

Valeur de rendement 2018

La valeur de rendement et les fermages augmentent

Dès le 1^{er} avril 2018, la valeur de rendement augmentera probablement de 10 à 20 %. Les fermages augmenteront de l'ordre de 14 %. Quels sont les calculs qui ont servi de base à la nouvelle valeur de rendement et de fermage ?



Martin Würsch

La valeur de rendement agricole est un élément central du droit foncier rural (art. 10 LDFR) et du Code civil (art. 212 et 619 CC). Elle s'applique lorsque l'héritier ou le conjoint exploitant à titre personnel est en mesure de reprendre une entreprise agricole (art. 7 LDFR) dans le cadre d'une succession ou d'un droit de préemption. La valeur de rendement est calculée sur la base du résultat économique enregistré par le passé (revenu d'exploitation ou rente de domaine) et de l'évolution probable de ce dernier dans les années à venir. Pour ce qui est du passé, on se base sur les résultats comptables des six dernières années. L'évolution probable porte sur dix ans. Au cours de la période considérée, la SAU des ex-

ploitations agricoles s'est accrue de 0,4 ha par année (voir tableau). Il en va de même pour l'évolution du cash-flow, qui a lui aussi progressé dans le sillage de l'augmentation de la SAU. Ces deux tendances démontrent qu'au vu de ce qui précède, la valeur de rendement des entreprises agricoles a également augmenté.

Nouvelle estimation pour la maison d'habitation

Un des changements majeurs concerne l'estimation de la maison d'habitation. Selon le guide d'estimation de la valeur de rendement agricole 2004, l'évaluation agricole s'appliquait à un nombre plus ou moins important d'unités de logement en fonction de la taille et du type d'exploitation. L'évaluation agricole s'appliquera désormais uniquement à l'habitation du chef d'exploitation. Les autres logements seront estimés en fonction de la valeur locative réalisable sur le marché.

Nouveau taux d'intérêt moyen sur le capital: 4,24 %

Jusqu'à maintenant, le calcul de la valeur de rendement était basé sur le taux variable moyen applicable aux hypothèques de premier rang. La longue période de faible niveau de taux d'intérêt a représenté un défi important pour le groupe de travail. Une solution a été trouvée en optant pour le taux moyen pondéré du capital. Désormais, on tient compte du capital total, risque entrepreneurial inclus. Suite à cela, le taux de capitalisation déterminant est passé de 4,41 % à 4,24 %. Plus le taux moyen pondéré du capital est bas et plus la valeur de rendement est élevée.

Tableau: **Evolution du cash-flow et de la taille des exploitations en propriété dans la région de plaine**

Année	Cashflow Fr./ exploitation	ha SAU
2004	55350	19,12
2005	47456	19,55
2006	46227	20,24
2007	54877	20,85
2008	58840	20,98
2009	59051	21,22
2010	52321	21,91
2011	56797	21,93
2012	55238	22,56
2013	63091	23,16
2014	66301	23,34
Modif. 04/14	19,8%	22,1%
En CHF resp. en SAU	Env. 1100/année	Env. 0,4 ha/année

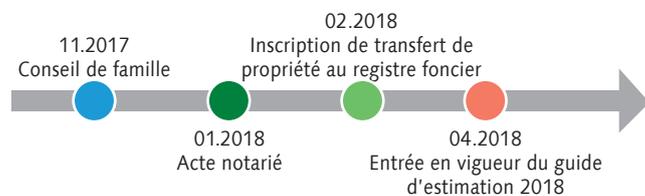
Source: Agroscope, rapport de base, exploit. en propriété, plaine

Graphique 1: Situation légale lors du transfert d'exploitation

La nouvelle valeur de rendement s'appliquera probablement dès le 1^{er} avril 2018. Pour les transferts d'exploitation qui seront inscrits au registre foncier après cette date, il est impératif de tenir compte de cette nouvelle valeur.

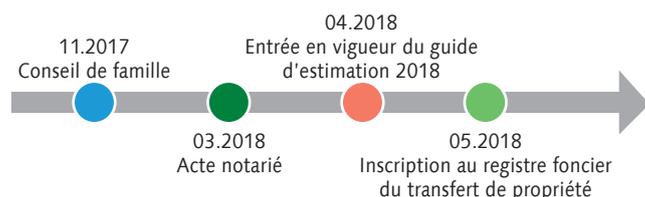
«L'ancienne» valeur de rendement s'applique

(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)



Les fermages augmentent

Suite à la révision, les fermages seront également adaptés à partir du 1.4.2018. L'augmentation des fermages aura surtout une incidence pour les entreprises agricoles. En effet, seuls les contrats de fermage des entreprises agricoles sont soumis à approbation. Les contrats de fermage concernant les parcelles n'étant pas soumis à approbation, les fermages payés dans la pratique pour ces dernières diffèrent parfois beaucoup des tarifs officiels.

