

Riehen, décembre 2017

Communications aux fermiers et aux fermières

(Par souci de simplification, seule la forme masculine « le fermier » est employée par la suite.)

Bureau et comité

Cette année, le bureau et le comité ont tenu chacun deux séances. Outre les affaires courantes, la révision du Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole a été le principal thème traité. Par ailleurs, Fritz Bernhard, (BEPV), Daniel Hofer (AVF) et Michi Wallimann (IPV) ont fait leur entrée au comité.

Gérance

Bernhard Koch ayant changé d'emploi au 1^{er} avril 2017, il a abandonné sa fonction de gérant de l'ASF fin juin 2017. L'ASF remercie très chaleureusement Bernhard Koch pour son engagement en faveur des intérêts des fermiers, ainsi que pour le soutien professionnel qu'il a apporté sur des questions complexes.

Benjamin Pulver a repris la gérance de l'ASF au 1^{er} juillet 2017. Il est maître agriculteur diplômé et agrotechnicien dipl. HES. Après avoir été longuement actif en tant qu'auxiliaire agricole et avoir séjourné au Bangladesh pour y développer une exploitation laitière, il occupe, depuis mars 2017, un poste à temps partiel chez Agrofutura AG à Brugg et à Rotkreuz dans le domaine de l'économie d'entreprise. Dès janvier 2018, Benjamin Pulver reprendra également le service de conseil aux fermiers de Bernhard Koch et sera ainsi à disposition pour toute question en lien avec le droit du bail à ferme et le droit foncier. Vous trouverez ses coordonnées sur le site internet www.fermier.ch.

Conseil

Cette année, le service de conseil a à nouveau été sollicité par quelques fermiers. Les questions posées traitaient de droit de préemption, de prolongation du bail à ferme, de résiliation ainsi que de restitution d'investissements du fermier. Outre des renseignements d'ordre juridique, les fermiers se sont aussi informés sur d'éventuelles démarches à entreprendre et les services auxquels s'adresser.

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

En 2017, Le Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole (ci-après guide révisé) a été révisé par un groupe de travail externe mandaté par l'OFAG. L'Association suisse des fermiers y était représentée par le biais de son président Peter Kistler. Des représentants des associations professionnelles et des organisations concernées ont été informés le 23 août 2017 des principales modifications prévues. Suite à cela, l'Association suisse des fermiers a envoyé une prise de position écrite à l'OFAG (voir commentaire et prise de position ci-après). Le Conseil fédéral décidera en janvier 2018 si le guide révisé entre en vigueur le 1^{er} avril.

Principales modifications attendues

La méthode actuelle de calcul de la valeur de rendement n'est pas fondamentalement modifiée. Quelques changements sont néanmoins prévus, et ceux-ci influencent de manière déterminante le calcul de la valeur de rendement.

La valeur de rendement ne sera plus calculée uniquement sur la base du taux d'intérêt moyen des hypothèques de premier rang ; il sera aussi tenu compte d'une rémunération adéquate des fonds propres. Par conséquent, le taux de capitalisation ne sera plus uniquement fixé sur la base des coûts du capital étranger, mais en fonction du coût du capital pondéré selon les fonds propres et le capital étranger.

La valeur de rendement sera également calculée selon une méthode de capitalisation dynamique. Cela signifie que l'âge des bâtiments ainsi que celui des installations fixes, des améliorations foncières et des cultures pérennes seront désormais pris en compte dans la capitalisation de la rente du domaine¹ et capitalisés à un taux approprié, en fonction de la période d'utilisation.

Principal facteur de production, les terres bénéficieront désormais d'une pondération plus forte par rapport à l'habitation et aux bâtiments ruraux, ce qui entraînera une augmentation plus importante de la valeur de rendement pour les terres agricoles comparé aux bâtiments d'exploitation et d'habitation.

