

## GUIDE DE CALCUL DES VALEURS LOCATIVES DES SURFACES EN ALPAGES

Le calcul de la valeur locative d'un alpage nécessite :

- 1) Une sortie sur le terrain permettant de parcourir l'alpage dans son intégralité
- 2) De s'entourer d'experts (alpagiste sortant, experts foncier, services pastoraux ...) dont au moins un connaît l'alpage
- 3) De travailler avec des supports adéquats : carte IGN, photos aériennes ... permettant de localiser précisément le contour de l'alpage et les parcelles cadastrales
- 4) Un découpage en secteur : versant, pente ...
- 5) La détermination de la superficie exploitable :
  - Pour les surfaces > 2500 m : la location est gratuite. Si l'ensemble des surfaces louées est > à 2500m : la valeur locative est à déterminer après expertise des caractéristiques et de l'utilisation de l'alpage.
  - Les surfaces en friches, rochers, glaciers et autres natures non productives ont une valeur locative nulle ainsi que les superficies inatteignables (pente raide, secteurs délaissés ...) et les périmètres de protection immédiat des captages.
  - Lors de la présence de surfaces d'alpage dans un périmètre rapproché de protection de captage, ou de surfaces en couvert boisé ou avec protection de biotope, des contraintes supplémentaires existent (passage rapide des animaux ; densité d'animaux réduite : période plus courte ou imposée de pâturage ; pâturage des génisses uniquement ; dislocation par rapport à une unité fonctionnelle etc.), dans ce cas, les parties conviennent d'un commun accord de la moins-value à intégrer dans la valeur locative ainsi calculée.
  - Dans la mesure où l'utilisation de l'alpage a fait l'objet d'un diagnostic pastoral, la cohérence entre la valeur locative déterminée et les valeurs du diagnostic doit être vérifiée. Il conviendra d'utiliser ces informations et de les compléter au besoin.
- 6) L'application de la grille (s'entourer des personnes qui ont suivi le processus dans son ensemble) qui permet de déterminer le nombre de points par secteur par hectares. Attention : si présence d'un chalet = valeur locative propre en supplément.  
Pour le calcul, se référer à l'arrêté préfectoral fixant les dispositions applicables aux baux ruraux et aux conventions pluriannuelles de pâturages en Savoie (version en vigueur : DDT/SPADR N° )
  - L'article 9 1°) si le chalet répond aux normes de confort standard actuelles
  - L'article 20 2 °) pour les chalets sans confort
- 7) Multiplier le nombre de point par la valeur du point par hectares et par secteur
- 8) Majorer le total de 25 % si bail à ferme

***mise à jour : 24/07/2017***

**Exemple n° 1 : alpage communal / chalet privé / ovins viande / 2 secteurs : Sud Est = 90 Ha exploitables et Nord = 33 Ha exploitables, soit 123 Ha exploitables en totalité**

**1) Alpage global = 123 Ha exploitables**

Caractéristiques globales de l'alpage	Favorables		Moyennes		Défavorables		Points attribués	Commentaires
		points/ha		points/ha		points/ha		
Production bovine, équine, ovine, caprine	laitière	2	viande	1	sans production	0	1	Production = ovins viande
Étagement des prairies grasses et moyennes	+ 300 m	2	de 300 m à 150 m	1	- 150 m ou morcelé	0	0	Présence de pelouses (pas de prairies) Conditions cumulatives : si présence de prairies grasses et moyennes on attribue des points pour l'étagement. Dans le cas contraire 0 point.

