



**PRÉFET  
DE LA SAVOIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction  
Départementale  
des Territoires (DDT)

Service politique agricole et développement rural  
Unité Foncier, Pastoralisme, Structures

**Arrêté préfectoral n°2023-1067**

fixant les dispositions applicables aux baux ruraux et aux conventions pluriannuelles de  
pâturages en Savoie

Le préfet de la Savoie  
Chevalier de l'ordre national du Mérite  
Chevalier des Palmes académiques

- Vu le code rural et de la pêche maritime, et notamment les articles L 411-3, L 411-11, R 411-9-1 à R 411-9-3 et L 481-1 ;
- Vu la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ;
- Vu la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne ;
- Vu la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux ;
- Vu le décret n° 2010-178 du 23 février 2010 relatif à la création d'un réseau de données dénommé réseau d'information comptable agricole – RICA France ;
- 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 préfectoral du 5 octobre 1995 fixant les zones du département de la Savoie dans lesquelles les dispositions de l'article L 113-2 du code rural et de la pêche maritime sont applicables en dehors de la zone de montagne ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2022-1021 du 29 septembre 2022 fixant les dispositions applicables aux baux ruraux et aux conventions pluriannuelles de pâturages en Savoie,

Vu l'avis émis par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux dans sa séance du 12 septembre 2023 ;

Sur proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires,

ARRÊTE :

**TITRE I<sup>er</sup> : DROIT DE PRÉEMPTION, CORPS DE FERME, DÉROGATION**

**AU STATUT, ÉCHANGE DE PARCELLES ET CONTRAT-TYPE DE BAIL A FERME**

**Article 1<sup>er</sup>** : Le droit de préemption ne peut être exercé si, au jour où il fait connaître sa décision d'exercer ce droit, le bénéficiaire ou, dans le cas prévu au troisième alinéa de l'article L412-5 du code rural et de la pêche maritime, le conjoint, le partenaire d'un pacte civil de solidarité ou le descendant subrogé, est déjà propriétaire de parcelles représentant une superficie supérieure à 162 ha, soit trois fois le seuil de surface fixé à 54 ha dans le SDREA Auvergne-Rhône-Alpes pour la région naturelle dont dépend la Savoie.

**Article 2** : La superficie maximale des parcelles visées à l'article L 411-3 du code rural et de la pêche maritime, ne constituant pas un corps de ferme ou une partie essentielle de l'exploitation et pour lesquelles il pourra être dérogé aux dispositions des articles L 411-4 à L 411-7, L 411-11 à L 411-16 et L 417-3 du code rural et de la pêche maritime, est fixée à :

- 20 ares en polyculture-élevage
- 10 ares en cultures spéciales (viticulture, arboriculture, pépinière forestière, fruitière et d'ornement et culture horticole et maraîchère)

Il s'agit des superficies de l'ensemble des parcelles louées à un même agriculteur.

**Article 3** : Les bois, marais incultivables, rochers et landes improductives ne peuvent donner lieu au paiement d'un loyer.

La valeur locative des alpages est soumise aux dispositions du titre III du présent arrêté.

**Article 4** : Pour l'ensemble du département, le preneur pourra, pendant la durée du bail et en application de l'article L 411-39 du code rural et de la pêche maritime, effectuer les échanges de parcelles dans la limite de la moitié de la surface louée à un même bailleur.

Ces échanges ne porteront que sur la jouissance et le preneur les notifie au propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le propriétaire qui entend s'y opposer doit saisir le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du preneur. À défaut, il est réputé avoir accepté l'opération.

**Article 5** : À défaut de contrat écrit, le bail est censé fait aux clauses et conditions des contrats-type de bail à ferme annexés au présent arrêté.

**Article 6** : Les valeurs locatives\* sont indexées sur l'indice national des fermages fixé chaque année par arrêté ministériel (valeur de référence en 2009.) Il est composé :

- pour 60 % de l'évolution du revenu brut d'entreprise agricole à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq années précédentes ;
- pour 40 % de l'évolution du niveau général des prix de l'année précédente.

\* pour les cultures spéciales se référer aux articles concernés du présent arrêté.

## TITRE II : PRIX DES FERMAGES HORS ALPAGES

### CHAPITRE PREMIER : Polyculture-Élevage

**Article 7 :** Le présent article détermine la référence (base 100) des maxima et minima des valeurs locatives normales pour les parcelles nues, qui sont réactualisées chaque année, en fonction de l'indice national des fermages, dans l'arrêté préfectoral fixant les valeurs locatives des terres et bâtiments agricoles. Étant donné la diversité des sols, la valeur locative normale est déterminée selon la productivité du sol en cinq catégories pour l'ensemble du département.

Définition des catégories	Échelle en points	Valeur en €/ha 2009 (base 100)	
		Maxi	Mini
(1 point = 1,1320 €)			
<b>1ère catégorie - très bonnes terres -</b> profondes, bien constituées, sans pentes et aptes à produire de bons rendements	100	113,20	90,55
<b>2ème catégorie - bonnes terres -</b> celles auxquelles il manque un des critères fondamentaux de la 1ère catégorie : - soit bien constituées, sans pente mais peu profondes - soit profondes sans pente, mais de mauvaise constitution (argileuses, sableuses, caillouteuses), - soit profondes, bien constituées mais en pente mécanisable (labourable au tracteur).	80	90,55	67,92
<b>3ème catégorie - terres moyennes -</b> celles auxquelles il manque deux des critères fondamentaux de la 1ère catégorie : - soit profondes mais de mauvaise constitution et en pente mécanisable - soit bien constituées mais peu profondes et en pente mécanisable - soit plates mais peu profondes et mal constituées	60	67,92	33,96
<b>4ème catégorie - terres médiocres -</b> à la fois peu profondes, mal constituées et en pente	30	33,96	11,33
<b>5ème catégorie - terres mauvaises -</b> très superficielles, caillouteuses, rocheuses et en forte pente non mécanisable, ou marécageuses	10	11,33	11,33

Si l'exploitation est relativement homogène, une seule catégorie moyenne pourra être retenue.