De plus, dans le cas d'une entreprise agricole, seul le logement de l'exploitant sera encore estimé à la valeur de rendement agricole. Dans le guide révisé, le type et la taille de l'exploitation ne sont plus pris en compte pour l'estimation. Au lieu de cela, une limite maximale uniforme de 14 unités de logement est fixée pour le logement de l'exploitant. Tous les logements qui ne peuvent pas être estimés à la valeur de rendement agricole sont évalués sur la base du loyer exigible à long terme sur le marché. Pour les exploitations n'atteignant pas la limite permettant d'être considéré comme entreprise agricole, le logement de l'exploitant est évalué sur la base du loyer exigible à long terme sur le marché et pas à la valeur de rendement agricole.

Une hausse moyenne de 10 à 20 % de la valeur de rendement est à prévoir suite à ces modifications.

Adaptations des principes de bases pour le calcul du fermage

Le fermage d'une entreprise agricole comprend toujours un pourcentage de la valeur de rendement et l'indemnisation des charges du bailleur. 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. D'après cette mise en valeur, les charges du bailleur 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

¹ La rente du domaine rural découle de la capitalisation des intérêts sur les fonds propres et sur la dette, d'une part, et des fermages complémentaires, d'autre part.

De même, le fermage des biens-fonds (désigné comme « immeubles » dans la législation agricole) comprend toujours un pourcentage de la valeur de rendement, une indemnisation pour les charges du bailleur, un supplément cantonal pour des conditions locales particulières et un supplément pour avantages généraux (situation et regroupement des terres).

Les coûts d'amortissement sont désormais 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.

Des informations plus détaillées se trouvent sur www.fermier.ch/news/news.html

Conséquences attendues pour le fermier

Selon les calculs de contrôle de l'OFAG, les fermages d'entreprises agricoles devraient augmenter de 15 à 40 % suite aux changements prévus. Cela est surtout dû à l'évolution des coûts pour les charges du bailleur (assurances, réparations importantes, amortissements). Il faut s'attendre à ce que le fermage des exploitations présentant une grande surface ou celles pour qui des investissements ont été récemment réalisés augmentent plus fortement. Il en va de même pour les exploitations où un logement autre que celui de l'exploitant est jusqu'à présent estimé à la valeur de rendement agricole, et ce en raison de la nouvelle estimation des unités de logement.

Commentaire et prise de position de l'ASF

Un point positif du guide révisé est qu'on ne se base plus seulement sur le taux d'intérêt des hypothèques de premier rang pour calculer la valeur de rendement.² Grâce à ce changement, la valeur d'une entreprise agricole n'est plus déterminée en fonction de la seule évolution du marché des capitaux.

L'indemnisation des charges du bailleur (assurances, réparations importantes, amortissements) correspond maintenant à nouveau aux coûts effectifs. L'affermage d'entreprises agricoles devient ainsi plus attractif et l'incitation à l'affermage par parcelles de domaines entiers est réduite. Les bailleurs devraient ainsi être à nouveau davantage enclins à effectuer des investissements.

Dans sa prise de position écrite, l'ASF a demandé l'introduction d'une clause de rigueur lors de la mise en application du guide révisé, qui limiterait l'augmentation du fermage à 10 % par an au maximum. Cette clause de rigueur devrait être ancrée dans l'ordonnance sur les fermages et dans la LBFA.

En outre, l'ASF a demandé à ce que le supplément cantonal de +15 %, fixé dans l'ordonnance sur les fermages et permettant de tenir compte de conditions locales particulières pour les immeubles agricoles, soit purement et simplement supprimé car il n'existe aucune base légale pour cela. Cela renforcerait encore davantage l'attractivité de l'affermage d'entreprises agricoles par rapport au fermage d'immeubles séparés.

² Motif : plus le taux de capitalisation est bas dans le calcul de la valeur de rendement, plus le niveau de la valeur de rendement est élevé.

Prochaine assemblée des délégués de l'Association suisse des fermiers

Mercredi 28.2.2018 à Schüpfheim dans l'Entlebuch (une invitation suivra). Le thème principal sera la révision du Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole. Monsieur Stephan Pfefferli, de la station de recherche Agroscope, à Tänikon, sera notre invité.

Cordiales salutations,
Association suisse des fermiers



Peter Kistler
Président



Benjamin Pulver
Gérant