Parcelles isolées (sans les vignes, les pâturages d'estivage et les alpages)

FA = 9 % de la valeur de rendement
+/- 15 % d'apurement suivant les condition locales
+ suppléments éventuels de 15 % chacun pour
- meilleur arrondissement de l'exploitation
- situation favorable
+ valeur locative éventuelle des bâtiments

Valeurs indicatives (terre uniquement)

	CHF /are *)
Mittelland	
- Très bonne terre arable pour cultures maraîchères intensives, avec installations complémentaires de desserte et / ou d'irrigation	8.30 à 10.75
- Très bonne terre arable, grande parcelle (> 1 ha), plate, jusqu'à 700 m d'altitude	5.20 à 6.75
- Bonne terre arable, petite parcelle, plate à légèrement inclinée, jusqu'à 900 m d'altitude	4.85 à 6.30
- Terre arable, en pente, à plus de 900 m d'altitude	4.45 à 5.80
- Prairie permanente, grande parcelle, plate à légèrement inclinée, jusqu'à 900 m d'altitude	3.95 à 5.10
- Prairie permanente, en pente, à plus de 900 m d'altitude	3.65 à 4.70
- Pâturage, plat jusqu'en pente, jusqu'à 900 m d'altitude	2.80 à 3.65
Oberland	
- Bonne terre arable, grande parcelle, plate, jusqu'à 700 m	3.95 à 5.15
- Prairie permanente, plate à légèrement inclinée, à plus de 900 m	3.65 à 4.75
- Prairie permanente, en pente, plus de 900 m d'altitude	3.35 à 4.40
- Prairie permanente, plate jusqu'en pente raide, terrain accidenté, à plus de 900 m d'altitude	2.95 à 3.85
- Pâturage, plat jusqu'en pente, terrain accidenté	2.50 à 3.20
Jura bernois	
- Bonne terre arable, parcelle assez grande, plate, jusqu'à 700 m	3.40 à 4.45
- Terre arable, petite parcelle, légèrement inclinée, à plus de 700 m	3.00 à 4.00
- Prairie permanente, plate jusqu'à légèrement inclinée, jusqu'à 900 m	2.60 à 3.90
- Prairie permanente, inclinée, à plus de 900 m d'altitude	2.25 à 2.80
- Pâturage, plat jusqu'à incliné	1.80 à 2.35

*) valeur inférieure sans / valeur supérieure avec les suppléments de 15% chacun

Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT) des Kantons Bern

Office de l'agriculture et de la nature (OAN) du canton de Berne

Abteilung Strukturverbesserungen und Produktion

Service des améliorations structurelles et de la production

Schwand
3110 Münsingen
Telefon 031 720 33 50
Telefax 031 720 33 51

Septembre 2008

DIRECTIVES POUR LE CALCUL DU FERMAGE AGRICOLE

Base légales

- Loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA)
- Ordonnance du 11 février 1987 concernant le calcul des fermages agricoles (Ordonnance sur les fermages; état du 1er septembre 2008)
- Loi du 21 juin 1995 sur le droit foncier rural et le bail à ferme agricole (LDFB)
- Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole 2004

Définitions

Entreprise	domaine agricole, exploitation agricole, viticole maraîchère avec habitation, bâtiments ruraux, terre et au minimum 1,0 UMOS (0,8 UMOS pour ZC et ZM)
Immeuble	parcelle de terre affectée à l'agriculture, à la viticulture ou à la culture maraîchère, avec ou sans bâtiments ruraux, pâturages d'estivage et alpages
FA	fermage admissible
VR	valeur de rendement selon le guide d'estimation
VL	valeur locative des bâtiments selon le guide d'estimation
Amortissement	VR lors de la première année de plein rapport, divisée par la durée d'utilisation totale
Ø VR	VR moyenne = 50 à 55 % de la VR de première année de plein rapport

Fermage admissible

Le montant du fermage agricole est réglé par la loi (Art. 36 LBFA). Il ne doit pas dépasser la mesure admissible. Le fermage de l'entreprise agricole est soumis au régime de l'autorisation. En revanche, le fermage des parcelles individuelles peut être contesté par le préfet et le conseil communal auprès de l'autorité cantonale compétente.

