



Estimation de la culture fruitière

Guide pour l'estimation des cultures fruitières

Édition 2026

Auteur-e-s

Esther Bravin, Agroscope, Wädenswil
Max Kopp, Inforama Oeschberg, Koppigen
Martin Goldenberger, Union suisse des paysans, Brugg
Richard Hollenstein, Centre agricole SG, Flawil
Nadia Berthod, Service de l'agriculture, Châteauneuf
Marlis Nölly, Arenenberg, Salenstein
Hagen Thoss, Strickhof, Winterthur-Wülflingen
Martina Prevost, Agroscope, Wädenswil



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Agroscope

Impressum

Éditeur	Agroscope Schwarzenburgstrasse 161 3003 Bern www.agroscope.ch
Renseignements	Martina Prevost, martina.prevost@agroscope.admin.ch
Rédaction	Esther Bravin, Martina Prevost (chapitre 3)
Mise en page	Martina Prevost, Géraldine Zosso
Photo de couverture	Agroscope
Download	www.agroscope.ch/transfer/fr
Copyright	© Agroscope 2026
ISSN	2296-7230 (online)

Ce guide est une mise à jour de la publication «Agroscope Transfer N° 269 / 2023». Le chapitre 4 «Valeur d'échange lors de remaniements parcellaires et de remembrements» (désormais chapitre 3) a été révisé. Ce guide a été publié pour la première fois en 1996.

Exclusion de responsabilité

Les informations contenues dans cette publication sont destinées uniquement à l'information des lectrices et lecteurs. Agroscope s'efforce de fournir des informations correctes, actuelles et complètes, mais décline toute responsabilité à cet égard. Nous déclinons toute responsabilité pour d'éventuels dommages en lien avec la mise en œuvre des informations contenues dans les publications. Les lois et dispositions légales en vigueur en Suisse s'appliquent aux lectrices et lecteurs; la jurisprudence actuelle est applicable.

L'essentiel pour la pratique

- Ce guide fournit des lignes directrices techniques uniformes pour l'évaluation des cultures fruitières en termes de valeur de rendement, d'indemnisation en cas de dommages ou d'expropriation, de valeur vénale (transaction entre tiers) et de fermage.
- Les cultures fruitières commerciales sont évaluées en fonction de leur stade de développement (jeunes plantations/vergers en production), de l'espèce fruitière et de la densité de plantation; la classification est effectuée à l'aide d'un barème de points (A à F) et des normes de base qui en découlent.
- Les infrastructures de base (par exemple les clôtures, les systèmes d'irrigation, les protections contre la grêle et les intempéries) sont prises en compte de manière cumulative par capitalisation de la valeur locative; on utilise à cet effet des tableaux de valeurs locatives et de capitalisation.
- Des normes spécifiques s'appliquent aux arbres haute tige; l'évaluation porte sur les peuplements présentant un intérêt économique, l'emplacement, l'état et la durée d'utilité résiduelle (DUR) attendue étant des facteurs déterminants.
- Les valeurs de dédommagement en cas de sinistre ou d'expropriation s'appuient sur des tableaux de référence standardisés et des hypothèses définies (par exemple, arrachage/replantation, actualisation) afin de traiter les cas de manière transparente et impartiale.
- Des exemples de calcul illustrent l'application étape par étape (barème de points, valeurs des tableaux, capitalisation des infrastructures) et servent de modèle pour la pratique.

Table des matières

L'essentiel pour la pratique.....	3
Résumé.....	6
1 Valeur de rendement.....	7
1.1 Cultures fruitières commerciales.....	7
1.1.1 Jeunes plantations.....	8
1.1.2 Vergers en production.....	9
1.1.3 Infrastructure de base.....	12
1.2 Arbres hautes tiges en plantations alignées.....	12
1.2.1 Généralités.....	12
1.2.2 Jeunes arbres hautes tiges.....	12
1.2.3 Arbres hautes tiges en phase de pleine production.....	12
1.3 Sol.....	13
1.3.1 Généralités.....	13
1.3.2 Qualité du sol.....	13
1.3.3 Conditions d'exploitation.....	13
1.3.4 Conditions climatiques.....	13
1.4 Bâtiments d'exploitation et infrastructures destinés à l'usage.....	14
1.4.1 Délimitation.....	14
1.4.2 Garages et places de stationnement attribués au logement du chef d'exploitation.....	14
1.4.3 Bureau.....	15
1.4.4 Locaux destinés à la main-d'oeuvre non familiale de l'exploitation.....	15
1.4.5 Installations sanitaires.....	16
1.4.6 Ateliers, remises, entrepôts.....	17
1.4.7 Locaux techniques.....	17
1.4.8 Entrepôts frigorifiques.....	18
1.4.9 Locaux de travail et de transformation.....	19
1.4.10 Locaux de vente, locaux de dégustation.....	19
1.4.11 Aires de stockage, surfaces revêtues en dur, dessertes au sein de l'entreprise, aires de lavage, bassin d'eau.....	20
1.5 Évaluation d'éléments d'exploitation agricole spécifiques.....	20
1.6 Capitalisation de la valeur locative.....	21
1.7 Exemple d'estimation.....	23
2 Indemnités en cas de dommages et d'expropriation.....	25
2.1 Vergers basses tiges.....	25
2.1.1 Définition du sinistre et du dédommagement.....	25
2.1.2 Principe de calcul du dédommagement.....	25
2.1.3 Détermination de l'année de végétation faisant foi pour le dédommagement dans le tableau 24.....	31
2.1.4 Adaptation des valeurs dans le tableau 24.....	32
2.2 Hautes tiges et pêchers.....	32
2.2.1 Jeunes arbres pendant la phase de croissance.....	32
2.2.2 Cultures de hautes tiges en pleine production.....	33

2.3	Cas particuliers	34
2.3.1	Suppléments.....	34
2.3.2	Déductions.....	34
2.4	Infrastructure de base.....	35
2.5	Exemples d'estimation.....	38
3	Valeur des cultures fruitières dans le commerce entre tiers	41
3.1	Cultures fruitières commerciales	41
3.2	Infrastructure de base.....	41
3.3	Hautes tiges.....	42
4	Fermage.....	42
4.1	Base juridique.....	42
4.2	Achat de la culture fruitière par le fermier	42
4.3	Fermage pour domaines entiers	42
4.3.1	Intérêt et indemnisation des charges du bailleur.....	43
4.3.2	Amortissement.....	43
4.3.3	Hautes tiges.....	43
4.4	Fermage pour parcelles individuelles	43
4.5	Fermage lors du renouvellement de la culture fruitière par le fermier	44
4.6	Calcul simplifié du fermage pour parcelles isolées sur la base de la valeur de rendement estimée (fermage en % de la VR).....	44
4.6.1	Fermage du sol.....	48
4.7	Exemples de calcul.....	48
5	Bibliographie.....	51
6	Liste des tableaux	51

Résumé

Cette publication décrit les principes et les méthodes d'évaluation des cultures fruitières sur la base du Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole¹ ainsi que de l'ordonnance sur le calcul des fermages agricoles² (ordonnance sur les fermages, OFerm). Elle fournit des lignes directrices techniques pour l'évaluation des cultures fruitières et sert de référence technique reconnue pour les applications en lien avec le droit foncier rural et la législation sur le bail à ferme agricole, notamment en matière de partage successoral, de droits de préemption, de limites de charge et de fixation des fermages. Les méthodes présentées sont utilisées pour déterminer la valeur de rendement, pour calculer les indemnités en cas de dommages et d'expropriation, pour déterminer la valeur vénale dans le cadre de transactions entre tiers ainsi que pour calculer le fermage.

Dès 1978, la Station fédérale de recherche de Wädenswil (aujourd'hui Agroscope) et le Secrétariat suisse des agriculteurs de Brugg (aujourd'hui Union suisse des paysans) ont élaboré le guide intitulé «Evaluation des vergers et des arbres fruitiers». En raison de l'évolution des aspects juridiques, techniques et liés à la technique de production, cette méthodologie a depuis lors été révisée et adaptée à plusieurs reprises.

Cette 10^e édition remplace celle de 2023. Elle comprend notamment une révision du chapitre «Valeur d'échange lors de remaniements parcellaires et de remembrements», qui figurait au chapitre 4 de l'édition de 2023 et qui, en raison d'une modification de la mise en page, apparaît désormais au chapitre 3. Dans le cadre de cette révision, la méthode de calcul utilisée jusqu'à la 8^e édition (2021) a été réintroduite et actualisée. De plus, des corrections rédactionnelles ainsi que des précisions et des ajustements d'ordre formel ont été apportés à l'ensemble du document.

Le contenu technique des autres chapitres est resté inchangé, à l'exception des passages liés aux adaptations apportées au chapitre révisé.

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

² Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (ordonnance sur les fermages, OFerm) du 11 février 1987 (état au 1^{er} avril 2018).

1 Valeur de rendement

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

La période d'estimation est basée sur la moyenne des rentes de domaine calculées pour les années 2009-2024 et un taux d'intérêt moyen de 4,24 %. La valeur d'une parcelle de verger ou de culture de petits fruits résulte de la somme des valeurs du sol et des installations. Les éléments d'infrastructure (infrastructure de base: protection anti-grêle et anti-pluie, irrigation, clôtures) sont pris en compte cumulativement en fonction de leurs valeurs locatives capitalisées⁴. La méthode de calcul précise est décrite dans le rapport détaillé⁵.

Tous les calculs et toutes les données se basent sur le programme de simulation «[Arbokost](#)» d'Agroscope ainsi que sur les recommandations de cultures pour la région fruitière du nord-ouest de la Suisse⁶. Les données d'Arbokost sont tirées d'estimations fiables d'experts et sont également utilisées dans le document sur les marges brutes d'Agridea⁷. Elles font référence à des exploitations de production fruitière avec de bonnes pratiques agricoles. Les vergers sont attribués aux actifs du domaine. Ainsi, les normes de valeur de rendement constituent la base de l'évaluation des vergers et arbres fruitiers. Par rapport à ce qui était pratiqué, l'infrastructure de base est l'une des modifications majeures du document pour l'estimation de la valeur de rendement agricole⁸. L'infrastructure de base (clôtures, irrigation, système antigel par aspersion fixe, filet anti-grêle, bâche anti-pluie pour les fruits à noyau, bâche anti-pluie, y compris filet anti-grêle pour les fruits à noyau) donne une valeur de rendement et peut être capitalisé avec les normes de valeur locative. Un évaluateur des vergers et arbres fruitiers est également confronté à la valeur locative des bâtiments, par exemple les producteurs avec des bâtiments spécifiques pour l'entreposage des fruits.

1.1 Cultures fruitières commerciales

La méthode d'évaluation présentée ci-après sert à estimer les surfaces d'arboriculture fruitière intensive⁹ (vergers enherbés mulchés, densité minimale 150 arbres/ha, 100 arbres/ha pour les cerisiers). Les plantations de moins de 20 ares destinées à l'auto-provisionnement ne sont pas prises en compte. Les éléments d'infrastructure sont pris en compte cumulativement en fonction de leurs valeurs locatives capitalisées (tabl. 23)¹⁰. Lors de l'estimation, on distingue entre jeunes plantations (phase de croissance) et cultures en production (phase de pleine production); le tableau 1 permet d'attribuer les cultures en fonction de leur âge. Dans certains cas, les phases de croissance et de pleine production peuvent varier selon l'espèce, la variété, le porte-greffe, l'état d'entretien et sanitaire, par rapport à ces normes. Dans certains cas, la valeur de rendement des cultures fruitières peut être déterminée en fonction de leur durée d'utilisation résiduelle. Par exemple, une culture fruitière à densité de plantation élevée et d'un âge inconnu, d'une durée d'utilisation résiduelle de 5 ans, se trouve dans le 2^e tiers de la phase de pleine production¹⁰.

Pour l'estimation de la valeur de rendement, les auteurs recommandent de prendre en compte la surface nette, majorée en règle générale de 10 à 15 % de cette surface¹¹.

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

⁴ Chap. 8.1, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

⁵ Teil VIII, Kap. 2.1 und Kap. 2.2, Detailbericht der neuen Schätzungsanleitung des landwirtschaftlichen Ertragswerts (Rapport détaillé du guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole 2017).

⁶ Recommandations de culture pour la région fruitière du Nord-Ouest de la Suisse, 2016, éd. Services cantonaux d'arboriculture de la région fruitière du Nord-Ouest de la Suisse.

⁷ Agridea et FiBL, Marges brutes 2018.

⁸ Chap. 8.7, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

⁹ Art. 22, Ordonnance sur la terminologie agricole, OTerm, RS 910.91

¹⁰ Chap. 8.4, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

¹¹ Cette recommandation ne figure pas dans le Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018.

Tableau 1: Phases de croissance et de pleine production des cultures fruitières commerciales¹²

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				
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
Luizet (400)	1–6	7–18	19–30	31–50

1.1.1 Jeunes plantations¹³

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 (tabl. 4).

¹² Chap. 8.4, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

¹³ Chap. 8.4.1, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

1.1.2 Vergers en production¹⁴

Marche à suivre

Les vergers sont classés en fonction de leur capacité de rendement de A à F dans le barème de points (tabl. 2). Dans le tableau 3 figurent les classements de capacité de rendement des cultures fruitières. Le tableau 4 contient les normes de base pour toutes les catégories, espèces fruitières et mode de conduite. Le barème de points indiqué dans le tableau 2 – qui prévoit un maximum de 60 points – permet de déterminer l'écart par rapport aux normes de base. Les normes de base s'appliquent avec 40 points et la valeur de rendement se calcule comme suit:

(Nombre des points × norme de base) : 40 = valeur de rendement par ha

Tableau 2 (A - F): Barème de points¹⁵

A. Potentiel d'écoulement		Points
bon	Exploitation disposant d'un vaste réseau de vente directe, entrepôt du producteur ¹⁶	4–6
moyen	Exploitation disposant d'un réseau de vente directe restreint ou de contrats avec des acheteurs, ou exploitations sises en région de production principale et livrant à des coopératives ou à des entrepôts	1–3
mauvais	Exploitation sise en région de production secondaire, sans réseau de vente directe ni contrat de livraison	0

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

C. Espèces et variétés de fruits		Points
Groupe a	Fruits de table à pépins cotés en classe I et II ainsi que variétés Premium Cerises de table cotées en classes 24+ et 28+ Pruneaux de table 33 mm et variété Fellenberg Nouvelles variétés d'abricots	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

¹⁴ Chap. 8.4.2, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

¹⁵ Chap. 8.4.2.2, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

¹⁶ L'entrepôt du producteur n'est pas inclus dans le guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

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

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

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

Classification selon la capacité de rendement¹⁷

La rentabilité et la durée d'utilité d'une culture fruitière dépendent essentiellement de son âge et de son état d'entretien. Les cultures fruitières sont classées selon ces critères dans les catégories du tableau 3 (concernant la classification par âge, cf. tabl. 1). Lors du passage d'une catégorie à l'autre, il convient de prendre en compte la moyenne des deux catégories.

