

Nouveau guide pour l'estimation de la valeur de rendement

Le nouveau guide fédéral d'estimation a été dévoilé le 31 janvier 2018, pour une entrée en vigueur au 1^{er} avril prochain.

Après 14 ans d'utilisation, soit davantage qu'à l'accoutumée (8 ans pour le guide précédent), le temps était effectivement venu de mettre à jour le guide d'estimation de la valeur de rendement. La presse agricole en a déjà fait l'écho, les modifications entraînent une hausse moyenne de l'ordre de 10 à 20 % pour les parties agricoles. Il s'agit cependant de moyennes et comme vous le savez, votre entreprise étant unique, il n'est pas impossible que la valeur calculée s'écarte de cette fourchette.

Hormis la hausse de la valeur des terres, de l'ordre de 50 % pour les meilleures, l'une des raisons principales tient dans la manière d'estimer les logements du domaine. Si jusqu'à présent plusieurs logements pouvaient être estimés en valeur agricole, selon l'orientation et la taille de l'entreprise, le nouveau guide prévoit que seul le logement de l'exploitant puisse l'être (jusqu'à 14 unités de logement en normes standards). Tous les autres logements de l'exploitation auront donc une valeur non agricole, avec, vous l'aurez compris, une incidence notable sur les augmentations annoncées. D'autre part, certains éléments qui n'entraient pas dans le calcul avec le guide de 2004 devront être estimés. Il s'agit par exemple des aires de stockage, des surfaces revêtues en dur, des aires de lavage et les installations dévolues à la production d'énergie. Les locaux particuliers comme les locaux de vente font également partie des normes agricoles, sans être spécifiquement attribués aux exploitations à cultures spéciales (viticulture, maraîchage, etc.).

Rappelons que la valeur de rendement est un élément central du droit foncier rural, car elle définit la valeur d'imputation d'une entreprise agricole pour l'héritier qui l'exploite (Art. 17 LDFR). Elle permet également de définir la limite de charge (Art. 73 LDFR), fixée à 135 % de la valeur de rendement agricole, ainsi que le fermage licite.

Pour les intéressés, le guide est disponible en ligne sur le site de la Confédération.

Estimapro Sàrl
Pierre Guignard



**Vous souhaitez une estimation de la valeur de rendement agricole d'une parcelle ou d'un domaine ?
Contactez-nous !**

estimapro@prometerre.ch

021 614 24 22