

Administration des domaines
Responsable de l'agriculture, Stefan Hadorn

Révision du Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole

Impact sur les communes bourgeoises en tant que bailleuses

Sommaire



- Fondements du nouveau Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole
- Répercussions sur les fermages des exploitations agricoles
- Répercussions sur les fermages des parcelles individuelles
- Comparaison des fermages
- Zones proches de la limite donnant droit à la reconnaissance en tant qu'entreprise agricole
- Répercussions sur les limites de charges
- L'essentiel en bref

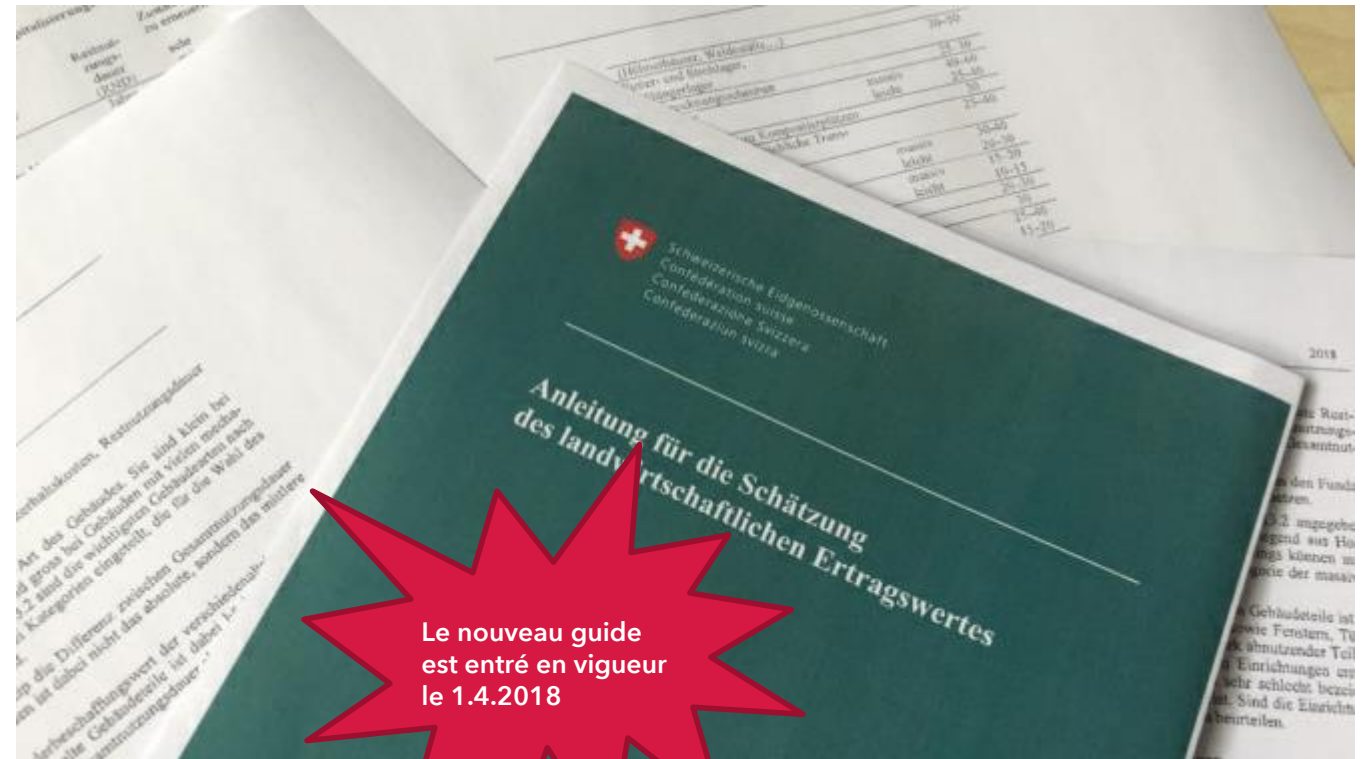
Principes de base de la loi sur le bail à ferme agricole (LBFA)

Loi sur le bail à ferme agricole (LBFA), art. 37 et 38

- Entreprise agricole : pourcentage de la valeur de rendement (VR)
+ indemnisation des charges du bailleur
(amortissement entretien + assurances)
- Immeuble agricole : pourcentage de la valeur de rendement (VR)
+ indemnisation des charges du bailleur
(bâtiment)
+ évaluation cantonale de la situation de
l'immeuble par rapport à l'exploitation
+ avantages spécifiques de l'immeuble
(regroupement des terres, situation)

