1.1 1. Généralités

1.2 Bases légales

L'estimation de la valeur de rendement des entreprises et des immeubles agricoles est basée sur l'art. 10 de la Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR), RS 211.412.11.

LDFR art. 10 Valeur de rendement

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

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

[3] Les surfaces, bâtiments et installations ainsi que leurs parties non utilisées à des fins agricoles (parties non agricoles) sont prises en compte dans l'estimation de la valeur de rendement découlant de leur usage non agricole.

En vertu de cette disposition, le Conseil Fédéral a édicté une ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR) RS 211.412.110. A la section 1, article 1 (version du 26 novembre 2003) la valeur de rendement est définie comme suit:

ODFR section 1: Valeur de rendement

art. 1 Mode et période de calcul

[1] Est réputée valeur de rendement le capital dont l'intérêt (rente du domaine), calculé au taux moyen applicable aux hypothèques de premier rang, correspond, en moyenne pluriannuelle, au revenu de l'entreprise ou de l'immeuble agricole exploité selon les conditions usuelles.

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

[3] Par période de calcul, on entend les années 1994 à 2010. La valeur de rendement est établie sur la moyenne des rentes du domaine calculées pour ladite période et d'un taux d'intérêt moyen de 4.41%.

1.3 Bases économiques

Le présent guide d'estimation est élaboré pour la période de référence allant de 1994 à 2010. Etant donné que la dernière révision a déjà inclus l'année comptable 1993 dans la période de référence, la période antérieure concernée ici débute à l'année 1994. Les résultats comptables jusqu'à l'année 2001 sont disponibles pour les calculs. Vu que le modèle de prévision SILAS[1] se base sur l'année de référence 1999 et que les résultats effectifs des années 2000 et 2001 dérivent en partie du pronostic, un petit décalage existe dans les résultats des chiffres de l'année 2001 (dernière année comptable disponible) et l'année 2002 (première année de pronostic). Cela n'influence toutefois que faiblement le niveau global de la valeur.

Le pronostic devrait prendre en compte la partie principale de la prochaine période de validité du guide d'estimation. C'est pourquoi le pronostic a été prolongé par une estimation de la tendance sur trois ans, jusqu'à l'année 2010. La prolongation du pronostic a été évaluée jusqu'à l'année 2010 sur la base de la projection de la modification moyenne des années 2002 à 2007.

Ces bases permettent de déterminer les valeurs moyennes de rendement d'exploitations agricoles normales, servant à fixer les normes pour l'évaluation du sol, des habitations et des principaux bâtiments d'exploitation. La ventilation de la valeur de rendement globale d'éléments précis tels que le sol, l'habitation ou les bâtiments d'exploitation fournit les valeurs moyennes faisant autorité pour la détermination des taux de valeur de rendement correspondants. Pour des détails supplémentaires concernant ce procédé de dérivation, se référer au rapport détaillé élaboré par le groupe de travail pour la révision du guide d'estimation et de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR).

[1] Système d'information et de pronostic pour l'agriculture suisse, FAT

1.3.1 Méthode de calcul de la valeur de rendement

La rente du domaine a été calculée séparément pour chaque année sur la base des résultats comptables antérieurs et des résultats futurs pronostiqués par le modèle de prévision SILAS, à partir des résultats moyens des exploitations agricoles en régions de plaine, de collines et de montagne. L'article 1, alinéa 2 de l'ordonnance sur le droit foncier rural prescrit la répartition proportionnelle du revenu d'exploitation entre les facteurs de production.

Ce revenu est issu de la différence entre le rendement brut et les charges matérielles. Il doit couvrir les coûts du travail et du capital. Le revenu d'exploitation est par conséquent réparti entre ces deux facteurs de production.

Les coûts du facteur travail comprennent les coûts des salariés et le dédommagement de la main-d'œuvre familiale, ce dernier correspondant au salaire comparable déterminé sur la base de l'enquête sur la structure des salaires établie par l'Office fédéral de la statistique (OFS). Le salaire comparable correspond au salaire annuel brut standardisé des employés travaillant dans l'industrie (secteur secondaire) et dans les services (secteur tertiaire) de la région agricole concernée (plaine, collines, montagne).

Les coûts du capital investi se composent des intérêts de la dette et du fermage ainsi que de l'intérêt calculé du capital propre tel que déterminé selon les instructions mentionnées ci-dessus.

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

La rente du domaine correspond à la part du revenu de l'exploitation attribuée au capital du domaine. Cette rente est calculée en multipliant l'intérêt calculé du domaine par le coefficient résultant du rapport entre le revenu effectif et le revenu théorique d'exploitation. Le service d'intérêt du domaine se compose du fermage et de l'intérêt calculé du domaine en propriété. Pour ce calcul, le capital forestier est déduit du capital du domaine étant donné que la valeur de rendement de la forêt est calculée séparément. Les avances des cultures sont par contre comprises dans la valeur de rendement. Leur valeur est incluse dans l'intérêt calculé du domaine.

Le fermage étant inclus dans le service d'intérêt calculé du domaine, il résulte du mode de calcul susmentionné que la valeur de la rente se rapporte à l'ensemble de la surface agricole utile. La capitalisation de cette valeur constitue ainsi la valeur de rendement d'une exploitation moyenne, terres affermées comprises.

1.4 Principes généraux de l'estimation de la valeur de rendement

1.4.1 Référence à l'exploitation usuelle

Chaque estimation doit être précédée d'une visite approfondie de l'entreprise agricoles et de ses biens-fonds. Ceux-ci doivent être appréciés en fonction de leur capacité de rendement sur le long terme. L'évaluateur ne doit pas se laisser influencer par des résultats extraordinaires d'exercices annuels particuliers.

Une gestion momentanément inhabituelle doit être écartée. La valeur de rendement d'une gestion agricole usuelle doit pouvoir assurer une rente correspondant au taux d'intérêt hypothécaire de premier rang. La valeur de rendement ne doit par conséquent pas non plus être influencée par les aptitudes personnelles du chef d'exploitation. Elle doit être estimée en fonction de critères objectifs. L'évaluation d'une exploitation sur la base de ses résultats comptables n'est par conséquent pas autorisée, car ceux-ci résultent non seulement de la capacité de rendement de l'exploitation, mais aussi des aptitudes du chef d'exploitation.

1.4.2 Evaluation d'éléments agricoles particuliers de l'exploitation

Tout type ou élément d'exploitation pour lequel le présent guide contient des normes doit être estimé selon celles-ci. Quant aux éléments particuliers de l'exploitation agricole pour lesquels ce guide d'estimation ne définit pas de critères d'évaluation, p. ex. les viabilités particulières dans la culture maraîchère, elles doivent être estimées selon leur prix de revient et leur adéquation. La perte de valeur due à l'usure est prise en considération par la capitalisation (chapitre 12).

Le calcul de la valeur de rendement se base en règle générale sur le 40% du prix de revient. L'adéquation de l'équipement est calculée sur la base de la valeur locative, selon trois niveaux:

Facteur d'adéquation

	peu adéquat	adéquat	très adéquat
Facteur	0.5	0.75	1.0

Exemple de calcul

En 1993, l'agriculteur X a fait construire un bâtiment pour lequel ce guide ne contient pas de normes.

Coûts de construction	fr. 100'000.-
Appréciation:	
Valeur de rendement à l'état de neuf	40% du prix de revient
Durée totale d'utilisation (DTU)	30 ans
Durée résiduelle d'utilisation (DRU)	20 ans
Coûts d'entretien	importants
Etat initial en 1993	très bon

Taux de capitalisation à l'état de neuf		7.4%
Etat en 2003		bon
Adéquation	état neuf	très adéquat
	état en 2003	adéquat

Calcul des valeurs locatives et de rendement actuelles:

VR (état de neuf)	40% du prix de revient = fr. 40'000.-
Valeur locative (état de neuf)	fr. 40'000.- x 7.4% = fr. 2'960.-
Valeur locative en 2003	0.75 (facteur adéquation) x fr. 2'960.- = fr. 2'220.-
Taux de capitalisation en 2003	DRU 20 ans, bon état = 10%
Valeur de rendement en 2003	**fr. 2'220.- / 10%** **= <u>fr. 22'200.-</u>**

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

- Les immeubles non agricoles situés en dehors d'une zone à bâtir ne sont pas régis par la LDFR. Pour les immeubles qui ne sont pas soumis à la LDFR, ce guide n'est pas applicable.
- Les immeubles à usage mixte inscrits au registre foncier qui ne sont pas partagés en une partie agricole et une partie non agricole (art. 2, al. 2, let. d LDFR) sont régis par la LDFR. Ils sont estimés, pour leur partie agricole, conformément au présent guide. La valeur de rendement des parties non agricoles découlant de leur usage non agricole est prise en compte dans l'estimation (art. 10, al. 3 LDFR). Exemples d'immeubles à usage mixte:
    - Surface habitable dépassant la place normalement nécessaire
    - Garages loués à des tiers
- Les entreprises accessoires non agricoles, étroitement liées à une entreprise agricole (art. 3, al. 2 LDFR), sont intégrées dans l'estimation. La clause selon laquelle l'activité accessoire est attribuée à l'acquéreur de l'entreprise agricole à la valeur vénale (art. 17, al. 2 et art. 51, al. 3 LDFR) ne modifie pas l'estimation de la valeur de rendement. En cas de reprise par un exploitant à titre personnel d'une entreprise accessoire non agricole, la responsabilité de l'estimation de la valeur vénale incombe aux héritiers, respectivement aux parties concernées par cette reprise.
- Les entreprises accessoires non agricoles (art. 24b LAT) font partie intégrante de l'entreprise agricole. L'estimation de la valeur de rendement correspond à l'usage non agricole qui en découle (art. 10, al. 3 LDFR).

1.5 Méthode d'estimation et procédé

1.5.1 Entreprises agricoles (art. 7 LDFR)

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

La valeur de rendement du sol est établie directement selon un tableau basé sur le climat et la qualité du sol.

La capitalisation de la valeur des bâtiments se fait à chaque fois selon la formule de la valeur locative suivante:

$$\frac{\text{valeur locative} \times 100}{\text{taux de capitalisation}} = \text{valeur de rendement}$$

La valeur locative dépend de l'aménagement, de l'adéquation ainsi que de l'accessibilité et de l'éloignement, alors que l'âge et l'état des bâtiments sont pris en considération par le choix du taux de capitalisation.

La valeur locative des habitations est estimée à l'aide d'un barème de points. La détermination de la valeur locative pour les différents types d'étables, de remises, d'ateliers, de garages et d'entrepôts résulte d'un système modulaire. La valeur locative pour les autres bâtiments est estimée sur la base des tableaux des valeurs locatives.

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

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

La distance jusqu'au prochain hameau ou village détermine l'éloignement des immeubles agricoles isolés.

1.5.3 Méthodes

Les méthodes d'évaluation suivantes sont appliquées dans le présent guide:

	Exploitation standard	Maraîchage /Arbori-culture	Horticulture	Viticulture	Estivage
Sol	Points-sol	Points-sol	Points-sol/a – coef.	Pointage	Pointage /pâquiers normaux
Matériel de plantation	-	(Pointage)	-	Valeur selon région	-
Habitation					
- SHu[2]	Pointage/ UL	Pointage/ UL	-	Pointage/ UL	Durée d'utilisation/ UL
- SHs[3]	Loyer en vigueur localement	Loyer en vigueur localement	Loyer en vigueur localement	Loyer en vigueur localement	Loyer en vigueur localement
Etables	Système modulaire	-	-	-	Durée d'utilisation/ PGB
Stockage des fourrages	Système modulaire	-	-	-	Durée d'utilisation/ PGB
Stockage des engrais de ferme	Système modulaire	-	-	-	Durée d'utilisation/ PGB
Bâtiments simples	m^2 - coefficient	-	-	-	Durée d'utilisation/ PGB
Garages, ateliers, remises et entrepôts	m^2 – coef.	m^2 – coef.	m^2 – coef.	m^2 – coef.	Durée d'utilisation/ m^2 – coef.
Hangars à tabac	m^3 – coef.	-	-	-	-
Bâtiments divers	-	m^2/-m^3 – coef.	m^2/-m^3 – coef.	m^2/-m^3 – coef.	-

[2] Surface habitable usuelle
[3] Surface habitable dépassant la place normalement nécessaire

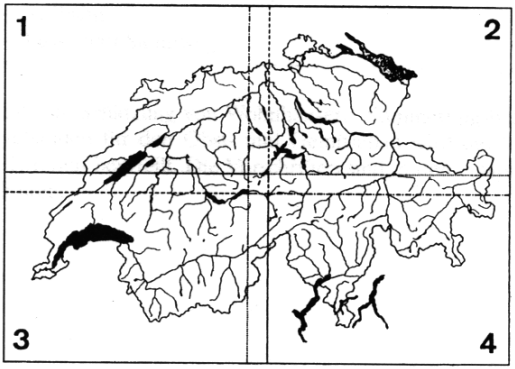
1.6 Instruments auxiliaires

1.6.1 Climat

En complément au présent guide d'estimation, l'évaluateur nécessite les instruments suivants: une vrille de forage (tarière) et un indicateur de pente (clinomètre). La Carte des aptitudes climatiques pour l'agriculture suisse à l'échelle 1:200 000, établie en son temps par le Département fédéral de justice et police (Office fédéral de l'aménagement du territoire) et par le Département fédéral de l'économie publique (Office fédéral de l'agriculture) est indispensable. Elle fait partie intégrante de ce guide.

La copie de cette carte climatique en quatre parties (aujourd'hui épuisée), des tarières et des clinomètres peuvent être commandés auprès de l'Union suisse des paysans (USP) à Brugg (tél. 056 462 51 11, fax 056 462 52 04). Les formules d'estimation, simplifiant le travail de l'évaluateur, peuvent également être obtenues auprès de l'USP. Les quatre feuilles de la Carte des aptitudes climatiques sont aussi disponibles séparément.

