

Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole

du 31 janvier 2018

Annexe à l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR)
du 4 octobre 1993¹ (version du 31 janvier 2018)

Date d'entrée en vigueur: 1^{er} avril 2018

Édité par l'Office fédéral de l'agriculture, 2018

Diffusion de l'annexe:

OFCL, Diffusion des publications fédérales, CH-3003 Berne

www.publicationsfederales.ch

Numéro de commande: 730.650f

<http://www.ofag.admin.ch> > instruments > droit foncier et fermier > droit foncier rural

¹ RS 211.412.110

2ème édition révisée, juillet 2018

7.2018 150 860425090

Contenu

1	Généralités	9
1.1.	Bases légales	9
1.2.	Bases économiques	11
1.3.	Principes généraux régissant l'estimation de la valeur de rendement.....	15
1.3.1.	Référence à l'exploitation conforme aux usages du pays	15
1.3.2.	Évaluation d'éléments agricoles particuliers de l'exploitation	16
1.3.3.	Nouvelles cultures nécessitant plusieurs années de mise en place	18
1.3.4.	Immeubles non agricoles, immeubles à usage mixte, activités et entreprises accessoires non agricoles	19
1.4.	Méthode d'estimation et procédure	22
1.4.1.	Entreprise agricole	22
1.4.2.	Immeubles agricoles et bâtiments isolés	22
1.5.	Moyens d'aide à disposition de l'évaluateur	23
1.5.1.	Généralités	23
1.5.2.	Coefficients de conversion en unités de gros bétail.....	23
1.6.	Estimation des bâtiments et des installations soumis au régime du droit de superficie	25
1.6.1.	Facteurs de la valeur actuelle pour la multiplication de la rente du droit de superficie conformément à la durée résiduelle du droit de superficie	26
2	Accessibilité et éloignement des bâtiments d'exploitation et des terrains agricoles	27
3	Sol.....	29
3.1	Marche à suivre	29
3.2	Détermination de la valeur du sol.....	30
3.2.1	Détermination de la région climatique	30
3.2.2	Appréciation de la qualité du sol.....	30
3.2.3	Pointage de base du sol selon le climat et la qualité	31
3.3	Correction de la valeur de rendement de base	38
3.3.1	Déductions pour la déclivité du terrain	38
3.3.2	Déductions en raison de la taille et de la forme des parcelles.....	38
3.3.3	Déductions pour la distance aux bâtiments d'exploitation	39
3.3.4	Déductions pour terrains en lisière de forêt.....	39
3.3.5	Autres déductions.....	40
3.3.6	Supplément pour possibilité d'irrigation	40
3.4	Coefficients des valeurs de rendement et de déduction par hectare	41
3.4.1	Utilisation du tableau:	43
4	Bâtiments d'habitation	45
4.1	Marche à suivre	45
4.2	Détermination du logement du chef d'exploitation	47
4.3	Facteurs de conversion en unités de locaux.....	48
4.3.1	Pièces habitables/chambres	48

4.3.2	Cuisines	49
4.3.3	Salles d'eau	49
4.4	Barème de points.....	51
4.5	Valeur locative par point et par unité de logement	53
4.6	Logements autres que celui du chef d'exploitation	54
5	Bâtiments d'exploitation et infrastructures destinés à l'usage général	57
5.1	Introduction.....	57
5.2	Délimitation	57
5.3	Garages et places de stationnement attribués au logement du chef d'exploitation	58
5.4	Bureau	58
5.5	Locaux destinés à la main-d'œuvre non familiale de l'exploitation	59
5.5.1	Chambres des salariés	59
5.5.2	Salles communes, vestiaires, cuisine partagée	59
5.5.3	Installations sanitaires	60
5.6	Ateliers, remises, entrepôts	61
5.7	Locaux techniques.....	62
5.8	Entrepôts frigorifiques	63
5.9	Locaux de travail et de transformation	65
5.10	Locaux de vente, locaux de dégustation.....	66
5.11	Aires de stockage, surfaces revêtues en dur, dessertes au sein de l'entreprise, aires de lavage, bassin d'eau	67
5.12	Constructions et installations pour la production d'énergie à partir de la biomasse.....	68
5.13	Hangars à tabac	71
6	Bâtiments pour la garde d'animaux de rente	73
6.1	Principes.....	73
6.2	Marche à suivre	73
6.3	Système modulaire	75
6.3.1	Étables pour les animaux de rente consommant des fourrages grossiers.....	75
6.3.2	Écuries	77
6.3.3	Porcheries.....	79
6.3.4	Poulaillers	81
6.3.5	Stockage des fourrages et de la paille.....	82
6.3.6	Stockage des engrais de ferme	85
6.3.7	Étables simples/ruchers	86
7	Exploitations maraîchères	87
7.1	Champ d'application	87
7.2	Facteur « Potentiel d'écoulement » pour l'estimation des bâtiments et des installations spécifiques à la culture maraîchère	87
7.3	Sols de cultures maraîchères en plein champ	88
7.3.1	Terres agricoles	88
7.3.2	Mesures augmentant la valeur des terres agricoles.....	88

7.4	Serres	90
7.4.1	Emplacement des serres	90
7.4.2	Type de construction, aménagements et équipements des serres	91
7.4.3	Valeurs locatives	94
8	Exploitations arboricoles et cultures de petits fruits	95
8.1	Généralités	95
8.2	Potentiel d'écoulement	95
8.3	Sol	95
8.4	Arboriculture fruitière	95
8.4.1	Jeunes plantations	97
8.4.2	Vergers en production	97
8.4.2.1	Marche à suivre	97
8.4.2.2	Barème de points	97
8.4.2.3	Classification selon la capacité de rendement	101
8.4.2.4	Valeurs de base des cultures fruitières en phase de pleine production, sol non inclus	102
8.5	Arbres hautes-tiges en verger ou en lignes	103
8.5.1	Généralités	103
8.5.2	Jeunes arbres hautes-tiges	103
8.5.3	Arbres hautes-tiges en phase de pleine production	103
8.6	Cultures d'arbustes à petits fruits	104
8.6.1	Généralités	104
8.6.2	Sol	104
8.6.3	Rendement et durée de production	105
8.6.4	Valeur de rendement	105
8.7	Valeurs locatives de l'infrastructure de base	107
9	Exploitations horticoles	109
9.1.	Généralités	109
9.2.	Champ d'application	110
9.2.1.	Définitions en lien avec l'horticulture productive	112
9.3.	Potentiel d'écoulement, regroupement parcellaire et desserte	114
9.4.	Habitations	115
9.5.	Surfaces de cultures en plein champ	116
9.5.1.	Principe	116
9.5.2.	Méthode simplifiée	116
9.5.3.	Surfaces pour plantes en conteneurs et plantes en pots / mesures augmentant la valeur des surfaces cultivées	117
9.6.	Serres	119
9.6.1.	Serres (équipement de base, vitrage simple)	119
9.6.2.	Serres avec fondations et couverture synthétique	121
9.7.	Équipements supplémentaires	123
9.7.1.	Verre isolant, plaques alvéolaires doubles	123
9.7.2.	Ventilation automatique	123

9.7.3.	Voies d'accès en dur dans serres	124
9.7.4.	Tables de culture	124
9.7.5.	Irrigation	125
9.7.6.	Systèmes de chauffage	125
9.7.7.	Chauffage à eau chaude.....	126
9.7.8.	Chauffage de la végétation par échangeur de chaleur	127
9.7.9.	Chauffage à air chaud.....	127
9.7.10.	Ombrages et écrans thermiques.....	128
9.7.11.	Installations d'assombrissement.....	129
9.8.	Installations destinées à l'exploitation.....	129
9.9.	Couches pour plantons avec/sans chauffage	130
9.10.	Bâtiments d'exploitation	131
9.10.1.	Magasin de fleur.....	131
9.10.2.	Serre aménagée pour la vente.....	132
10	Exploitations viticoles	133
10.1	Champ d'application	133
10.2	Terrains viticoles	133
10.2.1	Principes.....	133
10.2.2	Barème de points.....	133
10.3	Vignes	136
10.4	Cotation des vignobles	138
10.5	Locaux de conditionnement et de vinification.....	139
10.6	Futailles et cuves	140
11	Exploitations d'estivage	141
11.1	Champ d'application	141
11.2	Droits de propriété et droits d'usage	141
11.3	Pâturages	142
11.3.1	Principes.....	142
11.3.2	Détermination de la charge normale en bétail	142
11.3.3	Desserte du pâturage et des bâtiments d'estivage.....	143
11.3.4	Barème de points.....	144
11.3.5	Normes de valeurs de rendement	148
11.4	Bâtiments	149
11.4.1	Bâtiments d'habitation	150
11.4.2	Fromageries.....	151
11.4.3	Locaux de stockage du lait et des produits laitiers	151
11.4.4	Lactoducs	152
11.4.5	Étables.....	152
11.4.6	Installations de traite fixes et places aménagées pour les installations de traite mobiles.....	153
11.4.7	Porcheries, garages, remises, entrepôts et place de compostage du petit-lait.....	154
12	Forêt.....	155

12.1	Généralités	155
12.1.1	Principes.....	155
12.1.2	Terminologie forestière	155
12.1.3	Cartographie phytosociologique.....	157
12.1.4	Utilisation de données SIG.....	158
12.1.5	Instruments de mesure de la hauteur dominante et du volume de bois sur pied.....	159
12.1.6	Accroissement	160
12.1.6.1	Jura, Plateau, Préalpes et versant sud des Alpes.....	161
12.1.6.2	Alpes	163
12.2	Bases du calcul de la valeur	165
12.2.1	Pointage du produit brut.....	165
12.2.2	Pointage des charges	166
12.3	Détermination de la valeur	170
12.3.1	Sol.....	170
12.3.2	Jeunes peuplements.....	170
12.3.3	Peuplements au stade de futaies	171
12.4	Méthode simplifiée.....	172
12.4.1	Application de la méthode simplifiée.....	172
12.4.2	Pointage simplifié du produit brut.....	172
12.4.3	Pointage simplifié des charges	172
12.4.4	Détermination simplifiée de l'accroissement	173
12.4.5	Détermination de la valeur pour la méthode simplifiée.....	174
13	Capitalisation de la valeur locative.....	175
13.1	Marche à suivre	175
13.2	Coûts d'entretien et durée d'utilité totale d'utilisation (DTU)	177
13.3	Taux de capitalisation	179
14	Charge maximale	181
15	Estimation de l'inventaire à la valeur d'usage et assignation des accessoires	183

Abréviations

ΔT	différence de températures	OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire
AC	atmosphère contrôlée	ODFR	Ordonnance sur le droit foncier rural
ACD	atmosphère oxygène variable	OPair	Ordonnance sur la protection de l'air
cat.	catégorie	OPD	Ordonnance sur les paiements directs
CC	Code civil	OTerm	Ordonnance sur la terminologie agricole
CCF	Couplage-chaleur-force	PGB	place de gros bétail
CO ₂	gaz carbonique	PPE	place de porc à l'engrais
DFR	Droit foncier rural	PS	Pointage du sol
DHP	diamètre à hauteur de poitrine	RPC	rétribution à prix coûtant
DR	Durée résiduelle	SAU	surface agricole utile
DUR	durée d'utilité résiduelle	SDA	surface d'assolement
FVA	Facteur de la valeur d'actualisation	UGB	unité de gros bétail
kWP	Kilowatt-crête	UL	unité de locaux
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire	ULO	oxygène basse constante
LBFA	Loi fédérale sur le bail à ferme agricole	UT	unité de traite
LRS	Loi fédérale sur les résidences secondaires	VR	valeur de rendement
MTC	mètre cube au tarif		

1 Généralités

1.1. Bases légales

L'estimation de la valeur de rendement des entreprises et des immeubles agricoles se fonde sur l'art. 10 de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11) et sur l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR; RS 211.412.110).

LDFR Art. 10 Valeur de rendement

¹ 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).

² Le Conseil fédéral règle le mode et la période de calcul, ainsi que les modalités de l'estimation.

³ Les surfaces, bâtiments et installations, ainsi que les parties de ceux-ci qui ne sont pas utilisés à des fins agricoles (parties non agricoles) sont pris en compte dans l'estimation à la valeur de rendement découlant de leur usage non agricole.

L'ordonnance du Conseil fédéral sur le droit foncier rural (ODFR; RS 211 412 110) règle les dispositions d'exécution. À la section 1, elle définit la valeur de rendement et l'estimation.

ODFR Section 1 : Valeur de rendement

Art. 1 Mode et période de calcul

¹ Est réputée valeur de rendement le capital dont l'intérêt (rente) correspond, en moyenne pluriannuelle, au revenu de l'entreprise ou de l'immeuble agricole exploité selon les conditions usuelles.

² Pour calculer la rente, le revenu d'exploitation est réparti en règle générale entre les deux facteurs de production, à savoir le capital et le travail, au prorata des prétentions y afférentes. La part du revenu du capital afférente au domaine rural en constitue la rente.

³ Par période de calcul, on entend les années 2009 à 2024. La valeur de rendement est établie sur la base de la moyenne des rentes de domaine calculées pour ladite période et d'un taux d'intérêt moyen de 4,24 %.

Art. 2 Estimation

¹ Les dispositions relatives à l'estimation de la valeur de rendement agricole (Guide pour l'estimation de la valeur de rendement) figurent à l'annexe 1. Les principes suivants s'appliquent:

- a. En ce qui concerne les entreprises agricoles, le sol, les bâtiments d'exploitation et les bâtiments d'économie alpestre, l'appartement du chef d'exploitation et les chambres des salariés nécessaires pour l'activité agricole sont estimés conformément aux normes agricoles du guide d'estimation. Les constructions ou parties de constructions qui servent à des activités accessoires proches de l'agriculture sont estimées sur la base des résultats d'exploitation conformément à la description dans le guide d'estimation. Les logements en plus de celui du chef d'exploitation et les bâtiments destinés aux activités accessoires non agricoles sont estimés selon les dispositions non agricoles.
- b. En ce qui concerne les immeubles agricoles, le sol ainsi que les bâtiments d'exploitation et les bâtiments d'économie alpestre sont estimés conformément aux dispositions du guide d'estimation; les logements, les bâtiments et les parties de bâtiments à usage non agricole doivent être estimés selon les normes non agricoles.

² Les dispositions et les taux figurant à l'annexe 1 lient les organes d'estimation et les experts en matière d'estimation..

³ L'estimation doit tenir compte des jouissances, droits, charges et servitudes attachés aux immeubles et aux entreprises agricoles.

⁴ Le résultat de l'estimation fera l'objet d'un procès-verbal.

1.2. Bases économiques

Le présent guide d'estimation est établi sur la base d'une période de calcul s'étendant sur les années 2009 à 2024. Pour les années 2009 à 2014, les calculs se fondent sur les données comptables d'exploitations gérées en mains propres telles qu'elles ressortent du Dépouillement centralisé d'Agroscope. En ce qui concerne les années 2015 à 2024, les chiffres clé nécessaires sont des estimations résultant des analyses de tendances et des projections effectuées dans le cadre du projet de l'OFAG « Vue d'ensemble de la politique agricole à moyen terme »². La base utilisée pour les projections est système de modélisation SWISSland³. Les chiffres clé ont été corrigés en fonction des parties non agricoles et le coût des surfaces affermees est compté à la valeur actuelle. Le coût du capital est pondéré selon les fonds propres et les capitaux d'emprunt.

Les principes qui précèdent permettent de déterminer les valeurs de rendement moyennes d'exploitations agricoles « normales », ces valeurs de rendement servant à leur tour à fixer les normes pour l'évaluation des terres, du logement de l'exploitant et des bâtiments d'exploitation affectés à l'activité agricole. La ventilation de la valeur de rendement totale selon ces différents éléments fournit les valeurs moyennes déterminantes pour la fixation des montants pris en compte dans l'estimation.

Pour plus de détails concernant les bases du calcul des valeurs de rendement moyennes et la manière dont les valeurs de rendement sont rapportées aux différents éléments, nous renvoyons au rapport 2017 du Groupe de travail en charge de la révision du guide d'estimation.

Méthode de calcul de la valeur de rendement

Partant des données économiques d'entreprises exploitées en mains propres, on a calculé les rentes de domaine pour chaque année et pour les différentes régions d'exploitation (plaine, collines et montagne).

Le revenu de l'exploitation résulte de la différence entre les prestations brutes et les frais de matériel. Il doit couvrir les coûts du travail et du capital et, en vertu de l'art. 1, al. 2, ODFR, il doit être réparti proportionnellement sur ces deux facteurs de production.

² Mack, G. und A. Möhring 2017. Modellprojektionen mit SWISSland zu den Auswirkungen eines teilweisen und vollständigen Zollabbaus in der Landwirtschaft. Rapport technique en cours d'élaboration, non encore publié.

³ SWISSland : système de modélisation pour le secteur agricole suisse basé sur des agents (<https://www.agroscope.admin.ch/agroscope/de/home/themen/wirtschaftstechnik/soziooekonomie/swissland.html>). Conçu par Agroscope, il sert à évaluer les effets de mesures politiques agricoles sur l'offre de produits, sur le revenu sectoriel et sur l'évolution des structures. Il remplace le modèle SILAS, qui était utilisé lors de la révision du guide pour l'estimation de la valeur de rendement en 2003.

Les coûts du facteur travail comprennent les coûts de la main-d'œuvre extrafamiliale et la rétribution de la main-d'œuvre familiale. Pour cette dernière, on se base sur les montants moyens des investissements et des apports dans les piliers 2b et 3a du système de prévoyance, conformément aux données issues du Dépouillement centralisé d'Agroscope concernant les exploitations en mains propres. Les projections concernant les coûts de la main-d'œuvre extrafamiliale durant les années 2015-2014 sont basées sur les résultats obtenus avec SWISSland.

Le coût des capitaux correspond à la somme des intérêts de la dette et du fermage, à laquelle s'ajoute le montant de l'intérêt calculé des fonds propres. En ce qui concerne les fonds propres, le taux d'intérêt de 1,27 % correspond au rendement moyen des obligations de la Confédération à dix ans pour les années 2009 à 2014. En ce qui concerne les emprunts, le taux d'intérêt de 1,72 % est le résultat de la moyenne des intérêts de la dette divisée par le capital d'emprunt des années 2009 à 2014. Ces taux d'intérêt (1,27 % et 1,72 %) ainsi que les projections relatives aux emprunts et aux fonds propres constituent la base sur laquelle sont estimés les intérêts calculés des fonds propres ainsi que les intérêts de la dette pour les années 2015 à 2024. L'estimation du montant des fermages pour la même période est effectuée sur la base des résultats de SWISSland.

La somme des rétributions calculées du travail et du capital correspond au revenu d'exploitation (revenu social théorique) nécessaire à la couverture des coûts. Le revenu d'exploitation effectif (revenu social réel) est réparti entre les facteurs de production en fonction des prétentions prévues pour le revenu d'exploitation théorique.

La rente de domaine correspond à la part du revenu de l'exploitation attribuée à l'actif du domaine. Cette rente est calculée en multipliant l'intérêt calculé du domaine par le coefficient résultant du rapport entre le revenu effectif et le revenu théorique d'exploitation. L'intérêt calculé du domaine se compose de l'intérêt calculé du domaine en mains propres et de la valeur actuelle des fermages.

Du fait que la valeur actuelle des fermages s'ajoute à l'actif du domaine, l'intérêt calculé du domaine augmente. En effectuant le calcul comme expliqué ci-dessus, on obtient une rente qui se rapporte à la totalité de la surface agricole utile. La capitalisation de cette rente donne donc la valeur de rendement d'une exploitation « normale », terres affermées comprises.

Pour plus de détails concernant les bases, les méthodes appliquées et les résultats, nous renvoyons au rapport 2017.

Exemple de calcul pour une exploitation en mains propres, région de plaine, 2009-2024

Élément	fr./exploitation	fr./exploitation
Prestation brute	319 198	
Frais de matériel	209 251	
Revenu d'exploitation effectif		109 947
Coût de la main-d'œuvre	27 502	
Rétribution de la MO familiale ¹⁾	<u>74 233</u>	
Prétentions du travail		101 735
Intérêts de la dette	9 858	
Fermages	7 505	
Intérêts calculés des fonds propres de l'exploitation	<u>7 869</u>	
Prétentions du capital		25 232
Revenu d'exploitation (revenu social théorique)		126 967
Bâtiments d'exploitation	243 165	
Habitations, uniquement logement du chef d'exploitation ²⁾	188 368	
Terres	205 026	
Fermages, valeur actuelle ³⁾	131 801	
Cultures pérennes, amél. foncières, chemins, installations fixes	65 300	
Actif du domaine corrigé⁴⁾		833 660
- taux d'intérêt pondéré	4,24 %	
- intérêts de l'actif du domaine	35 347	
Intérêts calculés de l'actif du domaine		35 347
Rapport revenu effectif/revenu théorique d'exploitation		0,8659
Rente du domaine par exploitation		30 607
Surface agricole utile (ha SAU)	24,37	
Rente du domaine par ha SAU		1 256
Taux de capitalisation	4,24 %	
Valeur de rendement par ha SAU⁵⁾		26 550
Valeur de rendement du domaine⁵⁾		647 433

- 1) La rétribution de la main-d'œuvre familiale n'est plus calculée selon les prétentions salariales, mais en fonction de la somme des investissements et des apports dans les piliers 2b et 3a du système de prévoyance.
- 2) Désormais, seul le logement du chef d'exploitation est estimé à la valeur de rendement agricole.
- 3) Les fermages ne sont plus pris en compte à hauteur de l'intérêt calculé de l'actif du domaine en mains propres, mais à hauteur de leur valeur actuelle ; cette valeur s'ajoute à l'actif du domaine. La valeur actuelle est calculée sur la base du taux d'intérêt du capital d'emprunt de 3,05 % pour une période de 25 ans.
- 4) L'actif du domaine corrigé, qui est à la base de l'intérêt calculé, ne comprend plus que la partie de l'habitat utilisée pour le logement du chef d'exploitation ; en revanche, s'y ajoute désormais la valeur actuelle des fermages.
- 5) La valeur de rendement est désormais calculée selon la méthode de capitalisation dynamique des éléments de la rente du domaine, aussi celle-ci ne peut être simplement divisée par le taux de capitalisation comme cela était le cas avec la capitalisation statique utilisée jusqu'ici prenant en compte une période de capitalisation perpétuelle. Pour la compréhension du calcul détaillé, il y a lieu de se référer au rapport détaillé.

1.3. Principes généraux régissant l'estimation de la valeur de rendement

1.3.1. Référence à l'exploitation conforme aux usages du pays

L'estimation doit toujours être précédée d'une visite approfondie de l'entreprise agricole et de ses biens-fonds et elle doit être fondée sur une appréciation de la capacité de rendement à long terme. L'évaluateur ne doit pas se laisser influencer par les résultats extraordinaires d'exercices isolés.

Chaque bâtiment doit être évalué en fonction de l'affectation conforme à l'autorisation délivrée.

L'estimation ne doit pas tenir compte de modes d'exploitation inhabituels et momentanés, mais au contraire se fonder sur le potentiel découlant d'une exploitation conforme aux usages du pays. La valeur de rendement doit correspondre au montant du capital qui peut être rémunéré par le revenu d'une entreprise agricole exploitée selon les usages du pays. Son appréciation ne doit par conséquent pas non plus être influencée par les aptitudes personnelles du chef d'exploitation, mais dépendre uniquement de critères objectifs. Pour cette raison, il n'est pas licite d'évaluer une exploitation sur la base de ses résultats comptables, car ceux-ci résultent non seulement de la capacité de rendement de l'exploitation, mais également des aptitudes du chef d'exploitation.

Critères pour l'estimation selon la valeur de rendement (VR) agricole ou selon la valeur de rendement non agricole

Aperçu

	VR agricole	VR non agricole
Sol	X	
Bâtiments d'exploitation (écuries, entrepôts, etc.)	X	
Habitations	entreprises agricoles: logement exploitant	autres logements
Forêts faisant partie de l'entreprise agricole	X	
Locaux pour la préparation, le stockage ou la vente de produits agricoles	propre production >50 % ⁴	propre production < 50 %
Bâtiments pour la mise en valeur de la biomasse	propre biomasse > 50 % ⁵	propre biomasse < 50 %
Bâtiments destinés aux activités proches de l'agriculture		X
Bâtiments destinés aux activités accessoires non agricoles		X

⁴ autorisé en vertu de l'art. 34, al. 2 OAT

⁵ autorisé en vertu de l'art. 34a OAT

1.3.2. Évaluation d'éléments agricoles particuliers de l'exploitation

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 de l'exploitation qui sont utilisés pour la production agricole, mais pour lesquels le présent guide d'estimation n'indique aucune norme. À titre d'exemple, mentionnons les installations fixes de séchoirs en grange, les installations de récupération de chaleur, conduites de purin enterrées, systèmes d'irrigation installés en permanence, etc.

Les éléments non agricoles de l'exploitation sont traités au chapitre 1.3.4. Les normes d'évaluation des constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole destinées à la production d'énergie à partir de la biomasse figurent au chapitre 5.12.

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 se situe en règle générale, comme montré dans le tableau ci-dessous, entre 20 et 75 %. Pour les branches de production ci-dessous, la valeur de rendement des constructions et installations à l'état neuf se monte à ... % des coûts de revient :

Branche de production	Pourcentage des coûts de revient :
constructions et installations pour :	
- les animaux consommant des fourrages grossiers (à l'exclusion des chevaux)	20 %
- les chevaux	45 %
- les porcs et la volaille	45 %
- les exploitations maraîchères	75 %
- l'arboriculture et les cultures fruitières	40 %
- les exploitations horticoles	55 %

En ce qui concerne les constructions et installations de parties de l'exploitation qui ne peuvent pas être attribuées à l'une des branches de production susmentionnées, il convient d'appliquer le pourcentage de la branche la plus proche.

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

Facteur d'adéquation

	non adéquat	adéquat	très adéquat
Facteur	0,5	0,75	1,0

Exemple :

En 2008, l'arboriculteur X a fait construire un bâtiment pour lequel ce guide ne contient pas de normes.

Coût de construction	100 000 fr.
Évaluation :	
Valeur de rendement à neuf	40 % du coût de revient
Durée d'utilité totale	30 ans
Durée d'utilité résiduelle (DUR)	20 ans

Coût d'entretien	élevé
État en 2008	excellent
Taux de capitalisation à neuf	(7,9 %)
État en 2018	bon
Adéquation : nouveau, 2008	très adéquat
2018	adéquat

Calcul de la valeur locative et de la valeur de rendement en 2018 :

Valeur de rendement (état neuf)	40 % du coût de revient = 40 000 fr.
Valeur locative (état neuf)	40 000 fr. x (7,9 %) = 3 160 fr.
Valeur locative en 2018	0,75 (facteur adéquat) x 3 160 fr. = 2 370 fr.
Taux de capitalisation en 2018	Durée d'utilité résiduelle 20 ans, bon état = (10,7 %)
Valeur de rendement en 2018	2 370 fr. / (10,7 %) = <u>22 149 fr.</u>

1.3.3. Nouvelles cultures nécessitant plusieurs années de mise en place

Pour la plupart des cultures vivaces, liées au sol, dont les phases de développement et de rendement peuvent s'étendre sur plusieurs années, le guide d'estimation contient des normes. S'il n'y a pas de normes et qu'il n'y a pas suffisamment de résultats comptables pertinents, la valeur de rendement de la culture est calculée comme suit:

Valeur de rendement dans la 1^{re} année de pleine production :

- + coûts de revient : coûts du matériel végétal
 coûts du matériel de tuteurage
- + coûts directs de mise en place (engrais, produits phytosanitaires)
- = Coûts totaux de mise en place (sans propres prestations de travail)
- déductions générales, entre 0 et 50 % selon la catégorie (cf. tableau ci-dessous)
- = Valeur de rendement sur la base du coût de revient

Déductions générales :

	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C
Risque (climat, sol)	faible	moyen	élevé
Potentiel sur le marché	très élevé	élevé	moyen
Entretien/état sanitaire	très bon	moyen	mauvais
Degré de rationalisation	très élevé	moyen	bas
Déductions	0 à 10 %	10 à 20 %	20 à 50 %

Déductions pour jeunes plantations: 1 année avant la pleine production : - 10 %
 2 ans avant la pleine production : - 20 %
 3 ans avant la pleine production : - 30 %

Remarques :

- les biens mobiliers et les machines font partie de l'inventaire et ne sont donc pas compris dans la valeur de rendement;
- les bâtiments spéciaux doivent être évalués conformément aux normes ou selon les indications du chapitre 1.3.2.

1.3.4. Immeubles non agricoles, immeubles à usage mixte, activités et entreprises accessoires non agricoles

- Les immeubles non agricoles sis en dehors de la zone à bâtir ne sont pas soumis à la LDFR et le présent guide ne s'applique par conséquent pas.
- Les immeubles à usage mixte inscrits au registre foncier qui ne sont pas partagés en une partie agricole et une partie non agricole (art. 2, al. 2, let. d, LDFR) sont régis par la LDFR. Pour leur partie agricole, ils sont estimés conformément au présent guide. La valeur de rendement des parties non agricoles est prise en compte dans l'estimation à la valeur de rendement découlant de leur usage non agricole (art. 10, al. 3, LDFR).

Exemples :

- garages, abris ou places de stationnement pour véhicules ;
- installations photovoltaïques, éoliennes ou chauffages à distance.

Exemple : évaluation d'une installation photovoltaïque

Coût de revient	fr.	185 000
Mise en service		15 septembre 2016
Classe de puissance	kWp	100
Rendement annuel spécifique	kWh / kWp	980
Diminution du rendement par année	%	1
Rétribution électricité RPC	cts.	17,5
Rétribution électricité sans RPC	cts.	6
Durée d'utilité totale	ans	30
Durée d'utilité en phase RPC	ans	20
Taux d'intérêt (moyen, 30 ans d'exploitation)	%	4
Calcul de la valeur actuelle		
Durée d'utilité en phase RPC		
Rendement (production moyenne de la 1 ^{re} à la 20 ^e année = 88 690 kWh)	fr.	15 521
./.. frais d'exploitation, y c. remplacement de l'onduleur (5,0 ct / kWh x 88 690 kWh)		
	fr.	4 435
Revenu net	fr.	11 086
Facteur de valeur actuelle, 20 ans	fr.	13,59
Valeur de rendement durant la phase RPC	fr.	150 659

Durée d'utilité après la phase RPC

Rendement (production moyenne de la 21 ^e à la 30 ^e année = 73 990 kWh)	fr.	4 439
./. frais d'exploitation, sans remplacement de l'onduleur (3,0 ct / kWh x 73 990 kWh)	fr.	<u>2 220</u>
Revenu net	fr.	2 219
Facteur de valeur actuelle, 10 ans	fr.	8,11
Valeur actuelle	fr.	17 996
Facteur d'actualisation 20 ans		0,46
Valeur de rendement après la phase RPC	fr.	8 278
Valeur de rendement installation neuve	env. fr.	159 000

- Les entreprises accessoires non agricoles étroitement liées à une entreprise agricole (art. 3, al. 2, LDFR) sont intégrées dans l'estimation.

Font partie de telles entreprises, notamment les locaux servant à la préparation, au stockage et à la vente de produits agricoles issus de la région ainsi que les installations de production d'énergie à partir de biomasse majoritairement issue de l'exploitation (autorisations en dérogation à la conformité de l'affectation de la zone agricole).

Le fait que l'activité accessoire soit attribuée à l'acquéreur de l'entreprise agricole à la valeur vénale (art. 17, al. 2, et art. 51, al. 3, LDFR) ne modifie pas l'estimation de la valeur de rendement. Comme exemples d'activités accessoires concernées à ce titre, mentionnons la restauration, la boucherie, le sciage de bois, la distillation ou le pressage de jus de fruits. En cas de cession de l'entreprise, le prix de reprise correspond à la somme de la valeur de rendement de l'entreprise agricole et de la valeur vénale de l'activité accessoire non agricole.