Ces valeurs de référence (base 100) ont été fixées par l'arrêté préfectoral n°18 en date du 16 octobre 2009 fixant les minima et maxima pour le département de la Savoie pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2009 au 30 septembre 2010.

**Article 8 :** Majorations des prix des parcelles nues :

Des majorations du prix de location, fixées à l'article 7, sont appliquées de la façon suivante :

STRUCTURE PARCELLAIRE	SITUATION ET TENEMENT
0 à 5 %	0 à 5 %

- La structure parcellaire est déterminée en fonction de la dimension des parcelles, de leur forme, de leur distance par rapport au siège de l'exploitation, de leur dispersion ou morcellement.

- La situation est déterminée en fonction de l'accès des parcelles.

- Le tènement est une parcelle ou un ensemble de parcelles formant une unité culturelle d'au moins 3 ha.

**Article 9** : Lorsque l'exploitation comporte des bâtiments, leur valeur locative est fixée ainsi :

**1°) Bâtiments d'habitation :**

**a) Référence maximale de loyer :**

La référence de loyers est celle correspondant au loyer en présence de logements financés avec du prêt locatif à usage social (PLUS), applicable dans le département de la Savoie en 2008, définie par la circulaire UHC.DH2 du 4 juillet 2008 du ministère du logement et de la ville relative à la fixation du loyer maximal des conventions, annexe 1 A / tableau A / III. a) pour la zone 3, soit 4,73 € m<sup>2</sup>/mois. Ces données sont réactualisées chaque année dans l'arrêté préfectoral fixant les valeurs locatives des terres et bâtiments agricoles.

**b) Surface de référence**

La surface d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, les cloisons, les marches et les cages d'escalier, les gaines, les embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.

Pour tenir compte des particularités des logements agricoles, les annexes réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et en dehors de tout local consacré à l'exploitation sont prises en compte dans la limite de la moitié de leurs surfaces, plafonnée à 25 m<sup>2</sup>.

Ces annexes, dont l'accès est facile et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m, peuvent être des celliers, caves, buanderies, garages, débarras et combles.

**c) Classement en trois catégories A, B et C, selon les éléments de confort des logements :**

**Catégorie A :**

- isolation sol, mur, toiture bonne
- isolation portes et fenêtres bonne (double vitrage)
- assainissement collectif ou individuel non polluant
- viabilisation en eau potable froide et chaude
- équipements électriques en bon état
- cuisine en bon état
- salle de bains comprenant un lavabo avec une baignoire ou une douche
- WC intérieur
- système de chauffage confortable (chauffage central, accumulateur...)

**Catégorie B :**

- isolation sol, mur, toiture moyenne
- isolation portes et fenêtres moyenne
- assainissement collectif ou individuel non polluant
- viabilisation en eau potable froide et chaude
- équipements électriques en état moyen
- cuisine en état moyen
- salle de bains ou salle d'eau comprenant un lavabo avec baignoire ou une douche
- WC intérieur
- système de chauffage peu performant (fourneau bouilleur, convecteurs...)

**Catégorie C :**

- isolation sol, mur, toiture médiocre
- isolation portes et fenêtres médiocre (simple vitrage)
- assainissement collectif ou individuel non polluant

- viabilisation en eau potable froide et chaude
- équipements électriques en fonctionnement (sous baguette)
- pièce avec un évier
- salle d'eau comprenant une baignoire ou une douche
- WC intérieur
- système de chauffage rudimentaire (cheminée ouverte, poêle...)

#### d) Maximum et minimum par catégorie

Catégorie	Pourcentage de la valeur de référence
A	100 à 80
B	80 à 55
C	55 à 30

Les valeurs de références sont fixées par l'arrêté préfectoral annuel fixant les valeurs locatives des terres et bâtiments agricoles.

#### e) Indexation et échéances :

Les valeurs des loyers d'habitation liées à un bail agricole sont indexées chaque année à partir de l'indice de référence des loyers (IRL). Cet indice est d'ordre public et il constitue la référence pour la révision de tous les loyers d'habitation et est applicable aux baux en cours.

Les échéances, selon l'accord entre les parties, seront mensuelles, trimestrielles, semestrielles ou annuelles et à terme échu.

#### f) Travaux :

Si des travaux d'amélioration et/ou de mise aux normes sont financés par le locataire, ils ne seront pas pris en compte pour l'appréciation du confort du logement.

#### II°) Bâtiments d'exploitation :

Le fermage des bâtiments d'exploitation agricole est calculé en points attribués aux éléments de construction et d'aménagement du bâtiment selon les barèmes suivants :

Les unités de mesure sont les mètres carrés Hors Œuvre Bâti ( $m^2$  HOB), le mètre cube ( $m^3$ ), le mètre linéaire (ml), le côté (côté), l'hectolitre (hl) ou l'équipement spécifique (seau, abreuvoir, ...)

#### 1°/ Détermination du nombre de points : toute production

##### Sol

- terre battue = 0 point /  $m^2$  HOB
- béton de propreté = 1 point /  $m^2$  HOB
- plancher = 3 points /  $m^2$  HOB
- dalle béton = 3 points /  $m^2$  HOB
- carrelage (\*) = 1 point /  $m^2$  HOB

##### Murs

- ouvert = 0 point / côté
- tôles ondulées = 0,5 point / côté
- cloisons bois ou plaques nervurées = 1 point / côté
- moellons bruts = 1 point / côté
- moellons crépis peint = 1,5 point / côté
- béton banché = 1,5 point / côté
- isolation (\*) = 0,5 point / côté
- faïence (\*) = 0,5 point / côté

### Plafond

- plancher sommaire = 1 point / m<sup>2</sup> HOB
- plancher bois ou aggloméré = 2 à 3 points / m<sup>2</sup> HOB
- dalle IPN, hourdis ou pleine = 3 points / m<sup>2</sup> HOB
- isolation (\*) = 1 point / m<sup>2</sup> HOB

