

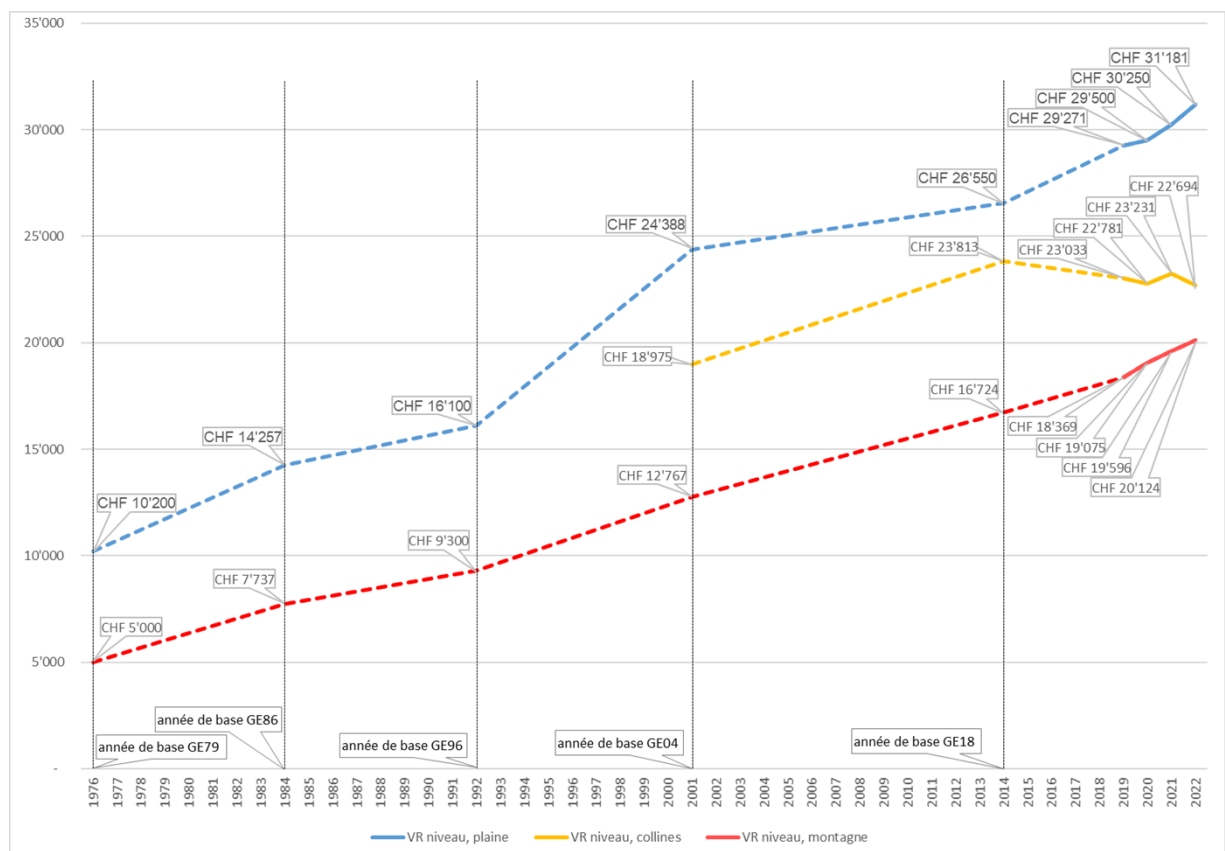


# Monitoring du niveau de la valeur de rendement 2022

Avril 2024

La valeur de rendement agricole des exploitations est évaluée conformément au Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole<sup>1</sup>. Ce guide se fonde sur un niveau de valeur calculé à partir de données comptables<sup>2</sup>. Les différents coefficients des valeurs du guide d'estimation ont été fixés pour chaque partie de bâtiment sur la base de ce niveau de valeur. Le guide d'estimation a été révisé la dernière fois en 2018 (GE2018). Il ne sera pas modifié pendant les prochaines années. La vérification annuelle du niveau de valeur à laquelle procède l'Office fédéral de l'agriculture (OFAG) depuis l'année comptable 2019 permet d'identifier suffisamment tôt les nouvelles tendances. Le résultat de cet examen n'a pas d'incidence sur l'estimation de la valeur de rendement des différentes exploitations. Mais le niveau de valeur publié renseigne les familles paysannes sur l'évolution de la valeur moyenne des exploitations agricoles suisses dans les régions concernées.

