

PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
Service Economie Agricole

Unité Installation Structures
Droit

Dossier suivi par :
Clémentine DEBAT-
BURKARTH
Sophie PAILLISSE

☎ : 04.68.38.10.25/27

☎ : 04.68.38.10.29

✉ : [clementine.debat-](mailto:clementine.debat-burkARTH@pyrenees-orientales.gouv.fr)

burkARTH@pyrenees-orientales.gouv.fr

[sophie.paillisse@pyrenees-](mailto:sophie.paillisse@pyrenees-orientales.gouv.fr)

orientales.gouv.fr

Perpignan, le 21 NOV. 2018

ARRETE PREFECTORAL n° *DDTM SEA 2018 325-0001*
fixant le montant du fermage, les minima et maxima
pour les fermages exprimés en monnaie et en denrées,
ainsi que ceux des bâtiments d'exploitation et
d'habitation

LE PRÉFET DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'Ordre national du Mérite

Vu les dispositions du Livre IV titre I du Code Rural et de la Pêche Maritime, relatives au statut du fermage et notamment les articles L.411-11 et L. 411-12 modifiés,

Vu l'Arrêté Préfectoral n°2016-015-0001 du 15 janvier 2016 fixant le montant du fermage, les minima et maxima pour les fermages exprimés en monnaie et en denrées, ainsi que ceux des bâtiments d'exploitation et d'habitation,

Vu les propositions formulées par la Commission Consultative des Baux Ruraux au cours de sa séance du 8 novembre 2018,

Vu l'arrêté préfectoral n°PREF-COOR2018155-019 du 4 juin 2018 portant délégation de signature à M. JUNQUET Philippe, Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

ARRÊTE

SECTION 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BAUX EXPRIMÉS EN MONNAIE

Article 1 : Productions concernées

La valeur locative des terres louées par bail à ferme est exprimée en monnaie, exception faite pour certaines cultures permanentes pour lesquelles le fermage peut être exprimé en denrées.

Pour le département des Pyrénées-Orientales, la possibilité d'exprimer le fermage en denrées est limitée à la viticulture.

Article 2 : Catégories de terres

Les terres louées à ferme sont classées en cinq catégories.

Le classement dans l'une de ces catégories s'obtient en additionnant les notes de référence données en annexe I du présent arrêté.

Le total des points obtenus pour chaque nature de terrain correspond au classement suivant :

Catégorie	Nombre de points
1ère catégorie	de 90 à 100
2ième catégorie	entre 75 et 89
3ième catégorie	entre 45 et 74
4ième catégorie	entre 30 et 44
5ième catégorie	inférieur ou égal à 29

Article 3 : Montant du fermage et indexation

Le loyer des terres nues est fixé en monnaie, par type d'exploitation et par catégorie de terre, entre des maxima et minima qui ont été fixés comme suit (base 100 en 2009) :

Euros/ha		catégories de terres				
		1ère	2ième	3ième	4ième	5ième
Cultures légumières et maraîchères	<i>maxi</i>	1 680	1 344	1 008	672	336
	<i>mini</i>	588	470	370	235	118
Cultures fruitières	<i>maxi</i>	1 680	1 344	1 008	672	336
	<i>mini</i>	588	470	370	235	118
Cultures générales, polyculture élevage	<i>maxi</i>	102	81	61	41	20
	<i>mini</i>	36	29	22	15	7

Les *maxi* par type d'exploitation, fixés pour les terres de première catégorie constituent un maximum, et les *mini* par type d'exploitation, fixés pour les terres de cinquième catégorie constituent un minimum.

Pour chaque catégorie de terre, par type d'exploitation, les parties peuvent fixer librement le montant du fermage dans la fourchette exprimée en monnaie comprise entre la valeur maximum et la valeur minimum.

Ces valeurs *maxi* et *mini* sont indexées annuellement par application de la variation de l'indice national des fermages qui est publié par arrêté ministériel avant le 1^{er} octobre.

