



# **NOUVEAU GUIDE POUR L'ESTIMATION DE LA VALEUR DE RENDEMENT AGRICOLE**



## Points abordés :

- notions sur la valeur de rendement
- révision du guide d'estimation
- impact du nouveau guide sur :
  - les valeurs de rendement
  - les fermages des entreprises agricoles
  - les fermages des immeubles agricoles
- autres conséquences du nouveau guide
- modalités de l'entrée en vigueur



## Importance de la valeur de rendement

- Pour la vente de l'entreprise agricole à un membre exploitant de la famille
- Pour l'attribution de l'entreprise à un héritier qui l'exploitera
- Pour la détermination de la charge maximale (= emprunt hypothécaire)
- " " " du fermage d'une entreprise agricole
- " " " " " des parcelles agricoles
- Pour l'imposition fiscale sur la fortune



## La valeur de rendement

- **Définition art. 1 Ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR)**

Est réputée valeur de rendement le capital dont l'intérêt correspond, en moyenne pluriannuelle, au revenu de l'entreprise ou de l'immeuble agricole exploité selon les conditions usuelles.

- **Méthode de calcul**

Sur la base de données comptables, le revenu d'exploitation agricole est réparti en deux facteurs de production, soit le travail et le capital. Ce dernier constitue la rente du domaine.



## Période de calcul et taux d'intérêt

Détermination de la rente du domaine basée sur 6 années de données comptables et sur 10 ans de projection, soit une période de calcul de 16 ans.

Le taux d'intérêt moyen est de 4,24%.

### Exemple de calcul

Rente du domaine : CHF/ha 1'200.-

Valeur de rendement (VR) :  $\text{CHF } 1'200.- / 4,24\% = \text{CHF/ha } 28'302.-$

SAU de l'exploitation : 25 ha

VR de l'exploitation :  $\text{CHF } 28'302.- * 25 \text{ ha} = \text{CHF } 707'550.-$

SAU = surface agricole utile



## Principes d'estimation de la valeur de rendement (VR)

Sol, forêts, installations, bâtiments et logements d'exploitation :

→ à la VR agricole conformément aux normes du guide d'estimation

Éléments particuliers de l'exploitation agricole pour lesquels le guide ne contient pas de normes :

→ à la VR agricole sur la base des coûts d'investissement et d'une méthode de calcul définie dans le guide

Constructions qui servent à des activités accessoires proches de l'agriculture :

→ à la VR agricole ou non agricole selon une méthode de calcul décrite dans le guide d'estimation

Bâtiments et logements sans affectation agricole :

→ à la VR découlant de leur usage non agricole (art. 10, al.3 LDFR)



## Pourquoi un nouveau guide d'estimation

### Prise en compte de :

- l'évolution des structures des exploitations
- l'évolution technique
- nouvelles branches de production
- des marges brutes et des coûts de production
- nécessité de revoir certains critères de valorisation
- des taux d'intérêts très bas

→ nécessité de réviser le guide d'estimation entré en vigueur en février 2004



## Organisation et mise en œuvre du projet

Sur ordre de l'Office fédéral de la justice (OFJ), l'Office fédéral de l'agriculture (OFAG), en collaboration avec Agroscope et l'USP, constitution d'un groupe de travail comprenant 8 sous-groupes.

- 1<sup>ère</sup> séance du groupe de travail : 2 septembre 2015
- 31 janvier 2018, adoption par le Conseil fédéral :
  - du nouveau de guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole
  - des modifications de l'ordonnance sur le droit foncier rural
  - " " " " concernant le calcul des fermages agricoles

Date d'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> avril 2018





## Difficultés de la révision du guide

### Taux d'intérêt :

- guide 2004 = 4,41% → déterminé sur la base des taux des hypothèques de 1<sup>er</sup> rang des années 1994 à 2010
  - si utilisation de la même méthode pour la période 2009 à 2024 → taux d'environ 2% = multiplication par 2 des valeurs de rendement !!!
  - solution = prise en compte de taux d'intérêts de fonds empruntés et propres :
    - fonds empruntés = 3,05%
    - fonds propres = 5,49%
- taux d'intérêt pondéré de **4,24%**



## Les logements :

- Guide 2004 : nombre d'unités de logement (UL) = +/- proportionnel à la grandeur et à l'intensité de l'exploitation
- Guide 2018 : pour différentes raisons, principe ci-dessus remis en cause → compromis du groupe de travail, estimables à la VR agricole :
  - un seul logement - celui de l'exploitant - d'au max. 14,4 UL à condition qu'il fasse bien partie d'une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR
  - pour les employés, uniquement les logements pour temporaires

Conséquence : tous les autres logements doivent être estimés à la valeur de rendement non agricole.



