

Valeur de rendement agricole

La valeur de rendement a été remaniée

Le guide d'estimation de la valeur de rendement agricole a été revu et est entré en vigueur au 1^{er} avril 2018. Dans les exploitations agricoles, la valeur de certains éléments augmente. Les directives concernant les habitations ont également été revues.

Le 1^{er} avril 2018, le Conseil fédéral a adapté le guide d'estimation de la valeur de rendement agricole, afin d'actualiser l'estimation des parcelles et des immeubles. La nouvelle méthode de calcul de la valeur de rendement tient compte de la rente de domaine pour les terres et les bâtiments. Désormais, le guide d'estimation inclut une durée d'utilisation pour les bâtiments. La valeur de rendement a augmenté, ce qui a plusieurs conséquences.

Valeur locative

La valeur locative s'obtient en convertissant la valeur de rendement en une rente. On utilise le même taux de capitalisation (4,24%) que dans le cadre de la valeur de rendement. Selon l'art. 10 de la LDFR, le taux moyen applicable aux hypothèques de premier rang est de 3,05% pour le capital étranger. Le taux d'intérêt pour le capital propre est fixé à environ 5,5% en raison de son exposition au risque. Par ailleurs, lors d'une transmission d'exploitation à la valeur de rendement, les parents «renoncent» à une partie des investissements auxquels ils ont

consenti, pour assurer la pérennité de l'exploitation. Seul le capital étranger peut être capitalisé au taux d'intérêt hypothécaire, sachant que le capital étranger est le seul à être effectivement soumis à un intérêt du marché. La pondération entre le capital étranger et le capital propre se fait conformément à l'usage courant pour les estimations d'entreprise. Selon l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR), le rendement et le taux d'intérêt doivent être considérés sur une longue période (actuellement 2009-2024).

Dans le cadre de la révision du guide d'estimation de la valeur de rendement, la plupart des valeurs locatives ont été adaptées dans le sillage de l'augmentation de la valeur de rendement des normes de valeur concernées (sol, maison d'habitation, ruraux). Le guide d'estimation sert de mode d'emploi pour estimer concrètement la valeur locative. Les organes d'estimation sont tenus de respecter les normes et les taux prévus par le guide d'estimation (art. 2, al. 2, ODFR).

Durée d'utilisation résiduelle

La durée d'utilisation résiduelle varie selon le type de bâtiment ou selon la partie du bâtiment dont il est question. C'est le schéma présenté dans le tableau 1 qui s'applique.

Lors de l'estimation de la durée d'utilisation résiduelle de chaque module, il faut veiller à ce que celle-ci ne soit pas supérieure à la durée d'utilisation résiduelle de la structure abritant les modules concernés. Les extensions et les installations intérieures sont étroitement liées à l'existence de la structure extérieure.

Coûts d'entretien

Les coûts d'entretien sont inclus dans le taux de capitalisation. Cette méthode correspond à celle utilisée dans le manuel suisse de l'estimateur USECE 2012. Voici deux exemples :

- Pour un bâtiment en très bon état et nécessitant de faibles coûts d'entretien (p. ex. habitation, atelier), construit récemment et affichant par conséquent une durée d'utilisation résiduelle de 70 ans, le taux de capitalisation (chap. 13.2) appliqué est de 5,3%. Ce taux se compose du taux d'intérêt de base de 4,24% majoré d'un supplément de 1,06% pour les coûts d'entretien.
- Pour un bâtiment en très mauvais état et nécessitant des coûts d'entretien moyen (p. ex. étable pour les animaux consommant des fourrages grossiers, entrepôt à fourrage), ancien et affichant par conséquent une durée d'utilisation résiduelle de 15 ans seulement, le taux de capitalisation (chap. 13.2) est de 15,2% (4,24% + 10,96%).

Les deux exemples précités démontrent que les taux de capitalisation augmentent en raison des coûts d'entretien plus élevés. A valeur locative égale, il s'ensuit une baisse de la valeur de rendement (valeur locative × 100% divisée par le taux de capitalisation = valeur de rendement).

Sol et branches d'exploitation

L'augmentation de la valeur de rendement est élevée pour le sol, avec une augmentation des normes de valeur

Tableau 1: Calcul durée d'utilisation résiduelle

Groupe principal PCC (USECE 7.3 et A 1.7)	Pondération	Durée estimée (années)	Total
Gros-œuvre 1	1	80	80
Gros-œuvre 2	2	80	160
Extension	3	40	120
Installations	4	20	80
Total	10		440
Age économique	440	:10	44 ans
Durée d'utilisation résid.	80 ans	- 44 ans	36 ans
		Arrondi	35 ans

oscillant entre 20% et 52%. L'augmentation de la valeur de rendement diffère en ce qui concerne les cultures spéciales et les autres branches d'exploitation pratiquées. Les changements les plus significatifs sont mentionnés dans le *tableau 2*.

