

**Variation des maxima et des minima pour l'année 2010
et fixant l'actualisation des valeurs locatives
des terres nues et des bâtiments d'exploitation
dans le cadre des nouveaux baux ruraux
ou à renouveler**

Arrêté préfectoral n° 2010273-20 du 30 septembre 2010

Le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, Chevalier de la Légion d'Honneur,

Vu le code rural et notamment les articles L 411-11, R 411-1-1 et R 411-9-10,

Vu les articles 61 et 62 de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche n°2010-874 du 27 juillet 2010,

Vu le Décret n° 2010-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et ses composantes,

Vu l'arrêté du 27 septembre 2010 constatant pour 2010 l'indice national des fermages,

Vu l'arrêté préfectoral 2009-271-29 du 28 septembre 2009 constatant l'indice départemental des fermages et sa variation pour l'année 2009,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2010-4-15 du 04 janvier 2010 donnant délégation de signature au Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ;

Sur la proposition de M. le Secrétaire Général de la Préfecture des Pyrénées-Atlantiques ;

A R R E T E

Article premier. L'indice national des fermages est constaté pour 2010 à la valeur 98,37

Cet indice est applicable pour les échéances annuelles du 1^{er} Octobre 2010 au 30 Septembre 2011.

La variation de cet indice par rapport à l'année précédente est de - 1,63 %

Article 2. A compter du 1^{er} Octobre 2010 et jusqu'au 30 Septembre 2011, les maxima et les minima pour la polyculture sont fixés aux valeurs suivantes, actualisées sur la base de l'indice national des fermages, valeur 98,37 : (Prix annuel pour 1 hectare de terre)

Zone n° 1 : Vallées de l'Adour, du Gave d'Oloron et du Gave de Pau :

Catégories	Maxima en euros	Minima en euros
Exceptionnelle	197,52	159,72
1 ^{re} catégorie	159,72	142,45
2 ^{me} catégorie	142,45	125,85
3 ^{me} catégorie	125,85	108,92
4 ^{me} catégorie	108,92	84,64

Zone n° 2 : Coteaux du Béarn, Vic-Bilh, Chalosse :

Catégories	Maxima en euros	Minima en euros
Exceptionnelle	177,86	142,45
1 ^{re} catégorie	142,45	125,54
2 ^{me} catégorie	125,54	108,98
3 ^{me} catégorie	108,98	93,02
4 ^{me} catégorie	93,02	70,64

Zone n° 3 : Côte Basque, Coteaux Basques et Coteaux entre les Gaves moins les communes classées en zone de montagne (annexe II de l'arrêté 98.D.2178) :

Catégories	Maxima en euros	Minima en euros
Exceptionnelle	158,00	125,85
1 ^{re} catégorie	125,85	108,92
2 ^{me} catégorie	108,92	93,02
3 ^{me} catégorie	93,02	76,78
4 ^{me} catégorie	76,78	62,23

Zone n° 4 : Montagnes du Béarn et du Pays-Basque plus les communes classées ou partiellement classées en zone de montagne (annexe II de l'arrêté 98.D.2178) :

Catégories	Maxima en euros	Minima en euros
Exceptionnelle	135,78	119,70
1 ^{re} catégorie	119,70	102,61
2 ^{me} catégorie	102,61	85,51
3 ^{me} catégorie	85,51	59,87
4 ^{me} catégorie	59,87	39,32

Dans chacune de ces quatre zones, les exploitations agricoles sont réparties en cinq catégories définies en fonction des critères suivants :

Pour les zones I, II et III :

- Catégorie exceptionnelle : Terres d'excellente qualité agronomique, irriguées ou ne nécessitant pas d'irrigation, drainées ou ne nécessitant pas de drainage, de très bonne configuration.
- 1^{re} catégorie : Bonnes terres profondes de vallée ou de coteaux fertiles, même en légère pente, et de bonne configuration.
- 2^{me} catégorie : Terres mécanisables de qualité agronomique moyenne, peu caillouteuses, saines, de configuration régulière.
- 3^{me} catégorie : Terres mécanisables de qualité agronomique passable, peu fertiles, caillouteuses ou de configuration irrégulière, ou riveraines de bois.

- 4^{me} catégorie : Terres non mécanisables, pauvres ou excessivement caillouteuses, ou très humides sans possibilité de drainage, ou parcelles en forte pente.

Pour la zone IV (zone montagne) :

- Catégorie exceptionnelle : Terres saines, labourables, plates ou de faible pente, exposition ensoleillée, sans obstacle au labour, d'une surface d'au moins 1 hectare d'accès facile.
- 1^{re} catégorie : Terres saines, labourables, moyennement ensoleillées, mécanisables avec les matériels courants actuels.
- 2^{me} catégorie : Terres mécanisables, non labourables du fait de leur déclivité, constituant de bonnes prairies où la flore peut être régénérée mécaniquement, sans affleurement de roche et sans mouillères.
- 3^{me} catégorie : Bonnes prairies permanentes exploitables seulement avec du matériel spécifique montagne.
- 4^{me} catégorie : Pacages et parcours pâturables.

