



Estimation de la culture fruitière

Auteurs

Esther Bravin, Agroscope, Wädenswil
Othmar Eicher, Landwirtschaftliches Zentrum Liebegg, Gränichen
Max Kopp, Inforama Oeschberg, Koppingen
Martin Goldenberger, Schweizer Bauernverband, Brugg
Richard Hollenstein, Landwirtschaftliches Zentrum SG, Flawil
Nadia Berthod, Service de l'agriculture, Châteauneuf
Urs Müller, Bildungs- und Beratungszentrum Arenenberg,
Salenstein
Hagen Thoss, Strickhof, Winterthur-Wülflingen



Impressum

Éditeur	Agroscope Müller-Thurgau-Str. 292 8820 Wädenswil www.agroscope.ch
Rédaction	Esther Bravin
Mise en page	Esther Bravin, Jost Brunner
Traduction	Service linguistique
Photo de couverture	Agroscope
Copyright	Agroscope 2021
Téléchargement	www.agroscope.ch/transfer/fr
7ème édition	Décembre 2021 (1ère édition: novembre 1996)
ISSN	2296-7230 (online)

Table de matière

1	Introduction	5
2	Valeur de rendement	6
2.1	Cultures fruitières commerciales.....	6
2.1.1	Jeunes plantations.....	7
2.1.2	Vergers en production.....	7
2.1.2.1	Marche à suivre	7
2.1.2.2	Classification selon la capacité de rendement.....	9
2.2	Arbres hautes-tiges en verger ou en lignes	11
2.2.1	Généralités	11
2.2.2	Jeunes arbres hautes-tiges.....	11
2.2.3	Arbres hautes-tiges en phase de pleine production.....	11
2.3	Sol.....	11
2.3.1	Généralités	11
2.3.2	Qualité du sol.....	12
2.3.3	Conditions d'exploitation	12
2.3.4	Conditions climatiques	12
2.4	Bâtiments d'exploitation et infrastructures destinés à l'usage.....	12
2.4.1	Introduction	12
2.4.2	Délimitation	12
2.4.3	Garages et places de stationnement attribués au logement du chef d'exploitation	13
2.4.4	Bureau	13
2.4.5	Locaux destinés à la main-d'oeuvre non familiale de l'exploitation	13
2.4.6	Installations sanitaires.....	13
2.4.7	Ateliers, remises, entrepôts	13
2.4.8	Locaux techniques	13
2.4.9	Entrepôts frigorifiques.....	13
2.4.10	Locaux de travail et de transformation	13
2.4.11	Locaux de vente, locaux de dégustation	13
2.4.12	Aires de stockage, surfaces revêtues en dur, dessertes au sein de l'entreprise, aires de lavage, bassin d'eau	13
2.5	Capitalisation de la valeur locative.....	11
2.6	Exemple d'estimation.....	20
3	Indemnités en cas de dommages et d'expropriation	24
3.1	Cultures de fruits à pépins	23
3.1.1	Définition du sinistre et du dédommagement.....	24
3.1.2	Principe de calcul du dédommagement:.....	23
3.1.3	Détermination de l'année de végétation faisant foi pour le dédommagement dans le tableau 24:	31
3.1.4	Adaptation des valeurs dans le tableau	30
3.2	Hautes tiges et pêches	30
3.2.1	Jeunes arbres	31
3.2.1.1	Jeunes hautes tiges	31
3.2.2	Cultures de hautes tiges en pleine production	31
3.3	Cas spéciaux	32
3.3.1	Suppléments.....	33
3.3.2	Déductions	33
3.4	Infrastructure de base	32
3.5	Exemples d'estimation	35

4	Valeur d'échange lors de remaniements parcellaires et de remembrements.....	38
4.1	Cultures fruitières commerciales	39
4.2	Infrastructure de base	39
4.3	Hautes tiges	39
4.4	Recommandations générales à l'attention de la commission de remaniement parcellaire ou de remembrement.....	39
5	Fermage	41
5.1	Base juridique	41
5.2	Achat de la culture fruitière par le fermier.....	41
5.3	Fermage pour domaines entiers	41
5.3.1	Intérêt et indemnisation des charges du bailleur.....	46
5.3.2	Amortissement	46
5.3.3	Hautes tiges	46
5.4	Fermage pour parcelles individuelles.....	42
5.5	Fermage lors du renouvellement de la culture fruitière par le fermier	42
5.6	Calcul simplifié du fermage pour parcelles isolées sur la base de la valeur de rendement estimée ⁶¹	43
5.6.1	Fermage du sol	46
5.7	Exemple de calcul	46

1 Introduction

Ce document en vue de l'estimation de la culture fruitière se base sur le guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole ¹ et sur l'Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles ² (Ordonnance sur les fermages, OFerm). Il est applicable pour les estimations en relation avec le droit civil rural (droit successoral, droit de préemption, limite de charge, fermage) ainsi que la Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) et remplace la 6ème édition du fascicule 61 de décembre 2014. Ce document contient les directives pour le calcul de la valeur de rendement, les indemnités en cas de dommages et expropriation, la valeur d'échange lors de remaniements parcellaires et de remboursements et le fermage. En 1978 déjà, la station fédérale de recherche Wädenswil (actuellement Agroscope) et le Secrétariat des paysans suisses (actuellement Union suisse des paysans) ont élaboré et publié le guide « l'évaluation des vergers et arbres fruitiers ». En raison de l'évolution du droit et des techniques ces quarante dernières années, les auteurs ont adapté les méthodes d'estimation du document.

¹ Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

² Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles, (Ordonnance sur les fermages, OFerm), du 11 février 1987 (Etat le 1er avril 2018)

2 Valeur de rendement

La valeur de rendement équivaut au capital dont l'intérêt, calculé au taux moyen applicable aux hypothèques de premier rang, correspond au revenu d'une entreprise ou d'un immeuble agricole exploité selon les usages du pays. Le revenu et le taux sont fixés d'après une moyenne pluriannuelle (période de calcul).³

La période d'estimation est basée sur la moyenne des rentes de domaine calculées pour les années 2009-2024 et un taux d'intérêt moyen de 4,24%. La valeur d'une parcelle de verger ou de culture de petits fruits résulte de la somme des valeurs du sol et des installations. Les éléments d'infrastructure (infrastructure de base : protection anti-grêle et anti-pluie, irrigation, clôtures) sont pris en compte cumulativement en fonction de leurs valeurs locatives capitalisées⁴). La méthode exacte de calcul est décrite dans le rapport détaillé⁵. Les données d'Arbokost sont tirées d'estimations fiables d'experts et sont également utilisées dans le document sur les marges brutes d'AGRIDEA⁶Elles font référence à des exploitations arboricoles avec de bonnes pratiques agricoles. Les vergers sont attribués aux actifs du domaine. Ainsi, les normes de valeur de rendement constituent la base de l'évaluation des vergers et arbres fruitiers. Par rapport à ce qui était pratiqué, l'infrastructure de base est l'une des modifications majeures du document pour l'estimation de la valeur de rendement agricole⁷. L'infrastructure de base (clôtures, irrigation, système antigel par aspersion fixe, filet anti-grêle, bâche anti-pluie pour les fruits à noyau, bâche anti-pluie y compris filet anti-grêle pour les fruits à noyau) donne une valeur de rendement et peut être capitalisé avec les normes de valeur locative. Un évaluateur des vergers et arbres fruitiers est également confronté à la valeur locative des bâtiments, par exemple les producteurs avec des bâtiments spécifiques pour l'entreposage des fruits.

2.1 Cultures fruitières commerciales

La méthode d'évaluation présentée ci-après sert à estimer les surfaces d'arboriculture fruitière intensive⁸(vergers enherbés mulchés, densité minimale 150 arbres/ha, 100 arbres/ha pour les cerisiers). Les plantations de moins de 20 ares destinées à l'autoapprovisionnement ne sont pas prises en compte. Les éléments d'infrastructure sont pris en compte cumulativement en fonction de leurs valeurs locatives capitalisées (tab. 23).⁹ Lors de l'estimation, on distingue entre jeunes plantations (phase de croissance) et cultures en production (phase de pleine production); le tableau 1 permet l'attribution des cultures en fonction de leur âge. Dans certains cas, les phases de croissance et de pleine production peuvent varier selon l'espèce, la variété, le porte-greffe, l'état d'entretien et sanitaire, par rapport à ces normes. En cas isolé, la valeur de rendement de cultures fruitières peut être déterminée en fonction de leur durée d'utilisation résiduelle. Par exemple, une culture fruitière à densité de plantation élevée et d'un âge inconnu, d'une durée d'utilisation résiduelle de 5 ans, se trouve dans le 2^e tiers de la phase de pleine production. Les auteurs recommandent que la superficie nette plus généralement 10-15 % de la superficie nette soit prise en compte comme superficie pour l'estimation de la valeur de rendement¹⁰.

³ chap. 1.1, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

⁴ Partie VIII, chap. 2.1 et chap. 2.2, Rapport détaillé du guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole

⁵ Publié par les services cantonaux spécialisés et formateurs pour la culture fruitière d'Argovie Bâle campagne, Soieure, Zurich et le centre de fruits à noyau Breitenhof Agroscope

⁶ AGRIDEA und FiBL, marges de contribution 2018

⁷ chap. 8.7, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

⁸ Art. 22, Ordonnance sur la terminologie agricole, OTerm, RS 910.91

⁹ chap. 8.4, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

¹⁰ Cette recommandation ne figure pas dans le Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018.

Tableau 1: Phases de croissance et de pleine production des cultures fruitières¹¹

Espèce/mode de conduite	Phase de croissance	Phase de pleine production		
		1 ^{er} tiers	2 ^e tiers	3 ^e tiers
Nombre d'arbres/ha:	Années	Années	Années	Années
Pommes de table				
3000 et plus	1.-3.	4.-8.	9.-12.	13.-16.
2000 – 2999	1.-3.	4.-8.	9.-13.	14.-17.
1600 – 1999	1.-3.	4.-8.	9.-13.	14.-18.
1000 – 1599	1.-4.	5.-9.	10.-14.	15.-29.
Poires de table				
3000 et plus	1.-3.	4.-8.	9.-12.	13.-16.
2000 - 2999	1.-3.	4.-8.	9.-13.	14.-19.
1600 - 1999	1.-3.	4.-8.	9.-13.	14.-20.
1000 - 1599	1.-4.	5.-9.	10.-14.	15.-24.
800 - 999	1.-4.	5.-11.	12.-16.	17.-24.
Fruits à cidre				
5000 et plus	1.-3.	4.-7.	8.-11.	12.-16.
1000 - 4999	1.-4.	5.-9.	10.-15.	16.-20.
800 - 999	1.-4.	5.-9.	10.-15.	16.-20.
Cerises				
1200 et plus	1.-3.	4.-7.	8.-11.	12.-16.
1000 – 1199	1.-4.	5.-8.	9.-13.	14.-18.
800 – 999	1.-4.	5.-9.	10.-14.	15.-18.
600 – 799	1.-5.	6.-10.	11.-15.	16.-20.
Cerises pour récolte par vibreur (300)	1.-5.	6.-11.	12.-17.	18.-22.
Pruneaux				
1200 et plus	1.-4.	5.-7.	8.-11.	12.-15.
900 – 1199	1.-5.	6.-9.	10.-14.	15.-18.
600 – 899	1.-5.	6.-10.	11.-15.	16.-20.
Abricots				
1200 et plus	1.-3.	4.-10.	11.-15.	16.-20.
900 - 1199	1.-4.	5.-15.	16.-25.	26.-30.
600 - 899	1.-6.	7.-18.	19.-30.	31.-40.
Luizet (400)	1.-6.	7.-18.	19.-30.	31.-50.

2.1.1 Jeunes plantations ¹²

Déductions

Pour les cultures qui ne sont pas encore en phase de pleine production (jeunes cultures), il convient de déduire 10 % (2 ans avant la phase de pleine production) ou 20 % (3 ans ou plus avant la phase de pleine production) à la valeur de base indiquée (tab. 4).

2.1.2 Vergers en production ¹³

2.1.2.1 Marche à suivre

Les vergers sont classés dans les catégories A à E en fonction de leur capacité de rendement (8.4.2.3). Le tableau 8.4.2.4 indique les normes de base par espèce de fruit et mode de conduite ainsi que par catégorie. Le barème de points indiqué au chapitre 8.4.2.2 – qui prévoit un maximum de 60 points – permet de déterminer la divergence par rapport aux normes de base. Les normes de base s'appliquent avec 40 points et la valeur de rendement se calcule comme suit: **(Nombre des points x norme de base): 40 = valeur de rendement par ha**

¹¹ chap. 8.4, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

¹² chap. 8.4.1, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

¹³ chap. 8.4.2, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

Tableaux 2 (A - F): Barème de points¹⁴

A. Potentiel d'écoulement		Points
bon	exploitation disposant d'un vaste réseau de vente directe ¹⁵ , entrepôt du producteur	4 - 6
moyen	exploitation disposant d'un réseau de vente directe restreint exploitation sise en région de production principale et livrant à des entrepôts	1 - 3
mauvais	exploitation sise en région de production secondaire, sans réseau de vente directe ni contrat de livraison	0

B. Climat et situation		Points
L'estimation doit prendre en compte l'exposition du terrain (ensoleillement, cuvette d'air froid avec danger de gel à la floraison), les risques de gel hivernal et de grêle, ainsi que l'altitude (gels précoces, dégâts dus à la charge de la neige). Les désavantages liés à l'altitude peuvent toutefois être compensés par une exposition avantageuse (sud, sud-ouest), ou inversement, de sorte qu'il convient d'évaluer ces deux critères selon leur influence conjointe. Le nombre de points est réduit pour les emplacements non abrités, exposés à de forts vents.		
très bon	très bonne situation, sans risque de gel ni de grêle (p. ex. Suisse occidentale)	9 - 12
bon	situation avec léger risque de gel et de grêle (p. ex. région d'Egnach) ou région sans gel, mais avec un risque de grêle modéré à moyen	6 - 8
satisfaisant	situation avec un risque de gel et de grêle modéré à moyen	1 - 5
insatisfaisant	situation avec un risque de gel à la floraison et de gel hivernal modéré à élevé et/ou un risque de grêle modéré à élevé	0

C. Espèces et variétés de fruits		Points
Groupe a	fruits de table à pépins cotés en classe I et II ainsi que variétés Premium cerises de table cotées en classes 24+ et 28+ pruneaux de table 33 mm et variété Fellenberg abricots de nouvelles variétés	6 - 12
Groupe b	fruits de table à pépins, dont seule la classe I est cotée autres pruneaux de table cerises de table 21+ cerises de conserve et à distiller abricots issus des cultures traditionnelles	2 - 5
Groupe c	fruits de table à pépins qui ne sont plus cotés comme fruits de table variétés mal adaptées au climat et à la période de végétation pruneaux à distiller pommes à cidre poires à cidre	0 - 1

D. Capacité de rendement (soins et santé)		Points
Il s'agit surtout d'apprécier l'état physiologique des plantations (équilibre entre la nouaison, la floraison et la formation de nouvelles branches). L'équilibre physiologique est principalement influencé par la taille, la fumure, les soins aux plantes et l'éclaircissement chimique. Un bon entretien se répercute sur le verger dans son ensemble. Un verger mal soigné est hétérogène ou contient parfois trop de nouvelles branches (conduite erronée). Concernant l'état de santé, il convient en particulier de tenir compte des aspects suivants: prolifération de branches, maladies virales et bactériennes, dépérissement, chancre, dommages causés par le gel hivernal.		
très bonne		10 - 12
bonne		6 - 9
satisfaisante		2 - 4
insatisfaisante		0 - 1

¹⁴ Chap. 8.4.2.2, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

¹⁵ L'entrepôt du producteur n'est pas inclus dans le guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

E. Combinaison des facteurs variété, porte-greffe, conduite et distance de plantation		Points
Une combinaison optimale des facteurs susmentionnés est la condition pour obtenir des rendements élevés ainsi que des fruits de bonne qualité tant interne qu'externe. Les vergers où ces facteurs sont en déséquilibre obtiennent moins de points.		
très bonne		7 - 8
bonne		4 - 6
satisfaisante		1 - 3
insatisfaisante		0

F. Impression générale, possibilités de rationalisation et de mécanisation		Points
L'estimation découle de l'impression générale laissée par la culture. On évaluera en particulier les caractéristiques de la parcelle (desserte, situation, forme et taille) ainsi que les possibilités de rationalisation grâce à la mécanisation et/ou à la récolte sans l'aide d'échelles.		
très bonne	culture réunissant les meilleures conditions de production possible	6 - 10
bonne	culture bénéficiant de bonnes conditions de production	3 - 5
satisfaisante	culture bénéficiant de conditions de production moyennes à bonnes	1 - 2
insatisfaisante	culture avec des conditions de production moyennes à insuffisantes	0

2.1.2.2 Classification selon la capacité de rendement ¹⁶

La rentabilité et la durée d'utilité d'une culture fruitière dépendent essentiellement de son âge (phase de production) et de son état d'entretien. Les cultures fruitières sont classées selon ces critères dans les catégories ci-dessous (concernant les phases de production cf. tableau 8.4 «Phases de croissance et de pleine production des cultures fruitières»).