Bâtiments

L'évolution des bâtiments reflète très bien les changements auxquels l'agriculture est confrontée. Les bâtiments ne deviennent pas seulement plus grands: ils servent également à de nombreuses nouvelles branches d'exploitation. Le guide d'estimation a été complété par des normes de valeurs et des principes d'estimation supplémentaires, afin de pouvoir estimer objectivement les différents types et parties de bâtiments. Un aperçu des principales modifications est présenté dans le *tableau 3*.

Conséquences fiscales

La révision du guide d'estimation peut avoir des conséquences fiscales. Les conséquences dépendent toutefois des dispositions cantonales en la matière. Une valeur locative plus élevée pour le logement du chef d'exploitation peut se traduire par une valeur locative plus élevée. Une valeur de rendement supérieure peut quant à elle se traduire par une augmentation de l'impôt sur la fortune. L'augmentation de la valeur de rendement peut également se traduire par un bénéfice plus élevé lors du transfert de l'exploitation à la génération suivante. Ces affirmations doivent néanmoins être considérées avec un certain recul: les cantons disposent d'une large marge de manœuvre, tant pour l'estimation des immeubles agricoles que pour l'application des changements de valeur dans le temps.

Éléments spéciaux

Les éléments non agricoles ne peuvent pas être estimés à l'aide du guide d'es-

Tableau 2: Aperçu des principales modifications pour diverses branches d'exploitation

Sol	Principales modifications:
Valeur de rendement du sol	<ul style="list-style-type: none"> Augmentation des valeurs (déductions non comprises) de l'ordre de 20 à 52% Augmentation en partie supérieure en ce qui concerne les déductions
Déduction pour terrains en lisière de forêt	<ul style="list-style-type: none"> Réduction de 50% de la valeur de rendement des bandes de terrains situées en lisière de forêt
Supplément pour possibilités d'irrigation	<ul style="list-style-type: none"> Nouveau supplément de 10 à 20% Ce supplément ne s'applique que lorsque la surface se situe à proximité d'une installation d'irrigation fixe
Valeur de rend. minimale sol	<ul style="list-style-type: none"> Désormais montant uniforme de 1290 fr./ha
Marâchage	Principales modifications:
Classification de la serre	<ul style="list-style-type: none"> «Très adéquat» uniquement pour les serres qui remplissent tous les conditions marquées
Arboriculture, petits fruits	Principales modifications:
Infrastructure de base	<ul style="list-style-type: none"> Nouvelles normes de valeurs pour l'infrastructure de base (p. ex. clôtures, irrigation, filet anti-grêle, toiture de protection contre la pluie)
Arbres haute-tige	<ul style="list-style-type: none"> Plus que trois niveaux de valeur de rendement (Fr. 30.–/50.–/100.– par arbre)
Arbustes à baies	<ul style="list-style-type: none"> Nouvelles normes de valeur pour les baies d'aronia et les mini-kiwis
Nouvelles cultures	<ul style="list-style-type: none"> En fonction des coûts de construction et de la phase de croissance
Horticulture	Principales modifications:
Installations d'exploitation	<ul style="list-style-type: none"> Suppressions des normes de valeur, car considérées comme éléments de l'inventaire
Viticulture	Principales modifications:
Cotation des régions	<ul style="list-style-type: none"> Adaptation au niveau de la cotation des régions en Suisse romande
Valeur de rendement du sol	<ul style="list-style-type: none"> Adaptation des normes de valeur sur la base des résultats économiques réalisés
Valeur de rendement de la vigne	<ul style="list-style-type: none"> Valeurs de rendement calculées en fonction de la méthode de culture et de l'adaptation à la mécanisation Supplément pour les banquettes mécanisables dans les pentes >30%
Exploitations d'estivage	Principales modifications:
Pointage des pâturages	<ul style="list-style-type: none"> Estimation selon la charge normale fixée Charge en travail davantage prise en charge
Estimation des bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> Valeurs de rendement plus élevées pour les bâtiments récents et bien équipés
Forêt	Principales modifications:
Produit brut	<ul style="list-style-type: none"> Réduction en raison de la diminution des produits générés par les activités forestières
Coût de récolte du bois	<ul style="list-style-type: none"> Adaptation du pointage sur la base des calculs de coûts Les positions déterminantes pour le pointage des charges doivent être choisies conformément à la méthode la mieux adaptée compte tenu des bonnes pratiques forestières Pas de distinction entre les résineux et les feuillus
Valeur du sol	<ul style="list-style-type: none"> Augmentation jusqu'à 50% (conformément à la valeur du sol dans l'agriculture)
Méthode simplifiée	<ul style="list-style-type: none"> Adaptations selon les modifications apportées au produit brut et aux coûts de récolte Le calcul de l'accroissement s'effectue de façon distincte pour les résineux et les feuillus