Découpage de la carte:



Feuille nécessaire:

AI	2	NW	2
AG	1, 2	OW	1, 2, 3
AR	2	SG	2
BE	1, 3, 4	SH	2
BL	1	SO	1
BS	1	SZ	2
FR	1, 3	TG	2
GE	3	TI	4
GL	2	UR	2, 4
GR	2, 4	VD	1, 3
JU	1	VS	3, 4
LU	1, 2, 3	ZG	2
NE	1	ZH	2

1.6.2 Coefficients de conversion en unités de gros bétail (UGB)

Bovin	
Bovins d'élevage et de rente	Coef. par animal
Vaches (sans les vaches mères et nourrices)	1,0
Taureaux et génisses de plus de deux ans	0,6
Jeune bétail de un à deux ans	0,4
Jeune bétail de moins d'un an	0,25
Garde de vaches mères et nourrices	
Vaches mères et nourrices (sans les veaux), vaches à l'engrais	0,8
Veaux de vaches mères et nourrices, destinés à l'engraissement, de moins d'un an	0,17
Engraissement de gros bétail	
Génisses, taureaux et bœufs de plus de quatre mois	0,4
Veaux destinés à l'engraissement, de moins de quatre mois	0,08
Engraissement de veaux	
Veaux à l'engrais (2,8 à 3 rotations par place)	0,1
Equidés	
Juments allaitantes et juments portantes	1,0
Poulains sous la mère (compris dans le coefficient de la mère)	0,0
Autres chevaux de plus de trois ans	0,7
Autres poulains de moins de trois ans	0,5
Mulets et bardots de tout âge	0,4
Poneys, petits chevaux et ânes de tout âge	0,25
Moutons	
Brebis traites	0,25
Autres moutons de plus d'un an	0,17
Agneaux de moins d'un an (compris dans le coefficient des brebis)	0,0
Agneaux de pâturage (engraissement), de moins de six mois, non imputables aux mères (engraissement à l'année d'agneaux sur pâturage)	0,03
Chèvres	
Chèvres traites	0,2
Autres chèvres de plus d'un an	0,17
Chevreaux de moins d'un an (compris dans le coefficient des chèvres)	0,0
Chèvres naines: garde d'animaux de rente (effectifs importants, à des fins lucratives)	0,085
Autres animaux consommant des fourrages grossiers	
Bisons de plus de trois ans (adultes destinés à l'élevage)	0,8
Bisons de moins de trois ans (élevage et engraissement)	0,4
Daims de tout âge	0,1
Cerfs rouges de tout âge	0,2
Lamas de plus de deux ans	0,17
Lamas de moins de deux ans	0,11
Alpagas de plus de deux ans	0,11
Alpagas de moins de deux ans	0,07

Lapins	Coef. par animal
Lapins de tout âge	0,009
Porcs	
Truies allaitantes (durée de l'allaitement: 4 à 8 semaines; 5,7 à 10,4 rotations par place)	0,55
Porcelets allaités (compris dans le coefficient des truies)	0,0
Truies non allaitantes de plus de six mois (environ 3 rotations par place)	0,26
Verrats	0,25
Porcelets sevrés (sortis de la porcherie dès 25 kg env., 8 à 12 rotations par place ou sortis de la porcherie dès 35 kg env., 6 à 8 rotations par place)	0,06
Porcs de renouvellement et porcs à l'engrais (environ 3 rotations par place)	0,17
Volaille de rente	
Poules et coqs d'élevage, poules pondeuses	0,01
Poulettes, jeunes coqs et poussins (sans les poulets de chair)	0,004
Poulets de chair de tout âge (durée d'engraissement environ 40 jours; 6,5 à 7,5 rotations par place)	0,004
Dindes de tout âge (environ 3 rotations par place)	0,015
Pré-engraissement de dindes (environ 6 rotations par an)	0,005
Engraissement de dindes	0,028
Autruches jusqu'à treize mois	0,14
Autruches de plus de treize mois	0,26

1.7 Estimation des bâtiments et des installations soumis au régime du droit de superficie[1] (art. 779 CC)

Les deux tableaux suivants (pages 22 et 23) sont conjoints.

Inscription au registre foncier	**Avec/sans rente du droit de superficie (RDS)**
Pas inscrit = pas de droit de superficie	-
comme servitude foncière[2] ou comme servitude personnelle[3]	avec RDS
	sans RDS
comme droit distinct et permanent[4]	avec RDS
	sans RDS

[1] Les vignes et les vergers (plantations et équipements) sont évalués selon le même principe, lorsqu'un usage correspondant au droit de superficie est inscrit au registre foncier (art. 678, al. 2 CC). Pour les constructions légères (art. 677 CC) et les plantations qui ne sont pas établies à demeure (p. ex. plantations de pépinières), l'inscription au registre foncier n'est pas nécessaire. Elles sont considérées comme éléments de l'inventaire.

[2] Servitude au bénéfice d'un autre fonds (inscription en tant que charge sur le fonds servant, en tant que droit sur le fonds dominant).

[3] Servitude au bénéfice d'une personne (inscription uniquement sur le fonds concerné).

[4] Le droit de superficie est considéré comme un bien immobilier: immatriculation en tant que fonds au registre foncier sous un numéro propre. Inscription en tant que charge sur le fonds servant.

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

	Estimation des parcelles	Estimation des bâtiments et des installations
Estimation sol et bâtiments/installations dans le cas des parcelles selon les normes du présent guide.		
	valeur actuelle du RDS, au minimum valeur de rendement du sol[5]	La valeur de rendement bâtiments/ installations sans valeur du sol[6] doit être attribuée à la parcelle afférente en cas de servitude. Dans le cas d'une servitude personnelle, la valeur de rendement bâtiments/ installations sans valeur du sol[6] peut être établie[7] pour le propriétaire[8].
	valeur de rendement du sol	
	valeur actuelle du RDS, au minimum valeur de rendement du sol[5]	Estimation bâtiments/installations (sans valeur du sol)[6] sur le terrain bénéficiant du droit de superficie et ainsi auprès du bénéficiaire du droit de superficie.
	valeur de rendement du sol	

[5] Pour la détermination de la valeur actuelle de la rente du droit de superficie, se référer au § 1.6.1.

[6] La valeur de rendement du sol, respectivement de la valeur actuelle de la rente du droit de superficie, est ici déduite de la valeur du bâtiment.

[7] Si le droit de superficie est défini en tant que servitude personnelle, la valeur de rendement bâtiments/installations ne doit pas être incluse pour déterminer la charge maximale.

[8] Techniquement, par exemple à l'aide d'un numéro d'immeuble fictif.

1.7.1 Facteurs de la valeur d'actualisation (FVA) pour la multiplication de la rente du droit de superficie conformément à la durée résiduelle (DR) du droit de superficie

DR	FVA	DR	FVA	DR	FVA	DR	FVA	DR	FVA
1	0.96	21	13.77	41	19.40	61	21.87	81	22.96
2	1.88	22	14.18	42	19.58	62	21.95	82	22.99
3	2.76	23	14.57	43	19.75	63	22.03	83	23.03
4	3.61	24	14.94	44	19.91	64	22.10	84	23.06
5	4.43	25	15.30	45	20.07	65	22.17	85	23.09
6	5.21	26	15.64	46	20.22	66	22.23	86	23.12
7	5.96	27	15.97	47	20.37	67	22.30	87	23.15
8	6.68	28	16.29	48	20.51	68	22.36	88	23.17
9	7.37	29	16.59	49	20.64	69	22.42	89	23.20
10	8.03	30	16.88	50	20.77	70	22.47	90	23.22
11	8.67	31	17.16	51	20.89	71	22.53	91	23.25
12	9.28	32	17.43	52	21.01	72	22.58	92	23.27
13	9.86	33	17.68	53	21.12	73	22.63	93	23.29
14	10.43	34	17.93	54	21.23	74	22.68	94	23.31
15	10.96	35	18.17	55	21.33	75	22.72	95	23.33
16	11.48	36	18.40	56	21.43	76	22.77	96	23.35
17	11.98	37	18.61	57	21.53	77	22.81	97	23.37
18	12.46	38	18.82	58	21.62	78	22.85	98	23.39
19	12.91	39	19.02	59	21.71	79	22.89	99	23.40
20	13.35	40	19.22	60	21.79	80	22.92	perpétuel	23.81

Les valeurs des facteurs d'actualisation présentés ci-dessus sont basées sur les rentes annuelles, rétroactives, au taux d'intérêt de 4.2%.

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

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

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

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

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

Qualité de la voie d'accès (tronçon le plus mauvais carrossable toute l'année):	Note
- route carrossable pour les camions	4
- chemin carrossable uniquement pour les tracteurs ou les transporteurs	3
- téléphérique	2
- sentier pédestre ou muletier	1

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

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

3 Sol

Les terrains relatifs aux exploitations d'estivage et les vignes sont évalués selon des prescriptions spécifiques. Les normes suivantes sont valables pour tous les autres types de sol.

Les surfaces à litière sont estimées à la même valeur que les sols de qualité médiocre. La valeur de la région climatique C5-6 ne peut toutefois pas être dépassée.

Les haies sont évaluées à la même valeur que le terrain contigu.

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

3.1 Marche à suivre

Etant donné que l'évaluation intègre le sol et le climat, il s'agit en fait d'une estimation des caractéristiques de l'emplacement.

En Suisse, le pointage de base du sol est déjà défini pour la majorité des terrains. Il n'a plus été modifié depuis le 18 juin 1979, date de l'entrée en vigueur du guide d'estimation des éléments agricoles. Si le pointage de base du sol fait défaut, le terrain est réparti dans les catégories de qualité bonne, moyenne ou mauvais selon ses aptitudes culturales et ses perspectives de rendement. Dans ce cas, l'estimation peut se fonder sur le rendement fourrager, évalué sur des bases objectives, ou sur le pointage du sol correspondant aux tableaux du § 3.2.3.

Les facteurs préjudiciables à l'exploitation du sol, tels que la pente, la grandeur des parcelles, la distance de la ferme, etc. sont corrigés par des déductions afin d'obtenir la valeur du sol correspondante.

Les surfaces bâties, les cours et les voies d'accès ne sont pas considérées comme des surfaces agricoles utiles. Elles sont comprises dans la valeur de rendement des bâtiments.

3.2 Détermination de la valeur du sol

3.2.1 Détermination de la région climatique

La Carte des aptitudes climatiques pour l'agriculture divise la Suisse en 20 zones différentes, désignées par les coordonnées A1, B3, C5-6, etc. Les lettres A à G correspondent à la diminution de la période de végétation, alors que l'index 1 à 6 se réfère à l'augmentation des précipitations atmosphériques et plus particulièrement des journées de précipitations estivales.

Une classification sommaire pour estimer les sols étant suffisante, plusieurs zones climatiques sont regroupées en régions climatiques (tableau 3.2.3).

Parallèlement à la classification basée sur la carte, les conditions climatiques locales doivent toujours être prises en compte. Ainsi, des lieux ombragés orientés vers le nord ou des cuvettes sujettes au gel sont classés dans la zone climatique moins favorable (p. ex. C1-4 au lieu de B4).

Pour les cas limites, les terrains exposés au nord sont généralement assignés à la zone climatique supérieure, alors que ceux exposés au sud le sont à la zone climatique inférieure. De même, les parcelles situées à l'abri du vent sont classées à l'index inférieur (moins de précipitations) alors que les parcelles fortement exposées au vent le sont à l'index supérieur.

3.2.2 Appréciation de la qualité du sol

La qualité du sol doit être estimée indépendamment des conditions climatiques et des facteurs préjudiciables à l'exploitation du terrain, tels que la pente, la taille des parcelles, la distance de la ferme. Les critères d'appréciation suivants caractérisent la répartition des sols en trois catégories:

Sol de bonne qualité
La composition physique du sol est équilibrée, c'est-à-dire sablo-limono-argileuse. Sa structure est grumeleuse-meuble. Il s'agit ainsi de sols moyennement lourds, profonds, normalement perméables avec une part réduite de squelette. Du point de vue des aptitudes culturales, il s'agit de sols ayant un potentiel de rendement élevé.

Sol de qualité moyenne
Il correspond à la transition entre le sol de bonne qualité et celui de qualité mauvaise.

Sol de mauvaise qualité
La composition physique du sol est déséquilibrée, sablonneuse ou argileuse. La structure est lâche, vaseuse ou agglomérée et compacte. Il s'agit par exemple de sols lourds, gorgés d'eau ou de sols peu profonds avec une part élevée de squelette. Du point de vue des aptitudes culturales, il s'agit de sols ayant un potentiel de rendement réduit.

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

Il est possible de se référer aux tableaux suivants pour déterminer le pointage de base du sol. Ils permettent en particulier de clarifier la répartition de cas limites dans les catégories de qualité (bonne, moyenne, mauvaise) du sol.