Tableau 3: Classification selon la capacité de rendement

Catégorie A	culture homogène très bien entretenue et en très bon état sanitaire, dans le 1er tiers de la phase de pleine production et avec de très bonnes perspectives de rendement tant sur le plan quantitatif que qualitatif
Catégorie B	culture homogène bien entretenue et en bon état sanitaire, dans le 2e tiers de la phase de pleine production culture dans le 1er tiers de la phase de pleine production, avec de bonnes perspectives de rendement tant sur le plan quantitatif que qualitatif, mais plantation en médiocre état ou trop dense
Catégorie C	culture en bon état, dans le 3e tiers de la phase de pleine production culture dans le 2e tiers de la phase de pleine production, avec des perspectives de rendement encore bonnes tant sur le plan quantitatif que qualitatif, mais plantation en médiocre état ou trop dense cultures dans le 1er tiers de la phase de pleine production, avec des perspectives de rendement inférieures à la moyenne tant sur le plan quantitatif que qualitatif
Catégorie D	culture bien entretenue, avec un rendement qualitatif en baisse culture non homogène, avec un rendement moyen
Catégorie E	culture avec d'importantes lacunes de plantation

¹⁶ chap. 8.4.2.3, guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

Tableau 4: Valeurs de base des cultures fruitières en phase de pleine production, sol non inclus¹⁷

Espèce/ Mode de conduite	Catégorie (fr./ha)				
	A	B	C	D	E
Nombre d'arbres/ha					
Pommes de table					
3000 et plus	37'000.-	24'000.-	12'000.-	6'000.-	0
2000 - 2999	29'000.-	19'000.-	10'000.-	5'000.-	0
1600 - 1999	24'000.-	16'000.-	8'000.-	4'000.-	0
1000 - 1599	18'000.-	12'000.-	6'000.-	3'000.-	0
Poires de table					
3000 et plus	40'000.-	26'000.-	13'000.-	7'000.-	0
2000 - 2999	32'000.-	21'000.-	11'000.-	6'000.-	0
1600 - 1999	28'000.-	18'000.-	9'000.-	5'000.-	0
1000 - 1599	23'000.-	15'000.-	8'000.-	4'000.-	0
800 - 999	20'000.-	13'000.-	7'000.-	3'000.-	0
Fruits à cidre					
5000 et plus	23'000.-	15'000.-	8'000.-	4'000.-	0
1000 - 4999	10'000.-	7'000.-	4'000.-	2'000.-	0
800 - 999	9'000.-	6'000.-	3'000.-	1'000.-	0
Cerises					
Cerises de table (1'200 et plus)	40'000.-	27'000.-	14'000.-	7'000.-	0
Cerises de table (1'000–1'199)	35'000.-	23'000.-	12'000.-	6'000.-	0
Cerises de table (800–999)	30'000.-	20'000.-	10'000.-	5'000.-	0
Cerises de table (600–799)	28'000.-	18'000.-	9'000.-	4'000.-	0
Récolte par vibreur (300)	7'000.-	4'000.-	2'000.-	1'000.-	0
Pruneaux					
1 200 et plus	24'000.-	16'000.-	8'000.-	4'000.-	0
900 - 1 199	20'000.-	13'000.-	7'000.-	3'000.-	0
600 - 899	15'000.-	10'000.-	5'000.-	2'000.-	0
Abricots					
1200 et plus	42'000.-	28'000.-	14'000.-	7'000.-	0
900 - 1199	36'000.-	24'000.-	12'000.-	6'000.-	0
600 - 899	30'000.-	20'000.-	10'000.-	5'000.-	0
Luizet (400)	24'000.-	16'000.-	8'000.-	4'000.-	0

2.1.3 Infrastructure de base

En production fruitière actuelle, le matériel végétal et de tuteurage ainsi que les infrastructures telles que les clôtures, filets anti-grêle, bâches anti-pluies et installations d'irrigation forment un tout et sont souvent combinées¹⁸.

Conformément à ce qui est pratiqué production maraichère et horticole, l'installation d'infrastructures telles que clôtures, filets anti-grêles, bâches anti-pluies ainsi que les installations d'irrigation sont à intégrer à la capitalisation de la valeur locative lors du calcul de la valeur de rendement. Dans le guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole¹⁹ les éléments d'infrastructure sont énumérés et servent de base à l'estimation de la valeur de rendement.

Les valeurs de rendement définies, qui prennent en compte l'adéquation d'une part et de l'autre l'état actuel au moment de l'estimation, sont à ajouter à la valeur de rendement des cultures fruitières.

¹⁷ Chap. 8.4.2.4, guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

¹⁸ vgl. Rapport détaillé du guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole 2017

¹⁹ Chap. 8.7, guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

Tableau 5: Valeurs locatives de l'infrastructure de base ²⁰

Infrastructure	très adéquat Fr./m ²	adéquat Fr./m ²	peu adéquat Fr./m ²
Clôtures	0.04	0.03	0.02
Irrigation	0.05	0.04	0.02
Système antigel par aspersion, fixe	0.10	0.08	0.05
Filet anti-grêle	0.16	0.12	0.08
Bâche anti-pluie p. fruits à noyau	0.29	0.22	0.15
Bâche anti-pluie et filet anti- grêle p. fruits à noyau	0.36	0.27	0.18

2.2 Arbres hautes-tiges en verger ou en lignes ²¹

2.2.1 Généralités

L'estimation ne porte que sur les plantations d'arbres hautes-tiges en vergers (y c. plantations en lignes). Les plantations principalement destinées à l'autoapprovisionnement ainsi que les arbres isolés ne sont pas évalués.

Les vergers hautes-tiges enherbés et mulchés, d'une densité minimale de 150 arbres/ha (pruneaux, fruits à cidre) ou de 100 arbres/ha (merises) sont estimés selon les normes indiquées au chapitre 8.4.

2.2.2 Jeunes arbres hautes-tiges

La valeur des jeunes arbres est estimée en fonction de la phase de production et de l'état sanitaire. Elle est comprise entre 40 et 60 francs par arbre (entre 60 et 100 francs pour les noyers).

2.2.3 Arbres hautes-tiges en phase de pleine production

La valeur de rendement par arbre en fonction de différents critères est indiquée dans le tableau ci-après.

Tableau 6: Valeur de rendement (fr./arbre) d'arbres hautes-tiges en phase de pleine production, sol non inclus

Rendement, État d'entretien, Situation par arbre	Espèce
	Pommés, poires, cerises, pruneaux, abricots, noyers
	fr./Baum
très bon	100.--
bon	50.--
moyen	30.--
mauvais	0.--

Fruits à cidre, fruits à distiller = comme fruits de table

Les normes ci-dessus sont valables pour les arbres qui bénéficient d'une situation et d'un climat favorables (plus d'informations voir tableau 2 A-F : barème de points) et qui seront en plein rendement encore durant au moins 10 ans.

Les normes ci-dessus sont valables pour les arbres qui bénéficient d'une situation et d'un climat favorables (tableau 2 barème de points) et qui seront en plein rendement encore durant au moins 10 ans.

Lorsque les conditions pour la réalisation du potentiel de production ne sont pas remplies et/ou lorsque la perspective de plein rendement est inférieure à 10 ans, la valeur de rendement doit être réduite, voire ramenée à zéro.

2.3 Sol

2.3.1 Généralités

Dans la valeur de rendement des arbres fruitiers, la valeur du terrain n'est pas comprise²². Pour apprécier la valeur de rendement d'une culture complète, la valeur du sol doit donc être ajoutée à celle des arbres fruitiers. Le calcul de la valeur globale intervient surtout en cas d'héritages, de cessions, ainsi que lors d'achat ou de vente.

²⁰ Chap. 8.7, guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

²¹ Chap. 8.5, guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

²² Chap. 8.3, guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

En règle générale, la valeur du sol doit être estimée selon les directives du Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole ²³ Pour de petites surfaces, exceptionnellement, les valeurs indicatives du tableau 7 peuvent être utilisées pour leur estimation, en tenant compte avant tout des critères suivants::

2.3.2 Qualité du sol

Les meilleures conditions se trouvent dans des sols moyennement lourds, profonds du type «limon sablonneux à argileux ». Des sols contenant une forte proportion de sable sont moins bien adaptés. Des sols peu profonds et très argileux sont très mauvais. Des sols humides (eau stagnante) sont impropres à la production arboricole.

2.3.3 Conditions d'exploitation

Elles dépendent de la grandeur, de la forme et surtout de la pente de la parcelle. La déclivité influence surtout les possibilités d'utilisation de machines arboricoles. L'éloignement de la ferme joue plutôt un rôle de moindre importance. Des réserves sont à émettre lorsque de petites surfaces arboricoles sont éloignées de plus de 0.5 km du centre de l'exploitation.

2.3.4 Conditions climatiques

Pour la classification en «meilleure exposition arboricole – exposition arboricole moyenne», il faut surtout tenir compte des conditions climatiques.

Gelées: elles sont à considérer avec une attention particulière, autant celles ayant lieu durant la floraison, que celles durant l'hiver. Les meilleures et les bonnes expositions se trouvent dans les régions pratiquement sans gelées tardives..

Grêle: les régions souvent touchées par la grêle doivent être classées en conséquence.

Précipitations: des précipitations trop abondantes (en général en dessus de 1400 mm) sont défavorables à la production fruitière.

Altitude: la durée de végétation est un critère important. Les fruits doivent avoir la possibilité de mûrir complètement, même les années où les conditions climatiques sont défavorables.

Exposition: les meilleures expositions sont normalement sud à sud-ouest.

Vents: les endroits exposés aux vents forts ne sont généralement pas appropriés à la production de fruits de table de qualité.

Tableau 7: Moyenne valeur de rendement du sol pour cultures intensives (Fr./ha) (sans arbres ni clôtures)²⁴

Qualité du sol	Conditions climatiques / expositions		
	moyenne	bonnes	très bonnes
très bonne	7100	7500	7700
bonne	5'500	5'700	5'900
défavorable	4'000	4'050	4'100

Pour les corrections concernant les valeurs de rendement de base du sol voir chap. 3.3 Correction de la valeur de rendement de base, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

Les valeurs du tableau 7 permettent de calculer le fermage du sol (voir 6.6.1, tableau 40)

2.4 Bâtiments d'exploitation et infrastructures destinés à l'usage

Bâtiments d'exploitation et infrastructures destinés à l'usage général²⁵

²³ Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

²⁴ Valeurs choisis du chap. 3.4, guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

²⁵ chap. 5, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

2.4.1 Introduction

Le présent chapitre fixe les normes applicables lors de l'estimation des éléments de bâtiment et d'infrastructure qui font généralement partie d'une exploitation arboricole.

2.4.2 Délimitation²⁶

Lorsque les normes sont échelonnées en fonction de l'utilisation, l'évaluation se fonde sur l'utilisation principale. Les bâtiments qui ne sont pas utilisés toute l'année (p. ex. exploitations d'estivage, logements de personnel temporaire) sont généralement évalués en fonction de leur durée d'utilisation (min. 40 jours).

La valeur du sol bâti (surface de bâtiments, aires d'accès et d'entreposage, aires de dégagement usuelles, pour autant qu'elles ne soient pas utilisées pour les cultures agricoles ou horticoles) est comprise dans la valeur du bâtiment et dans les valeurs locatives correspondantes. Elle ne doit pas conséquemment pas être estimée séparément.

2.4.3 Garages et places de stationnement attribués au logement du chef d'exploitation²⁷

Les normes du présent chapitre s'appliquent au plus à deux places attribuées au logement du chef d'exploitation ainsi qu'aux places de stationnement autorisées destinées aux occupants des chambres d'employés. Les garages et places de stationnement attribués à d'autres logements ou destinés à une utilisation non agricole sont évalués comme indiqué au chapitre 1.3.4. du guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole. Les autres surfaces de stationnement autorisées sont évaluées à la valeur des surfaces dotées d'un revêtement en dur²⁸.

Tableau 8: Valeur locative garage

		fr./m ²
Garage dans le bâtiment d'habitation		24.50
Dédutions	pas d'accès direct à l'habitation	- 5.--
	ouvert	- 2.--
	sans électricité	- 1.--
Place de stationnement		
Garage (fermé)		14.70
Abri pour véhicule		9.--
Place de stationnement		4.--

Principes d'évaluation:

Les garages sont conformes aux prescriptions de protection incendie. Si tel n'est pas le cas, ils sont évalués à la valeur de remises ou d'abris pour véhicules.

2.4.4 Bureau²⁹

Tableau 9: Valeur locative Büro

		fr./m ²
Bureau dans le bâtiment d'habitation, indépendant du logement du chef d'exploitation		39.--
Bureau dans le bâtiment d'exploitation (min. 8 m²)		
	aménagement simple	18.--
	niveau d'aménagement élevé, climatisé	27.--
	plusieurs postes de travail, exploitation avec activités de prestations de services	56.--

²⁶ Chap. 5.2, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

²⁷ Chap. 5.3, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

²⁸ Chap 5.11, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

²⁹ Chap 5.4, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

2.4.5 Locaux destinés à la main-d'oeuvre non familiale de l'exploitation³⁰

Les locaux destinés à la main-d'oeuvre non familiale de l'exploitation ne doivent être estimés séparément que s'il ne s'agit pas de logements (cf. chapitre 4.1³¹). Les locaux destinés au personnel qui correspondent à la définition d'un logement sont estimés conformément au chapitre 4.6³².

Tableau 10: Valeur locative chambres des salariés

		fr./m ²
Chambres des salariés, sans aménagement spécial, conteneur		35.--
Suppléments	chauffé	5.--
	niveau d'aménagement élevé, tous raccordements	8.--
	chambre avec lavabo	3.50
	chambre avec salle d'eau	10.--

Principes d'évaluation:

- Les salles d'eau et les installations sanitaires destinées à un usage en commun sont évaluées séparément.
- Les suppléments s'appliquent à la totalité de la surface de la chambre d'employé.

Tableau 11: Valeur locative salles communes, vestiaires, cuisine partagée

		fr./m ²
Salle commune, sans aménagement spécial		51.--
Suppléments	possibilité de cuisiner	10.--
	cuisine intégrée	19.--
	machine à lave-vaisselle	1.20
	aménagements fixes, tous raccords, aération	53.--
	niveau de confort élevé, tous équipements	106.--
Vestiaire		17.--
Supplément:	aménagements assurant un bon confort d'utilisation, entretien facile	17.--

Principes d'évaluation:

- Les normes ci-dessus s'appliquent aux salles communes et aux vestiaires partagés par les employés et situés dans l'exploitation, à proximité du poste de travail.
- Les installations de cuisine simples ne font pas partie d'un logement et sont à la disposition de tous les employés.
- Les suppléments s'appliquent à la totalité de la surface du local.

2.4.6 Installations sanitaires³³

Les différents éléments des installations sanitaires communes sont estimés au moyen de la valeur locative attribuée à chacun d'entre eux.

Tableau 12: Valeur locative sanitaire Anlagen

		fr./élément
WC		58.--
Lavabo		58.--
Douche		173.--
Supplément:	entretien facile	20.--

Principe d'évaluation

- Les normes ci-dessus ne s'appliquent qu'aux éléments d'installations sanitaires (tels que WC, lavabo, douche) qui ne font pas partie d'un logement.
- La norme prévue s'applique par élément.

³⁰ Chap. 5.5, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

³¹ Chap. 4.1, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

³² Chap. gemäss 4.6, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

³³ Chap. 5.5.3, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

2.4.7 Ateliers, remises, entrepôts³⁴

Tableau 13: Valeur locative ateliers, remises, entrepôts

Atelier, garages pour tracteurs:		fr./m²
- hauteur d'entrée ≤ 3 m, ou non carrossable		15.70
- hauteur d'entrée > 3 m, ou non carrossable		19.80
Suppléments:	séparateur d'huile	1.10
	fermé par des portes	2.40
	prise de force électrique 400 V	1.-
Remise carrossable:		
- hauteur d'entrée ≤ 3 m, carrossable		4.20
- hauteur d'entrée > 3 m, carrossable		6.20
bâtiment pour machine/entrepôt en construction massive, hauteur > 4 m, profondeur > 12 m		9.30
Suppléments	revêtement de sol en dur	1.10
	fermé par des portes	2.40
	prise de force électrique 400 V	1.--
Entrepôt (non carrossable):		
sans aménagements spéciaux		2.10
Supplément : facile d'accès, fermant à clé, hauteur > 2,5 m		2.10

Principes d'évaluation:

- Les normes pour ateliers s'appliquent par principe à des locaux conformes aux prescriptions de protection d'incendie et dotés d'un sol en dur.
- Les granges et les ponts de grange de bâtiments d'étable sont compris dans les normes prévues pour les étables. Ils sont évalués à la valeur de remises lorsqu'ils sont principalement utilisés pour abriter des machines et lorsque l'exploitation ne dispose pas de suffisamment d'autre place à cet effet.
- Les surfaces situées sous un avant-toit et utilisées comme remise ne sont estimées en tant que telles qu'à partir d'une surface abritée d'au minimum de 3 m de large.
- Seuls les locaux effectivement utilisables sont pris en compte dans l'estimation.

2.4.8 Locaux techniques³⁵

Les normes ci-dessous s'appliquent aux locaux utilisés pour l'exploitation agricole. Les locaux techniques concernant l'habitation (p. ex. chauffage, entrepôt de combustible) sont compris dans les valeurs locatives du bâtiment d'habitation.