timation. Ils doivent être évalués selon les directives usuelles en matière d'estimation. Selon l'art. 10, al. 3 du droit foncier rural, les surfaces, bâtiments et installations, ainsi que les parties de ceux-ci qui ne sont pas utilisés à des fins agricoles (éléments non agricoles telles les installations photovoltaïques, chauffages à distance, éoliennes, objets utilisés pour l'agritourisme) sont pris en compte dans l'estimation à la valeur de rendement découlant de leur usage non agricole. C'est donc le rendement et non les coûts de revient qui est déterminant.



Installations biomasse

Les constructions/installations nécessaires à la production d'énergie à partir de la biomasse et dont plus de 50% de la biomasse provient de l'exploitation (voir art. 34a de l'ordonnance sur l'aménagement du terri-

toire) disposent désormais de leur propre chapitre d'estimation dans le guide d'estimation. La valeur de rendement se calcule sur la base de la puissance installée (kW), du prix de l'électricité (avec rétribution à prix coûtant du courant injecté, RPC 39

ct./kWh) et des heures de pleine production (en règle générale 5000 h). Le taxateur peut appliquer un supplément ou une déduction de +/- 20% au niveau des recettes et de 25% au niveau des coûts. Les constructions/installations nécessaires à la production d'énergie à partir de la biomasse étant un élément agricole, le supplément de 35% sur leur valeur de rendement peut être appliqué pour établir la limite de charge autorisée. Ainsi, 60 à 70% des coûts de construction pourront être couverts à l'aide de crédits hypothécaires. Les installations de biomasse qui ne bénéficient pas de la rétribution RPC et dont la production d'électricité est utilisée par l'exploitation elle-même (14 ct./kWh) ou injectée dans le réseau doivent être estimées à un prix nettement inférieur.

Tableau 3: Aperçu des principales modifications apportées au niveau des bâtiments