Chaque année, un arrêté préfectoral constate l'indice national des fermages et sa variation, et actualise le tableau des maxima et minima pour la période allant du 1^{er} octobre au 30 septembre.

Les fermages sont payés aux échéances fixées par le bail ou à défaut selon les usages en vigueur.

SECTION 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BAUX EXPRIMÉS EN DENRÉES (VITICULTURE)

Article 4 : Montant du fermage et indexation

En viticulture, le fermage exprimé en denrées est calculé sur la base d'un pourcentage du rendement moyen ('*R moyen*').

Ce pourcentage, fixé entre les parties, doit être compris entre 8,50 % et 22,50 %.

Lorsque les plantations ou replantations sont financées par le bailleur, la fourchette sera comprise entre 22,50 % maxi et 15 % mini.

Lorsque les plantations ou replantations sont financées par le preneur la fourchette sera comprise entre 15 % maxi et 8,50 % mini.

Pour les vins de table, Côtes du Roussillon, Banyuls et Maury, '*R moyen*' correspond, pour la durée du bail :

- - soit au rendement moyen des cinq années précédant la conclusion du bail,
- - soit en cas d'accord entre les parties, au rendement moyen des cinq dernières récoltes.

Pour les VDN Rivesaltes et Muscat de Rivesaltes, '*R moyen*' correspond, pour la durée du bail :

- - soit au rendement moyen départemental constaté par arrêté préfectoral chaque année,
- - soit, en cas d'accord entre les parties, au rendement constaté sur la déclaration individuelle du preneur.

Le fermage exprimé en denrées est donc compris entre les minima et maxima définis ci-dessous :

$$\text{Fermage min} = 8,50 \% \times 'R \text{ moyen}'$$

$$\text{Fermage max} = 22,50 \% \times 'R \text{ moyen}'$$

Pour fixer le montant de ce fermage en monnaie, la Commission Consultative des Baux Ruraux (CCBR), constate, chaque année, pour la période allant du 1^{er} novembre au 31 octobre, le prix des denrées ('*P denrées*') suivantes :

- vins de table 12° (en €/hl de vin) ;
- Côtes du Roussillon (en €/ hl de vin) ;
- Maury sec (en €/ hl de vin) ;
- Collioure (en €/ hl de vin) ;
- Banyuls (en €/ hl de moût) ;
- Maury (en €/ hl de moût) ;
- Muscat de Rivesaltes (en €/ hl de moût) ;
- Rivesaltes (en €/ hl de moût).

Le montant du fermage ainsi calculé doit être compris entre les minima et maxima ci-dessous :

$$\text{Montant minimum} = 8,50 \% \times 'R \text{ moyen}' \times 'P \text{ denrées}'$$

$$\text{Montant maximum} = 22,50 \% \times 'R \text{ moyen}' \times 'P \text{ denrées}'$$

Les denrées retenues sont celles figurant sur les déclarations de récolte dont la production est effectivement autorisée sur le fonds loué le jour de la signature du bail.

Concernant les vins d'appellation d'origine contrôlée, au cas où interviendrait en cours de bail une modification dans les rendements annuels, et afin que la quantité, toutes catégories de vins confondues, demeure constante pendant la durée du bail, la variation de la quantité en hl de moût AOC sera répercutée en plus ou moins sur le volume des vins de table.

L'équivalence en vin de table se fera à égalité de volume sur la base d'un vin de 15 degrés pour les vins doux naturels et 12 degrés pour les Côtes du Roussillon.

Pour les baux conclus avant le 15 janvier 2016, lors du premier renouvellement un coefficient de 0,9 sera appliqué au pourcentage du bail initial afin de tenir compte de la suppression de la décote de 10 % en l'absence de maison d'habitation.

