



**PRÉFET  
DES PYRÉNÉES-  
ATLANTIQUES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires et de la mer  
Service Agriculture**

**Arrêté préfectoral n° 64 - 2025 - 08 - 28 - 00009**

**constatant la variation des maxima et des minima pour l'année 2025 et fixant  
l'actualisation des valeurs locatives des terres nues et des bâtiments d'exploitation dans  
le cadre des nouveaux baux ou à renouveler**

**Le Préfet des Pyrénées-Atlantiques  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

**VU** le code rural et de la pêche maritime, et notamment les articles L 411-11, R 411-9-1 à R 411-9-3,

**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 ministre de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire du 22 juillet 2025 constatant pour l'année 2025 l'indice national des fermages,

## **ARRÊTE**

### **Article premier :**

L'indice national des fermages est constaté pour 2025 à la valeur de 123,06.

Cet indice est applicable pour les échéances du 1<sup>er</sup> octobre 2025 au 30 septembre 2026.

La variation de cet indice par rapport à l'année précédente est de : **+ 0,42 %**.

**Article 2 : À compter du 1<sup>er</sup> octobre 2025 et jusqu'au 30 septembre 2026, les maxima et les minima pour la polyculture sont fixés aux valeurs suivantes, actualisées sur la base de l'indice des fermages, valeur 123,06 : (Prix annuel pour 1 hectare de terre)**

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

Catégories	Maxima en euros	Minima en euros
Exceptionnelle	246,88	199,83
1ère catégorie	199,83	178,21
2ème catégorie	178,21	157,45
3ème catégorie	157,45	135,78
4ème catégorie	135,78	105,89

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

Catégories	Maxima en euros	Minima en euros
Exceptionnelle	222,97	178,21
1ère catégorie	178,21	157,08
2ème catégorie	157,08	136,34
3ème catégorie	136,34	116,36
4ème catégorie	116,36	88,34

**Zone n° 3 : Côte Basque, Coteaux Basques et Coteaux entre les Gaves moins les communes classées en zone montagne**

Catégories	Maxima en euros	Minima en euros
Exceptionnelle	204,61	157,45
1ère catégorie	157,45	136,29
2ème catégorie	136,29	116,38
3ème catégorie	116,38	96,08
4ème catégorie	96,08	77,87

**Zone n° 4 : Montagnes du Béarn et du Pays-Basque plus les communes classées ou partiellement classées en zone de montagne**

Catégories	Maxima en euros	Minima en euros
Exceptionnelle	173,33	149,75
1ère catégorie	149,75	128,38
2ème catégorie	128,38	107
3ème catégorie	107	74,91
4ème catégorie	74,91	50,27

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

**Pour les zones 1, 2 et 3 :**

- **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.
- **1ère catégorie** : Bonnes terres profondes de vallée ou de coteaux fertiles, même en légère pente, et de bonne configuration.
- **2ème catégorie** : Terres mécanisables de qualité agronomique moyenne, peu caillouteuses, saines, de configuration régulière.
- **3ème catégorie** : Terres mécanisables de qualité agronomique passable, peu fertiles, caillouteuses ou de configuration irrégulière, ou riveraines de bois.
- **4ème catégorie** : Terres non mécanisables, pauvre ou excessivement caillouteuses, ou très humides sans possibilité de drainage, ou parcelles en forte pente.

**Pour la zone 4 :**

- **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.
- **1ère catégorie** : Terres saines, labourables, moyennement ensoleillées, mécanisables avec les matériels courants actuels.
- **2ème 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.
- **3ème catégorie** : Bonnes prairies permanentes exploitables seulement avec du matériel spécifique montagne.
- **4ème 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 :

AOC Béarn : 79 €/hl  
Jurançon doux : 244 €/hl  
Jurançon sec : 119 €/hl  
Madiran : 111 €/hl  
Pacherenc doux : 238 €/hl  
Pacherenc sec : 81 €/hl

**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 Études Économiques (INSEE), chaque trimestre, à la date de signature du bail ou à défaut, à la date d'entrée dans les lieux :

**Actualisation des prix 2025 avec l'Indice de Référence des Loyers du 2<sup>e</sup> trimestre 2025 : + 1,04 %**

**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<sup>ème</sup> année prévue au 1<sup>er</sup> 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 à porter une culture spécialisée, et la porte effectivement, une majoration de la valeur locative de base peut être appliquée pour cette parcelle suivant le barème ci-dessous :

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 ferme » 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'équivalences définies par l'arrêté préfectoral n°64-2016-09-29-002 du 29 septembre 2016 fixant la surface minimale d'assujettissement pour le département des Pyrénées-Atlantiques.

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. À défaut d'écrit, les baux conclus verbalement sont censés être faits, dorénavant, selon les dispositions de l'article L 411-4 du Code Rural et répondre aux dispositions du présent arrêté.

### **Article 7 :**

Le présent arrêté abroge et remplace l'arrêté préfectoral n° 64-2024-09-03-00001 en date du 03 septembre 2024 constatant la variation des maxima et des minima pour l'année 2024.

### **Article 8 :**

Le Préfet des Pyrénées-Atlantiques et 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 de la Préfecture.

Pau, le 28 AOUT 2025

Pour le Préfet et par subdélégation,  
Le Directeur départemental adjoint,

Gilles PAQUIER