Tableau 14: Valeur locative locaux techniques

		fr./m²
Local de chauffage pour les installations de l'exploitation		21.--
Local de stockage des produits phytosanitaires		21.--
Station d'irrigation/de fertigation		21.--
Suppléments::	alimentation électrique de secours installation d'évacuation des eaux usées	1.-
	conforme aux prescriptions (fosse, tank)	1.10
		fr./m³
Local de stockage pour combustibles et carburants (p. ex. mazout, copeaux de bois, pellets, diesel, etc.)		16.--

Principes d'évaluation:

- Seuls les locaux aménagés et utilisés comme locaux techniques sont estimés en tant que tels.
- Lorsque le local de chauffage est équipé d'une installation commune au bâtiment d'exploitation et au bâtiment d'habitation, il convient de déduire la part de ce dernier.
- Lorsque la chaleur et l'énergie produites sont pour la plus grande part destinées à des tiers, les locaux de chauffage et de stockage des combustibles doivent être estimés conformément au chapitre 1.3.4.

³⁴ Chap. 5.6, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

³⁵ Chap. 5.7, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

Principes d'évaluation:

- Les pièces d'un logement de chef d'exploitation utilisées comme bureau sont estimées à la valeur des surfaces habitables.
- Les locaux d'un bâtiment d'exploitation utilisés comme bureau, ne dépassant pas 8 m² de surface, sont compris dans la norme de base pour le bâtiment d'exploitation (et ne sont donc pas à évaluer séparément). Lorsqu'ils ont une surface supérieure à 8 m², ils sont évalués selon les normes ci-dessus.

2.4.9 Entrepôts frigorifiques³⁶

Tableau 15 : Valeur locative entrepôt frigorifique :

	fr./ m ²
Kühlräume:	
- traditionnel, ≤ 100 m ³	24.--
- traditionnel, 100 à 1000 m ³	17.--
- traditionnel, > 1000 m ³	12.--
- entrepôt AC, ≤ 100 m ³	27.--
- entrepôt AC, ULO, ACD, 100 à 1000 m ³	20.--
- entrepôt AC, ULO, ACD, > 1000 m ³	15.--

(AC = entrepôt frigorifique étanche au gaz, à atmosphère contrôlée ; ULO = entrepôt frigorifique étanche au gaz, à teneur en oxygène basse constante ; ACD = entrepôt frigorifique étanche au gaz, à teneur en oxygène variable)

Entrepôt frigorifique dans le bâtiment :

- ≤ 100 m ³	12.--
- >100 m ³	8.--

Critère	Très adéquat	Adéquat	Non adéquat
Emplacement	fonctionnelt		accès malaisé
Accessibilité	manutention aisée avec chariots élévateurs et transpalettes	ascenseur	manutention manuelle ou avec diable
Isolation	très bonne, protégée, revêtue d'un crépi/ coffrage		insuffisante
Réfrigération rapide	dispositif à grande puissance	possible	pas possible
Capacité de refroidissement	jusqu'à 0°C	jusqu'à°C	insuffisante
Humidification de l'air	jusqu'à 95 %	satisfaisante	aucune
Alarme	existante	aucune	aucune
Bruit	aucun	un peu gênant	très gênant
Taux d'utilisation	élevé	moyen	mauvais
Volume par rapport à l'exploitation	adéquat	moyen	trop grand volume
Supplément/Déduction	supplément 5 fr.		déduction - 5 fr.

Principes d'évaluation:

- Les entrepôts frigorifiques sont estimés en fonction du volume utilisé.
- Les chambres froides situées dans un bâtiment sont estimées en sus du local dans lequel ils sont placés (p. ex. une remise).

2.4.10 Locaux de travail et de transformation³⁷

Tableau 16: Valeur locative locaux de travail et de transformation

	fr./ m ²
Normes de base:	
- sans installations ni exigences spéciales	8.--
- exigences spéciales (p. ex. pour la préparation de produits prêts à la consommation)	25.--

³⁶ Chap. 5.8, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

³⁷ Chap. 5.9, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

	- branches de production à valeur ajoutée particulière (p. ex. horticulture, viticulture)	35.--
	Supplément à la norme de base	
	- raccordement au réseau d'eau	2.--
	- disposition / hauteur des locaux	2.10
	- isolation, chauffage	1.--
	- climatisation	1.--

Principes d'évaluation:

- Les locaux servant au triage et à la préparation de plantes, dépourvus d'installations et d'aménagements spéciaux sont estimés à la valeur d'entrepôts ou de remise.
- Les locaux servant à parer, laver et emballer les marchandises sont équipés d'un raccordement au réseau d'eau, voire d'une climatisation, et dotés de revêtements de murs et de sol faciles à entretenir.
- Les locaux qui ne sont utilisés que temporairement comme local de travail ou local de transformation sont estimés à la valeur de remises ou d'entrepôts.

2.4.11 Locaux de vente, locaux de dégustation³⁸

Tableau 17: Valeur locative locaux de vente, locaux de dégustation

	fr./ m ²
Local de vente:	
- norme de base pour magasin à la ferme simple	8.--
- norme de base pour vente directe de produits de cultures spéciales	25.--
- norme de base pour locaux de dégustation	45.--
Supplément à la norme de base :	
- raccordement au réseau d'eau et d'électricité	3.--
- chauffage	1.--
- climatisation	1.--
- places de stationnement	1.--
Entrepôt alimentaire	15.--

Principes d'évaluation::

- Les normes pour magasins de vente ne s'appliquent qu'aux locaux effectivement aménagés et utilisés à cet effet. -
- Remarque : les locaux de vente de fleurs et les serres aménagées pour la vente sont traités au chapitre 9³⁹

2.4.12 Aires de stockage, surfaces revêtues en dur, dessertes au sein de l'entreprise, aires de lavage, bassin d'eau⁴⁰

Tableau 18: Valeur locative surfaces revêtues en dur, dessertes au sein de l'entreprise, aires de lavage, bassin d'eau

	fr./ m ²
Aire de stockage, aire de compostage, gravillonnée	1.70
Desserte au sein de l'entreprise pour exploitation maraîchère, horticoles, arboricoles ou de petits fruits, gravillonnée	1.70
Cour de ferme (sans la surface du chemin d'accès)	1.70
Supplément:	
- revêtement en dur	1.20
- écoulement d'eau contrôlé	1.--
- séparateur d'huile	1.10

Principes d'évaluation:

- Le supplément pour écoulement d'eau contrôlé s'applique lorsque des mesures constructives conformes aux exigences en matière de protection des eaux ont été réalisées.

³⁸ Chap. 5.10, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

³⁹ Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

⁴⁰ Chap. 5.11, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

Tableau 19: Valeur locative aire de lavage

Aire de lavage (max. 50 m ²):		fr./ m ²
	- pour machines	5.--
	- pour pulvérisateurs (avec bassin de récupération avec substrat)	6.10.--
	Supplément: - couverte	1.--

Principes d'évaluation:

- Les normes ne s'appliquent qu'à la surface effectivement utilisée comme aire de lavage.

Tableau 20: Fosse de récupération des eaux de compostage

		fr./ m ²
Fosse de récupération des eaux de compostage (volume max. 100 m³)		10.--
Bassin d'eau		
	fixe, en béton ou silo en acier/plastique	14.--
	- avec film de revêtement	3.50

Principes d'évaluation:

- Les fosses de récupération des eaux de compostage d'un volume supérieur à 100 m³ sont estimées selon les normes prévues pour les entrepôts de stockage des engrais de ferme (chapitre 6.3.6).⁴¹
- Les fosses à purin désaffectées, utilisées pour stocker de l'eau de service sont estimées à la valeur des bassins d'eau.

2.5 Capitalisation de la valeur locative⁴²

Le taux de capitalisation est déterminé sur la base des coûts d'entretien, de la durée d'utilité résiduelle (DUR) et de l'état des bâtiments. Les coûts d'entretien dépendent du type de bâtiment. Ils sont faibles pour les bâtiments de petite taille comportant peu de locaux fonctionnels et élevés pour les bâtiments de grande taille dotés de nombreuses installations mécaniques. Le tableau 21 répertorie les principaux types de bâtiments, classés en trois catégories selon l'importance des coûts d'entretien ; ces catégories sont déterminantes pour la fixation du taux de capitalisation.

La durée d'utilité résiduelle résulte en principe de la différence entre la durée d'utilité totale et l'âge du bâtiment. Dans le cas de bâtiments rénovés, on tient compte de l'âge moyen et non pas l'âge effectif.

La valeur de remplacement des locaux d'âges différents d'un bâtiment est pondérée par l'âge moyen. Pour les bâtiments très anciens, l'âge correspond au maximum à la durée d'utilité totale normale du bâtiment en question.

La valeur des bâtiments et des infrastructure de base capitalisée en fonction des valeurs locatives à l'aide de la formule suivante ⁴³:

$$Valeur\ de\ rendement_{(bâtiments, installation)} = \frac{Valeur\ de\ location \times 100}{taux\ de\ capitalisation}$$

⁴¹ Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

⁴² Chap. 13.1, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

⁴³ Chap. 1.4.1, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

Tableau 21: Coûts d'entretien et durée d'utilité totale d'utilisation (DTU)⁴⁴

Coûts d'entretien	Bâtiments et infrastructure de base	Type de construction	DTUr	
Coûts d'entretien moyens	Locaux techniques	massive légère	30-40 20-30	
	Locaux de travail et de transformation, entrepôts de denrées alimentaires	massive légère	30-40 20-30	
Coûts d'entretien élevés	Entrepôts frigorifiques	massive légère	30-40 20-30	
	Chambres froides	massive légère	15-20 10-15	
	Locaux de vente, locaux de dégustation			20-30
	clôtures			15-20
	irrigation, dispositif d'aspersion anti-gel fixe			20-30
	filets anti-grêle et bâches anti-pluie			20-30

La valeur locative est fonction de l'aménagement, de l'adéquation ainsi que de l'accessibilité et de l'éloignement des bâtiments ; leur âge et leur état de conservation sont pris en compte dans le taux de capitalisation.⁴⁵

On entend par éléments agricoles particuliers, les éléments d'un bien-fonds qui peuvent être affectés à une utilisation agricole ou horticole. Il s'agit d'éléments d'exploitation nécessaires à la production agricole et pour lesquels les instructions relatives à l'estimation du rendement agricole ne contiennent pas de normes d'évaluation⁴⁶.

Selon le chapitre 1.3.2 du guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole, la valeur de rendement se calcule sur la base d'un pourcentage des coûts de revient. Celui-ci est choisi en fonction du niveau de valeur de la branche de production concernée et est de 40%⁴⁶ pour l'arboriculture. L'appréciation de l'état des locaux qui nécessitent des rénovations périodiques se fonde principalement sur l'état des aménagements intérieurs et des installations tels et autres éléments soumis à une forte usure⁴⁷.

L'adéquation de l'équipement est calculée sur la base de la valeur locative, selon trois niveaux⁴⁸:

Tableau 22: Facteur d'adéquation

	non adéquat	adéquat	très adéquat
Facteur	0.5	0.75	1

Voir l'exemple de calcul à page 16 du Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

⁴⁴ Tab. 13.2, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

⁴⁵ Chap. 1.4.1, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

⁴⁶ Chap. 1.3.2, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

⁴⁷ Chat. 13.1, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

⁴⁸ Chap. 1.3.2, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

Tableau 23: Taux de capitalisation⁴⁹

Catégorie de bâtiments	Durée d'utilité résiduelle (DUR)	État des locaux périodiquement rénovés (en %)				
		très bon	bon	moyen	mauvais	très mauvais
Faibles coûts d'entretien	70-90	5.3%	5.6%			
	60	5.4%	5.8%			
	50	5.7%	6.1%	6.5%		
	40	6.2%	6.5%	7%		
	35	6.5%	6.9%	7.4%	7.9%	
	30	7.0%	7.4%	7.9%	8.5%	
	25	7.7%	8.2%	8.8%	9.4%	10.1%
	20	8.8%	9.4%	10.0%	10.7%	11.6%
	15		11.4%	12.2%	13.1%	14.1%
	10			16.6%	17.8%	19.2%
	5				32.3%	34.8%
Coûts d'entretien moyens	60	5.8%	6.2%			
	50	6.1%	6.5%	6.9%		
	40	6.5%	7.0%	7.5%		
	35	6.9%	7.4%	7.9%	8.5%	
	30	7.4%	7.9%	8.5%	9.2%	9.9%
	25	8.2%	8.8%	9.4%	10.1%	10.9%
	20	9.4%	10.0%	10.7%	11.6%	12.5%
	15	11.4%	12.2%	13.1%	14.1%	15.2%
	10		16.6%	17.8%	19.2%	20.8%
	5			32.3%	34.8%	37.7%
Coûts d'entretien élevés	50	6.5%	6.9%			
	45	6.7%	7.2%	7.7%		
	40	7.0%	7.5%	8.1%	8.7%	
	35	7.4%	7.9%	8.5%	9.2%	10.1%
	30	7.9%	8.5%	9.2%	9.9%	10.8%
	25	8.8%	9.4%	10.1%	10.9%	11.9%
	20	10.0%	10.7%	11.6%	12.5%	13.7%
	15	12.2%	13.1%	14.1%	15.2%	16.6%
	10	16.6%	17.8%	19.2%	20.8%	22.7%
	5		32.3%	34.8%	37.7%	41.1%

⁴⁹ Chap. 13.3, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

2.6 Exemple d'estimation

Exemple 1

Lors de la reprise du domaine par la fille ou le fils, la valeur de rendement des cultures fruitières est à estimer. Le domaine se trouve dans une situation favorable à l'arboriculture. Les cultures fruitières sont clôturées.

Le descriptif des cultures est le suivant:

- a) 1 ha de cultures de pommiers en deuxième année. La densité de plantation s'élève à 3'000 arbres/ha. L'état d'entretien et l'état sanitaire sont très bons.
- b) 0,5 ha Golden Delicious dans la 6e année. Densité de plantation de 2'000 arbres/ha. L'état d'entretien et l'état sanitaire sont bons.
- c) 0,5 ha de diverses variétés de pommes dans la 16e année et plus. La densité de plantation est de 1200 arbres/ha. Une grande partie des arbres est atteinte de chancre et de mycoplasmes..
- d) 0,8 ha de poires de table (Conférence et Beurré Bosc) en 8e année. Densité moyenne de plantation de 2000 arbres/ha. L'état d'entretien et l'état sanitaire sont très bons.
- e) 20 arbres hautes tiges de pommes et poires à cidre formant un verger compact mais d'un état sanitaire très hétérogène :
 - 4 poiriers à cidre – très bon
 - 2 poiriers à cidre – bon
 - 6 pommiers à cidre – moyen
 - 8 pommiers et poiriers à cidre – mauvais
- f) Pose de filets anti-grêle sur 1 hectare de pommiers. L'infrastructure est en bon état et très adéquate. L'infrastructure anti-grêle a 10 ans.
- g) Local d'entreposage des produits phytosanitaires (2 m x 2 m). Le local en construction massive se trouve en bon état et est adéquat. Le local a été construit il y a dix ans.
- h) Le verger a été clôturé il y a cinq ans (surface totale de 2.8 ha). La clôture est en bon état.