Tableau 3: Classification selon la capacité de rendement

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	Cultures avec d'importantes lacunes de plantation, cultures dépérissantes, arbres à arracher

¹⁷ Chap. 8.4.2.3, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

Tableau 4: Valeurs de base / Valeurs de rendement moyennes des cultures fruitières¹⁸ en phase de pleine production (fr./ha)¹⁹

Espèce/mode de conduite	Catégorie (fr./ha)				
	A	B	C	D	E
Nombre d'arbres/ha					
Pommes de table					
3 000 et plus	37 000.–	24 000.–	12 000.–	6 000.–	0.–
2 000–2999	29 000.–	19 000.–	10 000.–	5 000.–	0.–
1 600–1999	24 000.–	16 000.–	8 000.–	4 000.–	0.–
1 000–1599	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.–
2 000–2999	32 000.–	21 000.–	11 000.–	6 000.–	0.–
1 600–1999	28 000.–	18 000.–	9 000.–	5 000.–	0.–
1 000–1599	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.–
1 000–4999	10 000.–	7 000.–	4 000.–	2 000.–	0.–
800–999	9 000.–	6 000.–	3 000.–	1 000.–	0.–
Cerises					
Cerises de table (1 200 et plus)	40 000.–	27 000.–	14 000.–	7 000.–	0.–
Cerises de table (1 000–1 199)	35 000.–	23 000.–	12 000.–	6 000.–	0.–
Cerises de table (800–999)	30 000.–	20 000.–	10 000.–	5 000.–	0.–
Cerises de table (600–799)	28 000.–	18 000.–	9 000.–	4 000.–	0.–
Récolte par vibreur (300)	7 000.–	4 000.–	2 000.–	1 000.–	0.–
Pruneaux					
1 200 et plus	24 000.–	16 000.–	8 000.–	4 000.–	0.–
900–1 199	20 000.–	13 000.–	7 000.–	3 000.–	0.–
600–899	15 000.–	10 000.–	5 000.–	2 000.–	0.–
Abricots					
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.–

¹⁸ Sans clôture, sol, système d'irrigation, protection contre les intempéries.¹⁹ Chap. 8.4.2.4, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

1.1.3 Infrastructure de base

En production fruitière actuelle, le matériel végétal et de tuteurage ainsi que les infrastructures telles que les clôtures, filets anti-grêle, bâches anti-pluies et installations d'irrigation forment un tout et sont souvent combinées²⁰.

Conformément à ce qui est pratiqué en production maraîchère et horticole, l'installation d'infrastructures telles que clôtures, filets anti-grêles, bâches anti-pluies ainsi que les installations d'irrigation sont à intégrer à la capitalisation de la valeur locative lors du calcul de la valeur de rendement.

Dans le guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole²¹, les éléments d'infrastructure sont énumérés et servent de base à l'estimation de la valeur de rendement.

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

Tableau 5: Valeurs locatives de l'infrastructure de base²²

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 pour fruits à noyau	0.29	0.22	0.15
Bâche anti-pluie et filet anti-grêle pour fruits à noyau	0.36	0.27	0.18

1.2 Arbres hautes tiges en plantations alignées²³

1.2.1 Généralités

L'estimation ne porte que sur les plantations d'arbres hautes tiges en vergers (y c. plantations en lignes). Les plantations principalement destinées à l'auto-provisionnement 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 le chapitre 1.1 Cultures fruitières commerciales²⁴

1.2.2 Jeunes arbres hautes tiges

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

1.2.3 Arbres hautes tiges en phase de pleine production

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

²⁰ Cf. Rapport détaillé de la révision 2017 du Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

²¹ Chap. 8.7, guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

²² Chap. 8.7, guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

²³ Chap. 8.5, guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

²⁴ Les plantations de noyers mulchées dont la densité est supérieure à 100 arbres par ha ne sont pas prises en compte dans l'estimation des arbres hautes tiges.

Tableau 6: Valeurs de rendement d'arbres hautes tiges en phase de pleine production²⁵ (fr./arbre)

Rendement, état d'entretien, situation par arbre	Espèce
	pommes, poires, cerises, pruneaux, 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 indiquées dans le tableau 6 sont valables pour les arbres qui bénéficient d'une situation et d'un climat favorables (pour une description plus détaillée de ces facteurs, voir le Tableau 2 (A-F): Barème de points) et qui seront en plein rendement encore durant au moins 10 ans. Lorsque les conditions pour la réalisation du potentiel de production ne sont pas remplies et/ou lorsque la perspective de plein rendement est inférieure à 10 ans, la valeur de rendement doit être réduite, voire ramenée à zéro.

1.3 Sol

1.3.1 Généralités

Dans la valeur de rendement des arbres fruitiers, la valeur du terrain n'est pas comprise²⁶. Pour apprécier la valeur de rendement d'une culture complète, la valeur du sol doit donc être ajoutée à celle des arbres fruitiers. Le calcul de la valeur globale intervient surtout en cas d'héritages, de cessions ainsi que lors d'achat ou de vente.

En règle générale, la valeur du sol doit être estimée selon les directives du Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole²⁷. Pour de petites surfaces, exceptionnellement, les valeurs indicatives du tableau 7 peuvent être utilisées pour leur estimation, en tenant compte avant tout des critères suivants:

1.3.2 Qualité du sol

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

1.3.3 Conditions d'exploitation

Elles dépendent de la grandeur, de la forme et surtout de la pente de la parcelle. La déclivité influence surtout les possibilités d'utilisation de machines arboricoles. L'éloignement de la ferme joue plutôt un rôle de moindre importance. Des réserves sont à émettre lorsque de petites surfaces arboricoles sont éloignées de plus de 0,5 km du centre de l'exploitation.

1.3.4 Conditions climatiques

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

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

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

Précipitations: des précipitations trop abondantes (en général en dessus de 1 400 mm) sont défavorables à la production fruitière.

²⁵ Sans la valeur du sol.

²⁶ Chap. 8.3, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

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

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

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

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

Tableau 7: Valeurs de rendement adaptées du sol pour les cultures fruitières commerciales (fr./ha)²⁸

Qualité du sol	Conditions climatiques et exposition		
	moyenne	bonne	très bonne
très bonne	7 100.–	7 500.–	7 700.–
bonne	5 500.–	5 700.–	5 900.–
défavorable	4 000.–	4 050.–	4 100.–

Pour les corrections concernant les valeurs de rendement de base du sol, cf. chapitre 3.3, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

Les valeurs du tableau 7 permettent de calculer le fermage du sol (voir 4.6.1, Fermage du sol, tabl. 40)

1.4 Bâtiments d'exploitation et infrastructures destinés à l'usage²⁹

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 de production fruitière.

1.4.1 Délimitation³⁰

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 par conséquent pas être estimée séparément.

1.4.2 Garages et places de stationnement attribués au logement du chef d'exploitation³¹

Les normes du présent chapitre s'appliquent au maximum à deux places attribuées au logement du chef d'exploitation ainsi qu'aux places de stationnement autorisées destinées aux occupants des chambres d'employés. Les garages et places de stationnement attribués à d'autres logements ou destinés à une utilisation non agricole sont évalués comme indiqué au chapitre 1.3.4. du Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole. Les autres surfaces de stationnement autorisées sont évaluées à la valeur des surfaces dotées d'un revêtement en dur³².

²⁸ Valeurs tirées du chap. 3.4, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

²⁹ Chap. 5, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

³⁰ Chap. 5.2, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

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

³² Chap 5.11, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

Tableau 8: Valeurs locatives garage et places de stationnement

		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.-
Places de stationnement		
Garage (fermé)		14.70
Abri pour véhicule		9.-
Place de stationnement		4.-

Principes d'évaluation:

Les garages pour voitures et les garages individuels doivent être conformes aux prescriptions de la protection contre les incendies. Si tel n'est pas le cas, ils sont évalués à la valeur de remises ou d'abris pour véhicules.

1.4.3 Bureau³³

Tableau 9: Valeurs locatives 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 m ²)		
	aménagement simple	18.-
	niveau d'aménagement élevé, climatisé	27.-
	plusieurs postes de travail, exploitation avec activités de prestations de services	56.-

Principes d'évaluation:

- Le bureau situé dans l'appartement du chef d'exploitation doit être considéré comme un espace habitable.
- Les bureaux situés dans le bâtiment d'exploitation et d'une superficie maximale de 8 m² sont inclus dans le barème de base applicable à ce bâtiment (pas d'évaluation séparée); pour les bureaux d'une superficie supérieure à 8 m², la totalité de la superficie est évaluée selon le barème ci-dessus.

1.4.4 Locaux destinés à la main-d'oeuvre non familiale de l'exploitation³⁴

Les locaux destinés à la main-d'oeuvre non familiale de l'exploitation ne doivent être estimés séparément que s'il ne s'agit pas de logements³⁵. Si les locaux réservés à la main-d'oeuvre correspondent à la définition d'un logement, ils doivent être considérés comme un logement³⁶.

Tableau 10: Valeurs locatives 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.-

³³ Chap. 5.4, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

³⁴ Chap. 5.5, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

³⁵ Chap. 4.1, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

³⁶ Chap. 4.6, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

Principes d'évaluation:

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

Tableau 11: Valeurs locatives salles communes, vestiaires, cuisine partagée

		fr./m ²
Salle commune, sans aménagement spécial		51.–
Suppléments	possibilité de cuisiner	10.–
	cuisine intégrée	19.–
	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.

1.4.5 Installations sanitaires³⁷

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

Tableau 12: Valeur locative installations sanitaires

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

Principe d'évaluation

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

³⁷ Chap. 5.5.3, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

1.4.6 Ateliers, remises, entrepôts³⁸

Tableau 13: Valeurs locatives ateliers, remises, entrepôts

Atelier, garages pour tracteurs		fr./m ²
hauteur d'entrée jusqu'à 3 m, ou non carrossable		15.70
hauteur d'entrée supérieure à 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 jusqu'à 3 m, carrossable		4.20
hauteur d'entrée supérieure à 3 m, carrossable		6.20
Bâtiment pour machines/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.

1.4.7 Locaux techniques³⁹

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

Tableau 14: Valeurs locatives locaux techniques

		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 installation d'évacuation des eaux usées	1.–
	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.–

³⁸ Chap. 5.6, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

³⁹ Chap. 5.7, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

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.

1.4.8 Entrepôts frigorifiques⁴⁰

Tableau 15: Valeurs locatives entrepôts frigorifiques

	fr./ m ²
Entrepôts frigorifiques	
traditionnel, jusqu'à 100 m ³	24.–
traditionnel, 100 à 1 000 m ³	17.–
traditionnel, > 1 000 m ³	12.–
entrepôt AC, jusqu'à 100 m ³	27.–
entrepôt AC, ULO, ACD, 100 à 1 000 m ³	20.–
entrepôt AC, ULO, ACD, > 1 000 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

	fr./m ³
jusqu'à 100 m ³	12.–
plus de 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 fr. 5.–		déduction fr. -5.–

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 elles sont placées (p. ex. une remise).

⁴⁰ Chap. 5.8, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

1.4.9 Locaux de travail et de transformation⁴¹

Tableau 16: Valeurs locatives locaux de travail et de transformation

	fr./ m ²
Norme de base pour les locaux de travail et de transformation	
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.

1.4.10 Locaux de vente, locaux de dégustation⁴²

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

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

Principes d'évaluation:

- Les normes pour magasins de vente ne s'appliquent qu'aux locaux effectivement aménagés et utilisés à cet effet.
- Remarque: Les locaux de vente de fleurs et les serres aménagées pour la vente sont traités au chapitre 9 Exploitations horticoles⁴³.

⁴¹ Chap. 5.9, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

⁴² Chap. 5.10, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

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

1.4.11 Aires de stockage, surfaces revêtues en dur, dessertes au sein de l'entreprise, aires de lavage, bassin d'eau⁴⁴

Tableau 18: Valeurs locatives aires de stockage, surfaces revêtues en dur, dessertes au sein de l'entreprise

	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 à la norme de base	
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.

Tableau 19: Valeurs locatives aire de lavage

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

Principes d'évaluation:

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

Tableau 20: Valeur locative fosse de récupération des eaux de compostage, bassin d'eau

	fr./ m ²
Fosse de récupération des eaux de compostage (volume max. 100 m ³)	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)⁴⁵.
- Les fosses à purin désaffectées, utilisées pour stocker de l'eau de service sont estimées à la valeur des bassins d'eau.

1.5 Évaluation d'éléments d'exploitation agricole spécifiques

Les éléments d'exploitation agricole spécifiques sont des parties d'un bien foncier qui se prêtent à une utilisation agricole ou horticole. Il s'agit d'éléments d'exploitation nécessaires à la production agricole et pour lesquels le Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole ne prévoit pas de normes d'évaluation.

⁴⁴ Chap. 5.11, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

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

Conformément au chapitre 1.3.2 du Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole, le calcul de la valeur de rendement repose sur un pourcentage du coût de revient. Ce pourcentage doit être choisi en fonction du niveau de valeur de la branche d'activité concernée et s'élève à 40 % pour la culture fruitière. Pour évaluer l'état des parties de bâtiment devant être rénovées périodiquement, il convient de prêter une attention particulière à l'état des équipements et des installations. L'adéquation des équipements est prise en compte sur la base de la valeur locative selon trois niveaux:

Tableau 21: Facteur d'adéquation

	Non adéquat	Adéquat	Très adéquat
Facteur	0,5	0,75	1

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

1.6 Capitalisation de la valeur locative⁴⁶

Le taux de capitalisation est déterminé sur la base des coûts d'entretien, de la durée d'utilité résiduelle (DUR) et de l'état des bâtiments.

Les coûts d'entretien dépendent du type de bâtiment. Ils sont faibles pour les bâtiments de petite taille comportant peu de locaux fonctionnels et élevés pour les bâtiments de grande taille dotés de nombreuses installations mécaniques. Le tableau 22 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 de la différence entre la durée d'utilité totale et l'âge du bâtiment. Dans le cas de bâtiments rénovés, on tient compte de l'âge moyen et non pas l'âge effectif.