- Les entreprises accessoires non agricoles autorisées (art. 24b LAT) font partie intégrante de l'entreprise agricole. Elles sont prises en compte dans l'estimation à la valeur de rendement découlant de leur usage non agricole (art. 10, al. 3, LDFR). Parmi les entreprises accessoires non agricoles concernées, mentionnons les installations et constructions destinées aux offres de vacances à la ferme, d'aventure sur la paille ou les buvettes.

Exemple : évaluation d'une buvette

Rendement brut (selon comptabilité, moyenne de 3 ans)	fr.	45 000
./. frais de marchandises	fr.	21 500
./. personnel auxiliaire	fr.	2 800
./. électricité/eau/chauffage	fr.	1 800
./. salaire de l'entrepreneur	fr.	12 500
./. entretien du matériel et des ustensiles	fr.	500
./. autres charges d'exploitation	fr.	800
<hr/>		
Valeur locative immeuble	fr.	5 100
<hr/>		
Valeur de rendement fr. 5'100.- / 6,5 %	fr.	78 000

Le taux de capitalisation tient compte des coûts d'exploitation, des coûts d'entretien et des coûts de gestion en lien avec le domaine, ainsi que du risque (en fonction de la branche, influence de la météo, etc.) et de l'amortissement des immeubles.

Le système d'évaluation s'applique aussi à d'autres entreprises accessoires non agricoles.

Comme indiqué dans le message relatif à la LAgr, les entreprises de pisciculture ne font pas partie de l'agriculture. Les bâtiments et bassins nécessaires à l'élevage de poissons peuvent constituer une entreprise accessoire non agricole ou une exploitation accessoire non agricole s'ils ont été autorisés en tant que tels.

1.4. Méthode d'estimation et procédure

1.4.1. Entreprise agricole (art. 7 LDFR)

Chaque élément d'une entreprise agricole (immeubles, installations agricoles, terre, forêts, etc.) est estimé séparément d'après les normes y relatives (méthode d'évaluation individuelle). Le calcul de la valeur de rendement de l'ensemble de l'entreprise est obtenu par l'addition de la valeur de chacun de ses éléments.

La valeur de rendement des terres est fixée selon un tableau basé sur le climat et la qualité du sol.

La valeur des bâtiments est capitalisée en fonction des valeurs locatives à l'aide de la formule suivante :

$$\text{Valeur de rendement} = \frac{\text{Valeur de location} \times 100}{\text{taux de capitalisation}}$$

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.

La valeur locative des habitations est estimée à l'aide d'un barème de points. La valeur locative des différents types d'étables, de remises, d'ateliers, de garages et d'entrepôts est quant à elle estimée selon un système modulaire. Pour les autres bâtiments, on se base sur des tableaux de valeurs locatives.

1.4.2. Immeubles agricoles (art. 6 LDFR) et bâtiments isolés

Les immeubles agricoles doivent être évalués selon les mêmes principes que les éléments d'une entreprise agricole.

En ce qui concerne l'évaluation des immeubles agricoles isolés, la déduction pour l'éloignement est déterminée par la distance jusqu'aux abords du village ou jusqu'au prochain hameau.

1.5. Moyens d'aide à disposition de l'évaluateur

1.5.1. Généralités

Pour l'estimation de la valeur de rendement agricole, l'estimateur a besoin du présent guide ainsi que d'une tarière et d'un indicateur de pente (clinomètre). La zone climatique peut être consultée sur le géoportail de la Confédération à l'adresse map.geo.admin.ch. En outre, le géoportail de la Confédération et ceux des cantons permettent d'obtenir des indications telles que des distances, des surfaces de parcelles, des déclivités, des données sur les lisières de forêts, etc.

1.5.2. Coefficients de conversion en unités de gros bétail (UGB)

Les coefficients de conversion indiqués ci-dessous pour le calcul des unités de gros bétail (UGB) s'appliquent pendant toute la durée de validité du présent guide d'évaluation, indépendamment d'éventuelles modifications des facteurs dans l'OTerm (RS 910.91). Ces coefficients servent au calcul de l'effectif de bétail déterminant.

Bovins (genre Bos) et **buffles d'Asie** (Bubalus bubalis)

Vaches

Vaches laitières	1,00
Autres vaches	1,00
<i>Autres bovins</i>	
de plus de 730 jours	0,60
de plus de 365 à 730 jours	0,40
de plus de 160 à 365 jours	0,33
jusqu'à 160 jours	0,13

Équidés

Juments allaitantes et juments portantes	1,00
Poulains sous la mère (compris dans le coefficient de la mère)	0,00
Autres chevaux de plus de 30 mois	0,70
Autres poulains jusqu'à 30 mois	0,50
Mulets et bardots de tout âge	0,40
Poneys, petits chevaux et ânes de tout âge	0,25

Moutons

Brebis traites	0,25
Autres moutons de plus d'un an	0,17
Agneaux de moins d'un an (compris dans le coefficient des brebis)	0,00
Agneaux de pâturage (engraissement) de moins de six mois, non imputables aux mères (engraissement à l'année d'agneaux sur pâturage)	0,03

Chèvres

Chèvres traites	0,20
Autres chèvres de plus d'un a	0,17

Chevreaux de moins d'un an (compris dans le coefficient des chèvres)	0,00
Chèvres naines de plus d'un an: garde d'animaux de rente (effectifs importants, à des fins lucratives)	0,085
Autres animaux consommant des fourrages grossiers	
Bisons de plus de trois ans (adultes destinés à l'élevage)	1,00
Bisons de moins de trois ans (élevage et engraissement)	0,40
Daims de tout âge	0,10
Cerfs rouges de tout âge	0,20
Lamas de plus de deux ans	0,17
Lamas de moins de deux ans	0,11
Alpagas de plus de deux ans	0,11
Alpagas de moins de deux ans	0,07
Lapins	
lapines reproductrices (= lapines avec 4 mises bas par an, au moins) dès la 1 ^{re} mise bas, y compris les jeunes lapins jusqu'au début de l'engraissement ou jusqu'au moment où ils sont utilisés pour le renouvellement (âge: 35 jours, environ)	0,034
Jeunes animaux (engraissement ou renouvellement) âge: 35 à 100 jours (5 rotations par place et par année)	0,011
Porcs	
Truies allaitantes (durée de l'allaitement: 4 à 8 semaines; 5,7 à 10,4 rotations par place)	0,55
Porcelets allaités (inclus dans le coefficient des truies)	0,00
Truies non allaitantes de plus de six mois (env. 3 rotations par place)	0,26
Verrats	0,25
Porcelets sevrés (sortis de la porcherie dès 25 kg env., 8 à 12 rotations par place ou sortis de la porcherie dès 35 kg env., 6 à 8 rotations par place)	0,06
Porcs de renouvellement et porcs à l'engrais (env. 3 rotations par place)	0,17
Volaille de rente	
Poules et coqs d'élevage, poules pondeuses	0,01
Poulettes, jeunes coqs et poussins (sans les poulets de chair)	0,004
Poulets de chair de tout âge (durée d'engraissement env. 40 jours; 6,5 à 7,5 rotations par place)	0,004
Dindes de tout âge (env. 3 rotations par place)	0,015
Pré-engraissement de dindes (env. 6 rotations par an)	0,005
Engraissement de dindes	0,028
Autruches jusqu'à treize mois	0,14
Autruches de plus de treize mois	0,26

1.6. Estimation des bâtiments et des installations soumis au régime du droit de superficie (art. 779 CC)

En principe, les bâtiments et terrains en droit de superficie doivent faire l'objet d'estimations distinctes selon les propriétaires. La somme des valeurs des différents bâtiments et terrains ne doit pas excéder la valeur de rendement du bâtiment. Lors de l'estimation de la valeur de rendement agricole d'objets soumis au régime du droit de superficie, la valeur du terrain est comprise dans la valeur du bâtiment. La procédure à appliquer est donc la suivante :

1. déterminer la valeur de rendement agricole (VR) des bâtiments ;
2. répartir la valeur de rendement des bâtiments selon :

le superficiaire :	VR des bâtiments moins 0,75 fr./m ² pour VR du terrain
	= valeur du droit de superficie des bâtiments
le superficiant :	0,75 fr./m ² pour VR du terrain
3. Si une rente de droit de superficie est convenue :

superficiaire :	VR des bâtiments moins valeur actuelle du fermage selon LBFA pour la durée d'utilité résiduelle
	= valeur du droit de superficie des bâtiments
superficiant :	valeur actuelle du fermage selon LBFA pour la durée d'utilité résiduelle

Lors de l'estimation d'un droit de superficie, il n'est pas tenu compte de la rente de droit de superficie effectivement convenue qui excède le montant du fermage selon la LBFA, ni d'une éventuelle indemnité de retour.

Les vignobles et les vergers (plantations et installations) sont évalués selon le même principe lorsqu'une servitude correspondant au droit de superficie est inscrite au registre foncier (art. 678, al. 2, CC). Pour les constructions légères (art. 677 CC) et les plantations qui ne sont pas établies à demeure (p. ex. plantations de pépinières, sapins de Noël), l'inscription au registre foncier n'est pas nécessaire. Elles sont considérées comme éléments de l'inventaire.

La valeur actuelle de la rente du droit de superficie est déterminée à l'aide des coefficients figurant au chapitre 1.6.1.

1.6.1. Facteurs de la valeur actuelle (FVA) pour la multiplication de la rente du droit de superficie conformément à la durée résiduelle (DR) du droit de superficie

DR	FVA	DR	FVA	DR	FVA	DR	FVA	DR	FVA
1	0,96	21	13,72	41	19,29	61	21,71	81	22,77
2	1,88	22	14,13	42	19,46	62	21,79	82	22,80
3	2,76	23	14,51	43	19,63	63	21,86	83	22,83
4	3,61	24	14,88	44	19,79	64	21,93	84	22,86
5	4,42	25	15,23	45	19,95	65	22,00	85	22,89
6	5,20	26	15,57	46	20,09	66	22,06	86	22,92
7	5,95	27	15,90	47	20,24	67	22,12	87	22,95
8	6,67	28	16,21	48	20,37	68	22,18	88	22,97
9	7,35	29	16,51	49	20,50	69	22,24	89	23,00
10	8,01	30	16,80	50	20,63	70	22,30	90	23,02
11	8,65	31	17,08	51	20,75	71	22,35	91	23,05
12	9,26	32	17,34	52	20,86	72	22,40	92	23,07
13	9,84	33	17,59	53	20,97	73	22,45	93	23,09
14	10,40	34	17,84	54	21,08	74	22,49	94	23,11
15	10,93	35	18,07	55	21,18	75	22,54	95	23,13
16	11,45	36	18,30	56	21,28	76	22,58	96	23,15
17	11,94	37	18,51	57	21,37	77	22,62	97	23,16
18	12,42	38	18,72	58	21,46	78	22,66	98	23,18
19	12,87	39	18,92	59	21,55	79	22,70	99	23,20
20	13,31	40	19,11	60	21,63	80	22,73	perpétuel	23,58

Les facteurs de valeur actuelle susmentionnés sont calculés sur la base de rentes annuelles ultérieures au taux d'intérêt de 4,24 %.

2 **Accessibilité et éloignement des bâtiments d'exploitation et des terrains agricoles**

La qualité des voies d'accès aux bâtiments d'exploitation détermine la note relative à l'accessibilité. Cette note a une influence directe sur les normes de conversion des points en valeur de rendement du sol ainsi que sur les valeurs locatives des bâtiments d'exploitation.

Au sujet des voies d'accès, s'agissant de routes privées nécessitant des coûts d'entretien importants, la note attribuée doit être diminuée d'un degré.

L'appréciation des voies d'accès doit porter une attention particulière au tronçon le moins praticable.

Note pour l'accessibilité et l'éloignement des bâtiments d'exploitation et des terrains agricoles

Qualité de la voie d'accès (tronçon le plus mauvais carrossable toute l'année): Note

- route carrossable pour les camions	4
- chemin carrossable uniquement pour les tracteurs ou les transporteurs	3
- téléphérique	2
- sentier pédestre ou muletier	1

Si la distance entre l'exploitation et le prochain lieu principal d'approvisionnement et d'écoulement est supérieure à 15 kilomètres, l'accessibilité de l'exploitation doit être classée au degré inférieur.

L'estimation de l'accessibilité et de l'éloignement des bâtiments d'habitation, aux exploitations d'estivage ainsi qu'aux bâtiments spécialisés des exploitations fruitières et maraîchères se base sur d'autres critères. Les instructions à ce sujet figurent aux chapitres correspondants.

3 Sol

Les sols des exploitations d'estivage et des vignobles sont évalués selon des directives spécifiques. Les normes ci-après s'appliquent à tous les autres types de sols.

Les surfaces à litière sont estimées à la même valeur que les sols de qualité médiocre. Leur valeur ne peut toutefois pas dépasser la valeur maximale prévue pour la région climatique C5-6.

Les haies sont évaluées à la même valeur que le terrain qu'elles bordent.

Les avances de cultures sont comprises dans la valeur de rendement et attribuées à la valeur du sol.

3.1 Marche à suivre

Étant donné que l'évaluation intègre le sol et le climat, elle correspond en fait à une estimation du site.

En Suisse, le pointage de base du sol est déjà fait pour la plupart des surfaces. Il n'a plus été modifié depuis le 18 juin 1979, date de l'entrée en vigueur du guide d'estimation des éléments agricoles. En l'absence d'un pointage de base, la surface est attribuée à l'une des catégories de qualité «bonne», «moyenne» ou «mauvaise» en fonction de ses aptitudes culturales et des perspectives de rendement. Pour ce faire, on peut se fonder sur le rendement fourrager évalué sur des bases objectives, ou sur les valeurs de pointage du sol indiquées dans les tableaux du chapitre 3.2.3.

Le pointage du sol permet dans un premier temps de déterminer la valeur de rendement de base en se fondant sur les critères qualité du sol, région climatique et conditions d'accès.

Des déductions sont prévues pour corriger la valeur de rendement de base du sol qui présentent des conditions de production difficiles (pente, taille et forme des surfaces, distance aux bâtiments d'exploitation, lisière de forêt et autres). La valeur de rendement de base du sol pouvant être irrigué est quant à elle corrigée par des suppléments. Pour déterminer quelles surfaces présentent des conditions de production difficiles, on peut se référer aux cartes mises à disposition sur les géoportails des cantons et de la Confédération.

Les surfaces bâties, les cours de fermes et les voies d'accès ne sont pas comptabilisées dans la surface agricole utile. Elles sont comprises dans la valeur de rendement des bâtiments, sauf lorsqu'il s'agit d'éléments pour lesquels des valeurs sont prévues au chapitre 5.

3.2 Détermination de la valeur du sol

3.2.1 Détermination de la région climatique

La carte des aptitudes climatiques pour l'agriculture divise la Suisse en 20 catégories, désignées par des coordonnées telles que A1, B3, C5-6, etc. Les lettres indiquent la durée de la période de végétation, avec une gradation décroissante de A à G, tandis que les chiffres font référence aux précipitations atmosphériques et plus particulièrement au nombre de jours de précipitations estivales, avec une gradation croissante de 1 à 6. Les catégories plus élevées sont donc les moins favorables. La carte des aptitudes climatiques peut être téléchargée depuis le géoportail de la Confédération.

Étant donné qu'une classification plus sommaire est suffisante pour l'estimation des sols agricoles, plusieurs zones climatiques sont regroupées en régions climatiques (tableau 3.2.3).

En plus de la classification basée sur la carte, il convient dans tous les cas de tenir compte des conditions climatiques locales. Les terrains ombragés orientés au nord ou les cuvettes sujettes au gel, par exemple, sont ainsi classés dans la prochaine catégorie supérieure (p. ex. C1-4 au lieu de B4).

Dans les cas limites, les terrains exposés au nord sont généralement attribués à la catégorie directement supérieure à celle indiquée par la carte, et ceux exposés au sud à la catégorie directement inférieure. De même, les surfaces à l'abri du vent sont classées dans une catégorie plus basse (moins de précipitations) que les surfaces fortement exposées au vent.

3.2.2 Appréciation de la qualité du sol

Dans un premier temps, la qualité du sol doit être appréciée indépendamment des autres caractéristiques du site et des difficultés d'exploitation, en se fondant uniquement sur la composition (texture, teneurs en matériaux pierreux et en humus), la structure et profondeur utile et le régime hydrique.

Le pointage du sol résulte de l'évaluation de la qualité du sol en lien avec le climat.

Qualité du sol	Critère «Propriétés du sol»	Critère «Aptitude pour l'agriculture»
Bonne	Couche arable d'au moins 50 cm de profondeur, perméabilité à l'eau normale, c.-à-d. que le sol est rarement mouillé jusqu'à la surface. Sol avec une teneur en argile de 10-40 % (limons sableux à silteux et argileux), un taux d'humus de 2-10 % et une teneur en matériaux pierreux de moins de 20 %.	Sols aptes à diverses cultures (en fonction des conditions climatiques), appartenant aux dites «surfaces d'assolement»; potentiel de rendement moyen à élevé pour les grandes cultures et les cultures fourragères.
Moyenne	Couche arable d'au moins 30 cm de profondeur, sol souvent mouillé jusqu'à la surface (marques de saturation à 20-40 cm de profondeur) et présence de couches d'engorgement. Sol avec un taux d'argile très variable, de moins de 10 % à 60 % (sol sableux ou argileux), un taux d'humus de moins de 2 % ou jusqu'à 30 % et une teneur en matériaux pierreux de max. 40 %.	Les propriétés peu favorables du sol limitent son utilisation pour les cultures arables et rendent son exploitation plus difficile. Le potentiel de rendement en grandes cultures est moyen à faible, tandis que celui en cultures fourragères reste moyen à élevé (selon les conditions climatiques).
Mauvaise	Couche arable généralement inférieure à 30 cm de profondeur, engorgements possible jusque dans la partie supérieure (niveau de la nappe phréatique à moins de 30 cm de la surface du terrain). Sol avec un taux d'argile supérieur à 60 %, un taux d'humus de plus de 30 % (sols organiques) et une teneur en matériaux pierreux de plus de 40 %.	Ces sols ne conviennent pas pour les grandes cultures et ne peuvent guère être intégrés à une rotation. Pour des sols superficiels, non saturés en eau, le potentiel de rendement en cultures fourragères est (selon les conditions climatiques) moyen à faible. Pour les sols constamment mouillés en surface, seule l'exploitation comme surface à litière convient.

3.2.3 Pointage de base du sol selon le climat et la qualité

Les tableaux ci-après peuvent être utilisés pour déterminer le pointage de base du sol. Ils s'avèrent en particulier utiles pour la classification des cas limites dans les catégories de qualité adéquates (bonne, moyenne, mauvaise).

Propriétés du sol				Régions climatiques		
Régime hydrique	Composition et texture	Structure	Profondeur utile	Régions basses du Plateau et vallées des Alpes centrales	Plateau et régions basses du Jura	Plateau et vallées alpines, < env. 600 m
1 2 3	1 2 3 4	1 2 3	1 2 3 4	sec, chaud	humidité modérée à plutôt sec, chaud	humide à très humide, assez frais
normalement perméable assez mouillé très mouillé	sablo-limono argileux partic. sablonneux ou pierreux partic. argileux ou pierreux humifère - toubeux	grumeleux - meuble polyédrique - compacte granulaire - lâche	supérieure à 70 cm 50 - 70 cm 30 - 50 cm inférieure à 30 cm	zones climatiques A1, A2 B1, B2	zones climatiques A3, B3	zones climatiques A4, A5 B4, B5
				1	2	3
1	1	1	1 2 3 4	93 - 100 80 - 92 68 - 79 50 - 67	91 - 96 82 - 90 70 - 81 55 - 69	84 - 90 78 - 83 70 - 77 60 - 69
1	1	2	1 2 3 4	85 - 94 75 - 84 60 - 74 48 - 59	85 - 94 75 - 84 62 - 74 50 - 61	80 - 85 70 - 79 62 - 69 55 - 61
1	1	3	1 2 3 4	85 - 94 75 - 84 60 - 74 48 - 59	85 - 94 75 - 84 62 - 74 50 - 61	80 - 85 70 - 79 62 - 69 55 - 61
1	2	1	1 2 3 4	85 - 92 75 - 84 60 - 74 45 - 59	85 - 92 75 - 84 62 - 74 50 - 61	80 - 85 70 - 79 62 - 69 55 - 61
1	2	3	1 2 3 4	80 - 90 68 - 79 55 - 67 45 - 54	80 - 90 70 - 79 58 - 69 50 - 57	82 - 88 74 - 81 65 - 73 56 - 64

Régions climatiques					
Vallées basses du sud des Alpes, très humide, chaud zones climatiques A6	Vallées du sud des Alpes, < 1 000 m très humide, chaleur modérée zones climatiques B6	Régions élevées du Plateau et plateau jurassique humidité modérée frais zones climatiques C1 - 4	Vallées des Alpes centrales, < 1 200 m Assez sec, modérément chaud zones climatiques C1 - 4 (partiellement B3 dans la vallée rhénane en amont de coire)	Région de collines et Préalpes du nord des Alpes < 1 300 m humide, frais zones climatiques C5 - 6	Régions hautes des Préalpes et du Jura jusqu'à 1 600 m humide, très frais zones climatiques D1 - 4, D5 - 6, E1 - 3, E4 - 6
4	5	6	7	8	9
88 - 96 80 - 87 70 - 79 60 - 69	74 - 80 70 - 71 65 - 67 58 - 64	72 - 80 68 - 71 60 - 67 55 - 59	64 - 70 60 - 63 55 - 59 50 - 54	63 - 68 58 - 62 53 - 57 48 - 52	50 - 60 45 - 49 40 - 44 37 - 39
82 - 90 74 - 81 63 - 73 56 - 62	70 - 79 62 - 69 55 - 61 52 - 54	72 - 78 68 - 71 60 - 67 55 - 59	64 - 69 60 - 63 55 - 59 50 - 54	62 - 68 58 - 61 53 - 57 48 - 52	50 - 58 45 - 49 40 - 44 37 - 39
82 - 90 74 - 81 63 - 73 56 - 62	70 - 79 62 - 69 55 - 61 52 - 54	70 - 79 62 - 69 55 - 61 52 - 54	63 - 68 58 - 62 54 - 57 48 - 53	60 - 65 55 - 59 50 - 54 46 - 49	50 - 58 45 - 49 40 - 44 36 - 39
82 - 90 74 - 81 63 - 73 56 - 62	70 - 79 62 - 69 55 - 61 52 - 54	70 - 79 62 - 69 55 - 61 52 - 54	64 - 69 60 - 63 55 - 59 50 - 54	60 - 65 55 - 59 50 - 54 46 - 49	50 - 58 45 - 49 40 - 44 36 - 39
80 - 90 70 - 79 62 - 69 56 - 61	70 - 79 62 - 69 55 - 61 52 - 54	70 - 79 62 - 69 55 - 61 50 - 54	63 - 68 58 - 62 54 - 57 48 - 53	60 - 65 55 - 59 50 - 54 46 - 49	50 - 58 45 - 49 40 - 44 36 - 39

Propriétés du sol			Régions climatiques			
Cf. Page 32 pour les critères de répartition						
				1	2	3
1	3	1	1	80 - 90	80 - 90	78 - 84
			2	70 - 79	70 - 79	70 - 77
			3	60 - 69	60 - 69	62 - 69
			4	50 - 59	50 - 59	55 - 61
1	3	2	1	80 - 90	80 - 90	76 - 82
			2	68 - 79	68 - 79	68 - 75
			3	55 - 67	55 - 67	60 - 67
			4	45 - 54	45 - 54	54 - 59
1	4	1	1	(75 - 89)	(75 - 89)	(76 - 85)
			2	65 - 80	65 - 80	68 - 81
			3	52 - 72	52 - 72	60 - 73
			4	40 - 53	40 - 53	54 - 59
1	4	2	1	(70 - 84)	(70 - 84)	(76 - 82)
			2	60 - 73	60 - 73	68 - 75
			3	50 - 64	50 - 64	60 - 67
			4	40 - 51	40 - 51	54 - 59
2	1	1	1	85 - 94	85 - 94	76 - 86
			2	72 - 84	73 - 84	68 - 75
			3	60 - 71	62 - 72	60 - 67
			4	48 - 59	50 - 61	54 - 59
2	1	2	1	80 - 90	80 - 90	75 - 80
			2	70 - 79	70 - 79	67 - 74
			3	58 - 69	58 - 69	60 - 66
			4	45 - 57	45 - 57	54 - 59
2	1	3	1	80 - 90	80 - 90	76 - 82
			2	68 - 79	68 - 79	68 - 75
			3	55 - 67	55 - 67	60 - 67
			4	40 - 54	40 - 54	54 - 59
2	2	1	1	78 - 85	78 - 85	76 - 82
			2	68 - 77	68 - 77	68 - 75
			3	54 - 67	54 - 67	60 - 67
			4	40 - 53	42 - 53	54 - 59
2	2	3	2	65 - 75	65 - 75	65 - 75
			3	52 - 64	52 - 64	57 - 64
			4	40 - 51	42 - 51	50 - 56

Régions climatiques					
Cf. Page 33 pour les critères de répartition					
4	5	6	7	8	9
80 - 90	70 - 79	70 - 79	63 - 68	60 - 64	50 - 58
70 - 79	62 - 69	62 - 69	58 - 62	55 - 59	45 - 49
60 - 69	55 - 61	55 - 61	54 - 57	50 - 54	39 - 44
50 - 59	52 - 54	52 - 54	47 - 53	46 - 49	36 - 38
80 - 90	68 - 75	68 - 75	62 - 65	60 - 64	50 - 58
68 - 79	60 - 67	60 - 67	56 - 61	55 - 59	45 - 49
60 - 67	54 - 59	54 - 59	50 - 55	50 - 54	39 - 44
54 - 59	50 - 53	50 - 53	44 - 49	46 - 49	36 - 38
(76 - 85)	(68 - 80)	(68 - 74)	(62 - 70)	(60 - 64)	(50 - 58)
68 - 80	60 - 72	60 - 70	56 - 64	55 - 59	45 - 49
60 - 73	54 - 68	54 - 65	50 - 60	50 - 54	39 - 44
54 - 59	50 - 53	50 - 53	45 - 49	46 - 49	36 - 38
(76 - 82)	(68 - 75)	(68 - 74)	(61 - 65)	(60 - 64)	(50 - 58)
68 - 75	60 - 67	56 - 67	56 - 60	55 - 59	45 - 49
60 - 67	54 - 59	54 - 59	50 - 55	49 - 54	39 - 44
54 - 59	50 - 53	50 - 53	44 - 49	43 - 48	36 - 38
78 - 88	68 - 76	68 - 74	63 - 68	63 - 66	50 - 58
70 - 77	62 - 67	62 - 67	58 - 62	56 - 62	45 - 49
62 - 69	55 - 61	55 - 61	54 - 57	52 - 55	40 - 44
50 - 61	50 - 54	50 - 54	48 - 53	46 - 51	35 - 39
77 - 86	68 - 76	68 - 74	62 - 65	62 - 65	50 - 58
69 - 76	62 - 67	62 - 67	56 - 61	56 - 61	45 - 49
58 - 68	55 - 61	55 - 61	52 - 55	52 - 55	40 - 45
47 - 57	50 - 54	50 - 54	48 - 51	46 - 51	35 - 39
77 - 86	68 - 75	68 - 74	63 - 68	63 - 65	50 - 58
69 - 76	60 - 67	60 - 67	58 - 62	58 - 62	45 - 49
58 - 68	54 - 59	54 - 59	54 - 57	54 - 57	40 - 44
47 - 57	50 - 53	50 - 53	48 - 53	46 - 53	35 - 39
77 - 86	68 - 75	68 - 75	63 - 68	63 - 65	50 - 58
69 - 76	60 - 67	60 - 67	58 - 62	58 - 62	45 - 49
58 - 68	54 - 59	54 - 59	54 - 57	54 - 57	40 - 44
47 - 57	50 - 53	50 - 53	48 - 53	47 - 52	35 - 39
68 - 78	60 - 70	60 - 70	58 - 65	56 - 63	47 - 49
57 - 67	54 - 59	54 - 59	54 - 57	50 - 55	40 - 46
50 - 56	50 - 53	48 - 53	48 - 53	45 - 49	34 - 39

Propriétés du sol				Régions climatiques		
Cf. Page 32 pour les critères de répartition						
				1	2	3
2	3	1	2	65 - 75	65 - 75	65 - 75
			3	52 - 64	52 - 64	57 - 64
			4	40 - 51	42 - 51	50 - 56
2	3	2	2	62 - 74	62 - 74	65 - 72
			3	50 - 61	50 - 61	56 - 64
			4	38 - 49	40 - 49	50 - 55
2	4	1	2	64 - 76	64 - 76	65 - 76
			3	50 - 70	50 - 70	57 - 70
			4	35 - 52	38 - 52	46 - 55
2	4	2	2	58 - 72	58 - 72	56 - 72
			3	48 - 63	48 - 63	57 - 64
			4	35 - 50	38 - 50	48 - 54
3	1	2	2	60 - 72	60 - 72	60 - 68
			3	50 - 59	50 - 59	50 - 59
			4	40 - 49	40 - 49	40 - 49
3	1	3	2	60 - 72	60 - 72	60 - 68
			3	50 - 59	50 - 59	50 - 59
			4	38 - 49	38 - 49	40 - 49
3	2	3	2	60 - 72	60 - 72	62 - 72
			3	50 - 59	50 - 59	52 - 61
			4	38 - 49	38 - 49	42 - 51
3	3	1	2	55 - 65	55 - 65	55 - 64
			3	45 - 54	45 - 54	45 - 54
			4	38 - 44	38 - 44	38 - 44
3	3	2	2	54 - 62	54 - 62	54 - 62
			3	44 - 53	44 - 53	44 - 53
			4	35 - 43	35 - 43	35 - 43
3	4	1	2	50 - 60	50 - 60	50 - 60
			3	40 - 52	40 - 52	40 - 52
			4	30 - 42	30 - 42	30 - 42
3	4	2	2	48 - 58	48 - 58	48 - 58
			3	38 - 47	38 - 47	38 - 47
			4	28 - 37	28 - 37	28 - 37

Régions climatiques					
Cf. Page 33 pour les critères de répartition					
4	5	6	7	8	9
68 - 75	60 - 70	60 - 70	58 - 65	56 - 62	44 - 49
57 - 67	54 - 59	54 - 59	54 - 57	50 - 55	39 - 43
50 - 56	50 - 53	50 - 53	48 - 53	45 - 49	33 - 38
65 - 72	60 - 70	60 - 70	58 - 65	56 - 60	44 - 49
56 - 64	54 - 59	54 - 59	54 - 57	50 - 55	39 - 43
50 - 55	50 - 53	48 - 53	48 - 53	44 - 49	33 - 38
64 - 76	60 - 70	60 - 70	58 - 65	50 - 58	43 - 48
53 - 70	54 - 66	54 - 65	54 - 60	47 - 52	38 - 42
46 - 52	50 - 53	50 - 53	48 - 53	43 - 46	32 - 37
60 - 72	60 - 70	60 - 66	57 - 64	50 - 55	43 - 48
49 - 63	54 - 59	54 - 59	53 - 56	45 - 49	38 - 42
40 - 50	50 - 53	48 - 53	46 - 52	38 - 44	25 - 37
60 - 72	60 - 68	60 - 66	58 - 65	50 - 55	40 - 46
50 - 59	54 - 59	54 - 59	54 - 57	45 - 49	35 - 39
40 - 49	48 - 53	47 - 53	46 - 53	37 - 44	25 - 34
60 - 70	60 - 68	60 - 66	58 - 65	50 - 55	40 - 46
50 - 59	54 - 59	53 - 59	50 - 57	45 - 49	35 - 39
40 - 49	46 - 53	45 - 52	40 - 49	37 - 44	25 - 34
62 - 72	60 - 68	60 - 66	58 - 65	50 - 55	40 - 46
52 - 61	54 - 59	53 - 59	50 - 57	45 - 49	35 - 39
42 - 51	46 - 53	45 - 52	40 - 49	36 - 44	25 - 34
55 - 65	58 - 65	58 - 65	56 - 64	48 - 54	40 - 46
45 - 54	52 - 57	52 - 57	50 - 55	40 - 47	35 - 39
38 - 44	40 - 51	42 - 51	40 - 49	32 - 39	25 - 34
54 - 62	56 - 63	56 - 63	53 - 62	48 - 54	38 - 44
44 - 53	46 - 55	46 - 55	43 - 52	40 - 47	30 - 37
35 - 43	36 - 45	35 - 44	32 - 42	30 - 39	18 - 29
50 - 60	56 - 63	55 - 62	50 - 55	45 - 50	35 - 42
40 - 52	46 - 55	45 - 54	40 - 49	36 - 44	27 - 34
30 - 42	34 - 45	34 - 44	30 - 39	27 - 35	15 - 26
48 - 58	50 - 60	50 - 60	45 - 54	40 - 48	30 - 40
38 - 47	40 - 49	40 - 49	35 - 44	30 - 39	20 - 29
28 - 37	30 - 39	30 - 39	25 - 34	20 - 29	10 - 19

3.3 Correction de la valeur de rendement de base

Les déductions sur la valeur de rendement de base sont exprimées en pour cent. On procédera comme montré dans l'exemple suivant:

Valeur de rendement de base	par ha	fr.	7 730
Déduction pour déclivités de 19 à 35 %	20 %	fr.	- 1 546
Déduction pour surfaces de 0,5 à 1,5 ha	20 %	fr.	- 1 546
Déduction pour distance: aucune		fr.	0
Supplément pour irrigation	10 %	fr.	773
Valeur de rendement corrigée	par ha	fr.	5 411

La valeur corrigée ainsi calculée ne doit en aucun cas être inférieure à la valeur de rendement minimale.

