

*Le Préfet de la Haute-Savoie
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,*

BAUX RURAUX
Arrêté DDAF/SEAIAA/2005/n°23

**Constatant l'indice des fermages et
sa variation pour l'année 2005**

VU le Code Rural et notamment l'article L 411-11,

VU la loi n°95 -2 du 2 Janvier 1995 relative aux prix des fermages,

VU le décret n°95 -623 du 6 Mai 1995 déterminant les modalités de calcul et de variation de l'indice des fermages et modifiant le Code Rural,

VU l'arrêté du Ministre de l'Agriculture, de la Pêche et de l'Alimentation en date du 8 août 2005 constatant pour 2005 les indices des revenus bruts d'entreprise agricole visés aux articles R 411-9-1 à R 411-9-3 du Code Rural,

VU l'arrêté préfectoral fixant les valeurs locatives (maxima et minima) en date du 30 septembre 2005,

VU l'arrêté préfectoral en date du 30 septembre 2005 fixant la composition de l'indice des fermages,

VU la circulaire DEPSE/SDSEA n°7034 du 16 juillet 1996,

SUR proposition de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux en date du 30 septembre 2005 et de Monsieur le Secrétaire Général de la Haute-Savoie,

A R R E T E

Article 1

L'indice des fermages est constaté pour l'année 2005 à la valeur de **112,7**.

Cet indice est applicable pour les échéances annuelles du **1er octobre 2005** au **30 septembre 2006**.

La variation de cet indice par rapport à l'année précédente est de : - **0,08 %**.

Article 2

A compter du 1er octobre 2005 et jusqu'au 30 septembre 2006 les maxima et les minima sont fixés aux valeurs actualisées suivantes :

I – Terres nues

TERRES NUES		Minima/Ha en €	Maxima/Ha en €
Note	Catégorie		
11 ou 12	1	120.43	139.16
9 ou 10	2	97.23	120.26
7 ou 8	3	77.49	97.06
5 ou 6	4	34.52	77.31
4	5	14.60	34.36

II - Bâtiments d'exploitation agricole

2.1) Baux en cours conclus avant le 1^{er} octobre 2000

Catégorie	Description	Prix en €
1	Bâtiments neufs ayant tous aménagements modernes (pont roulant, séchage en grange, salle de traite, évacuation mécanique des fumiers, etc...)	39.51
2	Bâtiments récents n'ayant pas la totalité de ces aménagements.	36.07
3	Bâtiments traditionnels groupés, en bon état, présentant de bonnes facilités de travail.	32.65
4	Bâtiments traditionnels, en bon état, mais sans facilité de travail.	24.05
5	Bâtiments traditionnels, en mauvais état, sans facilité de travail.	12.03

Ce prix ci-dessus est majoré de **9,45 €** par hectare exploité par le preneur en plus de la superficie louée au bailleur des bâtiments, lorsque les récoltes provenant des superficies supplémentaires sont logées dans les-dits bâtiments.

2.2) A partir du 1er octobre 2005, pour tous les nouveaux baux et les renouvellements de baux conclus après le 1er octobre 2000 s'applique ce barème.

La valeur du point est fixée à **1,012 Euro** pour l'ensemble des tableaux suivants.

Rappel : elle a été établie à **1 €** sur la base d'un indice des fermages de **111,3** et soumise à la variation annuelle de l'indice.

a) Bâtiments d'élevage (vaches laitières ou génisses – alimentation)

- Le prix **minimum** de la location d'un bâtiment est fixé à **396,28 €**.
- Le prix **maximum** de la location d'un bâtiment est fixé en tenant compte des critères suivants :

Travail	Lait	16 points
	Alimentation	16 points
	Déjection	16 points
Normes effluents		16 points
Situation :		
☞ Proximité des terres, environnement, évolution techniques, proximité des bâtiments de stockage, vétusté		25 points
☞ Normes techniques actuelles*		11 points
Valeur locative maximum par UGB laitière **		100 points

* Normes techniques actuelles :