Calcul de la valeur de rendement	Fr./ha	Fr./surface effective
a) Jeune culture, 3000 arbres/ha; 2 ^e année Classification des possibilités de rendement: cat. A (tab. 3) Valeur du tab. 4 : 37'000 Fr. Réduction de 10% car jeune culture: Calcul: 37'000 X 90% =	33'300.–	(1 ha) 33'300.–
b) Culture de pommes en pleine production, 2000 arbres/ha Le pointage donne 46 points (tab. 2) La classification des possibilités de rendement donne la cat. A (tab. 3) Valeur du tab. 4: 29'000 Fr. Evaluation du pointage: 46:40 Calcul: 29'000 x 46/40 =	33'350.–	(0.5 ha) 16'675.–
c) Diverses variétés de pommes en pleine production voire en rendement régressif Le pointage donne 24 points (tab. 2) La classification des possibilités de rendement donne la cat. E (tab. 3) Valeur du tab 4 :0 .–	0.–	(0.5 ha) 0.–
d) Verger de poiriers en pleine production Le pointage donne 44 points (tab. 2) La classification des possibilités de rendement donne la cat. A (tab. 3) Valeur du tab. 4: 32'000 Fr. Evaluation du pointage : 44 :40 Calcul : 32'000x 44/40 =	35'200.–	(0.8 ha) 28'160.–
e) Arbres hautes tiges Évaluation des valeurs de rendement (Fr./arbre) des hautes tiges en âge de production (sans le sol) (tab. 6) 4 poiriers à cidre d'une valeur de 100 Fr. = 400. – 2 poiriers à cidre d'une valeur de 50 Fr. = 100.– 6 pommiers à cidre d'une valeur de 30 Fr. = 180.– 8 pommiers et poiriers à cidre d'une valeur de 0 Fr. Calcul: 400 + 100 + 180 =		680.–
f) Infrastructure du filet anti-grêle la dixième année: Les coûts d'entretien selon le tab. 21 sont élevés. L'état est bon et l'infrastructure très adéquate. La durée totale est de 20 ans (tab. 21). La durée d'utilisation résiduelle est de : 20 – 10 =10 ans Le taux de capitalisation du tab. 23 (coûts d'entretien élevés, bon état, 10 ans de durée d'utilisation résiduelle) s'élève à 17,8% La valeur locative du tab. 5 (très adéquat) est de : 0.016 Fr./m ² Calcul de la valeur locative des infrastructures filet anti-grêle par hectare : 0.16 x 10'000 = 1'600 Fr./ha Calcul de la capitalisation de la valeur locative : (1'600 x 100)/17.8 =	8'989. –	(1 ha) 8'989. –
g) Local d'entreposage des produits phytosanitaires (4 m ²) Les coûts d'entretien selon le tab. 21 sont moyens. Le local d'entreposage des produits phytosanitaires est en bon état et très adéquat. La durée totale est de 40 ans (tab. 21, construction massive). La durée d'utilisation résiduelle est de : 40 – 10 = 30 ans Le taux de capitalisation du tab. 23 (coûts d'entretien moyens, bon état, 30 ans de durée d'utilisation résiduelle) s'élève à 7,9%. La valeur locative du tab. 14 s'élève à 21 Fr./m ² Calcul de la valeur locative du local d'entreposage des produits phytosanitaires : 4 x 21 = 84 Fr. Calcul de la capitalisation de la valeur locative : (84 x 100)/7,9 = 1'063 Fr./ha		1'063 . –
h) Clôtures (2.8 ha) Les coûts d'entretien sont faibles. La durée totale de la clôture très adéquate est de 20 ans (tab. 21). La clôture ayant 5 ans, la durée d'utilisation résiduelle de la clôture est de : 20 – 5 = 15 Taux de capitalisation du tab. 23 : 13.1 Valeur locative du tab. 5 : 0.04 Fr./m ² Calcul de la valeur locative de la clôture : 0.04 x 28'000 m ² = 1'120 Calcul de la capitalisation de la valeur locative : (1'120 x 100)/13.1=		8'550. –
Total de la valeur de rendement de tout le verger		97'417.–

Exemple 2

Lors de la reprise du domaine par le fils, la valeur de rendement du bâtiment de triage est à estimer. Ce bâtiment comporte les caractéristiques suivantes:

Construction massive de 1998, avec une surface utilisable de 120 m². Le local de triage est surélevé, il manque une rampe d'accès mais une petite rampe de chargement est présente. La manutention des fruits est effectuée avec un transpalette. La hauteur utile du local est de 2.8 mètres. L'isolation et l'éclairage sont moyens. Il manque une installation fixe de chauffage. L'état des parties du bâtiment à renouveler périodiquement est bon. Les possibilités d'écoulement des fruits de l'exploitation sont moyennes.

Calcul:

- Durée d'utilisation résiduelle de 30 ans, pour une durée totale d'utilisation de 50 ans (tab. 21)
- Taux de capitalisation de 7,9% (tab. 23) avec des coûts d'entretien moyens en bonne état
- Valeur locative de Fr. 4.20 Fr./m² avec une hauteur d'entrée jusqu'à 3 m (tab. 13, valeur locative de la remise)
- Valeur locative du bâtiment de triage :
120 m² x Fr. 4.20 Fr./m²= Fr. 504

Valeur de rendement du bâtiment de triage: $(504 \times 100 / 7.9) = 6'380. -$

3 Indemnités en cas de dommages et d'expropriation

Les recommandations pour les dédommagements en cas de dégâts ou d'expropriations sont basées sur des calculs et des enquêtes sur les frais de production réalisés par Agroscope, ainsi que d'offices cantonaux et autres. Cette méthodologie de calcul des taux des dédommagements a été vérifiée, adaptée aux connaissances actuelles et les taux de dédommagement pour les fruits à pépins et à noyaux ont été recalculés. Les calculs ont été réalisés en se basant sur les principes de la méthode de la valeur de substitution selon Köhne (1978), modifiée. Un document de travail de Pfefferli (1996)⁵⁰ renseigne dans le détail sur la méthode utilisée. La méthode de calcul pour les arbres hautes tiges n'a pas été adaptée, les calculs se font comme jusqu'à ce jour. La méthode de calcul pour les données des arbres hautes tiges comprend également les valeurs du calcul de l'estimation de rendement tirées du Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

3.1 Cultures de fruits à pépins

3.1.1 Définition du sinistre et du dédommagement

Par sinistre, on entend un endommagement d'un arbre à tel point que le remplacement s'impose. Le dommage peut être dû à une action mécanique ou également par un arrachage préventif par ordre légal, par exemple pour stopper la prolifération d'organisme de quarantaine ou pour la construction de routes et d'infrastructures.

En supposant qu'une replantation peut se faire l'année même de l'arrachage ou l'année suivante, les valeurs indicatives du tableau 24 (Tab. 24 a jusqu'à 24 g) couvrent le sinistre causé par un arrachage prématuré. Les valeurs du tableau contiennent le dédommagement des arbres, des installations de soutien, du manque à gagner et le coût supplémentaire de l'arrachage exceptionnel (4'000, 6'000.- Fr./ha, respectivement 10'000.- Fr./ha pour les abricots) sans infrastructure de base. Un éventuel dédommagement pour la clôture et la démantèlement de l'infrastructure de base n'est pas compris. Dans le cas d'une expropriation, les valeurs indicatives du tableau 24 peuvent également être utilisées, pour autant qu'une replantation soit possible juste après l'expropriation, sur une autre parcelle de l'exploitation.

3.1.2 Principe de calcul du dédommagement:

Les valeurs de dédommagement pour les fruits à pépins et à noyau du tableau 24 ont été calculées selon la méthode de la valeur de substitution. La méthode repose sur la différence entre la somme des marges brutes de l'ancienne culture fruitière et la somme des marges brutes de la nouvelle culture pendant la durée d'utilisation résiduelle. La durée d'utilisation résiduelle comprend les années entre l'arrachage prématuré et l'âge supposé que la culture aurait été en mesure d'atteindre sans le dommage ou l'expropriation. Pour la somme des marges brutes de l'ancienne culture pour les années d'utilisation résiduelle (perdues), on compte une marge brute moyenne prévisible pour cette période, telle qu'elle est à attendre. Pour la nouvelle culture par contre, on compte une marge brute annuelle, qui représente la moyenne calculée sur toute la durée de la culture.

Ainsi elle contient également les marges brutes négatives de la phase d'accroissement de la culture fruitière. Pour cette raison, la somme des marges brutes de la nouvelle culture, rapportée sur les années de la durée d'utilisation restante, est toujours inférieure à l'ancienne culture. Cette différence sert de base pour le dédommagement.

Pour le calcul, il est de plus tenu compte que le moment du dédommagement couvre la perte d'un gain qui serait intervenu seulement durant la période d'utilisation résiduelle. Le dédommagement a ainsi le caractère d'une avance. Pour cette raison, sur les valeurs de dédommagement du tableau 24, pour les années d'utilisation restantes, une déduction d'intérêts au taux de 3.5 % a été opérée⁵¹.

⁵⁰ Pfefferli S., 1996: Entschädigung von Obstanalgen bei Schadenfällen – Arbeitspapier zur Methodik

⁵¹ Cf. décisions du Tribunal fédéral suisse ATF 124 III 312

Tableau 24 a et 24 b: Valeurs indicatives pour le dédommagement de cultures de fruits à pépins lors d'expropriation ou d'arrachage prématuré. Les valeurs indicatives sont applicables à condition qu'une replantation soit possible la même année ou l'année suivante. Entre parenthèses est indiqué le rendement moyen supposé durant la phase de pleine production. Coûts d'arrachage de 6'000 Fr./ha inclus. Sans la clôture.

Le calcul a été fait sur la base de Arbokost 2008. Pomme Golden Delicious, triage qualité 65% (1. Classe), 25% (2. Classe), 10% (transformation/reste) avec les prix en Fr./kg de 1.05 (1. Classe), 0.45 (2. Classe), 0.27 (transformation/reste), prix Ø = 0.82 Fr./kg

Calculer, pour les cas individuels, les différences de prix, qualité, densité ou délai de replantation par rapport aux moyennes utilisées pour l'élaboration de la Tableau ci-jointe. Pour ce faire, se référer au paragraphe 3.1.4

Arbres par hectare	800 (32 t/ha)		1'000 (33 t/ha)		1'200 (34 t/ha)		1'600 (35 t/ha)		2'000 (36 t/ha)	
	Année	Fr./ha	Fr./arbre	Fr./ha	Fr./arbre	Fr./ha	Fr./arbre	Fr./ha	Fr./arbre	Fr./ha
1	41'936.–	52.–	41'691.–	42.–	45'049.–	38.–	48'637.–	30.–	51'947.–	26.–
2	52'423.–	66.–	51'464.–	51.–	57'603.–	48.–	61'505.–	38.–	64'842.–	32.–
3	57'041.–	71.–	55'343.–	55.–	66'585.–	55.–	70'813.–	44.–	74'181.–	37.–
4	70'869.–	89.–	72'113.–	72.–	84'352.–	70.–	88'917.–	56.–	88'610.–	44.–
5	72'599.–	91.–	72'851.–	73.–	78'575.–	65.–	82'113.–	51.–	84'144.–	42.–
6	64'980.–	81.–	68'791.–	69.–	75'618.–	63.–	78'093.–	49.–	77'888.–	39.–
7	61'136.–	76.–	68'730.–	69.–	75'004.–	63.–	77'231.–	48.–	73'125.–	37.–
8	57'192.–	71.–	60'339.–	60.–	66'045.–	55.–	68'015.–	43.–	67'386.–	34.–
9	53'145.–	66.–	55'942.–	56.–	61'066.–	51.–	62'771.–	39.–	61'489.–	31.–
10	48'993.–	61.–	51'428.–	51.–	55'957.–	47.–	57'388.–	36.–	55'430.–	28.–
11	45'584.–	57.–	46'795.–	47.–	50'712.–	42.–	51'861.–	32.–	50'028.–	25.–
12	42'095.–	53.–	42'039.–	42.–	45'331.–	38.–	46'187.–	29.–	44'485.–	22.–
13	38'525.–	48.–	37'158.–	37.–	39'809.–	33.–	40'364.–	25.–	37'976.–	19.–
14	34'873.–	44.–	33'000.–	33.–	34'143.–	28.–	34'388.–	21.–	32'143.–	16.–
15	31'137.–	39.–	28'741.–	29.–	28'332.–	24.–	27'406.–	17.–	26'981.–	13.–
16	27'317.–	34.–	24'379.–	24.–	23'221.–	19.–	21'934.–	14.–	22'518.–	11.–
17	24'262.–	30.–	19'913.–	20.–	19'690.–	16.–	18'881.–	12.–	16'313.–	8.–
18	21'150.–	26.–	15'341.–	15.–	16'093.–	13.–	15'780.–	10.–		
19	17'981.–	22.–								
20	14'755.–	18.–								

Calculer, pour les cas individuels, les différences de prix, qualité, densité ou délai de replantation par rapport aux moyennes utilisées pour l'élaboration de la Tableau ci-jointe. Pour ce faire, se référer au paragraphe 3.1.4

Arbres par hectare	2'500 (37 t/ha)		3'000 (38 t/ha)		4'000 (39 t/ha)		5'000 (40 t/ha)	
	Année	Fr./ha	Fr./arbre	Fr./arbre	Fr./ha	Fr./arbre	Fr./ha	Fr./arbre
1	56'547.–	23.–	61'219.–	20.–	69'158.–	17.–	67'758.–	14.–
2	69'956.–	28.–	75'213.–	25.–	82'868.–	21.–	80'016.–	16.–
3	73'808.–	30.–	75'913.–	25.–	83'272.–	21.–	85'157.–	17.–
4	88'578.–	35.–	91'181.–	30.–	98'233.–	25.–	88'431.–	18.–
5	83'305.–	33.–	84'935.–	28.–	92'414.–	23.–	81'845.–	16.–
6	77'888.–	31.–	78'512.–	26.–	86'431.–	22.–	75'067.–	15.–
7	72'322.–	29.–	71'906.–	24.–	80'279.–	20.–	68'092.–	14.–
8	66'603.–	27.–	65'963.–	22.–	73'954.–	18.–	60'914.–	12.–
9	60'729.–	24.–	59'859.–	20.–	67'451.–	17.–	54'379.–	11.–
10	54'695.–	22.–	53'588.–	18.–	60'765.–	15.–	47'660.–	10.–
11	48'497.–	19.–	47'998.–	16.–	53'894.–	13.–	40'752.–	8.–
12	42'984.–	17.–	42'264.–	14.–	47'681.–	12.–	33'651.–	7.–
13	37'329.–	15.–	36'382.–	12.–	41'302.–	10.–	26'352.–	5.–
14	31'529.–	13.–	30'351.–	10.–	34'753.–	9.–	18'850.–	4.–
15	25'583.–	10.–	24'166.–	8.–	28'030.–	7.–		
16	19'487.–	8.–	17'825.–	6.–	21'130.–	5.–		
17	15'790.–	6.–	14'727.–	5.–	15'749.–	4.–		

Tableau 24 c: Valeurs indicatives pour le dédommagement de culture de fruit à pépins à cidres lors d'expropriation ou d'arrachage prématuré. Les valeurs indicatives sont applicables à condition qu'une replantation soit possible la même année ou l'année suivante. Le rendement pendant la phase de plein production est de 50 t/ha avec les coûts d'arrachage de 4'000 à 6'000 Fr./ha inclus. Sans la clôture. Le calcul a été fait sur la base de Arbokost 2014. Installation d'une parcelle de pommes pour la production de cidre. Triage: 95% cidre, 5% perte. Prix Ø= 0.33 Fr./kg, provision fond = 0.02 Fr./kg

Calculer, pour les cas individuels, les différences de prix, qualité, densité ou délai de replantation par rapport aux moyennes utilisées pour l'élaboration de le tableau ci-jointe. Pour ce faire, se référer au paragraphe 3.1.4

Arbre par hectare	800 (50 t/ha)		900 (50 t/ha)		1'000 (50 t/ha)		5'000 (50 t/ha)	
	Fr./ha	Fr./arbre	Fr./ha	Fr./arbre	Fr./ha	Fr./arbre	Fr./ha	Fr./arbre
1	24'776.–	31.–	26'380.–	29.–	27'182.–	27.–	59'259.–	12.–
2	33'103.–	41.–	34'649.–	38.–	35'422.–	35.–	66'340.–	13.–
3	40'130.–	50.–	41'616.–	46.–	42'359.–	42.–	72'071.–	14.–
4	49'104.–	61.–	50'527.–	56.–	51'239.–	51.–	80'697.–	16.–
5	50'847.–	64.–	52'205.–	58.–	52'884.–	53.–	82'038.–	16.–
6	48'358.–	60.–	49'647.–	55.–	50'292.–	50.–	78'091.–	16.–
7	45'804.–	57.–	47'023.–	52.–	47'633.–	48.–	74'021.–	15.–
8	43'184.–	54.–	44'330.–	49.–	44'903.–	45.–	69'824.–	14.–
9	40'498.–	51.–	41'568.–	46.–	42'102.–	42.–	65'498.–	13.–
10	37'743.–	47.–	38'733.–	43.–	39'229.–	39.–	61'038.–	12.–
11	34'918.–	44.–	35'826.–	40.–	36'280.–	36.–	56'439.–	11.–
12	32'022.–	40.–	32'845.–	36.–	33'256.–	33.–	51'699.–	10.–
13	29'054.–	36.–	29'787.–	33.–	30'154.–	30.–	46'812.–	9.–
14	26'012.–	33.–	26'652.–	30.–	26'972.–	27.–	41'775.–	8.–
15	22'895.–	29.–	23'438.–	26.–	23'710.–	24.–	36'583.–	7.–
16	19'700.–	25.–	20'144.–	22.–	20'365.–	20.–	31'231.–	6.–
17	16'428.–	21.–	16'767.–	19.–	16'936.–	17.–	25'714.–	5.–
18	13'076.–	16.–	13'307.–	15.–	13'422.–	13.–	20'028.–	4.–
19	9'644.–	12.–	9'761.–	11.–	9'820.–	10.–	14'168.–	3.–
20	9'272.–	12.–	9'272.–	10.–	9'272.–	9.–	9'272.–	2.–

Tableau 24 d: Valeurs indicatives pour le dédommagement de cultures de cerisier lors d'expropriation ou d'arrachage prématuré. Les valeurs indicatives sont applicables à condition qu'une replantation soit possible la même année ou l'année suivante. Entre parenthèses est indiqué le rendement moyen supposé durant la phase de pleine production. Coûts d'arrachage de 6'000 Fr./ha inclus. Sans la clôture.