Lors de la procédure de consultation, l'Association suisse des fermiers a constaté que les fermages fixés pour les entreprises sont trop bas par rapport à ceux des parcelles et que cette situation se traduit par le démantèlement d'entreprises agricoles affermées. Des adaptations sont nécessaires. L'Association pour la défense de la propriété rurale a pour sa part critiqué le fait que les fermages actuels ne permettent pas de couvrir les charges auxquelles les bailleurs doivent faire face. Sur ce, la Station de recherche Agroscope a conclu que les fermages ont augmenté de près de 32% par rapport à la dernière révision du guide d'estimation.

En ce qui concerne les entreprises agricoles louées, le fermage était jusqu'ici basé sur la rémunération de la valeur de rendement avec un taux d'intérêt de 3,5% à titre de rétribution pour le capital investi. Les charges du bailleur étaient indemnisées par un montant équivalent à 85% de la valeur locative des bâtiments. Désormais, le capital investi (valeur de rendement) est rétribué par un intérêt de 3,05%. Les charges du bailleur sont indemnisées par un taux sur la valeur de rendement (habitation 3,3%, bâtiments ruraux 6,0%, sol 1,3%) et par un taux sur la valeur locative des bâtiments (habitation 41%, bâtiments ruraux 27%), pour que les charges concernées puissent être couvertes. Suite à l'augmentation des coûts de construction, les fermages des entreprises agricoles augmentent de 15 à 40%. La pratique actuelle consistant à appliquer la valeur de fermage agricole à un seul logement par exploitation affermée est désormais ancrée dans l'ordonnance. La valeur de rendement des surfaces agricoles ayant augmenté de 20 à 50%, les fermages des parcelles agricoles ont grimpé eux aussi, même si le taux d'intérêt utilisé est passé de 9,0% à 7,0%. Le fermage maximal pour des terres d'excellente qualité et regroupées dans un périmètre restreint s'élevait jusqu'ici à environ CHF 680.-/ha et passe désormais à CHF 810.-/ha, ce qui représente une augmentation d'environ 14%.

le revenu agricole réel et le revenu agricole cible, le rapport entre le capital propre et le capital étranger ainsi que le risque sur le capital propre, la valeur a été estimée à CHF 26 550.- par hectare. Par rapport à la valeur considérée dans le guide d'estimation 2004 encore en vigueur aujourd'hui, cela correspond à une augmentation de l'ordre de 14%.

Répartition de la valeur

Le groupe de travail instauré par l'Office fédéral de l'agriculture a réparti la valeur des éléments d'exploitation de la manière suivante: sol 19%, maison d'habitation 40% et ruraux 41%. En comparaison avec la dernière révision, il s'ensuit une augmentation relative importante du pourcentage pour le sol et une diminution des pourcen-

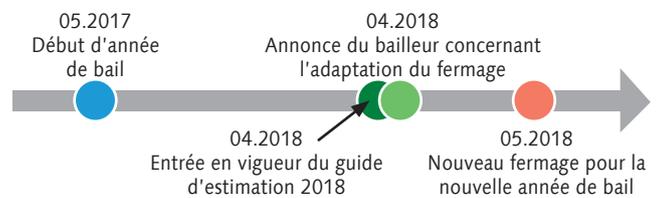
Graphique 2: Situation légale pour l'adaptation du fermage

La révision de la valeur de rendement et l'adaptation du fermage peuvent également être demandées lors de la modification des éléments de base retenus pour l'estimation de la valeur de rendement (art 11 LBFA). Le fermage peut bien entendu également être adapté ultérieurement. Il n'est donc pas obligatoire d'adapter le fermage à la prochaine date possible.

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.



tages pour l'habitation et les ruraux. La surface moyenne d'exploitation ayant augmenté depuis la dernière révision, il s'ensuit malgré tout une augmentation de valeur tant en ce qui concerne les habitations (+5%) que les ruraux (+12%).

Adaptation des valeurs

Afin de tenir compte des différentes conditions naturelles et des conditions d'exploitation qui varient selon les branches pratiquées, des indices de valeur de rendement moyens sont appliqués aux éléments d'exploitation déterminants (sol selon leur qualité et la région climatique, habitation selon les unités d'habitation et l'équipement, bâtiments ruraux selon l'utilisation, la taille et le niveau d'équipement). Dans certains cas, des écarts apparaissent, des adaptations techniques ayant été apportées. L'établissement de différentes classes en ce qui concerne les valeurs permet de tenir compte des différentes conditions d'exploitation, mais également de l'évolution de la valeur par rapport aux valeurs de rendement calculées. ■

Auteur

Martin Würsch, responsable Agriexpert, Martin Goldenberger, responsable Estimation et droit, et Ruedi Streit, resp. suppl. Estimation et droit, Agriexpert, 5201 Brugg

Agriexpert se tient volontiers à votre disposition pour répondre à vos questions: ☎ 056 462 51 11, www.agriexpert.ch Indications sous réserve de la décision du Conseil fédéral.

La valeur de rendement devrait passer de 10 à 20% en avril 2018. Photo: Revue UFA