Bâtiment, partie de bâtiment (chapitre):	Principales modifications:
Bâtiments d'exploitation et infrastructures (chap. 5)	<ul style="list-style-type: none"> Bâtiments pour la détention d'animaux de rente dans un chapitre séparé (chapitre 6) Y compris les bâtiments spéciaux actuels des chapitres maraîchage, arboriculture et cultures des baies, horticulture et viticulture Valeurs agricoles pour le bureau et les chambres des salariés Prise en considération de nouveaux locaux (p. ex. dans le chapitre locaux techniques) Les places qui sont affectées à une utilisation spécifique peuvent être estimées
Bureau (chap. 5.4)	<ul style="list-style-type: none"> Estimation distincte lorsque séparée de l'habitation
Chambre/locaux des salariés (chap. 5.5)	<ul style="list-style-type: none"> Estimation séparée uniquement lorsque la chambre ne fait pas partie d'un logement Valeurs agricoles en fr./m² (ou en fr./unité)
Ateliers, remises, entrepôts (chap. 5.6)	<ul style="list-style-type: none"> Pas de classification selon l'éloignement Valeur distincte pour les ateliers au bénéfice d'une hauteur d'entrée élevée Estimation des surfaces situées sous un avant-toit en tant que remise uniquement si la surface abritée est de plus de 3 m de large.
Locaux techniques (chap. 5.7)	<ul style="list-style-type: none"> Nouveaux locaux ayant des fonctions spécifiques comme le local de chauffage, le local de stockage des produits phytosanitaires, le local d'irrigation/fertigation
Entrepôts frigorifiques (chap. 5.8)	<ul style="list-style-type: none"> Nouvelle norme de valeur pour les cellules frigorifiques
Locaux de travail et de transformation (chap. 5.9)	<ul style="list-style-type: none"> Norme de valeur en fonction des exigences spécifiques requises (p. ex. transformation de produits prêts à la consommation) Prise en compte de la valeur ajoutée
Locaux de vente (chap. 5.10)	<ul style="list-style-type: none"> Prise en compte des équipements et du type de valeur ajoutée
Aires de stockage, aires revêtues en dur, etc. (chap. 5.11)	<ul style="list-style-type: none"> Désormais également pour les cours de ferme dotées de mesures de construction spécifiques conformes aux exigences
Production d'énergie à partir de la biomasse (chap. 5.12)	<ul style="list-style-type: none"> Nouvelle norme de valeur pour les installations agricoles conformes aux exigences
Bâtiments pour la garde d'animaux de rente (chap. 6)	<ul style="list-style-type: none"> Pas de réduction pour les bâtiments qui ne sont pas utilisés à l'année
Animaux de rente consommant des fourrages grossiers (chap. 6.3.1)	<ul style="list-style-type: none"> Forte augmentation du supplément pour les stabulations libres Nouvelle norme de valeur pour les installations d'affouragement automatiques Le distributeur automatique de lait (DAL) pour les veaux n'est plus estimé (inventaire)
Ecuries (chap. 6.3.2)	<ul style="list-style-type: none"> Normes de valeur selon le niveau de prix par box et selon les installations d'écurie (et non plus selon l'éloignement) Nouvelles normes de valeurs pour les places d'équitation et les halles
Porcheries (chap. 6.3.3)	<ul style="list-style-type: none"> Le système automatique d'évacuation des déjections est inclus dans la porcherie (il faut donc procéder à une déduction si la porcherie n'inclut pas un tel système)
Poulaillers (chap. 6.3.4)	<ul style="list-style-type: none"> «Poulailler» (procéder à une déduction si le poulailler n'inclut pas un tel système) Dans l'engraissement avicole, la norme de valeur est définie en fr./m² (et non plus selon le nombre de places animales) Nouveau supplément pour la récupération de chaleur
Stockage des fourrages et de la paille (chap. 6.3.5)	<ul style="list-style-type: none"> Norme de valeur maximale seulement s'il est possible de stocker des réserves Nouvelle norme de valeur pour les entrepôts de stockage de paille, estimation en fonction du système utilisé pour l'évacuation des déjections
Engrais de ferme (chap. 6.3.6)	<ul style="list-style-type: none"> Déduction pour l'absence de couverture de la fosse à purin
Etables simples (chap. 6.3.7)	<ul style="list-style-type: none"> Normes de valeur en fr./m² de surface de plancher (en remplacement de la surface brute)

Estimation sur la base des coûts de revient

Au cas où aucune norme de valeur directe ou similaire n'est mentionnée dans le guide d'estimation pour des éléments d'exploitation agricoles qui doivent faire l'objet d'une estimation, la valeur de ces derniers peut être estimée en se basant sur les coûts de revient. La conversion des coûts de revient en valeur de rendement se fait à l'aide d'un taux qui varie selon les branches d'exploitation (voir tableau 4). Cela signifie que l'on applique par exemple un taux de 20% sur les coûts de revient pour calculer la valeur de rendement de tuyaux à purin posés dans le sol dans le cas d'une exploitation laitière alors que l'on applique un taux de 45% pour un même dispositif dans le cas d'une exploitation porcine.

Habitations

C'est pour l'estimation des logements situés sur l'exploitation agricole que les changements découlant de la révision du guide d'estimation de la valeur de rendement sont les plus importants. Ces changements ne

Tableau 4: Branche d'exploitation

Bâtiments et installations pour	Taux (en %) sur les coûts de revient
Animaux consommant des fourrages grossiers (sans les chevaux)	20%
Chevaux	45%
Production porcine et avicole	45%
Maraîchage	75%
Arboriculture et culture des baies	40%
Horticulture	55%

portent pas sur les principes de base, mais sur la délimitation entre l'estimation à la valeur agricole et l'estimation à la valeur non agricole. La question consiste à savoir combien d'unités de logement (UL, 1 pièce habitable UL de 15 à 18 m²) doivent être estimées à la valeur de rendement. Jusqu'à présent, le nombre d'UL estimées à la valeur agricole dépendait du type d'exploitation et de la taille de l'exploitation. Désormais, l'estimation à la valeur de rendement agricole du logement du chef d'exploitation implique que l'exploitation agricole concernée soit une entreprise agricole (c'est-à-dire au moins 1 UMOS, voire un seuil UMOS inférieur selon les cantons). Suite à l'introduction du nouveau guide