## **Autres modifications du guide**

- Nouvelle méthode de calcul pour certaines installations
- Nouveaux types de locaux
- Nouveaux critères d'estimation
- Redéfinition de certains critères
- Modifications de certaines valeurs (points, valeur locative/unité)



## Impacts du nouveau guide sur la valeur de rendement

| Types d'exploitation                                  | Augmentation de la valeur de rendement 2018 / 2004 |
|---|--|
| Exploit. moyenne BE, région de plaine, 22,6 ha        | 16,4 %   |
| " " " " des collines, 20,2 ha                         | 12,8 %   |
| " " " " de montagne, 23,7 ha                          | 11,9 %   |
| 46 vaches laitières, zone de plaine, 32,3 ha          | 16,2 %   |
| 9 " " " des collines, 8,06 ha                         | 11,2 %   |
| 21 " " " de montagne 1, 21,7 ha                       | 17,2 %   |
| Vaches allait., locaux de vente, zone plaine, 21,7 ha | 24,8 %   |
| Grdes cultures + vaches laitières, " " , 23,7 ha      | 16,8 %   |
| Poules pondeuses, zone de plaine, 3 ha                | 11,6 %   |
| Vignes + vaches allaitantes, zone de plaine, 15,8 ha  | 24,9 %   |
| Porcs + 20 vaches laitières, " " " , 12,8 ha          | 18,1 %   |

Source : Agriexpert et Canton de Berne



## Exemples pour Genève

### Exploitation viti-vinicole

Description :

- 12,3 ha de SAU dont 11,3 ha en propriété ; 0,7 ha de forêt en propriété
- 10,1 ha de vigne et 2,2 ha de pré et champs
- bâtiment avec cave, local de travail, bureau et carnotzet-vente
- un logement 10,2 UL pour l'exploitant, un studio occupé par un des exploitants, des locaux pour les temporaires (dortoirs, cuisine, WC et douches)

| Éléments           | VR 2004   | VR 2018   | 2018 / 2004 |
|--------------------|-----------|-----------|-------------|
| Sol, forêts, vigne | 375'510.- | 500'062.- | + 33,2 %    |
| Bâtiments          | 73'271.-  | 91'108.-  | + 24,3 %    |
| Logements          | 148'424.- | 212'052.- | + 42,9 %    |
| Totaux             | 597'205.- | 803'222.- | + 34,5 %    |



## Exemples pour Genève (suite)

### Exploitation de grandes cultures (fictif)

Description :

- 60,0 ha de SAU dont 40,0 ha en propriété
- 55,0 ha de grandes cultures et 5,0 ha en nature de pré
- hangar de 400 m<sup>2</sup>, pas de logement sur l'exploitation

| Éléments  | VR 2004   | VR 2018   | 2018 / 2004 |
|-----------|-----------|-----------|-------------|
| Terres    | 192'514.- | 302'760.- | + 57,3 %    |
| Bâtiments | 41'039.-  | 52'195.-  | + 27,2 %    |
| Totaux    | 233'553.- | 354'955.- | + 52,0 %    |



## Fermage d'une entreprise

Art. 2 Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (OFerm.)

Le fermage licite le plus élevé d'une entreprise agricole comprend le pourcentage de la valeur de rendement et l'indemnisation des charges du bailleur.

| Éléments               | Avant 2018 (%)                | Dès le 01.04.2018 (%)                          |
|------------------------|-------------------------------|--|
| VR sol, forêts, vigne  | 3,5                           | $3,05 + 1,1 = 4,15$                            |
| VR bâtiments agricoles | 3,5                           | $3,05 + 6,5 = 9,65$                            |
| VL " "                 | 85,0                          | 29,0   |
| VR logement agricole   | 3,5                           | $3,05 + 3,6 = 6,65$                            |
| VL " "                 | 85,0                          | 43,0   |
| <b>Total fermage</b>   | 3,5 de la VR<br>+ 85 de la VL | 4,15 à 9,55 de la VR<br>+ 29,0 - 43,0 de la VL |

VR = valeur de rendement ; VL = valeur locative selon guide



## Exemple de calcul de fermage pour une entreprise

Description : (source : commission d'affermage VD)