Le calcul a été fait sur la base de Arbokost 2011. variété Kordia, Triage: 30% (+ 28 mm), 60% (+ 24 mm), 7% (+ 21 mm), 3% (transformation/reste). Avec les prix par kg: 7 Fr. (+ 28 mm), 5.10 Fr. (+ 24 mm), 3.50 Fr. (+ 21 mm), 0 Fr. (transformation/reste). Ø prix = 5.40 Fr./kg

Calculer, pour les cas individuels, les différences de prix, qualité, densité ou délai de replantation par rapport aux moyennes utilisées pour l'élaboration de le tableau ci-jointe. Pour ce faire, se référer au paragraphe 3.1.4

Arbres par hectare	600 (10 t/ha) Moyen-faible		800 (12 t/ha) faible		1'000 (12 t/ha) faible		1'200 (12 t/ha) faible	
	Fr./ha	Fr./arbre	Fr./ha	Fr./arbre	Fr./ha	Fr./arbre	Fr./ha	Fr./arbre
1	69'675.–	116.–	50'767.–	63.–	57'407.–	57.–	59'889.–	50.–
2	96'253.–	160.–	85'504.–	107.–	96'258.–	96.–	97'548.–	81.–
3	122'144.–	204.–	117'116.–	146.–	134'641.–	135.–	134'594.–	112.–
4	149'777.–	250.–	155'621.–	195.–	151'312.–	151.–	147'727.–	123.–
5	171'144.–	285.–	173'419.–	217.–	141'002.–	141.–	139'960.–	117.–
6	168'670.–	281.–	164'805.–	206.–	134'269.–	134.–	132'025.–	110.–
7	160'611.–	268.–	159'413.–	199.–	131'517.–	132.–	123'921.–	103.–
8	152'337.–	254.–	146'962.–	184.–	120'415.–	120.–	115'648.–	96.–
9	143'843.–	240.–	137'725.–	172.–	113'292.–	113.–	107'202.–	89.–
10	135'123.–	225.–	128'274.–	160.–	106'038.–	106.–	98'584.–	82.–
11	126'173.–	210.–	118'605.–	148.–	98'655.–	99.–	89'791.–	75.–
12	116'989.–	195.–	108'716.–	136.–	91'141.–	91.–	80'823.–	67.–
13	107'563.–	179.–	98'603.–	123.–	83'499.–	83.–	71'679.–	60.–
14	97'892.–	163.–	88'264.–	110.–	75'728.–	76.–	62'359.–	52.–
15	87'971.–	147.–	77'695.–	97.–	67'830.–	68.–	52'861.–	44.–
16	77'793.–	130.–	66'894.–	84.–	59'806.–	60.–	43'186.–	36.–
17	67'354.–	112.–	55'859.–	70.–	51'657.–	52.–		
18	56'649.–	94.–	44'586.–	56.–	43'386.–	43.–		
19	45'671.–	76.–						
20	34'416.–	57.–						

Tableau 24 e: Valeurs indicatives pour le dédommagement de cultures de prunier lors d'expropriation ou d'arrachage prématuré. Les valeurs indicatives sont applicables à condition qu'une replantation soit possible la même année ou l'année suivante. Entre parenthèses est indiqué le rendement moyen supposé durant la phase de pleine production. Coûts d'arrachage de 6'000 Fr./ha inclus. Sans la clôture.

Le calcul a été fait sur la base de Arbokost 2011. Sorte 33 mm: 90% (+ 33 mm), 10% (transformation/reste). Avec les prix par kg: 1.55 Fr.(+33 mm), 0 Fr. (transformation/reste). Ø prix = 1.40 Fr./kg

Calculer, pour les cas individuels, les différences de prix, qualité, densité ou délai de replantation par rapport aux moyennes utilisées pour l'élaboration de le tableau ci-jointe. Pour ce faire, se référer au paragraphe 3.1.4

Arbres par hectare	600 (22 t/ha)		900 (22 t/ha)		1'200 (24 t/ha)		1'500 (24 t/ha)	
	Fr./ha	Fr./arbre	Fr./ha	Fr./arbre	Fr./ha	Fr./arbre	Fr./ha	Fr./arbre
1	37'849.–	63.–	30'569.–	34.–	34'990.–	29.–	39'368.–	26.–
2	54'640.–	91.–	42'347.–	47.–	48'120.–	40.–	52'653.–	35.–
3	67'831.–	113.–	46'219.–	51.–	53'360.–	44.–	67'265.–	45.–
4	80'352.–	134.–	64'174.–	71.–	66'415.–	55.–	74'401.–	50.–
5	83'731.–	140.–	57'851.–	64.–	62'433.–	52.–	69'861.–	47.–
6	81'603.–	136.–	55'011.–	61.–	58'364.–	49.–	65'200.–	43.–
7	77'696.–	129.–	56'219.–	62.–	54'192.–	45.–	60'414.–	40.–
8	73'684.–	123.–	49'145.–	55.–	49'917.–	42.–	55'501.–	37.–
9	69'565.–	116.–	46'117.–	51.–	45'536.–	38.–	50'458.–	34.–
10	65'337.–	109.–	43'026.–	48.–	41'047.–	34.–	45'282.–	30.–
11	60'997.–	102.–	39'869.–	44.–	36'448.–	30.–	39'970.–	27.–
12	56'542.–	94.–	36'648.–	41.–	31'737.–	26.–	34'520.–	23.–
13	51'970.–	87.–	33'362.–	37.–	26'912.–	22.–	28'928.–	19.–
14	47'279.–	79.–	30'010.–	33.–	21'971.–	18.–	23'192.–	15.–
15	42'465.–	71.–	26'592.–	30.–	16'913.–	14.–	17'307.–	12.–
16	37'527.–	63.–	23'107.–	26.–				
17	32'462.–	54.–	19'556.–	22.–				
18	27'267.–	45.–	15'938.–	18.–				
19	21'939.–	37.–						
20	16'476.–	27.–						

Tableau 24 f: Valeurs indicatives pour le dédommagement de cultures de abricotier nouvelles variétés lors d'expropriation ou d'arrachage prématuré. Les valeurs indicatives sont applicables à condition qu'une replantation soit possible la même année ou l'année suivante. Entre parenthèses est indiqué le rendement moyen supposé durant la phase de pleine production. Coûts d'arrachage de 10'000 Fr./ha inclus. Sans la clôture.

Le calcul a été fait sur la base de Arbokost 2011. Triage : 75% (Cat. 1 A-AA), 15% (Cat. 1 B), 10% (Cat. 2, 35 mm-ménage). Avec les prix (après déduction) pro kg : 3.30 Fr./kg (Cat. 1 A-AA), 1.50 Fr./kg (Cat. 1 B) et 0.80 Fr./kg (Cat. 2, 35 mm-ménage). Ø prix = 2.78 Fr./kg

Calculer, pour les cas individuels, les différences de prix, qualité, densité ou délai de replantation par rapport aux moyennes utilisées pour l'élaboration de du tableau ci-jointe. Pour ce faire, se référer au paragraphe 3.1.4

Arbres par ha	400 (18 t/ha)		800 (18 t/ha)		1'200 (18 t/ha)	
	Fr./ha	Fr./arbre	Fr./ha	Fr./arbre	Fr./ha	Fr./arbre
1	49'478.–	124.–	61'326.–	77.–	64'482.–	54.–
2	86'544.–	216.–	98'205.–	123.–	100'692.–	84.–
3	123'913.–	310.–	134'396.–	168.–	134'209.–	112.–
4	162'213.–	406.–	173'564.–	217.–	172'697.–	144.–
5	197'669.–	494.–	198'845.–	249.–	169'542.–	141.–
6	211'937.–	530.–	193'918.–	242.–	162'220.–	135.–
7	208'287.–	521.–	188'885.–	236.–	154'728.–	129.–
8	204'558.–	511.–	183'742.–	230.–	147'064.–	123.–
9	200'749.–	502.–	178'491.–	223.–	139'224.–	116.–
10	196'860.–	492.–	173'128.–	216.–	131'207.–	109.–
11	192'890.–	482.–	167'655.–	210.–	123'011.–	103.–
12	188'837.–	472.–	162'069.–	203.–	114'632.–	96.–
13	184'703.–	462.–	156'370.–	195.–	106'069.–	88.–
14	180'485.–	451.–	150'557.–	188.–	97'320.–	81.–
15	176'184.–	440.–	144'630.–	181.–	88'383.–	74.–
16	171'799.–	429.–	138'589.–	173.–	79'256.–	66.–
17	167'330.–	418.–	132'432.–	166.–	69'937.–	58.–
18	162'776.–	407.–	126'161.–	158.–	60'425.–	50.–
19	158'139.–	395.–	119'774.–	150.–	50'717.–	42.–
20	153'417.–	384.–	113'272.–	142.–	40'814.–	34.–
21	148'612.–	372.–	106'656.–	133.–		
22	143'722.–	359.–	99'925.–	125.–		
23	138'750.–	347.–	93'081.–	116.–		
24	133'695.–	334.–	86'124.–	108.–		
25	128'558.–	321.–	79'056.–	99.–		
26	123'340.–	308.–	71'878.–	90.–		
27	118'042.–	295.–	64'591.–	81.–		
28	112'666.–	282.–	57'198.–	71.–		
29	107'212.–	268.–	49'701.–	62.–		
30	101'684.–	254.–	42'102.–	53.–		
31	96'082.–	240.–				
32	90'409.–	226.–				
33	84'668.–	212.–				
34	78'861.–	197.–				
35	72'992.–	182.–				
36	67'064.–	168.–				
37	61'080.–	153.–				
38	55'045.–	138.–				
39	48'963.–	122.–				
40	42'840.–	107.–				

Tableau 24 g: Valeurs indicatives pour le dédommagement de cultures de abricotier luzets lors d'expropriation ou d'arrachage prématuré. Les valeurs indicatives sont applicables à condition qu'une replantation soit possible la même année ou l'année suivante. Entre parenthèses est indiqué le rendement moyen supposé durant la phase de pleine production. Coûts d'arrachage de 10'000 Fr./ha inclus. Sans la clôture.

Le calcul a été fait sur la base de Arbokost 2011. Triage : 65% (Cat. 1 A-AA), 15% (Cat. 1 B), 20% (Cat. 2, 35 mm-ménage). Avec les prix (après déduction) pro kg : 2.30 Fr./kg (Cat. 1 A-AA), 1.50 Fr./kg (Cat. 1 B) et 0.80 Fr./kg (Cat. 2, 35 mm-ménage). Ø prix = 1.88 Fr./kg

Calculer, pour les cas individuels, les différences de prix, qualité, densité ou délai de replantation par rapport aux moyennes utilisées pour l'élaboration de la table ci-jointe. Pour ce faire, se référer au paragraphe 3.1.4.

Arbres par ha	400 (10 t/ha)		400 (17 t/ha)		Arbres par ha	400 (10 t/ha)		400 (17 t/ha)	
	Année	Fr./ha	Fr./arbre	Fr./ha		Fr./arbre	Année	Fr./ha	Fr./arbre
1	29'984.-	75.-	42'645.-	107.-	29'984.-	48'698.-	122.-	110'870.-	277.-
2	42'365.-	106.-	66'010.-	165.-	42'365.-	47'065.-	118.-	108'533.-	271.-
3	53'664.-	134.-	88'682.-	222.-	53'664.-	45'399.-	113.-	106'148.-	265.-
4	66'066.-	165.-	112'858.-	282.-	66'066.-	43'700.-	109.-	103'717.-	259.-
5	77'010.-	193.-	135'992.-	340.-	77'010.-	41'966.-	105.-	101'239.-	253.-
6	76'874.-	192.-	148'477.-	371.-	76'874.-	40'199.-	100.-	98'714.-	247.-
7	78'756.-	197.-	154'110.-	385.-	78'756.-	38'397.-	96.-	96'142.-	240.-
8	77'814.-	195.-	152'750.-	382.-	77'814.-	36'561.-	91.-	93'522.-	234.-
9	76'849.-	192.-	151'356.-	378.-	76'849.-	34'691.-	87.-	90'855.-	227.-
10	75'860.-	190.-	149'928.-	375.-	75'860.-	32'786.-	82.-	88'141.-	220.-
11	74'846.-	187.-	148'464.-	371.-	74'846.-	30'848.-	77.-	85'380.-	213.-
12	73'807.-	185.-	145'185.-	363.-	73'807.-	28'875.-	72.-	82'572.-	206.-
13	72'742.-	182.-	145'429.-	364.-	72'742.-	26'868.-	67.-	79'718.-	199.-
14	71'651.-	179.-	143'856.-	360.-	71'651.-	24'827.-	62.-	76'819.-	192.-
15	70'534.-	176.-	142'246.-	356.-	70'534.-	22'753.-	57.-	73'874.-	185.-
16	69'390.-	173.-	140'597.-	351.-	69'390.-	20'646.-	52.-	70'885.-	177.-
17	68'218.-	171.-	138'909.-	347.-	68'218.-	18'506.-	46.-	67'851.-	170.-
18	67'019.-	168.-	137'181.-	343.-	67'019.-	16'333.-	41.-	64'775.-	162.-
19	65'791.-	164.-	135'414.-	339.-	65'791.-	14'129.-	35.-	61'658.-	154.-
20	64'535.-	161.-	133'606.-	334.-	64'535.-	11'894.-	30.-	58'499.-	146.-
21	63'249.-	158.-	131'756.-	329.-	63'249.-			55'301.-	138.-
22	61'934.-	155.-	129'864.-	325.-	61'934.-			52'066.-	130.-
23	60'588.-	151.-	127'930.-	320.-	60'588.-			48'794.-	122.-
24	59'213.-	148.-	125'953.-	315.-	59'213.-			45'488.-	114.-
25	57'806.-	145.-	123'933.-	310.-	57'806.-			42'149.-	105.-
26	56'368.-	141.-	121'868.-	305.-	56'368.-			38'780.-	97.-
27	54'899.-	137.-	119'759.-	299.-	54'899.-			35'383.-	88.-
28	53'397.-	133.-	117'605.-	294.-	53'397.-			31'962.-	80.-
29	51'864.-	130.-	115'406.-	289.-	51'864.-			28'517.-	71.-
30	50'297.-	126.-	113'161.-	283.-	50'297.-			25'054.-	63.-

3.1.3 Détermination de l'année de végétation faisant foi pour le dédommagement dans le tableau 24:

Pour pommes, cerises, pruneaux et abricot:

- Déterminer l'année de végétation durant laquelle pour la dernière fois une récolte normale a pu être obtenue.
Exemple: La culture à estimer se trouve dans la neuvième année. Si le sinistre a eu lieu avant la récolte de la neuvième année, pour le dédommagement c'est la huitième année. Si le sinistre a lieu la neuvième année, mais seulement après la récolte, le dédommagement se base sur la neuvième année. Pour les jeunes cultures (jusqu'à la troisième année comprise) l'âge de la culture au moment du sinistre fait foi.
- Correction de l'année par la durée d'utilisation restante, pour le cas où l'on peut faire valoir, pour la culture en question, une utilisation restante perdue, qui dépasse la durée maximale prévue au tableau 24. Le nombre d'années d'utilisation dont la culture aurait pu dépasser l'âge maximal du tableau 10 sont déduits de cet âge maximal. L'année obtenue par calcul sera la base du dédommagement.
Exemple: Culture de pommiers 2000 arbres/ha, sinistre la 16e année, avant la récolte. Durée d'utilisation restante estimée: 6 ans
> dernière récolte: 15e année. Correction selon la durée d'utilisation restante: 15e année + 6 années d'utilisation restante = 21e année. Dernière valeur du tableau: 17e année. Différence: 4 ans. Année de culture faisant foi pour le dédommagement:
17 – 4 = 13e année.

Pour les cultures de poiriers:

Pour les poiriers on détermine d'abord l'année faisant foi pour le dédommagement en pratiquant comme pour les pommiers (voir ci-dessus). Les phases d'accroissement et de pleine production du poirier, plus longues par rapport au pommier, peuvent être prises en compte dans un deuxième temps. Cela en diminuant l'âge des cultures de trois ans à partir de la 10e année (voir exemple 5 sous 4.4 exemples d'estimation).

3.1.4 Adaptation des valeurs dans le tableau 23

- Prise en compte de niveaux individuels de rendements et de prix: Il est possible d'adapter les valeurs indicatives proportionnellement à la prestation (potentiel de rendement lié à la situation sur le terrain) et au prix. Les données utilisées pour les prestations (t/ha) et les prix à la production (Fr./kg) sont des valeurs moyennes durant la pleine production (dès la 3e année). Pour un même pourcentage dont les rendements effectifs ainsi que les prix diffèrent des données du tableau 24, les valeurs indicatives peuvent être augmentées ou diminuées (voir exemple 2 sous 3.5 exemples d'estimation).
- Interpolation pour des densités d'arbres ne figurant pas dans le tableau: Les valeurs indicatives pour les densités d'arbres par ha qui ne figurent pas dans le tableau 24 peuvent en principe se calculer par extrapolation voir exemple 3 sous 3.5 exemples d'estimation).
- Dédommagement d'arbres isolés: Si moins de 50 arbres sont à indemniser, on compte en plus du dédommagement selon le tableau 10 un supplément de Fr. 100.– pour frais exceptionnels (voir exemple 2 sous 3.5 exemples d'estimation).
- Replantation retardée: Les valeurs indicatives se basent sur une replantation immédiate. Si la replantation ne peut intervenir qu'après l'année suivant l'arrachage de la culture sinistrée, la différence entre la marge brute de la culture intermédiaire (catalogue MB AGRIDEA) et la MB des fruits à pépins est à prendre en compte (voir exemple 4 sous 3.5 exemples d'estimation)
- Les conditions pour des suppléments ou déductions généraux sont décrites au chapitre 3.3.