Article 5 : Dispositions générales pour les baux exprimés en denrées

Le prix du bail exprimé en denrées est payable en nature ou pour partie en nature et pour partie en monnaie. Les parties fixent d'un commun accord le mode de règlement applicable et ont la possibilité de le modifier en cours de bail. Les fermages sont payés aux échéances fixées par le bail ou à défaut selon les usages en vigueur.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS D'EXPLOITATION

Article 6 : Valeur locative des bâtiments spécialisés et des bâtiments d'exploitation

Pour les bâtiments spécialisés et les bâtiments d'exploitation, le fermage peut être fixé librement dans la fourchette comprise entre 2% et 6% de la valeur du capital immobilisé donné à bail, valeur que les parties peuvent évaluer d'un commun accord ou en tant que de besoin par recours à un expert agricole.

Les bâtiments spécialisés comprennent notamment :

- les abris plastique ;
- les serres verre ;
- les installations spécifiques de vente directe ;
- les bâtiments de vinification ;
- les bâtiments d'élevage hors-sol (porcheries, ateliers de gavage).

Pour les serres de production, le loyer de la terre nue s'ajoute au loyer des bâtiments spécialisés, selon le barème applicable aux cultures maraîchères.

Article 7 : Modalités de paiement et d'indexation

Le montant du fermage est indexé annuellement par application de la variation de l'indice national des fermages qui est publié par arrêté ministériel avant le 1^{er} octobre.

Chaque année, un arrêté préfectoral constate l'indice national des fermages et sa variation pour la période allant du 1^{er} octobre au 30 septembre.

Les fermages sont payés aux échéances fixées par le bail ou à défaut selon les usages en vigueur.

SECTION 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS D'HABITATION

Article 8 : Champ d'application :

Seuls les bâtiments répondant aux normes d'habitation fixées par le décret n°68-976 du 09/11//1968 relatif à l'amélioration de l'habitat et par le décret n°2002-120 du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, sont soumis aux dispositions de la présente section.

Article 9 : 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 de la localisation du logement dans l'une des trois zones définies en annexe 2.

Article 10 : Surface privative du logement prise en compte

La surface privative (S), telle qu'elle est définie par le décret du 23/05/1997 susvisé, est la superficie des planchers des locaux clos et des couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtre. 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 surface privative. De même les cages d'escalier, garages, emplacements de stationnement, boxes ou parking ne sont pas comptabilisés.

Article 11 : Éléments d'appréciation de l'état du bien loué à prendre en compte

Dans le département des Pyrénées-Orientales, il est procédé à l'évaluation de l'état général de l'habitation louée au moyen de la grille de notation en annexe 3 du présent arrêté. La note attribuée (N) est comprise entre 20 et 100 points.

Article 12 : Montants minimum et maximum des loyers des bâtiments d'habitation

En application des dispositions de l'article R.411-1 du Code Rural, les montants minimum et maximum (exprimés en € par mois et par m² de surface privative), en fonction de la zone de localisation et de l'état du logement – note N, sont fixés comme suit :

En €/m ² /mois	ZONE 1		ZONE 2		ZONE 3	
	V min	V max	V min	V max	V min	V max
20 ≤ N ≤ 45	3	6	2,50	5	2	4,3
46 ≤ N ≤ 75	5,5	9	4,5	7,5	3,8	6,6
76 ≤ N ≤ 100	8,5	12	7	10	6,1	8,90

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 2015, à savoir celui du troisième trimestre 2014, fixé à 125,24.

Article 13 : 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 :

$$VL = S \times V$$

Dans laquelle:

- S est la surface privative du logement exprimée en m², telle que définie au point 4.3 ci-dessus, dans la limite de 120 m².
- V est la valeur locative fixée entre la Vmin et Vmax (valeur minimum et maximum) telles que définies au point 4.5 ci-dessus en fonction de la zone et de l'état du logement.

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.

Article 14 : 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.

Article 15 : 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.

SECTION 5 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 16 : Modulations du montant du fermage

Une majoration ou une diminution du montant du fermage permet aux deux parties de prendre en considération :

- Les clauses de reprises en cours de bail : minoration de 10% maximum ;
- Les clauses restrictives des droits de la famille du preneur : minoration de 10% maximum ;
- La durée du bail :
 - bail de 18 ans = majoration de 10%,
 - bail de 25 ans = majoration de 12%,
 - bail de carrière = majoration de 1% par an.