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

La valeur des bâtiments et des infrastructures de base capitalisée en fonction des valeurs locatives à l'aide de la formule suivante⁴⁷:

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

 Tableau 22: Coûts d'entretien et durée d'utilité totale d'utilisation (DTU)⁴⁸

Coûts d'entretien	Bâtiments et infrastructure de base	Type de construction	DTU (année)
Coûts d'entretien moyens	Locaux techniques	massive légère	30–40 20–30
	Locaux de travail et de transformation, entrepôts de denrées alimentaires	massive légère	30–50 20–30
Coûts d'entretien élevés	Entrepôts frigorifiques	massive légère	30–40 20–30
	Chambres froides	massive légère	15–20 10–15

⁴⁶ Chap. 13.1, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

⁴⁷ Chap. 1.4.1, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

⁴⁸ Extraits du tableau 13.2, pertinents pour la culture fruitière, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

Locaux de vente, locaux de dégustation	20–30
Clôtures	15–20
Irrigation, dispositif d'aspersion anti-gel fixe	20–30
Filets anti-grêle et bâches anti-pluie	20–30

 Tableau 23: Taux de capitalisation⁴⁹

Catégorie de bâtiments	Durée d'utilité résiduelle (DUR)	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 %		
	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 %
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 %
Coûts d'entretien élevés	50	6,5 %	6,9 %			
	45	6,7 %	7,2 %	7,7 %		
	40	7,0 %	7,5 %	8,1 %	8,7 %	
	35	7,4 %	7,9 %	8,5 %	9,2 %	10,1 %
	30	7,9 %	8,5 %	9,2 %	9,9 %	10,8 %
	25	8,8 %	9,4 %	10,1 %	10,9 %	11,9 %
	20	10,0 %	10,7 %	11,6 %	12,5 %	13,7 %
	15	12,2 %	13,1 %	14,1 %	15,2 %	16,6 %
	10	16,6 %	17,8 %	19,2 %	20,8 %	22,7 %
	5		32,3 %	34,8 %	37,7 %	41,1 %

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

1.7 Exemple d'estimation

Exemple 1

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

Le descriptif des cultures est le suivant:

- a) 1 ha de cultures de pommiers en deuxième année. La densité de plantation s'élève à 3 000 arbres/ha. L'état d'entretien et l'état sanitaire sont très bons.
- b) 0,5 ha Golden Delicious dans la 6^e année. Densité de plantation de 2 000 arbres/ha. L'état d'entretien et l'état sanitaire sont bons.
- c) 0,5 ha de diverses variétés de pommes dans la 16^e année et plus. La densité de plantation est de 1 200 arbres/ha. Une grande partie des arbres est atteinte de chancre et de mycoplasmes.
- d) 0,8 ha de poires de table (Conférence et Beurré Bosc) en 8^e année. Densité moyenne de plantation de 2 000 arbres/ha. L'état d'entretien et l'état sanitaire sont très bons.
- e) 20 arbres hautes tiges de pommes et poires à cidre formant un verger compact, mais d'un état sanitaire très hétérogène:
 - 4 poiriers à cidre – très bon
 - 2 poiriers à cidre – bon
 - 6 pommiers à cidre – moyen
 - 8 pommiers et poiriers à cidre – mauvais
- f) Pose de filets anti-grêle sur 1 hectare de pommiers. L'infrastructure est en bon état et très adéquate. L'infrastructure anti-grêle a 10 ans.
- g) Local d'entreposage des produits phytosanitaires (2 m × 2 m). Le local en construction massive se trouve en bon état et est adéquat. Le local a été construit il y a dix ans.
- h) Le verger a été clôturé il y a cinq ans (surface totale de 2,8 ha). La clôture est en bon état.

Calcul de la valeur de rendement	fr./ha	fr./surface effective
a) Jeune culture, 3 000 arbres/ha; 2e année Classification des possibilités de rendement: cat. A (tabl. 3) Valeur du tabl. 4: fr. 37 000.– Réduction de 10 % car jeune culture: Calcul: 37 000.– × 90 % =	33 300.–	(1 ha) 33 300.–
b) Culture de pommes en pleine production, 2 000 arbres/ha Le pointage donne 46 points (tabl. 2). La classification des possibilités de rendement donne la cat. A (tabl. 3). Valeur du tableau 4: fr. 29 000.– Evaluation du pointage: 46 : 40 Calcul: 29 000.– × 46 : 40 =	33 350.–	(0,5 ha) 16 675.–
c) Diverses variétés de pommes en pleine production, voire en rendement régressif Le pointage donne 24 points (tabl. 2). La classification des possibilités de rendement donne la cat. E (tabl. 3). Valeur du tabl. 4 : fr. 0.–	0.–	(0,5 ha) 0.–
d) Verger de poiriers en pleine production Le pointage donne 44 points (tabl. 2). La classification des possibilités de rendement donne la cat. A (tabl. 3). Valeur du tabl. 4: fr. 32 000.– Evaluation du pointage: 44 : 40 Calcul: 32 000.– × 44 : 40 =	35 200.–	(0,8 ha) 28 160.–

<p>e) Arbres hautes tiges Évaluation des valeurs de rendement (fr./arbre) des hautes tiges en âge de production (sans le sol) (tabl. 6) 4 poiriers à cidre d'une valeur de 100.– = 400.– 2 poiriers à cidre d'une valeur de 50.– = 100.– 6 pommiers à cidre d'une valeur de 30.– = 180.– 8 pommiers et poiriers à cidre d'une valeur de 0.– Calcul: 400 + 100 + 180 =</p>		680.–
<p>f) Infrastructure du filet anti-grêle la 10^e année: Les coûts d'entretien selon le tabl. 22 sont élevés. L'état est bon et l'infrastructure très adéquate. La durée totale est de 20 ans (tabl. 22). La durée d'utilisation résiduelle est de: 20 – 10 = 10 ans Le taux de capitalisation du tabl. 23 (coûts d'entretien élevés, bon état, 10 ans de durée d'utilisation résiduelle) s'élève à 17,8 % La valeur locative du tabl. 5 (très adéquat) est de: 0.16 fr./m² Calcul de la valeur locative des infrastructures filet anti-grêle par hectare: 0.16 fr./m² × 10 000 m² = 1 600.– Calcul de la capitalisation de la valeur locative: (1 600 × 100) : 17,8 =</p>	8989.–	(1 ha) 8989.–
<p>g) Local d'entreposage des produits phytosanitaires (4 m²) Les coûts d'entretien selon le tabl. 22 sont moyens. Le local d'entreposage des produits phytosanitaires est en bon état et très adéquat. La durée totale est de 40 ans (tabl. 22, construction massive). La durée d'utilisation résiduelle est de: 40 ans – 10 ans = 30 ans Le taux de capitalisation du tabl. 23 (coûts d'entretien moyens, bon état, 30 ans de durée d'utilisation résiduelle) s'élève à 7,9 %. La valeur locative du tabl. 14 s'élève à 21 fr./m² Calcul de la valeur locative du local d'entreposage des produits phytosanitaires: 21 fr./m² × 4 m² = 84.– Calcul de la capitalisation de la valeur locative: (84 × 100) : 7,9 = 1 063 fr./ha</p>		1063.–
<p>h) Clôtures (2,8 ha) Les coûts d'entretien sont élevés et l'état est bon. La durée totale de la clôture très adéquate est de 20 ans (tabl. 22). La clôture ayant 5 ans, la durée d'utilisation résiduelle de la clôture est de: 20 ans – 5 ans = 15 ans Taux de capitalisation du tabl. 23: 13,1 % Valeur locative du tabl. 5: 0.04 fr./m² Calcul de la valeur locative de la clôture: 0.04 fr./m² × 28 000 m² = 1 120.– Calcul de la capitalisation de la valeur locative: (1 120 × 100) : 13,1 =</p>		8550.–
<p>Total de la valeur de rendement de l'ensemble du verger</p>		97 417.–

Exemple 2

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

Construction massive de 1998, avec une surface utilisable de 120 m². Le local de triage est surélevé, il manque une rampe d'accès mais une petite rampe de chargement est présente. La manutention des fruits est effectuée avec un transpalette. La hauteur utile du local est de 2,8 mètres. L'isolation et l'éclairage sont moyens. Il manque une installation fixe de chauffage. L'état des parties du bâtiment à renouveler périodiquement est bon. Les possibilités d'écoulement des fruits de l'exploitation sont moyennes.

Calcul:

- Durée d'utilisation résiduelle de 30 ans, pour une durée totale d'utilisation de 50 ans (tabl. 22)
- Taux de capitalisation de 7,9 % (tabl. 23) avec des coûts d'entretien moyens et un bon état
- Valeur locative de 4.20 fr./m² avec une hauteur d'entrée jusqu'à 3 m (tabl. 13, valeur locative de la remise)
- Valeur locative du bâtiment de triage: 120 m² × 4.20 fr./m² = 504.–

Valeur de rendement du bâtiment de triage: (504 × 100 : 7,9) = 6 380. –

2 Indemnités en cas de dommages et d'expropriation

Les recommandations pour les dédommagements en cas de dégâts ou d'expropriations sont basées sur des calculs et des enquêtes sur les frais de production réalisés par Agroscope, des offices cantonaux et d'autres services. Les calculs ont été réalisés en se basant sur les principes de la méthode de la valeur de substitution selon Köhne (1978). Un document de travail de Pfefferli (1996)⁵⁰ fournit des informations détaillées sur la méthode utilisée. La méthode de calcul des taux applicables aux arbres à hautes tiges continue de s'appuyer sur les valeurs figurant dans le Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

2.1 Vergers basses tiges

2.1.1 Définition du sinistre et du dédommagement

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

En supposant qu'une replantation peut se faire l'année même de l'arrachage ou l'année suivante, les valeurs indicatives du tableau 24 (tabl. 24a jusqu'au 24g) couvrent le sinistre causé par un arrachage prématuré. Les valeurs du tableau contiennent le dédommagement des arbres, des installations de soutien, du manque à gagner ainsi que le coût supplémentaire de l'arrachage exceptionnel (4 000.–, 6 000.– ou 10 000.– fr./ha selon l'espèce fruitière) sans infrastructure de base. Un éventuel dédommagement pour la clôture et le démantèlement de l'infrastructure de base n'est pas compris.

Dans le cas d'une expropriation, les valeurs indicatives du tableau 24 peuvent également être utilisées, pour autant qu'une replantation soit possible juste après l'expropriation sur une autre parcelle de l'exploitation.

2.1.2 Principe de calcul du dédommagement

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

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

Pour le calcul, on tient également compte du fait que le moment de dédommagement couvre la perte d'un gain qui serait intervenu seulement durant la période d'utilisation résiduelle. Le dédommagement a ainsi le caractère d'une avance. Pour cette raison, sur les valeurs de dédommagement du tableau 24, pour les années d'utilisation restantes, une déduction d'intérêts au taux de 3,5 % a été opérée⁵¹.

Tableaux 24a et b: Valeurs indicatives pour le dédommagement de **cultures de fruits à pépins** lors d'expropriation ou d'arrachage prématuré. Les valeurs indicatives sont applicables à condition qu'une replantation soit possible la même année ou l'année suivante. Le rendement moyen supposé durant la phase de pleine production est indiqué entre parenthèses. Coûts d'arrachage de 6 000.– fr./ha inclus, sans l'infrastructure de base.

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

⁵¹ Cf. arrêts du Tribunal fédéral ATF 124 III 312

Le calcul a été fait sur la base d'Arbokost: Pomme Golden Delicious, triage qualité 65 % (1^{re} classe), 25 % (2^e classe), 10 % (transformation/reste). Prix par kilogramme (fr./kg): 1.05 (1^{re} classe), 0.45 (2^e classe), 0.27 (transformation/reste). Prix moyen: 0.82 fr./kg

Les écarts par rapport au prix moyen, au volume, au nombre d'arbres ou au délai de replantation sont calculés conformément au chapitre 2.1.4.

Tableau 24a: Valeurs indicatives pour le dédommagement de cultures de fruits à pépins (800–2 000 arbres/ha)

Arbres par ha	800 (32 t/ha)		1 000 (33 t/ha)		1 200 (34 t/ha)		1 600 (35 t/ha)		2 000 (36 t/ha)	
	fr./ha	fr./arbre	fr./ha	fr./arbre	fr./ha	fr./arbre	fr./ha	fr./arbre	fr./ha	fr./arbre
1	41 936.–	52.–	41 691.–	42.–	45 049.–	38.–	48 637.–	30.–	51 947.–	26.–
2	52 423.–	66.–	51 464.–	51.–	57 603.–	48.–	61 505.–	38.–	64 842.–	32.–
3	57 041.–	71.–	55 343.–	55.–	66 585.–	55.–	70 813.–	44.–	74 181.–	37.–
4	70 869.–	89.–	72 113.–	72.–	84 352.–	70.–	88 917.–	56.–	88 610.–	44.–
5	72 599.–	91.–	72 851.–	73.–	78 575.–	65.–	82 113.–	51.–	84 144.–	42.–
6	64 980.–	81.–	68 791.–	69.–	75 618.–	63.–	78 093.–	49.–	77 888.–	39.–
7	61 136.–	76.–	68 730.–	69.–	75 004.–	63.–	77 231.–	48.–	73 125.–	37.–
8	57 192.–	71.–	60 339.–	60.–	66 045.–	55.–	68 015.–	43.–	67 386.–	34.–
9	53 145.–	66.–	55 942.–	56.–	61 066.–	51.–	62 771.–	39.–	61 489.–	31.–
10	48 993.–	61.–	51 428.–	51.–	55 957.–	47.–	57 388.–	36.–	55 430.–	28.–
11	45 584.–	57.–	46 795.–	47.–	50 712.–	42.–	51 861.–	32.–	50 028.–	25.–
12	42 095.–	53.–	42 039.–	42.–	45 331.–	38.–	46 187.–	29.–	44 485.–	22.–
13	38 525.–	48.–	37 158.–	37.–	39 809.–	33.–	40 364.–	25.–	37 976.–	19.–
14	34 873.–	44.–	33 000.–	33.–	34 143.–	28.–	34 388.–	21.–	32 143.–	16.–
15	31 137.–	39.–	28 741.–	29.–	28 332.–	24.–	27 406.–	17.–	26 981.–	13.–
16	27 317.–	34.–	24 379.–	24.–	23 221.–	19.–	21 934.–	14.–	22 518.–	11.–
17	24 262.–	30.–	19 913.–	20.–	19 690.–	16.–	18 881.–	12.–	16 313.–	8.–
18	21 150.–	26.–	15 341.–	15.–	16 093.–	13.–	15 780.–	10.–		
19	17 981.–	22.–								
20	14 755.–	18.–								

Tableau 24b: Valeurs indicatives pour le dédommagement de cultures de fruits à pépins (2 500–5 000 arbres/ha)

