

2.1 Situation initiale

Le Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole (Guide d'estimation ; annexe 1 de l'ordonnance sur le droit foncier rural, ODFR ; RS 211.412.110) est en cours de révision. Comme cette révision a des effets sur le calcul des fermages, l'ordonnance sur les fermages doit être modifiée à son tour.

Tant les propriétaires bailleurs (Association pour la défense de la propriété rurale) que les fermiers locataires (Association suisse des fermiers) ont constaté que l'affermage par parcelles d'une entreprise agricole était financièrement plus intéressant que l'affermage de l'entreprise agricole dans son ensemble. Cette situation empêche bon nombre de jeunes agriculteurs motivés de se lancer comme entrepreneurs indépendants en louant une entreprise agricole. Lorsque des investissements s'avèrent nécessaires, de nombreux propriétaires préfèrent céder les bâtiments en droits de superficie et laisser à leurs fermiers le soin d'investir. Il est à remarquer que les associations susmentionnées demandent l'une comme l'autre une amélioration de l'affermage de l'entreprise agricole par rapport à l'affermage par parcelles, autrement dit, une augmentation du fermage de l'entreprise.

Le calcul du fermage est réglé aux articles 37 et 38 de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA ; RS 221.213.2). Le fermage d'une entreprise agricole comprend un pourcentage approprié de la valeur de rendement et l'indemnisation de la moyenne des dépenses du bailleur pour les aménagements et les installations (charges du bailleur). Pour le fermage d'un immeuble agricole (parcelle), un supplément peut être accordé pour les avantages généraux que procure l'affermage complémentaire, ainsi que d'autres suppléments si l'immeuble agricole permet un meilleur regroupement des terres et qu'il est bien situé par rapport à l'exploitation du fermier.

Alors que les contrats de fermage portant sur des entreprises agricoles sont dans tous les cas contrôlés par l'autorité d'exécution cantonale, ce qui garantit le respect des fermages licites les plus élevés, les cantons contrôlent les fermages licites les plus élevés de parcelles individuelles uniquement en cas d'opposition. Selon le Dépouillement centralisé des données comptables d'Agroscope pour les exploitations de référence, il s'ensuit que, pour certaines parcelles et d'un commun accord entre le bailleur et le fermier, les fermages payés sont souvent plus élevés que ce qui peut être admis par l'ordonnance sur les fermages.

Si le calcul du fermage conduit à un résultat jugé inéquitable, l'art. 14 de l'ordonnance sur les fermages prévoit que le fermage peut être abaissé ou relevé. En vertu de cette disposition, le fermage peut être relevé si le bailleur fait des investissements importants qui augmentent la valeur des bâtiments, pour autant que les amortissements nécessaires soient nettement supérieurs aux coûts moyens d'amortissement, et abaissé si le bailleur ne fait pas les réparations nécessaires.

2.2 Principes de l'adaptation

2.2.1 Fermage d'une entreprise agricole

Le fermage d'une entreprise agricole est déterminé par trois facteurs :

- la valeur du rendement agricole ;
- le pourcentage de la valeur de rendement de l'entreprise agricole ;
- les charges du bailleur.

La valeur de rendement est donnée par l'ODFR (Guide d'estimation). Avec la révision, le niveau général de cette valeur augmente de 14 % ; les fermages augmentent donc également.

Le pourcentage approprié de la valeur de rendement (art. 37, let. a, LBFA) est fixé à 3,05 %. Ce taux correspond au taux du coût de la dette, utilisé pour calculer le taux de capitalisation de la valeur de rendement.

Le projet de révision prévoit que les charges du bailleur selon l'art. 37, let. b, LBFA soient couvertes à 100 % par le fermage. D'après le Dépouillement centralisé des données comptables d'Agroscope, ces charges sont, en moyenne, les suivantes par région :

Charges du bailleur :	Zone de plaine fr./ha	Zone des collines fr./ha	Région de montagne fr./ha
Terres agricoles	60.59	63.71	48.82
Logement (habitation du chef d'exploitation)	681.23	580.73	388.50
Bâtiments d'exploitation	719.31	796.31	511.79
Total	1461.13	1440.75	949.10

2.2.2 Fermage d'un immeuble

Le fermage d'un immeuble est calculé selon les mêmes principes que le fermage d'une entreprise agricole.

