

# Etablissement des contrats de location sur l'AFP de Villarodin-Bourget

Réunion 03 avril 2019

Avec le soutien de :



# Ordre du jour

## **Partie 1** (en présence de tous les agriculteurs) :

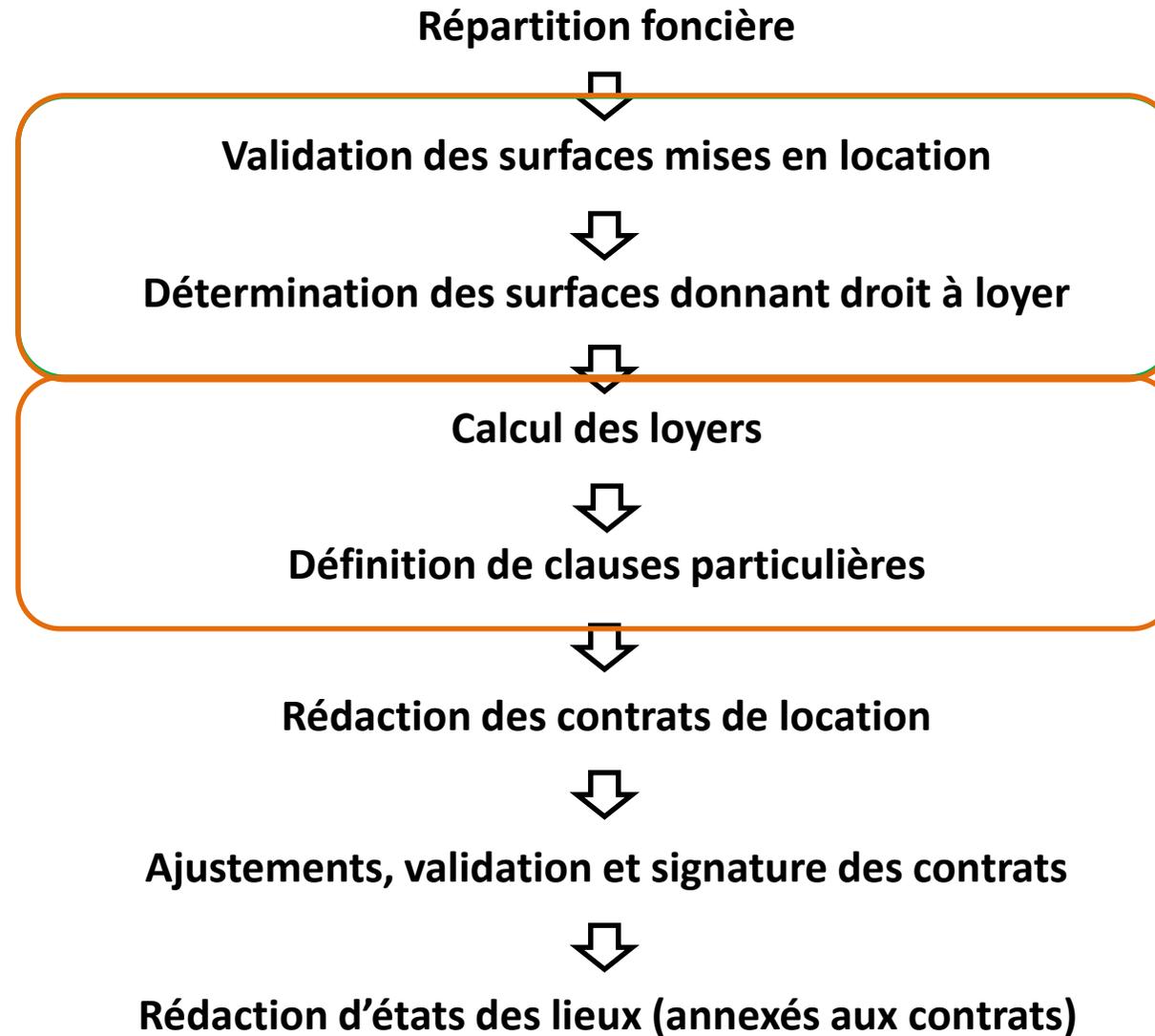
- Méthode de travail
- Répartition foncière
- Méthode de calcul des loyers
- Allocation d'une catégorie de terrain à chaque secteur / sous-secteur
- Définition des clauses particulières à intégrer dans les contrats