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

Régions climatiques					
Vallées basses du sud des Alpes, très humide, chaud zone climatique A6	Vallées du sud des Alpes, < 1000 m très humide, chaleur modérée zone climatique B6	Régions élevées du Plateau et plateau jurassique, < 900 m humidité modérée frais zones climatiques C1 - 4	Vallées des Alpes centrales, < 1200 m assez sec, modérément chaud zones climatiques C1 - 4 (partiel-lement B3 dans la vallée rhénane en amont de Coire)	Région de collines et Préalpes du nord des Alpes, < 1300 m humide, frais zones climatiques C5 - 6	Régions hautes des Préalpes et du Jura jusqu'à 1600 m humide, très frais zones climatiques D1 - 4, D5 - 6, E1 - 3, E4 - 6
4	5	6	7	8	9
88 - 96	74 - 82	72 - 80	64 - 70	63 - 68	50 - 60
80 - 87	70 - 73	68 - 71	60 - 63	58 - 62	45 - 49
70 - 79	65 - 69	60 - 67	55 - 59	53 - 57	40 - 44
60 - 69	58 - 64	55 - 59	50 - 54	48 - 52	37 - 39
82 - 90	70 - 79	72 - 78	64 - 69	62 - 68	50 - 58
74 - 81	62 - 69	68 - 71	60 - 63	58 - 61	45 - 49
63 - 73	55 - 61	60 - 67	55 - 59	53 - 57	40 - 44
56 - 62	52 - 54	55 - 59	50 - 54	48 - 52	37 - 39
82 - 90	70 - 79	70 - 79	63 - 68	60 - 65	50 - 58
74 - 81	62 - 69	62 - 69	58 - 62	55 - 59	45 - 49
63 - 73	55 - 61	55 - 61	54 - 57	50 - 54	40 - 44
56 - 62	52 - 54	52 - 54	48 - 53	46 - 49	36 - 39
82 - 90	70 - 79	70 - 79	64 - 69	60 - 65	50 - 58
74 - 81	62 - 69	62 - 69	60 - 63	55 - 59	45 - 49
63 - 73	55 - 61	55 - 61	55 - 59	50 - 54	40 - 44
56 - 62	52 - 54	52 - 54	50 - 54	46 - 49	36 - 39
80 - 90	70 - 79	70 - 79	63 - 68	60 - 65	50 - 58
70 - 79	62 - 69	62 - 69	58 - 62	55 - 59	45 - 49
62 - 69	55 - 61	55 - 61	54 - 57	50 - 54	40 - 44
56 - 61	52 - 54	50 - 54	48 - 53	46 - 49	36 - 39

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

Régions climatiques					
cf. pages 32-33 pour les critères de répartition					
4	5	6	7	8	9
80 - 90	70 - 79	70 - 79	63 - 68	60 - 64	50 - 58
70 - 79	62 - 69	62 - 69	58 - 62	55 - 59	45 - 49
60 - 69	55 - 61	55 - 61	54 - 57	50 - 54	39 - 44
50 - 59	52 - 54	50 - 54	48 - 53	46 - 49	36 - 38
80 - 90	68 - 75	68 - 75	62 - 65	60 - 64	50 - 58
68 - 79	60 - 67	60 - 67	56 - 61	55 - 59	45 - 49
60 - 67	54 - 59	54 - 59	50 - 55	50 - 54	39 - 44
54 - 59	50 - 53	50 - 53	44 - 49	44 - 49	36 - 38
(76 - 85)	(68 - 80)	(68 - 74)	(62 - 70)	(60 - 64)	(50 - 58)
68 - 80	60 - 72	60 - 70	56 - 64	55 - 59	45 - 49
60 - 73	54 - 68	54 - 65	50 - 60	50 - 54	39 - 44
54 - 59	50 - 53	50 - 53	45 - 49	44 - 49	36 - 38
(76 - 82)	(68 - 75)	(68 - 74)	(61 - 65)	(60 - 64)	(50 - 58)
68 - 75	60 - 67	60 - 67	56 - 60	55 - 59	45 - 49
60 - 67	54 - 59	54 - 59	50 - 55	49 - 54	39 - 44
54 - 59	50 - 53	50 - 53	44 - 49	43 - 48	36 - 38
78 - 88	68 - 76	68 - 74	63 - 68	63 - 66	50 - 58
70 - 77	62 - 67	62 - 67	58 - 62	56 - 62	45 - 49
62 - 69	55 - 61	55 - 61	54 - 57	52 - 55	40 - 44
50 - 61	50 - 54	50 - 54	48 - 53	46 - 51	35 - 39
77 - 86	68 - 76	68 - 74	62 - 65	62 - 65	50 - 58
69 - 76	62 - 67	62 - 67	56 - 61	56 - 61	45 - 49
58 - 68	55 - 61	55 - 61	52 - 55	52 - 55	40 - 45
47 - 57	50 - 54	50 - 54	47 - 51	46 - 51	35 - 39
77 - 86	68 - 75	68 - 74	63 - 68	63 - 65	50 - 58
69 - 76	60 - 67	60 - 67	58 - 62	58 - 62	45 - 49
58 - 68	54 - 59	54 - 59	54 - 57	54 - 57	40 - 44
47 - 57	50 - 53	50 - 53	48 - 53	46 - 53	35 - 39
77 - 86	68 - 75	68 - 75	63 - 68	63 - 65	50 - 58
69 - 76	60 - 67	60 - 67	58 - 62	58 - 62	45 - 49
58 - 68	54 - 59	54 - 59	54 - 57	53 - 57	40 - 44
47 - 57	50 - 53	50 - 53	48 - 53	47 - 52	35 - 39
68 - 78	60 - 70	60 - 70	58 - 65	56 - 63	47 - 49
57 - 67	54 - 59	54 - 59	54 - 57	50 - 55	40 - 46
50 - 56	50 - 53	50 - 53	48 - 53	45 - 49	34 - 39

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

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

3.3 Déductions de la valeur de base du sol

3.3.1 Déclivité

Déclivité	Points à déduire
%	
0-18	0
19-35	20
> 35	50

3.3.2 Grandeur et forme des parcelles

Surface	Points à déduire
ha	
> 1.5	0
0.5 - 1.5	15
< 0.5	30

Plusieurs petites parcelles, appartenant au même propriétaire, contiguës sans interruption - p.ex. par une route ou un ruisseau à ciel ouvert - correspondent à la valeur d'une parcelle cultivable unique. Les surfaces de ces parcelles sont additionnées afin d'établir la déduction relative à la grandeur et à la forme.

Si la forme du terrain est très défavorable, la déduction est ajustée à la grandeur de parcelle inférieure.

La déduction maximale pour la grandeur et la forme des parcelles est de 30 points.

3.3.3 Eloignement des bâtiments

	Points à déduire
Points à déduire par km	10

L'éloignement entre les bâtiments et l'entrée sur la parcelle n'est pas mesuré en ligne droite (« à vol d'oiseau »), mais doit être mesuré par la distance du chemin à parcourir.

La distance est toujours arrondie au kilomètre entier (p. ex. 1.9 km = 1.0 km). Ainsi, une déduction est opérée uniquement à partir d'une distance minimale de 1.0 km.

3.3.4 Lisières de forêts

La surface influencée par l'ombre de la forêt est déterminante. Celle-ci est comparée à la surface totale de la parcelle.

Influence de la lisière de forêt	Points à déduire
aucune	0
minime	10
moyenne	25
grande	40

3.3.5 Autres déductions

De légers facteurs préjudiciables à l'exploitation du sol existent dans la plupart des exploitations, y compris dans les exploitations de référence dont les comptabilités servent de base aux calculs de la valeur de rendement. Les déductions correspondant aux préjudices suivants sont par conséquent à prendre en compte uniquement dans des situations particulières.

Des déductions maximales de 15 points sont opérées pour les parcelles dont la voie d'accès est insatisfaisante.

Des déductions appropriées sont faites en cas de difficultés ou de restrictions particulières telles que: pylônes, regards, zones de tir; entretien de drainages, de rives et seuils de cours d'eau; servitudes publiques; restrictions de fumure ou autres restrictions à l'exploitation du sol – à condition que ces dernières ne soient pas dédommagées périodiquement ou de façon unique.

La valeur des talus à très forte pente peut être réduite jusqu'à un minimum de 20% de la valeur de base du sol.

3.4 Coefficients des valeurs de rendement et de déduction par hectare

Qualité du sol bonne

Régions climatiques	dt-fourrage de	dt-fourrage à	PS-base de	PS-base à	Valeur de rendement de base fr. / ha accessibilité 4	3	2	1	Déduction par 10 points de déduction 4	3	2	1	Valeur de rendement minimale fr. / ha 4	3	2	1
A1,A2,B1,B2			76	100	5080	4270	3550	3060	390	330	270	230	1020	850	710	610
A3,B3,A6			73	96	4920	4140	3440	2970	370	310	260	220	980	830	690	590
A4, A5,B4, B5	128	150	69	90	4700	3960	3280	2840	350	300	240	210	940	790	660	570
B6	105	127	64	82	4420	3710	3080	2660	320	270	220	190	880	740	620	530
C1-4	105	127	61	80	4310	3620	3010	2600	310	260	220	190	860	720	600	520
C5-6	113	132	52	68	3840	3230	2680	2320	260	220	180	160	770	650	540	460
D1-6,E1-6	86	104	43	60	3470	2920	2420	2090	230	190	160	140	690	580	480	420
F	65	81	31	40	2760	2320	1930	1670	160	130	110	90	550	460	390	330
G	34	46	23	30	2370	1990	1650	1430	120	100	80	70	470	400	330	290

Qualité du sol moyenne

Régions climatiques	dt-fourrage de	dt-fourrage à	PS-base de	PS-base à	Valeur de rendement de base fr. / ha accessibilité 4	3	2	1	Déduction par 10 points de déduction 4	3	2	1	Valeur de rendement minimale fr. / ha 4	3	2	1
A1,A2,B1,B2			52	75	4000	3360	2790	2410	280	240	200	170	800	670	560	480
A3,B3,A6			50	72	3890	3270	2710	2340	270	230	190	160	780	650	540	470
A4, A5,B4, B5	106	127	48	68	3750	3160	2620	2260	260	220	180	150	750	630	520	450
B6	84	104	47	63	3620	3050	2530	2180	240	200	170	150	720	610	510	440
C1-4	84	104	43	60	3470	2920	2420	2090	230	190	160	140	690	580	480	420
C5-6	95	112	36	51	3110	2620	2180	1880	190	160	130	120	620	520	440	380
D1-6,E1-6	68	85	27	42	2720	2290	1900	1640	150	130	110	90	540	460	380	330
F	49	64	21	30	2320	1950	1620	1400	110	90	80	70	460	390	320	280
G	22	33	17	22	2060	1730	1440	1240	90	70	60	50	410	350	290	250

Qualité du sol mauvaise

Régions climatiques	dt-fourrage de	dt-fourrage à	PS-base de	PS-base à	Valeur de rendement de base fr. / ha accessibilité 4	3	2	1	Déduction par 10 points de déduction 4	3	2	1	Valeur de rendement minimale fr. / ha 4	3	2	1
A1,A2,B1,B2			28	51	2940	2470	2050	1770	170	150	120	110	590	490	410	350
A3,B3,A6			28	49	2890	2430	2020	1750	170	140	120	100	580	490	400	350
A4, A5,B4, B5	85	105	28	47	2850	2400	1990	1720	170	140	120	100	570	480	400	340
B6	64	83	30	46	2870	2420	2010	1730	170	140	120	100	570	480	400	350
C1-4	64	83	25	42	2670	2250	1870	1610	150	120	100	90	530	450	370	320
C5-6	77	94	20	35	2410	2030	1680	1450	120	100	80	70	480	410	340	290
D1-6,E1-6	51	67	10	26	1990	1670	1390	1200	80	70	60	50	400	330	280	240
F	34	48	10	20	1860	1560	1300	1120	70	60	50	40	370	310	260	220
G	10	21	10	16	1770	1490	1240	1070	60	50	40	30	350	300	250	210

PS - base = pointage de base du sol

dt = décitonne (100 kg)

3.4.1 Application du tableau

1. Une fois la qualité du sol déterminée, se référer au tableau correspondant.
2. Déterminer la valeur de base de rendement par hectare à l'aide de la région climatique et de l'accessibilité et de l'éloignement.
3. Comptabiliser le total des déductions des § 3.3.1 à 3.3.5.
4. Multiplier le total sous point 3 par la déduction/10 points de déduction correspondante à la région climatique/accessibilité et éloignement et réduire d'autant la valeur de rendement de base.

4 Bâtiments d'habitation

4.1 Marche à suivre

La surface habitable disponible est convertie en unités de logement (UL) d'après les coefficients de conversion présentés au § 4.2.

La place en logement normalement nécessaire de l'exploitation agricole (4.4) est déterminée en fonction du type et de la grandeur de l'exploitation (4.3). Jusqu'à concurrence de la place normalement nécessaire, la surface habitable disponible est estimée à l'aide d'un barème de points (4.5) et des facteurs de conversion (4.6). Les appartements dont la construction et l'équipement diffèrent fortement sont pointés séparément, même s'ils se trouvent dans le même bâtiment.

Les bâtiments d'habitation d'altitude qui ne sont pas occupés à l'année sont estimés selon les instructions relatives aux exploitations d'estivage (10.4.1). Au minimum un appartement par exploitation doit toutefois être estimé selon le barème de points, dans la mesure où il ne dépasse pas la place normalement nécessaire.

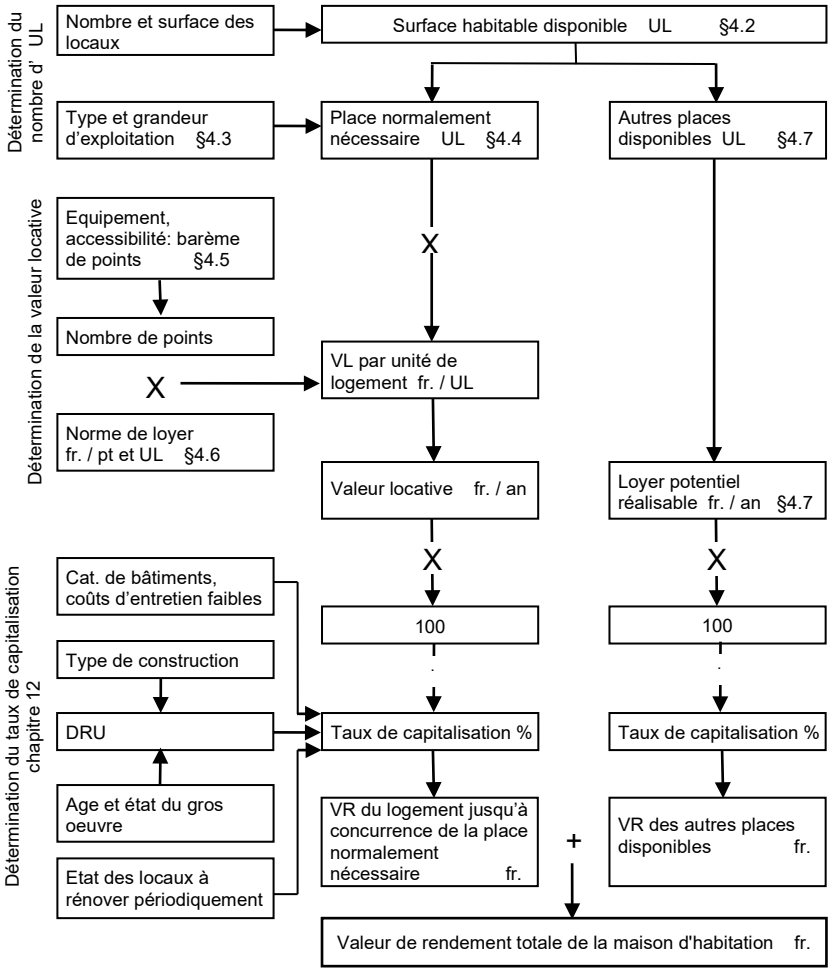
Les pièces habitables à estimer doivent être aménagées en tant que telles. Les pièces habitables non aménagées doivent être estimées comme des entrepôts.