L'ensemble des majorations et minorations mentionnées ci-dessus s'entend comme applicable au fermage global (terres nues, cultures pérennes, bâtiments d'exploitation, bâtiments d'habitation).

Ne sont pas soumis à l'application de l'indice des fermages, ni aux modulations les charges annexes au bail à la charge du preneur (redevances syndicales telles notamment celles relatives à l'irrigation, part d'impôts locaux sur le foncier non bâti).

Article 17 : Litiges

En cas de litige, le prix du bail sera fixé par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux compétent.

SECTION 6 : APPLICATION

Article 18 : Abrogation

L'arrêté préfectoral n°DDTMSEA2016-015-0001 du 15 janvier 2016 fixant le montant du fermage, les minima et maxima pour les fermages exprimés en monnaie et en denrées, ainsi que ceux des bâtiments d'exploitation et d'habitation, est abrogé.

Article 19 : Recours :

Le présent arrêté peut-être déféré dans un délai de 2 mois à compter de sa publicité au recueil des actes administratifs de la préfecture devant le tribunal administratif de Montpellier.

Article 20 : Exécution

M. le Secrétaire Général des Pyrénées Orientales, M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, M. le Président du Tribunal paritaire des baux ruraux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs.

Pour le Préfet et par délégation
Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer,



Philippe JUNQUET

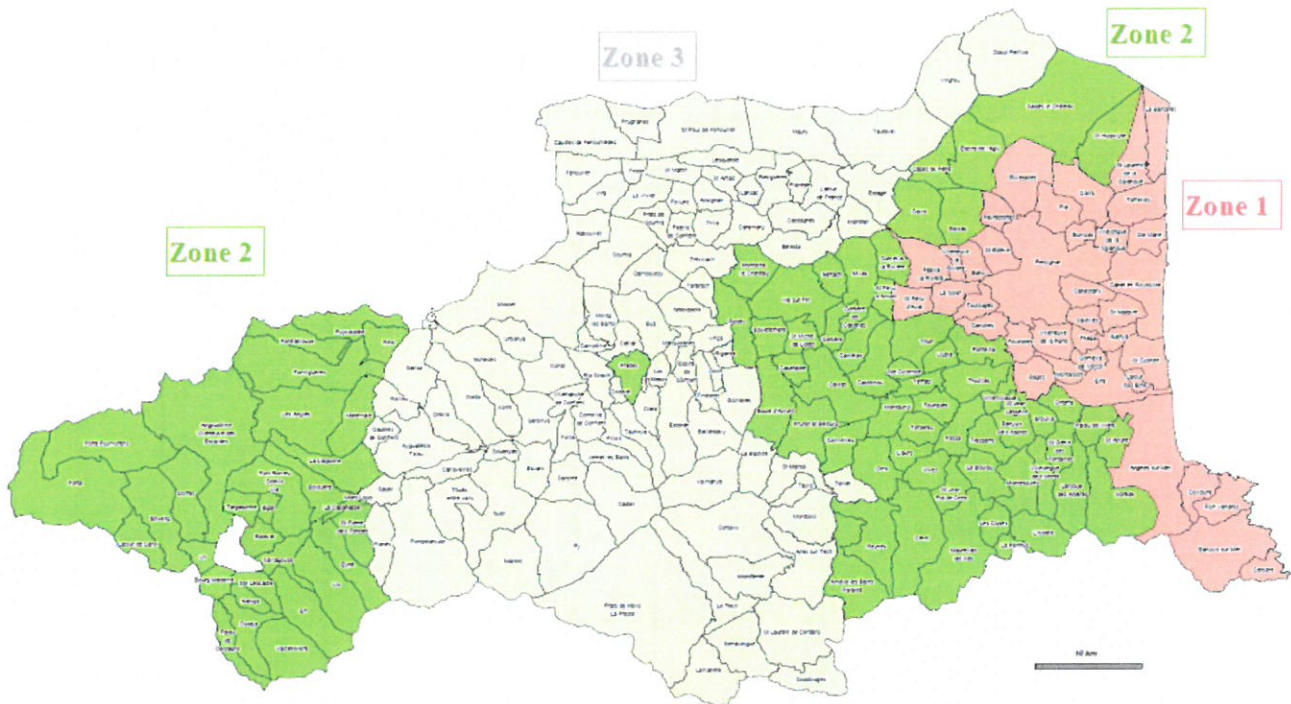
ARRÊTÉ PRÉFECTORAL fixant le montant du fermage, les minima et maxima pour les fermages exprimés en monnaie et en denrées, ainsi que ceux des bâtiments d'exploitation et d'habitation.