3.3.1 Déductions pour la déclivité du terrain

Déclivité	Déduction sur la valeur de rendement de base
0–18 %	0 %
19–35 %	20 %
36–50 %	40 %
plus de 50 %	60 %

3.3.2 Déductions en raison de la taille et de la forme des parcelles

Taille	Déduction sur la valeur de rendement de base
> 1,5 ha	0 %
0,5–1,5 ha	20 %
moins de 0,5 ha	60 %

Les petites parcelles contiguës, non séparées par une route, un ruisseau ou autre et appartenant à un même propriétaire sont considérées comme une parcelle cultivable unique. Les parcelles affermées à long terme, jouxtant des terres en propriété et formant avec celles-ci une unité d'exploitation peuvent être prises en compte dans l'évaluation de la déduction pour la taille et la forme des parcelles. La déduction est déterminée par la superficie cumulée de ces parcelles.

Pour les parcelles de forme très défavorable, on applique la déduction prévue pour une classe de taille inférieure. Une forme est réputée très défavorable lorsqu'il est impossible de former des parcelles de taille et de forme adaptées à l'exploitation (p. ex. carrés ou rectangles allongés de proportions appropriées) sur plus de la moitié de la parcelle en question. Pour les parcelles destinées aux grandes cultures, par exemple, les formes convexes ou concaves, des longueurs de bordures disproportion-

nées par rapport à la superficie ou l'obligation d'effectuer des trajets à vide constituent des éléments défavorables.

3.3.3 Déductions pour la distance aux bâtiments d'exploitation

Distance par la route	Déduction sur la valeur de rendement de base	
	Cultures arables, pérennes	Surfaces herbagères
moins de 3 km	0 %	0 %
dès 3 km	10 %, par km	15 %, par km

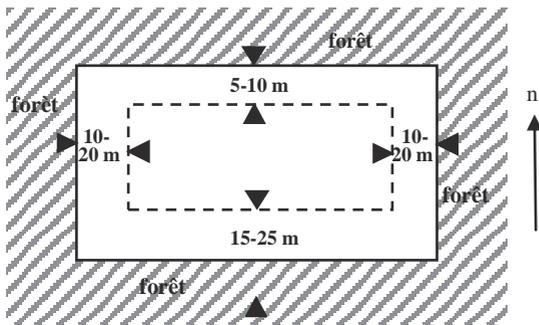
Les parcelles qui font partie de la surface d'assolement sont dans tous les cas considérées comme des surfaces de cultures arables.

La distance entre les bâtiments d'exploitation et l'entrée de la parcelle ne se mesure pas en ligne droite («à vol d'oiseau»), mais compte tenu du chemin à parcourir.

La distance est toujours arrondie au kilomètre inférieur (p. ex. 2,9 km = 2,0 km). Une déduction n'est possible qu'à partir d'une distance de 3,0 km.

3.3.4 Déductions pour terrains en lisière de forêt

La valeur de rendement des bandes de terrain situées en lisière de forêt est fixée au 50 % de la valeur de rendement de base de la surface attenante. La largeur des bandes est déterminée par leur exposition, comme montré ci-dessous (regroupement en surfaces partielles):



La marge d'appréciation de la largeur des bandes indiquée ci-dessus doit être interprétée comme suit: la valeur maximale s'applique lorsque l'ombre projetée est intense (p. ex. futaie dense), la valeur minimale lorsque l'ombre projetée est faible (p. ex. taillis, forêt buissonnante, forêt clairsemée laissant passer beaucoup de lumière).

3.3.5 Autres déductions

La plupart des exploitations comportent des surfaces plus ou moins difficiles à exploiter, y compris les exploitations de référence dont les comptabilités servent de base aux calculs de la valeur de rendement. Les déductions ci-dessous ne doivent par conséquent être prises en compte que lorsque les conditions sont particulièrement difficiles.

Des déductions d'au maximum 15 % sont justifiées pour les parcelles difficiles d'accès.

Les déductions pour les surfaces situées dans l'espace réservé aux eaux (aussi appelées «cordons riverains») se situent entre 15 % (surfaces adaptées à la production herbagère extensive et à la pâture) et 25 % (surfaces adaptées à la production herbagère intensive et aux cultures arables).

Des déductions appropriées sont possibles en cas de difficultés ou de restrictions de production particulières pour les raisons suivantes: pylônes, regards, zones de tir; entretien de drainages, de rives et de seuils de cours d'eau; servitudes publiques; restrictions de fumure ou autres restrictions à l'exploitation du sol. Aucune déduction n'est autorisée lorsque l'exploitant perçoit un dédommagement, régulier ou unique, pour ces difficultés d'exploitation.

La valeur de rendement des surfaces de talus très raides peut être réduite jusqu'à la valeur de rendement minimale.

3.3.6 Supplément pour possibilité d'irrigation

En moyenne de plusieurs années, les rendements des parcelles pouvant être irriguées sont généralement plus élevés que les rendements moyens des surfaces non irriguées. Il est donc justifié de prévoir un supplément à la valeur de rendement de base.

Ce supplément ne s'applique que lorsque:

- la surface se situe à proximité d'une installation d'irrigation fixe installée par l'exploitant lui-même ou par un groupe d'exploitants et qui est effectivement utilisée pour ces terres;
- l'exploitant profite de l'avantage procuré par l'irrigation.

Le supplément ne s'applique pas aux surfaces pour lesquelles un supplément est prévu conformément au chapitre 7.3.2 « Cultures maraichères », car il ne faut pas appliquer deux suppléments pour une même surface.

Supplément pour l'irrigation: 10 à 20 % de la valeur de rendement de base

Les installations d'irrigation fixes sont évaluées conformément au chapitre 1.3.2.

3.4 Coefficients des valeurs de rendement et de déduction par hectare

La classification des surfaces exploitées par l'agriculture dans les catégories de qualité «bonne», «moyenne» et «mauvaise» se fonde sur les critères suivants (cf. chapitre 3.2.2):

	bonne	moyenne	mauvaise
Profondeur de la couche arable	> 50 cm	> 30 cm	< 30 cm
Régime hydrique	perméabilité à l'eau normale, sol rarement saturé jusqu'à la surface	sol souvent mouillé jusqu'à la surface (marques de saturation à 20–40 cm de profondeur), d'engorgement possibles	sol très mouillé jusqu'à la surface, niveau de la nappe phréatique à moins de 30 cm de la surface du terrain
Taux d'argile dans la couche arable (c.a.)	10 à 40 % (limons sableux à silteux et argileux)	moins de 10 % (sols sableux) ou jusqu'à 60 % (sols argileux)	plus de 60 %
Taux d'humus dans la c.a.	2 à 10 %	moins de 2 % ou entre 10 et 30 %	plus de 30 % (sols organiques)
Teneur en matériaux pierreux dans la c.a.	moins de 20 %	jusqu'à 40 %	plus de 40 %
Aptitude	aptés à diverses cultures, sols arables (surface d'assolement)	possibilités d'exploitation restreintes	possibilités d'exploitation très restreintes
Potentiel de rendement			
cultures arables	moyen à élevé	faible à moyen	pas de cultures arables
cultures fourragères	moyen à élevé	moyen à faible	moyen à faible; sur sols constamment mouillés, seulement litières

Qualité du sol: bonne

Régions climatiques	dt fourrage	PS-base		VR de base				VR minimale
	de à	de	à	fr./ha				fr./ha
	accessibilité:			4	3	2	1	Toutes les access.
A1, A2, B1, B2	-	76	100	7 730	6 570	5 410	4 640	1 290
A3, B3, A6	-	73	96	7 470	6 350	5 230	4 480	1 290
A4, A5, B4, B5	128-150	69	90	7 100	6 030	4 970	4 260	1 290
B6	106-127	64	82	6 620	5 620	4 630	3 970	1 290
C1-4	105-127	61	80	6 430	5 460	4 500	3 860	1 290
C5-6	113-132	52	68	5 650	4 800	3 950	3 390	1 290
D1-6,E1-6	86-104	43	60	5 010	4 260	3 510	3 010	1 290
F	65-81	31	40	3 820	3 250	2 680	2 290	1 290
G	34-46	23	30	3 150	2 680	2 210	1 890	1 290

Qualité du sol: moyenne

Régions climatiques	dt fourrage	PS-base		VR de base				VR minimale
	de à	de	à	fr./ha				fr./ha
	accessibilité:			4	3	2	1	Toutes les access.
A1, A2, B1, B2	-	52	75	5 910	5 020	4 140	3 540	1 290
A3, B3, A6	-	50	72	5 720	4 860	4 010	3 430	1 290
A4, A5, B4, B5	106-127	48	68	5 500	4 670	3 850	3 300	1 290
B6	84-104	47	63	5 270	4 480	3 690	3 160	1 290
C1-4	84-104	43	60	5 010	4 260	3 510	3 010	1 290
C5-6	95-112	36	51	4 420	3 760	3 090	2 650	1 290
D1-6,E1-6	68-85	27	42	3 750	3 190	2 620	2 250	1 290
F	49-64	21	30	3 080	2 620	2 150	1 850	1 290
G	22-33	17	22	2 630	2 240	1 840	1 580	1 290

Qualité du sol: mauvaise

Régions climatiques	dt fourrage	PS-base		VR de base				VR minimale
	de à	de	à	fr./ha				fr./ha
	accessibilité:			4	3	2	1	Toutes les access.
A1, A2, B1, B2	-	28	51	4 120	3 500	2 880	2 470	1 290
A3, B3, A6	-	28	49	4 050	3 440	2 830	2 430	1 290
A4, A5, B4, B5	85-105	28	47	3 970	3 380	2 780	2 380	1 290
B6	64-83	30	46	4 010	3 410	2 810	2 410	1 290
C1-4	64-83	25	42	3 670	3 120	2 570	2 200	1 290
C5-6	77-94	20	35	3 230	2 740	2 260	1 940	1 290
D1-6,E1-6	51-67	10	26	2 520	2 140	1 760	1 510	1 290
F	34-48	10	20	2 300	1 950	1 610	1 380	1 290
G	10-21	10	16	2 150	1 820	1 500	1 290	1 290

PS-base = Pointage de base du sol

VR = Valeur de rendement

3.4.1 **Utilisation du tableau:**

1. Une fois la qualité du sol déterminée, se référer au tableau correspondant.
2. Déterminer la valeur de rendement de base par hectare à l'aide des critères région climatique et conditions d'accès/éloignement.
3. Calculer la somme des déductions selon les chapitres 3.3.1 à 3.3.5 et du supplément selon chapitre 3.3.6.
4. Calculer la valeur de rendement corrigée compte tenu des déductions et du supplément. Cette valeur ne peut pas être inférieure à la valeur de rendement minimale.

4 Bâtiments d'habitation

4.1 Marche à suivre

Lorsque le logement du chef d'exploitation fait partie d'une entreprise agricole au sens des art. 5 et 7 LDFR, la surface habitable est estimée selon les normes agricoles (place normalement nécessaire pour l'exploitation agricole). Par conséquent, il convient tout d'abord de déterminer si l'objet à estimer est une entreprise agricole.

Si nécessaire, on peut à cet effet demander à l'autorité cantonale compétente en matière d'autorisations de fournir une décision de constatation visée à l'art. 84 LDFR.

Dans un deuxième temps, il convient de déterminer le logement du chef d'exploitation en se référant aux critères indiqués au chapitre 4.2. Les surfaces de logement qui se trouvent dans le bâtiment du chef d'exploitation et qui ne font pas partie d'un autre logement sont comptées dans le logement du chef d'exploitation. Font exception à cette règle, les surfaces de logement utilisées pour des activités agritouristiques, celles-ci étant estimés comme indiqué au chapitre 1.3.4.

Les unités du logement du chef d'exploitation ressortent du chapitre 4.3 et le barème de points figure au chapitre 4.4. La valeur locative agricole se calcule ensuite comme indiqué au chapitre 4.5. Elle s'applique à un maximum de 14 unités de locaux appartenant au logement du chef d'exploitation. Le cas échéant, les unités de locaux supplémentaires sont prises en compte au double de la valeur locative agricole.

Les logements autres que celui du chef d'exploitation sont estimés sur la base du loyer effectivement réalisable dans la région concernée (cf. chapitre 4.6).

Les pièces habitables doivent dans tous les cas être estimées à la valeur des surfaces habitables. Les pièces non habitables sont estimées à la valeur d'entrepôts.

Conformément à l'art. 2, al. 1, de la loi du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS; RS 702), un logement est un ensemble de locaux qui remplit les conditions suivantes:

- a. être propre à un usage d'habitation;
- b. former une unité de construction;
- c. disposer d'un accès soit depuis l'extérieur, soit depuis un espace commun à plusieurs logements à l'intérieur du bâtiment;
- d. être équipé d'une installation de cuisine;
- e. ne pas constituer un bien meuble.

Lorsqu'elles ne répondent pas à cette définition et ne sont pas situées dans le même bâtiment que le logement du chef d'exploitation, les chambres des salariés nécessaires

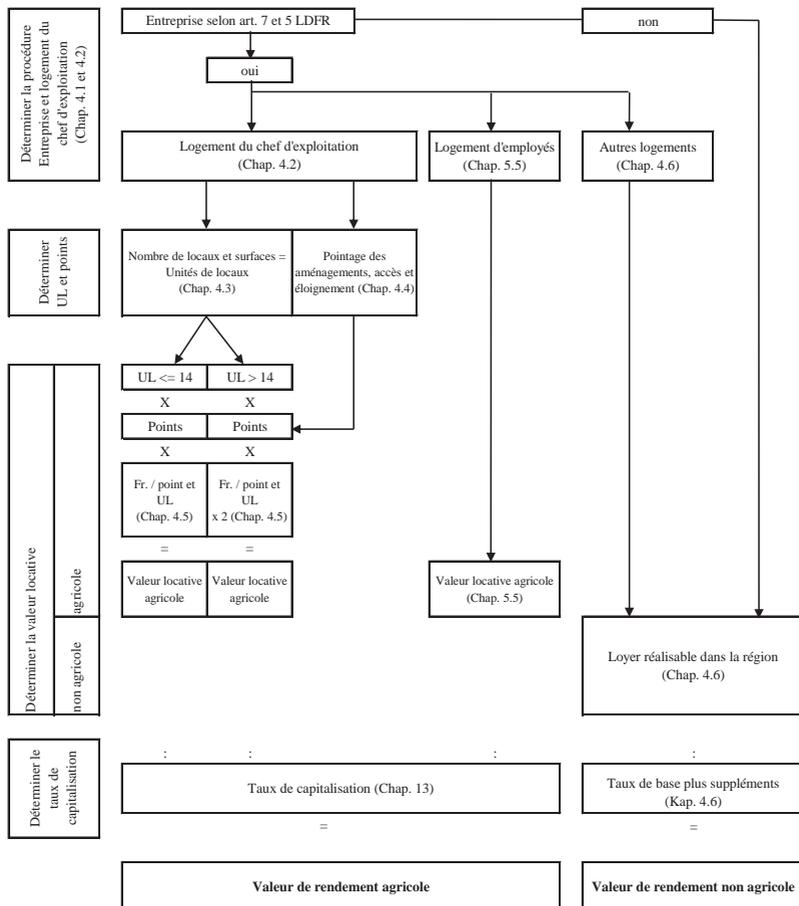
pour l'activité agricole doivent être estimées selon les normes indiquées au chapitre 5.5.

Les habitations situées en altitude et qui ne peuvent pas être utilisées toute l'année sont estimées selon les directives concernant les exploitations d'estivage (chapitre 11.4.1).

La valeur locative agricole est capitalisée comme indiqué au chapitre 13. La valeur locative des logements autres que le logement du chef d'exploitation est capitalisée selon les indications du chapitre 4.6.

Les machines et installations fixes sont incluses dans la valeur de rendement.

Schéma d'évaluation des bâtiments d'habitation



4.2 Détermination du logement du chef d'exploitation

Lorsqu'une entreprise agricole compte plus d'un logement, le logement du chef d'exploitation sera déterminé selon les critères suivants:

- le logement est durablement occupé par la famille du chef d'exploitation;
- le logement est proche du centre de l'exploitation;
- le logement est celui qui compte le plus d'UL;
- le logement est situé au rez-de-chaussée du bâtiment.

Est considéré comme logement du chef d'exploitation, le logement qui remplit le plus grand nombre des critères ci-dessus. Il ne doit pas nécessairement être occupé par le chef d'exploitation au moment de l'estimation.

Ce logement est estimé selon les indications qui suivent (Cf. chapitres 4.3 à 4.5).

4.3 Facteurs de conversion en unités de locaux (UL)

Les unités de locaux sont déterminées à partir des surfaces nettes (mesure au vide entre les parois), pour chaque local séparément.

Doivent être prises en compte les surfaces de pièces ayant une hauteur de vide d'au moins 2 m sur toute la surface de la pièce, fermées sur tous les côtés et recouvertes; les surfaces des éléments en saillie, d'armoires murales, de meubles encastrés, d'éléments fixes de cuisine, de cheminées et de fourneaux à catelles, de même que les niches murales et de fenêtres de plus de 0,5 m² descendant jusqu'au sol.

Ne sont en revanche pas prises en compte les surfaces de galetas et de cave, les buanderies et locaux de séchage du linge, les corridors de caves, les paliers d'étage, les cages d'escalier, les réduits d'entreposage en dehors du logement, les locaux à matériel, les escaliers extérieurs, etc.

Les chambres des salariés nécessaires pour l'activité agricole situées dans le même bâtiment que le logement du chef d'exploitation font partie de ce dernier même si elles sont accessibles par une entrée individuelle. Les pièces destinées aux employés situées dans un autre bâtiment sont estimées selon les normes agricoles indiquées au chapitre 5.5.

Les bureaux situés dans le logement du chef d'exploitation font partie de ce dernier. Les bureaux qui possèdent une entrée séparée du logement du chef d'exploitation ne font en revanche pas partie de ce dernier et doivent être estimés conformément au chapitre 5.4.

4.3.1 Pièces habitables/chambres

Les unités de locaux des pièces habitables/chambres se calculent sur la base de la surface nette de ces dernières (y c. les constructions incorporées) selon le tableau ci-dessous:

≤	3 m ²	= 0,3 UL	13,1	- 15 m ²	= 0,9 UL	30,1	- 34 m ²	= 1,5 UL
3,1	- 5 m ²	= 0,4 UL	15,1	- 18 m²	= 1,0 UL	34,1	- 38 m ²	= 1,6 UL
5,1	- 7 m ²	= 0,5 UL	18,1	- 21 m ²	= 1,1 UL	38,1	- 42 m ²	= 1,7 UL
7,1	- 9 m ²	= 0,6 UL	21,1	- 24 m ²	= 1,2 UL	42,1	- 46 m ²	= 1,8 UL
9,1	- 11 m ²	= 0,7 UL	24,1	- 27 m ²	= 1,3 UL	46,1	- 50 m ²	= 1,9 UL
11,1	- 13 m ²	= 0,8 UL	27,1	- 30 m ²	= 1,4 UL	+ par 5 m ²		= +0,1 UL

Les unités de locaux des autres pièces et surfaces sont calculées comme suit:

- vestibules, halls, penderies, coursives (après déduction de la surface de circulation) = surface effective;

- pièces habitables ayant une hauteur de jour inférieure à 2 m: ½ de la surface effective;
- pièces mansardées: seule la surface ayant une hauteur supérieure à 1,50 m est prise en compte;
- jardins d'hiver non chauffés, cabanons de jardin, ateliers de bricolage, pièces de fitness, etc. = ½ de la surface effective;
- terrasses, balcons, pergolas, loggias, coursives, etc. non vitrés = ¼ de la surface effective; si elles sont très importantes, on appliquera un facteur de réduction approprié;
- les saunas fixes (et aménagements similaires) sont estimés à une valeur de 0,3 UL.

4.3.2 Cuisines (surfaces incluant les meubles encastrés)

≤	- 4 m ²	= 0,6 UL	7,1	- 8 m ²	= 1,0 UL	14,1	- 16 m ²	= 1,4 UL
4,1	- 5 m ²	= 0,7 UL	8,1	- 10 m ²	= 1,1 UL	16,1	- 18 m ²	= 1,5 UL
5,1	- 6 m ²	= 0,8 UL	10,1	- 12 m ²	= 1,2 UL	18,1	- 20 m ²	= 1,6 UL
6,1	- 7 m ²	= 0,9 UL	12,1	- 14 m ²	= 1,3 UL		+ 3 m ²	= +0,1 UL

Les coins-cuisine des petits appartements, studios, etc. sont estimés à raison d'un forfait compris entre 0,4 et 0,7 UL (la surface du coin-cuisine est calculée dans la surface nette habitable).

4.3.3 Salles d'eau

Les salles d'eau telles que les salles de bain, les douches ou les WC (sans les buanderies et locaux de séchage du linge) sont estimées comme des pièces normales. Les équipements sont pris en compte sous forme de suppléments ou de déductions. Lorsque la pièce comporte un lave-linge ou un séchoir, la surface est réduite de 1 à 2 m².

Les salles de lavabo, les WC et les douches installés dans un sas ou dans une pièce du logement (autre que la salle de bain ou les toilettes) sont pris en compte par un supplément forfaitaire à l'UL.

Salles de bain/douches: baignoire **ou** douche, WC et lavabo simple

≤	- 2 m ²	= 0,5 UL	4,1	- 5 m ²	= 0,8 UL	
2,1	- 3 m ²	= 0,6 UL	5,1	- 7 m ²	= 0,9 UL	+ par 2 m ² = + 0,1 UL
3,1	- 4 m ²	= 0,7 UL	7,1	- 9 m²	= 1,0 UL	

Les équipements supplémentaires ou non existants des salles de bain sont pris en compte sous forme de suppléments ou de déductions:

Douche	0,3 UL	Urinoir	0,1 UL	WC	0,1 UL
Lavabo	0,1 UL	Bidet	0,1 UL		

Norme WC: WC et lavabo simple

≤	- 2 m ²	= 0,2 UL	5,1	- 6 m ²	= 0,6 UL	9.1	- 10 m ²	= 1.0 UL
2,1	- 3 m ²	= 0,3 UL	6,1	- 7 m ²	= 0,7 UL		+ 2 m ²	= +0.1 UL
3,1	- 4 m ²	= 0,4 UL	7,1	- 8 m ²	= 0,8 UL			
4,1	- 5 m ²	= 0,5 UL	8,1	- 9 m ²	= 0,9 UL			

Les équipements supplémentaires ou non existants des WC sont pris en compte sous forme de suppléments ou déductions:

Lavabo	0,1 UL
Urinoir	0,1 UL
Bidet	0,1 UL

4.4 Barème de points

Critère	Équipement	Normes
A Isolation thermique	1 excellente	14 – 16
	2 bonne	10 – 13
	3 moyenne	5 – 9
	4 mauvaise	1 – 4
B Fenêtres	1 Vitrage triple	8 – 9
	2 Vitrage double	4 – 7
	3 Vitrage simple (1 ou 2 vitres)	1 – 3
C Chauffage	1 Central à pompe à chaleur air-air, sonde thermique, gaz	10 – 11
	2 Central à copeaux, pellets, ou bûches de 1 m	8 – 9
	3 Central à mazout ou bûches de ½ mètre	6 – 7
	4 Central par le potager ou le fourneau	3 – 5
	5 Fourneaux	1 – 2
	Supplément de 1 point en cas de combinaison avec un autre système; max. 11 points. Un lieu de stockage de combustible correspondant à la consommation d'une année et situé dans le même bâtiment est compris dans la norme.	
D Accumulateur de chaleur et/ou inst. d'eau chaude solaire	1 existant	1 – 2
E Cuisine	1 confortable	10 – 12
	2 bonne	7 – 9
	3 simple	4 – 6
	4 rudimentaire	1 – 3

Critère	Équipement	Normes
F Buanderie	1 lave-linge et séchoir individuels	3 – 4
	2 lave-linge et séchoir en commun	2 – 3
	3 aucun appareil	1
	Pour un lave-linge sans séchoir, on appliquera la norme inférieure	
G Inst. sanitaires	1 salle de bain confortable et douche séparée	7 – 9
	2 salle de bain, ou douche et WC	5 – 6
	3 salle de bain simple ou douche et WC	3 – 4
	4 pas de salle de bain, uniquement WC	1 – 2
H Adduction d'eau	1 raccord au réseau communal ou excellent approvisionnement privé	9
	2 raccord au réseau communal/ bon approvisionnement privé	6 – 8
	3 approvisionnement privé peu fiable / pression insuffisante	3 – 5
	4 approvisionnement privé très peu fiable / uniquement par citerne	1 – 2
I Évacuation des eaux usées	1 raccord à la canalisation, conduite de raccordement < 50 m	8
	2 raccord à la canalisation, conduite de raccordement > 50 m	6 – 7
	3 mini-station d'épuration	5
	4 évacuation vers la fosse à purin	1
J Autres critères ⁶	1 excellent	17 – 20
	2 bon	13 – 16
	3 moyen	9 – 12
	4 mauvais	5 – 8
	5 très mauvais	1 – 4

⁶ Distribution des pièces, armoires murales, buanderie, local de séchage du linge, récupération de la chaleur et aménagements extérieurs tels que terrasse, cabanon de jardin, piscine, etc.

Critère	Équipement	Normes
K Éloignement	1 < 5 km	41 – 50
	2 5,1-10 km	31 – 40
	3 10,1-20 km	21 – 30
	4 20,1-35 km	11 – 20
	5 plus de 35 km	1 – 10
	Sont considérés comme centres, les localités qui offrent des services centraux pour la région (magasins, liaisons routières, écoles, services médicaux)	
L Déductions pour accès difficile	1 accès en voiture de tourisme toute l'année	0 – 5
	2 accès en voiture de tourisme seulement en été	6 – 10
	3 accès en voiture 4x4	11 – 20
	4 téléphérique autorisé aux personnes	21 – 30
	5 téléphérique de transport de matériel	21 – 35
	6 chemin à pied	25 – 40
	La valeur supérieure s'applique aux routes et téléphériques privés et en cas de conditions particulièrement difficiles ou coûts d'entretien élevés	

4.5 Valeur locative par point et par unité de logement (UL)

Valeur locative par point et par unité de logement (max. 14 UL)	fr. 6.40
Valeur locative des pièces du logement du chef d'exploitation au-delà de 14 UL, par point et unité de logement	fr. 12.80

Les chambres des salariés nécessaires pour l'activité agricole situées dans un autre bâtiment que celui du chef d'exploitation sont estimées selon les normes du chapitre 5.5.

Il faut compter avec un minimum de 10 points.

4.6 Logements autres que celui du chef d'exploitation

Les logements autres que celui du chef d'exploitation (surface supérieure à la place normalement nécessaire à l'exploitation) sont estimés à la valeur capitalisée du loyer réalisable à long terme. Si l'exploitation n'est pas une entreprise agricole, tous les logements sont estimés de cette manière.

Le loyer est pris en compte sans les charges annexes (chauffage, eau chaude, conciergerie, etc.). Des informations sur le niveau des loyers usuel dans la région peuvent être obtenues auprès de l'administration communale ou de régies, ou en consultant les plateformes de location immobilière. Les valeurs ainsi obtenues doivent cependant être corrigées en fonction de la situation, des nuisances de bruit et d'odeurs, ainsi que de la qualité de la construction.

En ce qui concerne les logements loués, l'évaluation du loyer réalisable à long terme se fonde principalement sur le loyer effectif. Le loyer est fonction de l'emplacement de l'exploitation (p. ex. éloignement par rapport au village) et de la situation au sein de celle-ci (nuisances). Les loyers manifestement trop élevés doivent être ramenés au niveau usuel dans la région, de même que les loyers réduits pour des raisons personnelles.

Le taux de capitalisation est fixé selon le taux de base appliqué dans les normes d'estimation généralement reconnues (p. ex. Manuel suisse de l'estimateur, publié par l'USECE et la CSE/SVIT) et majoré d'un supplément pour les coûts d'exploitation (charges d'exploitation et d'entretien, risque lié au loyer, frais administratifs et provisions pour rénovations périodiques). En règle générale, le supplément pour les coûts d'exploitation se compose des éléments suivants (d'après le Manuel suisse de l'estimateur, 2012):

- frais d'exploitation (p. ex. impôts, taxes, assurances)	0,1 – 0,5 %
- frais de remise en état (p. ex. réparations, pièces de remplacement)	0,2 – 2,2 %
- frais administratifs (cas dûment justifiés)	0,1 – 0,3 %
- risque de pertes de loyer (cas dûment justifiés)	0,0 – 0,4 %
- provisions pour rénovations périodiques	0,2 – 1,0 %

Pour tenir compte des coûts de gestion, le taux de capitalisation est en règle générale fixé entre 1 et 3 % au-dessus du taux de base. La limite inférieure s'applique aux nouveaux bâtiments (âge économique inférieur à 30 ans) en construction massive et bien aménagés; la limite supérieure convient pour les bâtiments plus anciens (âge économique supérieur à 50 ans), en construction légère et aménagements rudimentaires.

Les chambres des salariés nécessaires pour l'activité agricole (chambres, pièces communes, etc.) qui ne correspondent pas à la définition d'un logement sont estimées selon le chapitre 5.5. Les pièces destinées à une utilisation agritouristique sont estimées selon le chapitre 1.3.4.

Exemple de calcul pour une entreprise agricole:

Surface de logement: 15 UL
Nombre de points: 100 points

Logement du chef d'exploitation: 12 UL
Logement des parents: 3 UL

Loyer réalisable pour le 2^e logement: 5 700 fr./ an

Valeurs locatives:

Logement du chef d'exploitation: $12 \text{ UL} \times 100 \text{ P.} \times \text{fr. } 6.40 = 7\,680 \text{ fr.}$

2^e logement: 5 700 fr.

5 Bâtiments d'exploitation et infrastructures destinés à l'usage général

5.1 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 agricole, indépendamment de son orientation.

5.2 Délimitation

Les normes fixées dans le présent chapitre ne s'appliquent qu'aux éléments utilisés dans le cadre de l'exploitation agricole. Les éléments destinés à une autre utilisation sont évalués conformément au chapitre 1.3.4.

Pour certains éléments, des normes spécifiques sont fixées dans les chapitres 6 à 11 ; celles-ci prévalent sur les normes indiquées ci-après.

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.

5.3 Garages et places de stationnement attribués au logement du chef d'exploitation

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.