La surface habitable disponible supérieure à la place normalement nécessaire doit être estimée sur la base des loyers en vigueur sur le marché du logement (4.7).

La capitalisation de la valeur locative de la place en logement normalement nécessaire de l'exploitation agricole correspond aux instructions du chapitre 12. La capitalisation de la surface habitable supérieure à la place normalement nécessaire est traitée au § 4.7.

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

Schéma d'évaluation des bâtiments d'habitation



4.2 Facteurs de conversion en unités de logement (UL)

4.2.1 Pièces habitables/chambres

Pour obtenir les unités de logement, la surface habitable nette des pièces habitables/chambres (aménagements inclus) est calculée selon le tableau suivant:

	> 1 m^2	= 0.1 UL	11.1	- 13 m^2	= 0.8 UL	30.1	- 34 m^2	= 1.5 UL
1.1	- 2 m^2	= 0.2 UL	13.1	- 15 m^2	= 0.9 UL	34.1	- 38 m^2	= 1.6 UL
2.1	- 3 m^2	= 0.3 UL	**15.1**	**- 18 m^2**	**= 1.0 UL**	38.1	- 42 m^2	= 1.7 UL
3.1	- 5 m^2	= 0.4 UL	18.1	- 21 m^2	= 1.1 UL	42.1	- 46 m^2	= 1.8 UL
5.1	- 7 m^2	= 0.5 UL	21.1	- 24 m^2	= 1.2 UL	46.1	- 50 m^2	= 1.9 UL
7.1	- 9 m^2	= 0.6 UL	24.1	- 27 m^2	= 1.3 UL	50.1	- 55 m^2	= 2.0 UL
9.1	- 11 m^2	= 0.7 UL	27.1	- 30 m^2	= 1.4 UL	+ par 5 m^2		= +0.1 UL

Le calcul des unités de logement pour les autres espaces et surfaces est réalisé comme suit:

- Vestibules, couloirs, penderies, galeries (après déduction des surfaces de passage)

  = 1/1 de la surface effective;
- Pour les pièces habitables d'une hauteur de moins de 2.00 m, la surface peut être réduite jusqu'à 50%;
- Pour les pièces mansardées, seule la surface comptée à partie d'une hauteur supérieure à 1.50 m est prise en considération;
- Jardins d'hiver, cabanes de jardin, ateliers de bricolage, pièces de fitness, etc. non chauffés

  = ½ de la surface effective;
- Terrasses, balcons, pergolas, surfaces couvertes et places d'agrément, etc. non vitrés

  = ¼ de la surface effective; les très grandes surfaces sont réduites de manière appropriée;
- En cas de configuration désavantageuse, les surfaces peuvent être réduites (p. ex. mauvaise disposition des locaux et des accès).

4.2.2 **Cuisines** (surfaces incluant les aménagements)

	> 4 m²	= 0.6 UL	8.1	- 10 m²	= 1.1 UL	18.1	- 20 m²	= 1.6 UL
4.1	- 5 m²	= 0.7 UL	10.1	- 12 m²	= 1.2 UL	20.1	- 23 m²	= 1.7 UL
5.1	- 6 m²	= 0.8 UL	12.1	- 14 m²	= 1.3 UL			
6.1	- 7 m²	= 0.9 UL	14.1	- 16 m²	= 1.4 UL	+ par 3 m²		= +0.1 UL
7.1	**- 8 m²**	**= 1.0 UL**	16.1	- 18 m²	= 1.5 UL			

Les cuisinettes de petits appartements, maisons de vacances, studios, etc., sont à estimer sur la base d'un forfait de 0.4 UL à 0.7 UL (la surface de la cuisinette est comprise dans la surface habitable nette).

4.2.3 Salles de bain/douches/toilettes

Salles de bain/douches: baignoire (ou douche) avec WC et lavabo simple

	> 2 m²	= 0.5 UL	4.1	- 5 m²	= 0.8 UL			
2.1	- 3 m²	= 0.6 UL	5.1	- 7 m²	= 0.9 UL	+ par 2 m²		= + 0.1 UL
3.1	- 4 m²	= 0.7 UL	**7.1**	**- 9 m²**	**= 1.0 UL**			

Considérer les équipements additionnels ou absents de la salle de bain comme addition/déduction.

douche	0.3 UL	urinoir	0.1 UL	WC	0.1 UL
lavabo	0.1 UL	bidet	0.1 UL		

Toilettes: WC et lavabo simple

	> 2 m²	= 0.2 UL	5.1	- 6 m²	= 0.6 UL	**9.1**	**- 10 m²**	**= 1.0 UL**
2.1	- 3 m²	= 0.3 UL	6.1	- 7 m²	= 0.7 UL	10.1	-	
3.1	- 4 m²	= 0.4 UL	7.1	- 8 m²	= 0.8 UL	+ par 2 m²		= +0.1 UL
4.1	- 5 m²	= 0.5 UL	8.1	- 9 m²	0.9 UL			

Considérer les équipements additionnels ou absents des toilettes comme addition/déduction.

lavabo	0.1 UL	urinoir	0.1 UL	bidet	0.1 UL

La surface est réduite de un jusqu'à deux m² pour les équipements tels que machine à laver et séchoir, etc.

Les buanderies et les locaux de séchage ne sont pas estimés.

4.3 Types et grandeurs d'exploitation

La définition du type d'exploitation résulte des indicateurs présentés au § 4.3.1. Les éléments constituant l'exploitation servent à définir le type d'exploitation. La taille du cheptel correspond au nombre de places d'étable estimées. Les bâtiments en affermage, pour autant qu'ils soient encore exploitables, ainsi que les parcelles affermées à long terme (art. 7 LDFR), doivent également être compris dans le calcul. Le type attribué à l'exploitation (4.3.2) est défini à l'aide des indicateurs de calcul.

4.3.1 Indicateurs

La surface agricole utile (SAU) ainsi que les autres ensembles de surface sont définis selon l'ordonnance sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation (OTerm).

1. Part de terres ouvertes (TO) dans la SAU	ha TO / ha SAU
2. Charge de bétail par ha SAU	UGB total / ha SAU
3. Part de cultures spéciales (Cspé) dans la SAU	ha Cspé / ha SAU
4. Part d'UGB-bovin (UGBB) dans le cheptel total	UGBB / UGB
5. Part de vaches laitières dont le lait est commercialisé (VALC) dans le cheptel bovin	VALC / UGBB
6. Part de vaches mères et vaches nourrices (VMVA) dans le cheptel bovin	VMVA / UGBB
7. Part d'UGB-porcs et volaille (OV) dans le cheptel total	OV / UGB

4.3.2 Types d'exploitation

Type		TO/SAU	UGB/SAU	Cspé/SAU	UGBB/ UGB	VALC/ UGBB	VMVA/ UGBB	OV/UGB	Autres modalités
A	Culture des champs (> 0.16 UGB/ha)	> 70%	0.16 - 1	max. 10%					
B	Culture des champs (≤ 0.15 UGB/ha)	> 70%	max. 0.15	max. 10%					
C	Cultures spéciales (11-40% Cspé/SAU)		max. 1	11 - 40%					
D	Cultures spéciales (41-70% Cspé/SAU)		max. 1	41 - 70%					
E	Cultures spéciales (>70% Cspé/SAU)		max. 1	> 70%					
F	Vaches mères	max. 25%		max. 10%	> 75%	max. 25%	> 25%		
G	Vaches laitières (VALC), autre bétail bovin, chevaux/moutons/chèvres	max. 25%		max. 10%					pas F
H	Avec branches de transformation	max. 25%		max. 10%				> 50%	
I	Vaches mères combinées				> 75%	max. 25%	> 25%		pas A - H
J	Autres combinaisons								pas A - I

Par vaches laitières (VALC), on entend uniquement les vaches dont le lait est commercialisé. Les exploitations possédant des vaches mais sans contingent laitier, c'est-à-dire celles qui sont spécialisées en engraissement de veaux ou les exploitations d'élevage en région de montagne, sont à répertorier dans le type d'exploitation « autre bétail bovin ».

4.4 Place en logement normalement nécessaire de l'exploitation agricole

Types d'exploi-tation	Unité	Unités de logement (UL) 6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	+ 1 par
A	ha SAU	7.1-9.5	9.6-12	12.1-14.5	14.6-17	17.1-21	21.1-25	25.1-36	36.1-50	50.1-65	>65	25
B	ha SAU	12-15	15.1-18	18.1-21	21.1-24	24.1-29	29.1-34	34.1-46	46.1-60	60.1-78	>78	30
C	ha SAU	3-4	4.1-5	5.1-6	6.1-7	7.1-8.5	8.6-9.5	9.6-11.5	11.6-15	15.1-18	>18	10
D	ha SAU	2.1-2.7	2.8-3.3	3.4-3.9	4-4.5	4.6-5	5.1-6	6.1-7.5	7.6-9	9.1-11	>11	8
E	ha SAU	1.3-1.6	1.7-1.9	2-2.2	2.3-2.5	2.6-3.1	3.2-4	4.1-5	5.1-6	6.1-7.5	>7.5	5
F	UGB	7.1-9.5	9.6-12	12.1-14.5	14.6-17	17.1-21	21.1-25	25.1-36	36.1-50	50.1-65	>65	25
G	UGB	6-8	8.1-10	10.1-12	12.1-14	14.1-17	17.1-21	21.1-31	31.1-45	45.1-60	>60	25
H	UGB	10-15	15.1-20	20.1-25	25.1-30	30.1-36	36.1-43	43.1-56	56.1-70	70.1-85	>85	30
I	ha SAU	6-8	8.1-10	10.1-12	12.1-14	14.1-17	17.1-21	21.1-30	30.1-40	40.1-52	>52	20
J	ha SAU	4-5.5	5.6-7	7.1-8.5	8.6-10	10.1-11	11.1-13.5	13.6-18	18.1-25	25.1-37	>37	25

4.5 Barème de points

Critères d'appréciation	Equipement	Normes de points
A Isolation	1 bonne (conforme aux exigences actuelles)	12 – 16
	2 moyenne	6 – 11
	3 mauvaise	1 – 5
B Fenêtres	1 vitrage double ou isolant	6 – 8
	2 vitrage simple qui se ferme bien	3 – 5
	3 vitrage simple qui se ferme mal	1 – 2
C Chauffage	1 chauffage central	9 – 12
	2 chauffage central par fourneau de cuisine ou par poêle (chauffage à étage)	4 – 8
	3 fourneaux isolés	1 – 3
	Les points comprennent le volume nécessaire pour stocker le combustible pour une année	
D Accumulateur de chaleur	1 disponible	1 – 2
E Cuisine	1 confortable	11 – 12
	2 bonne (cuisine agencée, placards)	7 – 10
	3 simple (évier en pierre, peu de placards)	4 – 6
	4 primitive	1 – 3
F Lessive	1 machine à laver et séchoir	2 – 4
	2 pas d'équipement	1

Critères d'appréciation		Equipement	Normes de points
G	Installations sanitaires	1 salle de bain / douche et WC	6 – 8
		2 salle de bain simple / douche et WC	3 – 5
		3 pas de salle de bain, seulement WC ou cabinets sans chasse d'eau	1 – 2
H	Approvisionnement en eau	1 très bon approvisionnement privé et réseau public	10 – 11
		2 raccordement au réseau public / bon approvisionnement privé	6 – 9
		3 approvisionnement privé peu sûr / pression insuffisante	3 – 5
		4 approvisionnement privé précaire / eau de citerne uniquement	1 – 2
I	Elimination des eaux usées	1 raccordement à une canalisation publique ou petite fosse digestive	5 – 7
		2 déviation vers la fosse à purin	1
J	Autres critères (Répartition des, pièces, revêtement des sols, placards, aménagements extérieurs, buanderies, locaux de séchage, caves, galetas, etc.)	1 très bon	17 – 20
		2 bon	13 – 16
		3 moyen	9 – 12
		4 mauvais	5 – 8
		5 très mauvais	1 – 4

Critères d'appréciation	Equipement

K Accessibilité et éloignement

Grandeur de la localité où se trouve l'habitation (agglomération, commune, village)	Distance entre l'habitation et le centre le plus proche* Nombre de km				
	- de 5	5 - 10	10 - 20	20 - 35	+ de 35
Habitants **	pt	pt	pt	pt	pt
plus de 50 000	47 - 50	-	-	-	-
10 000 - 50 000	45 - 46	-	-	-	-
5 000 - 10 000	44	42	40	38	36
3 000 - 5 000	43	39	35	31	27
1 500 - 3 000	42	36	30	24	18
500 - 1 500	41	33	25	17	9
moins de 500	40	30	20	10	0

Fermes isolées et habitations situées dans un hameau: le pointage du tableau ci-dessus est en règle générale réduit d'un point par km de distance entre l'habitation et la localité.