### Toiture

- couverture bois légère et tôles ondulées = 1 point / m<sup>2</sup> HOB
- charpente bois, couverture fibrociment ou bacs acier = 3 points / m<sup>2</sup> HOB
- charpente lamellé-collé et bacs acier = 4 points / m<sup>2</sup> HOB
- charpente métallique et bacs acier = 4 points / m<sup>2</sup> HOB
- isolation en soupente (\*) = 1 point / m<sup>2</sup> HOB

### Équipement général

- porte = 1 point / m<sup>2</sup> HOB
- fenêtre ou vasistas = 1 point / m<sup>2</sup> HOB
- équipement électrique et éclairage = 1 à 1,5 point / m<sup>2</sup> HOB
- équipement eau avec lavabo = 0 ou 1 à 1,5 point / m<sup>2</sup> HOB
- chauffage électrique = 1 point / m<sup>2</sup> HOB

(\*) correspondant à une plus-value, peut être cumulé

### **2°/ Détermination du nombre de points : spécificité élevage**

- dalle béton épaisse avec auge basse et façon pour chaîne à fumier = 4 points / m<sup>2</sup> HOB
- ouvrage en géomembrane profondeur 2,5 m 200 m<sup>3</sup> = 1,5 point / m<sup>3</sup>
- fosse à lisier circulaire préfabriqué sans couverture 240 m<sup>3</sup> = 3 points / m<sup>3</sup>
- fosse à lisier circulaire préfabriqué avec couverture 240 m<sup>3</sup> = 4 points / m<sup>3</sup>
- fosse à lisier parallélépipédique avec caillebotis 240 m<sup>3</sup> = 5 points / m<sup>3</sup>
- cuve béton étanche 60 m<sup>3</sup> = 9 points / m<sup>3</sup>
- cuve béton étanche 240 m<sup>3</sup> = 5 points / m<sup>3</sup>
- plateforme à fumier avec parois hauteur 2 m 240 m<sup>2</sup> = 7 points / m<sup>2</sup> HOB
  
- barrières tubulaires 4 lisses = 2 points / ml
- cornadis autobloquants = 3 points / ml
- salle de traite contention et portillons = 5 points / ml
- chemin de roulement = 17 points / ml
  
- abreuvoirs thermolac 75 = 17 points / abreuvoir
- cornadis porte-seaux = 2 points / seau

### **3°/ Détermination du nombre de points : spécificité viticulture**

- cuve des eaux de lavage 5 m<sup>3</sup> = 20 points / m<sup>3</sup>
- système de refroidissement des cuves (eau + électricité) = 0,8 points / hl

### **4°/ Prise en compte de la vétusté**

Les points exprimés précédemment représentent le maximum attribué pour des éléments neufs, en bon état d'utilisation.

Toute défectuosité constatée entraînera une diminution de points sur le poste concerné.

La remise en état de cet élément par le bailleur entraînera le réajustement du nombre de points dès l'année suivant l'achèvement des travaux.

Dans tous les cas, la vétusté normale du bâtiment et de ses équipements fixes, sera prise en compte sur les bases habituelles suivantes :

- pour un bâtiment de moins de 30 ans 1,5 % / an,
- pour un bâtiment plus ancien 1,2 % / an.

La vétusté minimale sera de 1 % sur les matériaux les plus solides (ex : mur en béton banché).

Cette vétusté pourra être portée à 2 % en cas de présence de matériaux fragiles (exemples : couverture en plaques fibrociment amianté, jour en plaque de polycarbonate) ou de locaux soumis à une usure importante (ex : porcherie).

#### **5°/ Prise en compte de l'incidence foncière**

Le foncier pris en compte comprend le sol encombré par les bâtiments, les chemins de circulation, les cours et les terrains de toute nature, situés dans la bande des 10 mètres maximum périphériques des bâtiments étudiés.

Les points attribués tiennent compte de leur état physique, de leur niveau d'équipement en eau et en électricité, et surtout de leur localisation au regard d'une éventuelle activité de vente.

Terrain sans eau, ni électricité	0,5 point / 10 m <sup>2</sup> ,
Terrain avec eau et électricité en plaine	1 point / 10 m <sup>2</sup> ,
Terrain avec eau et électricité en montagne	2 points / 10 m <sup>2</sup> ,
Terrain bénéficiant d'une situation commerciale en zone urbaine de village ou en zone d'activité	5 à 7 points / 10 m <sup>2</sup> ,
Partie goudronnée ou bétonnée (*)	13 points / 10 m <sup>2</sup> .

Il n'est pas prévu de faire application d'un coefficient de vétusté.

(\*) correspondant à une plus-value, peut être cumulé

#### **6°/ Prise en compte de la fonctionnalité des bâtiments et de leur conformité aux normes sanitaires**

Un coefficient de correction sera appliqué sur la somme des points des éléments de construction et d'aménagement du bâtiment modulée par la vétusté et augmentée par l'incidence foncière.

Ce coefficient prend en compte la fonctionnalité du bâtiment et de ses abords, de leur facilité d'usage et de la conformité de l'ensemble aux règles sanitaires.

Ce coefficient oscille entre 0,6 et 1.

#### **7°/ Valeur du point**

La valeur du point diffère d'une production agricole à l'autre.

Cette valeur est fixée, entre le 1<sup>er</sup> octobre 2023 et le 30 septembre 2024, comme suit :

- en cas de polyculture élevage	=	1 € / point
- en cas d'arboriculture	=	1 € / point
- en cas de maraîchage et d'horticulture	=	1 € / point
- en cas d'apiculture	=	1 € / point
- en cas de viticulture et pépinière viticole	=	1,3 € / point

La valeur du point est actualisée chaque année par arrêté préfectoral en fonction de la variation de l'indice national des fermages.

La valeur locative ainsi calculée sera exprimée en monnaie.

Elle correspond au loyer annuel.