## **Partie 2** (Christian Favre, Sébastien Menjoz et Jean-Louis Favre) :

- Validation des contours des surfaces (modifications à la marge)
- Détermination des surfaces donnant droit à loyer (% d'herbe)



# Méthode de travail



Réalisées pour  
Nathalie CHOISEAU et  
Aude BONNEFOND

A faire pour les 3  
autres exploitants  
Objet de la réunion  
(partie 2)

Objet de la réunion  
(partie 1)

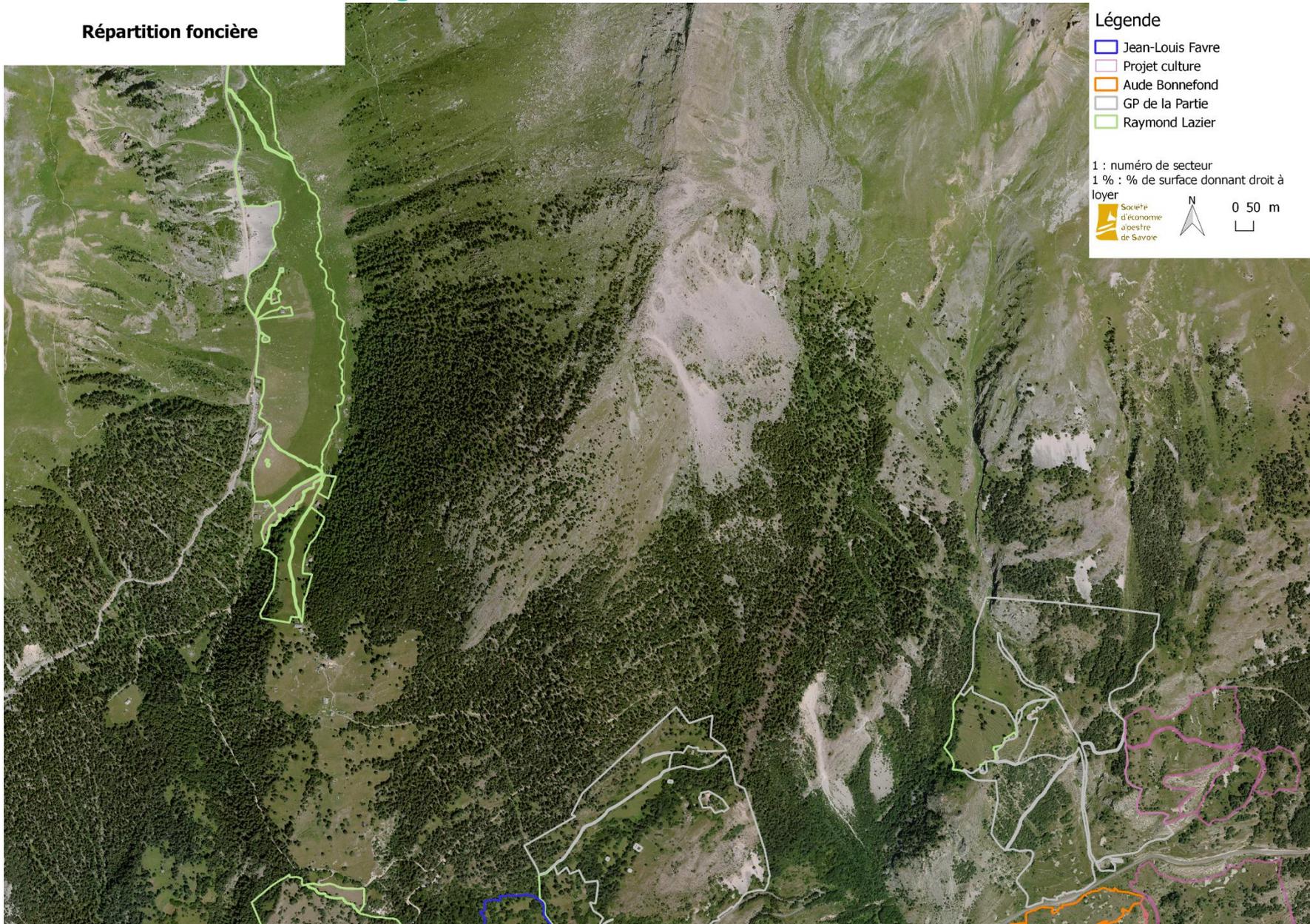
Dernier délai 15 mai

Dans un délai d'un  
mois après la  
signature



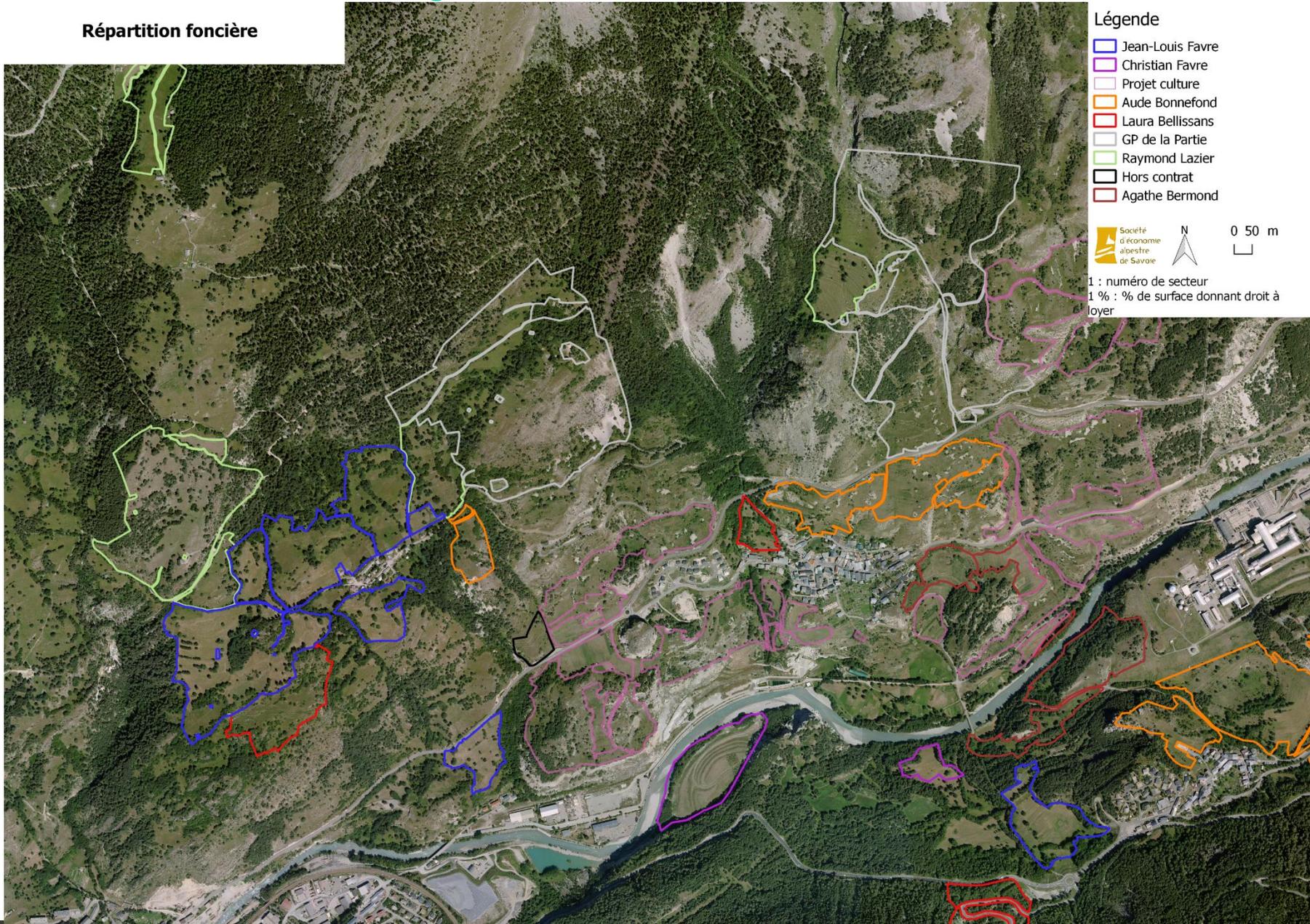
# Répartition foncière

Répartition foncière