* Sont considérés comme centres les localités qui sont perçues comme telles dans leur région. Elles disposent en règle général d'installations essentielles telles que: écoles professionnelles et secondaires, hôpital, bonnes voies de communications et surfaces de commerce.

** Lors de l'appréciation de l'accessibilité et de l'éloignement des villages de moins de 1500 habitants, les communes voisines importantes peuvent être prises en considération. La grandeur de la commune correspond à la moyenne entre le village considéré et les grandes localités voisines (calculées en points).

L Déductions pour mauvais accès

	Points à déduire
1 Carrossable avec automobile (été et hiver)	0 – 5
2 Carrossable avec automobile (seul. été)	5 – 10
3 Carrossable avec transporteur ou automobile 4x4	10 – 20
4 Accès des personnes par télésiège	15 – 30
5 Accès du matériel par téléphérique	20 – 35
6 Sentier pédestre	25 – 40

Limite supérieure pour les routes ou téléphériques privés et lors de conditions particulièrement mauvaises ou participation élevée à l'entretien.

4.6 Valeur locative par point et par UL

Valeur locative par point et unité de logement:	fr. 5.70

Il faut compter avec un minimum de 10 points.

4.7 Surface habitable supérieure à la place normalement nécessaire

Le loyer réalisable à long terme est capitalisé pour l'estimation des surfaces habitables supérieures à la place normalement nécessaire. Le niveau du taux de capitalisation est déterminé sur la base du taux moyen de l'intérêt des hypothèques de logement de premier rang durant les cinq années antérieures et sur la base des charges d'exploitation (dépenses courantes, entretien, amortissement, risque sur le loyer et l'administration).

Afin de tenir compte des coûts d'exploitation, le taux de capitalisation est en principe augmenté de un à trois pourcent par rapport au taux d'intérêt hypothécaire. La limite inférieure s'applique aux bâtiments récents en matériaux massifs; la limite supérieure s'applique aux bâtiments anciens en matériaux légers.

Les charges annexes au loyer (chauffage, production d'eau chaude, nettoyage des escaliers) ne sont pas prises en considération pour l'estimation.

En cas d'usage personnel par le propriétaire, le loyer réalisable est estimé selon les conditions prévalant localement. Les caractéristiques de la valeur locative en vigueur dans la localité sont disponibles auprès de l'administration communale.

Concernant les appartements loués, le loyer effectif sert de base prioritaire à l'estimation du loyer réalisable. Les loyers surfaits doivent être réduits au niveau usuel local. Les loyers réduits pour des motifs personnels doivent être augmentés en conséquence.

Les pièces habitables aménagées de l'habitation doivent être estimées dans tous les cas en tant que telles. Les pièces non habitables sont considérées comme entrepôts.

Lorsque la valeur locative d'un appartement n'est que partiellement déterminée par le barème de points, le solde du loyer doit être fixé d'après le loyer réalisable de la totalité de l'habitation.

Exemple:

Exploitation commercialisant du lait avec 22 UGB

surface habitable disponible:	15 UL, 100 points	
loyer réalisable:	fr. 28'500.- / an	
place normalement nécessaire:	12 UL	
Valeur locative:		
place normalement nécessaire:	100 pt x fr. 5.70 / pt et UL x 12 UL	= fr. 6'840.-
surface supplémentaire:	fr. 28'500.- / 15 UL x 3 UL	= fr. 5'700.-

5 Bâtiments d'exploitation

5.1 Principes

L'estimation porte sur les places disponibles utilisables à long terme. Les étables utilisables sont celles qui respectent la législation suisse en matière de protection des animaux et de l'environnement (eau, écologie). La détermination du nombre de places suit les mêmes principes (place minimale définie par la protection des animaux, sans considération des prescriptions liées p. ex. à un label).

Les étables non utilisables sont estimées d'après le § 5.3.7.

En règle générale, la valeur locative des bâtiments occupés temporairement est réduite en fonction de la durée d'utilisation. Dans le cas de ruraux dont le bétail est estivé, la réduction est moins importante étant donné l'occupation totale du fenil par les fourrages. La durée d'utilisation doit donc être divisée par 300 jours seulement. Une réduction peut cependant être envisagée uniquement si:

- l'exploitation possède un alpage ou détient des droits d'alpage;
- ou si la surface fourragère propre est trop juste en regard à la grandeur du fenil.

Formule pour la réduction de la valeur locative:

journées d'utilisation 365 resp. 300 jours	x	valeur locative pour l'année complète	=	valeur locative réduite pour l'estimation de la valeur de rendement

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

La détermination de la valeur locative est basée sur l'adéquation, l'économie du travail et les équipements. L'état et l'âge des bâtiments sont pris en considération lors de la détermination du taux de capitalisation (chapitre 12).

L'estimation des bâtiments spécifiques aux exploitations maraîchères (chap. 6), fruitières (chap. 7), horticoles (chap. 8) et viticoles (chap. 9), ainsi qu'aux exploitations d'estivage (chap. 10), doit être déterminée selon les normes présentées dans les chapitres concernés.

5.2 Marche à suivre

L'estimation des bâtiments d'exploitation (à l'exception des hangars à tabac) se base sur les modules décrits au § 5.3.

Il s'agit des modules suivants:

- « étables pour animaux de rente consommant des fourrages grossiers »
- « écuries à chevaux »
- « porcheries »
- « poulaillers »
- « stockage des fourrages »
- « stockage des engrais de ferme »
- « garages/ateliers/remises/entrepôts »
- « étables/bâtiments simples »

L'estimation d'un bâtiment d'exploitation est généralement définie par plusieurs modules (p. ex. module « étable », module « stockage des fourrages », module « stockage des engrais de ferme »).

De plus, un module est composé de plusieurs critères d'appréciation. L'estimation part d'un critère de base par place de bétail. Les équipements qui ne sont pas compris dans le critère de base sont considérés en suppléments (cf. § 5.3.1 et suivants). L'accumulation de suppléments est en principe possible. Le luxe ne peut toutefois pas être pris en considération dans ce cas.

Les normes font référence à un bâtiment moderne, aménagé de manière rationnelle, sans luxe. Lorsque le standard de base n'est pas atteint, des déductions peuvent être réalisées à l'aide d'un facteur de correction.

Indications concernant le facteur de correction:

- Le facteur de correction représente une déduction à la valeur locative et s'applique par module. Il équivaut au maximum à 10% de la valeur locative, ce qui correspond à un facteur de correction de 0.90.
- La déduction suit une graduation de 5% à 10%. Le facteur de correction se monte ainsi à 0.95 ou 0.90.
- L'économie de travail et l'adéquation définissent l'importance de la déduction.
- Aucune déduction n'est possible pour les modules « garages/ateliers/remises/entrepôts » (§ 5.3.7) et « étables/bâtiments simples » (§ 5.3.8).

La valeur de rendement résulte de la capitalisation de la valeur locative correspondant à chaque module.

La valeur locative doit être déterminée selon chaque module et selon les critères d'évaluation, par m^3 ou m^2, par unité de gros bétail (UGB), par place de porc à l'engrais (PPE), par place de volaille (PV) et par place d'équidé. Dans le cas des étables pour animaux de rente consommant des fourrages grossiers, l'estimation de la surface disponible à l'étable est calculée en UGB à partir des coefficients présentés au § 1.5.2. L'estimation des écuries à chevaux, des porcheries et des poulaillers est relative aux places de bétail. Quant à l'estimation des garages/ateliers/remises/entrepôts et des étables/bâtiments simples, elle est définie par m^2.

Le stockage des engrais de ferme représente un module indépendant, séparé des bâtiments (habitation, étables, entrepôts de fourrage). L'estimation de ce module se fait séparément (§ 5.3.6).

Le stockage des engrais de ferme peut, si nécessaire, être attribué aux bâtiments correspondants, tout en respectant les directives de la protection des eaux. Pour les habitations, le calcul se fait généralement sur la base de 1.5 m^3 par UL et mois de durée du stockage.

Les abris et les loges de pâturage simples, ainsi que les ruchers, les porcheries simples et les poulaillers, sont estimés selon le module « étables/bâtiments simples » (§ 5.3.8).

Les locaux de vente sont généralement estimés dans le chapitre concernant le maraîchage (§ 6.6). Pour les exploitations viticoles ou horticoles, ce sont les coefficients de conversion des chapitres correspondants qui doivent être appliqués.

5.3 Système modulaire

5.3.1 Etables pour les animaux de rente consommant des fourrages grossiers

Accessibilité et éloignement	4	3	2	1
Unité = UGB	fr.	fr.	fr.	fr.
Bovins: vaches laitières	61.20	52.00	42.80	36.70
Bovins: vaches mères, élevage, quelques chevaux	81.60	69.40	57.10	49.00
Bovins: engraissement	125.90	107.00	88.10	75.50
Moutons/chèvres: élevage, engraissement, production laitière	51.00	43.40	35.70	30.60
Suppléments				
Etable en stabulation libre	6.10	5.20	4.30	3.70
Parcours extérieur en dur et écoulement vers la fosse à purin	4.60	3.90	3.20	2.80
Installation de traite, chambre à lait incluse				
Installation de traite à pots	14.30	12.20	10.00	8.60
Installation de traite directe	20.40	17.30	14.30	12.20
Salle de traite, robot de traite	26.50	22.50	18.60	15.90
Refroidissement du lait: tank refroidisseur (installé en totalité ou en partie fixe)	4.10	3.50	2.90	2.50
Distribution mécanique des fourrages concentrés: colliers émetteurs-récepteurs, avec station d'alimentation et silo (DAC)	6.10	5.20	4.30	3.70
Nourisseur automatique pour veaux	20.40	17.30	14.30	12.20
Evacuation automatique des déjections				
– solides: évacuateur va-et-vient, racleur, chaîne	6.10	5.20	4.30	3.70
– liquides: canivau à lisier, caillebotis partiel	6.10	5.20	4.30	3.70
– liquides: caillebotis intégral	10.20	8.70	7.10	6.10

Principes de l'évaluation:

- Le supplément du critère d'évaluation « étable en stabulation libre » vaut pour les étables du même type (étable en stabulation libre à logettes et à litière profonde) dans lesquelles les animaux peuvent se déplacer librement.
- Les box individuels pour équidés (max. 3 UGB) sont en principe estimés selon le module ci-dessus. Les écuries plus importantes et modernes doivent être estimées selon les normes du § 5.3.2.
- Les parties d'étable destinées au vêlage et aux bovins malades ne sont pas comptabilisées. Elles font partie de l'étable en stabulation libre et sont contenues dans la norme de l'étable, qui comprend également les aires de déchargement et d'affouragement.
- Dans le cas des étables pourvues d'une évacuation partiellement automatique des déjections (p. ex. litières profondes avec caillebotis à l'aire d'affouragement), le supplément caillebotis partiel doit être ajouté.
- Dans le cas des étables en stabulation libre pourvues de systèmes mixtes d'évacuation des déjections (p. ex. racleur et caillebotis partiel), les deux suppléments doivent être apportés à l'ensemble des UGB.

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

- bétail dans plusieurs locaux
- aire d'affouragement non carrossable
- aire d'affouragement en cul-de-sac
- affouragement non pratique (p. ex. pas d'accès aux crèches pour la grue à bras pivotant, crèches surélevées, affouragement manuel)
- chambre à lait inexistante ou emplacement inadéquat
- pas de local annexe non estimé séparément

5.3.2 Ecuries

Le module suivant sert à estimer les écuries faisant partie de l'exploitation agricole et servant à l'hébergement de chevaux dont le fourrage est majoritairement ou totalement produit par l'exploitation. Il peut s'agir d'exploitations agricoles détenant leurs propres chevaux de trait et/ou de sport, ou d'exploitations agricoles hébergeant des chevaux en pension.

Les locaux aménagés et les douches installées pour le personnel en charge des soins aux chevaux sont estimés selon les normes du § 8.10.8.

Module "écurie"	Valeur locative par unité			
Accessibilité et éloignement	4	3	2	1
Unité = UGB	fr.	fr.	fr.	fr.
Chevaux/poneys/petits chevaux	252	214	177	151
Suppléments				
Sellerie	44	37	30	26
Pratiques économisant le travail d'affouragement/d'évacuation des déjections/de soins	78	67	55	47
Aires de sortie (petits parcours/paddocks)	61	52	43	37

Principes de l'évaluation:

- La grandeur (m^2) du box, resp. de la stabulation, est primordiale pour le calcul du nombre d'UGB (juments avec poulains, poulains de plus de 3 ans, etc.), et non pas le nombre d'animaux effectivement détenu.
- Les aires de déchargement et d'affouragement sont également incluses dans les normes ci-dessus, parallèlement à l'écurie et à ses équipements nécessaires.
- Le stockage des fourrages et des engrais de ferme n'est pas compris dans le module étable. Il est estimé selon les modules « stockage des fourrages » et « stockage des engrais de ferme ».
- Des aires de sortie adéquates (petits parcours/paddocks) doivent être estimées en tant que suppléments; les grandes places d'équitation sont estimées selon le § 1.3.2.

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

- l'affouragement, l'évacuation des déjections et les soins aux chevaux nécessitent une quantité de travail très importante.

5.3.3 Porcheries

Les normes du module ci-dessous servent à estimer les grandes porcheries modernes pourvues d'équipements rationnels.