### **8°/ Calcul de la valeur locative :**

La valeur locative des bâtiments agricoles s'établit donc à partir de la formule :

Valeur locative annuelle = [(quantité de points x vétusté) + incidence foncière] x coefficient de fonctionnalité x valeur du point

### **Article 10 : Majorations ou minorations du prix du bail :**

- selon la durée et les clauses de reprise :

Des majorations ou minorations du prix de la valeur locative des parcelles et des bâtiments, tel qu'il est établi par les articles 7, 8 et 9, sont appliquées de la façon suivante :

Majorations pour durée		Minorations pour clause de reprise
Bail de 10 à 17 ans	Bail de 18 ans ou +	Bail renouvelé
5%	10%	Introduction d'une clause de reprise 5%

- selon le type de bail :

Compte tenu des contraintes particulières d'exploitation qui peuvent être générées pour le preneur dans les baux ruraux à clauses environnementales (cf. annexe 6), le montant du loyer peut être fixé en dessous des minima ou faire l'objet d'indemnités compensatoires.

## **CHAPITRE DEUXIÈME : Cultures spéciales**

**Article 11** : A l'exclusion des cultures légumières de plein champ qui relèvent des dispositions du chapitre premier traitant de la polyculture, les dispositions du présent chapitre s'appliquent, pour l'ensemble du département, aux :

- terrains plantés en vignes ou vergers,
- cultures horticoles et maraîchères, c'est à dire les cultures ornementales et légumières à croissance rapide permettant une ou plusieurs récoltes annuelles sur la même parcelle grâce à un arrosage fréquent et de nombreux travaux de sarclage et désherbage.
- terrains plantés ou destinés à être plantés en pépinières forestières, ornementales, fruitières ou viticoles.

**Article 12** : Les valeurs locatives normales des terrains s'établissent ainsi :

1°) **Viticulture** : classement en trois catégories :

1<sup>ère</sup> catégorie :

- très bon état du vignoble à l'entrée en jouissance,
- exposition favorable et rendement normal (pour les signes officiels d'identification de la qualité et de l'origine (SIQO) : égal au rendement du cahier des charges du SIQO pendant les quatre années précédant l'entrée en jouissance)



- vignoble permettant la mécanisation.

2<sup>ème</sup> catégorie :

- vignoble permettant la mécanisation,
- l'un des critères de la 1<sup>ère</sup> catégorie fait défaut.

3<sup>ème</sup> catégorie :

- soit vignoble ne permettant pas la mécanisation
- soit vignoble présentant + de 20 % de pieds morts ou manquants

**II°) Arboriculture :** classement en trois catégories :

- 1<sup>ère</sup> catégorie :
- bonne terre,
  - bonne exposition,
  - bonne densité de plants,
  - bons rendements,
  - mécanisation possible.

2<sup>ème</sup> catégorie : - l'un des critères de la 1<sup>ère</sup> catégorie autre que la mécanisation fait défaut.

3<sup>ème</sup> catégorie : - deux des critères de la 1<sup>ère</sup> catégorie font défaut, dont la mécanisation.

**III°) Cultures maraîchères et horticoles :** classement en deux catégories :

1<sup>ère</sup> catégorie : - terres de bonne profondeur, de bonne constitution sans pente, irrigables et aptes à produire les meilleurs rendements en toutes espèces.

2<sup>ème</sup> catégorie : - terres de bonne profondeur, de bonne constitution et aptes à produire de bons rendements pour une majorité d'espèces.

**IV°) Terrains à pépinières :** classement en trois catégories :

1<sup>ère</sup> catégorie : - terres profondes, bien constituées, sans pente, exemptes de pierres et aptes à produire les meilleurs rendements en toutes espèces.

2<sup>ème</sup> catégorie : - terres profondes, bien constituées, sans pente, irrigables, exemptes de pierres et aptes à produire de bons rendements pour une majorité d'espèces.

3<sup>ème</sup> catégorie : - terres auxquelles il manque un ou plusieurs critères des deux premières catégories, soit :

- \* bien constituées, plates mais peu profondes,
- \* profondes, plates, mais de mauvaise constitution (argileuses, sableuses, caillouteuses),
- \* profondes, bien constituées, mais en pente quoique encore mécanisables (labourable au tracteur).

Pour l'arboriculture, le maraîchage, l'horticulture, les pépinières et si l'exploitation est relativement homogène, une seule catégorie moyenne pourra être retenue.

En ce qui concerne les terres situées dans les parties montagneuses du département, les facteurs d'altitude, de pente et d'exposition sont déterminants pour le classement dans l'une des trois catégories.

**Article 13 :** Valeurs maximales et minimales des loyers en denrées à l'hectare, pour les terrains en viticulture

Les valeurs sont actualisées chaque année pour la période courant du 1<sup>er</sup> octobre année n au 30 septembre année n+1 par arrêté préfectoral sur la base :

- des paragraphes I et II de l'article 14 du présent arrêté,
- après application de l'indice national des fermages,
- après concertation locale annuelle.

**Article 14 :**

**I - Quantités maxima et minima des denrées à l'hectare pour les terrains viticoles**

VITICULTURE (volume en hl)	1 <sup>ère</sup> catégorie		2 <sup>ème</sup> catégorie		3 <sup>ème</sup> catégorie	
	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini
Rouge avec DG ou sans DG / Rosé	10	8	8	6	6	4
Rouge Mondeuse	10	8	8	6	6	4
Chignin Bergeron	10,5	8,5	8,5	6,5	6,5	4,5
Roussette de Savoie	8,5	6,5	6,5	4,5	4,5	2,5
Roussette de Savoie avec DG	8,5	6,5	6,5	4,5	4,5	2,5
Apremont	11	9	9	7	7	5
Chignin	11	9	9	7	7	5
Abymes	11	9	9	7	7	5
Crémant	11	9	9	7	7	5
Autres DG Blanc	11	9	9	7	7	5
Blanc sans DG	11	9	9	7	7	5
IGP/VSIG Blanc	11	9	9	7	7	5
IGP/VSIG Rouge / Rosé	10	8	8	6	6	4
TERRAINS VITICOLES NUS	3	1	3	1	3	1

**II - Valeurs maximales et minimales des loyers en denrées à l'hectare, pour les terrains en viticulture :**

<b>VITICULTURE Base 2023</b>	<b>Prix à l'hl en €</b>
Rouge avec DG ou sans DG / Rosé	105,00
Rouge Mondeuse	165,00
Chignin Bergeron	195,00
Roussette de Savoie	172,50
Roussette de Savoie avec DG	172,50
<b>Apremont (référence)</b>	<b>150,00</b>
Chignin	120,00
Abymes	120,00
Crémant	120,00
Autre DG Blanc	120,00
Blanc sans DG	105,00
IGP / VSIG Blanc	90,00
IGP / VSIG Rouge / Rosé	90,00

\* DG = dénomination géographique

Ces valeurs ont été fixées par l'arrêté préfectoral fixant les valeurs locatives des terres et bâtiments agricole pour le département de la Savoie pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2023 au 30 septembre 2024.