Ces critères sont applicables à chaque parcelle de l'exploitation.

Remarque relative à la valeur locative des landes :

Sur une exploitation donnée, la valeur locative d'un hectare de lande, susceptible d'être mis en culture, est égale au cinquième de la valeur locative moyenne d'un hectare de terre de ladite exploitation.

Article 3. Le cours moyen des vignes A.O.C. devant servir de base de calcul pour la valeur locative des terrains plantés en vignes est le suivant :

- A.O.C. Béarn : 79 €/HI
- Jurançon doux : 244 €/HI
- Jurançon sec : 119 €/HI
- Madiran : 111 €/HI
- Pacherenc doux : 238 €/HI
- Pacherenc sec : 81 €/HI
- Irouléguay : 164 €/HI

Article 4. Loyer des bâtiments d'habitation. :

Le loyer de référence du contrat est actualisé, chaque année, selon la variation de l'Indice de Référence des Loyers publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), chaque trimestre, à la date de signature du bail ou à défaut, à la date d'entrée dans les lieux :

Actualisation des prix 2010 avec l'Indice de Référence des Loyers du 2^{me} trimestre 2010 : + 0, 57 %

Article 5. : Majorations et minorations de la valeur locative de base

En application de l'article L 411-11 du Code Rural, des majorations et minorations peuvent intervenir, en fonction de divers éléments, qui, partant de cette valeur locative de base, permettent, dans chaque cas, de déterminer les valeurs maxima et minima à l'hectare qui ne doivent pas être dépassées.

1° Durée du bail

a) Majorations

- Bail de 12 ans + 3 %
- Bail de 15 ans + 6 %
- Baux à long terme de 18 ans.....+10 %
- Baux à long terme de 25 ans.....+15 %

b) Minorations

- En cas de reprise au cours du premier bail
 - Reprise à 3 ans..... -15 %
 - Reprise à 6 ans..... - 10 %
- En cas de reprise au cours du premier renouvellement
 - Reprise à 3 ans..... - 8 %
 - Reprise à 6 ans..... -5 %

En outre, lorsque sera introduite dans le bail la clause de reprise à la fin de la 6^{me} année prévue au 1^{er} alinéa de l'article L 411-6 du Code Rural, la minoration de 5 % sera effective dès la première année du renouvellement. Si la reprise n'est pas notifiée au preneur dans les délais prévus par l'alinéa 3 de cet article, la minoration disparaît, sans effet rétroactif.

2° Assainissement (par parcelle ou îlot de culture)

Majoration pour réseau d'assainissement rationnel et efficace +10 %

(lorsque ce critère n'a pas déjà été pris en compte dans la détermination de la catégorie).

3° Irrigation (par parcelle ou îlot de culture)

Majoration pour système d'irrigation rationnel et efficace +15 %

(lorsque ce critère n'a pas déjà été pris en compte dans la détermination de la catégorie).

4° Aménagements fonciers ou investissements exécutés par le bailleur dans le cadre d'une Association Syndicale et améliorant l'exploitation ainsi que les investissements réalisés en application de l'article 175 du Code Rural :

Le montant du fermage en cours sera augmenté d'une rente fixée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux compte tenu notamment des dépenses supportées par le bailleur (article R 411-9 du Code Rural) .

5° Cultures spécialisées

Lorsqu'il est de notoriété publique qu'une parcelle (ou plusieurs) du bien loué a vocation de porter une culture spécialisée, et la porte effectivement, une majoration de la valeur locative de base peut être appliquée pour cette parcelle suivant barème ci-dessous :

- Vignes AOC 20 à 40 %
- Vignes C.C 10 à 20 %
- Cultures maraîchères 10 à 20 %
- Cultures florales..... 10 à 20 %
- Pépinières 5 à 10 %
- Cultures fruitières 5 à 10 %

Article 6. : Définitions du corps de ferme en application de l'article L 411-3 du Code Rural.

Est considéré comme « corps de fer^{me} » toute exploitation comportant des bâtiments à usage agricole permanent et dont la superficie agricole utile a un minimum de quatre hectares en polyculture.

Les parcelles isolées, sans bâtiments d'exploitation, d'une superficie inférieure à cinquante ares dans les communes classées en zone de montagne et un hectare dans le reste du

département, et ce pour la polyculture, ne sont pas soumises à toutes les dispositions du statut du fermage.

Dans tous les cas, pour le calcul de la superficie des cultures spécialisées, il sera fait application des coefficients d'équivalence définis par le schéma directeur départemental des structures agricoles.

Pour toutes les parcelles et corps de ferme entrant dans le champ d'application du statut du fermage, les contrats de baux ruraux doivent être rédigés par écrit. A défaut d'écrit, les baux conclus verbalement sont censés faits, dorénavant, selon les dispositions de l'article L 411-4 du Code Rural et répondre aux dispositions du présent arrêté.

Article 7. Le secrétaire général des Pyrénées-atlantiques, 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 et des informations du département des Pyrénées-atlantiques.

Fait à Pau, le 30 septembre 2010
Pour le préfet et par délégation,
le directeur départemental
des territoires et de la mer
François GOUSSÉ