Le graphique 1 représente l'évolution du niveau moyen de la valeur de rendement par région depuis le premier guide d'estimation de 1979. Chaque fois, les niveaux de valeur enregistrés entre 1976 et 2019 n'ont été calculés que périodiquement. Dans le graphique 1, le niveau de valeur correspondant a systématiquement été indiqué pour la dernière année des données comptables utilisées (= année de référence). L'augmentation (ligne en pointillé) entre ces périodes est interpolée. Le niveau de valeur est calculé annuellement par l'OFAG à partir de l'année de référence 2019 (ligne continue). Les données comptables 2022 sont désormais aussi comprises dans le graphique.



Graphique 1 : évolution historique du niveau de la valeur de rendement 1976-2022 en francs par hectare SAU (VR = valeur de rendement ; GE = guide d'estimation ; NV = niveau de valeur)

<sup>1</sup> Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole, OFAG 2018. [www.publicationsfederales.admin.ch](http://www.publicationsfederales.admin.ch) > article n° 730.650  
Rapport détaillé sur la révision de la valeur de rendement agricole 2017, OFAG 2018. [www.ofag.admin.ch](http://www.ofag.admin.ch) > Instruments > Droit foncier rural et bail à ferme agricole > Droit foncier > Documentation

<sup>2</sup> Dépouillement centralisé des données comptables, Agroscope. [www.agroscope.ch/depouillement-centralise](http://www.agroscope.ch/depouillement-centralise)

Tableau 1 : résultat du calcul pour des exploitations en mains propres, région de plaine – comparaison niveau de la valeur de rendement 2022 et niveau de valeur 2014 (GE2018)

Région de plaine	Niveau de valeur 2022		Niveau de valeur 2014 (GE2018)	
	Fr./expl.	Fr./expl.	Fr./expl.	Fr./expl.
<b>Élément</b>				
Prestation brute	537'211		319 198	
Frais de matériel	344'518		209 251	
<b>Revenu d'exploitation effectif</b>		<b>192'693</b>		<b>109 947</b>
Coût de la main-d'œuvre	52'763		27 502	
Investissements et prévoyance	89'982		74 233	
<b>Prétentions du travail</b>		<b>142'745</b>		<b>101 735</b>
Intérêts de la dette	8'661		9 858	
Fermage	8'705		7 505	
Intérêts calculés des fonds propres d'expl.	34'157		7 869	
<b>Prétentions du capital</b>		<b>51'522</b>		<b>25 232</b>
<b>Revenu d'exploitation (théorique)</b>		<b>194'267</b>		<b>126 967</b>
Bâtiments d'exploitation	329'768		243 165	
Habitations, uniquement logement du chef d'exploitation	268'501		188 368	
Terres	276'513		205 026	
Fermages, valeur actuelle	158'177		131 801	
Cultures pérennes, amél. foncières, chemins, instal. fixes	67'489		65 300	
<b>Actif du domaine corrigé</b>		<b>1'100'447</b>		<b>833 660</b>
- taux d'intérêt pondéré capitalisation WACC	3.36		4.24	
<b>Intérêts calculés de l'actif du domaine</b>		<b>37'135</b>		<b>35 347</b>
<b>Rapport revenu d'expl. effectif/théorique</b>		<b>0.978</b>		<b>0.866</b>
<b>Rente du domaine par exploitation</b>		<b>36'431</b>		<b>30 607</b>
Surface agricole utile (ha SAU)	29.78		24.37	
<b>Rente du domaine par ha SAU</b>		<b>1'215</b>		<b>1 256</b>
Taux de capitalisation WACC	3.36		4.24	
<b>Valeur de rendement par ha SAU</b>		<b>31'181</b>		<b>26 550</b>
<b>Valeur de rendement par exploitation</b>		<b>932'688</b>		<b>647 433</b>