ANNEXE 1 – GRILLE DE D'ÉVALUATION DES CATÉGORIES DE TERRE

CRITÈRES	Coeff.	NOTES				
		Maraîcher	Terre labourable en plaine	Vergers	Terre labourable polyculture	Prairie permanente
I-QUALITE DE LA TERRE	10					
Très bonne		3	3	2	5	4
Bonne		2	2	2	4	3
Moyenne		1	1	1	3	2
Passable		0	0	0	1	1
II – ARROSAGE	8					
ASA sous pression		3	3	2	3	3
ASA gravitaire		2	2	1	2	2
Forage réglementé		2	2	1	1	2
Néant		0	0	0	0	0
III – ABRIS (NATURELS)	4					
Très efficace		4	3	3	-	-
Moyennement efficace		2	2	2	-	-
Peu efficace		1	1	1	-	-
Néant		0	0	0	-	-
IV – ETAT DES PLANTATIONS ET CULTURES	6					
Excellent état		-	-	3	-	1
État moyen		-	-	2	-	0
Passable		-	-	0	-	0
V- ECOULEMENT DES EAUX	4					
Assuré		3	3	3	1	2
Moyen		2	1	1	0	1
Inondable		-1	0	-1	-1	0
VI – EXPOSITION	4					
Bonne		2	2	2	-	-
Normale		1	1	1	-	-
Froide		0	0	0	-	-
Gélive		-1	-1	-2	-	-
VII – COMMODITÉS d'EXPLOITATION (accès pente)	2					
Bon		2	2	2	4	4
Moyen		1	1	1	3	2
Passable		0	0	0	1	1
VIII – SUPERFICIE	2					
Supérieure à 2ha		3	5	5	7	7
De 1,50 à 1,99 ha		2	4	4	6	6
De 1,00 à 1,49 ha		2	2	2	4	2
De 0,50 à 0,99 ha		1	0	0	0	1

ARRETE PREFECTORAL fixant le montant du fermage, les minima et maxima pour les fermages exprimés en monnaie et en denrées, ainsi que ceux des bâtiments d'exploitation et d'habitation.

ANNEXE 2 – ZONAGE POUR LES LOYERS MAISON D'HABITATION



ZONE 1

ALÉNYA, ARGELÈS-SUR-MER, BAGES, BAHO, BAIXAS, BANYULS-SUR-MER, BOMPAS, CABESTANY, CANET-EN-ROUSSILLON, CANOHÈS, CERBÈRE, CÉRET, CLAIRA,	COLLIOURE, CORNEILLA-DEL- VERCOL, ELNE, ESPIRA-DE-L'AGLY, LATOUBAS-ELNE, LE BARCARÈS, LE BOULOU, LE SOLER, MILLAS, MONTECOT, PALAU-DEL-VIDRE, PERPIGNAN, PEYRESTORTES,	PÉZILLA-LA-RIVIÈRE, PIA, POLLESTRES, PORT-VENDRES, RIVESALTES, SAINT-ANDRÉ, SAINT-CYPRIEN, SAINT-ESTÈVE, SAINT-FÉLIU-D'AMONT, SAINT-FÉLIU-D'AVALL, SAINT-HIPPOLYTE, SAINT-LAURENT-DE-LA- SALANQUE,	SAINT-NAZAIRE, SAINTE-MARIE, SALEILLES, THÉZA, THUIR, TORREILLES, TOULOUGES, VILLENEUVE-DE-LA- RAHO VILLELONGUE-DE-LA- SALANQUE, VILLENEUVE-LA-RIVIÈRE
---	---	--	---