3.2 Hautes tiges et pêches

Les dédommagements calculés sur la base des recommandations ci-après couvrent les frais de formation d'un arbre de remplacement et le préjudice occasionné par les années sans récolte. A partir du moment où les rendements atteignent un niveau pour lequel le calcul d'après les recommandations pour arbres en pleine production du chapitre 3.2.2 donne des chiffres supérieurs, ces valeurs supérieures sont déterminantes pour le dédommagement.

3.2.1 Jeunes arbres

3.2.1.1 Jeunes hautes tiges

Tableau 25: Dédommagement pour jeunes hautes tiges

Espèce fruitière	Dédommagement	Dédommagement max.
Fruits à pépins et à noyau	Fr. 150.– + Fr. 25.– par année	Fr. 500.–
Noix	Fr. 200.– + Fr. 25.– par année	Fr. 600.–

3.2.2 Cultures de hautes tiges en pleine production

Pour calculer le produit brut on multiplie le rendement par le prix convenable. Les prix peuvent être trouvés dans les bulletins de la bourse et dans les rapports d'activité de la Fruit-Union Suisse ou dans le catalogue marge brute d'AGRIDEA. En aucun cas le prix moyen doit être estimé trop haut. Pour ce faire, en moyenne pluriannuelle on peut compter avec les taux de qualité suivants:

- pommes de table: 60–70% cl. I, 20–30% cl. II, 10–15% de fruits tombés et fruits à cidre
- poires de table: 80% cl. I, 20% fruits tombés et à cidre
- cerises de table: 70% cerises de table, 30% cerises à distiller
- cerises de conserve: 80% cerises de conserve, 20% cerises à distiller
- prunes/pruneaux: 60% pruneaux de table, 40% pruneaux à distiller

Dédommagement

Le dédommagement comprend la valeur de rendement t^{52} et le supplément pour la perte de récolte. Pour les arbres en pleine production en cas d'expropriation ou de dégâts, suivant l'espèce et le mode de conduite, les dédommagements selon le tableau 26 entrent en ligne de compte.

Tableau 26: Taux de dédommagement pour cultures de fruits à noyau et hautes tiges (sans la valeur du bois)

VR = valeur de rendement / RA = rendement annuel⁵³

Mode de conduite/espèce	Période de pleine production	Période de rendement décroissant
Cerises et pruneaux Haie/fuseau	VR plus 5 RA	*
Pêches et abricots (conduite trad.)	VR plus 6 RA	*
Abricots (nouvelle conduite)	VR plus 4 RA	*
Mi-tiges (100–200 arbres/ha) Toutes les espèces fruitières	VR plus 5.5 RA	VR plus 2.75 RA
Hautes tiges Toutes les espèces sauf les poires à cidre	VR plus 6 RA	
Poires à cidre	VR plus 7 RA	VR plus 3 RA
Noix	10 fois la VR	VR plus 3,5 RA

* Le dédommagement est à réduire au niveau de la valeur des rendements encore attendus, dans le cas où celle-ci est inférieure au résultat de l'addition de la valeur de rendement et du supplément. Si des hautes tiges doivent être arrachés durant la période de végétation, un supplément à hauteur d'un rendement annuel en plus est justifié

Le rendement annuel est estimé en kilogrammes par arbre. Non seulement le rendement de la dernière année peut être pris en compte, mais le rendement moyen sur plusieurs années doit être estimé. Les rendements peuvent être estimés dans le tableau suivant:

Tableau 27: Rendements moyens de hautes tiges en fonction de l'état d'entretien et de la taille des arbres ⁵⁴

Espèce	Pflegezustand und Baumgrösse		
	très peu soigné	peu soigné	très soigné
	petit, moyen, grand	petit, moyen, grand	petit, moyen, grand
Pommes de table	30 / 50 / 100	60 / 120 / 200	100 / 200 / 300
Pommes à cidre	70 / 140 / 200	90 / 180 / 280	100 / 220 / 350
Poires de table	70 / 110 / 150	90 / 150 / 220	100 / 200 / 300
Poires à cidre	100 / 220 / 350	100 / 220 / 350	100 / 220 / 350
Cerises	30 / 70 / 100	50 / 110 / 170	60 / 150 / 250
Pruneaux	10 / 25	20 / 50	30 / 70
Abricot	20 / 50	40 / 80	50 / 100

⁵² Chap. 8.5.3, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

⁵³ Tab 6 Chap. 2, resp. Chap 8.5.3, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

⁵⁴ Chap. 7.5.3, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 4 octobre 2004, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

3.3 Cas spéciaux

3.3.1 Suppléments

Dans les cas suivants, un supplément allant jusqu'à 25% de la valeur calculée peut être accordé (le supplément peut être plus élevé pour les cas spéciaux):

- I. Si la perte d'un ou plusieurs arbres constitue un cas de rigueur pour les personnes concernées (par exemple cession du seul cerisier du domaine);
- II. Si les arbres à enlever représentent une valeur esthétique, surtout dans les environs de la ferme;
- III. Si, par suite d'expropriation, l'exploitation de la culture restante est rendue plus difficile;
- IV. Si lors d'expropriation il n'existe aucune surface de remplacement pour une nouvelle plantation;
- V. S'il y a interdiction de cultiver à nouveau la même espèce fruitière sur l'exploitation;
- VI. Si le rendement des arbres à éliminer est destiné à la vente directe ou à l'auto-provisionnement.
- VII. Aux contributions fédérales, cantonales ou institutionnelles, il est possible d'ajouter un supplément en cas spéciaux (haute durée restante d'utilisation, utilisation de longue durée).
- VIII. Lorsque le retrait du filet anti-grêle et de matériel sont nécessaires lors de l'arrachage et que des coûts supplémentaires sont engendrés.

3.3.2 Déductions

Pour les cultures de fruit à pépins les corrections sont à faire comme décrit dans le chapitre 3.1, 3.1.3 et 3.1.4. Pour les cultures de fruits à noyaux et les hautes tiges des déductions des dédommagements se justifient si:

- pour des cultures de grande surface et lors d'expropriations ou de dégâts considérables, en particulier des frais de matériel (engrais, produits phytosanitaires, herbicides) ou des salaires (salaires horaires, journaliers ou travaux de tiers) peuvent être économisés, ces économies sont à déduire des indemnités. En général, elles correspondent à 10–50% des taux se trouvant dans les tableaux 25 et 26.
- la récolte est faite par des auxiliaires qui ne sont plus engagés en raison de la récolte réduite, les frais correspondants sont à déduire. En général, le salaire des cueilleurs auxiliaires de cerises à conserve ou à distiller correspond au 40 à 50% du prix des cerises.

3.4 Infrastructure de base

En cas de dommages, expropriation et éventuellement vente, l'infrastructure de base est calculée selon sa valeur actuelle (tab. 28 à tab. 35). La valeur actuelle (valeur d'usage) pour les coûts d'infrastructure de base (irrigation, clôtures, bâches anti-pluie et filet anti-grêle) est déterminée en fonction de l'amortissement des coûts d'installation plus faibles. Les coûts d'installation sont calculés en se basant sur la publication « Recommandations de culture pour la région fruitière du Nord-Ouest de la Suisse⁵⁵ ». De plus grandes fluctuations peuvent être présentes pour les coûts de matériel. Le détail des calculs se trouve dans la publication « Recommandations de culture pour la région fruitière du Nord-Ouest de la Suisse⁴³ ». Les amortissements sont attribués aux coûts totaux, y compris les coûts des machines et main-d'œuvre. Le calcul est effectué globalement avec 15 respectivement 20 années d'utilisation⁵⁶. Une différenciation n'est pas nécessaire au vu de la faible différence.

La durée totale d'utilisation (nombre d'années d'utilisation) de l'infrastructure de base est définie selon le tab. 21

Tableau 28: Valeur actuelle clôture (in Fr./ha)

Coûts de mise en place		8'000
Amortissements	Répartis sur 15 ans	533
Valeur actuelle	après 1 ans	7'467
Valeur actuelle	après 2 ans	6'933
Valeur actuelle	après 4 ans	5'867
Valeur actuelle	après 6 ans	4'800
Valeur actuelle	après 8 ans	3'733
Valeur actuelle	après 10 ans	2'667
Valeur actuelle	après 12 ans	1'600
Valeur actuelle	après 14 ans	533

⁵⁵Recommandations de culture pour la région fruitière du Nord-Ouest de la Suisse, 2016, éd. Services cantonaux d'arboriculture de la région fruitière du Nord-Ouest de la Suisse

⁵⁶ cf. tab. 21, ch.13.2, guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

Tableau 29: Valeur actuelle d'une irrigation goutte à goutte

Coûts de mise en place		12'000
Amortissements	Répartis sur 20 ans	600
Valeur actuelle	après 1 ans	11'400
Valeur actuelle	après 2 ans	10'800
Valeur actuelle	après 4 ans	9'600
Valeur actuelle	après 6 ans	8'400
Valeur actuelle	après 8 ans	7'200
Valeur actuelle	après 10 ans	6'000
Valeur actuelle	après 12 ans	4'800
Valeur actuelle	après 14 ans	3'600
Valeur actuelle	après 16 ans	2'400
Valeur actuelle	après 18 ans	1'200

Tableau 30: Valeur actuelle d'une irrigation à aspersion (in Fr./ha)

Coûts de mise en place		13'500
Amortissements	Répartis sur 20 ans	675
Valeur actuelle	après 1 ans	12'825
Valeur actuelle	après 2 ans	12'150
Valeur actuelle	après 4 ans	10'800
Valeur actuelle	après 6 ans	9'450
Valeur actuelle	après 8 ans	8'100
Valeur actuelle	après 10 ans	6'750
Valeur actuelle	après 12 ans	5'400
Valeur actuelle	après 14 ans	4'050
Valeur actuelle	après 16 ans	2'700
Valeur actuelle	après 18 ans	1'350

Tableau 31 Valeur actuelle d'une irrigation fixe en cas de gel (in Fr./ha)

Coûts de mise en place		25'000
Amortissements	Répartis sur 20 ans	1'250
Valeur actuelle	après 1 ans	23'750
Valeur actuelle	après 2 ans	22'500
Valeur actuelle	après 4 ans	20'000
Valeur actuelle	après 6 ans	17'500
Valeur actuelle	après 8 ans	15'000
Valeur actuelle	après 10 ans	12'500
Valeur actuelle	après 12 ans	10'000
Valeur actuelle	après 14 ans	7'500
Valeur actuelle	après 16 ans	5'000
Valeur actuelle	après 18 ans	2'500

Les coûts des piquets de tête, des piquets intermédiaires, des amarres et de la main-d'œuvre pour l'installation (env. 5'500 Fr./ha) sont déduits des coûts d'infrastructure du filet anti-grêle. Ces coûts s'ajoutent aux coûts de l'installation de soutien de la culture fruitière, ils sont donc compris dans sa valeur de rendement.

Tableau 32: Valeur actuelle filet anti-grêle (in Fr./ha)

Coûts de mise en place		30'500
Amortissements	Répartis sur 20 ans	1'525
Valeur actuelle	après 1 ans	28'975
Valeur actuelle	après 2 ans	27'450
Valeur actuelle	après 4 ans	24'400
Valeur actuelle	après 6 ans	21'350
Valeur actuelle	après 8 ans	18'300
Valeur actuelle	après 10 ans	15'250
Valeur actuelle	après 12 ans	12'200
Valeur actuelle	après 14 ans	9'150
Valeur actuelle	après 16 ans	6'100
Valeur actuelle	après 18 ans	3'050

Tableau 33: Valeur actuelle filet anti-grêle avec couverture totale (in Fr./ha)

Coûts de mise en place		33'000
Amortissements	Répartis sur 20 ans	1'650
Valeur actuelle	après 1 ans	31'350
Valeur actuelle	après 2 ans	29'700
Valeur actuelle	après 4 ans	26'400
Valeur actuelle	après 6 ans	23'100
Valeur actuelle	après 8 ans	19'800
Valeur actuelle	après 10 ans	16'500
Valeur actuelle	après 12 ans	13'200
Valeur actuelle	après 14 ans	9'900
Valeur actuelle	après 16 ans	6'600
Valeur actuelle	après 18 ans	3'300

Tableau 34: Valeur actuelle d'une bâche contre la pluie pour les fruits à noyaux (in Fr./ha)

Coûts de mise en place		72'500
Amortissements	Répartis sur 20 ans	3'625
Valeur actuelle	après 1 ans	68'875
Valeur actuelle	après 2 ans	65'250
Valeur actuelle	après 4 ans	58'000
Valeur actuelle	après 6 ans	50'750
Valeur actuelle	après 8 ans	43'500
Valeur actuelle	après 10 ans	36'250
Valeur actuelle	après 12 ans	29'000
Valeur actuelle	après 14 ans	21'750
Valeur actuelle	après 16 ans	14'500
Valeur actuelle	après 18 ans	7'250

Tableau 35: Valeur actuelle d'une bâche contre la pluie et filet anti-grêle pour les fruits à noyaux (in Fr./ha)

Erstellungskosten		84'000
Amortissements	Répartis sur 20 ans	4'200
Valeur actuelle	après 1 ans	79'800
Valeur actuelle	après 2 ans	75'600
Valeur actuelle	après 4 ans	67'200
Valeur actuelle	après 6 ans	58'800
Valeur actuelle	après 8 ans	50'400
Valeur actuelle	après 10 ans	42'000
Valeur actuelle	après 12 ans	33'600
Valeur actuelle	après 14 ans	25'200
Valeur actuelle	après 16 ans	16'800
Valeur actuelle	après 18 ans	8'400

3.5 Exemples d'estimation

Exemple 1

Lors de l'élargissement d'une route cantonale, des arbres hautes tiges, deux «Wasserbirnen» d'une cinquantaine d'années, un «Gelbmöstler» ainsi qu'un jeune cerisier dans sa 4e année doivent être arrachés. Sur cette exploitation se trouvent encore d'autres pommiers et poiriers à cidre, l'état des poiriers «Wasserbirnen» est bon. Le poirier «Gelbmöstler» est petit, vieux et présente une forte lésion sur le tronc. Les rendements annuels sont estimés à 300 kg par arbre pour les «Wasserbirnen» et à 60 kg pour le «Gelbmöstler». Prix par kg de fruits Fr. 0.23.

Calculs Exemple 1

2 Wasserbirnen, valeur de rendement (Tab. 6) à Fr. 100.– Calcul intermédiaire: $2 \times 100 = 200$ Fr. plus 7 rendements annuels: $2 \times (7 \times 300 \text{ kg}) = 4'200$ kg avec un prix de 0.23 Fr./kg Calcul intermédiaire: $4'200 \times 0.23 = 966$ Fr. Valeur total Wasserbirnen: $200 + 966 =$	1'166.–
1 Gelbmöstler, valeur de rendement (Tab. 6) Fr. 0.– plus 3,5 rendements annuels (Tab. 5); $3,5 \times 60 \text{ kg} = 210$ avec un prix de 0.23 Fr./kg Calcul intermédiaire: $210 \times 0.23 = 48.30$ Valeur total Gelmöstler : $48.30 + 0$	48.30
Jeune cerisier haute tige 1 jeune cerisier haute tige (Tab. 25) 150 F. plus 4 x Fr. 25.– = 100 Fr. Valeur total jeune cerisier haute tie: $150 + 100$	250.–
Dédommagement total	1'464.30

Exemple 2

Lors d'un accident de voiture, dans une culture fruitière d'une densité de 2000 arbres par hectare, 15 arbres dans la 7e année sont endommagés à tel point qu'ils doivent être remplacés.

L'exploitation peut prouver les rendements et prix moyens suivants: 33 t/ha, prix Fr. 1.05/kg

Calculs exemple 2

a) Dédommagement selon tableau 24 sans correction de prix et de quantité:

15 pommiers dans la 7e année: 15×38	570. –
Supplément car moins de 50 arbres	100. –
Dédommagement total	670. –

b) Dédommagement avec correction de prix et de quantité :
Selon données du tab. 24 rendement par ha:

30000 kg à Fr. 0.82 Fr./kg	24'600.–
En cas de dédommagement: 33000 kg à Fr. 1.05	34'650.–

Le rendement se situe selon le facteur 1.41. (41%) au-dessus des valeurs indicatives
Dédommagement pour les arbres

570.– x 1.41 = 803.70 Fr.	803.70
Supplément car moins de 50 arbres (3.1.4)	100.–
Dédommagement total	903.70

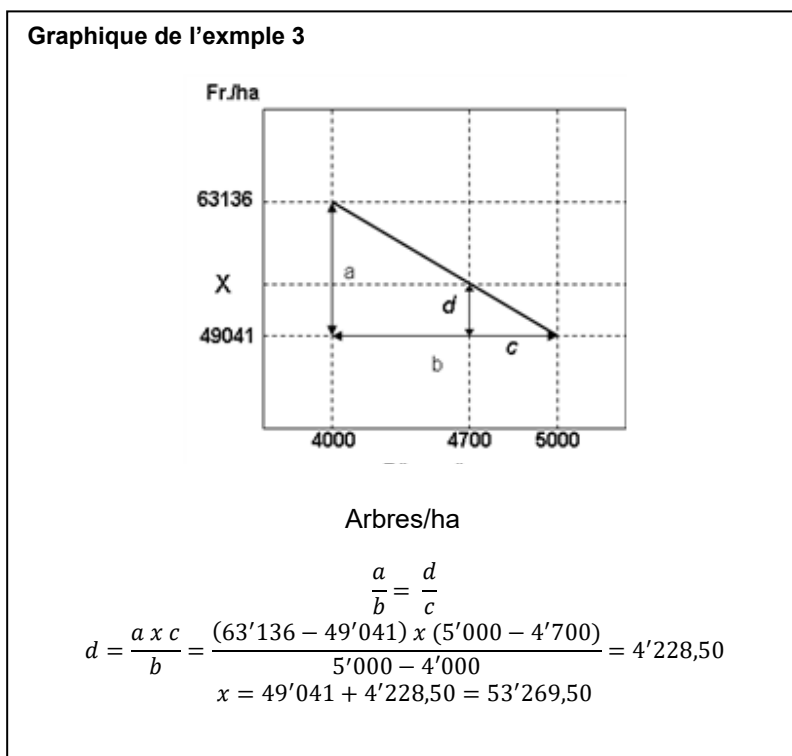
Exemple 3

En raison de la construction d'une voie de chemin de fer, dans une culture fruitière dans la 10e année, d'une densité de 4700 arbres/ ha, 810 arbres doivent être enlevés et peuvent A) être replantés l'année suivante et B) ne peuvent plus être replantés. Le rendement correspond tout juste aux données du tableau 24. Dédommagement avec extrapolation de la densité de plantation: (voir graphique ci-dessous).