Objectif principal de la réévaluation

- Renforcer les baux à ferme agricoles par rapport au fermage par parcelles
- Remplir le mandat légal d'indemnisation des charges du bailleur
- Intérêts conformes aux pratiques du marché à partir du deuxième logement dans le cadre d'un bail à ferme



La révision du Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole a entraîné une modification de l'ordonnance sur les fermages

Modifications : fermage d'une entreprise agricole

Fermage d'une entreprise agricole

- Pourcentage de la valeur de rendement : **3,05%** (anc. 3,5%)
- Indemnisation des charges du bailleur : (anc. 85% de la valeur locative)

	Terrain	Logement BL	Bâtiment d'exploitation
- sur la valeur locative (VL)* :	-	43%	29%
- sur la valeur de rendement (VR)** :	1,1%	3,6%	6,5%

* Indemnisation de l'entretien et des assurances

** Indemnisation des amortissements

- Entreprises agricoles : **augmentation du fermage de 15 à 40%**

Exemple de bail à ferme

	Boden	Wohnhaus		Ökonomiegebäude		Pachtzins	
	Ertragswert	Ertragswert	Mietwert	Ertragswert	Mietwert	CHF/Jahr	Veränderung
Milchvieh, Talzone, 20 Kühe, 13 ha:							
Bisher:	66'380	87'989	4'311	89'394	7'041		
Pachtzins:							
- Verzinsung Ertragswert	3.50%	3.50%		3.50%		8'532	
- Abgeltung Verpächterlast			85%		85%	9'649	
Total Pachtzins						18'181	
Neu:	100'898	92'415	4'840	99'818	8'403		
Pachtzins:							
- Verzinsung Ertragswert	3.05%	3.05%		3.05%		8'940	4.79%
- Abgeltung Verpächterlast	1.10%	3.60%	43%	6.50%	29%	15'443	60.04%
Total Pachtzins						24'383	34.12%

Facteurs d'influence sur les modifications du fermage

- Date de la dernière estimation
- Mesures de construction depuis la dernière estimation
- Changement d'affectation des bâtiments depuis la dernière estimation
- Investissements du bailleur

Modifications : fermage des terres

- Fermage de base : **7% de la VR (anc. 9%)**
(sont compris dans ce chiffre : intérêts, indemnisation des charges du bailleur, supplément pour avantages généraux)
- Supplément / déduction du canton : **+/- 15% max. (anc. 15%)**
(situation de l'immeuble)
- Suppléments spécifiques à l'entreprise : **+ 30% max. (anc. 30%)**

- Exemple :

	Boden	Basis-	Kant.	Betriebsbez.	Pachtzins	
	Ertragswert	Pachtzins	Zuschlag	Zuschläge	CHF /Jahr	Veränderung
Bodenqualität gut Klimaregion A1						
bisher:	5080	9%	15%	30%	683.51	
neu:	7730	7%	15%	30%	808.94	18.4%

Comparaison des fermages

Évaluation des terres

- Terrain moyen dans le Mittelland avec 50 – 72 points fonciers sans déduction :
Terrain : CHF 5720.–/ha (nouveau) CHF 3890.–/ha (anc.)
= fermage des terres : CHF 599.–/ha (nouveau) CHF 523.–/ha (anc.)
- Valeur de rendement maximale des terres :
CHF 7730.–/ha (nouveau) CHF 5080.–/ha (anc.)
= fermage maximal des terres : CHF 809.–/ha (nouveau) CHF 684.–/ha (anc.)
- Un sol très propice à la culture maraîchère justifie un supplément de jusqu'à 80% de la valeur maximale de rendement des terres :
CHF 13 914.–/ha (nouveau) CHF 9144.–/ha (anc.)
= fermage maximal des terres : CHF 1456.–/ha (nouveau) CHF 1230.–/ha (anc.)
 - supplément de 80% pour les conduites souterraines + pompes d'irrigation stationnaires
 - supplément de 30 à 40% pour conduite d'eau attenante + moteur diesel

Directives pour le calcul du fermage

Parcelles isolées (sans les vignes, les pâturages d'estivage et les alpages)