Module "porcherie"		Valeur locative par unité			
Accessibilité et éloignement		4	3	2	1
Unité = place de porc à l'engrais (PPE)	**PPE par place animale**	fr.	fr.	fr.	fr.
Porcherie d'élevage, boxes à verrats					
Porcherie de mise bas: truies avec porcelets	3.24	115.70	98.30	81.00	69.40
Boxes à verrats	1.47				
Porcherie pour truies en gestation					
Truies gestantes : truies d'élevage non allaitantes	1.53	70.20	59.70	49.10	42.10
places pour la remonte (jusqu'à 6 mois)	1.00	28.60	24.30	20.00	17.20
porcelets sevrés: gorets jusqu'à 25 kg	0.35	42.90	36.50	30.00	25.70
Porcherie d'engraissement					
Porcs à l'engrais jusqu'à 110 kg	1.00	27.30	23.20	19.10	16.40
Suppléments					
Stalles à plusieurs aires avec litière paillée		2.60	2.20	1.80	1.60
Courette en dur et écoulement vers la fosse à purin		2.00	1.70	1.40	1.20
Affouragement					
Partiellement automatisé		1.60	1.40	1.10	1.00
Totalement automatisé		3.10	2.60	2.20	1.90
Evacuation automatique des déjections					
Caniveaux à lisier, caillebotis, évacuateur va-et-vient, racleur		4.40	3.70	3.10	2.60

Principes de l'évaluation:

- La norme « porcherie » inclut le stockage de paille et un système de ventilation aux endroits où elle est exigée.
- La norme « porcherie » contient également le stockage des fourrages concentrés.
- L'affouragement partiellement automatisé désigne par exemple l'affouragement par tuyau. L'alimentation individuelle automatisée ou par ordinateur sont des procédés d'affouragement totalement automatisés.
- Toutes les places disponibles, sans tenir compte des rotations, sont estimées selon les prescriptions décrites au § 5.1.
- La conversion en places de porcs à l'engraissement se fait sur la base des facteurs mentionnés ci-dessus. Les facteurs de fin d'engraissement sont à prendre en compte pour la détermination des places de porcs à l'engrais.

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

- circulation difficile des animaux
- stockage inexistant ou insuffisant des fourrages
- local attenant inexistant

5.3.4 Poulaillers

Les normes du module ci-dessous servent à estimer les grands poulaillers modernes pourvus d'équipements rationnels. Les poulaillers à usage irrégulier du module ci-dessous sont attribués, en fonction des surfaces existantes, au module du mode de construction et du nombre de places qui y correspond le mieux (p. ex. élevage au sol de poulettes: estimation en tant que volaille d'engraissement).

Modul "poulailler"	Valeur locative par unité			
Accessibilité et éloignement	4	3	2	1
Unité = Place de volaille	fr.	fr.	fr.	fr.
Volaille d'engraissement (élevage au sol)				
Poulailler, ventilation et chauffage inclus	1.29	1.10	0.90	0.77
Suppléments				
Jardin d'hiver	0.24	0.20	0.17	0.14
Affouragement automatique	0.13	0.11	0.09	0.08
Poules pondeuses (élevage au sol)				
Poulailler, ventilation, chauffage, nids de ponte et tapis de ramassage des œufs	1.77	1.50	1.24	1.06
Suppléments				
Jardin d'hiver	0.32	0.27	0.22	0.19
Affouragement automatique	0.16	0.14	0.11	0.10
Poules pondeuses (volière)				
Poulailler, ventilation, chauffage, nids de ponte et tapis de ramassage des œufs	2.83	2.41	1.98	1.70
Suppléments				
Jardin d'hiver	0.52	0.44	0.36	0.31
Alimentation automatique	0.26	0.22	0.18	0.16

Principes de l'évaluation:

- La norme « poulailler » comprend les systèmes d'abreuvage ainsi qu'une ventilation irréprochable aux endroits où elle est exigée.
- La détermination des places pour la volaille d'engraissement est définie selon les normes de l'engraissement normal.
- La norme « poulailler » comprend également le stockage des fourrages concentrés.

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

- stockage inexistant ou insuffisant des fourrages (silo à fourrage)
- système d'abreuvage inexistant
- poulaillers de poules pondeuses sans nids de ponte / sans tapis de ramassage des oeufs
- pièces annexes inexistantes pour le bureau, l'emballage, l'entreposage et le triage

5.3.5 Stockage des fourrages

La norme de la valeur locative pour le stockage de fourrage sec et de paille est estimée en fonction de la disponibilité en entrepôts (bonne, suffisante, insuffisante) et de la part d'ensilage dans l'affouragement. Les normes sont valables uniquement pour le stockage de fourrage sec et de paille.

Le stockage de l'ensilage est estimé séparément en m^3; le stockage de céréales en tonne.

Module "stockage des fourrages"	Valeur locative par unité											
Accessibilité et éloignement	4			3			2			1		
Fourrage sec et paille	fr.			fr.			fr.			fr.		
Unité = UGB	Disponibilité en stockage de fourrage: (b=bonne, s=suffisante, i=insuffisante)											
Type d'affouragement	b	s	i	b	s	i	b	s	i	b	s	i
Affouragement d'ensilage inexistant	32	26	13	27	22	11	23	18	9	19	16	8
< de 50% d'affouragement d'ensilage	24	19	10	21	16	8	17	14	7	15	12	6
> de 50% d'affouragement d'ensilage	20	16	8	17	14	7	14	11	6	12	10	5

Suppléments				
Unité = UGB				
Séchage en grange				
Ventilation à air froid	9.85	8.35	6.90	5.90
Ventilation à air chaud: capteur solaire, pompe à chaleur	15.70	13.35	11.00	9.40
Chargement et déchargement				
Grue à bras pivotant	13.10	11.15	9.15	7.85
Pont roulant avec griffe de reprise	5.50	4.70	3.85	3.30
Souffleur, répartition manuelle	3.25	2.75	2.30	1.95
Souffleur, répartition téléscopique	6.50	5.55	4.55	3.90
Stockage de céréales				
Unité = t	8.90	7.55	6.25	5.35
Ensilage				
Unité = m^3				
Silo sans désileuse	1.40	1.20	1.00	0.85
Supplément pour désileuse	0.85	0.70	0.60	0.50

Principes de l'évaluation:

- Le supplément pour désileuse est ajouté à tous les silos en m^3 pour lesquels une désileuse peut être installée. Lorsqu'une désileuse est utilisée pour plusieurs silos (déplacement de la désileuse d'un silo à un autre), le supplément est appliqué pour chaque silo.
- Les balles d'ensilage ne sont pas estimées en tant que silo en m^3. Elles sont par contre prises en compte pour la détermination de la part d'affouragement en ensilage lors de l'évaluation du stockage de fourrage sec. La disponibilité en

stockage de fourrage sec (bonne, suffisante, insuffisante) doit être déterminée en fonction du besoin en fourrage sec correspondant (100%; >50%; <50%).

- Les parties de bâtiment utilisées pour le stockage des balles d'ensilage sont classées et estimées avec les bâtiments correspondants.
- Les normes ci-dessus comprennent les aires de déchargement et les ponts de grange.

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

- stockage de fourrage grossier et de paille dans plus de trois lieux différents
- déchargement inadéquat (p. ex. pas de place de déchargement au niveau du sol; pont de grange long et dangereux)
- prélèvement inadéquat du fourrage (p. ex. transport du fourrage vers l'étable)
- sécurité insuffisante du travail (p. ex. montée avec une échelle mobile, absence de rampe)

5.3.6 Stockage des engrais de ferme

Module "stockage des engrais de ferme"		Valeur locative par unité			
Acessibilité et éloignement		4	3	2	1
	Unité	fr.	fr.	fr.	fr.
Purin	m^3	2.75	2.35	1.95	1.65
Fumière	m^2	2.75	2.35	1.95	1.65
Suppléments					
Brasseur à lisier fixe	m^3	0.30	0.25	0.20	0.20
Evacuateur à fumier: par élévateur, par système à pression, par système taupe	m^2	0.55	0.45	0.40	0.35

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

- plusieurs fosses, non reliées entre elles
- emplacement inadéquat de la fosse et de la fumière (accessibilité, niveau, nuisances)
- prélèvement difficile du purin et du fumier
- sécurité insuffisante du travail

5.3.7 Garages, ateliers, remises et entrepôts

Module "garages, ateliers, remises, entrepôts"	Valeur locative par unité			
Accessibilité et éloignement	4	3	2	1
Unité = m^2	fr.	fr.	fr.	fr.
Garage à véhicules intégré ou attenant au bâtiment d'habitation	21.80	18.55	15.25	13.10
Garage, atelier	13.10	11.15	9.15	7.85
Suppléments				
Garage, atelier très adéquat	3.50	3.00	2.45	2.10
Remise de moins de 3.0 m de hauteur	3.50	3.00	2.45	2.10
Remise de plus de 3.0 m de hauteur	5.20	4.40	3.65	3.10
Suppléments				
Remise très adéquate avec revêtement du sol	0.90	0.75	0.65	0.55
Fermable par des portes	0.90	0.75	0.65	0.55
Avec raccordement au courant électrique (390 V)	0.90	0.75	0.65	0.55
Halle massive pour l'entreposage ou de machines > 4.0 m de hauteur	2.60	2.20	1.80	1.55
Entrepôt (non carrossable)	1.70	1.45	1.20	1.00
Suppléments				
Entrepôt très adéquat et aisément accessible	1.70	1.45	1.20	1.00

Principes de l'évaluation:

- La norme « garage/atelier » est valable pour les locaux répondant aux prescriptions relatives à la police du feu et dont les fonds sont construits en dur.
- Les aires de déchargement et les ponts de grange sont compris dans la valeur de rendement des étables. Elles sont estimées comme remises lorsqu'elles ne servent plus au déchargement mais au dépôt des machines pour autant que l'exploitation n'en soit pas largement pourvues.
- Seules les surfaces effectivement utilisables sont estimées.

5.3.8 Etables/bâtiments simples

Module "étables/bâtiments simples"	Valeur locative par unité			
Accessibilité et éloignement	4	3	2	1
Unité = m^2	fr.	fr.	fr.	fr.
Loges de pâturage simples, ouvertes sur plusieurs côtés et revêtement du sol en dur	2.60	2.20	1.80	1.55
Loges de pâturage ouvertes sur un côté, revêtement du sol en dur et installation simple d'affouragement	3.50	3.00	2.45	2.10
Etables largements fermées avec installation simple d'affouragement, ruchers	4.40	3.75	3.10	2.65
Porcheries et poulaillers simples; étables fermées avec fenêtres, portes, revêtement du sol en dur, installation d'affouragement (crèche, râtelier, abreuvoir), éclairage, stockage de fourrage et de purin	6.10	5.20	4.25	3.65

Principes de l'évaluation:

- Les étables/bâtiments simples à estimer selon les normes ci-dessus sont par exemple les abris pour les bovins robustes, les loges hébergeant du bétail uniquement en été, les porcheries simples et les cabanons de poules ainsi que les ruchers.
- L'unité d'évaluation est la surface brute en m^2 (pour chaque étage tel qu'étable, fenil, etc.).
- Le stockage d'engrais de ferme, lorsqu'il existe, est compris dans les normes ci-dessus.
- Les normes de la valeur locative ci-dessus sont entièrement appliquées. Aucune réduction n'est opérée sur la base de la durée d'utilisation du bâtiment (mayen).
- Les bâtiments ayant une durée d'utilisation très réduite sont classés dans la catégorie inférieure.

5.4 Hangars à tabac

L'unité d'évaluation correspond au volume, en m^3, dévolu au séchage du tabac. Les valeurs locatives s'appliquent à l'année et ne sont pas réduites, même si les hangars ne sont en général utilisés qu'une partie de l'année.

Les séchoirs ou les fours sont estimés en sus selon le § 1.3.2.

Valeur locative

Accessibilité et éloignement	Hangar avec élévateur manuel	Hangar avec élévateur électrique
Note	fr. / m^3	fr. / m^3
4	1.90	2.10
3	1.60	1.80

6 Exploitations maraîchères

6.1 Champ d'application

Les normes suivantes servent à estimer des exploitations dont la production est exclusivement ou majoritairement consacrée au maraîchage. Elles concernent les types d'exploitation suivants:

a) les exploitations agricoles avec cultures de légumes en plein champ

b) les exploitations maraîchères avec cultures en plein champ et/ou sous serre

c) les exploitations horticoles mixtes avec prédominance de la culture maraîchère

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

Si des activités non agricoles sont adjointes à l'exploitation, les présentes normes ne s'appliquent généralement pas à ces parties.

L'estimation des habitations est basée sur les normes du chapitre 4. Les caves, remises, garages, ainsi que les autres bâtiments d'exploitation qui ne sont pas spécifiquement liés à l'exploitation maraîchère sont estimés selon les normes du chapitre 5.

La délimitation par rapport aux exploitations horticoles, estimées selon des normes de valeur locative spécifiques, est réglementée au début du chapitre 8.

6.2 Potentiel d'écoulement pour l'estimation de bâtiments et d'installations spécifiques à la culture maraîchère

La différenciation des potentiels d'écoulement sert à estimer les bâtiments et installations spécifiques à la culture maraîchère (§ 6.4. à 6.8).

Le potentiel d'écoulement est déterminé comme suit:

Bon potentiel d'écoulement
Sont définies comme disposant d'un bon potentiel d'écoulement les exploitations qui ont de bonnes possibilités d'écoulement direct auprès de grands organismes de distribution, de marchés en gros, de coopératives, de détaillants, de restaurateurs, ou à l'occasion de marchés hebdomadaires, etc.

Potentiel d'écoulement moyen
Il comprend les exploitations dont le potentiel d'écoulement se situe entre le bon potentiel d'écoulement et le mauvais potentiel d'écoulement.

Mauvais potentiel d'écoulement
Sont définies comme disposant d'un mauvais potentiel d'écoulement les exploitations dont le potentiel d'écoulement direct est très faible, voire inexistant.

6.3 Cultures maraîchères en plein champ

6.3.1 Terres agricoles

Les surfaces cultivées en plein champ, sur sol arable non amendé et sans amélioration particulière, sont estimées selon les normes de l'estimation de la valeur de rendement appliquées aux terres agricoles (chapitre 3 pour le sol; chapitre 2 pour l'accessibilité et l'éloignement).

L'application de la disposition transitoire concernant le Valais central se trouve au chapitre 15.