**Total annuel par hectare productif 1 point x 1.20 x 123Ha = 148 euros**

**2) Secteur 1 : Sud Est = 90 Ha exploitables**

Caractéristiques par secteur	Très bonnes		Bonnes		Faibles		Mauvaises		Points attribués	Commentaires
		points		points		points				
Altitude	de 1400 m à 1700 m	1,5	de 1700 m à 2000 m	1	de 2000 m à 2500 m	0,5	> 2500 m	*	0.5	Superficies au-delà de 2500 mètres non prises en compte
Exposition selon altitude	endroit < 2500 m	1	intermédiaire < 2500 m	0,7	envers < 2500 m	0,5	> 2500 m	*	0.7	Envers = orientation Nord / Endroit = dominante sud Soit pour le secteur 1 : Intermédiaire
Pente selon altitude	- 15 % < 2500 m	1,5	de 15 à 30 % < 2500 m	1	+ 30 % < 2500 m	0	> 2500 m	*	0.3	80 % de pente à +30 % et 20 % à - 15 %
Précocité du quartier du bas	avant 20 juin	1,5	entre 20 et 30 juin	1	après 30 juin	0,5	autres quartiers	0	1	
Accès	route goudronnée	4	piste facile (camion, véhicule de tourisme)	2	piste difficile (4 X 4)	1	sentier	0	0	Sentier muletier
Eau pour le troupeau (hors aménagements)	abondante et répartie	2,5	abondante ou répartie	1,5	manque périodique	1	absente	0	0	Une seule source inaccessible et ayant nécessité des aménagements par le preneur alimentaire l'alpage
Nature de la végétation	prairie - grasse - moyenne	5 3	prairie - nivale - maigre	2 1	lande ouverte	0,5	autre végétation	*	1.5	50% = prairie maigre / 50 % = prairie nivale
Aménagement pour le troupeau: - contention - plate-forme de traite - abreuvement	trois critères	3	deux critères	2	un critère	1	pas d'aménagement	0	0	Canalisation eau + bacs financés par le preneur
Chalet d'alpage (temps de déplacement sur le secteur -en véhicule si possible- entre salle de traite mobile et bâtiment de fabrication)	< 30 minutes	2	entre 30 et 60 minutes	1,5	> 60 minutes	1	absent	0	0	Chalet privé

**Total annuel par hectare productif : 4 x 1.20 x 90 Ha = 432 euros**

### 3) Secteur 2 : Nord =33 Ha exploitables

Caractéristiques par secteur	Très bonnes points		Bonnes points		Faibles points		Mauvaises		Points attribués	Commentaires
Altitude	de 1400 m à 1700 m	1,5	de 1700 m à 2000 m	1	de 2000 m à 2500 m	0,5	> 2500 m	*	0.5	
Exposition selon altitude	endroit < 2500 m	1	intermédiaire < 2500 m	0,7	envers < 2500 m	0,5	> 2500 m	*	0.5	Envers
Pente selon altitude	- 15 % < 2500 m	1,5	de 15 à 30 % < 2500 m	1	+ 30 % < 2500 m	0	> 2500 m	*	0	+ 30 %
Précocité du quartier du bas	avant 20 juin	1,5	entre 20 et 30 juin	1	après 30 juin	0,5	autres quartiers	0	0	
Accès	route goudronnée	4	piste facile (camion, véhicule de tourisme)	2	piste difficile (4 X 4)	1	sentier	0	0	Sentier muletier
Eau pour le troupeau (hors aménagements)	abondante et répartie	2,5	abondante ou répartie	1,5	manque périodique	1	absente	0	0	Une seule source inaccessible et ayant nécessité des aménagements par le preneur alimente l'alpage
Nature de la végétation	prairie - grasse - moyenne	5 3	prairie - maigre - nivale	1 2	lande ouverte	0,5	autre végétation	*	1.125	50% = lande / 50 % = prairie nivale – 10 % d'abattement pour autre végétation
Aménagement pour le troupeau: - contention - plate-forme de traite - abreuvement	trois critères	3	deux critères	2	un critère	1	pas d'aménagement	0	0	
Chalet d'alpage (temps de déplacement sur le secteur -en véhicule si possible- entre salle de traite mobile et bâtiment de fabrication)	< 30 minutes	2	entre 30 et 60 minutes	1,5	> 60 minutes	1	absent	0	0	Chalet privé