Calcul exemple 3

Dédommagement avec extrapolation de la densité de plantation: (voir graphique ci-dessous):

Valeur indicative pour 4000 arbres/ha	63'136.–
Valeur indicative pour 5000 arbres/ha	49'041.–
Valeur indicative pour 4700 arbres/ha $49041 + (63136 - 49041) \times (5000 - 4700) : (5000 - 4000) =$	53'269.50 Fr.
A. Dédommagement pour 810 arbres $53'269.5 / 4700 \times 810$	9'180.40 Fr
B. Puisque la replantation n'est plus possible, la production devient moins rationnelle. Supplément de 20% (4.3.1)	
Dédommagement pour 810 arbres avec supplément: 9180.40×1.2	11'016.50 Fr.



Exemple 4

A cause du feu bactérien, dans une culture de pommiers d'une densité de 2000 arbres/ha, 50 ares doivent être arrachés préventivement. La culture se trouve dans la 7e année, les rendements moyens/ha se situent à 36 t par an. Pour diverses raisons il est ordonné qu'une replantation peut avoir lieu au plus tôt deux années plus tard. Les cultures intermédiaires sont planifiées. Culture fourragère intercalaire: été de cette année au printemps de l'année prochaine; maïs ensilage: printemps de l'année prochaine à l'automne de l'année prochaine; blé d'automne: automne de l'année prochaine, été de l'année après .

Calculs exemple 4

Dédommagement pour l'année d'arrachage et l'année suivante (chapitre 3.1)

5 ha arbres (Tab. 24) à 75'075.– je ha	37'537.50 Fr.
--	---------------

En raison de la replantation retardée, en 2006 la différence entre la marge brute (MB) de la culture fruitière et la MB du blé d'automne doit également être indemnisée. Pour cela on peut utiliser les données du catalogue MB d'AGRIDEA

MB culture fruitière	17'293.–
MB blé d'automne	1'818.–
Différence	15'475.–
Dédommagement total	53'012.50 Fr.

Exemple 5

Suite à une attaque du feu bactérien un hectare d'une culture de poiriers est arraché. La replantation peut être réalisée l'année suivante D'une densité de 2000 arbres/ha et est dans la 14e année. L'état est bon, les rendements et les prix correspondent aux données du tableau. 24.

Calculs exemple 5

Dédommagement pour une hectare, 14e année (Tab.24): 33'647.–

Nécessité de corriger parce que la culture de poiriers aura probablement même dans sa 20e année, toujours les rendements moyens du tableau 24: 14e année moins 3 ans égal 11e année.

Dédommagement total 54'282.–

4. Valeur d'échange lors de remaniements parcellaires et de remembrements

La valeur d'échange est une donnée importante pour les cultures pérennes. Lors de remaniements parcellaires ou de remembrements de vergers ou d'arbres hautes tiges, les valeurs peuvent être estimées et ainsi indemnisées. La méthode de calcul se base sur l'évaluation des cultures fruitières de 1988⁵⁷, conçue par la station fédérale de recherche Wädenswil (actuellement Agroscope) et le Secrétariat des paysans suisses (actuellement Union suisse des paysans).

Lors de remaniements parcellaires ou de remembrements, la valeur d'échange peut être utilisée comme mesure. Celle-ci correspond à la valeur de rendement t⁵⁸ resp. valeur de base plus un supplément de 20 à 60% (en fonction de l'espèce). Les plus grands suppléments sont à ajouter dans les régions principales de production et les plus faibles dans les régions marginales.

Dans cette opération, celui qui doit reprendre les arbres peut être pénalisé, dans la mesure où il ne les veut même pas. Mais comme le terrain lui est attribué, il se trouve dans l'obligation de prendre les arbres qui se trouvent dessus. D'autre part, pour celui qui cède les arbres cela peut également être un cas de rigueur, parce qu'il doit éventuellement faire face à une diminution de revenu durant une période prolongée, suite à la diminution ou la perte de la culture fruitière

4.1 Cultures fruitières commerciales

Tableau 36: Valeur d'échange pour cultures fruitières commerciales

Espèce fruitière	Valeur d'échange
Fruits à pépin	Valeur de rendement plus un supplément allant de 20-40% de la valeur de rendement, de plus la valeur actuelle de l'infrastructure de base.
Fruits à noyau	Valeur de rendement plus un supplément allant de 40-60% de la valeur de rendement, de plus la valeur actuelle de l'infrastructure de base.

Le calcul de la valeur d'échange pour les cultures fruitières commerciales se fait en fonction de l'espèce fruitière selon le tableau 36.

4.2 Infrastructure de base

La valeur locative de l'infrastructure de base provenant du guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole 59 est utilisée pour l'estimation de la valeur d'échange de l'infrastructure de base, puis calculée en fonction du tableau 36.

4.3 Hautes tiges

Tableau 37: Valeur d'échange pour hautes tiges

Espèce fruitière	Jeunes arbres	Arbres en pleine production selon l'état
Toutes les espèces fruitière	10 .- par année	Très bien: 3- fois la valeur de rendement Bien: 2- fois la valeur de rendement Moyen: 1.5- fois la valeur de rendement Pauvre: 0- fois la valeur de rendement

Les valeurs du tableau 37 sont conseillées comme valeur d'échange lors de remaniements parcellaires et de remembrements.

4.4 Recommandations générales à l'attention de la commission de remaniement parcellaire ou de remembrement

⁵⁷Meli, T. Hofer T., 1988, Die Bewertung von Obstanlagen und Obstbäumen, Eidg. Forschungsanstalt Wädenswil, Schweiz. Bauernsekretariat Brugg

⁵⁸ tab 6 chap. 2, et chap 8.5.3, guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

⁵⁹ chap.8.7, guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

- I. Les estimations des arbres se font avantageusement pendant les mois d'été. A ce moment-là l'état sanitaire des arbres s'apprécie mieux.
- II. S'il apparaît une différence d'un montant supérieure à Fr. 1000.– entre l'actif plantes cédé et l'actif plantes attribué, le cas est à régler par un règlement de différences de la commission de remaniement parcellaire ou de remembrement.

5 Fermage

5.1 Base juridique

La base juridique pour la fixation du fermage sont la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA)⁶⁰, Ordonnance sur les fermages (OFerm)⁶¹ et le guide d'estimation de la valeur de rendement⁶².

Le fermage pour des domaines agricoles entiers est soumis à une autorisation délivrée par les autorités compétentes⁶³. Pour des parcelles individuelles le fermage n'est pas soumis à une autorisation, cependant, les autorités et instances désignées par le canton peuvent faire recours⁶⁴.

5.2 Achat de la culture fruitière par le fermier⁶⁵

En cas de cultures importantes et de longues durées de fermage, l'achat de la culture (y compris les infrastructures de base) est à conseiller (en règle générale à la valeur d'échange respectivement l'infrastructure de base à la valeur actuelle). A la fin du bail la culture (y compris les infrastructures de base) sera rachetée par le bailleur aux prix en vigueur (en règle générale à la valeur d'échange respectivement l'infrastructure de base à la valeur actuelle). Dans ce cas le fermage sera calculé uniquement pour le sol. Les formalités de paiement font l'objet d'un contrat entre le propriétaire et le locataire.

5.3 Fermage pour domaines entiers

Lors de la mise en fermage d'une exploitation entière, les cultures fruitières et les arbres fruitiers ne sont à estimer que si la production est destinée à la vente et dépasse les besoins de l'auto-provisionnement.

La mise en fermage d'une exploitation entière, les cultures fruitières et les arbres fruitiers se compose comme suit⁶⁶:

- de l'intérêt de la valeur de rendement
- des indemnités des charges du bailleur, si le renouvellement de la culture fruitière est à la charge du bailleur.

5.3.1 Intérêt et indemnité des charges du bailleur

La valeur de rendement de la culture fruitière inclus l'infrastructure de base fait partie de la valeur de rendement de l'entreprise et globalement un intérêt de 3.5% est appliqué. Idem pour les bâtiments⁶⁷. De plus, une indemnité des charges du bailleur est prévue (6.5% de la valeur de rendement et 29% de la valeur locative pour l'entretien et les assurances)⁶⁸ pour les bâtiments et infrastructures de base de l'exploitation agricole. Les charges du bailleur pour l'infrastructure de base ne sont indemnisées que lorsque le renouvellement, l'entretien et l'assurance incombent au bailleur⁶⁹.

5.3.2 Amortissement

Uniquement lorsque le renouvellement de la culture fruitière est à la charge du bailleur, des amortissements sont à calculer séparément et à ajouter aux charges du bailleur. L'amortissement correspond alors à la valeur de rendement de la culture (sans le sol) dans la première année de la pleine production resp. au début de la pleine production (catégorie A), divisé par la durée des trois phases de pleine production.⁷⁰ (Pour des cultures dans un état modéré cela peut correspondre à la valeur de la catégorie B ou même C.)

5.3.3 Hautes tiges

En règle générale, les arbres hautes tiges sont compris dans le fermage du sol. Pour les cultures de hautes tiges qui doivent effectivement être prises en compte dans l'estimation de la valeur de rendement, une durée d'utilisation de 30

⁶⁰ Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) du 4. Okt. 1985

⁶¹ Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages, OFerm) du 11 février 1987 (Etat le 1er avril 2018)

⁶² Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31. Janvier 2018, Annexe I du règlement sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

⁶³ Art. 42, Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) du 4. Okt. 1985

⁶⁴ Art. 43, Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) du 4. Okt. 1985

⁶⁵ Bertschinger et. al, Flugschrift 61 – Bewertung der Obstkultur, 1. Auflage, 1996

⁶⁶ Art 2, Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages, OFerm) du 11 février 1987 (Etat le 1er avril 2018)

⁶⁷ Art 3, Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages, OFerm) du 11 février 1987 (Etat le 1er avril 2018)

⁶⁸ Art 4, Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages, OFerm) du 11 février 1987 (Etat le 1er avril 2018)

⁶⁹ Indication de l'auteur de cette publication

⁷⁰ Art 4, Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages, OFerm) du 11 février 1987 (Etat le 1er avril 2018)

ans est calculée. Dans ce cas, la valeur de rendement correspond à la valeur en début de la période de pleine production. Sur 50–55% de cette valeur on compte un intérêt de 3.05%⁷¹. L'amortissement est calculé sur 30 années d'utilisation. Le fermage du sol est calculé séparément et additionné (5.6.1, Tab. 40).

5.4 Fermage pour parcelles individuelles

Le fermage pour parcelles individuelles est composé de:

a) Fermage des terres⁷²

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. Il s'élève à 7 % de la valeur de rendement des terres correspondant à l'éloignement et accès. Ce montant peut être augmenté d'un supplément lié à l'exploitation de 30%. Ce supplément se calcule au maximum 15% pour un meilleur regroupement des parcelles et au maximum 15% pour une situation favorable (distance et surface des parcelles).

b) Fermage des cultures permanentes⁷³

Le fermage licite le plus élevé des cultures permanentes affermées séparément, comprend le fermage des terres (5.6.1, Tab. 40) et celui des aménagements, y compris l'infrastructure de base.

Le fermage des aménagements comprend:

- 1) le pourcentage de la valeur de rendement: celui-ci correspond en règle générale à 3,05 % de la valeur moyenne de rendement des cultures permanentes; 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
- 2) L'amortissement des cultures permanentes correspond à la valeur de rendement des aménagements (terres non comprises) divisée par la durée d'utilisation totale exprimée en années. La valeur de rendement prise en compte est celle qui est valable la première année ou au début de la phase de plein rendement des cultures.

Le fermage licite le plus élevé de l'infrastructure de base⁷⁴ (protection contre les intempéries, irrigation, clôtures) est calculé conformément aux 3,05 pourcent de la valeur de rendement de l'infrastructure de base. L'indemnisation des charges du bailleur comprend 6,5 pourcent de la valeur de rendement pour les amortissements et 29 % de la valeur locative pour l'entretien et les assurances.

c) Fermage des bâtiments⁷⁵

Le fermage licite le plus élevé des bâtiments d'exploitation, affermés séparément, est calculé de l'intérêt de 3,05 pour cent sur la valeur de rendement de l'immeuble et du paiement du passif du bailleur de 6,5 pour cent de la valeur capitalisée des bénéfices pour amortissement et de 29 pour cent de la valeur locative pour entretien et assurance

5.5 Fermage lors du renouvellement de la culture fruitière par le fermier⁷⁶

Lorsque le fermier procède au renouvellement de cultures vieillissantes à sa charge (reconstitution), le fermage ne contiendra pas d'amortissement pour la culture. En cas d'une reconstitution complète le fermier doit uniquement un fermage pour le sol. Pour cette raison les cultures sont à estimer au début et à la fin du bail. D'éventuelles différences de valeur dues à l'âge et à l'état seront prises en compte à la fin du bail, aux prix en vigueur à ce moment.

⁷¹Art 9, Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages, OFerm) du 11 février 1987 (Etat le 1er avril 2018)

⁷² Art. 7, Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages, OFerm) du 11 février 1987 (Etat le 1er avril 2018)

⁷³ Art. 9, Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages, OFerm) du 11 février 1987 (Etat le 1er avril 2018)

⁷⁴ Art. 9, Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages, OFerm) du 11 février 1987 (Etat le 1er avril 2018)

⁷⁵ Art. 10, Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages, OFerm) du 11 février 1987 (Etat le 1er avril 2018)

⁷⁶ Ce règlement figure déjà dans la brochure 61 – Evaluation de la culture fruitière, 1ère édition, 1996.

5.6 Calcul simplifié du fermage pour parcelles isolées sur la base de la valeur de rendement estimée⁶¹

(fermage en % de la VR)

En lieu et place du calcul du fermage ci-avant, une méthode de calcul simplifiée peut être utilisée dans la pratique. Pour des parcelles isolées on se base sur la valeur de rendement effectivement estimée de la culture fruitière. Dans ce cas le taux de fermage s'élève - en fonction de la densité de plantation, du mode de conduite et de l'espèce - à 4 à 11% de la valeur de rendement y compris les amortissements⁷⁷.

Le fermage du sol est à calculer séparément et à additionner. Le calcul du fermage pour la culture fruitière (sans le sol) selon la méthode simplifiée se base sur les taux de fermage du tableau 38.

Tableau 38: Taux de fermage en pour cent de la valeur de rendement estimée (sans le sol)

Espèce fruitière	Mode de conduite / arbres/ha	Fermage sans amortissements (renouvellement par le fermier)	Fermage avec amortissements
Pommes de table	3000 et plus	2%	9%
	2000 - 2999	2%	9%
	1600 - 1999	2%	8%
	1000 - 1599	2%	6%
Paires de table	3000 et plus	2%	9%
	2000 - 2999	2%	8%
	1600 - 1999	2%	7%
	1000 - 1599	2%	7%
	800 - 999	2%	7%
Fruits à cidre	5000 et plus	2%	9%
	1000 - 4999	2%	8%
	800 - 999	2%	8%
Cerises	Cerises de table (1200)	2%	9%
	Cerises de table (1000 – 1199)	2%	9%
	Cerises de table (800 – 999)	2%	9%
	Cerises de table (600 – 799)	2%	8%
	Récolte par vibreur (300)	2%	7%
Pruneaux	1200 et plus	2%	11%
	900 - 1199	2%	9%
	600 - 899	2%	8%
Abricots nouvelle variétés	1200 et plus	2%	7%
	900 - 1199	2%	5%
	400-899	2%	5%
Abricots	Luizet (400)	2%	4%

Le tableau 38 est calculé à l'aide de la variante Catégorie A du calcul du fermage *pour cultures fruitières* (sans terre, sans infrastructure de base). (Tab. 39 a et 39 b).