BOVINS		OVINS-CAPRINS	
Stabulation libre			
Surface de l'aire de vie par animal	Vache : 9 à 11,5 m ² Autres bovins : 3 à 6 m ²	Surface de l'aire de vie par animal	1,5 m ² par brebis ou chèvre
Place à l'auge	0,70 m au cornadis (vache) 0,50 m à l'auge (autres bovins)	Place à l'auge	0,33 à 0,40 m à l'auge
Volume d'air	25 à 28 m ³ par vache 12 à 18 m ³ par autre bovin	Volume d'air	7 à 8 m ³ par brebis ou chèvre
Étable entravée			
Place par animal logé	Largeur : 1,10 m Longueur (stalle) : 1,80 m (+ box à veau de 1,5 m ²)		

**les différentes catégories d'animaux sont prises en compte dans le calcul de la valeur locative par UGB laitière selon les données suivantes :

Bovins adultes	1 UGB
Bovins de + de 6 mois à + de 2 ans	0.6 UGB
Ovins-Caprins	0.15 UGB

b) Bâtiments comprenant des locaux de fabrication

S'ajoute à la valeur par animal un complément pour les bâtiments disposant de locaux de fabrication selon les données suivantes et dans la limite de 30 points par UGB laitière :

Local de fabrication (sans équipement)	5 points
Local de fabrication équipé mais pas aux normes	10 points
Local de fabrication équipé et aux normes	25 points
+ Supplément cave d'affinage	+ 5 points

c) Bâtiments de stockage

Caractéristiques	Points/m ²	Critères de modulation
Bâtiment de faible hauteur (moins de 4,50 m)	0,75 à 1,5	commodité d'accès (avec ou sans sortie extérieure...) facilité de stockage et de manœuvre (largeur...) fermeture des côtés équipements (pont roulant, séchage...)
Bâtiment de moyenne hauteur (4,50 m à 7 m)	1,5 à 2,5	
Bâtiment de grande hauteur (plus de 7 m)	2,5 à 4	

III - Alpages

3.1) Baux en cours conclus avant le 1^{er} octobre 2000

a) Tableau en Euros

Caractéristiques	Satisfaisantes		Moyennes		Peu satisfaisantes		Prix maximum en €/Ha
Situation							18,20 dont
Altitude moyenne	1400 m	2,06	1400-1600 m	1,21	>1600 m	0,42	2,06
Exposition	Endroit	2,06	Envers	1,21	/		2,06
Précocité de l'alpage	Avant 10.06	2,06	10 au 20.06	1,21	Après 20.06		2,06
Pente moyenne	<10%	2,06	10 à 30 %	1,21	>30%		2,06
Accès	Route goudronnée	9,96	Piste facile	6,02	Piste difficile	4,13	9,96
	Route carrossable	8,09					
Équipement	État exceptionnel		Bon état		Utilisable		28,19 dont
Chalet équipé fabrication		6,02		4,13		2,06	6,02
Chalet non équipé fabrication		4,13		2,06		0,42	
Étable avec fosse à lisier		6,02		4,13		2,06	6,02
Étable sans fosse à lisier		4,13		2,06		0,42	
Eau avec aménagements	Abondante	12,02	Manque périodique	4,13			12,02
Eau sans aménagement	Abondante	6,02	Manque périodique	0,42			
Électricité, téléphone	Abondante	4,13	Manque périodique				4,13
Qualité d'alpage							16,18 dont
Nature et qualité de la pelouse	Très bonne	8,09	Bonne	4,13	Mauvaise	0,42	8,09
Charge en UGB/HA	>1,2	8,09	1,19 à 1	4,13	0,99 à 0,8	2,06	8,09
					<0,8	0,42	
Mode d'utilisation	Fabrication	9,96	Génisses	4,13	Moutons	2,06	9,96
	Lait	8,09					
Sécurité offerte par la durée du bail	Baux de plus de 18 ans	8,09	Baux de 10 à 18 ans	4,13	Baux de 9 ans		8,09