Autorité cantonale

Office de l'agriculture et de la nature (OAN) du canton de Berne,
Service spécialisé du droit foncier rural, du bail à ferme agricole et de l'aménagement du territoire
Schwand
3110 Münsingen

Entreprises agricoles

FA = 3,5 % de la VR + 85 % de la VL

+ amortissement éventuel des cultures permanentes, si le renouvellement de l'installation est à la charge du bailleur

Le fermage admissible d'une entreprise agricole ne peut être fixé que sur la base d'une estimation de la valeur de rendement. Les services suivants procèdent à des estimations de la valeur de rendement:

- Services de vulgarisation des Inforama Rütti, Schwand, Hondrich, Bäregg, Seeland, Waldhof et la Fondation rurale interjurassienne, Loveresse
- Secrétariat de l'Union Suisse des Paysans, section Fiduciaire et Estimation, Laurstrasse 10, 5200 Brugg

Dans le canton de Berne, la valeur agricole officielle correspond à la valeur de rendement. Le fermage admissible pour les parties affermées d'une entreprise agricole peut être calculé au moyen des procès-verbaux de l'évaluation officielle consultables auprès de l'administration communale. Les valeurs officielles sont estimées et fixées par l'Intendance des impôts, Evaluation officielle, Viktoriaplatz 25, 3000 Berne 25.

Bâtiments ruraux

FA = Valeur locative des bâtiments

Valeurs indicatives

Etables pour vaches laitières:	
- stabulation libre, parcours d'exercice en dur, salle de traite, citerne de refroidissement	CHF 100.-- à 160.-/ UGB
- stabulation entravée, parcours d'exercice en dur, installations de traite en lactoduc	CHF 88.-- à 132.-- / UGB
- stabulation entravée, installations de traite à pots	CHF 70.-- à 118.-- / UGB
Etables pour vaches allaitantes, étables d'élevage:	
- stabulation libre, parcours en dur, caillebotis partiel	CHF 98.-- à 125.-- / UGB
- stabulation libre, litière profonde, parcours en dur	CHF 77.-- à 110.-- / UGB
- stabulation entravée, canal à lisier	CHF 62.-- à 105.-- / UGB
Etables pour bétail à l'engrais:	
- stabulation libre, litière profonde, évacuateur va-et-vient	CHF 110.-- à 170.-- / UGB
- stabulation libre, caillebotis total	CHF 118.-- à 182.-- / UGB
Etables simples:	
- abris de pâturage ouverts avec sol en dur	CHF 2.40 à 3.50 / m²
- étables fermées	CHF 3.00 à 4.40 / m²
Remises/garages:	
- avec revêtement du sol	CHF 0.65 - 0.90 / m²
- entrepôts/remises à machines (massifs)	CHF 1.80 - 2.60 / m²

Vignes

FA 1 (terrain nu)
= 6,5 % de la valeur de rendement du sol
+/- 15 % d'apurement suivant les conditions locales
+ suppléments éventuels de 15 % chacun au max. pour
- meilleur arrondissement de l'exploitation
- situation favorable

FA 2 (planté, renouvellement de l'installation par le fermier)
= FA 1 + 4 % de la Ø VR de la plantation

FA 3 (planté, renouvellement de l'installation par le bailleur)
= FA 2 + amortissement de la plantation

Valeurs indicatives CHF / are

	FA 1	FA 2	FA 3
Lac de Bienne	15.-- à 32.--	35.-- à 52.--	80.-- à 97.--
Cerlier	12.-- à 22.--	27.-- à 37.--	61.-- à 71.--
Lac de Thoune	15.-- à 27.--	35.-- à 47.--	80.-- à 92.--

Un supplément de 15 % est justifié pour les contrats de bail de longue durée (p. ex. 20 à 25 ans).

Pâturages d'estivage

FA = 6,5 % de la valeur de rendement du sol
+/- 15 % d'apurement suivant les conditions locales
+ suppléments éventuels de 15 % chacun au max. pour
- meilleur arrondissement de l'exploitation
- situation favorable
+ valeur locative éventuelle des bâtiments

Valeurs indicatives pour pâturages et étables, CHF / pâquier normal

Bâtiments:	simples	pratiques	confortables
- Pâturages très productifs, bien desservis, aucun danger	77.-- à 107.--	117.-- à 133.--	162.-- à 178.--
- Bons pâturages, insuffisamment desservis, peu de dangers	55.-- à 66.--	86.-- à 97.--	122.-- à 133.--
- Pâturages peu productifs, mal desservis, dangers, escarpés	36.-- à 42.--	60.-- à 66.--	---