Arbres par ha	2 500 (37 t/ha)		3 000 (38 t/ha)		4 000 (39 t/ha)		5 000 (40 t/ha)	
	fr./ha	fr./arbre	fr./arbre	fr./arbre	fr./ha	fr./arbre	fr./ha	fr./arbre
1	56 547.–	23.–	61 219.–	20.–	69 158.–	17.–	67 758.–	14.–
2	69 956.–	28.–	75 213.–	25.–	82 868.–	21.–	80 016.–	16.–
3	73 808.–	30.–	75 913.–	25.–	83 272.–	21.–	85 157.–	17.–
4	88 578.–	35.–	91 181.–	30.–	98 233.–	25.–	88 431.–	18.–
5	83 305.–	33.–	84 935.–	28.–	92 414.–	23.–	81 845.–	16.–
6	77 888.–	31.–	78 512.–	26.–	86 431.–	22.–	75 067.–	15.–
7	72 322.–	29.–	71 906.–	24.–	80 279.–	20.–	68 092.–	14.–
8	66 603.–	27.–	65 963.–	22.–	73 954.–	18.–	60 914.–	12.–
9	60 729.–	24.–	59 859.–	20.–	67 451.–	17.–	54 379.–	11.–

10	54 695.–	22.–	53 588.–	18.–	60 765.–	15.–	47 660.–	10.–
11	48 497.–	19.–	47 998.–	16.–	53 894.–	13.–	40 752.–	8.–
12	42 984.–	17.–	42 264.–	14.–	47 681.–	12.–	33 651.–	7.–
13	37 329.–	15.–	36 382.–	12.–	41 302.–	10.–	26 352.–	5.–
14	31 529.–	13.–	30 351.–	10.–	34 753.–	9.–	18 850.–	4.–
15	25 583.–	10.–	24 166.–	8.–	28 030.–	7.–		
16	19 487.–	8.–	17 825.–	6.–	21 130.–	5.–		
17	15 790.–	6.–	14 727.–	5.–	15 749.–	4.–		

Tableau 24c: Valeurs indicatives pour le dédommagement de **cultures de variétés spéciales de pommes à cidre** lors d'expropriation ou d'arrachage prématuré. Les valeurs indicatives sont applicables à condition qu'une replantation soit possible la même année ou l'année suivante. Le rendement pendant la phase de pleine production est de 50 t/ha avec les coûts d'arrachage de 4 000.– à 6 000.– fr./ha inclus, sans l'infrastructure de base.

Le calcul a été fait sur la base d'Arbokost: Installation d'une parcelle de pommes pour la production de cidre. Triage: 95 % cidre, 5 % perte. Prix moyen: 0.33 fr./kg, provision fond: 0.02 fr./kg

Les écarts par rapport au prix moyen, au volume, au nombre d'arbres ou au délai de replantation sont calculés conformément au chapitre 2.1.4.

Tableau 24c: Valeurs indicatives pour le dédommagement de cultures de variétés spéciales de pommes à cidre

Arbres par ha	800 (50 t/ha)		900 (50 t/ha)		1 000 (50 t/ha)		5 000 (50 t/ha)	
	fr./ha	fr./arbre	fr./ha	fr./arbre	fr./ha	fr./arbre	fr./ha	fr./arbre
1	24 776.–	31.–	26 380.–	29.–	27 182.–	27.–	59 259.–	12.–
2	33 103.–	41.–	34 649.–	38.–	35 422.–	35.–	66 340.–	13.–
3	40 130.–	50.–	41 616.–	46.–	42 359.–	42.–	72 071.–	14.–
4	49 104.–	61.–	50 527.–	56.–	51 239.–	51.–	80 697.–	16.–
5	50 847.–	64.–	52 205.–	58.–	52 884.–	53.–	82 038.–	16.–
6	48 358.–	60.–	49 647.–	55.–	50 292.–	50.–	78 091.–	16.–
7	45 804.–	57.–	47 023.–	52.–	47 633.–	48.–	74 021.–	15.–
8	43 184.–	54.–	44 330.–	49.–	44 903.–	45.–	69 824.–	14.–
9	40 498.–	51.–	41 568.–	46.–	42 102.–	42.–	65 498.–	13.–
10	37 743.–	47.–	38 733.–	43.–	39 229.–	39.–	61 038.–	12.–
11	34 918.–	44.–	35 826.–	40.–	36 280.–	36.–	56 439.–	11.–
12	32 022.–	40.–	32 845.–	36.–	33 256.–	33.–	51 699.–	10.–
13	29 054.–	36.–	29 787.–	33.–	30 154.–	30.–	46 812.–	9.–
14	26 012.–	33.–	26 652.–	30.–	26 972.–	27.–	41 775.–	8.–
15	22 895.–	29.–	23 438.–	26.–	23 710.–	24.–	36 583.–	7.–
16	19 700.–	25.–	20 144.–	22.–	20 365.–	20.–	31 231.–	6.–
17	16 428.–	21.–	16 767.–	19.–	16 936.–	17.–	25 714.–	5.–
18	13 076.–	16.–	13 307.–	15.–	13 422.–	13.–	20 028.–	4.–
19	9 644.–	12.–	9 761.–	11.–	9 820.–	10.–	14 168.–	3.–
20	9 272.–	12.–	9 272.–	10.–	9 272.–	9.–	9 272.–	2.–

Tableau 24d: Valeurs indicatives pour le dédommagement de **cultures de cerisiers** lors d'expropriation ou d'arrachage prématuré. Les valeurs indicatives sont applicables à condition qu'une replantation soit possible la même année ou l'année suivante. Le rendement moyen supposé durant la phase de pleine production est indiqué entre parenthèses. Coûts d'arrachage de 6 000 fr./ha inclus, sans l'infrastructure de base.

Le calcul a été fait sur la base d'Arbokost: Variété Kordia, triage: 30 % (+28 mm), 60 % (+24 mm), 7 % (+22 mm), 3 % (transformation/reste). Prix par kilogramme (fr./kg): 7.- (+28 mm), 5.10 (+24 mm), 3.50 (+22 mm), 0.- (transformation/reste). Prix moyen: 5.40 fr./kg

Les écarts par rapport au prix moyen, au volume, au nombre d'arbres ou au délai de replantation sont calculés conformément au chapitre 2.1.4.

Tableau 24d: Valeurs indicatives pour le dédommagement de cultures de cerisiers

Arbres par ha	600 (10 t/ha) moyen-faible		800 (12 t/ha) faible		1 000 (12 t/ha) faible		1 200 (12 t/ha) faible	
	fr./ha	fr./arbre	fr./ha	fr./arbre	fr./ha	fr./arbre	fr./ha	fr./arbre
1	69 675.-	116.-	50 767.-	63.-	57 407.-	57.-	59 889.-	50.-
2	96 253.-	160.-	85 504.-	107.-	96 258.-	96.-	97 548.-	81.-
3	122 144.-	204.-	117 116.-	146.-	134 641.-	135.-	134 594.-	112.-
4	149 777.-	250.-	155 621.-	195.-	151 312.-	151.-	147 727.-	123.-
5	171 144.-	285.-	173 419.-	217.-	141 002.-	141.-	139 960.-	117.-
6	168 670.-	281.-	164 805.-	206.-	134 269.-	134.-	132 025.-	110.-
7	160 611.-	268.-	159 413.-	199.-	131 517.-	132.-	123 921.-	103.-
8	152 337.-	254.-	146 962.-	184.-	120 415.-	120.-	115 648.-	96.-
9	143 843.-	240.-	137 725.-	172.-	113 292.-	113.-	107 202.-	89.-
10	135 123.-	225.-	128 274.-	160.-	106 038.-	106.-	98 584.-	82.-
11	126 173.-	210.-	118 605.-	148.-	98 655.-	99.-	89 791.-	75.-
12	116 989.-	195.-	108 716.-	136.-	91 141.-	91.-	80 823.-	67.-
13	107 563.-	179.-	98 603.-	123.-	83 499.-	83.-	71 679.-	60.-
14	97 892.-	163.-	88 264.-	110.-	75 728.-	76.-	62 359.-	52.-
15	87 971.-	147.-	77 695.-	97.-	67 830.-	68.-	52 861.-	44.-
16	77 793.-	130.-	66 894.-	84.-	59 806.-	60.-	43 186.-	36.-
17	67 354.-	112.-	55 859.-	70.-	51 657.-	52.-		
18	56 649.-	94.-	44 586.-	56.-	43 386.-	43.-		
19	45 671.-	76.-						
20	34 416.-	57.-						

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

Le calcul a été fait sur la base d'Arbokost: Variété 33 mm: 90 % (+33 mm), 10 % (transformation/reste). Prix par kilogramme (fr./kg): 1.55 (+33 mm), 0.- (transformation/reste). Prix moyen: 1.40 fr./kg

Les écarts par rapport au prix moyen, au volume, au nombre d'arbres ou au délai de replantation sont calculés conformément au chapitre 2.1.4.

Tableau 24e: Valeurs indicatives pour le dédommagement de cultures de pruniers

Arbres par ha	600 (22 t/ha)		900 (22 t/ha)		1 200 (24 t/ha)		1 500 (24 t/ha)	
	Année	fr./ha	fr./arbre	fr./ha	fr./arbre	fr./ha	fr./arbre	fr./ha
1	37 849.–	63.–	30 569.–	34.–	34 990.–	29.–	39 368.–	26.–
2	54 640.–	91.–	42 347.–	47.–	48 120.–	40.–	52 653.–	35.–
3	67 831.–	113.–	46 219.–	51.–	53 360.–	44.–	67 265.–	45.–
4	80 352.–	134.–	64 174.–	71.–	66 415.–	55.–	74 401.–	50.–
5	83 731.–	140.–	57 851.–	64.–	62 433.–	52.–	69 861.–	47.–
6	81 603.–	136.–	55 011.–	61.–	58 364.–	49.–	65 200.–	43.–
7	77 696.–	129.–	56 219.–	62.–	54 192.–	45.–	60 414.–	40.–
8	73 684.–	123.–	49 145.–	55.–	49 917.–	42.–	55 501.–	37.–
9	69 565.–	116.–	46 117.–	51.–	45 536.–	38.–	50 458.–	34.–
10	65 337.–	109.–	43 026.–	48.–	41 047.–	34.–	45 282.–	30.–
11	60 997.–	102.–	39 869.–	44.–	36 448.–	30.–	39 970.–	27.–
12	56 542.–	94.–	36 648.–	41.–	31 737.–	26.–	34 520.–	23.–
13	51 970.–	87.–	33 362.–	37.–	26 912.–	22.–	28 928.–	19.–
14	47 279.–	79.–	30 010.–	33.–	21 971.–	18.–	23 192.–	15.–
15	42 465.–	71.–	26 592.–	30.–	16 913.–	14.–	17 307.–	12.–
16	37 527.–	63.–	23 107.–	26.–				
17	32 462.–	54.–	19 556.–	22.–				
18	27 267.–	45.–	15 938.–	18.–				
19	21 939.–	37.–						
20	16 476.–	27.–						

Tableau 24f: Valeurs indicatives pour le dédommagement de **cultures d'abricotiers avec de nouvelles variétés** lors d'expropriation ou d'arrachage prématuré. Les valeurs indicatives sont applicables à condition qu'une replantation soit possible la même année ou l'année suivante. Entre parenthèses est indiqué le rendement moyen supposé durant la phase de pleine production. Coûts d'arrachage de 10 000 fr./ha inclus, sans l'infrastructure de base. Chaque année, 4 % des arbres sont remplacés.

Le calcul a été fait sur la base d'Arbokost: Triage: 75 % (Cat. 1 A-AA), 15 % (Cat. 1 B), 10 % (Cat. 2, 35 mm-ménage). Prix (après déduction) par kilogramme (fr./kg): 3.30 (Cat. 1 A-AA), 1.50 (Cat. 1 B) et 0.80 (Cat. 2, 35 mm-ménage). Prix moyen: 2.78 fr./kg

Les écarts par rapport au prix moyen, au volume, au nombre d'arbres ou au délai de replantation sont calculés conformément au chapitre 2.1.4.

Tableau 24f: Valeurs indicatives pour le dédommagement de cultures d'abricotiers avec de nouvelles variétés

Arbres par ha	400 (18 t/ha)		800 (18 t/ha)		1 200 (18 t/ha)	
	Année	fr./ha	fr./arbre	fr./ha	fr./arbre	fr./ha
1	49 478.–	124.–	61 326.–	77.–	64 482.–	54.–
2	86 544.–	216.–	98 205.–	123.–	100 692.–	84.–
3	123 913.–	310.–	134 396.–	168.–	134 209.–	112.–
4	162 213.–	406.–	173 564.–	217.–	172 697.–	144.–
5	197 669.–	494.–	198 845.–	249.–	169 542.–	141.–

6	211 937.–	530.–	193 918.–	242.–	162 220.–	135.–
7	208 287.–	521.–	188 885.–	236.–	154 728.–	129.–
8	204 558.–	511.–	183 742.–	230.–	147 064.–	123.–
9	200 749.–	502.–	178 491.–	223.–	139 224.–	116.–
10	196 860.–	492.–	173 128.–	216.–	131 207.–	109.–
11	192 890.–	482.–	167 655.–	210.–	123 011.–	103.–
12	188 837.–	472.–	162 069.–	203.–	114 632.–	96.–
13	184 703.–	462.–	156 370.–	195.–	106 069.–	88.–
14	180 485.–	451.–	150 557.–	188.–	97 320.–	81.–
15	176 184.–	440.–	144 630.–	181.–	88 383.–	74.–
16	171 799.–	429.–	138 589.–	173.–	79 256.–	66.–
17	167 330.–	418.–	132 432.–	166.–	69 937.–	58.–
18	162 776.–	407.–	126 161.–	158.–	60 425.–	50.–
19	158 139.–	395.–	119 774.–	150.–	50 717.–	42.–
20	153 417.–	384.–	113 272.–	142.–	40 814.–	34.–
21	148 612.–	372.–	106 656.–	133.–		
22	143 722.–	359.–	99 925.–	125.–		
23	138 750.–	347.–	93 081.–	116.–		
24	133 695.–	334.–	86 124.–	108.–		
25	128 558.–	321.–	79 056.–	99.–		
26	123 340.–	308.–	71 878.–	90.–		
27	118 042.–	295.–	64 591.–	81.–		
28	112 666.–	282.–	57 198.–	71.–		
29	107 212.–	268.–	49 701.–	62.–		
30	101 684.–	254.–	42 102.–	53.–		
31	96 082.–	240.–				
32	90 409.–	226.–				
33	84 668.–	212.–				
34	78 861.–	197.–				
35	72 992.–	182.–				
36	67 064.–	168.–				
37	61 080.–	153.–				
38	55 045.–	138.–				
39	48 963.–	122.–				
40	42 840.–	107.–				

Tableau 24g: Valeurs indicatives pour le dédommagement de **cultures d'abricotiers de la variété Luizet** lors d'expropriation ou d'arrachage prématuré. Les valeurs indicatives sont applicables à condition qu'une replantation soit possible la même année ou l'année suivante. Entre parenthèses est indiqué le rendement moyen supposé durant la phase de pleine production. Coûts d'arrachage de 10 000 fr./ha inclus, sans l'infrastructure de base. Chaque année, 2 % des arbres sont remplacés.