Les autres surfaces de stationnement autorisées sont évaluées à la valeur des surfaces dotées d'un revêtement en dur (cf. chapitre 5.11).

	fr./m ²
Garage dans le bâtiment d'habitation	24.50
Déductions :	
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.

5.4 Bureau

	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

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 $\leq 8 \text{ m}^2$ 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 m^2 , ils sont évalués selon les normes ci-dessus.

5.5 Locaux destinés à la main-d'œuvre non familiale de l'exploitation

Les locaux destinés à la main-d'œuvre non familiale de l'exploitation ne doivent être estimés séparément que s'il ne s'agit pas de logements (cf. chapitre 4.1). Les locaux destinés au personnel qui correspondent à la définition d'un logement sont estimés conformément au chapitre 4.6.

5.5.1 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.

5.5.2 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.

5.5.3 Installations sanitaires

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

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

Principes 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.

5.6 Ateliers, remises, entrepôts

	fr./m ²
Atelier, garages pour tracteurs :	
- hauteur d'entrée ≤ 3 m, ou non carrossable	15.70
- hauteur d'entrée > 3 m, 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.

5.7 Locaux techniques

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.

		fr./m ²
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	1
	installation d'évacuation des eaux usées conforme aux prescriptions (fosse, tank)	1.10
		fr./m ³
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.

5.8 Entrepôts frigorifiques

fr./m³

Entrepôt frigorifique :

- 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	fonctionnel		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 5°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).

5.9 Locaux de travail et de transformation

fr./m²

Normes de base :

- sans installations ni exigences spéciales	8
- exigences spéciales (p. ex. pour la préparation de produits prêts à la consommation)	25
- 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.

5.10 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	26
- 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 9.

5.11 Aires de stockage, 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, horticole, arboricole 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.	
Aire de lavage (max. 50 m²)	
- 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.	
	fr./m ³
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).
- Les fosses à purin désaffectées, utilisées pour stocker de l'eau de service sont estimées à la valeur des bassins d'eau.

5.12 Constructions et installations pour la production d'énergie à partir de la biomasse

Les normes ci-dessous s'appliquent aux constructions et installations destinées à la production d'énergie à partir de la biomasse, autorisées en vertu de l'art. 34a OAT et conformes aux exigences fixées dans celui-ci.

Ces éléments sont estimés selon la méthode de la valeur actuelle. Le taux d'intérêt applicable est de 4,24 %. Les facteurs de valeur actuelle figurent au chapitre 1.6.1.

Revenu (vente d'électricité)

Le revenu se compose comme suit :

- puissance installée (sans réserve CCF)
- multiplié par 5 000 h de pleine production (= moyenne)
- au tarif moyen de 39 cts/kWh
- et, le cas échéant, d'un supplément ou d'une déduction de + / - 20 % (variable)

Exemples de suppléments justifiés :

- revenus supplémentaires provenant de la vente de chaleur
- revenus élevés provenant de la vente de cosubstrats
- capacité utilisée supérieure à 5 000 heures de pleine production par année

Exemples de déductions justifiées :

- capacité utilisée inférieure à 5 000 heures de pleine production par année
- surcapacité (installation surdimensionnée, trop peu de substrats pour la production de biogaz)

La norme de 39 cts/kWh s'applique dès l'entrée en vigueur du présent guide et aux installations qui bénéficient de la rétribution à prix coûtant (RPC). En cas de modification des tarifs RPC par le Conseil fédéral, elle sera adaptée. Pour les installations qui ne bénéficient pas de la RPC, il convient de prendre en compte le tarif offert par l'acheteur local. La consommation propre est calculée sur la base du prix de substitution (prix du courant fourni par le réseau public local) et compte tenu de la part de taxe sur l'électricité économisée. Pour le prix de l'électricité destinée à la propre consommation, il faut compte avec environ 14 cts/kWh (valeur à l'entrée en vigueur du présent guide).

Coûts

Les coûts sont calculés en pourcentage du revenu. Les normes sont les suivantes (toutes les valeurs intermédiaires sont possibles) :

Coûts	Norme en % du revenu	
	min.	max.
Coûts directs pour les substrats et la gestion des résidus digérés	18	22
Coûts d'exploitation (personnel, matériel, machines)	18	22
Coûts d'entretien (service et réparations)	8	11
Frais d'assurance et d'administration	2	4
Frais de rénovation, centrale de cogénération	6	8
Frais de rénovation, installations techniques	12	17
Amortissement des coûts de construction et du capital	12	17

Les normes s'appliquent en fonction des caractéristiques de l'installation :

- coûts très élevés ou très faibles pour l'acquisition et la gestion des substrats (p. ex. cosubstrats achetés à des tiers, coûts de transport élevés/faibles, fournisseurs nombreux/peu nombreux)
- production intensive/extensive en personnel ou en matériau (p. ex. travail de triage important/peu important, coût de l'énergie élevé/faible)
- investissement élevé ou faible

Exemple d'estimation d'une installation de production de biogaz

Coût de l'installation	bâtiment	fr.	700 000
	technique, CCF	fr.	400 000
Puissance installée CCF		kW	100
Durée d'utilité		ans	20
Taux d'intérêt		%	4,24

Calcul de la valeur actuelle	Part en % du revenu	fr.
Revenu (100 kW x 5 000 h x 39 cts./kWh)		195 000
+ Supplément	18 %	35 100
Total Revenu		230 100
./. Coûts directs pour les substrats et la gestion des résidus digérés		- 48 321
./. Frais d'exploitation	19 %	- 43 719
./. Frais d'entretien	9 %	- 20 709
./. Frais d'assurance / d'administration	3 %	- 6 903
./. Frais de rénovation CCF	7 %	- 16 107
./. Frais de rénovation installations techniques	13 %	- 29 913
./. Frais de construction et de capital	12 %	- 27 612
Revenu net		36 816
Facteur de valeur actuelle 13,31		
Valeur de rendement à neuf	(arrondi)	490 000

5.13 Hangars à tabac

L'unité utilisée pour l'estimation des hangars à tabac est le volume utile, exprimé en m³. Les valeurs locatives tiennent compte du fait que les hangars à tabacs ne sont généralement pas utilisés durant toute l'année.

Les séchoirs ou fours de séchage sont estimés en sus, conformément au chapitre 1.3.2.

	fr./m ³
Hangars à tabac	
Hangar avec élévateur manuel	2.50
Hangar avec élévateur électrique	2.75

6 Bâtiments pour la garde d'animaux de rente

6.1 Principes

L'estimation porte sur les places de garde disponibles et utilisables à long terme. Sont réputées utilisables les étables qui respectent la législation suisse en matière de protection des animaux, des eaux et de l'environnement. Le nombre de places est toujours calculé selon les mêmes principes (surface minimale conformément aux normes de protection des animaux, sans considération de prescriptions particulières telles que celles liées à un label).

Les étables réputées non utilisables sont estimées à la valeur d'entrepôts, conformément au chapitre 5.6.

Les équipements mobiles sont estimés comme éléments d'inventaire. Les installations mécaniques fixes sont considérées comme des éléments du bâtiment et sont incluses dans la valeur de rendement.

La valeur locative est déterminée sur la base des critères « adéquation », « économie du travail » et « équipements ». L'état et l'âge des bâtiments sont pris en considération pour déterminer le taux de capitalisation (chapitre 13).

Les bâtiments d'exploitation et les infrastructures destinés à un usage général sont estimés selon les normes du chapitre 5.

6.2 Marche à suivre

Les bâtiments destinés à la garde d'animaux de rente sont estimés à l'aide des modules présentés au chapitre 6.3 ci-après.

Les bâtiments d'exploitation, les infrastructures et les bâtiments spécifiquement destinés à la production végétale sont estimés conformément aux chapitres 5 et 7 à 11.

Les modules pour les bâtiments destinés à la garde d'animaux de rente sont les suivants :

- étables pour animaux de rente consommant des fourrages grossiers, à l'exclusion des chevaux,
- écuries à chevaux,
- porcheries,
- poulaillers,
- stockage des fourrages et de la paille,
- stockage des engrais de ferme,
- étables simples/ruchers.

Chaque module comprend plusieurs critères d'appréciation. La valeur est estimée à partir d'une norme de base fixe par unité (p. ex. places de bétail, m²). Les équipements qui ne sont pas compris dans cette norme sont pris en compte comme suppléments (cf. chapitre 6.3.1 et suivants). Il est possible de cumuler les suppléments, à condition de ne pas intégrer des éléments « luxueux ».

Les normes ont été fixées en fonction de bâtiments modernes sans éléments luxueux, aménagés de manière rationnelle. Un facteur de correction peut être appliqué en déduction aux bâtiments qui ne correspondent pas à ce standard.

Remarques concernant le facteur de correction :

- Le facteur de correction est une déduction sur la valeur locative et s'applique par module. La déduction maximale autorisée s'élève à 10 % de la valeur locative, ce qui correspond à un facteur de correction de 0,9.
- La déduction s'effectue par échelons de 5 % et 10 % ; les facteurs de correction correspondants sont ainsi de 0,95 ou de 0,9.
- La déduction à effectuer doit être déterminée en fonction des critères « économie du travail » et « adéquation ».

La valeur de rendement résulte de la capitalisation de la valeur locative déterminée pour chaque module.

La valeur locative doit être déterminée par unité de gros bétail (UGB), par place de porc à l'engrais (PPE), par place de bétail, par m² ou par m³, selon les modules et les critères d'évaluation considérés. En ce qui concerne les étables pour animaux de rente consommant des fourrages grossiers, l'estimation de la surface disponible est calculée en UGB à partir des coefficients indiqués au chapitre 1.4.2.

Les entrepôts de stockage des engrais de ferme forment un module indépendant, distinct des autres bâtiments (habitation, étables, entrepôts de fourrage). Cet élément est estimé conformément au chapitre 6.3.6.

Au besoin, le stockage des engrais de ferme peut être réparti sur différents bâtiments. Le cas échéant, le mode de répartition se conformera aux prescriptions relatives à la protection des eaux. Pour les bâtiments d'habitation, on compte généralement 1,5 m³ par UL et mois de stockage.

Les abris et les loges de pâturage minimaux, les bâtiments simples destinés aux porcs, les cabanons à poules ainsi que les ruchers sont estimés selon le module « étables simples/ruchers » (chapitre 6.3.7).

Les locaux destinés au stockage, à la préparation et à la vente sont en principe estimés conformément au chapitre 5 « Bâtiments d'exploitation et infrastructures destinées à l'usage général ».

6.3 Système modulaire

6.3.1 Étables pour les animaux de rente consommant des fourrages grossiers

Module « Étables »	Valeur locative par unité			
	4	3	2	1
Accessibilité et éloignement				
Unité = unité de gros bétail (UGB)	fr.	fr.	fr.	fr.
Bovins : vaches laitières	67.95	57.75	47.55	40.75
Bovins : vaches-mères, élevage	90.55	76.95	63.40	54.35
Bovins : engraissement	139.75	118.80	97.85	83.85
Moutons/chèvres : élevage, engraissement et production laitière	56.60	48.10	39.60	33.95
Suppléments :				
Stabulation libre (sauf pour chèvres et moutons)	12.30	10.45	8.60	7.40
Parcours extérieur en dur et écoulement vers la fosse à purin	5.10	4.35	3.55	3.05
Installation laitière, y c. chambre à lait :				
installation de traite à pots	15.85	13.45	11.10	9.50
installation de traite directe	22.65	19.25	15.85	13.60
salle de traite et robot de traite	29.40	25.00	20.60	17.65
refroidissement du lait : tank à lait (entièrement ou en partie fixe)	8.10	6.90	5.65	4.85
Affouragement en aliments concentrés : colliers émetteurs-récepteurs, station d'alimentation et silo (DAC)	6.75	5.75	4.75	4.05
Distribution automatique du fourrage (bande transporteuse, automate mélangeur)	8.90	7.55	6.25	5.35
Composition automatique des rations	19.10	16.25	13.35	11.45
Évacuation automatique des déjections :				
solides : évacuateur va-et-vient, racleur, chaîne	6.75	5.75	4.75	4.05
liquides : caniveau à lisier, caillebotis partiel	8.10	6.90	5.65	4.85
liquides : caillebotis intégral	11.30	9.60	7.90	6.80

Principes d'évaluation :

- Le supplément « stabulation libre » s'applique à tous les types d'étables à stabulation libre (à logettes, à litière profonde ou à litière compostée) dans lesquelles les animaux peuvent se déplacer librement. Il ne s'applique pas aux chèvres et aux moutons, car dans ce cas la norme de valeur locative se fonde d'ores et déjà sur ce type d'étable.
- Les parties d'étable destinées au vêlage et aux bovins malades ne sont pas prises en compte. Elles font partie de la stabulation libre et sont comprises dans la norme afférente. Il en est de même pour les aires de déchargement et d'affouragement.

- Le supplément « caillebotis partiel » s'applique aux étables partiellement équipées d'une installation d'évacuation des déjections (p. ex., étable à litière profonde avec caillebotis sur l'aire d'affouragement).
- Lorsqu'une étable est équipée d'un système mixte d'évacuation des déjections (p. ex. racleur et caillebotis sur l'aire d'affouragement), les deux suppléments s'appliquent pour la totalité des UGB.
- Par « distribution automatique du fourrage », on entend la distribution de fourrage au moyen d'une bande transporteuse ou d'un robot.
- Par « composition automatique des rations », on entend la préparation automatique de la ration alimentaire, c.-à-d. l'opération en amont de la distribution automatique du fourrage.

Critères pour l'application du facteur de correction (max. -10 %) :

- bétail logé dans plusieurs locaux,
- aire d'affouragement non carrossable, p. ex. trop étroite ou trop basse,
- aire d'affouragement en cul-de-sac,
- conditions d'affouragement difficiles (p. ex. pas d'accès aux crèches par la grue à bras pivotant, crèches surélevées, affouragement manuel),
- chambre à lait absente ou mal placée,
- absence de locaux annexes qui ne sont pas estimés séparément.

6.3.2 Écuries

Le module ci-dessous sert à estimer les écuries et installations destinées à la garde de chevaux et faisant partie d'une entreprise agricole. L'usage qui est fait des chevaux (élevage, sport, commerce, loisirs, chevaux à la retraite ou production de viande) n'entre pas en ligne de compte pour l'estimation.

Les salles communes et les salles d'eau spécialement destinées aux clients et au personnel sont estimées conformément au chapitre 5 « Bâtiments d'exploitation et infrastructures destinées à l'usage général ».

Module « Écuries à chevaux »

Chevaux/poneys/petits chevaux : unité = UGB

Niveau du marché :	Prix mensuel par box		
	< 500 fr.	intermédiaire	> 900 fr.
	Valeur locative, fr./unité et an		
Box intérieur (portes, fenêtres, ouvertures vers l'intérieur du bâtiment)	198	248	297
Box extérieur (portes, fenêtres, ouvertures vers l'extérieur du bâtiment)	264	330	396
Box - terrasse (avec parcours extérieur attenant en dur)	350	438	525

Place de garde en groupe	Prix moyen par place et par mois		
	< 450.- fr.	intermédiaire	> 750.- fr.
	Valeur locative, fr./unité et an		
	287	359	431

Suppléments

Sellerie	94.80	118.50	142.20
Grand parcours extérieur (dès 24 m ² par cheval)	85.45	106.80	128.15

Places et manèges

Unité = m²

Places simples pour le travail avec les chevaux	3.25
Manège extérieur dès 800 m ²	4.90
Manège intérieur par m ² de piste	16.25

Principes d'évaluation :

- Le nombre d'UGB (juments avec poulains, poulains de plus de 3 ans, etc.) se calcule en fonction de la surface de box ou de stabulation (m²) disponible.
- Les équipements indispensables, tels que les abreuvoirs, mangeoires et râteliers, ainsi que les couloirs d'écurie sont compris dans les normes ci-dessus.

- Lorsque l'utilisation des manèges est comprise dans le prix de la pension, il faut déduire 100 fr./mois pour le manège intérieur et/ou 50 fr./mois pour le manège extérieur.
- Lorsque le niveau du marché fondé sur le prix mensuel par box ne peut pas être déterminé (exploitation gardant des chevaux exclusivement pour l'élevage ou pour la production de viande), la norme la plus basse s'applique (< 500 fr. ou < 450 fr.).
- Seules les places constituées d'au moins deux couches (sol de support et couche de travail) et dotées d'un drainage comptent comme manèges. À défaut d'une telle construction, les manèges sont estimés comme les « places simples pour le travail avec les chevaux ».
- Les entrepôts pour le stockage des fourrages et des engrais de ferme ne sont pas compris dans le module « Étable ». Ils sont estimés selon les modules « stockage des fourrages » et « stockage des engrais de ferme ».
- Les solariums et tapis d'exercice ne font pas partie du bâtiment et ne doivent pas être estimés.
- Les marcheurs et les installations d'affouragement automatique sont estimés selon les normes du chapitre 1.3.2.

Critères pour l'application du facteur de correction (max. -10 %) :

- l'affouragement, l'évacuation des déjections et les soins aux chevaux occasionnent une importante charge de travail ;
- couloir de moins de 2m de large.

6.3.3 Porcheries

Le module ci-dessous sert à estimer les grandes porcheries modernes, pourvues d'équipements permettant un travail rationnel.

Module « Porcheries »		Valeur locative par unité			
		4	3	2	1
Accessibilité et éloignement					
Unité = place de porc à l'engrais (PPE)	PPE par place de bétail	fr.	fr.	fr.	fr.
<i>Porcherie d'élevage</i>					
Porcherie de mise bas : truies avec porcelets	3,24	143.35	121.85	100.35	86.00
Box à verrats	1,47	27.35	23.25	19.15	16.40
Truies gestantes, truies d'élevage non allaitantes	1,53	89.05	75.70	62.35	53.45
Places pour la remonte (jusqu'à 6 mois)	1,00	39.40	33.50	27.60	23.65
Porcelets sevrés : gorets jusqu'à 25 kg	0,35	56.45	48.00	39.50	33.85
<i>Porcherie d'engraissement</i>					
Porcs à l'engrais jusqu'à 110 kg	1,00	37.85	32.15	26.50	22.70
<i>Suppléments</i>					
Stalles à plusieurs aires avec litière paillée		3.10	2.65	2.15	1.85
Courette en dur et écoulement vers la fosse à purin		2.40	2.05	1.70	1.45
Affouragement					
	partiellement automatisé	1.90	1.60	1.35	1.15
	entièrement automatisé	3.70	3.15	2.60	2.20

Principes d'évaluation :

- La norme « porcherie » inclut :
 - a. le système automatique d'évacuation des déjections,
 - b. l'installation de ventilation, lorsqu'elle est nécessaire,
 - c. l'aire de stockage la paille,
 - d. l'aire de stockage des aliments concentrés.
- Par affouragement partiellement automatisé, on entend, par exemple, la distribution automatique de bouillie par tuyaux. Par affouragement totalement automatisé, on entend les systèmes d'alimentation sur demande ou l'alimentation gérée par ordinateur.
- Toutes les places disponibles doivent être estimées selon le chapitre 6.1, sans tenir compte des rotations.
- La conversion des places de bétail en places de porcs à l'engrais (PPE) se fait sur la base des facteurs mentionnés ci-dessus. Pour l'estimation des places d'engraissement, on tient compte des facteurs de fin d'engraissement.

- Pour les porcheries anciennes, non conformes à l'état actuel de la technique, la durée d'utilisation restante et le taux de capitalisation doivent être choisis en conséquence.

Critères pour l'utilisation du facteur de correction (max. -10 %) :

- pas de système automatique d'évacuation des déjections,
- circulation des animaux malaisée,
- absence de zone d'hygiène (vestiaire, douche ou sas),
- absence d'aire de stockage des fourrages ou place insuffisante,
- absence de dispositif de déchargement,
- absence de locaux annexes qui ne sont pas estimés séparément, p. ex. pas de bureau, pas de sas anti-saleté.

6.3.4 Poulailiers

Le module ci-dessous sert à estimer les grands poulailiers modernes, pourvus d'équipements permettant un travail rationnel. Les poulailiers utilisés pour une production différente de celles prévues ci-dessous doivent être estimés en fonction de leur surface, selon le module correspondant le mieux et compte tenu du nombre de places.

Module « Poulailiers »	Valeur locative par unité			
	4	3	2	1
Accessibilité et éloignement	fr.	fr.	fr.	fr.
<i>Volaile d'engraissement (élevage au sol)</i>				
Unité = m ² de surface du poulailier, jardin d'hiver non inclus				
Poulailier, y c. ventilation et chauffage	25.42	21.61	17.80	15.25
<i>Suppléments :</i>				
Jardin d'hiver	4.30	3.65	3.01	2.58
Récupération de la chaleur	1.80	1.53	1.26	1.08
<i>Poules pondeuses (élevage au sol avec fosse à déjections)</i>				
Unité = place de volaille				
Poulailier, y c. ventilation, nids et tapis à œufs				
Perchoir, fosse à déjections	2.30	1.96	1.61	1.38
<i>Suppléments :</i>				
Jardin d'hiver	0.38	0.32	0.27	0.23
<i>Poules pondeuses (élevage au sol avec volière)</i>				
Unité = place de volaille				
Poulailier, y c. ventilation, nids, tapis à œufs et tapis d'évacuation des déjections				
	3.69	3.13	2.58	2.21
<i>Suppléments :</i>				
Jardin d'hiver	0.62	0.53	0.43	0.37
<i>Élevage de pondeuses (volière)</i>				
Unité = place de volaille				
Poulailier, y c. ventilation, chauffage et évacuation des déjections				
	2.64	2.24	1.85	1.58
<i>Suppléments :</i>				
Jardin d'hiver	0.41	0.34	0.28	0.24

Principes d'évaluation :

- La norme « poulailier » comprend les abreuvoirs, l'éclairage et l'installation d'affouragement ; si nécessaires, également les tapis à œufs, les tapis d'évacuation

des déjections et les installations de ventilation et de chauffage en parfait état de marche.

- Les poulaillers utilisés pour l'engraissement de volaille sont estimés en fonction de la surface (m²) ; les poulaillers utilisés pour les poules pondeuses et pour l'élevage de poules pondeuses sont estimés selon le nombre de places de volaille.
- Les silos d'alimentation sont compris dans les normes pour les poulaillers.
- Les poulaillers mobiles sont estimés comme éléments d'inventaire, à moins qu'ils ne soient mentionnés au registre foncier comme accessoires.
- Les calibreuses à œufs (Farmpacker) sont estimées comme éléments d'inventaire.

Critères pour l'application du facteur de correction (max. -10 %) :

- pas de système automatique d'affouragement,
- pas d'entrepôt de stockage des fourrages (silo), ou capacité insuffisante,
- pas de local pour le calibrage, l'emballage et l'entreposage,
- gestion manuelle de la ventilation.

6.3.5 Stockage des fourrages et de la paille

La valeur locative des entrepôts de stockage de fourrages secs et de paille est estimée en fonction de la capacité disponible (suffisante – restreinte – insuffisante) et de la part d'ensilage dans la ration alimentaire. La capacité est réputée suffisante si elle permet de stocker également des réserves. Les normes sont valables uniquement pour les entrepôts de fourrages secs.

Les entrepôts de stockage de paille sont estimés en fonction du nombre d'UGB et du système d'évacuation des déjections.

Les silos pour l'ensilage sont estimés séparément selon les m³ ; les entrepôts pour céréales sont estimés selon la capacité, en tonnes.

Module « Stockage des fourrages »	Valeur locative par unité			
Accessibilité et éloignement	4	3	2	1
	fr.	fr.	fr.	fr.

Unité = UGB

Capacité pour le fourrage sec

s = suffisante, r = restreinte, i = insuffisante

Type d'alimentation :	s	r	i	s	r	i	s	r	i	s	r	i
sans ensilage	44	35	18	37	30	15	31	25	13	26	21	11
part d'ensilage < 50 %	33	26	13	28	22	11	23	18	9	20	16	8
part d'ensilage > 50 %	22	18	9	19	15	8	15	12	6	13	10	5

Suppléments :

Unité = UGB

Séchage en grange :

ventilation d'air froid	11.80	10.00	8.30	7.10
ventilation d'air chaud PV, collecteurs solaires, pompe à chaleur	18.70	15.90	13.10	11.20

Chargement et déchargement :

grue à bras pivotant	15.60	13.30	10.90	9.40
pont roulant avec griffe de reprise	6.60	5.60	4.60	4.00
souffleur, répartition manuelle	3.90	3.30	2.70	2.30
souffleur, répartition télescopique	7.80	6.60	5.50	4.70

Stockage de la paille

Unité = UGB et selon système d'évacuation des déjections

Stabulation entravée/stabulation libre à logettes	5.60	4.80	3.90	3.40
Matelas et système à litière profonde	22.50	19.10	15.80	13.50

Ensilage

Unité = m³

Silo sans fraise ou griffe de désilage	1.70	1.40	1.20	1.00
Supplément pour fraise ou griffe de désilage	1.00	0.90	0.70	0.60

Entrepôt de céréales

Unité = t	10.60	9.00	7.40	6.40
-----------	-------	------	------	------

Principes d'évaluation :

- Le supplément pour fraise ou griffe de désilage s'applique à la totalité du volume des silos pour lesquels le dispositif est utilisé. Lorsqu'un dispositif est utilisé en le déplaçant d'un silo à l'autre, le supplément s'applique donc à chaque silo.
- Les balles d'ensilage ne sont pas estimées comme entrepôt (en m³), mais elles doivent être prises en compte lors du calcul de la part d'ensilage dans la ration alimentaire, qui est un critère pour l'évaluation de la capacité de stockage de fourrages secs. La capacité de stockage de fourrages secs (« suffisante » = y.c. réserves – restreinte – insuffisante) est évaluée compte tenu des besoins en fourrage sec (100 % ; >50 % ; <50 %).
- Si moins de 70 % du fourrage sec stocké est du foin, l'estimation de la capacité de l'entrepôt de fourrages secs doit être ramenée de « suffisante » à « restreinte ».
- Les normes ci-dessus comprennent les aires de déchargement et les ponts de grange.
- Les aires d'entreposage de balles de silo sont estimées conformément au chapitre 5.

Critères pour l'application du facteur de correction (max. -10 %) :

- stockage de fourrage grossier et de paille en plus de trois lieux différents,
- déchargement malaisé (p. ex., place de déchargement surélevée ; pont de grange long et dangereux),
- distribution du fourrage malaisée (p. ex., transport de l'entrepôt à l'étable),
- conditions de sécurité insuffisantes (p. ex., échelles mobiles, absence de rampe).

6.3.6 Stockage des engrais de ferme

Module « Stockage des engrais de ferme »		Valeur locative par unité			
		4	3	2	1
Accessibilité et éloignement					
	Unité	fr.	fr.	fr.	fr.
Purin	m ³	3.30	2.80	2.30	2
Fumière	m ²	3.30	2.80	2.30	2
<i>Suppléments :</i>					
Brasseur à lisier fixe	m ³	0.35	0.30	0.25	0.20
Évacuateur à fumier : par élévateur, système à pression, système de taupe fixe	m ²	0.65	0.55	0.45	0.40

Critères pour l'application du facteur de correction (max. -10 %) :

- plusieurs petites fosses non reliées entre elles,
- emplacement inadéquat de la fosse et de la fumière (accessibilité, niveau, nuisances),
- prélèvement du purin et du fumier malaisé,
- sécurité du travail insuffisante,
- silos non couverts (pour diminuer les émissions d'azote).

6.3.7 Étables simples/ruchers

Module « Étables simples/ruchers »	Valeur locative par unité			
	4	3	2	1
Accessibilité et éloignement				
Unité = m²	fr.	fr.	fr.	fr.
Loges de pâturage simples, ouvertes sur plusieurs côtés, sol en dur	3.10	2.65	2.15	1.85
Loges de pâturage ouvertes sur un côté, sol en dur et système d'affouragement simple	4.20	3.55	2.95	2.50
Étables pratiquement fermées, dotées d'un système d'affouragement simples (différents échelons d'estivage, mayen, etc.)	5.25	4.45	3.70	3.15
Ruchers	5.25	4.45	3.70	3.15
Porcheries et poulaillers simples, loges fermées dotées de portes et de fenêtres, sol en dur, installation d'affouragement (crèche, râtelier, abreuvoir), éclairage, aire de stockage des fourrages et du purin.	7.30	6.20	5.10	4.40

Principes d'évaluation :

- Les normes ci-dessus servent à estimer des étables/bâtiments simples, tels que les abris pour les bovins de races robustes, les loges de pâturage utilisées en été, les porcheries simples et les cabanons à poules, ainsi que les ruchers.
- L'unité est la surface de plancher (m²) totale (tous les étages : surface d'étable, de fenil, etc.).
- Le cas échéant, l'entrepôt d'engrais de ferme est compris dans les normes ci-dessus.
- Les normes de valeur locative ci-dessus s'appliquent sans restriction. Aucune réduction n'est opérée sur la base de la durée d'utilisation du bâtiment (mayen).
- Les bâtiments utilisés durant une très courte période de l'année sont classés dans la catégorie directement inférieure.

7 Exploitations maraîchères

7.1 Champ d'application

Les normes qui suivent servent à estimer la valeur de rendement des parties de l'exploitation exclusivement ou majoritairement dédiées à la production maraîchère. Elles concernent les types d'exploitation suivants :

- a) les exploitations agricoles avec cultures de légumes en plein champ,
- b) les exploitations maraîchères avec cultures en plein champ et/ou sous serre,
- c) les exploitations horticoles mixtes avec prédominance de la culture maraîchère.

Les bâtiments et équipements fixes destinés à l'entreposage et à la commercialisation des produits cultivés pour l'essentiel sur l'exploitation font également partie de l'exploitation.

Lorsque l'exploitation comprend également des activités non agricoles, celles-ci doivent être estimées conformément au chapitre 1.3.4.

Les habitations sont estimées conformément aux directives du chapitre 4. Les caves, remises et garages, ainsi que les autres bâtiments d'exploitation qui ne sont pas spécifiquement liés à la production maraîchère sont estimés selon les normes du chapitre 5.

La délimitation par rapport aux exploitations horticoles, estimées selon des normes spécifiques, est expliquée au début du chapitre 9.

7.2 Facteur « Potentiel d'écoulement » pour l'estimation des bâtiments et des installations spécifiques à la culture maraîchère

Le potentiel d'écoulement est un facteur pris en compte dans l'estimation des bâtiments et des installations spécifiques à la culture maraîchère (chapitre 7.4). Il est défini comme suit :

Bon potentiel d'écoulement

L'exploitation a de bonnes possibilités d'écouler ses produits directement à des enseignes de la grande distribution, des marchés de gros, des coopératives, des détaillants, des entreprises de restauration collective, ou sur des marchés hebdomadaires, etc.

Potentiel d'écoulement moyen

Les possibilités d'écoulement se situent entre celles qui définissent un bon potentiel et celles qui définissent un mauvais potentiel.

Mauvais potentiel d'écoulement

L'exploitation n'a pas ou peu de possibilités d'écouler directement ses produits.

7.3 Sols de cultures maraîchères en plein champ

7.3.1 Terres agricoles

Les surfaces de cultures en plein champ, sur des sols formés naturellement et sans améliorations particulières, sont estimées selon les normes applicables à l'estimation de la valeur de rendement des terres agricoles (chapitre 3).

7.3.2 Mesures augmentant la valeur des terres agricoles

Les mesures qui augmentent la valeur des terres agricoles et qui doivent être estimées en tant que telles sont les équipements particuliers du terrain et les possibilités d'irrigation.

Les suppléments à la valeur de rendement correspondants s'appliquent au cas par cas, comme suit :

a) Équipement particulier

Lorsque des investissements ont été effectués pour des équipements qui ne sont pas pris en considération dans les normes ci-après (p. ex. raccordements au réseau électrique et/ou téléphonique, pose de conduites de vapeur), il convient d'appliquer les directives prévues pour l'estimation des éléments particuliers de l'exploitation agricole (chapitre 1.3.2).

b) Possibilités d'irrigation

L'aptitude d'un terrain à la culture maraîchère est largement déterminée par la possibilité de l'irriguer. Des suppléments ne sont justifiés que si la situation du terrain permet de profiter des avantages de l'irrigation. Les équipements d'irrigation mobiles sont estimés comme les éléments de l'inventaire.