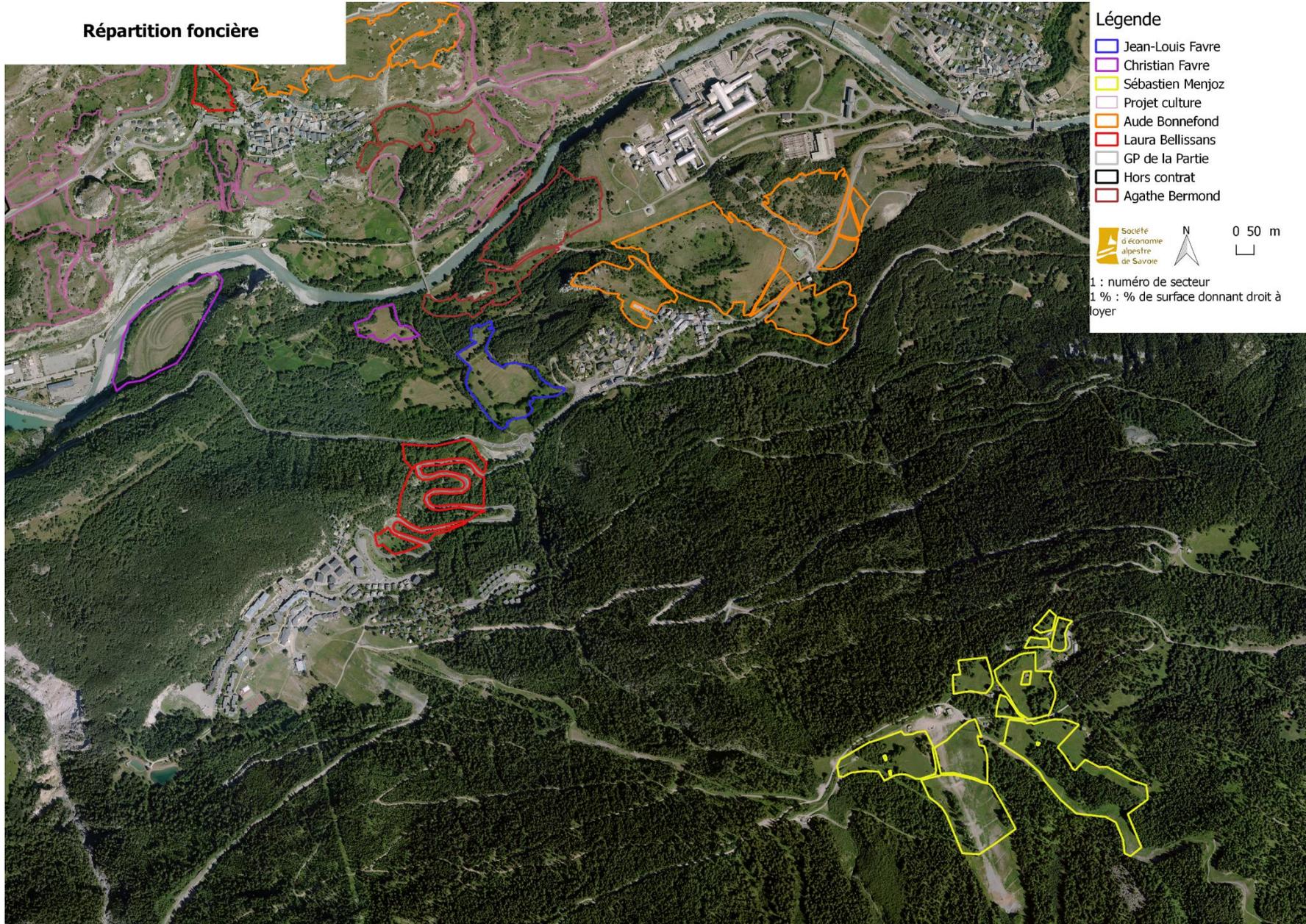
# Répartition foncière

Répartition foncière



# Répartition foncière

Répartition foncière



# Méthode de calcul des loyers

## Surfaces initiales

Contours approximatifs transmis par Maryline DUVAL (suite aux différents échanges avec agriculteurs et AFP)