Le calcul a été fait sur la base d'Arbokost: Triage: 65 % (Cat. 1 A-AA), 15 % (Cat. 1 B), 20 % (Cat. 2, 35 mm-ménage). Prix (après déduction) par kilogramme (fr./kg): 2.30 (Cat. 1 A-AA), 1.50 (Cat. 1 B) et 0.80 (Cat. 2, 35 mm-ménage). Prix moyen: 1.88 fr./kg

Les écarts par rapport au prix moyen, au volume, au nombre d'arbres ou au délai de replantation sont calculés conformément au chapitre 2.1.4.

Tableau 24g: Valeurs indicatives pour le dédommagement de cultures d'abricotiers de la variété Luizet

Arbres par ha	400 (10 t/ha)		400 (17 t/ha)		Arbres par ha	400 (10 t/ha)		400 (17 t/ha)	
	Année	fr./ha	fr./arbre	fr./ha		fr./arbre	Année	fr./ha	fr./arbre
1	29 984.–	75.–	42 645.–	107.–	31	31	122.–	110 870.–	277.–
2	42 365.–	106.–	66 010.–	165.–	32	32	118.–	108 533.–	271.–
3	53 664.–	134.–	88 682.–	222.–	33	45 399.–	113.–	106 148.–	265.–
4	66 066.–	165.–	112 858.–	282.–	34	43 700.–	109.–	103 717.–	259.–
5	77 010.–	193.–	135 992.–	340.–	35	41 966.–	105.–	101 239.–	253.–
6	76 874.–	192.–	148 477.–	371.–	36	40 199.–	100.–	98 714.–	247.–
7	78 756.–	197.–	154 110.–	385.–	37	38 397.–	96.–	96 142.–	240.–
8	77 814.–	195.–	152 750.–	382.–	38	36 561.–	91.–	93 522.–	234.–
9	76 849.–	192.–	151 356.–	378.–	39	34 691.–	87.–	90 855.–	227.–
10	75 860.–	190.–	149 928.–	375.–	40	32 786.–	82.–	88 141.–	220.–
11	74 846.–	187.–	148 464.–	371.–	41	30 848.–	77.–	85 380.–	213.–
12	73 807.–	185.–	145 185.–	363.–	42	28 875.–	72.–	82 572.–	206.–
13	72 742.–	182.–	145 429.–	364.–	43	26 868.–	67.–	79 718.–	199.–
14	71 651.–	179.–	143 856.–	360.–	44	24 827.–	62.–	76 819.–	192.–
15	70 534.–	176.–	142 246.–	356.–	45	22 753.–	57.–	73 874.–	185.–
16	69 390.–	173.–	140 597.–	351.–	46	20 646.–	52.–	70 885.–	177.–
17	68 218.–	171.–	138 909.–	347.–	47	18 506.–	46.–	67 851.–	170.–
18	67 019.–	168.–	137 181.–	343.–	48	16 333.–	41.–	64 775.–	162.–
19	65 791.–	164.–	135 414.–	339.–	49	14 129.–	35.–	61 658.–	154.–
20	64 535.–	161.–	133 606.–	334.–	50	11 894.–	30.–	58 499.–	146.–
21	63 249.–	158.–	131 756.–	329.–	51			55 301.–	138.–
22	61 934.–	155.–	129 864.–	325.–	52			52 066.–	130.–
23	60 588.–	151.–	127 930.–	320.–	53			48 794.–	122.–
24	59 213.–	148.–	125 953.–	315.–	54			45 488.–	114.–
25	57 806.–	145.–	123 933.–	310.–	55			42 149.–	105.–
26	56 368.–	141.–	121 868.–	305.–	56			38 780.–	97.–
27	54 899.–	137.–	119 759.–	299.–	57			35 383.–	88.–
28	53 397.–	133.–	117 605.–	294.–	58			31 962.–	80.–
29	51 864.–	130.–	115 406.–	289.–	59			28 517.–	71.–
30	50 297.–	126.–	113 161.–	283.–	60			25 054.–	63.–

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

Pour pommes, cerises, pruneaux et abricots

1. Déterminer l'année de végétation durant laquelle pour la dernière fois une récolte normale a pu être obtenue.

Exemple: La culture à estimer se trouve dans la neuvième année. Si le sinistre a eu lieu avant la récolte de la neuvième année, le dédommagement se base sur la huitième année. En revanche, si le sinistre a lieu la neuvième

année, mais seulement après la récolte, le dédommagement se base sur la neuvième année. Pour les jeunes cultures (jusqu'à la troisième année comprise), l'âge de la culture au moment du sinistre fait foi.

2. Correction de l'année par la durée d'utilisation restante, dans le cas où l'on peut faire valoir, pour la culture en question, une utilisation restante perdue, qui dépasse la durée maximale prévue au tableau 24. Le nombre d'années d'utilisation dont la culture aurait pu dépasser l'âge maximal du tableau 10 sont déduits de cet âge maximal. L'année obtenue par calcul sera la base du dédommagement.

Exemple: Culture de pommiers 2 000 arbres/ha, sinistre la 16^e année, avant la récolte. Durée d'utilisation restante estimée: 6 ans. Dernière récolte: 15^e année. Correction selon la durée d'utilisation restante: 15^e année + 6 années d'utilisation restante = 21^e année. Dernière valeur du tableau: 17^e année. Différence: 4 ans. Année de culture faisant foi pour le dédommagement: **17 – 4 = 13^e année.**

Pour les cultures de poiriers

Pour les poiriers, on détermine d'abord l'année faisant foi pour le dédommagement en pratiquant comme pour les pommiers (voir ci-dessus). Les phases d'accroissement et de pleine production du poirier, plus longues par rapport au pommier, peuvent être prises en compte dans un deuxième temps, en diminuant l'âge des cultures de trois ans à partir de la 10^e année (voir exemple 5 sous 2.5 Exemples d'estimation).

2.1.4 Adaptation des valeurs dans le tableau 24

1. Prise en compte de niveaux individuels de rendements et de prix: Il est possible d'adapter les valeurs indicatives proportionnellement à la prestation (potentiel de rendement lié à la situation sur le terrain) et au prix. Les données utilisées pour les prestations (t/ha) et les prix à la production (fr./kg) sont des valeurs moyennes durant la pleine production (dès la 3^e année). Pour un même pourcentage dont les rendements effectifs ainsi que les prix diffèrent des données du tableau 24, les valeurs indicatives peuvent être augmentées ou diminuées (voir exemple 2 sous 2.5 Exemples d'estimation).
2. Interpolation pour des densités d'arbres ne figurant pas dans le tableau: Les valeurs indicatives pour les densités d'arbres par ha qui ne figurent pas dans le tableau 24 peuvent en principe être calculées par interpolation (cf. exemple 3 sous 2.5 Exemples d'estimation).
3. Dédommagement d'arbres isolés: Si moins de 50 arbres sont à indemniser, on compte en plus du dédommagement selon le tableau 10 un supplément de fr. 100.– pour frais exceptionnels (cf. exemple 2 sous 2.5 Exemples d'estimation).
4. Replantation retardée: Les valeurs indicatives se basent sur une replantation immédiate. Si la replantation ne peut intervenir qu'après l'année suivant l'arrachage de la culture sinistrée, la différence entre la marge brute de la culture intermédiaire (catalogue Marges brutes Agridea) et la marge brute des fruits à pépins est à prendre en compte (cf. exemple 4 sous 2.5 Exemples d'estimation).
5. Les conditions pour des suppléments ou déductions généraux sont décrites au chapitre 2.3.

2.2 Hautes tiges et pêchers

2.2.1 Jeunes arbres pendant la phase de croissance

Les indemnités calculées selon les recommandations ci-dessous couvrent les frais liés à la replantation d'un arbre de remplacement ainsi que le préjudice résultant du retard dans l'entrée en production.

Dès que les rendements sont suffisamment élevés pour que le calcul effectué selon les recommandations relatives aux arbres en production figurant au chapitre 2.2.2 aboutisse à des valeurs plus élevées, ce sont ces dernières qui servent de base au calcul de l'indemnisation.

2.2.1.1 Jeunes hautes tiges

Tableau 25: Dédommagement pour jeunes hautes tiges⁵²

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

2.2.2 Cultures de hautes tiges en pleine production⁵³

Pour calculer le produit brut, on multiplie le rendement par le prix convenable. Les prix peuvent être consultés dans les bulletins de la bourse et dans les rapports d'activité de Fruit-Union Suisse ou dans le catalogue des marges brutes d'Agridea. En aucun cas le prix moyen doit être estimé trop haut. À cet effet, en moyenne pluriannuelle, on peut compter avec les taux de qualité suivants:

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

Dédommagement

Le dédommagement comprend la valeur de rendement⁵⁴ et le supplément pour la perte de récolte. Pour les arbres en pleine production en cas d'expropriation ou de sinistre, suivant l'espèce et le mode de conduite, les dédommagements indiqués dans le tableau 26 entrent en ligne de compte.

Tableau 26: Taux de dédommagement pour hautes tiges et pêchers⁵⁵

Mode de conduite/espèce	Période de pleine production	Période de rendement décroissant
Pêches (conduite trad.)	VR plus 6 RA	*
Mi-tiges (100–200 arbres/ha) toutes les espèces fruitières	VR plus 5,5 RA	VR plus 2,75 RA
Hautes tiges toutes les espèces (excepté poires à cidre) poires à cidre noix	VR plus 6 RA VR plus 7 RA 10 fois la VR	VR plus 3 RA VR plus 3,5 RA

VR: valeur de rendement⁵⁶, RA: rendement annuel.

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

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

⁵² Les plantations de noyers mulchées dont la densité est supérieure à 100 arbres par ha ne sont pas prises en compte dans l'estimation des arbres à hautes tiges.

⁵³ Les plantations de noyers mulchées dont la densité est supérieure à 100 arbres par ha ne sont pas prises en compte dans l'estimation des arbres à hautes tiges.

⁵⁴ Chap. 8.5.3, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

⁵⁵ Sans la valeur du bois.

⁵⁶ Tabl. 6 (chap. 2) ou chap.8.5.3, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

Tableau 27: Rendements moyens de hautes tiges en fonction de l'état d'entretien et de la taille des arbres (kg/arbre)⁵⁷

Espèce	État d'entretien et taille de l'arbre		
	très peu soigné	peu soigné	très soigné
	petit, moyen, grand	petit, moyen, grand	petit, moyen, grand
Pommes de table	30 / 50 / 100	60 / 120 / 200	100 / 200 / 300
Pommes à cidre	70 / 140 / 200	90 / 180 / 280	100 / 220 / 350
Poires de table	70 / 110 / 150	90 / 150 / 220	100 / 200 / 300
Poires à cidre	100 / 220 / 350	100 / 220 / 350	100 / 220 / 350
Cerises	30 / 70 / 100	50 / 110 / 170	60 / 150 / 250
Pruneaux	10 / 25	20 / 50	30 / 70
Abricots	20 / 50	40 / 80	50 / 100

2.3 Cas particuliers

2.3.1 Suppléments

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

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

2.3.2 Déductions

Pour les cultures de fruit à pépins, les corrections sont à faire comme décrit dans les chapitres 2.1, 2.1.3 et 2.1.4. Pour les cultures de fruits à noyau et les hautes tiges, des déductions des indemnités se justifient si:

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

⁵⁷ Chap. 7.5.3, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 4 octobre 2004, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

2.4 Infrastructure de base

En cas de sinistre et d'expropriation, l'infrastructure de base est calculée selon sa valeur actuelle (tabl. 28 à tabl. 35). La valeur actuelle (valeur d'usage) pour les coûts d'infrastructure de base (irrigation, clôtures, bâches anti-pluie et filet anti-grêle) est déterminée en fonction de l'amortissement des coûts d'installation plus faibles.

Les coûts d'installation sont calculés sur la base de la publication «Recommandations de culture pour la région fruitière du Nord-Ouest de la Suisse⁵⁸». De plus grandes fluctuations sont possibles pour les coûts de matériel. Le détail des calculs se trouve dans la publication «Recommandations de culture pour la région fruitière du Nord-Ouest de la Suisse». Les amortissements sont attribués aux coûts totaux, y compris les coûts des machines et de main-d'œuvre. Le calcul est effectué globalement avec 15 respectivement 20 années d'utilisation⁵⁹. Une différenciation n'est pas nécessaire au vu de la faible différence.

La durée totale d'utilisation (nombre d'années d'utilisation) de l'infrastructure de base est définie selon le tableau 22.

Tableau 28: Valeur actuelle clôture (en fr./ha)

Coûts d'installation		8 000.–
Amortissements	Répartis sur 15 ans	533.–
Valeur actuelle	Après 1 ans	7 467.–
Valeur actuelle	Après 2 ans	6 933.–
Valeur actuelle	Après 4 ans	5 867.–
Valeur actuelle	Après 6 ans	4 800.–
Valeur actuelle	Après 8 ans	3 733.–
Valeur actuelle	Après 10 ans	2 667.–
Valeur actuelle	Après 12 ans	1 600.–
Valeur actuelle	Après 14 ans	533.–

Tableau 29: Valeur actuelle d'une irrigation goutte à goutte (en fr./ha)

Coûts d'installation		12 000.–
Amortissements	Répartis sur 20 ans	600.–
Valeur actuelle	Après 1 ans	11 400.–
Valeur actuelle	Après 2 ans	10 800.–
Valeur actuelle	Après 4 ans	9 600.–
Valeur actuelle	Après 6 ans	8 400.–
Valeur actuelle	Après 8 ans	7 200.–
Valeur actuelle	Après 10 ans	6 000.–
Valeur actuelle	Après 12 ans	4 800.–
Valeur actuelle	Après 14 ans	3 600.–
Valeur actuelle	Après 16 ans	2 400.–
Valeur actuelle	Après 18 ans	1 200.–

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

Coûts d'installation		13 500.–
Amortissements	Répartis sur 20 ans	675.–

⁵⁸ Recommandations de culture pour la région fruitière du Nord-Ouest de la Suisse, 2016, éd. Services cantonaux d'arboriculture de la région fruitière du Nord-Ouest de la Suisse.