Les éléments constitutifs du fermage sont :

- un pourcentage de 3,05 % de la valeur de rendement ;
- l'indemnisation des charges du bailleur (comme pour l'entreprise) ;
- un supplément pour avantages généraux. Le montant reste inchangé.

2.3 Vue d'ensemble des principales modifications

Les taux sont fixés par analogie aux taux retenus dans l'ODFR.

Les charges du bailleur ont été analysées et adaptées sur la base des résultats du Dépouillement centralisé des données comptables pour les entreprises exploitées en mains propres et les entreprises affermées. Les taux pour le calcul des fermages couvrent les charges des bailleurs et leur permettent d'entretenir les bâtiments conformément à leur affectation et de faire les investissements nécessaires.

Autre nouveauté : les coûts d'amortissement sont calculés sur la base de la valeur de rendement afin de pouvoir tenir compte également de l'âge et de l'état des bâtiments. Les coûts des assurances et des réparations demeurent couplés à la valeur locative. De plus, des taux différents sont utilisés pour le logement et les bâtiments d'exploitation en fonction des charges effectives du bailleur.

2.4 Commentaires des articles

Titre

Introduction de l'abréviation OFerm.

Préambule

Le terme « loi » est remplacé par l'abréviation officielle de la loi.

Art. 1, al. 1

Le taux de 3,05 % correspond aux coûts du capital étranger à long terme, par analogie aux coûts du capital qui sont contenus dans la rémunération de la valeur de rendement selon l'art. 1 ODFR.

Art. 3 Pourcentage

Ici également le taux de 3,05 % est appliqué.

Art. 4, al. 1

Les charges du bailleur ont été déterminées sur la base du Dépouillement centralisé des données comptables d'Agroscope pour les entreprises exploitées en mains propres et les entreprises affermées. Elles comprennent les frais pour l'entretien et l'assurance du domaine, ainsi que les amortissements nécessaires.

La part du fermage pour les amortissements est calculée sur la base de la valeur de rendement, celle pour l'entretien et les assurances, sur la base de la valeur locative. Les taux diffèrent pour les terrains agricoles, les bâtiments d'exploitation et le logement du chef d'exploitation.

L'indemnisation des charges du bailleur s'élève désormais à 1,3 % de la valeur de rendement des terres, 6 % de la valeur de rendement et respectivement 27 % de la valeur locative pour les bâtiments d'exploitation, 3,3 % de la valeur de rendement et respectivement 41 % de la valeur locative pour le logement du chef d'exploitation. Ces valeurs permettent d'indemniser les charges moyennes du bailleur dans toutes les régions.

La lettre d correspond à l'actuelle lettre b.

Art. 5 Loyer d'autres choses louées et choses affermées non agricoles

Cet article est plus détaillé. Pour toutes les parties non agricoles d'un bail à ferme agricole, les dispositions du droit du bail s'appliquent, en particulier celles relatives aux loyers abusifs.

Art. 7, al. 2

Le pourcentage de la valeur de rendement des terres agricoles est adapté. La baisse de 9 à 8 % est nécessaire afin que l'indemnisation des avantages généraux demeure inchangée.

En fonction du rendement des terres agricoles, les fermages augmentent de 9,5 % pour les terres peu fertiles à concurrence de 19,5 % pour les terres très fertiles.

Art. 8 Fermage des terrains viticoles

Le pourcentage de la valeur de rendement des terrains viticoles est adapté de 6,5 à 5,2 %. Le fermage licite le plus élevé pour les terrains viticoles augmente d'environ 0,6 point de pourcentage. En raison de l'évolution différente des valeurs de rendement de ces terrains selon les conditions locales, cette augmentation a des effets forts différents d'une région à l'autre.