**III - Valeurs maximales et minimales des loyers en monnaie à l'hectare cultures spéciales (hors viticulture).**

<b>2009 (base 100)</b>	<b>1<sup>ère</sup> Catégorie</b>		<b>2<sup>ème</sup> Catégorie</b>		<b>3<sup>ème</sup> Catégorie</b>	
	maxi	mini	maxi	mini	maxi	mini
<b>ARBORICULTURE</b>						
Pêchers	307,44€	224,02€	224,02€	138,22€	-	-
Poiriers	638,70€	464,73€	464,73€	290,75€	290,75€	116,78€
Pommiers	531,46€	386,08€	368,08€	240,71€	240,71€	97,72€
<b>CULTURES MARAICHERES</b>						
Sans installation (eau châssis)	366,50€	266,92€	266,92€	147,77€	-	-
Avec installation (eau châssis)	612,49€	479,03€	479,03€	374,16€	-	-
<b>PEPINIERES</b>						
En plaine	369,40€	300,29€	300,29€	233,55€	233,55€	166,83€
En montagne	224,02€	178,74€	178,74€	133,46€	133,46€	66,73€

Ces valeurs de référence (base 100) ont été fixées par l'arrêté préfectoral n°18 en date du 16 octobre 2009 fixant les minima et maxima pour le département de la Savoie pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2009 au 30 septembre 2010.

**Article 15** : Des majorations ou minorations du prix de location, établi selon les articles 12, 13 et 14, sont appliquées de la façon suivante :

Cultures	Structures parcellaires	Situation	Tènement	Age de la plantation	Palissage
VITICULTURE	0 à + 10 %	0 à 5 %	De 0,50 à 1 ha : + 5 % Au-delà de 1 ha : + 10 %	+ ou - 10 %	
ARBORICULTURE	+ ou - 10 %	+ ou - 5 %	Au-delà de 0,50 ha : + 15 %	+ ou - 10 %	0 à + 20 %
CULTURES MARAICHÈRES	+ ou - 20 %	+ ou - 15 %	De 0,50 à moins de 1 ha : + 5 % De 1 à 2 ha : + 10 % + de 2 ha : + 15 %		
PEPINIÈRES	0 à + 15 %	0 à + 20 %	1 à moins de 2 ha : + 5 % De 2 à 3 ha : + 10 % + de 3 ha : + 15 %		

- La structure parcellaire est déterminée en fonction de la dimension des parcelles, de leur forme, de leur distance par rapport au siège de l'exploitation, de leur dispersion ou morcellement.

- La situation est déterminée en fonction de l'accès. Pour les pépinières, il sera tenu compte également des possibilités de publicité.

- Le tènement est une parcelle ou un ensemble de parcelles formant une unité culturale.

**Article 16** : La valeur locative des bâtiments est fixée ainsi :

1°) Bâtiments d'habitation : comme il est indiqué à l'article 9 - I.

2°) Bâtiments d'exploitation : comme il est indiqué à l'article 9 - II

**Article 17** : Majorations ou minorations du prix du bail :

- selon la durée et les clauses de reprise :

Des majorations ou minorations du prix de la valeur locative des parcelles et des bâtiments, tel qu'il est établi par les articles 12, 13, 14, 15 et 16 sont appliquées de la même façon qu'il est indiqué à l'article 10.

- selon le type de bail :

Compte tenu des contraintes particulières d'exploitation qui peuvent être générées pour le preneur dans les baux ruraux à clauses environnementales (cf. annexe 6), le montant du loyer peut être fixé en dessous des minima ou faire l'objet d'indemnités compensatoires.

### **TITRE III : LOCATION DES ALPAGES**

**Article 18** : Définition :

Les surfaces pastorales présentent toujours une ressource pastorale spontanée herbacée, arbustive et/ou arborée, dont la valorisation est réalisée principalement par le pâturage de troupeaux ovins, bovins, caprins ou équins. Les surfaces pastorales à fonction spécialisée d'estive, communément appelées « alpages », se définissent par leur fonction pastorale

spécialisée d'accueil de troupeaux durant la période estivale (entre juin et octobre) et sont valorisées par un seul gestionnaire pastoral, individuel ou collectif. Les alpages sont généralement situés au-dessus de la limite d'habitat permanent.

#### **Article 19** : type de contrat

Les alpages peuvent donner lieu soit à des contrats de bail dans le cadre du statut des baux ruraux soit à des conventions pluriannuelles de pâturage en alpage.

##### *1°) Les baux (annexe 2) :*

Ils sont signés pour une durée de 9 ans, conformément au statut du fermage.

##### *2°) Les conventions pluriannuelles de pâturage en alpage (annexe 4):*

La durée initiale de ces conventions pluriannuelles est fixée à un minimum de 6 années d'alpage y compris dans le cas des associations foncières pastorales autorisées.

Sauf opposition de l'une ou l'autre des parties, donnée par lettre recommandée avec accusé de réception, 6 mois avant la fin de la convention, cette durée s'applique au renouvellement des conventions, quelle que soit leur date de signature, et s'effectuera par tacite reconduction par périodes identiques à la durée initiale.