6.3.2 Mesures d'augmentation de la valeur des terres agricoles

Les mesures d'augmentation de la valeur des terres agricoles sont estimées, d'une part, d'après les aménagements particuliers de desserte et, d'autre part, sur la base des possibilités d'irrigation.

Selon les circonstances, les suppléments ci-dessous sont ajoutés à la valeur de rendement des terres agricoles usuelles:

a) Aménagements spéciaux

Les normes d'estimation appliquées aux éléments particuliers de l'exploitation agricole (§ 1.3.2) sont également appliquées lorsque des investissements particuliers augmentant la valeur de rendement ne sont pas considérés dans les normes ci-après (p.ex. raccordements aux réseaux électrique et téléphonique, pose de conduites de vapeur).

b) Possibilités d'irrigation

L'aptitude d'un terrain destiné à la culture maraîchère dépend en grande partie des possibilités d'irrigation. Des suppléments sont indiqués uniquement si un avantage

lié à l'irrigation est procuré par l'emplacement adéquat du terrain. Les équipements d'irrigation mobiles sont estimés comme éléments de l'inventaire.

Suppléments ajoutés à la valeur de rendement du sol

Quantité, qualité, approvisionnement et répartition de l'eau	Description	Supplément
Restrictions inexistantes ou faibles	Toutes les cultures peuvent être cultivées durant tout l'été.	60 - 80%
Présence de restrictions	Les cultures gourmandes en eau ne peuvent être cultivées durant les mois d'été.	20 - 60%

Critères influençant le supplément:

- Restriction quantitative de l'accès à l'eau.
- Restrictions liées à la qualité de l'eau.
- Irrigation nocturne impossible à cause du bruit (zone d'habitation proche) et absence de raccordement pour pompe électrique.
- La gestion à distance de l'irrigation n'est que partiellement possible, voire impossible, à cause de la topographie de la parcelle.
- Les conduites d'irrigation enterrées vers la parcelle sont partiellement disponibles, voire inexistantes.

6.4 Serres

Le calcul de la valeur locative d'une serre porte sur la surface totale recouverte par la serre (emprise au sol), à l'exclusion de celle utilisée pour l'installation de chauffage, la citerne à mazout et le bassin d'eau.

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

- le terrain construit (emprise au sol, surfaces d'accès et de dépôt, dégagement normal dans la mesure où il n'est pas pris en considération pour l'exploitation des terres en plein champ);
- la totalité de l'installation de chauffage, citerne à mazout incluse;
- le bassin d'eau.

6.4.1 Localisation des serres

favorable:
- bon accès
- voies d'accès renforcées par un revêtement en dur

défavorable:
- mauvais accès
- voies d'accès sans revêtement en dur
- préjudice (p. ex. ombrage) causé par des bâtiments proches

6.4.2 Mode de construction, aménagements et équipements des serres

Très adéquat

	Serres en verre	Serres en matières synthétiques et en plastique	Tunnels en plastique
Construction	Stable, matériel solide, construction étanche et résistante, inclinaison suffisante du toit (gouttes de condensation, pression de la neige; étais à neige dans le tunnel en plastique), bonne luminosité, peu d'éléments (éléments porteurs, tuyaux de chauffage, crémaillères, etc.) entravant l'activité		
Fondations, ancrage	Fondations solides hors gel en béton		Bon ancrage au sol
Parois latérales	Min. 4 m de haut	Min. 3 m de haut	Usage aisé des machines jusqu'aux parois
	Verticales		
	Avec double vitrage		
Pignons	Ouverture possible lors de l'exploitation		
	Avec double vitrage		
Hauteur et largeur des portes	Minimum 3.5 m		
Couverture	En verre, presque sans mastic	Plaques rigides ou feuilles plastiques doubles facilement remplaçables	Feuille de plastique facilement remplaçable (min. 0.15 mm)
Superficie totale ou d'un compartiment	Minimum 1'000 m^2, avec de bonnes conditions pour l'usage de machines		
Largeur des serres	Minimum 6.4 m	Minimum 8 m	
Climatisation	Climatisation totale, pilotée par ordinateur (ventilation, chauffage)		
Système d'irrigationon	Automatisé, éventuellement complété par un répartiteur d'engrais		
Electricité	Disponible		
Installations de transport des récoltes	Disponible		
Chauffage	Bonne régulation du chauffage à eau chaude ou à air chaud, répartition d'air chaud par tuyaux		
Capacité calorifique minimale (ΔT)	30°C	30°C	15°C
Groupe électrogène de secours	Disponible		
Bassin de captage d'eau de pluie	Disponible		
Rétenteur d'énergie	Disponible		
CO_2-Fumigation	Disponible		

Adéquat

Caractéristiques moyennes, correspondant à l'état intermédiaire entre très adéquat et peu adéquat.

Peu adéquat

	Serres en verre	Serres en matières synthétiques et en plastique	Tunnels en plastique
Construction	Peu stable ou partie de construction en bois, inclinaison trop faible du toit (gouttes de condensation, pression de la neige; étais à neige dans le tunnel en plastique), luminosité insuffisante, éléments (éléments porteurs, tuyaux de chauffage, crémaillères, etc.) entravant l'activité		
Fondations, ancrage	Fondations insuffisantes		Mauvais ancrage au sol
Portes	Hauteur et largeur insuffisantes pour le passage des machines habituellement utilisées en serre		
Couverture	Mastic difficile à enlever	Changement des plaques ou des feuilles nécessitant des efforts importants	
Superficie totale ou d'un compartiment	Inférieure à 500 m^2		
Largeur des serres	Inférieure à 6 m		< 6 m, estimer comme élément de l'inventaire
Aération	Pas automatisée, insuffisante – moins de 10% de la surface ventilable ou mauvaise ventilation		
Système d'irrigation	Inexistant		
Chauffage	Régulation insuffisante du chauffage à eau chaude ou à air chaud, répartition d'air chaud sans tuyaux		
Capacité calorifique minimale (ΔT)	Inférieure à 10°C		Inférieure à 8°C

6.4.3 Valeurs locatives des serres

Types de serre	Potentiel d'écoulement (6.2)	Durée totale d'utilisation	Localisation (6.4.1); Constructions, aménagements et équipements (6.4.2)		
			défavorable, peu adéquats	moyenne, adéquats	favorable, très adéquats
		Années	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
Serres en verre					
avec chauffage à eau chaude	bon	30	5.9	8.9	11.9
	moyen	30	5.4	8.1	10.8
	mauvais	30	4.9	7.3	9.7
avec chauffage à air chaud	bon	30	5.3	8.0	10.7
	moyen	30	4.8	7.3	9.7
	mauvais	30	4.3	6.6	8.7
Serres en matières synthétiques et en plastique					
avec chauffage à air chaud	bon	20	4.7	7.0	9.4
	moyen	20	4.3	6.4	8.6
	mauvais	20	3.9	5.8	7.7
Tunnels en plastique*					
avec chauffage à air chaud	bon	15	3.1	4.6	6.1
	moyen	15	2.8	4.2	5.6
	mauvais	15	2.5	3.8	5.0
sans chauffage	bon	15	2.4	3.6	4.8
	moyen	15	2.2	3.3	4.4
	mauvais	15	2.0	3.0	4.0

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

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

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

Couches pour plantons

Les couches pour plantons sont estimées selon les normes appliquées aux exploitations horticoles (chapitre 8, § 8.9).

6.5 Locaux de transformation, de lavage, d'emballage et d'entreposage

Estimation des constructions, des aménagements et des équipements

très adéquat: accès aisé, direct et carrossable, rampe de chargement, isolation, chauffage et luminosité adéquats, fonctionnalité adaptée à l'espace, hauteur utile d'au moins 4 m, sol suffisamment résistant aux charges, exploitation optimale du volume

adéquat: caractéristiques moyennes, correspondant à l'état intermédiaire entre très adéquat et peu adéquat

peu adéquat: accès malaisé, manutention manuelle des produits ou à l'aide d'un tapis roulant, isolation, chauffage et luminosité insuffisants, fonctionnalité inadéquate de l'espace, hauteur utile inférieure à 2.2 m, volume mal exploitable

Valeur locative

Potentiel d'écoulement (6.2)	Constructions, aménagements et équipements		
	peu adéquats	adéquats	très adéquats
	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
bon	17	23	32
moyen	15	21	29
mauvais	14	19	26

6.6 Locaux de vente

Les normes suivantes servent à estimer les locaux de vente directe à la clientèle:

très adéquat: installation agréable pour la clientèle, places de parc disponibles et bonnes possibilités de parcage, accès pour chaise roulante, bonne conception de l'aménagement intérieur - perceptible d'après le parcours suivi par les clients, installations d'éclairage optimales, entretien facile de l'aménagement interne, place de chargement pour les clients, vente à l'extérieur bien visible

adéquat: installation plutôt restreinte, places de parc et possibilités de parcage limitées, pas d'accès pour chaise roulante, conception de l'aménagement intérieur moins favorable, pas d'éclairage particulier, vente à l'extérieur peu importante

peu adéquat: installation mal conçue et mal accessible, pas de vente à l'extérieur, mauvaise conception de l'aménagement intérieur, pas de place de parc et possibilités restreintes de parcage

Valeur locative

Potentiel d'écoulement (6.2)	Constructions, aménagements et équipements		
	peu adéquats	adéquats	très adéquats
	fr. / m2	fr. / m2	fr. / m2
bon	26	39	52
moyen	24	35	47
mauvais	22	32	42

6.7 Entrepôts frigorifiques

Estimation des constructions, des aménagements et des équipements

très adéquat:	accès aisé pour les chariots transporteurs et les transpalettes, bonne fonctionnalité et degré d'utilisation favorable du local, très bonne isolation (sous le crépis ou sous un élément de protection), capacité réfrigérante élevée, refroidissement possible jusqu'à +2°C, humidification suffisante de l'air (85 à 95% d'humidité relative)
adéquat:	caractéristiques moyennes, correspondant à l'état intermédiaire entre très adéquat et peu adéquat
peu adéquat:	accès malaisé, transport manuel des marchandises ou à l'aide d'un diable, degré d'utilisation défavorable, isolation et capacité réfrigérante insuffisantes, humidification inexistante ou insuffisante de l'air

Valeur locative

Potentiel d'écoulement (6.2)	Constructions, aménagements et équipements		
	peu adéquats	adéquats	très adéquats
	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
Entrepôts frigorifiques conventionnels jusqu'à 100 m3			
bon	15	22	30
moyen	14	20	27
mauvais	13	18	24
Entrepôts frigorifiques conventionnels supérieurs à 100 m3			
bon	10	15	20
moyen	9	14	18
mauvais	8	13	16
Entrepôts frigorifiques à atmosphère contrôlée (AC)			
bon	13	19	25
moyen	12	17	23
mauvais	11	15	21

6.8 Revêtements en dur (réseau de transport interne, aires de stockage et de compostage)

Il s'agit des normes relatives aux revêtements en béton, en asphalte (goudron) et en pavés situés hors des bâtiments, mesurés à partir du bord extérieur de la saillie du toit. Sont estimées uniquement les surfaces servant au transport rationnel interne à l'exploitation. Seules les surfaces carrossables pour les véhicules poids lourds doivent être attribuées à la catégorie «très adéquat».

Valeur locative

Revêtement en dur	Potentiel d'écoulement (6.2)	Mode de construction		
		peu adéquats	adéquats	très adéquats
		fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
avec drainage	bon	2.3	3.5	4.6
	moyen	2.1	3.2	4.2
	mauvais	1.9	2.9	3.8
sans drainage	bon	1.5	2.3	3.1
	moyen	1.4	2.1	2.8
	mauvais	1.3	1.9	2.5

6.9 Fosses de récupération des eaux des aires de compostage

Valeur locative

Potentiel d'écoulement (6.2)	Mode de construction		
	peu adéquats	adéquats	très adéquats
	fr. / m2	fr. / m2	fr. / m2
bon	5.0	7.5	9.9
moyen	4.5	6.8	9.0
mauvais	4.1	6.1	8.1

7 Exploitations arboricoles et cultures de petits fruits

7.1 Généralités

Les normes suivantes servent à estimer les vergers et les cultures de petits fruits, ainsi que les bâtiments spécifiques à l'arboriculture.

L'évaluation du sol se base sur les normes générales du chapitre 3.

La valeur totale d'une parcelle cultivée pour la production arboricole ou de petits fruits résulte de la somme des valeurs du sol et des installations.

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

Les étables, remises, garages et ateliers sont estimés sur la base des normes générales du chapitre 5.

Les locaux de vente sont estimés de la même manière que les locaux de vente de la production maraîchère, traités au § 6.6.

7.2 Potentiel d'écoulement pour l'estimation des bâtiments spécifiques à l'arboriculture

La différenciation des potentiels d'écoulement sert à estimer les bâtiments spécifiques à l'arboriculture (§ 7.7).

Le potentiel d'écoulement est déterminé comme suit:

Bon potentiel d'écoulement
Exploitations disposant d'une opportunité d'écoulement direct développée.

Potentiel d'écoulement moyen
Exploitations dont les possibilités d'écoulement direct sont restreintes, ou exploitations en régions de production principales avec possibilité de vente aux coopératives ou aux entrepôts.

Mauvais potentiel d'écoulement
Exploitations en régions de production secondaire, dont le potentiel d'écoulement direct est inexistant.

7.3 Sol

Le sol est estimé selon les normes générales du chapitre 3. L'accessibilité et l'éloignement est estimé sur la base du chapitre 2. L'application de la disposition transitoire concernant le Valais central se trouve au chapitre 15.

7.4 Cultures fruitières

La méthode d'évaluation suivante vaut pour l'estimation des cultures fruitières intensives (vergers "mulching", densité de 150 arbres minimum par ha, 100 pour les cerisiers). Les cultures inférieures à 20 ares, destinées à l'autoapprovisionnement, ne sont pas prises en considération.