⁵⁹ Cf. tabl. 22 ou chap.13.2, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110)

Valeur actuelle	Après 1 ans	12 825.–
Valeur actuelle	Après 2 ans	12 150.–
Valeur actuelle	Après 4 ans	10 800.–
Valeur actuelle	Après 6 ans	9 450.–
Valeur actuelle	Après 8 ans	8 100.–
Valeur actuelle	Après 10 ans	6 750.–
Valeur actuelle	Après 12 ans	5 400.–
Valeur actuelle	Après 14 ans	4 050.–
Valeur actuelle	Après 16 ans	2 700.–
Valeur actuelle	Après 18 ans	1 350.–

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

Coûts d'installation		25 000.–
Amortissements	Répartis sur 20 ans	1 250.–
Valeur actuelle	Après 1 ans	23 750.–
Valeur actuelle	Après 2 ans	22 500.–
Valeur actuelle	Après 4 ans	20 000.–
Valeur actuelle	Après 6 ans	17 500.–
Valeur actuelle	Après 8 ans	15 000.–
Valeur actuelle	Après 10 ans	12 500.–
Valeur actuelle	Après 12 ans	10 000.–
Valeur actuelle	Après 14 ans	7 500.–
Valeur actuelle	Après 16 ans	5 000.–
Valeur actuelle	Après 18 ans	2 500.–

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

Tableau 32: Valeur actuelle filet anti-grêle (en fr./ha)

Coûts d'installation		30 500.–
Amortissements	Répartis sur 20 ans	1 525.–
Valeur actuelle	Après 1 ans	28 975.–
Valeur actuelle	Après 2 ans	27 450.–
Valeur actuelle	Après 4 ans	24 400.–
Valeur actuelle	Après 6 ans	21 350.–
Valeur actuelle	Après 8 ans	18 300.–
Valeur actuelle	Après 10 ans	15 250.–
Valeur actuelle	Après 12 ans	12 200.–
Valeur actuelle	Après 14 ans	9 150.–
Valeur actuelle	Après 16 ans	6 100.–
Valeur actuelle	Après 18 ans	3 050.–

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

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

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

Coûts d'installation		72 500.–
Amortissements	Répartis sur 20 ans	3 625.–
Valeur actuelle	Après 1 ans	68 875.–
Valeur actuelle	Après 2 ans	65 250.–
Valeur actuelle	Après 4 ans	58 000.–
Valeur actuelle	Après 6 ans	50 750.–
Valeur actuelle	Après 8 ans	43 500.–
Valeur actuelle	Après 10 ans	36 250.–
Valeur actuelle	Après 12 ans	29 000.–
Valeur actuelle	Après 14 ans	21 750.–
Valeur actuelle	Après 16 ans	14 500.–
Valeur actuelle	Après 18 ans	7 250.–

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

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

2.5 Exemples d'estimation

Exemple 1

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

Calcul exemple 1

2 Wasserbirnen, Valeur de rendement (tabl. 6) à 100.– Calcul intermédiaire: $2 \times 100 = 200.–$ plus 7 rendements annuels (tabl. 26): $2 \times (7 \times 300 \text{ kg}) = 4\,200 \text{ kg}$ avec un prix de 0.23 fr./kg Calcul intermédiaire: $4\,200 \times 0.23 = 966.–$ Valeur totale Wasserbirnen: $200.– + 966.– =$	1 166.–
1 Gelbmöstler, Valeur de rendement (tabl. 6) fr. 0.– plus 3,5 rendements annuels (tabl. 26); $3,5 \times 60 \text{ kg} = 210 \text{ kg}$ avec un prix de 0.23 fr./kg Calcul intermédiaire: $210 \times 0.23 = 48.30$ Valeur totale Gelbmöstler: $48.30 + 0.– =$	48.30
Jeune cerisier hautes tiges 1 jeune cerisier hautes tiges (tabl. 25) 150.– plus $4 \times 25.– = 100.–$ Valeur totale jeune cerisier hautes tiges: $150.– + 100.– =$	250.–
Dédommagement total	1 464.30

Exemple 2

Lors d'un accident de voiture, dans une culture fruitière d'une densité de 2 000 arbres par hectare, 15 arbres dans la 7^e année sont endommagés à tel point qu'ils doivent être remplacés.

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

Calcul exemple 2

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

15 pommiers dans la 7 ^e année: $15 \times 37.–$	555.–
Supplément, car moins de 50 arbres (chapitre 2.1.4)	100.–
Dédommagement total	655.–

b) Dédommagement avec correction de prix et de quantité (selon données du tableau 24 rendement par ha)

30 000 kg à 0.82 fr./kg	24 600.–
En cas de dédommagement: 33 000 kg à 1.05 fr./kg	34 650.–

Le rendement se situe selon le facteur 1,41 (41 %) au-dessus des valeurs indicatives

Dédommagement pour les arbres:

$555.– \times 1,41 = 782.55$	782.55
Supplément, car moins de 50 arbres (chapitre 2.1.4)	100.–
Dédommagement total	882.55

Exemple 3

En raison de la construction d'une conduite de gaz, dans une culture fruitière dans la 10^e année, d'une densité de 4700 arbres/ha, 810 arbres doivent être enlevés et peuvent:

- A. être replantés l'année suivante;
- B. ne peuvent plus être replantés.

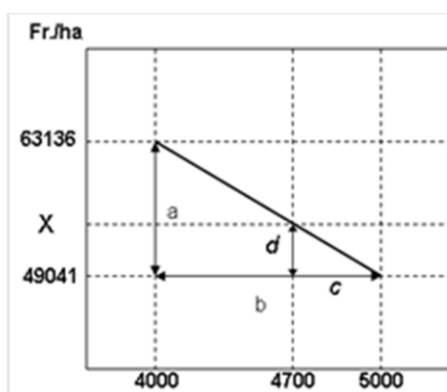
Le rendement correspond en tout point aux données du tableau 24.

Calcul exemple 3

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

Valeur indicative pour 4 000 arbres/ha	63 136.–
Valeur indicative pour 5 000 arbres/ha	49 041.–
Valeur indicative pour 4 700 arbres/ha $49\,041 + (63\,136 - 49\,041) \times (5\,000 - 4\,700) : (5\,000 - 4\,000) =$	53 269.50
A. Dédommagement pour 810 arbres	
$53\,269.5 / 4\,700 \times 810$	9 180.49
B. Puisque la replantation n'est plus possible, la production devient moins rationnelle. Supplément de 20 % (2.3.1)	
Dédommagement pour 810 arbres avec supplément: $9\,180.49 \times 1.2$	11 016.59

Graphique de l'exemple 3



Arbres/ha

$$\frac{a}{b} = \frac{d}{c}$$

$$d = \frac{a \times c}{b} = \frac{(63'136 - 49'041) \times (5'000 - 4'700)}{5'000 - 4'000} = 4'228,50$$

$$x = 49'041 + 4'228,50 = 53'269,50$$

Dédommagement avec interpolation de la densité de plantation

Exemple 4

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

Calcul exemple 4

Dédommagement pour l'année d'arrachage et l'année suivante (chapitre 2.1)

0,5 ha arbres (tabl. 24) à 73 125 fr./ha	36 562.50
--	-----------

En raison de la replantation retardée la différence entre la marge brute (MB) de la culture fruitière et la MB du blé d'automne doit également être indemnisée. On peut utiliser à cet effet les données du catalogue des marges brutes d'Agriidea

MB culture fruitière	17 293.–
MB blé d'automne	1 818.–
Différence	15 475.–
Dédommagement total	52 037.50

Exemple 5

À la suite d'une attaque de feu bactérien, un hectare d'une culture de poiriers est arraché. La replantation peut être réalisée l'année suivante. La culture comprend 2 000 arbres/ha et est dans la 14^e année. L'état est bon, les rendements et les prix correspondent aux données du tableau 24.

Calcul exemple 5

Dédommagement pour un hectare, 14^e année (tabl. 24): 32 143.–

Une correction est nécessaire, car il s'agit d'une culture de poiriers qui, selon les estimations, produira encore les rendements moyens indiqués dans le tableau 24 au cours de sa 20^e année.

14^e année – 3 années = 11^e année

Dédommagement total 50 028.–

3 Valeur des cultures fruitières dans le commerce entre tiers

Dans le cadre des transferts de propriété entre particuliers, la valeur vénale sert de base à l'évaluation des cultures fruitières existantes, y compris les infrastructures de base et les arbres à haute tige. Elle permet de déterminer une compensation équitable lors des ventes et des changements de propriété. L'ancienne désignation «valeur d'échange» n'est plus utilisée. Au lieu d'être utilisée dans le cadre de remembrements, qui n'ont pratiquement plus lieu aujourd'hui, la valeur vénale sert désormais exclusivement à l'évaluation dans le cadre de transactions entre tiers.

La nouvelle méthode de calcul fondée sur la valeur actuelle, présentée au chapitre 4 de l'édition 2023, a été jugée inapplicable par les organes cantonaux chargés de l'exécution. La méthode de calcul utilisée jusqu'à l'édition de 2021 a en revanche fait ses preuves depuis des décennies, est reconnue dans l'ensemble de la branche, fournit des valeurs conformes au marché et n'a jusqu'à présent donné lieu à aucune contestation. Elle peut donc continuer à être appliquée conformément à la description ci-dessous. La valeur vénale correspond à la valeur de rendement⁶⁰ majorée d'un supplément de 20 à 60 % (selon l'espèce fruitière). Les suppléments les plus élevés doivent être appliqués dans les zones de production principales, les plus faibles dans les zones de production secondaires. Les estimations des arbres sont de préférence effectuées pendant les mois d'été. C'est à cette période que l'état de santé des arbres peut être le mieux évalué.

Cette méthode de calcul repose sur le modèle d'évaluation de 1988/61, élaboré par l'ancienne Station de recherche de Wädenswil (aujourd'hui Agroscope) et le Secrétariat suisse des agriculteurs de Brugg (aujourd'hui Union suisse des paysans).

Une révision de la méthode de calcul doit être menée de manière coordonnée dans le cadre de la révision prévue des directives relatives à l'estimation de la valeur de rendement agricole (2031).

3.1 Cultures fruitières commerciales

Tableau 36: Valeur vénale pour les cultures fruitières commerciales

Espèce	Valeur vénale
Fruits à pépins	Valeur de rendement + supplément à hauteur de 20–40 % de la valeur de rendement, plus la valeur des infrastructures de base calculée par capitalisation de la valeur locative
Fruits à noyau	Valeur de rendement + majoration correspondant à 40–60 % de la valeur de rendement, plus la valeur des infrastructures de base calculée par capitalisation de la valeur locative

Le calcul de la valeur vénale pour les cultures fruitières commerciales se fait sur la base du tableau 36.

3.2 Infrastructure de base

La valeur vénale de l'infrastructure de base doit être déterminée sur la base de la capitalisation de la valeur locative⁶². Le calcul doit être effectué selon la formule indiquée au chapitre 1.6.

⁶⁰ Cf. tabl. 6 (chap. 1) ou chap. 8.5.3, Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

⁶¹ Meli T. & Hofer T., 1988. L'évaluation des vergers et des arbres fruitiers. Station fédérale de recherche de Wädenswil et Secrétariat suisse des agriculteurs, Brugg.

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

3.3 Hautes tiges

Tableau 37: Valeur vénale pour hautes tiges

Espèce fruitière	Jeunes arbres (fr.)	Arbres en pleine production selon l'état
Toutes les espèces fruitières	10.– par année	Très bien: 3 × valeur de rendement Bien: 2 × valeur de rendement Moyen: 1,5 × valeur de rendement Mauvais: 0 × valeur de rendement

Les valeurs indiquées dans le tableau 37 sont recommandées comme valeur vénale des arbres à haute tige dans le commerce entre tiers.

4 Fermage

4.1 Base juridique

La base juridique pour la fixation du fermage sont la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA)⁶³, ordonnance sur les fermages (OFerm)⁶⁴ et le Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole⁶⁵.

Le fermage pour des domaines agricoles entiers est soumis à une autorisation délivrée par les autorités compétentes⁶⁶. Pour des parcelles individuelles, le fermage n'est pas soumis à une autorisation, cependant, les autorités et instances désignées par le canton peuvent faire recours⁶⁷.

4.2 Achat de la culture fruitière par le fermier⁶⁸

En cas de cultures importantes et de longues durées de fermage, l'achat de la culture (y compris les infrastructures de base) est à conseiller (en règle générale à la valeur vénale, chapitre 3, respectivement l'infrastructure de base sur la base de la capitalisation de la valeur locative, chapitre 1.6). À la fin du bail, la culture (y compris les infrastructures de base) sera rachetée par le bailleur aux prix en vigueur (en règle générale à la valeur vénale, respectivement l'infrastructure de base sur la base de la capitalisation de la valeur locative). Dans ce cas, le fermage sera calculé uniquement pour le sol. Les formalités de paiement font l'objet d'un contrat entre le propriétaire et le locataire.

4.3 Fermage pour domaines entiers

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

Le fermage maximal admissible pour les exploitations agricoles, y compris les cultures pérennes telles que les cultures fruitières et les infrastructures de base (protection contre les intempéries, irrigation, clôtures), se compose comme suit⁶⁹:

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

⁶³ Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) du 4 octobre 1985.

⁶⁴ Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages, OFerm) du 11 février 1987 (état au 1^{er} avril 2018).

⁶⁵ Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018, Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).

⁶⁶ Art. 42, Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) du 4 octobre 1985.

⁶⁷ Art. 43, Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) du 4 octobre 1985.

⁶⁸ Bertschinger et. al, Flugschrift 61 – Bewertung der Obstkultur, 1. Auflage, 1996.

⁶⁹ Art 2, Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages, OFerm) du 11 février 1987 (état au 1^{er} avril 2018).

4.3.1 Intérêt et indemnisation des charges du bailleur

La valeur de rendement de la culture fruitière, y compris la valeur de rendement de l'infrastructure de base, fait partie de la valeur de rendement de l'entreprise et globalement un intérêt de 3,05 % est appliqué⁷⁰ (idem pour les bâtiments). De plus, une indemnisation des charges du bailleur est prévue (6,5 % de la valeur de rendement et 29 % de la valeur locative pour l'entretien et les assurances)⁷¹ pour les bâtiments et infrastructures de base de l'exploitation agricole. Les charges du bailleur pour l'infrastructure de base ne sont indemnisées que lorsque le renouvellement, l'entretien et l'assurance incombent au bailleur⁷².

4.3.2 Amortissement

Uniquement lorsque le renouvellement de la culture fruitière est à la charge du bailleur, des amortissements sont à calculer séparément et à ajouter aux charges du bailleur. L'amortissement correspond alors à la valeur de rendement de la culture (sans le sol) dans la première année de pleine production, respectivement au début de la pleine production (catégorie A), divisée par la durée totale d'utilisation en années⁷³. (Pour des cultures dans un état moyen ou inférieur à la moyenne, on peut également utiliser les valeurs de rendement des catégories B ou C).