d'estimation, seul le logement du chef d'exploitation (à concurrence de 14 UL au maximum), peut être estimé à la valeur agricole. Tous les autres logements situés sur l'exploitation sont estimés sur la base de normes non agricoles. Les logements situés sur une exploitation agricole qui n'est pas considérée comme étant une entreprise agricole au sens de la loi ne sont plus taxés à la valeur agricole. La question qui consiste à savoir si l'exploitation à taxer est une entreprise agricole ou non ayant une importance déterminante pour fixer le prix du logement du chef d'exploitation, il convient, en cas de doute, de demander à l'autorité cantonale compétente en matière d'autorisation de statuer sur ce point.

Critères objectifs

Lorsqu'une entreprise agricole compte plusieurs logements, la décision consistant à savoir pour quel logement du chef d'exploitation la valeur agricole sera appliquée se base sur des critères objectifs. Elle ne dépend par conséquent ni de l'utilisation actuelle du logement concerné ni du souhait du propriétaire (*encadré critères*). Est considérée comme logement du chef d'exploitation le logement qui remplit le plus grand nombre de critères mentionnés dans l'encadré. Le logement concerné ne doit pas nécessairement être occupé

Critères pour l'estimation du logement du chef d'exploitation

- Le logement est durablement occupé par la famille du chef d'exploitation;
- Le logement est proche du centre de l'exploitation;
- Le logement est celui qui compte le plus d'UL;
- Le logement est situé au rez-de-chaussée du bâtiment ou à l'étage inférieur de l'habitation.

par le chef d'exploitation au moment de l'estimation.

Les logements autres que celui du chef d'exploitation sont estimés à la valeur capitalisée du loyer réalisable à long terme. Les valeurs ainsi obtenues doivent cependant être corrigées en fonction des éléments qui ont une incidence importante sur la valeur locative (éloignement, émissions nocives, bruit, etc.).

La valeur de remise d'exploitation augmente

Suite à la révision du guide d'estimation, la valeur de remise des exploitations agricoles augmente parfois massivement. En outre, le nombre d'unités de logement maximal n'augmente pas lorsque l'exploitation s'agrandit. Dans les exploitations de moyenne et de plus grande importance, avec la pratique qui prévalait jusqu'à maintenant, deux habitations pouvaient être estimées à la valeur agricole, à savoir l'habitation du chef d'exploitation et celle du couple d'exploitants retraités. Désormais, le logement du couple d'exploitants retraités est estimé à la valeur non agricole, pour autant que ce ne soit pas ce logement qui ait été considéré lors de la taxation comme étant le logement du chef d'exploitation (voir exemple tableau 5). Dans cet exemple, la reprise de l'exploitation pourrait néanmoins continuer à être financée par une hypothèque, la valeur des logements étant intégralement prise en considération dans la limite de charge. L'augmentation des revenus locatifs fait que les besoins de financement plus élevés devraient rester supportables pour le repreneur. ■

Tableau 5: Hausse de la valeur d'habitation dans une exploitation avec logement du chef d'exploitation et logement séparé

	Estimation actuelle		Nouvelle estimation	
	Chef d'expl.	Séparé	Chef d'expl.	Séparé
Habitation agricole	7,9 UL	5,1 UL	7,9 UL	0 UL
Habitation non agricole	0 UL	1,4 UL	0 UL	6,5 UL
Valeur locative (Fr.)	4998.–	6015.–	5608.–	12000.–
Valeur du logement agricole (Fr.)	67545.–	63525.–	70943.–	
Valeur du logement non agricole (Fr.)		43077.–		200000.–
Total par logement (Fr.)	67545.–	106600.–	70943.–	200000.–
Valeur des deux logements (Fr.)		174145.–		270943.–
Hausse de valeur pour les deux (Fr.)				96798.–

Exploitation laitière (entreprise agricole) de 18 ha et pratiquant l'engraissement porcin. Deux habitations se composant d'un logement chacune. Estimation actuelle à la valeur agricole pour 13,0 UL, contre désormais seulement 7,9 UL pour le logement du chef d'exploitation.

Auteurs

Martin Würsch, responsable Agriexpert, Martin Goldenberger, responsable Droit et estimations et Ruedi Streit, responsable suppléant Droit et estimations, Agriexpert, Laurstrasse 10, 5201 Brugg

Cette fiche technique peut être téléchargée sur www.revueufa.ch → Service des lecteurs → Téléchargement → Download