**Total annuel par hectare productif : 2.125 x1.20 x 33Ha = 84 euros**

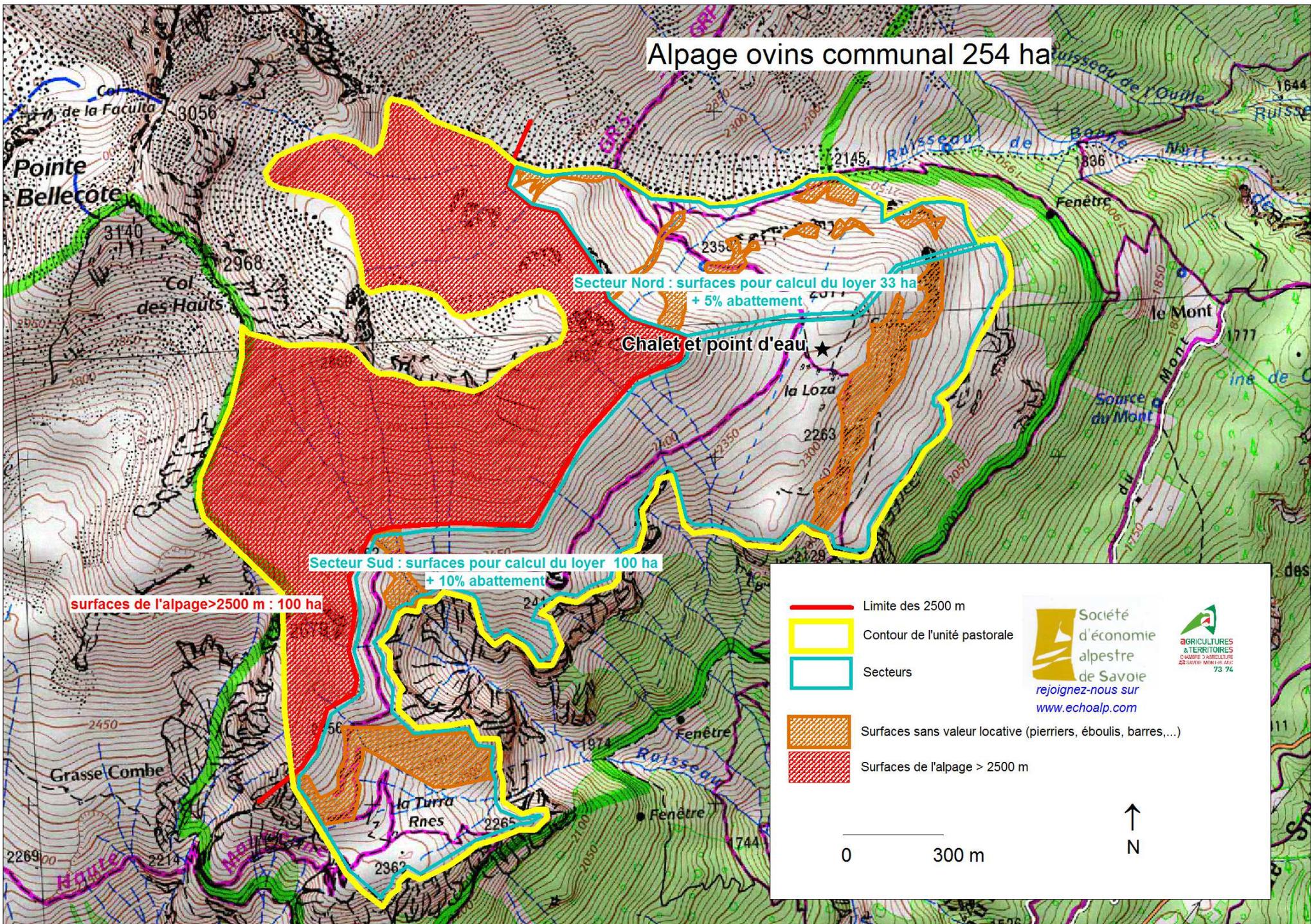
### 4) Total

**Total : 148 + 432 + 84 = 664 euros**

**Loyer pour l'alpage loué par convention pluriannuelle de pâturage = 664 euros**

**Loyer pour l'alpage loué par bail à ferme (+ 25 %) = 830 euros**

# Alpage ovins communal 254 ha



Secteur Nord : surfaces pour calcul du loyer 33 ha  
+ 5% abattement

Secteur Sud : surfaces pour calcul du loyer 100 ha  
+ 10% abattement

surfaces de l'alpage > 2500 m : 100 ha

- Limite des 2500 m
- Contour de l'unité pastorale
- Secteurs
- Surfaces sans valeur locative (pierriers, éboulis, barres,...)
- Surfaces de l'alpage > 2500 m

0 300 m

↑ N

Société d'économie alpestre de Savoie  
rejoignez-nous sur [www.echoalp.com](http://www.echoalp.com)

AGRICULTURES & TERRITOIRES  
CHAMBE 73000  
COURMAYEUR 73100  
MONTMELAN 73200  
73 74

**Exemple n° 2 : alpage privé / chalet logement / vaches laitières / un secteur : 62 Ha exploitables en totalité**

**1) Alpage global : 62 Ha exploitables**

Caractéristiques globales de l'alpage	Favorables		Moyennes		Défavorables		Points attribués	Commentaires
		points/ha		points/ha		points/ha		
Production bovine, équine, ovine, caprine	laitière	2	viande	1	sans production	0	2	
Étagement des prairies grasses et moyennes	+ 300 m	2	de 300 m à 150 m	1	- 150 m ou morcelé	0	2	

**Total annuel par hectare productif 4 points x 1.20 x 62 Ha = 298 euros**

**2) Secteur 1 : 62 Ha exploitables**

Caractéristiques par secteur	Très bonnes		Bonnes		Faibles		Mauvaises		Points attribués	Commentaires
		points		points		points				