Dans le cadre des associations foncières pastorales autorisées, pour les terrains des propriétaires dont l'identité ou l'adresse n'a pu être établie et qui ne se sont pas manifestés lors de l'enquête publique à la suite d'un affichage dans les mairies concernées et d'une publication dans un journal d'annonces légales, les associations foncières pastorales autorisées ne pourront renouveler leurs conventions qu'à la suite d'un nouvel affichage dans les mairies et d'une nouvelle publication dans un journal d'annonces légales.

En dehors des alpages, les conventions pourront être étendues aux territoires relevant du régime forestier, conformément aux articles L481-3 et L481-4 du code rural et de la pêche maritime et L137-1 et L146-1 du code forestier, complétés par l'article 121 de la loi relative au développement des territoires ruraux.

Il permet notamment la passation de conventions pluriannuelles de pâturage entre les propriétaires et les gestionnaires de forêts ou terrains relevant du régime forestier et les éleveurs, en dehors du régime de la concession.

#### **Article 20** : Composition des valeurs locatives

La valeur locative est fixée au moment de l'établissement du contrat.

Trois éléments sont à prendre en compte :

##### *1. Terres :*

La valeur locative est calculée par secteur homogène d'alpage présentant des caractéristiques communes (orientation, nature de la végétation, etc). Est ensuite calculée la somme des valeurs locatives de l'ensemble des secteurs constituant l'alpage.

Dans le cadre d'une convention pluriannuelle de pâturage en alpage, la valeur locative est estimée en points selon la grille ci-après. Dans le cadre d'un bail à ferme, cette valeur sera majorée de 25 %.



La valeur du point est fixée à 1,20 euros entre le 1<sup>er</sup> octobre 2016 et le 30 septembre 2017. Elle est actualisée chaque année par arrêté préfectoral en fonction de la variation de l'indice national des fermages.

Les surfaces en friches, rochers, glaciers et autres natures non productives ont une valeur locative nulle.

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 capacités de l'alpage déterminées par le diagnostic doit être vérifiée.

## 2. Bâtiment :

Lorsque l'exploitation comporte des bâtiments à usage pastoral leur valeur locative est fixée ainsi :

Bâtiment d'exploitation : comme il est indiqué à l'article 9, avec absence de prise en compte de l'incidence foncière

La valeur du point est fixée à 1 euro entre le 1<sup>er</sup> octobre 2023 et le 30 septembre 2024. Elle est actualisée chaque année par arrêté préfectoral en fonction de la variation de l'indice national des fermages.

Logement pastoral : comme il est indiqué à l'article 9, avec absence de prise en compte de l'incidence foncière

La valeur du point est fixée à 1,50 euro entre le 1<sup>er</sup> octobre 2023 et le 30 septembre 2024. Elle est actualisée chaque année par arrêté préfectoral en fonction de la variation de l'indice national des fermages.

## 3. Projet pastoral :

L'intérêt du «projet pastoral» des utilisateurs, constitue un des critères déterminants pour le choix du locataire et la fixation de la valeur locative, dont le maximum est calculé aux paragraphes 1 et 2 précédents. Le choix du locataire doit également respecter la législation en matière de contrôle des structures et l'article L411-15 du code rural et de la pêche maritime.

**Article 21** : Indexation des loyers :

L'indexation annuelle des loyers suit l'indice national des fermages.

**Article 22** : État des lieux :

Le nombre de points est déterminé au moment de l'établissement de l'état des lieux dressé avant l'entrée en jouissance du bien loué. Un état des lieux contradictoire sera annexé à la convention ou au bail.

Pour les terres, une attention particulière sera apportée aux thèmes suivants : entretien, accès notamment. Pour les bâtiments, l'état des lieux devra être suffisamment précis tant sur le bâti que sur les équipements.

**Article 23 :** En l'absence de convention entre les parties, les obligations relatives aux travaux d'amélioration, d'aménagement ou d'entretien, seront régies par les dispositions générales du statut du fermage.

**Article 24 :** Connaissance préalable d'autres contrats :

La conclusion d'une convention pluriannuelle ne fait pas obstacle, conformément à l'article L481-11 et suivants du code rural et de la pêche maritime, à la conclusion par le propriétaire d'autres contrats pour l'utilisation du fonds à des fins non agricoles pendant la période continue d'enneigement, dans des conditions sauvegardant les possibilités de mise en valeur pastorale.

Ces autres contrats conclus avant la signature de la convention pluriannuelle de pâturage devront figurer en annexe de ladite convention.

Le propriétaire portera à la connaissance du locataire copie de tout autre contrat conclu pendant le déroulement de la convention pluriannuelle de pâturage. Cette copie sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois qui suit la conclusion de tout autre contrat.

Dans le cadre de ces autres contrats, le propriétaire et le locataire signataires de la convention pluriannuelle de pâturage réalisent des états des lieux intermédiaires afin d'exonérer ledit locataire des dégradations et dommages commis par des tierces personnes.

**Article 25 :** Reprise de terres par le propriétaire

Le propriétaire se réserve expressément la faculté de reprise des surfaces nécessaires à l'installation de remontées mécaniques, la création de pistes de ski, de pistes de desserte, d'un chemin de grande randonnée ou d'un gîte d'étape.

Ces réductions ne devront pas remettre en cause l'équilibre économique de l'exploitation. Ces réductions donneront lieu à une diminution du prix de location proportionnelle à la surface retirée, aux inconvénients qui en résultent pour l'exploitation, et aux éventuelles pénalités liées aux engagements d'aides agro-environnementales. Cette reprise sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 15 septembre de l'année en cours et n'aura d'effet que l'année suivante.

#### **TITRE IV : CONVENTION PLURIANNUELLE DE PÂTURAGE HORS ALPAGE**

**Article 26 :**

Ces conventions pluriannuelles de pâturage ne pourront être conclues que hors alpage sur les communes classées en zone de montagne ou qui figurent dans la liste en annexe de l'arrêté préfectoral cité ci-dessus relatif aux zones du département de la Savoie dans lesquelles les dispositions de l'article L113-2 du code rural et de la pêche maritime sont applicables hors zone de montagne.