Art. 9 Fermage des cultures permanentes

Les taux de pourcentage ont également été adaptés. À l'alinéa 1, le complément « telles que vignes et vergers » est supprimé. La définition des cultures permanentes est donnée à l'art. 22, al. 1 de l'ordonnance sur la terminologie agricole. La durée des cultures est réglée dans le Guide d'estimation. S'il existe une infrastructure de base, celle-ci est déjà indemnisée avec le fermage.

Art. 10 Fermage des bâtiments

Le fermage des bâtiments est calculé conformément aux articles 3 et 4, c'est-à-dire de manière uniforme, que le bâtiment soit affermé séparément ou dans le cadre d'une entreprise agricole.

Art. 11 Fermage des pâturages utilisés pour l'estivage

Le fermage des pâturages utilisés pour l'estivage est calculé comme le fermage des terres agricoles, et le fermage des bâtiments conformément à l'art. 10 concernant les bâtiments.

Les charges du bailleur sont maintenant couvertes par le fermage. Les cantons peuvent par conséquent renoncer aux suppléments pour indemniser les charges du bailleur.

2.5 Sondage des milieux intéressés

La présente modification est en premier lieu une mise à jour sur la base des derniers résultats du Dépouillement centralisé des données comptables d'Agroscope. Les principes de la révision de la valeur de rendement ont été mis en œuvre dans la révision de l'ordonnance sur les fermages.

Un groupe d'experts, avec des représentants des milieux concernés, a élaboré les bases de la révision. Les positions des différents milieux étaient connues et ont été autant que possible prises en considération. Un autre objectif était d'élaborer un guide orienté vers la pratique.

Le Département fédéral de justice et police DFJP a décidé de renoncer à une consultation selon la loi sur la consultation. En revanche, les milieux intéressés ont été entendus le 23 août 2017.

2.6 Conséquences

L'indemnisation des charges du bailleur n'avait plus été revue depuis 2003 et ne correspondait plus aux coûts actuels. Après ajustement, l'indemnisation pour les amortissements, les réparations importantes et les assurances correspond à nouveau aux coûts actuels. L'affermage par parcelles d'une entreprise agricole devient ainsi financièrement moins intéressant.

Il ressort de calculs de contrôle que les fermages d'entreprises agricoles augmenteront de 15 à 40 %, dû surtout au développement des coûts pour les charges du bailleur (assurances, réparations importantes, amortissements). Cette adaptation a été voulue aussi bien par les bailleurs que par les fermiers. Dans les cas de rigueur, le fermage pourra être adapté progressivement.

Le fermage d'immeubles augmentera en moyenne de 14 %. Cette augmentation correspond à l'augmentation moyenne de la valeur de rendement.

2.6.1 Confédération

La mise en œuvre de la révision de l'ordonnance sur les fermages n'a pas d'effets financiers ni de conséquences pour le personnel. En tant que propriétaire d'entreprises agricoles, la Confédération bénéficie de recettes supplémentaires avec l'augmentation du revenu des fermages.

2.6.2 Cantons

Dans un premier temps, les demandes en constatation du fermage licite le plus élevé augmenteront. Ces demandes devraient pouvoir être satisfaites dans le cadre des ressources actuelles. En tant que propriétaires d'entreprises agricoles, les cantons bénéficient des recettes supplémentaires avec l'augmentation due revenu des fermages.

2.6.3 Économie

Les modifications ont pour effet une indemnisation plus équitable des charges du bailleur. Pour les parties non agricoles de l'entreprise, les loyers sont calculés sur la base de la valeur locative. Pour les choses affermées non agricoles, les loyers s'alignent sur ceux d'autres entreprises artisanales.

2.7 Entrée en vigueur

La présente modification entre en vigueur le 1^{er} avril 2018 en même temps que la révision du Guide d'estimation.

2.8 Base légale

La révision se fonde sur les art. 36, al. 2 et 40, al. 1, LBFA.

Projet du 3 août 2017

Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages)

Modification du ...