⁷⁷ Voir les valeurs au tableau 39, fermage incl. amortissements

Tableau 39a: Variantes de calcul du fermage pour cultures fruitières (sans terre, sans infrastructure de base)

Espèce fruitière et conduite	Categorie	Valeur Rendement (VR)	52.5 % VR début pleine production	Intérêts (Fr.)	Amortissements (Fr.)	Total fermage (Fr.)	Intérêts en % de la VR	Amortissements en % de la VR	Total en % de la VR
Pommes de tables									
3000 et plus	A	37 000.-	19 425.-	592.-	2 846.15	3 438.62	1,60	7,69	9,29
	B	24 000.-	19 425.-	592.-	2 846.15	3 438.62	2,47	11,86	14,33
	C	12 000.-	19 425.-	592.-	2 846.15	3 438.62	4,94	23,72	28,66
	D	6 000.-	19 425.-	592.-	2 846.15	3 438.62	9,87	47,44	57,31
2000-2999	A	29 000.-	15 225.-	464.-	2 071.43	2 535.79	1,60	7,14	8,74
	B	19 000.-	15 225.-	464.-	2 071.43	2 535.79	2,44	10,90	13,35
	C	10 000.-	15 225.-	464.-	2 071.43	2 535.79	4,64	20,71	25,36
	D	5 000.-	15 225.-	464.-	2 071.43	2 535.79	9,29	41,43	50,72
1600-1999	A	24 000.-	12 600.-	384.-	1 600.-	1 984.30	1,60	6,67	8,27
	B	16 000.-	12 600.-	384.-	1 600.-	1 984.30	2,40	10,00	12,40
	C	8 000.-	12 600.-	384.-	1 600.-	1 984.30	4,80	20,00	24,80
	D	4 000.-	12 600.-	384.-	1 600.-	1 984.30	9,61	40,00	49,61
1000-1599	A	18 000.-	9 450.-	288.-	720.-	1 008.23	1,60	4,00	5,60
	B	12 000.-	9 450.-	288.-	720.-	1 008.23	2,40	6,00	8,40
	C	6 000.-	9 450.-	288.-	720.-	1 008.23	4,80	12,00	16,80
	D	3 000.-	9 450.-	288.-	720.-	1 008.23	9,61	24,00	33,61
Poires de table									
3000 et plus	A	40 000.-	21 000.-	641.-	3 076.92	3 717.42	1,60	7,69	9,29
	B	26 000.-	21 000.-	641.-	3 076.92	3 717.42	2,46	11,83	14,30
	C	13 000.-	21 000.-	641.-	3 076.92	3 717.42	4,93	23,67	28,60
	D	7 000.-	21 000.-	641.-	3 076.92	3 717.42	9,15	43,96	53,11
2000-2999	A	32 000.-	16 800.-	512.-	2 000.-	2 512.40	1,60	6,25	7,85
	B	21 000.-	16 800.-	512.-	2 000.-	2 512.40	2,44	9,52	11,96
	C	11 000.-	16 800.-	512.-	2 000.-	2 512.40	4,66	18,18	22,84
	D	6 000.-	16 800.-	512.-	2 000.-	2 512.40	8,54	33,33	41,87
1600-1999	A	28 000.-	14 700.-	448.-	1 647.06	2 095.41	1,60	5,88	7,48
	B	18 000.-	14 700.-	448.-	1 647.06	2 095.41	2,49	9,15	11,64
	C	9 000.-	14 700.-	448.-	1 647.06	2 095.41	4,98	18,30	23,28
	D	5 000.-	14 700.-	448.-	1 647.06	2 095.41	8,97	32,94	41,91
1000 - 1599	A	23 000.-	12 075.-	368.-	1 150.-	1 518.29	1,60	5,00	6,60
	B	15 000.-	12 075.-	368.-	1 150.-	1 518.29	2,46	7,67	10,12
	C	8 000.-	12 075.-	368.-	1 150.-	1 518.29	4,60	14,38	18,98
	D	4 000.-	12 075.-	368.-	1 150.-	1 518.29	9,21	28,75	37,96
800-999	A	20 000.-	10 500.-	320.-	1 000.-	1 320.25	1,60	5,00	6,60
	B	13 000.-	10 500.-	320.-	1 000.-	1 320.25	2,46	7,69	10,16
	C	7 000.-	10 500.-	320.-	1 000.-	1 320.25	4,58	14,29	18,86
	D	3 000.-	10 500.-	320.-	1 000.-	1 320.25	10,68	33,33	44,01
Fruits à cidre									
5000 et plus	A	23 000.-	12 075.-	368.-	1 769.23	2 137.52	1,60	7,69	9,29
	B	15 000.-	12 075.-	368.-	1 437.50	1 805.79	2,46	9,58	12,04
	C	8 000.-	12 075.-	368.-	1 437.50	1 805.79	4,60	17,97	22,57
	D	4 000.-	12 075.-	368.-	1 437.50	1 805.79	9,21	35,94	45,14
1000-4999	A	10 000.-	5 250.-	160.-	625.-	785.13	1,60	6,25	7,85
	B	7 000.-	5 250.-	160.-	625.-	785.13	2,29	8,93	11,22
	C	4 000.-	5 250.-	160.-	625.-	785.13	4,00	15,63	19,63
	D	2 000.-	5 250.-	160.-	625.-	785.13	8,01	31,25	39,26
800-999	A	9 000.-	4 725.-	144.-	562.50	706.61	1,60	6,25	7,85
	B	6 000.-	4 725.-	144.-	562.50	706.61	2,40	9,38	11,78
	C	3 000.-	4 725.-	144.-	562.50	706.61	4,80	18,75	23,55
	D	1 000.-	4 725.-	144.-	562.50	706.61	14,41	56,25	70,66

Tableau 39b: Variantes de calcul du fermage pour cultures fruitières (sans terre, sans infrastructure de base)

Espèce fruitière et conduite	Catégorie	Valeur Rendement (VR)	52.5 % VR début pleine production	Intérêts (Fr.)	Amortissements (Fr.)	Total fermage (Fr.)	Intérêts en % de la VR	Amortissements en % de la VR	Total en % de la VR
Cerises									
Cerises de table (1200)	A	40 000.–	21 000.–	641.–	3 076.92	3 717.42	1,60	7,69	9,29
	B	27 000.–	21 000.–	641.–	3 076.92	3 717.42	2,37	11,40	13,77
	C	14 000.–	21 000.–	641.–	3 076.92	3 717.42	4,58	21,98	26,55
	D	7 000.–	21 000.–	641.–	3 076.92	3 717.42	9,15	43,96	53,11
Cerises de table (1000–1199)	A	35 000.–	18 375.–	560.–	2 500.–	3 060.44	1,60	7,14	8,74
	B	23 000.–	18 375.–	560.–	2 500.–	3 060.44	2,44	10,87	13,31
	C	12 000.–	18 375.–	560.–	2 500.–	3 060.44	4,67	20,83	25,50
	D	6 000.–	18 375.–	560.–	2 500.–	3 060.44	9,34	41,67	51,01
Cerises de table (800–999)	A	3 000.–0	15 750.–	480.–	2 142.86	2 623.23	1,60	7,14	8,74
	B	2 000.–0	15 750.–	480.–	2 142.86	2 623.23	2,40	10,71	13,12
	C	1 000.–0	15 750.–	480.–	2 142.86	2 623.23	4,80	21,43	26,23
	D	5 000.–	15 750.–	480.–	2 142.86	2 623.23	9,61	42,86	52,46
Cerises de table (600–799)	A	28 000.–	14 700.–	448.–	1 866.67	2 315.02	1,60	6,67	8,27
	B	18 000.–	14 700.–	448.–	1 866.67	2 315.02	2,49	10,37	12,86
	C	9 000.–	14 700.–	448.–	1 866.67	2 315.02	4,98	20,74	25,72
	D	4 000.–	14 700.–	448.–	1 866.67	2 315.02	11,21	46,67	57,88
Cerises récolte par vibreur (300)	A	7 000.–	3 675.–	112.–	411.76	523.85	1,60	5,88	7,48
	B	4 000.–	3 675.–	112.–	411.76	523.85	2,80	10,29	13,10
	C	2 000.–	3 675.–	112.–	411.76	523.85	5,60	20,59	26,19
	D	1 000.–	3 675.–	112.–	411.76	523.85	11,21	41,18	52,39
Pruneaux									
1200 et plus	A	24 000.–	12 600.–	384.–	2 181.82	2 566.12	1,60	9,09	10,69
	B	16 000.–	12 600.–	384.–	2 181.82	2 566.12	2,40	13,64	16,04
	C	8 000.–	12 600.–	384.–	2 181.82	2 566.12	4,80	27,27	32,08
	D	4 000.–	12 600.–	384.–	2 181.82	2 566.12	9,61	54,55	64,15
900–1199	A	2 000.–0	10 500.–	320.–	1 538.46	1 858.71	1,60	7,69	9,29
	B	13 000.–	10 500.–	320.–	1 538.46	1 858.71	2,46	11,83	14,30
	C	7 000.–	10 500.–	320.–	1 538.46	1 858.71	4,58	21,98	26,55
	D	3 000.–	10 500.–	320.–	1 538.46	1 858.71	10,68	51,28	61,96
600–899	A	15 000.–	7 875.–	240.–	1 000.–	1 240.19	1,60	6,67	8,27
	B	1 000.–0	7 875.–	240.–	1 000.–	1 240.19	2,40	10,00	12,40
	C	5 000.–	7 875.–	240.–	1 000.–	1 240.19	4,80	20,00	24,80
	D	2 000.–	7 875.–	240.–	1 000.–	1 240.19	12,01	50,00	62,01
Abricots									
1200 et plus	A	42 000.–	22 050.–	673.–	2 470.59	3 143.11	1,60	5,88	7,48
	B	28 000.–	22 050.–	673.–	2 470.59	3 143.11	2,40	8,82	11,23
	C	14 000.–	22 050.–	673.–	2 470.59	3 143.11	4,80	17,65	22,45
	D	7 000.–	22 050.–	673.–	2 470.59	3 143.11	9,61	35,29	44,90
900–1199	A	36 000.–	18 900.–	576.–	1 384.62	1 961.07	1,60	3,85	5,45
	B	24 000.–	18 900.–	576.–	1 384.62	1 961.07	2,40	5,77	8,17
	C	12 000.–	18 900.–	576.–	1 384.62	1 961.07	4,80	11,54	16,34
	D	6 000.–	18 900.–	576.–	1 384.62	1 961.07	9,61	23,08	32,68
600–899	A	3 000.–0	15 750.–	480.–	882.35	1 362.73	1,60	2,94	4,54
	B	2 000.–0	15 750.–	480.–	882.35	1 362.73	2,40	4,41	6,81
	C	1 000.–0	15 750.–	480.–	882.35	1 362.73	4,80	8,82	13,63
	D	5 000.–	15 750.–	480.–	882.35	1 362.73	9,61	17,65	27,25
Luizet (400)	A	24 000.–	12 600.–	384.–	545.45	929.75	1,60	2,27	3,87
	B	16 000.–	12 600.–	384.–	545.45	929.75	2,40	3,41	5,81
	C	8 000.–	12 600.–	384.–	545.45	929.75	4,80	6,82	11,62
	D	4 000.–	12 600.–	384.–	545.45	929.75	9,61	13,64	23,24

5.6.1 Fermage du sol

Le fermage du sol (F) est calculé avec 7 % de la valeur de rendement du sol (VR), plus d'éventuels si disponible, supplément cantonal de 15 % et un suppléments de max. 30 %* = total max. 10.15 %⁷⁸.

Tableau 40: Calcul du fermage du sol selon la valeur rendement du sol pour les cultures intensives

	Conditions climatique/exposition					
	moyenne		bonne		excellentes	
Qualité du sol	VR	F	VR	F	VR	F
Très bien	7 100	497	7 500	525	7 700	539
bien	5 500	385	5 700	399	5 900	413
défavorables	4 000	280	4 050	284	4 100	287

Le fermage dans le tableau 40 est calculé avec 7% de la valeur du rendement.

* Un supplément de max 30% pour un meilleur regroupement, des distances réduites et une différence de hauteur est possible.

5.7 Exemple de calcul

Fermage parcelle isolée

a) Culture de pommes de table

Evaluer le fermage d'une parcelle avec 2000 arbres/ha, de 10 ans, sol arboricole de bonne qualité dans la zone climatique B3/A3 donnant 91 points du sol épurés éloignement 0,4 km et un effet de regroupement des parcelles, 0,5 ha. Le classement avec le barème de points a donné 36 points, le classement de la possibilité de rendement a donné Cat. B.

Calcul valeurs de rendement (ne joue aucun rôle dans du fermage):

Valeur de rendement (Tab. 4): $\frac{36 \text{ Pkt.} \times \text{Fr. } 19'000.-/\text{ha} \times 0,5 \text{ ha}}{40 \text{ Pkt.}}$ = Fr. 8'550.-

Calcul de la valeur de rendement au début de la phase de production. Cat. A (Tab 4)

Valeur de rendement au début de la phase de production: $\frac{36 \text{ Pkt.} \times \text{Fr. } 29'000.-/\text{ha} \times 0,5 \text{ ha}}{40 \text{ Pkt.}}$ = Fr. 13'050.-

Fermage

Intérêts (52,5% de la valeur de rendement cat à 3,05%)

$$\frac{0,525 \times \text{Fr. } 13'050.- \times 3,05}{100} = \text{Fr. } 208,96$$

Amortissements: Fr. 13'050.- divisés par 14 ans⁷⁹ = Fr. 932.14

Fermage du sol: 7% (Tab. 37) de la valeur du rendement 7'500.- (Tab. 7)

+ 15% supplément (regroupement x 0,5 ha) Fr. 301.80

Total fermage (y compris le sol, sans cloture) **Fr. 1'442.9**

⁷⁸Art. 7, Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages, OFerm) du 11 février 1987 (État le 1er avril 2018)

⁷⁹ Tab. 3, voir la durée de la phase de rendement de 2000-2999 arbres (durée totale de 17 ans - phase de construction de 3 ans) = 14 ans (phase de rendement sur 14 ans)

b) Hautes tiges (exemple)

Hautes tiges	Rendement/état/exposition	Valeur de rendement par arbre	Total Fr.
5 jeunes cerises	très bonne	60.-	300.-
8 cerisiers	bonne	50.-	400.-
2 cerisiers	moyenne	30.-	60.-
2 pommiers de table	mauvais	0.-	0.-
Total Ertragswert			760.-

Calcul:

Intérêts (52,5% de la valeur de rendement à 3.05%)

$$\frac{0,525 \times \text{Fr. } 760.- \times 3,05}{100} = \text{Fr. } 12,16$$

Amortissement: Fr. 760.- / 30 ans Fr. 25.30

Total fermage (sans le sol) Fr. 37.46**c) Infrastructure de base**

Une parcelle de pommiers de 1 ha avec un nouveau filet paragrêle est louée. La durée d'amortissement du filet paragrêle est de 10 ans. Le filet paragrêle est en bon état. Le calcul du fermage pour le filet paragrêle (sans installation, sans clôture, sans terre) est calculé comme suit.

Calcul:

1. étape: Evaluation de la valeur de rendement

Taux de capitalisation : avec une durée d'utilisation résiduelle de 10 ans 17.8% (Tab 23, coûts d'entretien élevés)

Valeur locative pour 1 ha de filets paragrêle: 10'000 m² x Fr. 0.16 Fr./m² = 1'600 Fr.

Capitalisation de la valeur locative: 1'600 x 100/17.8 = 8'989 Fr

La valeur de rendement du filet paragrêle et de: 8'989 Fr.

2. étape: Evaluation du fermage

Intérêts sur la valeur du rendement: 3.05 % x 8'989 = 274.-

Paiement des charges du bailleur:

Amortisation: 6.5% x 8'989 = 584 .-

Entretien, assurance 29 % 1'600 = 464.-

Fermage du filet paragrêle: 274 + 584 + 464 = 1'322**d) Bâtiments**

Un local de triage est loué à un voisin. Ce bâtiment comporte les caractéristiques suivantes :

Construction massive de 20 ans, avec une surface utilisable de 120 m². Le local de triage est surélevé, il manque une rampe d'accès mais une petite rampe de chargement est présente. La manutention des fruits est effectuée avec un transpalette. La hauteur utile du local est de 2.8 mètres. L'isolation et l'éclairage sont moyens. Il manque une installation fixe de chauffage. L'état des parties du bâtiment à renouveler périodiquement est bon. Les possibilités d'écoulement des fruits de l'exploitation sont moyennes. La valeur du fermage est calculée comme suit :

Calcul:

1. Etape: estimation de la valeur de rendement:

Durée d'utilisation résiduelle de 30 ans, pour une durée totale d'utilisation de 50 ans (tab. 21)

Taux de capitalisation avec une durée d'utilisation résiduelle : 7.9% (tab. 23, avec des coûts d'entretien moyens)

Valeur locative de Fr. 4.20 Fr./m² (valeur locative de la remise, tab. 13)Valeur locative du bâtiment de triage : 120 m² x 4.2 = Fr. 504

Facteur d'adéquation: adéquat: 0,75 (tab. 22)

Capitalisation de la valeur locative : 504 x 100/7.9 = 6'379 Fr.

Valeur de rendement: 4'784 Fr.

2. Etape: estimation du fermage:

Intérêts de la valeur de rendement: 3.05 % x 6'380 = 195 Fr.

Indemnisation des charges du bailleur:

Amortissement: 6.5% x 6'380 = 414.7

Entretien, assurance : 29% x 504 = 146 Fr.

Fermage du local de triage: 195 Fr. + 415 Fr. + 146 Fr. = 756 Fr