Suppléments à la valeur de rendement du sol

Quantité, qualité, amenée et distribution de l'eau	Description	Supplément
Pas ou peu de restrictions	Toutes les cultures peuvent être cultivées durant tout l'été.	60 – 80 %
Avec restrictions	Les cultures gourmandes en eau ne peuvent être pas cultivées durant les mois d'été.	20 – 60 %

Critères influençant le supplément :

- Restrictions liées à la quantité d'eau disponible.
- Restrictions liées à la qualité de l'eau.
- L'irrigation nocturne est impossible en raison du bruit (proximité d'une zone d'habitation) et de l'absence de raccordement pour une pompe électrique.
- La gestion de l'irrigation à distance est difficile, voire impossible, en raison de la topographie.
- La parcelle est insuffisamment ou pas équipée de tuyaux d'irrigation enterrés.

7.4 Serres

La valeur locative d'une serre se calcule en fonction de la surface totale qu'elle couvre (emprise au sol), y c. les surfaces de cheminements entre les cultures, mais non compris celles occupées par l'installation de chauffage, la citerne à mazout et le bassin d'eau.

Les éléments suivants de la serre sont compris dans les normes de la valeur locative et ne doivent par conséquent pas être estimés en sus :

- le terrain bâti (emprise au sol de la serre, voies d'accès, dépôts et dégagement normal) dans la mesure où son utilisation pour des cultures en plein champ est exclue ;
- tous les éléments de l'installation de chauffage, citerne à mazout incluse ;
- l'installation pour la fertilisation
- le bassin d'eau.

7.4.1 Emplacement des serres

Favorable : - accès facile
 - voies d'accès avec revêtement en dur

Défavorable : - accès difficile
 - voies d'accès sans revêtement en dur
 - effets défavorables dus à d'autres bâtiments (p. ex., ombre)

7.4.2 Type de construction, aménagements et équipements des serres

Très adéquat

		Serres en verre	Serres en matière synthétique et en plastique (multichapelle)	Tunnels en plastique
Construction		Stable, matériau solide, construction étanche et résistante, inclinaison suffisante du toit, charge de la neige min. 50 kg/m ² ; charge du vent min. 25 kg/m ² , bonne luminosité et peu d'éléments entravant l'activité (éléments porteurs, tuyaux de chauffage, crémaillères, etc.)		
Fondations, ancrage		Fondations en béton solides, résistantes au gel		Bon ancrage au sol
Parois latérales		Min. 4,5 m de haut	Min. 4 m de haut	Utilisation des machines possibles jusqu'aux bords des parois
		Pose verticale		
Facès pignon		Ouverture possible en cours d'exploitation		
Hauteur et largeur des portes		Minimum 3,5 m en hauteur et en largeur		
Couverture (toit)		Plaques de polycarbonate / vitrage spécial sans mastic	Plastique double, év. film « Clean »	Plastique simple, facilement remplaçable (min. 0,15 mm)
Couverture (facès latérales et pignon)		Plaques de polycarbonate ou double vitrage	Plastique double ou plaques de polycarbonate	
Superficie totale ou par chapelle		Minimum 2 500 m ²		Minimum 1 000 m ² , avec de bonnes conditions pour l'utilisation des machines
Largeur des chapelles		Minimum 8 m	Minimum 8 m	
Gestion du climat	X	Entièrement climatisé, pilotage par ordinateur (ventilation, chauffage, écran thermique)		
Système d'irrigation	X	Automatique, avec répartiteur d'engrais		
Électricité	X	Disponible		
Installations de transport des récoltes	X	Disponible		
Serre chauffée : installation de chauffage	X	Chauffage à eau chaude ou à air chaud avec bonne régulation, répartition d'air chaud par tuyaux, y c. chauffage au sol pour les légumes-fruits		
Sources d'énergie		Sources d'énergie alternatives possibles		

		Serres en verre	Serres en matière synthétique et en plastique (multichapelle)	Tunnels en plastique
Capacité calorifique minimale (ΔT)	X	30°C	30°C	15°C
Groupe électrogène de secours	X	Disponible		
Bassin de captage d'eau de pluie		Disponible		
Écran thermique	X	Disponible		
Écran parasol		Disponible		
Enrichissement au CO ₂	X	Disponible		
Aération		Possibilités suffisantes, y c. aération par le faîte		Possibilités suffisantes
Sécurité		Voies et portes d'évacuation installées		

Les serres qui remplissent toutes les conditions marquées par une croix (X) sont classées dans la catégorie « très adéquat » ; dans le cas contraire, elles sont classées sous « adéquat ».

Adéquat

Serres dotée d'un équipement moyen, entre celui des serres de catégories « très adéquat » et « peu adéquat ».

Peu adéquat

	Serres en verre	Serres en matière synthétique et en plastique (multi-chapelle)	Tunnels en plastique
Construction	Peu stable ou partiellement en bois, inclinaison trop faible du toit, luminosité insuffisante et nombreux éléments entravant l'activité (éléments porteurs, tuyaux de chauffage, crémaillères, etc.)		
Fondations, ancrage	Fondations insuffisantes		Mauvais ancrage au sol
Portes	Hauteur et largeur insuffisantes pour le passage des machines usuelles		
Couverture	Vitrage à mastic	Plaques ou plastique difficilement remplaçables	
Superficie totale ou par chapelle	Moins de 500 m ²		
Largeur des chapelles	Moins de 6 m		Si < 6 m, estimation comme élément de l'inventaire
Irrigation	Inexistante		
Chauffage	Chauffage à eau chaude ou à air chaud avec une régulation insuffisante, distribution de l'air chaud sans tuyaux		
Sources d'énergie	Aucune source d'énergie alternative		
Capacité calorifique minimale (ΔT)	Moins de 10°C		Moins de 8°C

7.4.3 Valeurs locatives

Type de serre	Potentiel d'écoulement (Chap. 7.2)	Durée totale d'utilisation	Emplacement (7.4.1) et type de construction (7.4.2)		
			Défavorable, peu pratiques	Moyen, pratiques	Favorable, très pratiques
Serres en verre		Années	fr./m ²	fr./m ²	fr./m ²
Chauffage à eau chaude	Bon	30	6.40	9.50	12.70
	Moyen	30	5.80	8.70	11.60
	Mauvais	30	5.20	7.80	10.40
Chauffage à air chaud	Bon	30	5.70	8.60	11.40
	Moyen	30	5.20	7.80	10.40
	Mauvais	30	4.70	7.00	9.30
Serres en matières synthétiques ou en plastique					
Chauffage à air chaud	Bon	20	5.00	7.50	10.00
	Moyen	20	4.60	6.80	9.10
	Mauvais	20	4.10	6.10	8.20
Tunnels en plastique *					
Chauffage à air chaud	Bon	15	3.30	4.90	6.60
	Moyen	15	3.00	4.50	6.00
	Mauvais	15	2.70	4.00	5.40
Sans chauffage	Bon	15	2.60	3.90	5.20
	Moyen	15	2.30	3.50	4.70
	Mauvais	15	2.10	3.20	4.20

* Les tunnels en plastique particulièrement légers et d'une largeur inférieure à 6 m sont estimés comme éléments de l'inventaire.

Les serres en verre sans chauffage sont estimées comme les tunnels en plastique sans chauffage, avec une durée d'utilisation totale correspondant aux serres en verre (30 ans).

Les serres en plastique sans chauffage sont estimées comme les tunnels en plastique, avec une durée d'utilisation totale correspondant aux serres en plastique (20 ans).

8 Exploitations arboricoles et cultures de petits fruits

8.1 Généralités

Les normes qui suivent servent à estimer les vergers et les cultures de petits fruits, ainsi que les infrastructures afférentes.

Le sol est estimé selon les normes indiquées au chapitre 3.

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 sont pris en compte cumulativement en fonction de leurs valeurs locatives capitalisées (cf. chapitre 8.7).

Les habitations sont estimées selon les normes indiquées au chapitre 4.

Les remises, les garages, les ateliers, les locaux destinés à la main-d'œuvre non familiale et autres bâtiments d'exploitation, tels que les locaux de stockage, de transformation et de vente utilisés essentiellement pour la propre production sont estimés selon les normes indiquées au chapitre 5.

8.2 Potentiel d'écoulement

Le critère «potentiel d'écoulement» sert à évaluer les vergers en pleine production (chapitre 8.4.2).

8.3 Sol

Le sol est estimé selon les normes indiquées au chapitre 3. Le critère «accessibilité et éloignement» est évalué conformément au chapitre 2.

8.4 Arboriculture fruitière

La méthode d'évaluation présentée ci-après sert à estimer les surfaces d'arboriculture fruitière intensive (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 (cf. chapitre 8.7).

Phases de croissance et de pleine production des cultures fruitières

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				
3 000 et plus	1.-3.	4.-8.	9.-12.	13.-16.
2 000- 2 999	1.-3.	4.-8.	9.-13.	14.-17.
1 600-1 999	1.-3.	4.-8.	9.-13.	14.-18.
1 000- 1 599	1.-4.	5.-9.	10.-14.	15.-29.
Poires de table				
3 000 et plus	1.-3.	4.-8.	9.-12.	13.-16.
2 000-2 999	1.-3.	4.-8.	9.-13.	14.-19.
1 600-1 999	1.-3.	4.-8.	9.-13.	14.-20.
1 000-1 599	1.-4.	5.-9.	10.-14.	15.-24.
800-999	1.-4.	5.-11.	12.-16.	17.-24.
Fruits à cidre				
5 000 et plus	1.-3.	4.-7.	8.-11.	12.-16.
1 000-4 999	1.-4.	5.-9.	10.-15.	16.-20.
800-999	1.-4.	5.-9.	10.-15.	16.-20.
Cerises				
1 200 et plus	1.-3.	4.-7.	8.-11.	12.-16.
1 000-1 199	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				
1 200 et plus	1.-4.	5.-7.	8.-11.	12.-15.
900-1 199	1.-5.	6.-9.	10.-14.	15.-18.
600-899	1.-5.	6.-10.	11.-15.	16.-20.
Abricots, nouvelles variétés				
1 200 et plus	1.-3.	4.-10.	11.-15.	16.-20.
900-1 199	1.-4.	5.-15.	16.-25.	26.-30.
600-899	1.-6.	7.-18.	19.-30.	31.-40.
Abricots, Luizet				
400	1.-6.	7.-18.	19.-30.	31.-50.

Les phases de croissance et de pleine production peuvent diverger des indications ci-dessus en fonction de l'espèce et de la variété de fruits, du porte-greffe, de la qualité des soins, de l'état de santé du verger, etc.

Dans certains cas, la valeur de rendement des cultures fruitières arboricoles peut être estimée en fonction de la durée d'utilité résiduelle. Exemple: un verger de grande densité et d'âge indéterminé, dont la durée d'utilité résiduelle est estimée à 5 ans sera attribué au 2^e tiers de la phase de pleine production.

Les nouvelles cultures, telles que les noisettes, les noix ou les truffes, sont estimées conformément aux normes indiquées au chapitre 1.3.3.

8.4.1 Jeunes plantations

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 au chapitre 8.4.2.4).

8.4.2 Vergers en production

8.4.2.1 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:

$$\frac{\text{Nombre des points} \times \text{norme de base}}{40} = \text{valeur de rendement par ha}$$

8.4.2.2 Barème de points

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

Climat et situation

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.

		Points
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

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

Capacité de rendement (soins et santé)

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.

	Points
très bonne	10–12
bonne	6–9
satisfaisante	2–4
insatisfaisante	0–1

Combinaison des facteurs variété, porte-greffe, conduite et distance de plantation

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.

	Points
très bonne	7–8
bonne	4–6
satisfaisante	1–3
insatisfaisante	0

Impression générale, possibilités de rationalisation et de mécanisation

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.

		Points
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

8.4.2.3 Classification selon la capacité de rendement

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»).

- Catégorie A: - culture homogène très bien entretenue et en très bon état sanitaire, dans le 1^{er} 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 2^e tiers de la phase de pleine production
- culture dans le 1^{er} 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 3^e tiers de la phase de pleine production
- culture dans le 2^e 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 1^{er} 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
- culture en la phase finale de production
- plantation avec arbres devant être arrachés

Pour les cultures qui se situent entre deux catégories, on prendra pour valeur la moyenne de celles-ci.

8.4.2.4 Valeurs de base des cultures fruitières en phase de pleine production, sol non inclus

Espèce / mode de conduite	Catégorie				
	A	B	C	D	E
	fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha
Pommes de table					
Nombre d'arbres/ha					
- 3 000 et plus	37 000	24 000	12 000	6 000	0
- 2 000-2 999	29 000	19 000	10 000	5 000	0
- 1 600-1 999	24 000	16 000	8 000	4 000	0
- 1 000-1 599	18 000	12 000	6 000	3 000	0
Poires de table					
- 3 000 et plus	40 000	26 000	13 000	7 000	0
- 2 000-2 999	32 000	21 000	11 000	6 000	0
- 1 600-1 999	28 000	18 000	9 000	5 000	0
- 1 000-1 599	23 000	15 000	8 000	4 000	0
- 800-999	20 000	13 000	7 000	3 000	0
Fruits à cidre					
- 5 000 et plus	23 000	15 000	8 000	4 000	0
- 1 000-4 999	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					
- 1 200 et plus	42 000	28 000	14 000	7 000	0
- 900-1 199	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

8.5 Arbres hautes-tiges en verger ou en lignes

8.5.1 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.

8.5.2 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).

8.5.3 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.

Valeur de rendement d'arbres hautes-tiges en phase de pleine production, sol non inclus

Rendement	Espèce
État d'entretien	
Situation	Pommes, poires, cerises, pruneaux
par arbre	abricots, noyers
	fr. / arbre
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 (cf. chapitre 8.4.2.2) 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.

8.6 Cultures d'arbustes à petits fruits

8.6.1 Généralités

On entend par cultures d'arbustes à petits fruits les cultures pluriannuelles de baies sur arbrisseaux ligneux. Les cultures annuelles ou bisannuelles de fraises ou de fromboise ne sont pas prises en compte dans la valeur de rendement.

Les éléments d'infrastructure sont pris en compte cumulativement en fonction de leurs valeurs locatives capitalisées (cf. chapitre 8.7).

Les cultures de baies exigent des sites dégagés et ensoleillés. Les terrains régulièrement exposés au gel printanier ne conviennent pas. La culture de baies n'est rentable que sur des terres de qualité, abritées du gel, et avec des variétés qui répondent à la demande du commerce. La garantie d'écoulement est également une condition primordiale.

Les cultures destinées à l'autoapprovisionnement et celles qui ne dépassent pas 1 000 m² ne sont pas estimées. De même, les cultures de baies à l'essai ou provisoires ne sont pas prises en compte ou, le cas échéant, seulement en appliquant des normes fortement réduites. Les indications qui suivent se rapportent par conséquent à des cultures de petits fruits pluriannuelles, d'une certaine taille et bénéficiant de conditions de production appropriées.

8.6.2 Sol

La valeur du sol n'est pas comprise dans les normes; le sol est estimé conformément aux indications du chapitre 8.3 ou selon le chapitre 3.

8.6.3 Rendement et durée de production

Entrée en production, durée de la phase de production et rendement de diverses cultures de petits fruits

Espèce	Entrée dans la phase de production Année	Durée de la phase de production Années	Rendement (pleine production)		
			modéré kg/ha	bon kg/ha	très bon kg/ha
Framboises	2.	5.	10 000	15 000	20 000
Mûres	2.	8.	12 000	18 000	24 000
Groseilles	3.	8.	7 000	11 000	15 000
Groseilles à maquereau	3.	6.	7 000	11 000	15 000
Myrtilles	5.	15.	6 000	9 000	12 000
Aronia	3.	12.	3 000	5 000	7 000
Mini kiwi	4.	10.	4 000	6 000	8 000

8.6.4 Valeur de rendement

L'état de la culture est un facteur essentiel pour sa rentabilité économique, et par conséquent un critère important pour l'estimation de la valeur de rendement. Il est évalué selon les catégories suivantes:

- Catégorie A culture de baies en bon état sanitaire, potentiel de rendement et sécurité de production élevés, taille de parcelle favorable
- Catégorie B culture de baies en bon état sanitaire, potentiel de rendement élevé, taille de parcelle favorable
- Catégorie C culture de baies bien entretenue et bénéficiant d'une croissance optimale dans la phase de pleine production
- Catégorie D culture de baies ou culture de baies de transformation* bien entretenue, en phase de déclin de rendement, ou jeune culture de baies avec lacunes de plantation ou symptômes de maladies
- Catégorie E culture de baies ou culture de baies de transformation* âgée, malade ou mal entretenue
nombreuses lacunes de plantation et arbrisseaux à arracher

* Baies de transformation = baies destinées à être transformées en pulpe, jus, poudre ou autre, pour l'industrie alimentaire, la restauration ou pour l'utilisation ultérieure par l'exploitation agricole.

Les valeurs de rendement figurant dans le tableau ci-dessous se rapportent à des cultures de petits fruits en phase de pleine production. Les valeurs des catégories A et B ne sont attribuées qu'aux cultures bien ou très bien entretenues et bénéficiant de conditions climatiques optimales.

Valeur de rendement des cultures de petits fruits (tuteurs inclus, sol non inclus)

Espèce	Cat. A fr./ha	Cat. B fr./ha	Cat. C fr./ha	Cat. D fr./ha	Cat. E fr./ha
Framboises	35 000	18 000	9 000	5 000	0
Mûres	25 000	13 000	7 000	4 000	0
Groseilles	25 000	13 000	7 000	4 000	0
Groseilles à maquereau	25 000	13 000	7 000	4 000	0
Myrtilles	60 000	30 000	15 000	8 000	0
Mini kiwi	15 000	8 000	4 000	2 000	0
Aronia	5 000	3 000	2 000	1 000	0

- Déductions
- jusqu'à 30 % pour les cultures de petits fruits ne bénéficiant pas de conditions de production favorables (climat, sol, etc.) et/ou avec un potentiel d'écoulement médiocre
 - de 10 % (2 ans avant la phase de pleine production), de 20 % (3 ans avant la phase de pleine production) et jusqu'à 30 % (4 ans ou plus avant la phase de pleine production) pour les jeunes cultures (= cultures qui n'ont pas encore atteint la phase de pleine production)

8.7 Valeurs locatives de l'infrastructure de base

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
Bâche anti-pluie p. arbustes à petits fruits	0.47	0.35	0.23
Tunnel p. arbustes à petits fruits	0.70	0.53	0.35

Exemple de calcul: installation de filet anti-grêle sur 1 ha (Cf. chapitre 13)

	Norme	fr./ha
Valeur locative à l'état neuf	16 ct./m ²	1 600
Taux de capitalisation:	17,8 %	
- Coûts d'entretien: élevés		
- État: bon		
- Adéquation: très adéquat		
- Année de l'installation 2008		
- Année de l'estimation: 2018		
- Durée d'utilité résiduelle: 10 ans		
Facteur adéquation	1,0	
Valeur de rendement 2018		8 989

9 Exploitations horticoles

9.1. Généralités

Lorsque les estimateurs décident du mode d'évaluation de l'entreprise (exploitation agricole ou commerciale), ils doivent être conscients des conséquences de cette décision pour l'avenir de l'exploitation.

Les principes généraux de l'estimation de la valeur de rendement agricole décrits au chapitre 1 du présent guide sont applicables.

Chaque élément de l'exploitation (serres, habitations, cultures en plein champ, etc.) est évalué de manière spécifique, selon les normes correspondantes (méthode d'estimation individuelle). Le calcul de la valeur de rendement de l'ensemble résulte de l'addition des valeurs de chaque élément.

Le sol est estimé conformément au chapitre 3. Cela vaut en particulier pour les surfaces nues servant au dépôt de containers, pour les surfaces d'entreprises horticoles et pour les pépinières, indépendamment du fait qu'elles soient occupées par des plantes ou non. Les surfaces en plein champ jusqu'à 5000 m² environ peuvent être estimées selon une méthode simplifiée (cf. chapitre 9.5.2). Les surfaces construites et les surfaces revêtues en dur ne sont pas considérées comme surfaces agricoles utiles. Ces surfaces doivent être exclues de l'estimation; elles sont comprises dans la valeur de rendement des bâtiments ou des revêtements en dur.

Les installations mécaniques fixes sont assimilées aux bâtiments et considérées comme faisant partie intégrante du bien-fonds. Elles sont par conséquent comprises dans la valeur de rendement. Lorsque les normes de la valeur locative de certaines constructions ou installations ne sont pas disponibles, on appliquera les directives du chapitre 1.3.2.

Les installations mobiles et les plantes destinées à la vente, y compris les sapins de Noël, sont considérées comme éléments de l'inventaire.

9.2. Champ d'application

Depuis le 1^{er} janvier 1994, les pépinières et les exploitations horticoles sont régies par la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR). Cela signifie notamment que l'administration traite ces exploitations de la même manière que les exploitations agricoles traditionnelles. Les réglementations relatives à l'attribution du domaine, au droit de préemption et à la limite de la charge d'endettement s'appliquent donc aussi à ces exploitations.

Les exploitations maraîchères, arboricoles, de baies et les exploitations mixtes avec une production horticole inférieure à 50 % de la production totale sont estimées selon les normes des chapitres correspondants. L'habitation qui fait partie de ces exploitations est estimée conformément au chapitre 4. Pour les exploitations dont la production est à plus de 50 % horticole, il convient de capitaliser le loyer de réalisable à long terme l'habitation.

Les deux paragraphes qui suivent figurent ici à titre informatif. En cas de doute, il convient de solliciter l'avis de l'autorité compétente pour l'attribution des autorisations.

Zones horticoles / zones agricoles spéciales

La définition des zones horticoles varie selon les cantons. Cette définition seule n'indique toutefois pas de manière sûre si un objet doit être estimé sur la base des normes agricoles ou non. Ces zones peuvent servir à plusieurs fins et être régies par différentes normes juridiques.

Depuis le 1^{er} janvier 2004, le champ d'application de la LDFR est explicitement limité aux biens-fonds situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de l'art. 15 de la loi sur l'aménagement du territoire (art. 2, al. 1, let. a, LDFR). Les constructions et les installations destinées à la production horticole situées en zone agricole sont ainsi soumises à la LDFR, y compris lorsqu'elles servent au développement interne de l'exploitation ou qu'elles dépassent le cadre de ce qui peut être admis au titre de développement interne (art. 16a, al. 1, 2 et 3 LAT). Les constructions et installations qui dépassent le cadre de ce qui peut être admis au titre de développement interne sont déclarées conformes à l'affectation de la zone et autorisées lorsqu'elles sont implantées dans zone que le canton a désignée à cet effet moyennant une procédure de planification (art. 16a, al. 3, LAT). Ces zones sont désignées comme «zones agricoles spéciales».

Du point de vue de l'application de la LDFR, les zones horticoles peuvent être classées en trois catégories comme suit:

1. **Zones horticoles dans la zone agricole (zones agricoles spéciales destinées à la production horticole, art. 16a, al. 3, LDFR).** La disposition correspondante a principalement pour but d'éviter que des serres et autres constructions nécessaires à l'exploitation puissent être installées partout dans la commune. Ceci représente une restriction pour l'exploitation horticole. Du point de vue de la législation sur l'aménagement du territoire, les exploitations sises dans ces zones peuvent être

entièrement estimées selon la valeur de rendement agricole. Les biens-fonds sont soumis à la LDFR.

2. **Zones horticoles définies en tant que zones spéciales pour serres et constructions similaires, sur lesquelles seules les constructions destinées à la production horticole sont autorisées (zones spéciales hors zone à bâtir, destinées à la production horticole, art. 18 LAT).** Lorsque la zone spéciale se réduit effectivement aux constructions destinées à la production horticole, les biens-fonds doivent être considérés comme des terrains agricoles. De telles zones spéciales sont plutôt rares. Les biens-fonds sont soumis à la LDFR.
3. **Zones horticoles dans la zone à bâtir (zones spéciales dans la zone agricole ou la zone artisanale, art. 15 LAG).** Ce type de zone a été créé pour régler des questions de droit de voisinage. D'autres constructions que celles destinées à la production horticole y sont autorisées (bâtiments industriels et artisanaux, entrepôts, voire habitations). Dans ces zones, les exploitations horticoles sont protégées d'exigences démesurées invoquées en vertu du droit de la construction ou du droit du voisinage, mais les biens-fonds ne sont pas soumis à la LDFR.

Problématique liée à la zone à bâtir

Exploitations horticoles intégralement situées en zone à bâtir

Les entreprises dont la superficie est intégralement située dans une zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT ne sont pas évaluées selon les normes du présent guide d'estimation. Cela vaut pour tous les éléments de l'exploitation (bâtiments, terrains, équipements, etc.).

Exploitations horticoles partiellement situées en zone à bâtir

Les exploitations dont la plus grande partie de la superficie est située en dehors d'une zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT (et par conséquent située dans la zone agricole au sens de l'art. 16 LAT ou dans une zone spéciale au sens de l'art. 18 LAT) sont estimées à la valeur de rendement agricole. Est réservée, l'estimation selon d'autres normes des terrains à bâtir ne comportant aucun bâtiment nécessaire à l'exploitation.

Lorsque seuls les bâtiments sont situés dans une zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT - tandis que les surfaces de production sont en zone agricole, cas de figure fréquent pour les pépinières - l'ensemble est estimé selon les normes agricoles. Cette règle correspond à celle appliquée lorsque des cas semblables se présentent lors de l'estimation d'exploitations agricoles «normales» et elle est en vigueur dans la pratique juridique (art. 2, al. 2, LDFR).

Les bâtiments nécessaires à l'exploitation qui sont situés dans une zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT ne peuvent être estimés selon les normes agricoles que pour autant qu'il n'y ait pas une disproportion flagrante entre la valeur des bâtiments et la valeur du terrain. La disproportion est réputée flagrante lorsque la valeur du terrain est subs-

tantieusement plus élevée que la valeur des constructions qui s'y trouvent; ou, en d'autres termes, lorsque la vente d'une partie du bien-fonds permet d'ériger des installations de remplacement plus adaptées hors de la zone à bâtir. Cette règle n'est applicable qu'à condition qu'une autorisation de construire hors de la zone à bâtir puisse être obtenue pour les installations de remplacement.

Cas spéciaux

Lorsqu'une unité d'exploitation comprend une partie productive et une partie commerciale (p. ex. dépôt d'un jardinier paysagiste), seule la partie productive est estimée sur la base du présent guide d'estimation.

Les normes agricoles ne s'appliquent pas aux parcelles d'une entreprise au sens de la LDFR, qui se situent dans une zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT et comportent des constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation. Lorsque de telles parcelles ont un usage mixte, une estimation distincte selon l'usage peut être envisagée.

9.2.1. Définitions en lien avec l'horticulture productive

Horticulture productive:

Sont considérées comme exploitations horticoles productives, les exploitations qui génèrent plus de 50 % de leur revenu par la production ou par des prestations de travail liées à la production ainsi qu'à la transformation et à la commercialisation de la propre production.

Une exploitation horticole est estimée selon les dispositions du présent guide lorsque:

1. > 50 % de son revenu est généré par la production horticole, ou > 50 % des prestations de travail sont liées à la production, à la transformation et à la commercialisation des propres produits, et
2. que la plus grande partie de ses surfaces est située en dehors de la zone à bâtir.

La «propre production» est définie comme suit:

S'agissant de plantes en pot et fleurs coupées

Sont réputées de «propre production», les plantes qui ont passé dans l'exploitation au moins quatre semaines de culture ainsi qu'au minimum la moitié de la durée de culture des boutures, des bulbes ou des jeunes pousses. Les plantes gardées moins longtemps dans l'exploitation sont considérées comme «marchandise».

S'agissant de pépinières

Les cultures élevées (production en plein champ) ou empotées (production en conteneurs ou en arbustes) dans l'exploitation sont considérées comme propre production.

-
- «Élevées» signifie que les marchandises restent au minimum durant une période de production dans l'exploitation.
 - «Empotées» signifie que les marchandises restent dans l'exploitation jusqu'à la production de racines.

Exemples d'entreprises horticoles productives

Sont réputées entreprises horticoles productives, les exploitations dans lesquelles les plantes sont *multipliées de manière générative ou végétative*, ou *plantées et cultivées*:

- exploitations de fleurs en pot,
- exploitations de fleurs coupées,
- pépinières,
- exploitations d'arbustes et d'arbrisseaux,
- exploitations de plantes aromatiques et médicinales,
- exploitations de production hors-sol,
- combinaisons de types d'exploitation ci-dessus.

Exemples d'entreprises horticoles non productives

Sont considérées comme entreprises horticoles non productives, les entreprises de transformation, de commercialisation et de prestation de services sans propre production telles que:

- magasins de fleurs / entreprise de vente au consommateur final,
- centres de jardinage,
- entreprises de jardinage et paysagistes,
- bourses de fleurs et de plantes,
- entreprises de vente en gros,
- parts non productives des entreprises:
 - de jardinage de cimetières
 - de jardinage communal
 - de jardinage de pensions et d'hôtels.

9.3. Potentiel d'écoulement, regroupement parcellaire et desserte

Les conditions d'accès sont prises en compte pour l'estimation de chaque élément de l'exploitation (serres, bâtiments, etc.), de même que les équipements spéciaux, les installations fixes et les surfaces revêtues en dur, à l'exclusion des logements et du terrain.

Le potentiel d'écoulement et les conditions de déplacement/transport internes sont estimés en fonction des possibilités de vente ainsi que de l'infrastructure et de la desserte de l'exploitation.

Bon:	perception univoque de l'infrastructure de l'exploitation, accès facile, places de parc suffisantes, bonnes dessertes, structure d'exploitation rationnelle, conditions d'écoulement excellentes, voire garanties, installations bien entretenues, concept architectural clair, emplacement topographique favorable, bien-fonds regroupé.	+10 %
Mauvais:	concept de construction déficient, infrastructure insuffisante, difficile d'accès, absence de places de parc, structure d'exploitation peu rationnelle, conditions d'écoulement défavorables, installations mal entretenues, surfaces en pente.	-10 %

Les conditions d'accessibilité aux habitations ne doivent pas être prises en compte, elles sont comprises dans la valeur locative. Des suppléments ou déductions pour les conditions d'accessibilité ne sont pas nécessaires.

9.4. Habitations

L'ensemble de la surface habitable d'une exploitation horticole est estimée selon les mêmes principes que la surface de logement autre que le logement de l'exploitant disponible dans une exploitation agricole (cf. chapitre 4.6).

L'estimation se fonde sur les loyers réalisables à long terme, charges non comprises (chauffage, eau chaude, conciergerie, etc.).

Les logements pour le propre usage sont estimés en fonction du loyer réalisable à long terme dans la région considérée. Des informations concernant le niveau des loyers usuels dans la région peuvent être obtenues auprès de l'administration communale ou de régies, ou consultées sur des plateformes de location immobilière. Les valeurs ainsi obtenues doivent cependant être corrigées en fonction de la situation, des nuisances de bruit et d'odeurs, ainsi que de la qualité de la construction.

En ce qui concerne les logements loués, l'évaluation du loyer réalisable à long terme se fonde principalement sur le loyer effectif. Le loyer est fixé en fonction de l'emplacement de l'exploitation (p. ex. éloignement par rapport au village) et de la situation au sein de celle-ci (nuisances). Les loyers manifestement trop élevés doivent être ramenés au niveau usuel dans la région, de même que les loyers réduits pour des raisons personnelles.

Les locaux qui se prêtent au logement doivent dans tous les cas être estimés comme tels. Les locaux qui ne se prêtent pas au logement sont estimés à la valeur de locaux d'entreposage.

Le taux de capitalisation est déterminé par le taux de base appliqué dans les normes d'estimation généralement reconnues (p. ex. Manuel suisse de l'estimateur, publié par l'USECE et la CSE/SVIT) et un supplément pour les coûts de gestion (charges d'exploitation et d'entretien, risque lié au loyer, frais administratifs et provisions pour rénovations périodiques).