ZONE 2

ALBERE (L') AMELIE LES BAINS PALALDA ANGLES (LES) ANGOUSTRINE- VILLENEUVE LES ESCALDES BAIXAS BANYULS DELS ASPRES	DORRES EGAT ENVEITG ERR ESPIRA DE L'AGLY ESTAVAR EYNE FONT ROMEU ODEILLO VIA	MONT LOUIS MONTALBA LE CHATEAU MONTAURIOL MONTESQUIEU NAHUJA NEFIACH OMS ORTAFFA OSSEJA	SALSLES LE CHATEAU SOREDE ST ANDRE ST FELIU D'AMONT ST GENIS DES FONTAINES ST HIPPOLYTE ST JEAN LASSEILLE ST JEAN PLA DE CORTS
---	--	---	--

ZONE 2

BOLQUERE	FONTRABIOUSE	PALAU DE CERDAGNE	ST MICHEL DE LLOTES
BOULE D'AMONT	FORMIGUERES	PALAU DEL VIDRE	ST PIERRE DELS
BOULETERNERE	FOURQUES	PASSA	FORCATS
BOURG MADAME-	ILLE SUR TET	PERTHUS	STE COLOMBE
CALDEGAS	LA LLAGONNE	PONTEILLA	STE LEOCADIE
BROUILLA	LAROQUE DES ALBERES	PORTA	TARGASSONNE
CABANASSE	LATOUR DE CAROL	PORTE PUYMORENS	TERRATS
CAIXAS	LE BOULOU	PRADES	THUIR
CALCE	LES CLUSES	PRUNET ET BELPUIG	TORDERES
CALMEILLES	LLAURO	PUYVALADOR	TRESSERRE
CAMELAS	LLO	REAL	TROUILLAS
CASEFABRE	LLUPIA	REYNES	UR
CASES DE PENE	MATEMALE	RODES	VALCEBOLLERE
CASTELNOU	MAUREILLAS	SAILLAGOUSE	VILLELONGUE DELS
CERET	MILLAS		MONTS
CORBERE			VILLEMOLAQUE
CORBERE LES CABANES			VIVES
CORNEILLA LA RIVIERE			

ZONE 3

ANSIGNAN	ESTAGEL	MONTBOLO	SERDINYA
ARBOUSSOLS	ESTOHER	MONTFERRER	SERRALONGUE
ARLES SUR TECH	EUS	MONTNER	SOUANYAS
AYGUATEBIA TALAU	FEILLUNS	MOSSET	SOURNIA
BAILLESTAVY	FENOUILLET	NOHEDES	ST ARNAC
BASTIDE (LA)	FILLOLS	NYER	ST LAURENT DE
BELESTA	FINESTRET	OLETTE	CERDANS
CAMPOME	FONTPEDROUSE	OPOUL PERILLOS	ST MARSAL
CAMPOUSSY	FOSSE	OREILLA	ST MARTIN DE
CANAVEILLES	FUILLA	PEZILLA DE CONFLENT	FENOUIL.
CARAMANY	GLORIANES	PLANES	ST PAUL DE FENOUILLET
CASSAGNES	JOCH	PLANEZES	TAILLET
CASTEIL	JUJOLS	PRATS DE MOLLO LA PR.	TARERACH
CATLLAR	LAMANERE	PRATS DE SOURNIA	TAULIS
CAUDIES DE	LANSAC	PRUGNANES	TAURINYA
FENOUILLEDES	LATOUR DE FRANCE	PY	TAUTAVEL
CAUDIES/C	LE TECH	RABOUILLET	THUES ENTRE VALLS
CLARA	LE VIVIER	RAILLEU	TREVILLACH
CODALET	LESQUERDE	RASIGUERES	TRILLA
CONAT	LOS MASOS	RIA SIRACH	URBANYA
CORNEILLA DE	MANTET	RIGARDA	VALMANYA
CONFLENT	MARQUIXANES	SAHORRE	VERNET LES BAINS
CORSAVY	MAURY	SANSA	VILLEFRANCHE DE
COUSTOUGES	MOLITG LES BAINS	SAUTO	CONFLENT
ESCARO			VINCA
ESPIRA DE CONFLENT			VINGRAU
			VIRA