<p>FA = 9 % de la valeur de rendement +/- 15 % d'apurement suivant les conditions locales + suppléments éventuels de 15 % chacun pour - meilleur arrondissement de l'exploitation - situation favorable + valeur locative éventuelle des bâtiments</p>

Valeurs indicatives (terre uniquement)

	CHF /are *)
Mittelland	
- Très bonne terre arable pour cultures maraîchères intensives, avec installations complémentaires de desserte et / ou d'irrigation	8.30 à 10.75
- Très bonne terre arable, grande parcelle (> 1 ha), plate, jusqu'à 700 m d'altitude	5.20 à 6.75
- Bonne terre arable, petite parcelle, plate à légèrement inclinée, jusqu'à 900 m d'altitude	4.85 à 6.30
- Terre arable, en pente, à plus de 900 m d'altitude	4.45 à 5.80
- Prairie permanente, grande parcelle, plate à légèrement inclinée, jusqu'à 900 m d'altitude	3.95 à 5.10
- Prairie permanente, en pente, à plus de 900 m d'altitude	3.65 à 4.70
- Pâturage, plat jusqu'en pente, jusqu'à 900 m d'altitude	2.80 à 3.65
Oberland	
- Bonne terre arable, grande parcelle, plate, jusqu'à 700 m	3.95 à 5.15
- Prairie permanente, plate à légèrement inclinée, à plus de 900 m	3.65 à 4.75
- Prairie permanente, en pente, plus de 900 m d'altitude	3.35 à 4.40
- Prairie permanente, plate jusqu'en pente jusqu'à raide, terrain accidenté, à plus de 900 m d'altitude	2.95 à 3.85
- Pâturage, plat jusqu'en pente, terrain accidenté	2.50 à 3.20
Jura	
- Bonne terre arable, parcelle assez grande, plate, jusqu'à 700 m	3.40 à 4.45
- Terre arable, petite parcelle, légèrement inclinée, à plus de 700 m	3.00 à 4.00
- Prairie permanente, plate jusqu'à légèrement inclinée, jusqu'à 900 m	2.60 à 3.40
- Prairie permanente, inclinée, à plus de 900 m d'altitude	2.25 à 2.80
- Pâturage, plat jusqu'à incliné	1.80 à 2.35

*) valeur inférieure sans / valeur supérieure avec les suppléments de 15% chacun

Amt für Landwirtschaft
und Natur
des Kantons Bern

Abteilung
Strukturverbesserungen
und Produktion

Schwand
3110 Münsingen
Tél. 031 720 33 78
ou 031 720 33 75

Office de l'agriculture
et de la nature
du canton de Berne

Service des
améliorations structurales
et de la production

en cours de révision

Septembre 2008

DIRECTIVES POUR LE CALCUL DU FERMAGE AGRICOLE

Base légales

- Loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA)
- Ordonnance du 11 février 1987 concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages; teneur du 1 septembre 2008)
- Loi du 21 juin 1995 sur le droit foncier rural et le bail à ferme agricole (LDBF)
- Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole 2004

Définitions

Entreprise	domaine agricole, exploitation agricole, viticole maraîchère avec habitation, bâtiments ruraux, terre et au minimum 1,0 UMOS en région de plaine et 0,8 UMOS en région de montagne et des collines
Immeuble	parcelle de terre affectée à l'agriculture, à la viticulture ou à la culture maraîchère, avec ou sans bâtiments ruraux, pâturages d'estivage et alpages
UMOS	Unités de main-d'œuvres standard
FA	fermage admissible
VR	valeur de rendement selon le guide d'estimation
VL	valeur locative des bâtiments selon le guide d'estimation
Amortissement	VR lors de la première année de plein rapport, divisée par la durée d'utilisation totale
Ø VR	VR moyenne = 50 à 55 % de la VR de première année de plein rapport

Fermage admissible

Le montant du fermage agricole est réglé par la loi. Il ne doit pas dépasser la mesure admissible. Le fermage de l'entreprise agricole est soumis au régime de l'autorisation. En revanche, le fermage des parcelles individuelles peut être contesté par le préfet et le conseil communal auprès de l'autorité cantonale compétente.