4.3.3 Hautes tiges

En règle générale, les arbres hautes tiges sont compris dans le fermage du sol. Pour les cultures de hautes tiges qui doivent effectivement être prises en compte dans l'estimation de la valeur de rendement, une durée d'utilisation de 30 ans est calculée. Dans ce cas, la valeur de rendement correspond à la valeur en début de la période de pleine production. Sur 50–55 % de cette valeur on compte un intérêt de 3,05 %⁷⁴. L'amortissement est calculé sur 30 années d'utilisation. Le fermage du sol est calculé séparément et additionné (4.6.1, tabl. 40).

4.4 Fermage pour parcelles individuelles

Le fermage pour parcelles individuelles est composé de:

a) Fermage des terres⁷⁵

Le fermage de base comprend le pourcentage de la valeur de rendement, l'indemnisation des charges du bailleur et un supplément pour les avantages généraux que procure l'affermage complémentaire Il s'élève à 7 % de la valeur de rendement des terres correspondant à l'éloignement et accès Ce montant peut être augmenté d'un supplément lié à l'exploitation de 30 %. Ce supplément se calcule au maximum 15 % pour un meilleur regroupement des parcelles et au maximum 15 % pour une situation favorable (distance et surface des parcelles).

b) Fermage des cultures permanentes⁷⁶

Le fermage licite le plus élevé des cultures permanentes affermées séparément, comprend le fermage des terres (4.6.1, tabl. 40) et celui des aménagements, y compris l'infrastructure de base.

Le fermage des aménagements comprend:

- 1) Le pourcentage de la valeur de rendement: celui-ci correspond en règle générale à 3,05 % de la valeur moyenne de rendement des cultures permanentes; cette valeur moyenne varie entre 50 et 55 % de la valeur de rendement obtenue lors de la première année ou au début de la phase de plein rendement des cultures;
- 2) L'amortissement des cultures permanentes correspond à la valeur de rendement des aménagements (terres non comprises) divisée par la durée d'utilisation totale exprimée en années. La valeur de rendement prise en compte est celle qui est valable la première année ou au début de la phase de plein rendement des cultures;

⁷⁰ Art. 3, Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages, OFerm) du 11 février 1987 (état au 1^{er} avril 2018).

⁷¹ Art. 4, Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages, OFerm) du 11 février 1987 (état au 1^{er} avril 2018).

⁷² Indication des auteurs de cette publication.

⁷³ Art. 4, Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages, OFerm) du 11.2.1987 (état au 1^{er} avril 2018).

⁷⁴ Art. 9, Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages, OFerm) du 11.2.1987 (état au 1^{er} avril 2018).

⁷⁵ Art. 7, Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages, OFerm) du 11.2.1987 (état au 1^{er} avril 2018).

⁷⁶ Art. 9, Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages, OFerm) du 11.2.1987 (état au 1^{er} avril 2018).

- 3) Le fermage licite le plus élevé de l'infrastructure de base⁷⁷ (protection contre les intempéries, irrigation, clôtures) est calculé conformément aux 3,05 % de la valeur de rendement de l'infrastructure de base. L'indemnisation des charges du bailleur comprend 6,5 % de la valeur de rendement pour les amortissements et 29 % de la valeur locative pour l'entretien et les assurances;

c) Fermage des bâtiments⁷⁸

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

4.5 Fermage lors du renouvellement de la culture fruitière par le fermier⁷⁹

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

4.6 Calcul simplifié du fermage pour parcelles isolées sur la base de la valeur de rendement estimée (fermage en % de la VR)

En lieu et place du calcul du fermage susmentionné, une méthode de calcul simplifiée peut être utilisée dans la pratique. Pour des parcelles isolées, on se base sur la valeur de rendement effectivement estimée de la culture fruitière. Dans ce cas, le taux de fermage est de 4 à 11 %⁸⁰ de la valeur de rendement – en fonction de la densité de plantation, du mode de conduite et de l'espèce - y compris les amortissements.

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

Tableau 38: Taux de fermage en % de la valeur de rendement estimée⁸¹

Espèce fruitière	Mode de conduite (arbres/ha)	Fermage sans amortissements (renouvellement par le fermier)	Fermage avec amortissements
Pommes de table	3 000 et plus	2 %	9 %
	2 000–2 999	2 %	9 %
	1 600–1 999	2 %	8 %
	1 000–1 599	2 %	6 %
Poires de table	3 000 et plus	2 %	9 %
	2 000–2 999	2 %	8 %
	1 600–1 999	2 %	7 %
	1 000–1 599	2 %	7 %
	800–999	2 %	7 %
Fruits à cidre	5 000 et plus	2 %	9 %
	1 000–4 999	2 %	8 %
	800–999	2 %	8 %

⁷⁷ Art. 9, Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages, OFerm) du 11.2.1987 (état au 1^{er} avril 2018).

⁷⁸ Art. 10, Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages, OFerm) du 11.2.1987 (état au 1^{er} avril 2018).

⁷⁹ Ce règlement figure déjà dans la brochure 61 – Evaluation de la culture fruitière, 1^{re} édition, 1996.

⁸⁰ Cf. Valeurs dans le tabl. 39, Fermage, y compris amortissement.

⁸¹ Sans terre, sans infrastructure de base.

Cerises	Cerises de table (1 200)	2 %	9 %
	Cerises de table (1 000–1 199)	2 %	9 %
	Cerises de table (800–999)	2 %	9 %
	Cerises de table (600–799)	2 %	8 %
	Récolte par vibreur (300)	2 %	7 %
Pruneaux	1 200 et plus	2 %	11 %
	900–1 199	2 %	9 %
	600–899	2 %	8 %
Abricots nouvelle variétés	1 200 et plus	2 %	7 %
	900–1 199	2 %	5 %
	400–899	2 %	5 %
Abricots	Luizet (400)	2 %	4 %

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

Tableau 39a: Variantes de calcul du fermage pour les vergers de fruits à pépins⁸²

Espèce fruitière et conduite (arbres/ha)	Catégorie	Valeur de Rendement (VR) en fr.	52,5 % VR début pleine production	Intérêts (fr.)	Amortissements (fr.)	Total fermage (fr.)	Intérêts en % de la VR	Amortissements en % de la VR	Total en % de la VR
Pommes de table									
3 000 et plus	A	37 000.–	19 425.–	592.–	2 846.15	3 438.62	1,60	7,69	9,29
	B	24 000.–	19 425.–	592.–	2 846.15	3 438.62	2,47	11,86	14,33
	C	12 000.–	19 425.–	592.–	2 846.15	3 438.62	4,94	23,72	28,66
	D	6 000.–	19 425.–	592.–	2 846.15	3 438.62	9,87	47,44	57,31
2 000–2 999	A	29 000.–	15 225.–	464.–	2 071.43	2 535.79	1,60	7,14	8,74
	B	19 000.–	15 225.–	464.–	2 071.43	2 535.79	2,44	10,90	13,35
	C	10 000.–	15 225.–	464.–	2 071.43	2 535.79	4,64	20,71	25,36
	D	5 000.–	15 225.–	464.–	2 071.43	2 535.79	9,29	41,43	50,72
1 600–1 999	A	24 000.–	12 600.–	384.–	1 600.–	1 984.30	1,60	6,67	8,27
	B	16 000.–	12 600.–	384.–	1 600.–	1 984.30	2,40	10,00	12,40
	C	8 000.–	12 600.–	384.–	1 600.–	1 984.30	4,80	20,00	24,80
	D	4 000.–	12 600.–	384.–	1 600.–	1 984.30	9,61	40,00	49,61
1 000–1 599	A	18 000.–	9 450.–	288.–	720.–	1 008.23	1,60	4,00	5,60
	B	12 000.–	9 450.–	288.–	720.–	1 008.23	2,40	6,00	8,40
	C	6 000.–	9 450.–	288.–	720.–	1 008.23	4,80	12,00	16,80
	D	3 000.–	9 450.–	288.–	720.–	1 008.23	9,61	24,00	33,61
Poires de table									
3 000 et plus	A	40 000.–	21 000.–	641.–	3 076.92	3 717.42	1,60	7,69	9,29
	B	26 000.–	21 000.–	641.–	3 076.92	3 717.42	2,46	11,83	14,30
	C	13 000.–	21 000.–	641.–	3 076.92	3 717.42	4,93	23,67	28,60
	D	7 000.–	21 000.–	641.–	3 076.92	3 717.42	9,15	43,96	53,11
	A	32 000.–	16 800.–	512.–	2 000.–	2 512.40	1,60	6,25	7,85

⁸² Sans terre, sans infrastructure de base; les totaux et les pourcentages sont calculés à partir de valeurs intermédiaires non arrondies.

2 000–2 999	B	21 000.–	16 800.–	512.–	2 000.–	2 512.40	2,44	9,52	11,96
	C	11 000.–	16 800.–	512.–	2 000.–	2 512.40	4,66	18,18	22,84
	D	6 000.–	16 800.–	512.–	2 000.–	2 512.40	8,54	33,33	41,87
1 600–1 999	A	28 000.–	14 700.–	448.–	1 647.06	2 095.41	1,60	5,88	7,48
	B	18 000.–	14 700.–	448.–	1 647.06	2 095.41	2,49	9,15	11,64
	C	9 000.–	14 700.–	448.–	1 647.06	2 095.41	4,98	18,30	23,28
	D	5 000.–	14 700.–	448.–	1 647.06	2 095.41	8,97	32,94	41,91
1 000–1 599	A	23 000.–	12 075.–	368.–	1 150.–	1 518.29	1,60	5,00	6,60
	B	15 000.–	12 075.–	368.–	1 150.–	1 518.29	2,46	7,67	10,12
	C	8 000.–	12 075.–	368.–	1 150.–	1 518.29	4,60	14,38	18,98
	D	4 000.–	12 075.–	368.–	1 150.–	1 518.29	9,21	28,75	37,96
800–999	A	20 000.–	10 500.–	320.–	1 000.–	1 320.25	1,60	5,00	6,60
	B	13 000.–	10 500.–	320.–	1 000.–	1 320.25	2,46	7,69	10,16
	C	7 000.–	10 500.–	320.–	1 000.–	1 320.25	4,58	14,29	18,86
	D	3 000.–	10 500.–	320.–	1 000.–	1 320.25	10,68	33,33	44,01
Fruits à cidre									
5 000 et plus	A	23 000.–	12 075.–	368.–	1 769.23	2 137.52	1,60	7,69	9,29
	B	15 000.–	12 075.–	368.–	1 437.50	1 805.79	2,46	9,58	12,04
	C	8 000.–	12 075.–	368.–	1 437.50	1 805.79	4,60	17,97	22,57
	D	4 000.–	12 075.–	368.–	1 437.50	1 805.79	9,21	35,94	45,14
1 000–4 999	A	10 000.–	5 250.–	160.–	625.–	785.13	1,60	6,25	7,85
	B	7 000.–	5 250.–	160.–	625.–	785.13	2,29	8,93	11,22
	C	4 000.–	5 250.–	160.–	625.–	785.13	4,00	15,63	19,63
	D	2 000.–	5 250.–	160.–	625.–	785.13	8,01	31,25	39,26
800–999	A	9 000.–	4 725.–	144.–	562.50	706.61	1,60	6,25	7,85
	B	6 000.–	4 725.–	144.–	562.50	706.61	2,40	9,38	11,78
	C	3 000.–	4 725.–	144.–	562.50	706.61	4,80	18,75	23,55
	D	1 000.–	4 725.–	144.–	562.50	706.61	14,41	56,25	70,66

 Tableau 39b: Variantes de calcul du fermage pour les vergers de fruits à noyau⁸³

Espèce fruitière et conduite (arbres/ha)	Catégorie	Valeur de rendement (VR) en fr.	52,5 % VR début pleine production	Intérêts (fr.)	Amortissements (fr.)	Total fermage (fr.)	Intérêts en % de la VR	Amortissements en % de la VR	Total en % de la VR
Cerises									
Cerises de table (1 200)	A	40 000.–	21 000.–	641.–	3 076.92	3 717.42	1,60	7,69	9,29
	B	27 000.–	21 000.–	641.–	3 076.92	3 717.42	2,37	11,40	13,77
	C	14 000.–	21 000.–	641.–	3 076.92	3 717.42	4,58	21,98	26,55
	D	7 000.–	21 000.–	641.–	3 076.92	3 717.42	9,15	43,96	53,11
Cerises de table (1 000–1 199)	A	35 000.–	18 375.–	560.–	2 500.–	3 060.44	1,60	7,14	8,74
	B	23 000.–	18 375.–	560.–	2 500.–	3 060.44	2,44	10,87	13,31
	C	12 000.–	18 375.–	560.–	2 500.–	3 060.44	4,67	20,83	25,50
	D	6 000.–	18 375.–	560.–	2 500.–	3 060.44	9,34	41,67	51,01

⁸³ Sans terre, sans infrastructure de base; les totaux et les pourcentages sont calculés à partir de valeurs intermédiaires non arrondies.