- exploitation laitière (stabulation libre – 44 UGB) en zone de plaine et de collines
- 29 ha SAU dont 13 ha de terres ouvertes (TO) et 6 ha en location

| Éléments                         | VR 2004<br>VL 2004       | VR 2018<br>VL 2018       | Diff. VR - VL<br>2018/2004 | Fermage<br>max. 2017   | Fermage<br>max. 2018   | Augment.<br>fermage |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|
| <b>Sol</b>                       | 91'100.-                 | 142'473.-                | + 56,4 %                   | 3'189.-                | 5'913.-                | + 85,4 %            |
| <b>Bâtiments<br/>d'exploit.</b>  | 136'310.-<br>13'160.-    | 158'680.-<br>16'366.-    | +16,4 %<br>+ 24,4 %        | 15'957.-               | 19'900.-               | + 24,7 %            |
| <b>Logement<br/>principal</b>    | 101'720.-<br>6'612.-     | 107'590.-<br>7'424.-     | + 5,8 %<br>+ 12,3 %        | 9'180.-                | 10'347.-               | + 12,7 %            |
| <b>Total pour<br/>entreprise</b> | 329'130.-<br>14'310.-/ha | 408'743.-<br>17'770.-/ha | + 24,2 %                   | 28'326.-<br>1'232.-/ha | 36'160.-<br>1'572.-/ha | + 27,7 %            |





## Fermage des immeubles agricoles

Art. 7, al. 1 (OFerm). Le fermage licite le plus élevé des terres comprend le fermage de base, corrigé compte tenu des conditions locales, ainsi que d'éventuels suppléments accordés en raison du rapport de l'immeuble avec l'exploitation elle-même.

| Éléments                            | Avant 2018 | Dès le 01.04.2018 |
|-------------------------------------|------------|-------------------|
| VR du sol                           | 9,0 %      | 7,0 %             |
| Supplément général pour la région : |            |                   |
| - possible                          | +/- 15 %   | +/- 15 %          |
| - selon l'autorité cantonale GE     | 0 %        | 0 %               |
| Supplément selon l'immeuble :       |            |                   |
| - meilleur regroupement des terres  | 0 à 15 %   | 0 à 15 %          |
| - bonne situation de l'immeuble     | 0 à 15 %   | 0 à 15 %          |



## Fermage des immeubles agricoles (suite)

Fermage licite le plus élevé des terrains viticoles.

Définition selon art. 8 (OFerm) = identique à celle des terres agricoles.

| Éléments                          | Avant 2018  | Dès le 01.04.2018 |
|-----------------------------------|---|-------------------|
| VR du sol viticole                | 6,5 %   | 5,2 %             |
| Supplément général pour la région | Voir terrain agricole   |                   |
| Supplément selon l'immeuble       | Voir terrain agricole   |                   |
| VR du capital plante              | 4,0 %   | 3,05 %            |
|                                   | de 50 à 55 % de la VR à la fin de la 4 <sup>ème</sup> année de plantation |                   |

Fermage des cultures arboricoles :  
- sol → identique à terrain agricole  
- capital plant → identique à viticole

## Exemple de fermage pour des immeubles agricoles

| Éléments                             | Avant 2018 |                | 2018     |                | Différ.<br>2018/0<br>4 |
|--------------------------------------|------------|----------------|----------|----------------|------------------------|
|                                      | VR / ha    | Fermage / ha   | VR / ha  | Fermage / ha   |                        |
| Terres agricoles <sup>a)</sup>       | 5080.-     | 457.-          | 7730.-   | 541.-          | + 18 %                 |
| Vignes :                             |            |                |          |                |                        |
| - sol <sup>b)</sup>                  | 21'320.-   | 1'322.-        | 28'700.- | 1'492.-        | + 12,9 %               |
| - capital plante <sup>c)</sup>       | 69'000.-   | <u>1'449.-</u> | 78'000.- | <u>1'249.-</u> | - 14,0 %               |
| <b>Totaux</b>                        |            | 2'771.-        |          | 2'741.-        | -1,1 %                 |
| Cult. fruit., <sup>d)</sup> sans sol | 24'000.-   | 567.-          | 29'000.- | 487.-          | - 14,1 %               |

a) bonne qualité, aucune déduction et sans supplément pour les conditions locales

b) parchet bien exposé, sol de bonne qualité, facilement mécanisable et accessible, en 1<sup>er</sup> cru

c) valeur à fin de la 4<sup>ème</sup> année de plantation, vigne étroite mécanique à l'enjambeur, en bon état

d) valeur à fin de la 3<sup>ème</sup> année de plantation 2'000 arbres/ha, bon potentiel d'écoulement de variétés adaptées au marché, capital plante équilibré et en bon état