3.2) Convention pluriannuelle de Pâturage conclues avant le 1^{er} octobre 2000

a) Tableau en Euros

Caractéristiques	Satisfaisantes		Moyennes		Peu satisfaisantes		Prix maximum en €/Ha
Situation							18,20 dont
Altitude moyenne	1400 m	2,06	1400-1600 m	1,21	>1600 m	0,42	2,06
Exposition	Endroit	2,06	Envers	1,21	/		2,06
Précocité de l'alpage	Avant 10.06	2,06	10 au 20.06	1,21	Après 20.06		2,06
Pente moyenne	<10%	2,06	10 à 30 %	1,21	>30%		2,06
Accès	Route goudronnée	9,96	Piste facile	6,02	Piste difficile	4,13	9,96
	Route carrossable	8,09					
Équipement	État exceptionnel		Bon état		Utilisable		28,19 dont
Chalet équipé fabrication		6,02		4,13		2,06	6,02
Chalet non équipé fabrication		4,13		2,06		0,42	
Étable avec fosse à lisier		6,02		4,13		2,06	6,02
Étable sans fosse à lisier		4,13		2,06		0,42	
Eau avec aménagements	Abondante	12,02	Manque périodique	4,13			12,02
Eau sans aménagement	Abondante	6,02	Manque périodique	0,42			
Électricité, téléphone	Abondante	4,13	Manque périodique				4,13
Qualité d'alpage							16,18 dont
Nature et qualité de la pelouse	Très bonne	8,09	Bonne	4,13	Mauvaise	0,42	8,09
Charge en UGB/HA	>1,2	8,09	1,19 à 1	4,13	0,99 à 0,8	2,06	8,09
					<0,8	0,42	
Mode d'utilisation	Fabrication	9,96	Génisses	4,13	Moutons	2,06	9,96
	Lait	8,09					
Sécurité offerte par la durée de la convention	Convention de plus de 9 ans	8,09	Convention de 9 ans	4,13	Convention de 6 ans		8,09

3.3) A partir du 1^{er} octobre 2005, le barème suivant s'applique pour tous les nouveaux baux et conventions pluriannuelles de pâturage et pour tous renouvellements de baux ou de conventions pluriannuelles de pâturage conclus après le 1^{er} octobre 2000.

a) Valeur locative du Chalet d'Alpage

- ◆ Le prix **minimum** pour la location d'un chalet d'Alpage est de **237,71 €**, il correspond à un abri hors d'eau, hors d'air.
- ◆ Le prix **maximum** de la location d'un chalet équipé est de **5 388,58 € (100 points)**
Ce prix a été calculé, sur la base d'un chalet moyen de 35 vaches laitières.

Le prix de la location varie suivant les critères définis ci-dessous :

➤ Fabrication/mise aux normes (y compris eau potable et locaux en condition d'agrément sanitaire)	25 points
➤ Etable	20 points
➤ Gestion des effluents	10 points
➤ Accès au chalet	10 points
➤ Electricité	5 points
➤ Logement de fonction (La partie habitable en Alpage fait partie de l'activité professionnelle)	15 points
➤ Sécurité offerte par la signature d'un bail d'alpage	15 points
TOTAL	100 points

b) Valeur locative de l'herbe

- ◆ Le prix **minimum** de la location d'herbe est de **3,33 €/HA**
- ◆ Le Prix **maximum** de la location d'herbe est de **44,45 €/HA** correspondant à 100 points

Le prix de la location varie suivant les critères définis ci-dessous applicables aussi bien aux conventions pluriannuelles de pâturage qu'aux Baux d'Alpages.

➤ Altitude	20 points
➤ Exposition	10 points
➤ Eau-Abreuvement	15 points
➤ Pente	10 points
➤ Accès	15 points
➤ Pelouse	15 points
➤ Sécurité offerte par un bail d'Alpage	15 points
TOTAL	100 points

Article 3

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture et Monsieur le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture et notifié à Messieurs les Présidents des Tribunaux compétents.

ANNECY, le 30 septembre 2005

LE PRÉFET,