Altitude	de 1400 m à 1700 m	1,5	de 1700 m à 2000 m	1	de 2000 m à 2500 m	0,5	> 2500 m	*	1	1700 à 2100 mètres
Exposition selon altitude	endroit < 2500 m	1	intermédiaire < 2500 m	0,7	envers < 2500 m	0,5	> 2500 m	*	0.7	Exposition intermédiaire : orientation Est
Pente selon altitude	- 15 % < 2500 m	1,5	de 15 à 30 % < 2500 m	1	+ 30 % < 2500 m	0	> 2500 m	*	1	15 à 30 % en moyenne à l'échelle de l'alpage
Précocité du quartier du bas	avant 20 juin	1,5	entre 20 et 30 juin	1	après 30 juin	0,5	autres quartiers	0	1	
Accès	route goudronnée	4	piste facile (camion, véhicule de tourisme)	2	piste difficile (4 X 4)	1	sentier	0	2	
Eau pour le troupeau	abondante et répartie	2,5	abondante ou répartie	1,5	manque périodique	1	absente	0	1	Manque périodique
Nature de la végétation	prairie - grasse - moyenne	5 3	Prairie 1) nivale 2) maigre	2 1	lande ouverte	0,5	autre végétation	*	4	Présence de végétation grasse et de végétation moyenne
Aménagement pour le troupeau: - contention - plate-forme de traite - abreuvement	trois critères	3	deux critères	2	un critère	1	pas d'aménagement	0	1	Un captage aménagé
Chalet d'alpage (temps de déplacement sur le secteur -en véhicule si possible- entre salle de traite mobile et bâtiment de fabrication)	< 30 minutes	2	entre 30 et 60 minutes	1,5	> 60 minutes	1	absent	0	0	Chalet de logement uniquement (loyer calculé à part)

**Total annuel par hectare productif (de ce secteur) : 11,7 points x 1.20 x 62 Ha = 871 euros**

### 3) Total

Total : 298 + 871 = 664 euros

Loyer pour l'alpage loué par convention pluriannuelle de pâturage = 1169 euros

Loyer pour l'alpage loué par bail à ferme (+ 25 %) = 1461 euros