Elles restent réservées à l'exploitation de fonds à des fins agricoles uniquement à prédominance pastorale et extensive.

**Article 27 :**

La durée initiale de ces conventions pluriannuelles est fixée à un minimum de 9 années y compris dans le cas des associations foncières pastorales autorisées.



Sauf opposition de l'une ou l'autre des parties, donnée par lettre recommandée avec accusé de réception, 6 mois avant la fin de la convention, cette durée s'applique au renouvellement des conventions, quelle que soit leur date de signature, et s'effectuera par tacite reconduction par périodes identiques à la durée initiale.

Dans le cadre des associations foncières pastorales autorisées, pour les terrains des propriétaires dont l'identité ou l'adresse n'a pu être établie et qui ne se sont pas manifestés lors de l'enquête publique à la suite d'un affichage dans les mairies concernées et d'une publication dans un journal d'annonces légales, les associations foncières pastorales autorisées ne pourront renouveler leurs conventions qu'à la suite d'un nouvel affichage dans les mairies et d'une nouvelle publication dans un journal d'annonces légales.

Ces conventions pourront être étendues aux territoires relevant du régime forestier, conformément aux articles L481-3 et L481-4 du code rural et de la pêche maritime et L137-1 et L146-1 du code forestier, complétés par l'article 121 de la loi relative au développement des territoires ruraux.

Il permet notamment la passation de conventions pluriannuelles de pâturage hors alpage entre les propriétaires et les gestionnaires de forêts ou de terrains relevant du régime forestier et les éleveurs, en dehors du régime de la concession.

#### **Article 28** : Composition des valeurs locatives.

La valeur locative est fixée au moment de l'établissement du contrat.

Deux éléments sont à prendre en compte :

##### *1. Terres :*

La valeur locative pour les conventions pluriannuelles de pâturage hors alpage doit demeurer dans les limites de valeurs locatives normales, maxima et minima, à l'hectare, pour les parcelles nues. Étant donné la diversité des sols, la valeur locative normale est déterminée selon la productivité du sol, limitée à trois catégories pour l'ensemble du département, puisque les conventions pluriannuelles ne s'appliquent que pour des utilisations agricoles à prédominance pastorale et extensive.

Il s'agit des catégories «terres moyennes», «terres médiocres», «terres mauvaises» de l'article 7 du présent arrêté.

##### *2. Bâtiment :*

Lorsque l'exploitation comporte un bâtiment d'exploitation, sa valeur locative est fixée ainsi : le loyer annuel d'un bâtiment est compris entre 2 % et 3 % de sa valeur d'utilisation agricole. Le pourcentage varie selon la fonctionnalité du bâtiment, sa facilité d'usage agricole et sa conformité aux règles sanitaires. La valeur d'utilisation agricole est égale à la valeur de transaction d'un bâtiment équivalent maintenu pour un usage agricole ; elle est fonction de son intérêt au regard du seul usage agricole de l'immeuble et de ses équipements.

#### **Article 29** : Indexation des loyers.

L'indexation annuelle des loyers suit l'indice national des fermages.

#### **Article 30** : État des lieux.

Le nombre de points est déterminé au moment de l'établissement de l'état des lieux dressé avant l'entrée en jouissance du bien loué. Un état des lieux contradictoire sera annexé à la convention.

Pour les terres, une attention particulière sera apportée aux thèmes suivants : entretien, accès notamment. Pour les bâtiments, l'état des lieux devra être suffisamment précis tant sur le bâti que sur les équipements.

**Article 31** : En l'absence de convention entre les parties, les obligations relatives aux travaux d'amélioration, d'aménagement ou d'entretien, seront régies par les dispositions générales du statut du fermage.

**Article 32** : Connaissance préalable d'autres contrats :

La conclusion d'une convention pluriannuelle hors alpage ne fait pas obstacle, l'article L481-11 et suivants du code rural et de la pêche maritime, à la conclusion par le propriétaire d'autres contrats pour l'utilisation du fonds à des fins non agricoles pendant la période continue d'enneigement, dans des conditions sauvegardant les possibilités de mise en valeur pastorale.

Ces autres contrats conclus avant la signature de la convention pluriannuelle de pâturage devront figurer en annexe de ladite convention.

Le propriétaire portera à la connaissance du locataire copie de tout autre contrat conclu pendant le déroulement de la convention pluriannuelle de pâturage. Cette copie sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois qui suit la conclusion de tout autre contrat.

Dans le cadre de ces autres contrats, le propriétaire et le locataire signataires de la convention pluriannuelle de pâturage hors alpage réalisent des états des lieux intermédiaires afin d'exonérer ledit locataire des dégradations et dommages commis par des tierces personnes.

**Article 33** : Reprise de terres par le propriétaire.

Le propriétaire se réserve expressément la faculté de reprise des surfaces nécessaires à l'installation de remontées mécaniques, la création de pistes de ski, de pistes de dessert, d'un chemin de grande randonnée ou d'un gîte d'étape.

Ces réductions ne devront pas remettre en cause l'équilibre économique de l'exploitation. Ces réductions donneront lieu à une diminution du prix de location proportionnelle à la surface retirée, aux inconvénients qui en résultent pour l'exploitation, et aux éventuelles pénalités liées aux engagements d'aides agro-environnementales. Cette reprise sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 15 septembre de l'année en cours et n'aura d'effet que l'année suivante.

