central ou convecteurs électriques en nombre suffisant pour assurer dans de bonnes conditions le chauffage de l'ensemble du logement		7 à 5
Chauffage notoirement insuffisant pour l'ensemble du logement		4 à 1
<b>VENTILATION</b>		
Notation selon que la maison est très humide ou au contraire très saine et sèche		10 à 1
Notation selon que la maison est équipée ou non de VMC, et fonction de son état de fonctionnement		10 à 0
<b>TOTAL</b>		<b>entre 50 et 4</b>

<b>CRITÈRES DE SITUATION</b>		
<b>SITUATION - ORIENTATION</b>		
Notation selon l'orientation de la façade principale, comportant le plus d'ouvertures : exposée au sud (10 points) ou au contraire au nord (6 points)		10 à 6
<b>PROXIMITÉ AVEC L'EXPLOITATION</b>		
Notation selon que l'habitation est plus ou moins proche des bâtiments d'exploitation, avec ou sans accès indépendant : la note de 1 étant attribuée à la maison située dans le corps de ferme, sans accès indépendant		10 à 1
<b>TOTAL</b>		<b>entre 20 et 7</b>

<b>TOTAUX (en points)</b>	<b>maximum : 120 points</b>	<b>minimum : 16 points</b>
---------------------------	-----------------------------	----------------------------