En règle générale, le supplément pour les coûts de gestion se compose des éléments suivants (d'après le Manuel suisse de l'estimateur, 2012):

- frais d'exploitation (p. ex. impôts, taxes, assurances)	0,1 – 0,5 %
- frais de remise en état (p. ex. réparations, pièces de remplacement)	0,2 – 2,2 %
- frais administratifs (cas dûment justifiés)	0,1 – 0,3 %
- risque de pertes de loyer (cas dûment justifiés)	0,0 – 0,4 %
- provisions pour rénovations périodiques	0,2 – 1,0 %

Pour tenir compte des coûts de gestion, le taux de capitalisation est **en règle générale** fixé entre **1 et 3 % au-dessus** du taux de base. La limite inférieure s'applique aux nouveaux bâtiments (âge économique inférieur à 30 ans) en construction massive et bien aménagés; la limite supérieure convient pour les bâtiments plus anciens (âge économique supérieur à 50 ans), en construction légère et aménagements rudimentaires.

9.5. Surfaces de cultures en plein champ

9.5.1. Principe

Les règles et les normes d'estimation qui s'appliquent ici sont les mêmes que celles qui servent à l'estimation des sols de cultures maraîchères en plein champ (cf. chapitre 3 et chapitre 6.3). La valeur du sol comportant un revêtement en dur, des serres ou d'autres constructions est comprise dans la valeur des bâtiments et ne doit pas être estimée en sus en tant que surface de plein champ.

9.5.2. Méthode simplifiée

Pour les exploitations qui ne possèdent qu'une très petite surface de cultures en plein champ (moins de 50 ares environ), il est possible d'appliquer une méthode simplifiée, qui tient compte de critères qualitatifs relatifs aux conditions climatiques, aux conditions générales et aux caractéristiques du terrain.

Climat

La classification généralement utilisée est la suivante (zones A1, B1 et C1 avec irrigation):

Zones A1 à A6	situations climatiques favorables	régions chaudes en basse altitude, expositions favorables (sud à sud-ouest), période de végétation supérieure à 215 jours
Zones B1 à B6	situations climatiques moyennes	période de végétation de 190 à 215 jours
Zones C1 à G	situations climatiques défavorables	régions à climat rigoureux, en haute altitude, expositions défavorables, période de végétation inférieure à 190 jours

Les régions à risque selon les cartes de danger de grêle ainsi que les cuvettes d'air froid sont classées dans la catégorie directement inférieure (ex.: un terrain correspondant à la catégorie A1 à A6, mais exposé à un risque de grêle élevé est classé dans la catégorie B1 à B6).

Conditions générales et caractéristiques du terrain

Les critères suivants doivent être pris en compte et pondérés en fonction de leur importance:

Déclivité, accessibilité, forme et taille des parcelles, conditions de déplacement et de transport au sein de l'exploitation, possibilités d'irrigation, aptitudes culturales, morcellement/regroupement, nuisances (risque de pollution, ombrage, etc.) et servitudes.

Normes de valeurs de rendement pour les petites surfaces de culture en plein champ (méthode simplifiée)

Critères généraux et qualité du sol

Climat	Critères généraux et qualité du sol		
	mauvais	moyen	bon
	fr./a	fr./a	fr./a
favorable	30	90	150
moyen	25	75	130
défavorable	20	60	110

9.5.3. Surfaces pour plantes en conteneurs et plantes en pots / mesures augmentant la valeur des surfaces cultivées

Les mesures qui augmentent la valeur des terres cultivées et qui doivent être estimées en tant que telles sont les équipements spéciaux ainsi que les possibilités d'irrigation.

Équipements spéciaux et installations pour la culture

- surfaces de cultures renforcées au moyen de gravier, gravillons ou autre matériau similaire
- chemins entre les parcelles
- lignes électriques, valves électromagnétiques
- dispositifs d'attaches pour les plantes
- possibilités d'irrigation et de drainage

Type de construction et aménagement

	Très adéquat	Peu adéquat
Cheminevements:	Coffrage d'au moins 50 cm, revêtement en asphalte/béton, chemins entre cultures	Coffrage seulement sous les voies de roulement, pas de chemins entre les cultures
Surface cultivée:	Couverture plastique/tissus sur couche de gravier de nivellement ou gravillons de 10 cm; coffrage simple (20-30 cm); dispositif d'attache solide.	Couverture plastique/tissus, surface de culture nivelée, sans coffrage
Irrigation:	Goutte à goutte ou par aspersion, commande par vanne électromagnétique, planches de culture	Installation d'arrosage de surface

Les suppléments suivants s'appliquent de cas en cas aux surfaces cultivées ordinaires:

Valeur locative Surfaces pour conteneurs / plantes en pots

Surface	Valeur locative en fr. / m ²		
m ²	peu adéquat	adéquat	très adéquat
≤ 200	3.60	5.40	7.20
201 – 500	3	4.50	6
> 500	2.40	3.60	4.80
Durée d'utilité totale:	15 ans		
Coûts d'entretien:	élevés		

9.6. Serres

L'unité d'estimation est la surface totale recouverte par des serres (cotes extérieures), sans les surfaces occupées par les installations de chauffage, les citernes à mazout et les bassins d'eau.

Le sol occupé par les bâtiments et les installations (emprise au sol des serres, aires d'accès et de dépôt, dégagement normal dans la mesure où il n'est pas exploité pour les cultures) fait partie des installations de serre. Il est compris dans les normes de la valeur locative des serres et ne doit par conséquent pas être estimé en sus.

9.6.1. Serres (équipement de base, vitrage simple)

Les autres types de vitrage et les équipements supplémentaires sont estimés selon le chapitre 9.7.

Type de construction et aménagement

	Très adéquat	Peu adéquat
Construction	Autoportée, stable, inclinaison du toit 20° au min. et 25° au max., étanche, résistante à la charge de la neige, bonne luminosité, peu d'éléments entravant l'activité (piliers porteurs, tuyaux de chauffage, crémaillères)	Non autoportée, peu stable, partiellement en bois, inclinaison < 20°, très peu étanche, ne résiste pas à la charge de la neige, luminosité insuffisante, éléments entravant l'activité (piliers porteurs, tuyaux de chauffage, crémaillères)
Fondations	Murs solides, fondations par points ou bon ancrage au sol	Fondations faibles, insuffisantes ou mauvais ancrage au sol
Largeur des chapelles	Au moins 11 m	Moins de 5 m
Hauteur des parois	Au moins 3,5 m	Moins de 2,4 m
Couverture	Majoritairement sans mastic, facilement remplaçable, résistant à la tempête	Mastic difficile à enlever, difficilement remplaçable, mauvaise résistance à la tempête
Portes	Entrée de plain-pied, adaptée aux engins de transport et machines usuels (chariots à étages, chariots, motoculteurs)	Hauteur et largeur insuffisantes, accès surélevé, inaccessible aux engins de transport et machines usuels

	Très adéquat	Peu adéquat
Accès	Carrossable sans restriction, revêtement en asphalte, béton ou dalles sans pavés autobloquants, déclivité inférieure à 3 %	Chemins en gravier ou en terre, déclivité supérieure à 5 %, difficilement carrossable, sans séparation claire des planches ou surfaces occupées par les tables de culture
Commande	En partie gérée par ordinateur ou système de réglage automatique similaire (chauffage, ventilation)	Ventilation non automatisée, chauffage réglé par thermostat
Surveillance:	Système d'alarme pour toutes les parties et transmission des alarmes à un organisme extérieur	Pas ou mauvaise surveillance
Climatisation	Réglage automatique en fonction du vent, de la lumière et de la température, au moins 15 % de la surface peut être ventilée, ou ventilateurs fixes ou refroidisseurs à eau, régulation de l'humidité de l'air	Moins de 10 % de surface peut être ventilée, ou mauvaise ventilation
Adéquat:	= aménagement moyen, d'un niveau de qualité entre l'aménagement très adéquat et l'aménagement peu adéquat	

Valeurs locatives Équipement de base, en métal, serre large

Surface	Valeur locative en fr. / m ²		
m ²	peu adéquat	adéquat	très adéquat
jusqu'à 200	10.30	15.40	20.50
201-500	8	12	16
plus de 500	7	10.50	14
Durée d'utilité totale:	30 ans		
Coûts d'entretien:	élevés		

9.6.2. Serres avec fondations et couverture synthétique

	Très adéquat	Peu adéquat
Construction	Autoportée, stable, bonne luminosité, peu d'éléments entravant l'activité (piliers porteurs, tuyaux de chauffage, crémaillères)	Non autoportée, peu stable ou partiellement en bois, inclinaison du toit < 15°, très peu étanche, ne résiste pas à la charge de la neige, luminosité insuffisante, éléments entravant l'activité (piliers porteurs, tuyaux de chauffage, crémaillères)
Fondations	Murs solides, fondations par points ou bon ancrage au sol	Fondations faibles, insuffisantes, ou mauvais ancrage au sol
Largeur des nefs	Minimum 11 m	Moins de 5 m
Hauteur des parois	Minimum 3 m	Moins de 2,2 m
Couverture	Facilement remplaçable, résiste à la tempête, feuilles doubles, parois frontales et latérales isolées	Remplacement difficile, ne résiste pas à la tempête
Portes	Entrée de plain-pied adaptée aux engins de transport et machines usuels (chariots à étages, chariots, motoculteurs)	Hauteur et largeur insuffisantes, entrée surélevée, inaccessible aux engins de transport et machines usuels
Accès	Carrossable sans restriction, revêtement en asphalte, béton ou dalles sans pavés autobloquants, déclivité inférieure à 3 %	Chemins en gravier ou en terre, déclivité supérieure à 5 %, difficilement carrossable, sans séparation claire des planches ou surfaces occupées par les tables de culture
Climatisation	Automatique en fonction du vent, de la lumière et de la température, au moins 15 % de la surface peut être ventilée, ou ventilateurs fixes ou refroidisseurs à eau, régulation de l'humidité de l'air	Moins de 10 % de surface peut être ventilée ou mauvaise ventilation
Adéquat:	= aménagement moyen, d'un niveau de qualité entre l'aménagement très adéquat et l'aménagement peu adéquat (p. ex. plastic simple)	

Valeurs locatives Serres avec couverture synthétique sur fondations

Surface m ²	Valeur locative en fr. / m ²		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
≤ 200	6.70	10.10	13.40
201 – 500	5.30	8	10.70
> 500	4.70	7.10	9.50
Durée d'utilité totale:	30 ans		
Coûts d'entretien:	élevés		

9.7. Équipements supplémentaires

9.7.1. Verre isolant, plaques alvéolaires doubles

très adéquat: serre entièrement en matériau isolant

adéquat: toiture ou parois latérales en matériau isolant

peu adéquat: seulement certaines parties en matériau isolant

Les vitrages «Sedo» (double vitrage) sont au mieux classées maximum dans la catégorie «adéquat».

Valeurs locatives Verre isolant double et aryle 16 mm, valeur ajoutée à la surface

Surface	Valeur locative en fr. / m ²		
m ²	peu adéquat	adéquat	très adéquat
≤ 200	1.90	2.80	3.70
201 – 500	1.60	2.40	3.20
> 500	1.50	2.30	3.10

Durée d'utilité totale: 30 ans

Coûts d'entretien: élevés

9.7.2. Ventilation automatique

très adéquat: excellentes possibilités de ventilation, p. ex. ventilation faîtière et latérale

adéquat: bonnes possibilités de ventilation, p. ex. ventilation faîtière ou latérale

peu adéquat: possibilités de ventilation insuffisantes, p. ex. uniquement ventilation par clapets

Valeurs locatives Aération faîtière et latérale, moteurs, commande

Surface	Valeur locative en fr. / m ²		
m ²	peu adéquat	adéquat	très adéquat
≤ 200	2.40	3.60	4.80
201 – 500	1.30	1.90	2.50
> 500	0.90	1.30	1.70

Durée d'utilité totale: 20 ans

Coûts d'entretien: élevés

9.7.3. Voies d'accès en dur dans serres

très adéquat:	carrossables sans restriction, revêtement en asphalte, béton ou dalles sans pavés autobloquants, déclivité inférieure à 3 %
adéquat:	chemins étroits ou en partie défectueux
peu adéquat:	chemins non carrossables

Valeurs locatives Chemins en dur, en béton, en dalles sans pavés autobloquants jusqu'à 35 % de la surface totale

Surface	Valeur locative fr. / m ²		
m ²	peu adéquat	adéquat	très adéquat
≤ 200	1	1.40	1.90
201 – 500	0.80	1.30	1.70
> 500	0.80	1.20	1.60
Durée d'utilité totale:	30 ans		
Coûts d'entretien:	faibles		

9.7.4. Tables de culture

très adéquat:	en acier, réglables en hauteur, à roues ou mobiles, jusqu'à 2,25 m de largeur; surface plane, aisément accessible, système d'irrigation à marée ou par canaux de ruissellement
adéquat:	tables fixes, irrigation automatique possible
peu adéquat:	en bois, surface non plane, difficilement accessible, largeur supérieure à 2,3 m

Valeurs locatives Tables de culture

Surface	Valeur locative en fr. / m ²		
m ²	peu adéquat	adéquat	très adéquat
≤ 200	1.90	2.80	3.80
201 – 500	1.40	2.10	2.80
> 500	1.20	1.80	2.40
Durée d'utilité totale:	30 ans		
Coûts d'entretien:	élevés		

9.7.5. Irrigation

très adéquat:	irrigation automatique avec possibilité de distribuer des nutriments, récupération et recyclage de l'eau
adéquat:	irrigation semi-automatique, irrigation par buses ou natte d'irrigation
peu adéquat:	possibilités d'irrigation insuffisantes, pas de recyclage, système exclusivement manuel

Valeurs locatives Irrigation des tables et des planches de culture

Surface	Valeur locative en fr. / m ²		
m ²	peu adéquat	adéquat	très adéquat
≤ 200	0.90	1.40	1.80
201 – 500	0.80	1.20	1.60
> 500	0.60	0.90	1.30
Durée d'utilité totale:	20 ans		
Coûts d'entretien:	élevés		

9.7.6. Systèmes de chauffage

très adéquat:	capacité calorifique suffisante, bien réglable, conforme aux exigences de l'ordonnance sur la protection de l'air (OPair), possibilités d'extension, accès aisé, pertes de chaleur inférieures à 8 %, sécurité d'utilisation élevée
adéquat:	partiellement conforme aux exigences de l'OPair, capacité calorifique à peine suffisante, accès malaisé, pertes de chaleur entre 9 et 15 %, sécurité d'utilisation satisfaisante
peu adéquat:	capacité calorifique insuffisante, ne remplit pas les exigences de l'OPair, difficilement remplaçable, chaudière et brûleur anciens, pertes de chaleur de la chaudière supérieures à 15 %

Valeurs locatives Système de chauffage, brûleur, chaudière, commande, local non compris (part pour chaque serre)

Surface	Valeur locative en fr. / m ²		
m ²	peu adéquat	adéquat	très adéquat
≤ 200	5.80	8.60	11.50
201 – 500	4.10	6.20	8.30
> 500	3	4.50	6
Durée d'utilité totale:	20 ans		
Coûts d'entretien:	élevés		

9.7.7. Chauffage à eau chaude
Chauffage des locaux, à l'exclusion du chauffage de la végétation par échangeur de chaleur

très adéquat:	chauffage sous les tables, chauffage de la végétation sans échangeur de chaleur, ΔT 30° avec mélangeur séparé, fonte de la neige possible, sans entrave aux cultures
adéquat:	température du local suffisante, pas de chauffage de la végétation, cultures légèrement entravées
peu adéquat:	température du local insuffisante, cultures fortement entravées, tuyaux de chauffage surdimensionnés

Valeurs locatives Chauffage à eau chaude

Surface	Valeur locative en fr. / m ²		
m ²	peu adéquat	adéquat	très adéquat
≤ 200	320	4.70	6.30
201 – 500	2.40	3.60	4.70
> 500	2	3	4
Durée d'utilité totale:	30 ans		
Coûts d'entretien:	élevés		

9.7.8. Chauffage de la végétation par échangeur de chaleur

très adéquat:	réglage automatique des températures, capacité calorifique suffisante, cultures peu entravées, aisément déplaçable
adéquat:	réglage semi-automatique des températures, cultures légèrement entravées, peu pratique à l'utilisation
peu adéquat:	réglage exclusivement manuel, capacité calorifique insuffisante, travail de réinstallation important après le changement de culture

Valeurs locatives Chauffage de la végétation

Surface	Valeur locative en fr. / m ²		
m ²	peu adéquat	adéquat	très adéquat
≤ 200	1.50	2.30	3.10
201 – 500	1.20	1.80	2.40
> 500	1.10	1.60	2.10
Durée d'utilité totale:	15 ans		
Coûts d'entretien:	élevés		

9.7.9. Chauffage à air chaud

très adéquat:	capacité calorifique suffisante, bien réglable, conforme à l'OPair, entravant peu le travail, nuisances sonores minimales, équipé de tuyaux «Spiro»
adéquat:	capacité calorifique à peine suffisante, remplit à peine les exigences de l'OPair, entrave le travail, répartition de l'air par tuyaux en plastique
peu adéquat:	capacité calorifique insuffisante, chaudière et brûleur anciens, non conformes à l'OPair, mauvaise répartition de l'air (sans tuyaux), entraves au travail et nuisances sonores importantes

Valeurs locatives Chauffage à air chaud, chaudière avec brûleur écologique et tuyaux «Spiro»

Surface	Valeur locative en fr. / m ²		
m ²	peu adéquat	adéquat	très adéquat
≤ 200	2.40	3.60	4.80
201 – 500	1.90	2.90	3.80
> 500	1.70	2.60	3.40
Durée d'utilité totale:	20 ans		
Coûts d'entretien:	élevés		

9.7.10. Ombrages et écrans thermiques

très adéquat:	matériau d'ombrage stable, résistant aux UV sur les plaques alvéolaires doubles, économe en énergie, indice d'ombrage suffisant, écran thermique en cas de forte chaleur, ignifuge
adéquat:	installation stable, satisfaisante du point de vue des économies d'énergie, éventuellement horizontale
peu adéquat:	installation ancienne, peu économe en énergie, indice d'ombrage insuffisant, pas d'écran thermique en cas de forte chaleur, fonctionnement manuel, réflecteurs non automatisés

Valeurs locatives Ombrages intérieurs, écrans thermiques

Surface	Valeur locative en fr. / m ²		
m ²	peu adéquat	adéquat	très adéquat
≤ 200	2.70	4.10	5.50
201 – 500	1.50	2.20	2.90
> 500	1.10	1.70	2.30
Durée d'utilité totale:	15 ans		
Coûts d'entretien:	élevés		

En cas d'installations d'ombrage doubles, la valeur locative doit être multipliée par deux.

9.7.11. Installations d'assombrissement

très adéquat:	réglage automatique, bonne adéquation à la physiologie des plantes, matériel résistant aux déchirures
adéquat:	réglage semi-automatique, matériel résistant aux déchirures
peu adéquat:	fonctionnement manuel, feuilles synthétiques, matériel vulnérable aux déchirures, suspensions sujettes à perturbation

Valeurs locatives Assombrissement au moyen d'un voile, suspension et commande

Surface	Valeur locative en fr. / m ²		
m ²	peu adéquat	adéquat	très adéquat
≤ 200	4.60	6.80	9.10
201 – 500	3.20	4.90	6.50
> 500	2.50	3.70	5.--

Durée d'utilité totale:	10 ans
Coûts d'entretien:	élevés

9.8. Installations destinées à l'exploitation

Ces installations sont estimées à la valeur d'inventaire.

9.9. Couches pour plantons avec/sans chauffage (sans vitrage)

L'unité pour l'estimation des couches de culture de plantons est la surface de la partie vitrée.

Les objets en bois et démontables ainsi que les vitrages de couches sont estimés à la valeur d'inventaire.

Le sol bâti (occupé par les couches pour plantons, les aires d'accès et de stockage, les aires de dégagement normales, dans la mesure où elles ne sont pas exploitées pour les cultures) fait partie des installations de couches. Il est compris dans les normes de la valeur locative et ne doit par conséquent pas être estimé en sus.

adéquat: équipées de chauffage, cloisons étanche, en bon état
peu adéquat: sans chauffage, pas étanches, passages étroits entre les couches

Valeurs locatives Couches pour plantons, avec et sans chauffage, sans vitrage

Surface	peu adéquat	adéquat	très adéquat
m ²	fr./m ²	fr./m ²	fr./m ²
	1.5	3.7	impossible
Durée d'utilité totale (ans)	25 – 30		
Coûts d'entretien	élevés		

9.10. Bâtiments d'exploitation

Les bâtiments d'exploitation généraux, tels que les bureaux, les salles communes et les sanitaires, sont estimés selon les normes indiquées au chapitre 5.

Le sol bâti (surface occupée par les bâtiments, aires d'accès et de stockage, dégagement normal dans la mesure où il n'est pas exploité pour les cultures) fait partie des bâtiments de l'exploitation; il est compris dans les valeurs locatives et ne doit par conséquent pas être estimé en sus.

Les bâtiments surdimensionnés sont tout au plus estimés comme «adéquat», dans certains cas aussi comme «peu adéquat».

9.10.1. Magasin de fleur

- très adéquat: agréable pour la clientèle, places de parc disponibles et facilement accessibles, accessible aux personnes à mobilité réduite, aménagement bien conçu, y c. dans le local de préparation, flux de la clientèle clair, installation d'éclairage optimale, vitrine sans buée, entretien facile, place de chargement pour les clients, vente à l'extérieur bien aménagée
- adéquat: espace restreint, places de parc et accessibilité limitées, non accessible aux personnes à mobilité réduite, mauvaise organisation des aménagements intérieurs, y c. dans le local de préparation, pas d'éclairage particulier, vitrine se couvrant de buée, surface de vente extérieure restreinte
- peu adéquat: aménagement mal conçu, flux de la clientèle difficile, pas de vente à l'extérieur, mauvaise organisation des aménagements intérieurs, postes de travail mal aménagés, pas de places de parc et accès malaisé

Valeurs locatives Magasin de fleur

Surface	Valeur locative en fr. / m ²		
m ²	peu adéquat	adéquat	très adéquat
≤ 200	39	58	77
201 – 500	34	51	68
> 500	29	44	59
Durée d'utilité totale:	25 ans		
Coûts d'entretien:	élevés		

Le local où l'on confectionne les bouquets doit être estimé selon le chapitre 5.

La surface couverte extérieure destinée à la vente doit être estimée en tant que remise.

9.10.2. Serre aménagée pour la vente

- très adéquat: agréable pour la clientèle, places de parc disponibles et facilement accessibles, accessible aux personnes à mobilité réduite, aménagement bien conçu, y c. dans le local de préparation, flux de la clientèle clair, installation d'éclairage optimale, vitrine sans buée, entretien facile, place de chargement pour les clients, vente à l'extérieur bien aménagée
- adéquat: espace restreint, places de parc et accessibilité limitées, pas accessible aux personnes à mobilité réduite, mauvaise organisation des aménagements intérieurs, pas d'éclairage particulier, surface de vente extérieure restreinte
- peu adéquat: aménagement mal conçu, flux de la clientèle difficile, pas de vente à l'extérieur, mauvaise organisation des aménagements intérieurs, postes de travail mal aménagés, pas de places de parc et accès malaisé

Valeurs locatives Serre aménagée pour la vente

Surface	Valeur locative en fr. / m ²		
m ²	peu adéquat	adéquat	très adéquat
≤ 200	32	48	64
201 – 500	26	39	52
> 500	22	33	43
Durée d'utilité totale:	25 ans		
Coûts d'entretien:	élevés		

10 Exploitations viticoles

10.1 Champ d'application

Les normes suivantes servent à estimer les vignes, les locaux spécifiques au stockage du vin et à la vinification et les cuves à vin. Le sol situé hors du cadastre viticole, les habitations et les autres éléments du bâti sont estimés selon les normes des chapitres 3 à 5. Les cultures de raisin de table sont estimées selon les normes du chapitre 1.3.3 « Nouvelles cultures pérennes ».

10.2 Terrains viticoles

10.2.1 Principes

La valeur du sol comprend, outre le sol nu, les constructions du vignoble telles que murs, cabanons, escaliers et ouvrages de protection contre le ravinement. L'appréciation est basée sur le barème de points ci-dessous. La valeur de rendement résulte de la multiplication des points avec la norme (fr. par point et are) de la région viticole correspondante (chapitre 10.4).

10.2.2 Barème de points

Parallèlement au sol, le climat et le terroir sont également intégrés dans le barème de points. Il s'agit par conséquent d'une appréciation du site de l'exploitation.

		Déclivité		
		0-15 %	16-30 %	plus de 30 %
A	Exposition	Points	Points	Points
	sud-est à sud-ouest	4	8	10
	est à sud-est et ouest à sud-ouest	2	6	8
	est à nord-est et ouest à nord-ouest ¹	1	2	3
	nord-est à nord-ouest ¹	0	0	0

¹Les terrains aux abords immédiats d'un lac sont classés dans la catégorie supérieure.

Critères	Appréciation	Points
B Différence d'altitude par rapport au fond de la vallée	Suisse alémanique et Suisse romande, sans le Valais	Valais et Tessin Valais et Tessin
	1. jusqu'à 50 m	jusqu'à 100 m 7-8
	2. 51-100 m	101-200 m 5-6
	3. 101-150 m	201-300 m 3-4
	4. plus de 150 m	plus de 300 m 1-2
	Le niveau d'eau (lac, cours d'eau) de la vallée principale sert de point de départ pour mesurer la différence d'altitude	
C Risques de gel, de grêle	1. très faibles	8-10
	2. possibles	4-6
	3. fréquents	1-2
		Une «année de gel» désigne les gels dont les dommages sont supérieurs à 50%.
D Vents	1. situation de föehn	4
	2. pas d'exposition extrême aux vents	3
	3. cuvettes sans vent	2
	4. situation de bise ou de joran (vents violents)	1
E Aptitude viticole du sol, par région	1. bonne	8-12
	2. moyenne	4-7
	3. suffisante	1-3
		Le nombre de points attribués doit être diminué de 1 à 2 en cas de signes d'érosion ou de drainage insuffisant.
F Aptitude à la mécanisation	1. mécanisation facile (vendanges mécaniques possibles)	20-25
	2. mécanisation possible au tracteur ou avec un engin à chenilles	9-15
	3. mécanisation difficile (possible avec un engin à chenille, pour sortir la vendange et traiter)	5-8
	4. mécanisation impossible	1

Critères	Appréciation	Points
G Superficie du parchet	1. plus de 50 a	5-7
	2. de 21 à 50 a	2-4
	3. moins de 20 a	1
	Un "parchet" est une surface d'un tenant pouvant être exploitée sans changer d'emplacement.	
H Voies d'accès	1. chemin d'accès carrossable par le haut et par le bas	11-13
	2. chemin d'accès carrossable par le haut ou par le bas	8-10
	3. téléphérique, monorail, etc. (pas de route)	5-7
	4. chemin carrossable le plus proche jusqu'à 50 m	3-4
	5. chemin carrossable le plus proche à plus de 50 m	1-2
I Murs de soutènement et coulisses	Etat de l'entretien	
	1. bon	5-8
	2. moyen	1-4
	3. mauvaist	0
	Seuls les murs de soutènement nécessaires à l'entretien du vignoble sont estimés (en principe plus de 300 m ³ /ha); les murs de délimitation ne sont pas estimés.	
J Situation par rapport au marché (appréciation du terroir)	1. nom particulièrement reconnu au sein de la région viticole	13-18
	2. bonne situation dans la région viticole correspondante	7-12
	3. pas de situation particulière	1-6

10.3 Vignes

La valeur de rendement s'établit en pourcent de la valeur calculée pour la première année de plein rendement. Pour les vignes relativement jeunes, la détermination du pourcentage se réfère à leur année de plantation. Les normes d'estimation s'appliquent aux vignes saines et homogènes. Pour les vignes présentant des espaces vides, on leur attribue un âge plus élevé. Un supplément correctif est ajouté en cas de:

vignes hétérogènes, irrégulières	1–3 ans
5 % d'espaces vides	2–3 ans
10 % d'espaces vides	3–4 ans
équipement de soutènement nécessitant des réparations	1–2 ans

Dans des circonstances particulières, la valeur du capital peut être déterminée selon la durée de production résiduelle, en appliquant le tableau de bas en haut.

Valeur de rendement en % de la valeur en première année de pleine production

% d'après l'âge

Années	%	Années	%	Années	%
1	60	11	72	21	32
2	70	12	68	22	28
3	90	13	64	23	24
4	100	14	60	24	20
5	96	15	56	25	16
6	92	16	52	26	12
7	88	17	48	27	8
8	84	18	44	28	4
9	80	19	40		
10	76	20	36		

Valeur de rendement de la vigne en première année de pleine production

Vigne étroite, pas ou peu mécanisée	1 290 fr./are
Vigne étroite, avec mécanisation légère	930 fr./are
Vigne étroite, mécanisée à l'enjambeur	780 fr./are
Vigne mi-large, pas mécanisée ou avec mécanisation légère possible	880 fr./are
Vigne mi-large ou large, mécanisée au tracteur	740 fr./are

Les vignes en pergolas, en première année de plein rendement, sont estimées à hauteur de 1 000 fr./are. Leur durée de production normale est de 35 ans. Leur durée d'utilisation peut être significativement plus longue; elles sont donc estimées selon leur espérance de vie.

Supplément pour banquettes mécanisables

Pour une vigne plantée sur des banquettes mécanisables (chenillette) sur un terrain avec une pente initiale supérieure à 30 %, il convient d'ajouter un supplément de 200 fr./are.

Supplément pour installation de filets paragrêle

Ces installations sont valorisées suivant la table des valeurs locatives du chapitre 8.7 « Culture arboricole – infrastructures de base ».

10.4 Cotation des vignobles

Région	Cote pour l'estimation du sol
	fr. / point
Genève	3.50
La Côte (Féchy, Mont s/Rolle, Luins, Vinzel)	5.10
La Côte (autres lieux de production)	4.10
Lavaux (Epesses, St-Saphorin, Calamin, Dézaley)	14.20
Lavaux (autres lieux de production)	10.70
Chablais (Aigle, Yverne)	13.80
Chablais (Bex, Ollon, Villeneuve)	9.30
Côtes de l'Orbe, Bonvillars	4.00
Vully (VD et FR)	7.00
Neuchâtel	7.50
Valais plaine	6.50
Valais coteau	11.40
Valais terrasses	12.10
Zurich, Argovie, Schaffhouse,	
Thurgovie, Bâle, Lucerne, Soleure	3.70
St. Gall	5.10
Grisons (sans la Mesolcina)	8.60
Lac de Biemme, Lac de Thoune	6.90
Tessin, Mesolcina	7.50

10.5 Locaux de conditionnement et de vinification

Les locaux servant au stockage du vin et à la vinification sont estimés sur la base des valeurs locatives ci-dessous, à l'exclusion des caves qui font partie des entreprises de commercialisation du vin (au bénéfice de la concession fédérale pour le commerce du vin). Les autres locaux de conditionnement et de service (pressurage, mise en bouteilles, autres dépôts, expédition, bureau, dégustation, vente, etc.) sont estimés sur la base des valeurs indiquées au chapitre 5 « Bâtiments d'exploitation et infrastructures ».

Les valeurs locatives sont déterminées sur la base de la superficie, c'est pourquoi le degré d'utilisation des locaux joue un rôle important. Il est généralement élevé dans le cas de constructions récentes, alors que les anciens locaux présentent d'importantes surfaces inutilisables.

Valeur locative des locaux (fr. / m²)

	sans climatisation	climatisation	climatisation chaude et froide
Stockage du vin			
Cave à cuves et futailles, dépôt de bouteilles	22	35	44

Remarque: déduction possible jusqu'à 50 % de la valeur locative pour les locaux lorsque les conditions d'exploitation sont difficiles (différences de niveaux, escaliers, entrées étroites, surface peu fonctionnelle, etc.).