## **TITRE V : INDEMNITÉ AU PRENEUR SORTANT**

**Article 34** : Pour le calcul des indemnités auxquelles les preneurs de baux ruraux ont droit à l'expiration de leurs baux en raison des améliorations apportées par eux aux fonds loués en ce qui concerne les bâtiments d'exploitation et les ouvrages incorporés au sol, les bâtiments d'habitation et les plantations viticoles, il est établi, pour l'ensemble du département, la table d'amortissement suivante :

### **1°) Bâtiments d'exploitation :**

a) Ouvrages autres que ceux définis au 3ème et 4ème en matériaux lourds ou demi-lourds, tels que maçonnerie de pierre d'épaisseur au moins égale à 30 cm, briques d'épaisseur égale ou supérieure à 12 cm, béton armé et aggloméré de ciment (parpaings ; ossatures et charpentes métalliques ou en bois traité) : 30 ans

b) Ouvrages autres que ceux définis aux 3ème et 4ème en matériaux légers, tels que bardages en matériaux légers ou incomplets ou briques d'épaisseur inférieure à 12 cm et amiant-ciment ; ossatures et charpentes autres que celles précédemment définies : 15 ans

c) Couverture en tuiles, ardoises, tôle galvanisée d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 mm, amiant-ciment et matériaux de qualité au moins équivalente : 25 ans

d) Autres modes de couverture : chaume, bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm notamment : 15 ans

## **II°) Ouvrages incorporés au sol :**

a) Ouvrages constituant des immeubles par destination, à l'exception des ouvrages ou installations énumérés ci-dessous :

a-1) Installation d'alimentation en eau, d'irrigation, d'assainissement, de drainage notamment : 30 ans

a-2) Installations électriques dans des bâtiments autres que des étables : **25 ans**

a-3) Installations électriques dans des étables et installations électriques extérieures : **15 ans**

b) Autres ouvrages ou installations, tels que clôtures ou matériel scellé au sol dans les bâtiments :

b-1) Ouvrages et installations ne comportant pas d'éléments mobiles : **15 ans**

b-2) Ouvrages et installations comportant des éléments mobiles tels que matériel de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement : **15 ans**

## **III°) Bâtiments d'habitation**

a) Maison de construction traditionnelle :

a-1) Maison construite par le preneur : 60 ans

a-2°) Extension ou aménagement :

Gros œuvre : 40 ans

Autres éléments : 20 ans

b) Maison préfabriquée : 30 ans

## **IV°) Plantation de vigne aux frais du preneur :**

La durée d'amortissement sera d'un minimum de 22 ans à compter de l'entrée en production et devra être précisée au bail.

## **V°) Plantation de verger aux frais du preneur :**

Production	Nombre d'années jusqu'à entrée en production	Durée d'amortissement en année après l'entrée en production
Pommiers palissés	4	17
Pommiers haute tige	10	23
Pommiers en axe	4	17
Pommiers en gobelet	6	24
Poiriers palissés	6	35
Poiriers gobelet	7	35
Pêchers traditionnels	3	12
Cerisiers traditionnels	6	25
Noyers traditionnels	10	50

**Article 35** : La liste des travaux d'amélioration pouvant être effectués par le preneur sans l'accord préalable du bailleur, mais après notification des états descriptifs et estimatifs dans les formes et délais prescrits à l'article L 411-73-1 du code rural et de la pêche maritime, est établie ainsi qu'il suit pour l'ensemble du département :

**I°) Travaux sur bâtiments existants pour la protection des animaux, étables, porcheries, chèvrerie, bergerie... :**

- a) sols et rigoles d'évacuation de purin et de lisier,
- b) pose d'auges, d'abreuvoirs, mangeoires, ventilation, à l'exclusion des appareils,
- c) installation de canalisations d'eau, d'électricité (lumière et force) à l'exclusion des appareils,
- d) aménagement d'ouvertures adaptées à l'utilisation rationnelle des bâtiments et à leur éclairage,
- e) travaux exigés par les réglementations sanitaires et pour la protection de l'environnement,
- f) aménagement des accès et abords des bâtiments existants,
- g) installation d'auvents.

**II°) Travaux sur bâtiments existants pour la conservation des récoltes :**

- a) bardage d'un hangar sur pignon exposé au vent et sur partie haute de l'autre pignon jusqu'à hauteur des gouttières,
- b) établissement des gouttières et des tuyaux de descente des eaux de pluie,
- c) aménagement d'ouverture de desserte,
- d) installation d'auvents,
- e) aménagement d'un local existant pour l'utilisation d'ensilage, pour la ventilation ou le séchage des récoltes,
- f) aménagement des accès.

**III°) Travaux sur constructions existantes pour la conservation des fertilisants organiques :**

- a) amélioration des plates-formes à fumier,
- b) amélioration des fosses à purin et à lisier,
- c) établissement des canalisations de collecte,
- d) travaux exigés par les réglementations sanitaires et pour la protection de l'environnement.

**IV°) Travaux sur ouvrages incorporés au sol :**

- a) participation à des travaux collectifs d'assainissement, de drainage et d'irrigation,
- b) travaux techniques assurant une meilleure productivité des sols sans changer leur destination actuelle, tels que labours de défoncement, dérochement, dissociation du sol à l'explosif, drainage, aménagement des accès aux parcelles de culture.

**Article 36** : Les travaux d'amélioration seront régis par l'article L 411-73 du code rural et de la pêche maritime.

**Article 37** : Permanence et qualité des plantations

Le bailleur a l'obligation d'assurer la permanence et la qualité des plantations (article 1719 du Code civil).

**TITRE VI : DISPOSITIONS DIVERSES**

**Article 38** : Est abrogé l'arrêté préfectoral DDT/SPADR n°2022-1021 du 29 septembre 2022.

**Article 39** : La secrétaire générale de la préfecture de la Savoie, le sous-préfet d'Albertville, le sous-préfet de Saint-Jean de Maurienne, les présidents des tribunaux de grande instance, les juges d'instance, les maires et le directeur départemental des territoires de Savoie 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 de la Savoie et fera l'objet d'une publicité par voie d'affichage dans toutes les communes du département.

Chambéry; le 20/09/2023

Le Préfet

Le Préfet

François RAVIER

Annexe 1 : Contrat-type de bail à ferme

Annexe 2 : Contrat-type de bail à ferme applicable aux alpages

Annexe 3 : Contrat-type de bail à ferme applicable aux vignes plantées

Annexe 4 : Convention pluriannuelle de pâturage en alpage

Annexe 5 : Convention pluriannuelle de pâturage hors alpage

Annexe 6 : Modèle de bail à ferme à clauses environnementales