## Fermage des immeubles agricoles (suite)

Art. 10, al. 1, OFerm. Le fermage licite le plus élevé des bâtiments d'exploitation affermés séparément est calculé de manière identique à ceux faisant partie d'une entreprise.

| Éléments | VR 2004<br>VL 2004  | VR 2018<br>VL 2018  | Diff. VR - VL<br>2018/2004 | Fermage<br>2017 | Fermage<br>2018 | Augment.<br>fermage |
|----------|---------------------|---------------------|----------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| Hangar   | 22'571.-<br>1'580.- | 28'919.-<br>2'140.- | +28,1 %<br>+ 35,4 %        | 1'580.-         | 3'382.-         | + 214,1 %           |

- a) construction massive à la fin des années 1980, en bon état, surface de 200 m<sup>2</sup> carrossable, sol en dur, fermable par portes, avec courant fort, hauteur porte > 3 m

Art. 10, al. 2, OFerm. Le fermage des logements correspond au loyer qui pourrait être en fait obtenu, frais accessoires non compris.



## Autres conséquences de l'entrée en vigueur du guide

Sur la charge maximale → oui

Sur les prix licites selon art. 66 LDFR → oui et non

Sur le droit au gain → non

Sur la charge fiscale :  
- au plan du revenu → oui  
- au plan de la fortune → oui

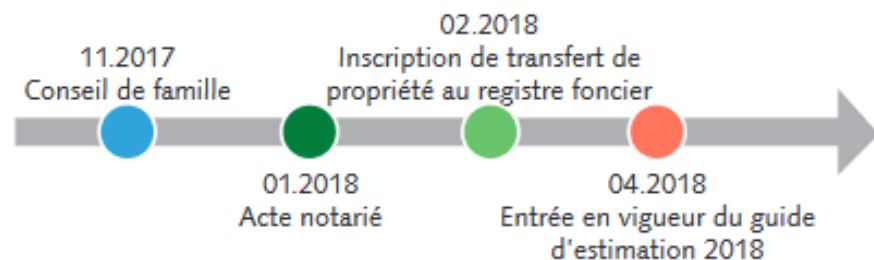
En cas de transfert à un descendant exploitant :  
- par vente → oui  
- donation → non

## Situation juridique :

- lors d'un transfert de patrimoine

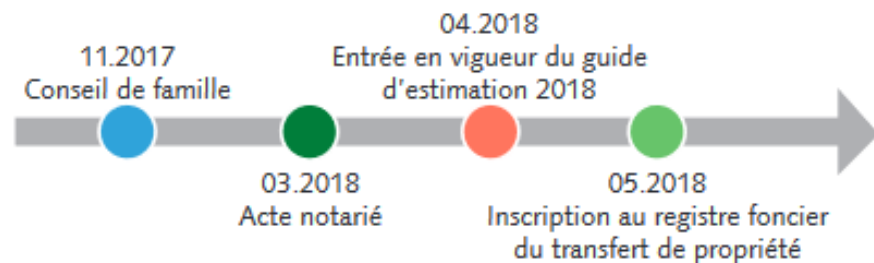
### «L'ancienne» valeur de rendement s'applique

*(La valeur de rendement agricole selon le guide d'estimation s'applique)*



### La «nouvelle» valeur de rendement s'applique:

*(La valeur de rendement selon le guide d'estimation 2004 n'est plus applicable)*



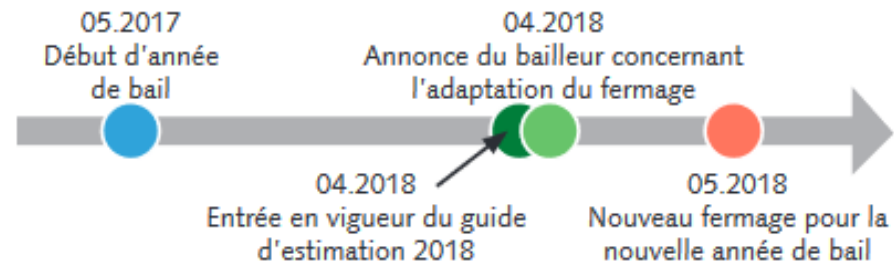
## Situation juridique :

- pour l'adaptation éventuelle du fermage

**Première date possible autorisée pour une adaptation du fermage dans le cas d'une année de bail qui commence au 1.1.**



**Première date d'adaptation du fermage pour une année de bail qui commence au 1.5.**





**Merci de votre attention**