Cerises de table (800-999)	A	30 000.-	15 750.-	480.-	2 142.86	2 623.23	1,60	7,14	8,74
	B	20 000.-	15 750.-	480.-	2 142.86	2 623.23	2,40	10,71	13,12
	C	10 000.-	15 750.-	480.-	2 142.86	2 623.23	4,80	21,43	26,23
	D	5 000.-	15 750.-	480.-	2 142.86	2 623.23	9,61	42,86	52,46
Cerises de table (600-799)	A	28 000.-	14 700.-	448.-	1 866.67	2 315.02	1,60	6,67	8,27
	B	18 000.-	14 700.-	448.-	1 866.67	2 315.02	2,49	10,37	12,86
	C	9 000.-	14 700.-	448.-	1 866.67	2 315.02	4,98	20,74	25,72
	D	4 000.-	14 700.-	448.-	1 866.67	2 315.02	11,21	46,67	57,88
Cerises récolte par vibreur (300)	A	7 000.-	3 675.-	112.-	411.76	523.85	1,60	5,88	7,48
	B	4 000.-	3 675.-	112.-	411.76	523.85	2,80	10,29	13,10
	C	2 000.-	3 675.-	112.-	411.76	523.85	5,60	20,59	26,19
	D	1 000.-	3 675.-	112.-	411.76	523.85	11,21	41,18	52,39
Pruneaux									
1 200 et plus	A	24 000.-	12 600.-	384.-	2 181.82	2 566.12	1,60	9,09	10,69
	B	16 000.-	12 600.-	384.-	2 181.82	2 566.12	2,40	13,64	16,04
	C	8 000.-	12 600.-	384.-	2 181.82	2 566.12	4,80	27,27	32,08
	D	4 000.-	12 600.-	384.-	2 181.82	2 566.12	9,61	54,55	64,15
900-1 199	A	20 000.-	10 500.-	320.-	1 538.46	1 858.71	1,60	7,69	9,29
	B	13 000.-	10 500.-	320.-	1 538.46	1 858.71	2,46	11,83	14,30
	C	7 000.-	10 500.-	320.-	1 538.46	1 858.71	4,58	21,98	26,55
	D	3 000.-	10 500.-	320.-	1 538.46	1 858.71	10,68	51,28	61,96
600-899	A	15 000.-	7 875.-	240.-	1 000.-	1 240.19	1,60	6,67	8,27
	B	10 000.-	7 875.-	240.-	1 000.-	1 240.19	2,40	10,00	12,40
	C	5 000.-	7 875.-	240.-	1 000.-	1 240.19	4,80	20,00	24,80
	D	2 000.-	7 875.-	240.-	1 000.-	1 240.19	12,01	50,00	62,01
Abricots									
1 200 et plus	A	42 000.-	22 050.-	673.-	2 470.59	3 143.11	1,60	5,88	7,48
	B	28 000.-	22 050.-	673.-	2 470.59	3 143.11	2,40	8,82	11,23
	C	14 000.-	22 050.-	673.-	2 470.59	3 143.11	4,80	17,65	22,45
	D	7 000.-	22 050.-	673.-	2 470.59	3 143.11	9,61	35,29	44,90
900-1 199	A	36 000.-	18 900.-	576.-	1 384.62	1 961.07	1,60	3,85	5,45
	B	24 000.-	18 900.-	576.-	1 384.62	1 961.07	2,40	5,77	8,17
	C	12 000.-	18 900.-	576.-	1 384.62	1 961.07	4,80	11,54	16,34
	D	6 000.-	18 900.-	576.-	1 384.62	1 961.07	9,61	23,08	32,68
600-899	A	30 000.-	15 750.-	480.-	882.35	1 362.73	1,60	2,94	4,54
	B	20 000.-	15 750.-	480.-	882.35	1 362.73	2,40	4,41	6,81
	C	10 000.-	15 750.-	480.-	882.35	1 362.73	4,80	8,82	13,63
	D	5 000.-	15 750.-	480.-	882.35	1 362.73	9,61	17,65	27,25
Luizet (400)	A	24 000.-	12 600.-	384.-	545.45	929.75	1,60	2,27	3,87
	B	16 000.-	12 600.-	384.-	545.45	929.75	2,40	3,41	5,81
	C	8 000.-	12 600.-	384.-	545.45	929.75	4,80	6,82	11,62
	D	4 000.-	12 600.-	384.-	545.45	929.75	9,61	13,64	23,24

4.6.1 Fermage du sol

Le fermage du sol (F) est calculé avec 7 % de la valeur de rendement du sol (VR), plus un éventuel supplément cantonal de 15 % et un supplément de max. 30 %* = total max. 10,15 %⁸⁴.

Tableau 40: Calcul du fermage du sol selon la valeur rendement du sol pour les cultures fruitières commerciales en fonction de la qualité du sol et des conditions climatiques/exposition (en fr./ha)

Qualité du sol	Conditions climatiques et exposition					
	moyenne		bonne		excellente	
	VR	F	VR	F	VR	F
très bien	7 100.–	497.–	7 500.–	525.–	7 700.–	539.–
bien	5 500.–	385.–	5 700.–	399.–	5 900.–	413.–
défavorable	4 000.–	280.–	4 050.–	284.–	4 100.–	287.–

VR: valeur de rendement; F: fermage.

Le fermage dans le tableau 40 est calculé avec 7 % de la valeur de rendement (sans supplément).

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

4.7 Exemples de calcul

Fermage parcelle isolée

a) Culture de pommes de table

Il s'agit d'évaluer le fermage d'une plantation de 2 000 arbres/ha, de 10 ans, située dans la zone climatique B3/A3, sur un sol de bonne qualité pour la culture fruitière avec un indice de sol ajusté de 91 points, une distance d'accès de 0,4 km et avec un effet de regroupement de 0,5 ha. Le classement selon le barème de points a donné 36 points, tandis que le classement du potentiel de rendement a donné la catégorie B.

Calcul de la valeur de rendement actuelle (ne joue aucun rôle dans le fermage):

Valeur de rendement (tabl. 4):

$$\frac{36 \text{ points} \times 19\,000 \text{ fr./ha} \times 0,5 \text{ ha}}{40 \text{ points}} = \text{fr. } 8\,550.-$$

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

Valeur de rendement au début de la phase de production:

$$\frac{36 \text{ points} \times 29\,000 \text{ fr./ha} \times 0,5 \text{ ha}}{40 \text{ points}} = \text{fr. } 13\,050.-$$

Fermage

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

$$\frac{0,525 \times 13\,050.- \times 3,05}{100} = \text{fr. } 208.96$$

Amortissements: 13 050.– divisés par 14 ans⁸⁵ = fr. 932.14

⁸⁴ Art. 7, Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages, OFerm) du 11.2.1987 (état au 1^{er} avril 2018)

⁸⁵ Tabl. 3, cf. la durée de la phase de rendement de 2000-2999 arbres (durée totale de 17 ans - phase de construction de 3 ans) = 14 ans (phase de rendement sur 14 ans)

Fermage du sol: 7 % de la valeur du rendement 7 500.– (tabl. 40)	
+ 15 % supplément (regroupement) × 0,5 ha =	fr. 301.88
Total fermage (y compris le sol, sans clôture)	fr. 1 442.98

b) Hautes tiges

Les valeurs de rendement des hautes tiges sont déterminées selon le tableau 6 respectivement le chapitre 1.2.2 (jeunes arbres).

Hautes tiges	Rendement/état/exposition	Valeur de rendement par arbre	Total (fr.)
5 jeunes cerisiers	très bonne	60.–	300.–
8 cerisiers	bonne	50.–	400.–
2 cerisiers	moyenne	30.–	60.–
2 pommiers de table	mauvais	0.–	0.–
Total de la valeur de rendement			760.–

Calcul:

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

$$\frac{0,525 \times 760.- \times 3,05}{100} = \text{fr. 12.16}$$

Amortissement: 760.– / 30 ans fr. 25.30

Total fermage (sans le sol) **fr. 37.46**

c) Infrastructure de base

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

1. étape: calcul de la valeur de rendement

Taux de capitalisation: avec une durée d'utilisation résiduelle de 10 ans 17,8 % (tabl. 23, coûts d'entretien élevés)

Valeur locative pour 1 ha de filets anti-grêle: $10\,000 \text{ m}^2 \times 0.16 \text{ fr./m}^2 = \text{fr. 1 600.–}$

Capitalisation de la valeur locative: $1\,600.– \times 100 : 17,8 = \text{fr. 8 989.–}$

La valeur de rendement du filet anti-grêle est de fr. 8 989.–

2. étape: calcul du fermage

Intérêts sur la valeur du rendement: $3,05 \% \times 8\,989.– = \text{fr. 274.–}$

Paiement des charges du bailleur:

Amortissement: $6,5 \% \times 8\,989.– = \text{fr. 584.–}$

Entretien, assurance 29 % $1\,600.– = \text{fr. 464.–}$

Fermage du filet anti-grêle: $274 + 584 + 464 = \text{fr. 1 322.–}$

d) Bâtiments

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

Construction massive de 20 ans, avec une surface utilisable de 120 m². Le local de triage est surélevé, il manque une rampe d'accès, mais une petite rampe de chargement est présente. La manutention des fruits est effectuée avec un transpalette. La hauteur utile du local est de 2,8 mètres. L'isolation et l'éclairage sont moyens. Il manque une installation fixe de chauffage. L'état des parties du bâtiment à renouveler périodiquement est bon. Les possibilités d'écoulement des fruits de l'exploitation sont moyennes. La valeur du fermage est calculée comme suit:

1. étape: calcul de la valeur de rendement

Durée d'utilisation résiduelle de 30 ans, pour une durée totale d'utilisation de 50 ans (tabl. 22)

Taux de capitalisation avec une durée d'utilisation résiduelle: 7,9 % (tabl. 23, avec des coûts d'entretien moyens)

Valeur locative de 4.20 fr./m² (valeur locative de la remise, tabl. 13)

Valeur locative du bâtiment de triage: $120 \text{ m}^2 \times 4.20 \text{ fr./m}^2 =$ fr. 504.–

Capitalisation de la valeur locative: $504.– \times 100 : 7,9 =$ fr. 6 379.75

La valeur de rendement est de fr. 6 380.–

2. étape: calcul du fermage

Intérêts de la valeur de rendement: $3,05 \% \times 6 380.– =$ fr. 195.–

Indemnisation des charges du bailleur:

Amortissement: $6,5 \% \times 6 380.– =$ fr. 414.70

Entretien, assurance: $29 \% \times 504.– =$ fr. 146.–

Fermage du local de triage: $195 + 415 + 146 =$ fr. 756.–

5 Bibliographie

- Agridea; FiBL (2018): Marges brutes.
- Agroscope: Programme de simulation «Arbokost».
- Anbauempfehlung für die Obstregion Nordwestschweiz, 2016. Hrsg. Kantonale Fachstellen für Obstbau der Obstregion Nordwestschweiz (seul. en allemand).
- Anbauempfehlung für die Obstregion Nordwestschweiz. Hrsg. Kantonale Fachstellen und Kursleiter für Obstbau Aargau, Baselland, Solothurn, Zürich sowie Steinobstzentrum Breitenhof Agroscope (seul. en allemand).
- Office fédéral de la justice: Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018. Annexe I de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR, RS 211.412.110).
- Loi fédérale sur le bail à fermage agricole (LBFA) du 4 octobre 1985.
- Ordonnance sur la terminologie agricole (OTerm), RS 910.91, Art. 22.
- Meli, T.; Hofer, T. (1988): Die Bewertung von Obstanlagen und Obstbäumen. Eidgenössische Forschungsanstalt Wädenswil; Schweizerisches Bauernsekretariat, Brugg (seul. en allemand).
- Pfefferli, S. (1996): Entschädigung von Obstanlagen bei Schadenfällen – Arbeitspapier zur Methodik.
- Tribunal fédéral: ATF 124 III 312.
- Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles (ordonnance sur les fermages, OFerm, PZV) du 11 février 1987 (état au 1^{er} avril 2018).

6 Liste des tableaux

Tableau 1: Phases de croissance et de pleine production des cultures fruitières commerciales	8
Tableau 2 (A - F): Barème de points	9
Tableau 3: Classification selon la capacité de rendement	10
Tableau 4: Valeurs de base / Valeurs de rendement moyennes des cultures fruitières en phase de pleine production (fr./ha)	11
Tableau 5: Valeurs locatives de l'infrastructure de base	12
Tableau 6: Valeurs de rendement d'arbres hautes tiges en phase de pleine production (fr./arbre)	13
Tableau 7: Valeurs de rendement adaptées du sol pour les cultures fruitières commerciales (fr./ha)	14
Tableau 8: Valeurs locatives garage et places de stationnement	15
Tableau 9: Valeurs locatives bureau	15
Tableau 10: Valeurs locatives chambres des salariés	15
Tableau 11: Valeurs locatives salles communes, vestiaires, cuisine partagée	16
Tableau 12: Valeur locative installations sanitaires	16
Tableau 13: Valeurs locatives ateliers, remises, entrepôts	17
Tableau 14: Valeurs locatives locaux techniques	17
Tableau 15: Valeurs locatives entrepôts frigorifiques	18
Tableau 16: Valeurs locatives locaux de travail et de transformation	19
Tableau 17: Valeur locative locaux de vente, locaux de dégustation	19
Tableau 18: Valeurs locatives aires de stockage, surfaces revêtues en dur, dessertes au sein de l'entreprise	20

Tableau 19: Valeurs locatives aire de lavage	20
Tableau 20: Valeur locative fosse de récupération des eaux de compostage, bassin d'eau	20
Tableau 21: Facteur d'adéquation	21
Tableau 22: Coûts d'entretien et durée d'utilité totale d'utilisation (DTU)	21
Tableau 23: Taux de capitalisation	22
Tableau 24a: Valeurs indicatives pour le dédommagement de cultures de fruits à pépins (800–2 000 arbres/ha) ..	26
Tableau 24b: Valeurs indicatives pour le dédommagement de cultures de fruits à pépins (2 500–5 000 arbres/ha)	26
Tableau 24c: Valeurs indicatives pour le dédommagement de cultures de variétés spéciales de pommes à cidre ..	27
Tableau 24d: Valeurs indicatives pour le dédommagement de cultures de cerisiers	28
Tableau 24e: Valeurs indicatives pour le dédommagement de cultures de pruniers.....	29
Tableau 24f: Valeurs indicatives pour le dédommagement de cultures d'abricotiers avec de nouvelles variétés	29
Tableau 24g: Valeurs indicatives pour le dédommagement de cultures d'abricotiers de la variété Luizet.....	31
Tableau 25: Dédommagement pour jeunes hautes tiges.....	33
Tableau 26: Taux de dédommagement pour hautes tiges et pêchers	33
Tableau 27: Rendements moyens de hautes tiges en fonction de l'état d'entretien et de la taille des arbres (kg/arbre) ..	34
Tableau 28: Valeur actuelle clôture (en fr./ha)	35
Tableau 29: Valeur actuelle d'une irrigation goutte à goutte (en fr./ha)	35
Tableau 30: Valeur actuelle d'une irrigation à aspersion (en fr./ha).....	35
Tableau 31: Valeur actuelle d'une irrigation fixe en cas de gel (en fr./ha)	36
Tableau 32: Valeur actuelle filet anti-grêle (en fr./ha)	36
Tableau 33: Valeur actuelle filet anti-grêle avec couverture totale (en fr./ha).....	37
Tableau 34: Valeur actuelle d'une bâche contre la pluie pour les fruits à noyaux (en fr./ha)	37
Tableau 35: Valeur actuelle d'une bâche contre la pluie et filet anti-grêle pour les fruits à noyau (en fr./ha)	37
Tableau 36: Valeur vénale pour les cultures fruitières commerciales	41
Tableau 37: Valeur vénale pour hautes tiges	42
Tableau 38: Taux de fermage en % de la valeur de rendement estimée	44
Tableau 39a: Variantes de calcul du fermage pour les vergers de fruits à pépins	45
Tableau 39b: Variantes de calcul du fermage pour les vergers de fruits à noyau	46
Tableau 40: Calcul du fermage du sol selon la valeur rendement du sol pour les cultures fruitières commerciales en fonction de la qualité du sol et des conditions climatiques/exposition (en fr./ha).....	48