10.6 Futailles et cuves

Les futailles et cuves ne font pas partie de la valeur de rendement et ne sont pas estimées. Mais, en tant qu'objets accessoires, et selon la volonté exprimée par le propriétaire, ils sont toutefois inclus dans la charge maximale (cf. chapitre 14). Dans ce cas, l'estimation des futailles et des cuves est basée sur les normes du chapitre 1.3.2.

11 Exploitations d'estivage

11.1 Champ d'application

Les normes ci-après servent à estimer les pâturages d'estivage ainsi que les bâtiments attenants dans les Alpes, les Préalpes et le Jura. Par exploitations d'estivage, on entend les biens-fonds qui sont occupés par les hommes et les animaux uniquement durant l'été.

Pour les exploitations habitées à l'année et qui hébergent du bétail d'estivage, le bien-fonds est divisé en partie exploitée à l'année et partie affectée à l'estivage. Dans la mesure du possible, chaque partie est estimée selon les normes correspondantes.

Lorsque la séparation entre partie exploitée à l'année et partie affectée à l'estivage s'avère problématique, soit pour des raisons spatiales, soit par rapport aux jours d'affouragement, l'estimation est effectuée comme pour une exploitation d'estivage, pour autant que cette forme d'exploitation soit prépondérante.

On considère que tel est le cas lorsque plus de la moitié des jours d'affouragement (jours UGB) concernent le bétail d'estivage (animaux de tiers ou animaux détenus en propre présents durant l'été uniquement). Dans le cas contraire, la totalité de l'exploitation est estimée selon les normes relatives aux exploitations à l'année.

Les mayens sont en principe estimés selon les normes relatives aux exploitations à l'année.

Les téléphériques ne comptent dans l'équipement que s'ils servent à l'exploitation agricole. Les téléphériques plus grands, qui ont également une affectation publique (touristique, par exemple), doivent faire l'objet d'un calcul spécifique pour estimer leur usage non agricole.

Les dédommagements obtenus pour l'utilisation de terrains pour des pistes de ski, pour des droits de passage de conduites, etc. ne sont pas pris en compte dans l'estimation.

11.2 Droits de propriété et droits d'usage

L'estimation des droits de propriété et d'usage (p. ex. pâquiers ou droits d'alpage) porte sur la totalité de l'alpage. La valeur totale est ensuite répartie sur les parts respectives.

11.3 Pâturages

11.3.1 Principes

Pour les alpages à plusieurs étages d'exploitation, ceux-ci sont tous estimés indépendamment les uns des autres. Cette règle s'applique en particulier lorsque les étages sont bien distincts, spatialement et sur le plan des conditions d'exploitation. Les pâturages ne sont pas estimés selon leur surface, mais sur la base de la charge en bétail possible compte tenu du mode d'exploitation usuel dans la région. La charge est estimée sur la base de la charge normale fixée par décision de l'autorité. L'unité est le pâquier normal. Celui-ci permet de déterminer la quantité de fourrage produit.

Tous les facteurs qui influent sur la santé et la performance des animaux ainsi que les coûts d'exploitation sont pris en compte dans le pointage du pâturage. Chaque position sera pondérée en fonction de son importance économique.

Si l'influence d'un facteur sur la valeur de rendement est plus importante que celle que le pointage peut lui attribuer, un calcul complémentaire doit être effectué. Cet ajustement servira à corriger la valeur finale.

Les prairies à foin en zone d'alpage, pour lesquelles des contributions sont versées au titre de surface agricole utile, sont estimées selon les critères exposés au chapitre 3. Elles ne sont pas comprises dans l'estimation du pâturage d'estivage.

11.3.2 Détermination de la charge normale en bétail

La charge du pâturage correspond à la charge normale en bétail fixée par décision de l'autorité conformément aux art. 39 et 40 de l'ordonnance sur les paiements directs versés dans l'agriculture (OPD ; RS 910.13). Lorsque, dans les exploitations d'alpage à plusieurs étages, les différentes stations sont estimées séparément, le pâquier normal officiel doit être réparti sur ces dernières conformément aux durées d'exploitation respectives. À défaut d'une charge normale fixée par décision de l'autorité, ou si la charge actuelle effective en diverge notablement (moins de 75 % ou plus de 115 %), la charge du pâturage doit être convertie en unités de gros bétail (UGB) à l'aide des facteurs indiqués au chapitre 1.5.2. Les UGB sont ensuite convertis en pâquiers normaux de 100 jours, en tenant compte de la durée d'estivage moyenne.

Pour établir la charge en bétail usuelle, la charge en bétail effective est comparée à celle des années précédentes. La charge normale fixée par le canton conformément à l'art. 40 OPD est une valeur de base, qui doit dans tous les cas être vérifiée par l'évaluateur et peut être adaptée dans les cas dûment justifiés. S'il existe des éléments (p. ex., surpâturage ou sous-pâturage) amenant à penser que la charge normale fixée par l'autorité ne correspond pas au potentiel de charge usuelle, il convient d'estimer le pâturage selon ce potentiel.

11.3.3 Desserte du pâturage et des bâtiments d'estivage

Il convient de calculer la distance qui sépare le chalet d'alpage du lieu d'achat de produits courants le plus proche, puis de déterminer le tronçon le plus difficilement praticable. Celui-ci est pris en compte pour définir la qualité de la route de desserte et son classement dans une des catégories correspondantes. Pour les alpages sans chalet, la distance est mesurée par rapport au centre de surface d'estivage. La distance correspond à la somme de tous les tronçons de voies d'accès menant au lieu d'achat le plus proche. En ce qui concerne les téléphériques de transport de matériel, la distance se mesure au sol.

Qualité des voies d'accès, tronçon le moins praticable				
Distance	Route pour camions	Route pour tracteur & remorque ou véhicule 4x4	Téléphérique de transport de personnes	Sentier piéton et/ou téléphérique de transport de matériel
km	Points	Points	Points	Points
≤ 10	25	20	15	4
10.1 – 20	20	15	10	0
> 20	15	10	5	0

11.3.4 Barème de points

Critère	Description	Points	
A	Desserte	cf. chapitre 11.3.3
B	Qualité du pâturage	Pâturage adapté aux vaches et à toute autre espèce animale	25
	Déclivité < 40 %	Pâturages gras et maigres, avec restrictions	23
	Pâturage adapté aux bovins et au menu bétail	Pâturages gras et maigres, peu de restrictions	20
	Déclivité 40 – 60 %	Part importante de pâturages maigres, type pâturage boisé, restrictions	15
	Également terrain accidenté ou caillouteux de faible déclivité		
	Pâturage destiné uniquement au menu bétail	Peu de restrictions	10
	Déclivité > 60 %, Également déclivité moindre, mais autres restrictions importantes	Restrictions	8
	Les relevés cartographiques cantonaux des surfaces de promotion de la biodiversité peuvent aider l'évaluateur pour déterminer les parts de pâturages gras et maigres.		
	Exemples de restrictions : terrain compartimenté, surveillance du bétail malaisée, topographie inadaptée pour la mise en œuvre de mesures de protection du troupeau, sol engorgé, etc.		

Critères d'appréciation	Description	Points
C Chemins de desserte internes /distances	Plat ou déclivité moyenne (jusqu'à 30 %) ; chemins carrossables, jusqu'à 300 m de distance entre l'étable et le centre du pâturage	5
	Déclivité en majeure partie moyenne (jusqu'à 30 %) ; chemins existants, jusqu'à 600 m de distance entre l'étable et le centre du pâturage	4
	Déclivité en majeure partie forte (30-40 %), chemins existants, jusqu'à 1000 m de distance entre l'étable et le centre du pâturage	3
	En majeure partie escarpés (40-50 %), chemins existants, jusqu'à 2000 m de distance entre l'étable et le centre du pâturage	2
	En majeure partie très escarpés (> 50 %), pas de chemin, plus de 2000 m de distance entre l'étable et le centre du pâturage	1
	Déduction : 1 point pour mauvais chemins pour le bétail	
D Charge de travail d'entretien, nettoyage	Charge minimale (pas de risque d'embroussaillage, pas de plantes problématiques)	10
	Charge peu élevée (peu de risque d'embroussaillage, plantes problématiques isolées)	8
	Charge moyenne (risque d'embroussaillage, quelques plantes problématiques)	6
	Charge élevée (risque élevé d'embroussaillage, présence de plantes problématiques)	4
	Charge très élevée (risque d'embroussaillage très élevé, nombreuses plantes problématiques)	2
	Déductions : 2 points : nettoyage suite à un événement naturel tous les 3-5 ans 4 points : nettoyage suite à un événement naturel tous les 1-2 ans	

Critères d'appréciation	Description	Points
	<p>Événements naturels : coulées de boues, avalanches, éboulements de roches, etc.</p> <p>Par embroussaillage, on entend l'avancée significative de buissons, arbrisseaux et arbres dans la surface de pâturage. Le risque d'embroussaillage est plus élevé dans les alpages formés d'une mosaïque de pâturages et de forêts, dans les pâturages isolés et éloignés, lorsque des aulnes et des arbrisseaux sont naturellement présents.</p> <p>Les plantes problématiques sont les fougères, les crucifères, les chardons, le vétrate blanc, l'oseille commune, l'oseille des Alpes, la grande ortie, les joncs élevés ainsi que d'autres espèces locales.</p>	
E Entretien des clôtures	<p>Charge de travail très réduite (les clôtures peuvent rester en place ou les fils sont posés à terre ; pas de clôtures de sécurité ni de clôture le long des chemins)</p> <p>Charge de travail réduite (certaines clôtures doivent être couchées, quelques clôtures de sécurité et clôtures le long des chemins)</p> <p>Charge de travail moyenne (les clôtures doivent être couchées, des clôtures de sécurité et des clôtures le long des chemins sont nécessaires)</p> <p>Charge de travail élevée (certaines clôtures doivent être enlevées, beaucoup de travail pour les clôtures de sécurité et le long des chemins, grandes distances)</p> <p>Charge de travail très élevée (les clôtures doivent être enlevées, énormément de travail pour les clôtures de sécurité et le long des chemins, très grandes distances)</p> <p>Supplément : 1 Point : bordure de pâturage carrossable avec faucheuse à deux essieux ou véhicule de transport (total 10 points au maximum)</p>	<p>10</p> <p>8</p> <p>6</p> <p>4</p> <p>2</p>

Critères d'appréciation	Description	Points	
F	Approvisionnement en eau	Raccordement au réseau public, source privée garantissant un approvisionnement sûr	15
		Approvisionnement sûr par citerne	12
		Approvisionnement en eau de source ou de citerne précaire seulement en cas de période de sécheresse extraordinaire	9
		Manque d'eau en cas de période de sécheresse prolongée	6
		Manque d'eau chronique	0
G	Abreuvoirs	Abreuvoirs dans chaque secteur du pâturage	5
		Certains secteurs sans abreuvoirs, distance insignifiante	4
		Certains secteurs sans abreuvoir, distance à l'abreuvoir ≤ 500 m	3
		Certains secteurs sans abreuvoir, distance à l'abreuvoir 500 à 1000 m	2
		Certains secteurs sans abreuvoir, distance à l'abreuvoir > 1000 m	1
		Déduction : 1 point en cas d'absence d'abreuvoir fixe entouré d'une place en dur	
H	Charges particulières	Pas de charges d'entretien pour la voie de desserte, pas de drainage, pas de servitude	5
		Faibles charges d'entretien pour la voie de desserte ou pour les drainages, pas de servitude	4
		Charges d'entretien moyennes pour la voie de desserte et/ou les drainages, peu de servitudes	3
		Charges d'entretien élevées pour la voie de desserte et/ou les drainages, peu de servitudes	2
		Charges d'entretien élevées pour la voie de desserte et les drainages, servitudes importantes	1

11.3.5 Normes de valeurs de rendement

Espèce d'animal estivé	Valeur de rendement par point et par pâquier normal
	fr. / point
Totalité du bétail consommant des fourrages grossiers, brebis traites incluses	11
Moutons de plus d'un an non traits	10

Total requis de 10 points au minimum.

La norme pour les pâturages avec des moutons de plus d'un an qui ne sont pas traits est appliquée lorsque ceux-ci représentent plus de la moitié des pâquiers normaux. Pour le reste, la norme s'applique à tous les autres animaux consommant des fourrages grossiers.

11.4 Bâtiments

La valeur de rendement correspond à la valeur locative capitalisée. Le calcul de la valeur locative résulte de la norme de valeur locative par jour multipliée par la durée moyenne d'utilisation. La norme de valeur locative par jour est déterminée par le type de construction et les aménagements des bâtiments d'habitation et d'exploitation ainsi que par les voies de desserte.

L'appréciation du type de construction ne doit pas se baser sur des exigences trop élevées. Une courte durée d'utilisation ne justifie pas plus qu'un aménagement simple.

Lorsque la durée d'utilisation est très courte (p. ex. durant la pâture d'un seul secteur ou durant une étape d'estivage par étages, pour loger un animal malade, pour la mise à l'étable durant une période de mauvais temps ou pour rassembler les animaux avant le départ de l'alpage), celle-ci doit être calculée avec un minimum de 40 jours.

Lorsque des places d'étable ne sont pas utilisées parce que l'alpage est sous-exploité, l'estimation doit prendre en compte le potentiel de l'étable et non son utilisation effective. Il en va de même lorsque des locaux ont été transformés en vue d'un nouvel usage soumis à autorisation. Si la nouvelle utilisation n'est pas prévue dans le présent chapitre, ces locaux doivent être estimés conformément au chapitre 5, Bâtiments d'exploitation et infrastructures générales ou au chapitre 1.3, Principes généraux de l'estimation de la valeur de rendement.

Les bureaux, les locaux spéciaux pour le personnel (vestiaires, p. ex.), les installations sanitaires communes, les remises, les locaux de stockage, les locaux techniques (p. ex. local de chauffage, local du tank à lait), les chambres froides, les locaux de travail et de transformation (p. ex. local d'emballage), les locaux de vente (p. ex. magasin avec vitrine) et les locaux de dégustation sont estimés conformément au chapitre 5, Bâtiments d'exploitation et infrastructures destinés à l'usage général en tenant compte de leur durée d'utilisation.

Les parties de bâtiment qui sont aussi utilisées durant l'hiver doivent être estimées conformément au chap. 5 Bâtiments d'exploitation et infrastructures destinés à l'usage général en fonction de l'utilisation effective (p. ex. remise pour abriter durant l'hiver des machines de l'exploitation principale) et de la durée de celle-ci.

Le taux de capitalisation dépend de l'âge et de l'état des bâtiments ; il ressort du tableau du chapitre 13.3.

11.4.1 Bâtiments d'habitation

L'unité pour l'estimation est l'unité de logement (UL). Les espaces disponibles sont convertis en UL à l'aide des facteurs ci-dessous.

	Unité de logement (UL)
Pièces habitables et chambres à coucher 10 m ²	1,0 (+/- 0,1 UL par m ²)
Cuisinette	0,4
Cuisine 8 m ²	1,0 (+/- 0,1 UL par m ²)
Douche / WC	0,4 – 0,6

Les caves sont estimées comme locaux de stockage, conformément au chapitre 5 Bâtiments d'exploitation et infrastructures destinés à l'usage général.

Les cuisines habitables sont estimées en fonction des parts dévolues respectivement à la cuisine (estimée selon les normes pour cuisine) et à la pièce à vivre (estimée selon les normes prévues pour les pièces habitables).

Logement simple : sans électricité, sans eau courante ni WC

Logement confortable : espaces généreux, bonne isolation thermique, eau courante, douche et WC ; approvisionnement en électricité fiable (minicentrale hydraulique ou raccordement au secteur) permettant d'alimenter des installations et des machines de cuisine.

Desserte (11.3.3)	Simple	Moyenne	Bonne	Confortable
Points	cts/UL	cts/UL	cts/UL	cts/UL
25	67	114	171	231
20	61	105	154	208
15	54	92	136	185
10	47	80	120	162
0–5	41	69	103	139

Les débarras sont estimés comme des locaux de stockage, conformément au chapitre 5 « Bâtiments d'exploitation et infrastructures destinés à l'usage général ».

Le loyer réalisable des habitations qui ne sont pas utilisées pour l'exploitation d'estivage et qui peuvent être louées en totalité ou en partie à des tiers est capitalisé selon les mêmes normes que les logements d'appartements autres que celui du chef d'exploitation (cf. chapitre 4.6).

La surface habitable servant régulièrement ou prioritairement à l'hébergement de tiers ainsi que les chalets d'alpage pouvant être loués durant l'hiver sont également capitalisés sur la base du loyer réalisable.

11.4.2 Fromageries

Simple : constructions conformes aux exigences relatives aux bonnes pratiques en matière de traite et de transformation du lait dans les exploitations d'estivage (directives de la Société suisse d'économie alpestre SAV), mais simples, sans électricité et sans aménagements facilitant le travail.

Confortable : constructions offrant des conditions de travail confortables et disposant d'installations de production modernes, telles que mélangeur automatique, pompe à caillé, cuves, installation de pasteurisation pour la fabrication de spécialités, tanks à lait et installation de récupération de la chaleur.

Valeur locative par 1000 kg de lait transformé en fromage

Desserte (11.3.3)	Simple	Moyenne	Bonne	Confortable
Points	Francs par 1000 kg de lait transformé en fromage			
25	10	24	43	64
20	9	21	38	58
15	8	19	35	52
10	7	18	31	47
0-5	6	14	28	42

Lait transformé en fromage : l'estimation porte sur la quantité totale de lait transformé en fromage durant une année moyenne.

11.4.3 Locaux de stockage du lait et des produits laitiers

Simple : chambres à lait (p. ex. cave froide avec cuve à lait) et locaux de stockage de produits laitiers (p. ex. caves à fromage) conformes aux exigences relatives aux bonnes pratiques en matière de traite et de transformation du lait dans les exploitations d'estivage (directives de la Société suisse d'économie alpestre SAV), mais simples, sans électricité et sans aménagements facilitant le travail.

Confortable : locaux avec des températures et des conditions d'humidité optimales, ainsi que des aménagements facilitant le travail.

Valeur locative par jour

Desserte (11.3.3)	Simple	Moyenne	Bonne	Confortable
Points	cts/m ²	cts/m ²	cts/m ²	cts/m ²
25	4	10	14	19
20	3	9	12	18
15	3	8	11	15
10	3	7	10	13
0-5	3	6	9	11

Les chambres froides séparées faisant partie du bâtiment ainsi que les locaux séparés abritant le tank à lait sont estimés conformément au chapitre 5 « Bâtiments d'exploitation et infrastructures destinés à l'usage général ».

Si les chambres à lait sont également utilisées en dehors de la saison d'estivage, la durée de cette utilisation doit aussi être prise en compte, ainsi que la part de la surface affectée à cet usage. Les locaux d'expédition et de réception du lait convoyé par lactoduc sont également estimés sur la base des valeurs appliquées aux locaux de stockage du lait et des produits laitiers. Les installations sont comprises dans ces normes.

11.4.4 Lactoducs

Valeur locative par mètre courant et journée d'estivage : 1 ct.

11.4.5 Étables

L'unité de mesure est la place gros bétail (PGB). Les coefficients de conversion sont indiqués au chapitre 1.5.2.

Simple : étables à éclairage et conditions climatiques inadéquats, sans installation de traite, sans électricité ni eau courante, et étables de manière générale dépourvues d'installations facilitant le travail.

Confortable : étables à éclairage et conditions climatiques adéquats, avec installation de traite, chambre à lait, eau courante, grange pour entreposer le foin, espace suffisant pour stocker les engrais de ferme, ainsi qu'étables offrant de manière générale des conditions de travail confortables et disposant d'un approvisionnement en électricité fiable (minicentrale hydraulique ou raccordement au réseau) pour alimenter des installations.

Valeur locative journalière

Desserte (11.3.3)	Simple	Moyenne	Bonne	Confortable
Points	cts/PGB	cts/PGB	cts/PGB	cts/PGB
25	19	39	57	77
20	18	34	52	69
15	15	31	46	62
10	13	26	41	54
0-5	11	23	34	46

Seules les PGB utilisables sont estimées, c.-à-d. celles qui, en moyenne pluriannuelle, correspondent à la surface d'estivage disponible et respectent les prescriptions légales en matière de protection des animaux et des eaux.

11.4.6 Installations de traite fixes et places aménagées pour les installations de traite mobiles

a) Installations de traite fixes

Sont réputées installations de traite fixes les salles de traites installées de façon permanente à l'extérieur ou dans une partie de bâtiment (p. ex. dans une étable désaffectée). Les places de traite séparées, installées dans une stabulation libre sont estimées comme des places de traite simples.

Simple : salle traite en tunnel ou « Side by Side », sans dispositif d'aspiration, traite en boilles ou à pots, sans place d'attente en dur.

Confortable : salle de traite en tandem, avec dispositif d'aspiration vers un tank à lait, place d'attente spacieuse et construite en dur.

Valeur locative par jour

Desserte (11.3.3)	Simple	Moyenne	Bonne	Confortable
Points	cts/UT et jour	cts/UT et jour	cts/UT et jour	cts/UT et jour
25	33	55	77	99
20	30	50	69	89
15	26	44	62	79
10	23	39	54	69
0-5	20	33	46	59

L'unité d'estimation est l'unité de traite (UT). La norme pour une installation de traite comportant quatre UT est ainsi multipliée par quatre. Les places en dur ainsi que les places d'attente sont comprises dans les normes ci-dessus.

b) Places aménagées pour les installations de traite mobiles

Valeur locative par jour

Desserte (11.3.3)	
Points	Cts./m ² et jour
25	0.65
20	0.60
15	0.50
10	0.50
0-5	0.40

11.4.7 Porcheries, garages, remises, entrepôts et place de compostage du petit-lait

L'estimation est basée sur les normes des exploitations de base (chapitres 5 et 6). La valeur locative est réduite en fonction de la durée d'utilisation. L'accessibilité et l'éloignement sont également estimés selon les normes des exploitations de base (chapitre 2).

Les installations de compostage du petit-lait sont estimées en fonction de leur surface, à raison de 1/5 des valeurs des normes indiquées ci-dessus pour les « places aménagées pour les installations de traite mobiles » (chapitre 11.4.6, pt. b).

12 Forêt

12.1 Généralités

12.1.1 Principes

Les normes ci-après servent à estimer la valeur de forêts appartenant à une entreprise agricole. Les directives énoncées dans les chapitres généraux du présent guide sont également applicables.

La valeur de rendement d'une forêt résulte de la valeur du sol et de la valeur du peuplement. Pour l'estimation de la valeur du peuplement, on distingue entre jeunes peuplements et peuplements au stade de la futaie.

Des suppléments peuvent être appliqués pour les forêts constituées de futaies de grande qualité (produit brut).

Chaque parcelle forestière doit être estimée pour elle-même. Si elle est composée de parties très inhomogènes (qualité de la station, peuplement ou au stade de développement des arbres), elle doit être subdivisée selon ces parties. Il en va de même lorsqu'une parcelle est trop grande pour permettre une vue d'ensemble pertinente.

Pour les forêts pâturées ou les pâturages boisés, les surfaces affectées aux différentes productions doivent être estimées séparément et la surface de forêt ramenée à un peuplement de futaie à densité complète.

Les autres éléments existants sur un bien-fonds forestier, tels que des bâtiments, gravières, glaisières, carrières, terrains cultivés, etc., sont estimés séparément.

Les forêts de protection et les réserves forestières sont estimées selon le potentiel forestier (d'après les critères qualité de la station, accroissement, produit brut, frais de récolte) et non selon l'état actuel. Les contributions pour des prestations d'intérêt public (p. ex. pour l'entretien des forêts protectrices) ne sont pas prises en compte dans l'estimation de la valeur de rendement.

12.1.2 Terminologie forestière

Accroissement annuel moyen :	Accroissement d'un peuplement, en moyenne du nombre d'années de son existence ; se mesure en m ³ /ha sur écorce.
Bois énergie :	Bois exclusivement utilisé pour la production d'énergie par combustion (bois de feu, bûches, copeaux, pellets).
Bois d'œuvre :	Bois longs et mi-long, billots, bois à traverses, poutres et autres bois de même type (p. ex. grumes d'imprégnation).
Câble-grue mobile :	Méthode de récolte avec abattage semi-mécanisé, transport à la route par câble-grue mobile et façonnage au moyen d'un processeur.

Châblage :	Débardage vers l'aval sur une pente de plus de 40 %, à l'aide d'outils simples.
Débardage :	Transport du bois depuis le lieu de la coupe jusqu'à la route la plus proche carrossable pour les camions.
Déchets de coupe :	Écorces, branches, cimes, souches, bois abîmé, etc. abandonnés en forêt.
Diamètre à hauteur de poitrine (DHP) :	Diamètre du fût mesuré sur l'écorce à 1,3 m de hauteur.
Distance de débarquement :	Distance entre le centre de la parcelle et la route permettant de charger le bois sur camion. Le cas échéant, la distance entre la route carrossable pour les camions et l'aire d'entreposage n'est pas comptée comme distance de débarquement. Lorsque le débardage se fait avec un treuil (câble long ou câble-grue), les distances sont mesurées compte tenu de la pente du terrain : les distances mesurées sur la carte sont corrigées en fonction de la déclivité. En cas d'utilisation d'un câble-mât, la distance de débardage correspond à la distance moyenne parcourue par le chariot.
Débusqueuse :	Machine de débardage servant à extraire les grumes et à les transporter jusqu'à la route carrossable pour les camions.
Harvester :	Machine de récolte du bois entièrement automatisée : elle saisit les arbres, les abats, les ébranche et les dépose pour le transport.
Hauteur dominante :	Hauteur moyenne des 100 plus gros arbres (diamètre) mesurés sur un hectare.
Indice de fertilité :	Caractéristique spécifique d'une station, liée à la croissance d'une essence particulière. À l'indice de fertilité « épicea 30 » correspond un peuplement d'épicea atteignant une hauteur dominante de 30 m en 50 ans.
Part de bois d'œuvre :	Estimation de l'exploitation de bois possible dans les prochaines années.
Peuplement aux stades de futaies :	Diamètre à hauteur de poitrine (DHP) moyen supérieur à 20 cm.
Jeune peuplements :	DHP moyen inférieur à 20 cm.
Qualité de la station :	Qualité de la station estimée selon la croissance générale des arbres.
Soins aux forêts :	Tous les travaux depuis la création d'un peuplement jusqu'à la production de grumes.
Mètre cube au tarif :	Unité de volume du bois mesuré sur pied et sur écorce en m ³ .

Piste pour machines :	Chemin de débardage créé mécaniquement, généralement praticable par des véhicules tout terrain.
Layon de débardage :	Voie simple, dégagée, sans aménagement du terrain, praticable pour les tracteurs.
Volume de bois sur pied :	Cubage (en m ³ par ha) de tous les arbres sur pied de plus de 20 cm DHP mesurés sur écorce.

12.1.3 Cartographie phytosociologique

Pour déterminer la qualité de la station, il est possible de se référer à la cartographie phytosociologique établie dans plusieurs cantons. Celle-ci répartit les stations forestières en différentes associations végétales forestières.

Les différentes associations végétales forestières (selon la typologie de Ellenberg et Klötzli) sont groupées dans quatre catégories de qualité, de sorte que la qualité de la station d'une parcelle peut être directement déterminée à l'aide des cartes phytosociologiques.

Qualité de la station : bonne

- 7 Hêtraie à gaillet odorant typique
- 8 Hêtraie à millet étalé
- 11 Hêtraie à gouet
- 12 Hêtraie à gouet
- 20 Hêtraie à sapin riche en fougères
- 26 Frênaie à érable
- 27 Frênaie à lâiche à épis espacés
- 28 Frênaie à orme typique
- 29 Frênaie à orme avec listère
- 30 Frênaie à merisier à grappes

Qualité de la station : moyenne

- 6 Hêtraie à gaillet odorant avec luzule des forêts
- 9 Hêtraie à pulmonaire typique
- 13 Hêtraie à cardamine avec tilleul
- 18 Hêtraie à sapin typique
- 22 Érablaie à Langue-de-Cerf typique
- 46 Pessière-sapinière à Bazzania
- 49 Sapinière mixte à prêle

Qualité de la station : pauvre

- 1 Hêtraie à luzule des bois typique
- 10 Hêtraie à pulmonaire avec mélitte
- 14 Hêtraie à laïche typique
- 15 Hêtraie à laïche avec laïche des montagnes
- 17 Hêtraie à if
- 19 Hêtraie à sapin avec luzule des bois
- 21 Hêtraie à érable
- 41 Chênaie à gesse noire
- 61 Pinaie à molinie
- 62 Pinaie à orchidées
- 64 Pinaie à cytise
- 65 Pinaie à bruyère carnée
- 66 Pinaie à pyrole
- 71 Pinaie de montagne à sphaignes

Qualité de la station : très pauvre

- 2 Hêtraie à luzule des bois avec leucobryum
- 16 Hêtraie à séslerie
- 23 Érablaie à alisier
- 25 Tillaie à aspérule de Turin
- 35 Charmaie à gaillet des forêts
- 38 Chênaie à arabette tourette
- 39 Chênaie mixte à coronille couronnée

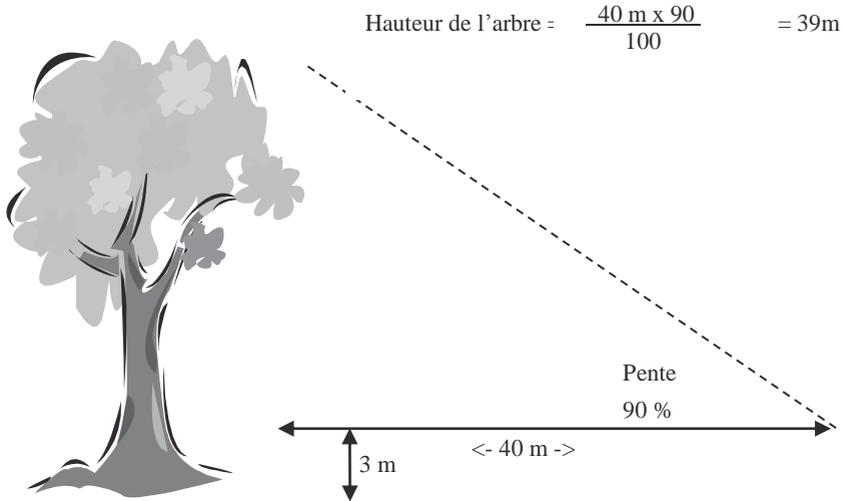
Lorsqu'un canton ne dispose pas de cartographie phytosociologique, l'estimation peut se faire à l'aide des tableaux 12.1.5.1 (Jura, Plateau, Préalpes et versant sud des Alpes) et 12.1.5.2 (Alpes) ou au moyen de cartes indiquant l'accroissement moyen de la forêt (cf. géoportails).

12.1.4 Utilisation de données SIG

De nombreuses cartes disponibles sur les géoportails des cantons peuvent être une aide utile pour l'évaluation des stations forestières.

12.1.5 Instruments de mesure de la hauteur dominante et du volume de bois sur pied

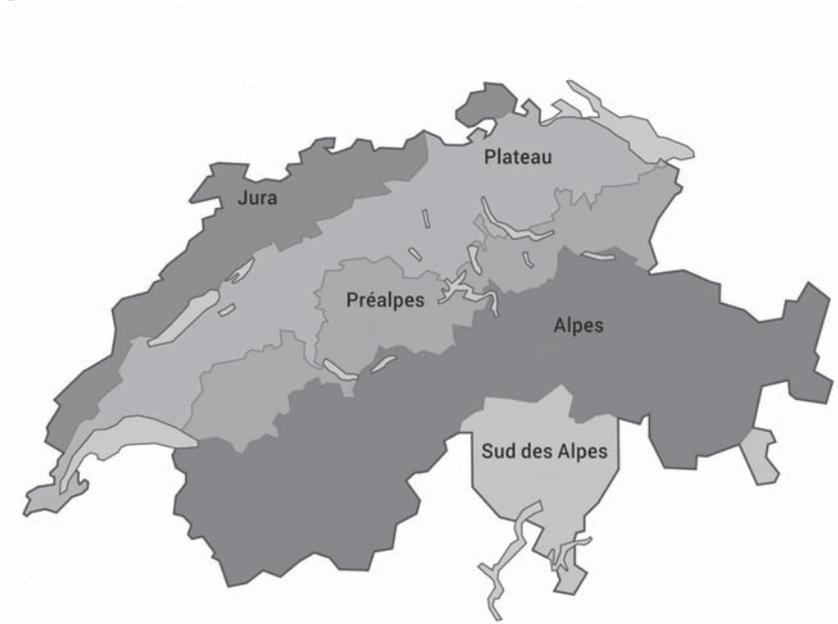
La hauteur dominante peut être déterminée sur la base des arbres coupés ou à l'aide d'un clinomètre (mesure de pente) selon le principe suivant :



Le volume de bois sur pied d'un peuplement (m^3 par ha) peut être déterminé entre autres par la méthode trigonométrique (calcul des angles), en liaison avec la hauteur dominante (calcul topographique selon Bitterlich). Pour de plus amples informations, voir le rapport détaillé.