Autorité cantonale

Office de l'agriculture et de la nature du canton de Berne
Service du droit foncier rural, du bail à ferme et de l'aménagement du territoire
Schwand, 3110 Münsingen

Modifications : fermage des pâturages d'estivage

- Fermage de base : **6,5% de la VR (anc. 6,5%)**
(sont compris dans ce chiffre : intérêts, indemnisation des charges du bailleur, supplément pour avantages généraux)
- Supplément / déduction du canton : +/- 15% max. (anc. 15%)
- Suppléments spécifiques à l'entreprise : + 30% max. (anc. 30%)
- Le fermage pour d'éventuels bâtiments d'exploitation et surfaces de logement est calculé de la même façon que pour le bail à ferme

Comparaison des fermages

Comparaison entre fermage des entreprises agricoles et fermage des parcelles individuelles pour les terres de très bonne qualité

	alt (max.)	neu (max.)	
Bodenpachtzins bei einem Gewerbe	3.50% vom EW = 178.-/ha	3.05% + 1.10% = 4.15% vom EW = 321.-/ha	Erhöhungsfaktor 1.8
Bodenpachtzins bei einer Einzelparzelle	9% vom EW + 15%+30% = 684.-/ha	7% vom EW + 15%+30% = 809.-/ha	Erhöhungsfaktor 1.18
	Erhöhungsfaktor 3.84	Erhöhungsfaktor 2.52	

- Pour les entreprises agricoles, le fermage des terres augmente d'un facteur de 1,8
- Pour les parcelles individuelles, le fermage des terres augmente d'un facteur de 1,18
- En comparaison avec le fermage des entreprises agricoles, le fermage des parcelles individuelles est supérieur d'un facteur de 2,52

Zones proches de la limite donnant droit à la reconnaissance en tant qu'entreprise agricole

Influence de la limite donnant droit à la reconnaissance en tant qu'entreprise agricole

Dans le canton de Berne, la limite donnant droit à la reconnaissance en tant qu'entreprise agricole est de 0,1 unité de main d'œuvre standard UMOS (0,85 UMOS) en zone de plaine et de 0,75 UMOS (0,6 UMOS) en zone de collines et montagne. Ce qui a des conséquences sur le fermage

- Pour les entreprises agricoles, il est plus facile de mettre en œuvre des mesures de construction
- Pour les bâtiments d'habitation sur des parcelles individuelles (pas d'exploitation), le fermage correspond au loyer effectivement réalisable en fonction du lieu, frais accessoires non compris
- Les fermages (contrats) des parcelles individuelles ne doivent pas être remis au canton pour contrôle

Le fermage d'un terrain est toujours supérieur à celui d'un bail à ferme.

Répercussions de la réévaluation sur la limite de charges

Principe : limite d'endettement = 135% de la valeur de rendement

- Un logement sur l'exploitation : augmentation de 15 à 25% de la limite d'endettement
- Deux logements sur l'exploitation : augmentation de 30 à 40% de la limite d'endettement
- S'il n'y a pas d'exploitation : augmentation de 50 à 100%

Il est possible d'emprunter davantage de capitaux étrangers sur le bâtiment.

L'essentiel en bref (1)

Bail à ferme

- L'époque où les bailleurs pouvaient louer plus d'un logement à un taux préférentiel est révolue
- Les fermages des entreprises agricoles augmentent de 15 à 40%
- L'augmentation du fermage par année civile est de 20% au maximum (OFerm art. 14a)
- Adaptation du fermage des entreprises agricoles suite à la réévaluation -> approbation des autorités cantonales requise

(Office de l'agriculture et de la nature OAN, service Bâtiments et droit foncier rural, Schwand 17, 3110 Münsingen)

- Une estimation officielle doit avoir été faite
- Possibilités d'évaluation : Intendance des impôts du canton de Berne, Inforama Berne, Union suisse des paysans, fiduciaires

L'essentiel en bref (2)

Fermage des parcelles individuelles

- Si les terres ont été louées à ce jour conformément à l'ordonnance sur les fermages, les taux augmentent de 10 à 20%
- Si les terres ont été louées selon la « loi de l'offre et de la demande », rien ne change

Généralités

- Les modifications concernant les fermages doivent être annoncées avant le début d'une nouvelle année contractuelle (la forme écrite est recommandée)
-> tenir compte des accords particuliers contenus dans le contrat de bail

urent Bärlich

Domänenverwaltung
Bahnhofplatz 2, Postfach
3001 Bern

T 031 328 86 86
domaenen@bgbern.ch

www.bgbern.ch