## Surfaces totales

Digitalisation des contours :

- Un maximum de parcelles entières, un minimum de parcelles coupées
- Extraction des chemins ruraux et des bâtiments (question de responsabilité)

## Surfaces donnant droit à loyer

Soustraction des zones de bois, de rochers ... où aucune ressource n'est consommable.

Surface	% herbe	Surface donnant droit à loyer
2 ha	50 %	1 ha



# Méthode de calcul des loyers

Soustraction des zones de bois, de rochers ... où aucune ressource n'est consommable.



70 %



20 %

*Estimation visuelle du taux de recouvrement par des éléments non admissibles diffus de moins de 10 ares (figurés en noir), correspondant à chaque catégorie de prorata.*


% herbe

100 - 90 %

90 - 70 %

70 - 50 %

50 - 20 %

< 20 %



# Méthode de calcul des loyers

## Montant du loyer

Arrêté préfectoral DDT/SPADR n°2018-1204 5 catégories de terres nues pour le département :

**1ère catégorie - très bonnes terres -**  
profondes, bien constituées, sans pentes et aptes à produire de bons rendements

**2ème catégorie - bonnes terres -**  
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).

**3ème catégorie - terres moyennes -**  
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

**4ème catégorie - terres médiocres -**  
à la fois peu profondes, mal constituées et en pente

**5ème catégorie - terres mauvaises -**  
très superficielles, caillouteuses, rocheuses et en forte pente non mécanisable, ou marécageuses



Plutôt en fond de vallée, fauche possible



Côtes, versants envers et endroit, pâturage, fauche possible



Côtes, pâturage, fauchables uniquement à la motofaucheuse



# Méthode de calcul des loyers

## Montant du loyer

Arrêté préfectoral DDT/SPADR n°2018-1205

Actualisation annuelle des valeurs locatives en fonction de l'indice national des fermages :

Les valeurs locatives des terres agricoles en polyculture – élevage sont indexées sur l'indice national des fermages fixé chaque année par arrêté ministériel (base 100 en 2009).

Année	Indice	Variation annuelle en %
2018	103,05	-3,04

L'indice 2018 est applicable pour les échéances annuelles du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2019.

Les valeurs maxima et minima indiquées ci-dessous ne concernent que les baux dont le loyer à l'hectare est exprimé en **monnaie**. A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2018 et jusqu'au 30 septembre 2019 les valeurs actualisées sont les suivantes :

Catégories	Echelle en points	Valeur /ha	
		Maxi	Mini
1 <sup>ère</sup> catégorie - Très bonnes terres -	100	116,65	93,31
2 <sup>ème</sup> catégorie - Bonnes terres -	80	93,31	69,99
3 <sup>ème</sup> catégorie - Terres moyennes -	60	69,99	35
4 <sup>ème</sup> catégorie – Terres médiocres -	30	35	11,68
5 <sup>ème</sup> catégorie – Terres mauvaises -	10	11,68	11,68



# Méthode de calcul des loyers

## Montant du loyer

**Définis par l'AFP en fonction de l'arrêté préfectoral**  
**Valable pour toutes les terres nues de l'AFP hors alpage**

Catégorie	Description	Montant loyer (€/ha)	Arrêté préfectoral 2018	
			Maxi	Mini
<b>3<sup>ème</sup> catégorie – terres moyennes</b>	- 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	<b>35 €/ha</b>	69,99	35
<b>4<sup>ème</sup> catégorie – terres médiocres</b>	A la fois peu profondes, mal constituées et en pente	<b>20 €/ha</b>	35	11,68
<b>5<sup>ème</sup> catégorie – terres mauvaises</b>	Très superficielles, caillouteuses, rocheuses et en forte pente non mécanisable, ou marécageuses	<b>12 €/ha</b>	11,68	11,68