12.1.6 Accroissement

L'accroissement annuel moyen, diminué des déchets de coupe, est une grandeur pertinente pour l'estimation de la valeur de rendement. Il est déterminé sur la base de la qualité de la station et de la hauteur dominante. Une distinction est faite entre les régions Jura – Plateau – Préalpes – versant sud des Alpes d'une part, et Alpes, d'autre part, comme illustré ci-dessous.



La qualité de la station est déterminée à l'aide du tableau ci-dessous, qui décrit les différentes stations forestières. L'indication des indices de fertilité, dans les tableaux relatifs à l'accroissement, est destinée aux professionnels.

Dans les cantons disposant d'une cartographie phytosociologique, la qualité de la station est déterminée sur la base des associations forestières indiquées (cf. 12.1.3).

12.1.6.1 Jura, Plateau, Préalpes et versant sud des Alpes

Altitude	Qualité de la station			
	bonne	moyenne	pauvre	très pauvre
(limite de forêt)	-	-	toutes expositions cuvettes, terrains plats, pentes	toutes expositions cuvettes, terrains plats, pentes, talus escarpés et crêtes
1600 m				
(1400 m)	-	-	teneur en éléments nutritifs : moyenne à riche	teneur en éléments nutritifs : pauvre à moyenne
(1400 m)	exposition nord jusqu'à 1000 m d'altitude pentes, cuvettes	exposition nord jusqu'à 1200 m d'altitude terrains plats, pentes, crêtes peu escarpées cuvettes exposées au sud	exposition nord à plus de 1200 m d'altitude terrains plats, pentes, cuvettes, crêtes peu escar- pées	pentes exposées au sud et crêtes sols secs à très secs teneur en éléments nutritifs : riche à pauvre ou « toutes expositions »
1200 m	sols profonds, humides à frais teneur en éléments nutritifs : riche à moyenne	sols de profondeur moyenne, frais à secs teneur en éléments nutritifs : moyenne à riche	sols de profondeur moyenne, frais à secs teneur en éléments nutritifs : riche à pauvre	teneur en éléments nutritifs : très pauvre
(600 m)				
(900 m)	préférences pour les expositions nord	toutes expositions	toutes expositions	talus escarpés exposés au sud et crêtes
700 m	pentes, cuvettes sols profonds, humides à frais	terrains plats, pentes, crêtes peu escarpées sols de profondeur moyenne, humidité variable, frais à secs	terrains plats, pentes exposées au sud, crêtes escar- pées sols de profondeur moyenne à faible, en partie frais à secs, ou humidité variable	sols de faible profondeur, secs à très secs, réserve d'eau très limitée
(400 m)	teneur en éléments nutritifs : riche à moyenne	teneur en éléments nutritifs : moyenne à riche	teneur en éléments nutritifs : pauvre	-

Les expositions ouest sont classées comme les expositions sud ; les expositions est comme les expositions nord.

Qualité de la station	bonne		moyenne		pauvre		très pauvre	
	Indices de fertilité :	épicéas	24	épicéas	21	épicéas	18	épicéas
	hêtres	20	hêtres	18	hêtres	16	hêtres	14
	sapins	20	sapins	16	sapins	12	sapins	9
	mélèzes	28	mélèzes	23	mélèzes	19	mélèzes	14
	pins	24	pins	22	pins	20	pins	16

Exemple : une station avec des épicéas de 50 ans et une hauteur dominante de 24 m est classée dans la catégorie de qualité « bonne ».

Accroissement en m³ par ha et par année, sans écorce

(accroissement annuel moyen diminué des déchets de coupe, pour la région

Jura – Plateau – Préalpes – versant sud des Alpes)

Hauteur dominante	Qualité de la station				Volume de bois sur pied
	bonne	moyenne	pauvre	très pauvre	
m	m ³	m ³	m ³	m ³	m ³ /ha
	résineux				
jusqu'à 15	5	4	3	2	jusqu'à 150
15–22	8	7	6	4	150–300
22–28	10	8	7	5	300–450
plus de 28	11	9	7	5	plus de 450
	feuillus				
jusqu'à 17,5	4	3	3	2	jusqu'à 150
17,5–25	5	5	4	3	150–300
plus de 25	6	5	-	-	300–450

Base : tableaux de production établis par l'Institut fédéral de recherches sur la forêt, la neige et le paysage, WSL, 8903 Birmensdorf, ZH

Les volumes de bois sur pied indiqués se fondent sur les épicéas et les hêtres.

Dans les cas où le volume de bois sur pied ne correspond pas au volume indiqué dans le tableau d'accroissement pour la hauteur dominante correspondante, l'accroissement est estimé à une classe de catégorie inférieure. Ces cas sont plus fréquents dans les peuplements de faible densité.

12.1.6.2 Alpes

Description des stations forestières

Altitude	Qualité de la station		
	bonne	moyenne	pauvre
(limite de forêt)			
1900 m	-	-	toutes stations
(1500 m)			
(1800 m)	toutes expositions	toutes expositions	préférence pour les expositions méridionales
1600 m			
(1400 m)		pentcs, crêtes, cuvettes détrempees	pentcs, crêtes escarpées
	sols profonds à profondeur moyenne	sols de profondeur moyenne	sols de profondeur moyenne à faible
1200 m	sols frais à secs	sols frais à secs	sols secs à très secs ou détrempees
(500 m)	teneur en éléments nutritifs : moyenne à riche	teneur en éléments nutritifs : moyenne à riche	teneur en éléments nutritifs : moyenne à riche

Les expositions ouest sont classées comme les expositions sud ; les expositions est comme les expositions nord.

Qualité de la station	Qualité de la station					
	bonne		moyenne		pauvre	
Indices de fertilité :	épicéas	19	épicéas	14	épicéas	10
	hêtres	16	hêtres	12	hêtres	10
	sapins	13	sapins	8	sapins	6
	mélèzes	20	mélèzes	12	mélèzes	8
	pins	20	pins	14	pins	10

Exemple : une station avec des épicéas de 50 ans et une hauteur dominante de 14 m est classée dans la catégorie de qualité « bonne ».

Accroissement en m³ par ha et par année, sans écorce

(accroissement annuel moyen diminué des déchets de coupe, pour la région **Alpes**)

Hauteur dominante	Qualité de la station			Volume de bois sur pied
	bonne	moyenne	pauvre	
m	m ³	m ³	m ³	m ³ /ha
	résineux			
jusqu'à 14	3	2	1	jusqu'à 100
14-19	4	3	2	100-200
19-23	6	4	-	200-300
plus de 23	7	-	-	plus de 300
	feuillus			
jusqu'à 14,5	2	1	1	jusqu'à 100
14,5-20	3	2	2	100-200
plus de 20	4	-	-	200-300

Base : tableaux de production établis par l'Institut fédéral de recherches sur la forêt, la neige et le paysage, WSL, 8903 Birmensdorf, ZH

Les volumes de bois sur pied indiqués se fondent sur les épicéas et les hêtres

Un supplément de 1 m³ est appliqué aux peuplements de jeunes mélèzes jusqu'à 20 m de hauteur dominante établis sur une station de bonne qualité.

Dans les cas où le volume de bois sur pied ne correspond pas au volume indiqué dans le tableau d'accroissement pour la hauteur dominante correspondante, l'accroissement est estimé à une classe de catégorie inférieure. Ces cas sont plus fréquents dans les peuplements de faible densité.

12.2 Bases du calcul de la valeur

La valeur de rendement de la forêt se calcule selon schéma suivant :

		Facteurs déterminants:
Valeur de rendement forêt	Valeur du sol	<ul style="list-style-type: none"> > Qualité de la station > Charges
	Valeur du peuplement	Jeune peuplement <ul style="list-style-type: none"> > Qualité de la station > Charges
		Futaie <ul style="list-style-type: none"> > Produit brut > Charges > Accroissement

La valeur de rendement d'une parcelle de forêt se compose de la valeur du sol et de la valeur du peuplement. L'estimation du peuplement doit tenir compte du fait qu'il s'agit d'un jeune peuplement ou d'une futaie.

La qualité de la station est déterminée comme indiqué aux chapitres 12.1.3 et 12.1.5 ; les charges sont déterminées d'après les indications du chapitre 12.2.2.

S'agissant d'une futaie, la valeur est déterminée à l'aide de l'accroissement et du produit net (produit brut [chapitre 12.2.1] moins les frais de récolte [chapitre 12.2.2]). L'accroissement est déterminé en fonction de la qualité de la station et du volume de bois (chapitre 12.1.6).

12.2.1 Pointage du produit brut

Le pointage du produit brut par m³ se fait à l'aide du tableau ci-dessous, en fonction des parts respectives de bois d'œuvre et de résineux dans le peuplement. La part moyenne de bois d'œuvre augmente proportionnellement au diamètre à hauteur de poitrine et à la longueur des fûts.

En ce qui concerne les jeunes futaies qui produisent de premiers bois d'œuvre dans le cadre d'opérations d'éclaircies, le produit brut est estimé sur la base de la part de bois d'œuvre exploitable à l'avenir.

Produit brut par m³

Part de bois d'œuvre	Part de résineux			
	< 10 %	10–50 %	50–90 %	> 90 %
> 70 %	-	-	87	85
50–70 %	82	80	77	75
30–50 %	73	70	67	65
10–30 %	64	61	58	55
< 10 %	55	52	48	45

Dans des cas particuliers, un supplément de 20 points peut être pris en compte par rapport aux chiffres précités. Ces suppléments sont envisageables lorsqu'il s'agit de peuplements de haute qualité, par ex. en cas de part importante d'essences recherchées (chêne, pins de Douglas, mélèzes, érables, etc. ou en présence de troncs présentant une qualité de bois de placage). Si le pourcentage de bois de qualité est de 25 %, un supplément de 10 points est approprié ; à partir d'un pourcentage de 50 %, un supplément de 20 points est approprié.

12.2.2 Pointage des charges

Les charges se composent des coûts engendrés par les soins à la forêt, la récolte de bois (façonnage et débardage) l'entretien des voies d'accès, les prestations en faveur des fonctions protectrices et sociales de la forêt (dans la mesure où elles sont importantes) et les frais administratifs.

La récolte du bois comprend les opérations de façonnage et de débardage. Les méthodes usuelles sont les suivantes :

Façonnage :

- motorisé-manuel (tronçonneuse)
- entièrement mécanisé (harvester)

Débardage :

- tracteur et treuil
- débusqueuse
- câble-grue (y c. triage et mise en dépôt)

La récolte de bois comprend une opération de façonnage et une à deux opérations de débardage.

La récolte au moyen d'un câble-grue avec processeur est considérée comme opération combinée.

Les positions déterminantes pour le pointage des charges doivent être choisies conformément à la méthode la mieux adaptée compte tenu des bonnes pratiques forestières.

Résineux/feuillus

Points

1. Administration

5

2. Récolte de bois

A. Opérations de façonnage

A. a) motorisé-manuel (tronçonneuse)

Les coûts de base comprennent les abattages sur pentes jusqu'à 50 % de déclivité.

Coûts de base :	24
Suppléments pour :	
- déclivité > 50 %	4
- bois court	4
- difficultés particulières	4

A. b) entièrement mécanisé (harvester)

Les coûts indiqués s'appliquent pour des distances entre layons de débardage de 40 m.

Coûts de base : 20

Si la distance entre les layons de débardage est > 40 m, les charges supplémentaires découlant des travaux d'abattage ainsi nécessaires sont proportionnellement comptées en sus (normes selon point A.a).

B. Opérations de débardage

Les coûts de débardage se composent des coûts de base et des suppléments ou déductions.

B. a) Tracteur et treuil

Les coûts de base comprennent le tracteur avec treuil, un parcours jusqu'à 300 m et un treuillage latéral jusqu'à 20 m.

Coûts de base	17
Suppléments pour :	
- distances supplémentaires, dès 300 m, par 100 m	1
- treuillages latéraux supérieurs à 20 m, par 10 m	1
- autres difficultés particulières	0-5

B. b) Débusqueuse

Les coûts de base comprennent un parcours jusqu'à 200 m et une pente de $\leq 25\%$.

	Résineux/Feuillus
	Points
Coûts de base	12
Suppléments pour :	
– distances supplémentaires, dès 200 m, par 100 m	1
– pentes à déclivité supérieure à 25 %	1
– nombreuses difficultés particulières	1

Déductions :

- pour bois déjà déposé à l'aire de travail ou près du chemin carrossable - 2
par machines (surtout en lien avec un téléphérique de transport)

B. c) Câble-grue (y c. triage et mise en dépôt)

La méthode de récolte au moyen du câble-grue ne comprend que l'opération « débarquement » ; la coupe et le façonnage ne sont pas compris.

La norme de coût à appliquer dépend de la distance moyenne parcourue par le chariot ($\leq 50\%$ de la ligne, $> 50\%$ de la ligne) et de la quantité de bois sur la ligne (bois pouvant être extrait au moyen de la câble-grue).

Câble-grue mobile (longueur de ligne ≤ 500 m et treuillage latéral moyen de 15 m) :

Distance en % de la longueur de ligne :	$\leq 50\%$	$> 50\%$
Volume de bois par m de ligne		
moins de 1,0 m ³	45	58
plus de 1,0 m ³	43	55

Câble-grue traditionnelle (longueur de ligne 500-1500 m et treuillage latéral moyen de 20 m) :

Distance en % de la longueur de ligne	≤ 50 %	> 50 %
Volume de bois par m de ligne		
moins de 1,0 m ³	56	62
plus de 1,0 m ³	49	54

C. Opérations combinées façonnage / débardage (câble-grue avec processeur)

Cette méthode de récolte comprend les opérations de coupe et de débardage d'arbres entiers ainsi que le façonnage au moyen d'un processeur. Elle est utilisée principalement dans les terrains impraticables.

La norme de coût à appliquer dépend de la distance moyenne parcourue par le chariot (≤ 50 % de la ligne, > 50 % de la ligne) et de la quantité de bois sur la ligne (volume pouvant être extrait au moyen de la câble-grue).

Les normes comprennent les frais de montage et démontage de l'installation ainsi que le treuillage par 3,5 personnes, en conditions de travail aisées, avec une longueur de ligne jusqu'à 400 m. Le treuillage comprend l'abattage des bois dans le peuplement, le débardage des arbres entiers au moyen du câble-grue et le façonnage au moyen d'un processeur.

Distance en % de la longueur de ligne	≤ 50 %	> 50 %
Volume de bois par m de ligne		
moins de 1,0 m ³	63	68
plus de 1,0 m ³	56	60

Résineux/Feuillus
Points

3. Entretien des routes

Coûts d'entretien de routes privées, contributions à

l'entretien des routes de syndicats ou de routes publiques 0-20

4. Prestations en faveur des fonctions protectrices et sociales de la forêt

Coûts inhérents aux coupes de nettoyage dans le voisinage d'agglomérations ou à des fins de randonnée ; entretien de chemins pédestres, de places de pique-nique, d'aménagements de cours d'eau et des protections anti-avalanches

0-15

12.3 Détermination de la valeur

La valeur des peuplements forestiers situés sur les biens-fonds d'une entreprise agricole correspond à la somme de la valeur du sol et de la valeur de rendement des jeunes peuplements ou des peuplements au stade de la futaie (en fonction de l'âge du peuplement).

12.3.1 Sol

La valeur du sol est estimée en fonction de la qualité de la station et des charges inhérentes à l'exploitation forestière.

	Qualité de la station			
	bonne	moyenne	pauvre	très pauvre
	fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha
Coûts d'exploitation				
faibles (< 45 pt)	1 800	1 400	900	400
moyens (46 – 65 pt)	1 500	1 100	700	300
importants (66 – 85 pt)	1 200	800	400	100
très importants (> 85 pt)	900	500	100	100

12.3.2 Jeunes peuplements

La valeur de rendement des jeunes peuplements est estimée à l'aide du tableau ci-dessous, en fonction de la qualité de la station et des coûts probables de l'exploitation future. Les valeurs indiquées sont valables pour les peuplements sains et bien soignés ; elles doivent être réduites pour les peuplements mal soignés.

	Qualité de la station		
	bonne	moyenne	pauvre / très pauvre
	fr./ha	fr./ha	fr./ha
Frais d'exploitation			
faibles (< 45 pt)	1 300	450	0
moyens (46 – 65 pt)	1 100	400	0
importants (66 – 85 pt)	1 000	350	0
très importants (> 86 pt)	900	350	0

12.3.3 Peuplements au stade de futaies

La valeur de rendement des peuplements au stade de futaies est estimée en fonction de la différence entre le pointage du rendement brut et le pointage des coûts d'exploitation (diff. de points) ainsi qu'en fonction de l'accroissement relatif. Le tableau ci-dessous indique les valeurs de rendement par ha des peuplements de futaies compte tenu des critères susmentionnés.

Diff. de points	Accroissement en m ³ par ha, sans écorce										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Points	fr./ha	fr./ha	fr./ha	fr./ha	fr./ha	fr./ha	fr./ha	fr./ha	fr./ha	fr./ha	fr./ha
>55	1 075	2 151	3 226	4 302	5 377	6 453	7 528	8 604	9 679	10 755	11 830
50-54	981	1 962	2 943	3 925	4 906	5 887	6 868	7 849	8 830	9 811	10 792
45-49	887	1 774	2 660	3 547	4 434	5 321	6 208	7 094	7 981	8 868	9 755
40-44	792	1 585	2 377	3 170	3 962	4 755	5 547	6 340	7 132	7 925	8 717
35-39	698	1 396	2 094	2 792	3 491	4 189	4 887	5 585	6 283	6 981	7 679
30-34	604	1 208	1 811	2 415	3 019	3 623	4 226	4 830	5 434	6 038	6 642
25-29	509	1 019	1 528	2 038	2 547	3 057	3 566	4 075	4 585	5 094	5 604
20-24	415	830	1 245	1 660	2 075	2 491	2 906	3 321	3 736	4 151	4 566
15-19	321	642	962	1 283	1 604	1 925	2 245	2 566	2 887	3 208	3 528
10-14	226	453	679	906	1 132	1 358	1 585	1 811	2 038	2 264	2 491
5-9	132	264	396	528	660	792	925	1 057	1 189	1 321	1 453
0-4	38	75	113	151	189	226	264	302	340	377	415
< -1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

12.4 Méthode simplifiée

La simplification consiste, d'une part, à prendre en compte pour l'estimation des futaies comme pour l'estimation du sol et celle des jeunes peuplements, quatre méthodes correspondant à quatre niveaux de frais. D'autre part, le produit brut est déterminé en fonction de deux catégories de forêts, majoritairement résineuses ou majoritairement feuillues. L'accroissement est déterminé de manière simplifiée en tenant compte du volume de bois, pour les peuplements à dominante résineuse et les peuplements à dominante feuillue. Lorsque le matériel sur pied est inférieur à 100 m³ par ha, la valeur de toute la surface forestière est estimée comme jeune peuplement, alors qu'elle est estimée comme futaie lorsque le volume est supérieur à 100 m³ par ha.

La valeur du sol ainsi que la valeur de rendement des jeunes peuplements sont estimées selon les normes des chapitres 12.3.1 et 12.3.2.

12.4.1 Application de la méthode simplifiée

La méthode simplifiée s'utilise pour les productions forestières de masse (p. ex. évaluations fiscales) et pour les surfaces de forêt restreintes, dont la valeur de rendement est insignifiante par rapport à celle de l'ensemble de l'entreprise agricole. Les principes généraux mentionnés aux chapitres 12.1 et 12.2 restent toutefois valables.

12.4.2 Pointage simplifié du produit brut

L'estimation suit les normes du tableau 12.2.1.

Produit brut par m ³			
Part de bois d'œuvre à l'exploitation		Feuillus Points	Résineux Points
élevée	plus de 70 %	-	86
moyenne	50 – 70 %	81	76
Moyenne à faible	30 – 49 %	72	66
faible	10 – 29 %	63	57
très faible	moins de 10 %	54	47

12.4.3 Pointage simplifié des charges

Ce mode de pointage se fonde sur les pointages indiqués au chapitre 12.2.2. Comme pour l'estimation de la valeur du sol et des jeunes peuplements, les frais de récolte sont pris en compte en fonction de quatre catégories correspondant à quatre méthodes de récolte. À ces coûts s'ajoutent les frais administratifs (5 points) et les coûts d'entretien des routes (en moyenne 10 points).

Niveau	Méthode adaptée au site considéré	Points
1	Terrain praticable, machines forestières Pente < 35 %, accessible aux machines modernes, distance de débardage sans débusqueuse ≤ 300 m, avec débusqueuse ≤ 1000 m	50
2	Terrain non praticable, méthode mécanique-manuelle – Pente > 35 %, non accessible aux machines, façonnage mécanique-manuel, treuillage ≤ 40 m, distance de débardage ≤ 300 m – Pente < 35 %, non praticable (p. ex. terrain mouillé), distance de débardage ≤ 300 m	60
3	Câble-grue ≤ 400 m (installation mobile ou combinée) Câble-mât sur remorque ou harvester pour montagne, centre de la parcelle à 200 m	80
4	Câble-grue > 500 m (câble-grue conventionnel) Câble-grue 500–1500 m, façonnage inclus	100

12.4.4 Détermination simplifiée de l'accroissement

L'accroissement est déterminé sur la base des tableaux « Accroissement en m³ par ha et par année, sans écorce » des chapitre 12.1.6 ss.

Volume de bois sur pied	m ³ / ha	Qualité de la bonne		station moyenne		pauvre		très pauvre	
		Rés.	Feu.	Rés.	Feu.	Rés.	Feu.	Rés.	Feu.
		m ³	m ³	m ³	m ³	m ³	m ³	m ³	m ³
faible	100 – 150	5	4	4	3	3	3	2	2
médicre	150 – 300	7	6	6	5	5	4	4	3
moyen	300 – 450	9	7	7	6	6	5	5	3
élevé	> 450	10	7	8	6	6	5	5	3

Rés. : Résineux Feu. : Feuillus

Les surfaces forestières ayant un volume de bois inférieur à 100 m³ par ha sont estimées comme jeunes peuplements (chapitre 12.3.2).

12.4.5 Détermination de la valeur pour la méthode simplifiée

Le produit net résulte de la différence entre le produit brut et le pointage des coûts. À partir de cette valeur et de l'accroissement, on détermine valeur de rendement des peuplements au stade de la futaies (tableau 12.3.3), à laquelle on ajoute ensuite la valeur du sol (tableau 12.3.1).

13 Capitalisation de la valeur locative

13.1 Marche à suivre

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. La liste du chapitre 13.2 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.

Exemple :

Habitation en construction massive de plus de 100 ans ; durée d'utilité totale normale = 80 ans ; partiellement rénovée en 1985 et en 2005 ; estimée en 2015.

Groupe principal	Pondération ⁷	âge estimé		Total
Gros œuvre 1	1	80	=	80
Gros œuvre 2	2	80	=	160
Aménagements	3	40	=	120
Installations	4	20	=	80

10 440

Calcul de l'âge économique : 440 : 10 = 44 ans

Durée d'utilité résiduelle = 80 – 44 ans = env. 35 ans

⁷ La pondération appliquée aux bâtiments d'exploitation ne correspond pas dans tous les cas à celle appliquée aux bâtiments d'habitation.

Lorsqu'il s'agit de bâtiments anciens en bon état, une durée d'utilité résiduelle plus élevée que celle obtenue selon la règle de calcul ci-dessus peut être prise en compte. Cela peut s'avérer utile notamment si la durée d'utilité résiduelle calculée est égale à zéro. La durée ajoutée ne peut toutefois pas être supérieure à 1/3 de la durée d'utilité totale.

La durée d'utilité résiduelle d'un bâtiment est réduite en cas de murs fortement lézardés, de charpente ou de fondations défectueuses ou de dégâts d'humidité.

Les durées d'utilité totales des principaux types de bâtiments sont indiquées au chapitre 13.2. En ce qui concerne le type de construction, « massive » signifie une prédominance de pierres, et « légère » une prédominance de bois, d'Eternit ou d'autres matériaux relativement fragiles. Des constructions en bois très solides (chalets, remises, étables d'alpage) peuvent toutefois aussi être classées dans la catégorie « massive ».

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 que les fenêtres, portes, planchers, peintures, tapisseries, façades et autres éléments soumis à une forte usure. Exemple : l'état d'une porcherie de 10 ans dont les installations nécessitent une rénovation sera considéré comme mauvais ou très mauvais même si l'enveloppe du bâtiment ne présente aucun défaut. Par contre, si les installations viennent d'être rénovées, l'état du bâtiment sera considéré comme bon à très bon.

13.2 Coûts d'entretien et durée d'utilité totale d'utilisation (DTU)

Catégorie	Type de bâtiment	Type de construction	DTU ans
Faibles coûts d'entretien	Habitations, garages dans le bâtiment d'habitation, bureau, chambres de salariés	massive	70-90
		légère	50-70
	Garages (sauf garages dans le bâti- ment d'habitation), aires de station- nement pour voitures	massive	60-90
		légère	30-60
Coûts d'entretien moyens	Ateliers, garages pour tracteurs, remises, hangars à véhicules, entre- pôts	massive	50-70
		légère	30-50
	Aires de stockage, aires de lavage		25-40
	Salles communes, vestiaires, WC/lavabo/douche		20-30
		Locaux techniques	massive
	légère		20-30
	Locaux de travail et de transforma- tion, entrepôts de denrées alimentaires	massive	30-40
		légère	20-30
	Étables pour bétail consommant des fourrages grossiers, écuries, terrains d'équitation, manèges		20-50
	Étables simples (poulaillers, étables d'alpage, etc.)		20-40
	Aires de stockage des fourrages, de la paille et des engrais de ferme		30-50
	Séchoirs à tabac		25-30
	Caves à vin (entrepôts des cuves ou de vin en bouteille)	massive	40-60
légère		25-40	
Fosses à eaux de récupération des aires de compostage		30	
Surface et chemins en revêtement dur		25-40	
Coûts d'entretien élevés	Entrepôts frigorifiques	massive	30-40
		légère	20-30
	Chambres froides	massive	15-20
		légère	10-15
	Locaux de vente, locaux de dégustation		20-30
Bassin d'eau		30	

Catégorie	Type de bâtiment	Type de construction	DTU ans
	Porcheries et poulaillers	massive	25-40
		légère	15-20
	Installations d'exploitation de la biomasse		20
	Infrastructures pour vergers et cultures de baies		
	- clôtures		15-20
	- irrigation, dispositif d'aspersion anti-gel fixe		20-30
	- filets anti-grêle et bâches anti-pluie		20-30
	- baies : bâches anti-pluie, tunnel		15-20
	Exploitations maraîchères :		
	- serres en verre		30
	- serres en matière synthétique et en plastique		20-30
	- tunnels en plastique		15-20
	Bâtiments d'exploitations d'estivage :		30-50
	- habitation, étables, aires en dur, garages, remises, entrepôts		
	- Installations de traite fixes sur les exploitations d'estivage		15-20
	- Locaux de fabrication de fromage, lactoducs		20-30

Pour le classement des bâtiments et des infrastructures spéciaux des exploitations horticoles dans les catégories de coûts d'entretien et les classes de durée d'utilité totale, on se référera aux indications du chapitre 9.

13.3 Taux de capitalisation

Catégorie de bâtiments	Durée d'utilité résiduelle (DUR) années	État des locaux périodiquement rénovés				
		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 %	7,0 %	-	-
	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 %

14 Charge maximale

Les immeubles agricoles ne peuvent être grevés de droits de gage immobilier que jusqu'à concurrence de la charge maximale. Celle-ci correspond à la somme de la valeur de rendement agricole augmentée de 35 % et de la valeur de rendement des parties non agricoles (art. 73, al. 1, LDFR). Les exceptions au régime de la charge maximale sont répertoriées à l'art. 75 LDFR (crédit d'investissement, droits de gage immobilier constitués par suite d'améliorations foncières, etc.). Les parties d'un immeuble ne peuvent être grevées de droits de gage immobilier tant que leur dissociation n'est pas inscrite au registre foncier (art. 798, al. 3 CC).

La charge maximale est déterminée comme suit :

- valeur de rendement du sol
 - + valeur de rendement du logement de l'exploitant
 - + valeur de rendement des bâtiments d'exploitation
 - + valeur de rendement des vergers, des vignes et de la forêt
 - + valeur de rendement de l'exploitation de la biomasse
 - + valeur de rendement de droits de superficie non distincts (seulement servitudes foncières)¹
-
- = valeur de rendement agricole
 - + augmentation de 35 % de la valeur de rendement obtenue
 - + valeur de rendement non agricole² des
 - logements autres que ceux du chef d'exploitation ; exploitations horticoles : tous les logements
 - parties non agricoles des biens-fonds à usage mixte
 - locaux non utilisés à des fins agricoles, autorisés selon l'art. 24a LAT (changement d'affectation sans mesures constructives)
 - bâtiments et locaux selon art. 24b LAT (activités accessoires)
 - entreprises accessoires non agricoles telles qu'auberges, scieries, moulins, etc.
 - installations photovoltaïques
 - + valeur d'usage des accessoires
-
- = Charge maximale
-

¹ Cf. chapitre 1.6

² Cf. chapitre 1.3.4

15 Estimation de l'inventaire à la valeur d'usage et assignation des accessoires

L'art. 87, al. 1^{bis}, LDFR prévoit que les personnes autorisées à demander l'estimation de la valeur de rendement peuvent exiger que l'inventaire soit estimé à la valeur qu'il représente pour l'exploitation.

L'art. 613a CC et les art. 15 et 51 LDFR désignent les personnes autorisées à reprendre l'inventaire à sa valeur d'usage. L'art. 805, al. 1, CC précise en outre que l'inventaire satisfaisant aux conditions de l'accessoire est saisi par les droits de gage immobilier ; l'accessoire est ainsi intégré dans le calcul de la charge maximale selon l'art. 73 LDFR. L'accessoire peut être inscrit au registre foncier à la demande du propriétaire (art. 946, al. 2, CC) ; l'inscription n'est toutefois pas reconnue comme condition pour que l'accessoire soit intégré dans le calcul de la charge maximale.

Sont des accessoires les objets mobiliers qui, d'après l'usage local ou la volonté clairement manifestée du propriétaire de la chose principale, sont affectés d'une manière durable à l'exploitation, à la jouissance ou à la garde de celle-ci et qu'il y a joints, adaptés ou rattachés pour le service de la chose (art. 644, al. 2 CC). Les objets et installations n'acquièrent toutefois pas cette qualité automatiquement, mais seulement lorsque l'usage local ou la volonté clairement manifestée du propriétaire (assignation des accessoires) l'attestent.

Ce qui fait partie intégrante d'un bien-fonds agricole (art. 642 CC) ne peut être assigné comme accessoire.

La procédure suivante est conseillée pour l'assignation d'objets et d'installations comme accessoires : le propriétaire demande à l'autorité compétente d'estimer leur valeur et, une fois l'estimation achevée, appose sa signature au procès-verbal désignant les objets et installations comme accessoires et indiquant leur valeur d'usage.

Lorsque l'évaluation de l'inventaire restant est requise parallèlement à l'évaluation des accessoires, l'inventaire restant est répertorié et estimé séparément.