*Le Conseil fédéral suisse
arrête:*

I

L'ordonnance du 11 février 1987 sur les fermages¹ est modifiée comme suit:

Titre

Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (ordonnance sur les fermages, OFerm)

Préambule

vu les art. 36, al. 2, et 40, al. 1, de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA)²,

Art. 1, al. 1

¹ Le pourcentage de la valeur de rendement est calculé au taux de 3,05 %.

Art. 3 Pourcentage

Le pourcentage correspond à 3,05 % de la valeur de rendement de l'entreprise agricole, bâtiments et cultures permanentes éventuelles compris.

Art. 4, al. 1

¹ L'indemnisation des charges du bailleur comprend:

- a. 1,3 % de la valeur de rendement les amortissements et l'entretien;

RS.....

¹ RS 221.213.221

² RS 221.213.2

- b. 6 % de la valeur de rendement pour les amortissements et 27 % de la valeur locative pour l'entretien et les assurances des bâtiment d'exploitation;
- c. 3,3 % de la valeur de rendement pour les amortissements et 41 % de la valeur locative pour l'entretien et les assurances de l'appartement du chef d'exploitation;
- d. l'amortissement des cultures permanentes, si le renouvellement des aménagements est à la charge du bailleur.

Art. 5 Loyer d'autres choses louées et choses affermées non agricoles

Le loyer d'autres choses louées et choses affermées non agricoles, notamment pour les logements qui ne sont pas occupés par la famille du chef d'exploitation, ainsi que pour les bâtiments ou parties de bâtiments utilisés dans le cadre d'entreprises accessoires non agricoles conformément à l'art. 1, al. 1, let. c LBFA, est soumis aux dispositions instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif.

Art. 7, al. 2

² Le fermage de base comprend le pourcentage de la valeur de rendement, l'indemnisation des charges du bailleur et un supplément pour les avantages généraux que procure l'affermage complémentaire (art. 38, al. 1, LBFA). Il s'élève à 7 % de la valeur de rendement des terres correspondant à l'éloignement et accès, note 4, conformément à l'annexe de l'ODFR.

Art. 8 Fermage des terrains viticoles

Le fermage licite le plus élevé des terrains viticoles comprend le fermage de base correspondant à 5,2 % de la valeur de rendement des terres, et corrigé compte tenu des conditions locales définies à l'art. 7, al. 3, ainsi que d'éventuels suppléments accordés en raison du rapport de ces terrains avec l'exploitation dans les conditions mentionnées à l'art. 7, al. 4.

Art. 9 Fermage des cultures permanentes

¹ Le fermage licite le plus élevé des cultures permanentes affermées séparément, comprend le fermage des terres (art. 7 et 8) et celui des aménagements.

² Le fermage des aménagements comprend:

- a. le pourcentage de la valeur de rendement: celui-ci correspond en règle générale à 3,05 % de la valeur moyenne de rendement des aménagements calculée sur la durée d'utilisation totale; cette valeur moyenne varie entre 50 et 55 % de la valeur de rendement obtenue lors de la première année ou au début de la phase de plein rendement des cultures, et
- b. l'amortissement prévu à l'art. 4, al. 2, si le renouvellement des aménagements est à la charge du bailleur.

Art. 10 Fermage des bâtiments

Le fermage licite le plus élevé des bâtiments, affermés séparément, est calculé conformément aux art. 3 et 4.

Art. 11 Fermage des pâturages utilisés pour l'estivage

¹ Le fermage licite le plus élevé des pâturages utilisés pour l'estivage comprend:

- a. le fermage des terres, et
- b. le fermage des bâtiments (art. 10).

² Le fermage des terres comprend le fermage de base correspondant à 7 % de leur valeur de rendement, et corrigé compte tenu des conditions locales définies à l'art. 7, al. 3, ainsi que d'éventuels suppléments accordés en raison du rapport de ces terrains avec l'exploitation dans les conditions mentionnées à l'art. 7, al. 4.

II

La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} avril 2018.

...

Au nom du Conseil fédéral suisse:

La présidente de la Confédération, Doris Leuthard
Le chancelier de la Confédération, Walter Thurnherr