# Méthode de calcul des loyers

## Montant du loyer

Exemples sur Villarodin-Bourget :

3<sup>ème</sup> catégorie

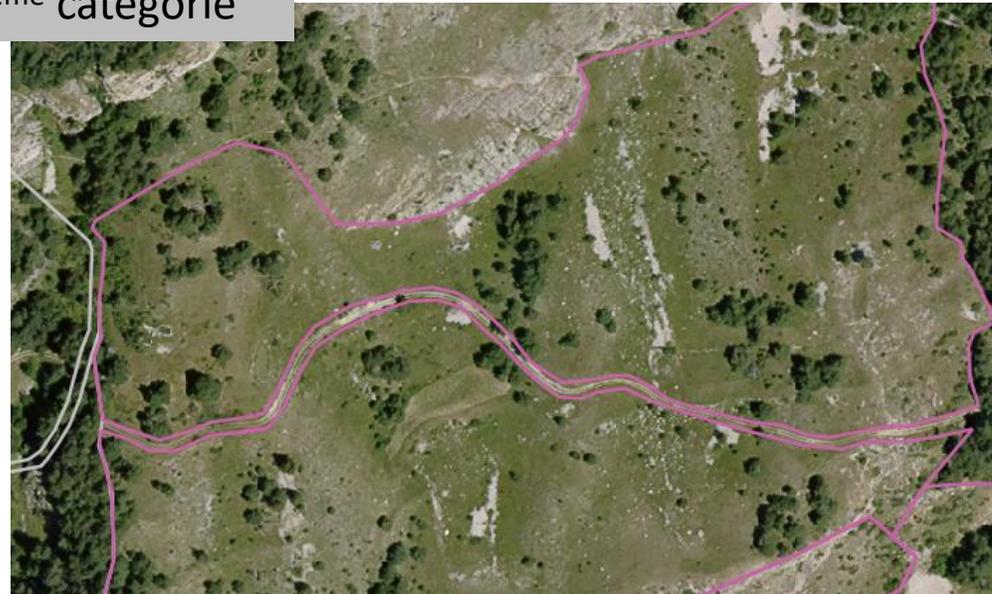


*+ travail diagnostic Chambre d'Agriculture*

4<sup>ème</sup> catégorie



5<sup>ème</sup> catégorie



# Méthode de calcul des loyers

## Montant du loyer

Calcul du montant du loyer :

Surface	% herbe	Surface donnant droit à loyer	Catégorie	Valeur / ha de la catégorie	Montant du loyer
2 ha	50 %	1 ha	4	20 €	1 ha * 20 € <b>= 20 €</b>

Actualisation annuelle via indice de fermage :

Année	Indice de fermage	Montant du loyer
2018	103,05	20 €
2019	102 (hypothétique)	(montant 2018)X(indice 2019)/ indice 2018 = 19,79

Apparaîtra dans  
le contrat de  
location



# Allocation d'une catégorie de terrain à chaque secteur / sous-secteur

**Travail sur carte projetée**

Propositions de catégories par la SEA et ajustements/validation



**Discussion / travail en commun**

# Définition des clauses particulières

pour les conventions pluriannuelles de pâturage

## Convention Pluriannuelle de Pâturage

Il est **possible** d'inscrire des *clauses particulières* liées à l'entretien des surfaces et des équipements pastoraux.

→ Le non-respect de ces engagements peut constituer un motif de résiliation

## Bail

Il n'est **pas possible** d'inscrire des **clauses particulières**.

→ Les seuls motifs de résiliation sont :

- Un défaut de paiement
- Un agissement du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds (perte de « valeur vénale »)



# Validation des contours de surface

**Travail sur papier et sur carte projetée**



**Discussion / travail en commun**

# Détermination des surfaces donnant droit à loyer

**Travail sur papier et sur carte projetée**



**Discussion / travail en commun**