ARRETE PREFECTORAL fixant le montant du fermage, les minima et maxima pour les fermages exprimés en monnaie et en denrées, ainsi que ceux des bâtiments d'exploitation et d'habitation.

ANNEXE 3 – GRILLE DE NOTATION POUR LES BATIMENTS D'HABITATION LOUES DANS LE CADRE DU STATUT DU FERMAGE

Rappel : conformément à l'art. 4.1, Seuls les bâtiments répondant aux normes d'habitation fixées par le décret n°68-976 du 09/11//1968 relatif à l'amélioration de l'habitat et par le décret n°2002-120 du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, peuvent faire l'objet d'une location dans le cadre du statut du fermage.

Descriptif		Notation	Notation retenue par les parties
CRITERES D'ENTRETIEN ET DE CONSERVATION			
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	7 à 9	
MOYEN	Murs ou charpentes présentant des fissures ou des déformations mineures	6 à 3	
MEDIOCRE		1 à 2	
TOITURE			
TRES BON	Neuve	10	
BON	En parfait état d'étanchéité. Présence de gouttières et de conduites d'eaux pluviales en bon état.	7 à 9	
MOYEN	Bon état d'étanchéité. Présence ou non de gouttières et de conduites d'eaux pluviales en mauvais état.	6 à 3	
MEDIOCRE		1 à 2	
MENUISERIES			
TRES BON	Menuiseries neuves (minimum doubles vitrages et isolation aux normes)	10	
BON	Bon état de fonctionnement, double vitrage et peintures extérieures de moins de 9 ans	7 à 9	
MOYEN	Peintures extérieures de plus de 9 ans ou étanchéité aux grosses pluies non assurée ou simple vitrage	6 à 3	
MEDIOCRE		1 à 2	
ENDUIT INTERIEUR			
TRES BON	Neuf ou en très bon état	10	
BON	Enduit en bon état	7 à 9	
MOYEN	Enduit présentant quelques dégradations	6 à 3	
MEDIOCRE	Enduits en mauvais état ou murs ou cloisons fissurés	1 à 2	
CARRELAGE ET SOL			
TRES BON	Neuf	10	
BON	Sol uni, propre et d'entretien facile	7 à 9	
MOYEN	Sol présentant des ondulations ou différences de niveaux entre les pièces augmentant les difficultés d'entretien	6 à 3	
MEDIOCRE	Sol présentant des tassements ou absence de carrelage ou de sol cimenté permettant la pose d'un revêtement	0 à 2	

CRITERES DE CONFORT			
ELECTRICITE***			
TRES BON	Neuf et aux normes en vigueur	9 à 10	
BON	Installation en bon état général (nombre de prises et de lampes minimum assuré dans chaque pièce)	5 à 8	
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	
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	
CRITERES SUPPLEMENTAIRES			
Exposition		+4	
Proximité des services		+4	
Piscine		+2	
Totaux		20 à 100	

*** Électricité : au minimum en bon état d'usage et de fonctionnement et d'une utilisation en toute sécurité.

- 1ère tranche – état mauvais :de 20 à 45 points
- 2ème tranche – état bon : de 46 à 75 points
- 3ème tranche – état très bon : de 76 à 100 points