Les installations d'arrosage, d'irrigation et de protection contre les intempéries ne sont pas comprises dans le calcul de la valeur de rendement des cultures fruitières. Les taux de la valeur locative du § 7.4.2.5 sont appliqués aux installations fixes d'aspersion contre les intempéries. Les installations mobiles d'aspersion contre le gel, d'irrigation et de protection contre les intempéries sont par contre estimées comme les machines, c'est-à-dire sur la base de leur prix d'achat et de leur amortissement.

On distingue les jeunes plantations (phase de croissance) et les vergers en pleine production pour lesquels la répartition par classe d'âge est établie selon le tableau suivant.

Phases de croissance et de pleine production des cultures fruitières

Espèce / mode de conduite	Phase de croissance	Phase de pleine production 1er tiers	2e tiers	3e tiers
	années	années	années	années
Pommes et poires de table				
Nombre d'arbres par ha :				
- 3'000 et plus	1.-3.	4.- 7.	8.-11.	12.-14.
- 2'000	1.-3.	4.- 8.	9.-12.	13.-16.
- 1'200	1.-4.	5.- 9.	10.-14.	15.-18.
- 600 et moins	1.-5.	6.-10.	11.-15.	16.-20.
Fruits à cidre				
haies (600)	1.- 7.	8.-13.	14.-19.	20.-25.
mi-tiges (200)	1.-12.	13.-20.	21.-28.	29.-35.
Cerises				
fuseaux (800)	1.- 4.	5.- 8.	9.-12.	13.-16.
fuseaux (400)	1.- 7.	8.-12.	13.-17.	18.-22.
haies (250)	1.- 9.	10.-16.	17.-23.	24.-30.
mi-tiges (150)	1.-14.	15.-21.	22.-28.	29.-35.
Pruneaux				
fuseaux (1'000)	1.- 4.	5.- 8.	9.-12.	13.-16.
haies (500)	1.- 6.	7.-11.	12.-16.	17.-20.
mi-tiges (250)	1.-10.	11.-15.	16.-20.	21.-25.

Phases de croissance et de pleine production des cultures fruitières

Espèce / mode de conduite	Phase de croissance	Phase de pleine production 1er tiers	2e tiers	3e tiers
	années	années	années	années
Abricots				
nouveaux systèmes de culture	1.- 5.	6.-11.	12.-17.	18.-25.
cultures traditionnelles	1.- 6.	7.-11.	12.-17.	18.-25.
Pêches	1.- 4.	5.- 8.	9.-12.	13.-16.

Les phases de croissance et de pleine production peuvent varier selon l'espèce et la variété du fruit, le porte-greffe, la qualité des soins, l'état de santé du verger, etc.

Pour des cas particuliers, la valeur de rendement des cultures fruitières peut être estimée en fonction de la durée d'utilisation encore escomptée. Par exemple un verger de grande densité dont l'âge n'est pas connu avec une durée d'exploitation estimée à 5 ans sera attribué au 2e tiers de la phase de pleine production.

7.4.1 Jeunes plantations

Les valeurs suivantes s'appliquent aux jeunes plantations bénéficiant de conditions climatiques favorables et dont l'état peut être qualifié de bon, voire très bon (se référer au § 7.4.2.2 pour la définition de ces facteurs).

Valeur de rendement (y compris les clôtures, sans le sol)

Années écoulées depuis la plantation	Pommes et poires, nombre d'arbres par ha 3'000 et plus	2'000	1'200	600 et moins
	fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha
1	27'000	20'000	15'000	10'500
2	28'000	21'500	15'500	11'500
3	31'000	24'000	17'000	12'000
4	cf. vergers	cf. vergers	19'000	13'500
5	en pleine	en pleine	cf. vergers	16'000
6	production	production	en pleine production	cf. vergers en pleine production

Valeur de rendement (suite)

Années écoulées depuis la plantation	Espèce, nombre d'arbres par ha									
	Cerises				Prunes			Abricots		Pêches
	800	400	250	150	1000	500	250	400	350	350
	fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha	Fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha
1	20'000	13'000	10'750	6'500	24'000	12'500	8'500	18'000	11'500	11'500
2	22'000	15'000	11'500	7'000	25'000	13'000	9'000	20'000	12'250	13'000
3	25'000	18'000	12'250	7'500	28'000	13'500	9'500	22'000	13'250	14'500
4	27'000	20'000	13'000	8'000	31'000	14'000	10'000	24'000	14'250	16'250
5	cf. vergers en pleine produc.	23'000	14'000	8'750	cf. vergers en pleine produc.	14'750	10'500	26'000	15'250	Cf. vergers en pleine produc.
6		25'000	15'000	9'500		15'500	11'250	cf. vergers en pleine produc.	16'500	
7		28'000	16'000	10'250		cf. vergers en pleine produc.	12'000		cf. vergers en pleine produc.	
8		cf. vergers en pleine produc.	17'000	11'000			12'750			
9			18'000	11'750			13'500			
10			cf. vergers en pleine produc.	12'500			cf. vergers en pleine produc.			
11				13'250						
12				14'000						
13				15'000						
14				16'000						
15				cf. vergers en pleine produc.						

Les valeurs figurant dans le tableau précédent sont applicables aux vergers bénéficiant de conditions climatiques favorables, et dont l'état peut être qualifié de bon, voire très bon (voir § 7.4.2.2 pour la définition de ces facteurs).

Déductions

10-30%	pour les vergers dont l'état est acceptable et/ou qui bénéficient seulement de conditions climatiques suffisantes
30-50%	pour les vergers dont l'état est mauvais et/ou qui disposent de conditions climatiques insuffisantes.
10-50%	pour les vergers ayant des troubles de croissance après replantation dans la même parcelle
fr. 4000.-/ha	pour les vergers qui devraient être clôturés mais qui ne le sont pas

7.4.2 Vergers en production

7.4.2.1 Marche à suivre

Les vergers sont classés selon leurs capacités de rendement dans les catégories A à E (7.4.2.3). Le tableau 7.4.2.4 contient les normes de base pour toutes les catégories selon l'espèce de fruit et le mode de conduite. La conversion de ces valeurs de base est déterminée à l'aide du système de pointage (7.4.2.2), qui rapporte un maximum de 60 points. Les valeurs de base sont converties à partir de 40 points et la valeur de rendement se calcule comme suit:

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

7.4.2.2 Barème de points

A. Potentiel d'écoulement		Points
bon	exploitations disposant d'un écoulement direct développé	4-6
moyen	exploitations disposant d'un écoulement direct moyen ou de contrats de livraison; exploitations en régions de production principales livrant à des coopératives ou à des entrepôts	1-3
mauvais	exploitations en régions de production secondaire sans écoulement direct ou sans contrat de livraison	0

B. Climat et situation

Parallèlement à l'exposition du terrain (ensoleillement, formation de nappes d'air froid provoquant un danger de gel à la floraison), le risque de gel hivernal et de grêle ainsi que l'altitude (gels précoces, dommages causés par la pression de la neige) doivent également être pris en considération dans l'estimation. Les préjudices liés à l'altitude peuvent être compensés par une exposition avantageuse (sud, sud-ouest), ou inversement. L'influence commune des deux facteurs doit donc être prise en compte. Les emplacements non abrités exposés à de forts vents obtiennent des points inférieurs.

		Points
très bons	bonnes cultures fruitières, sans risque de gel ni de grêle (p. ex. Suisse occidentale)	10-12
bons	cultures fruitières comportant un léger risque de gel et de grêle (p. ex. région d'Egnach) ou cultures fruitières protégées du gel comportant un risque de grêle modéré à moyen	6- 8
satisfaisants	cultures fruitières comportant un risque modéré de gel et de grêle	1- 2
insatisfaisants	cultures fruitières comportant un risque modéré à fort de gel à la floraison, de gel hivernal et/ou de grêle	0

C. Espèces et variétés de fruit		Points
Groupe a	fruits de table à pépins, cotés en classe I et II; cerises de tables et de conserve; abricots issus des nouveaux systèmes de culture	6-12
Groupe b	fruits de table à pépins, dont seule la classe I est cotée; fruits à pépins pas encore cotés; pruneaux de table; cerises à distiller; pêches; abricots issus des cultures traditionnelles	2 - 4
Groupe c	fruits de table à pépins qui ne sont plus cotés comme fruits de table; variétés mal adaptées au climat et à la durée de la végétation; pruneaux à distiller; pommes à cidre; poires à cidre	0

D. Capacité de rendement (soins et santé)

Il s'agit surtout d'apprécier l'état physiologique des plantations (équilibre entre la nouaison, la floraison et la formation de nouvelles branches). L'équilibre physiologique est principalement influencé par la taille, la fumure, le soin 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, les aspects suivant doivent être particulièrement observés: prolifération de branches, maladies virales et bactériennes, dépérissement, chancre et dommages causés par le gel hivernal.

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

E. Combinaison de variétés, de porte-greffes, de formes des arbres et de distance de plantation

Une combinaison optimale des facteurs mentionnés ci-dessus est la condition nécessaire à l'obtention de rendements élevés et de fruits de bonne qualité interne et externe. Une combinaison déséquilibrée réduit les points d'estimation.

	Points
très bonne	7-8
bonne	4-6
satisfaisante	1-2
insatisfaisante	0

F. Clôtures

		Points
bonnes	clôtures adéquates, en très bon état ou régions ne nécessitant pas de clôture	4
moyennes	clôtures dont l'état est satisfaisant à bon	2
insuffisantes	clôtures nécessaires mais inexistantes ou en mauvais état	0

G. Impression générale, possibilités de rationalisation et de mécanisation

Il s'agit d'évaluer l'impression générale, et les parcelles en particulier (desserte, situation, forme et grandeur), ainsi que les possibilités de rationalisation au niveau de la mécanisation et de la part de la récolte cueillie sans l'aide d'une échelle.

		Points
très bonne	cultures fruitières réunissant les meilleures conditions de production possibles	5-6
bonne	cultures fruitières bénéficiant de bonnes conditions de production	3-4
satisfaisante	cultures fruitières bénéficiant de conditions de production moyennes à bonnes	1-2
insatisfaisante	cultures fruitières dont les conditions de production sont moyennes à insuffisantes	0

7.4.2.3 Classification selon les possibilités de rendement

Les stades de production (classe d'âge) et l'état des cultures sont les conditions essentielles de la rentabilité économique et de la durée d'exploitation. Les vergers sont classés dans les catégories ci-dessous (concernant le classement par phases de production se référer au tableau 7.4 « Phases de croissance et de pleine production des cultures fruitières »).

Catégorie A: cultures homogènes très bien entretenues et en très bon état sanitaire, du 1er tiers de plein rendement avec de très bonnes possibilités de rendement aux niveaux quantitatif et qualitatif

Catégorie B:
- cultures homogènes bien entretenues et en bon état sanitaire, du 2e tiers de plein rendement de la phase de pleine production
- cultures du 1er tiers de plein rendement avec de bonnes possibilités de rendement aux niveaux quantitatif et qualitatif, mais dont les soins sont satisfaisants ou la plantation trop dense

Catégorie C:
- cultures en bon état du 3e tiers de plein rendement
- cultures du 2e tiers de plein rendement avec toutefois de bonnes possibilités de rendement aux niveaux quantitatifs et qualitatifs, mais dont les soins sont satisfaisants ou la plantation trop dense
- cultures du 1er tiers de plein rendement avec des conditions de productions inférieures à la moyenne aux niveaux quantitatifs et qualitatifs

Catégorie D:
- cultures bien entretenues avec un rendement qualitatif en baisse
- cultures hétérogènes avec des rendements moyens

Catégorie E:
- plantation présentant d'importants vides
- plantations au stade de production finale

Les cultures situées entre deux catégories sont estimées selon la valeur moyenne des deux catégories concernées.

7.4.2.4 Valeurs de base des cultures fruitières en phase de pleine production

(clôtures comprises, à l'exclusion du sol, des installations d'arrosage et de protection contre les intempéries)

Espèce / mode de conduite	Catégories				
	A	B	C	D	E
	fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha
Pommes et poires de table					
Nombre d'arbres par ha					
-3'000 et plus	31'000	21'000	10'000	5'000	-
-2'000	24'000	16'000	8'000	4'000	-
-1'200	19'000	13'000	6'000	3'000	-
-600	16'000	11'000	5'000	3'000	-
Pommes et poires à cidre					
haies (600)	12'000	8'000	4'000	2'000	-
mi-tiges (200)	11'000	7'000	4'000	2'000	-
Cerises					
fuseaux (800)	27'000	18'000	9'000	5'000	-
fuseaux (400)*	28'000	19'000	9'000	5'000	-
haies (250)	19'000	13'000	8'000	4'000	-
mi-tiges (150)	17'000	11'000	6'000	3'000	-
Pruneaux					
fuseaux (1'000)	31'000	21'000	10'000	5'000	-
haies (500)	16'000	10'000	5'000	2'500	-
mi-tiges (250)	14'000	8'500	4'500	2'500	-
Pêches et abricots					
cultures traditionnelles	18'000	12'000	6'000	3'000	-
nouveaux systèmes de culture					
Abricots	26'000	17'000	8'500	4'000	-

* Comprend également les cultures industrielles ou à distiller.

7.4.2.5 Installations fixes de lutte antigel par aspersion

Valeur locative: fr. 0,16 / m^2

7.5 Hautes tiges, en vergers ou en lignes

7.5.1 Généralités

Seules sont estimées les hautes tiges plantées en vergers fermés (en lignes également) et d'une certaine valeur économique (p. ex. cerisaies). Les cultures fruitières destinées en majorité à l'autoapprovisionnement et les arbres isolés **ne sont pas évalués**.

Les cultures en hautes tiges paillées avec "mulching" comptant au moins 150 arbres (pruneaux, fruits à cidre) ou 100 arbres (merises) par ha sont estimées selon les normes du § 7.4.

7.5.2 Jeunes arbres

La valeur des jeunes arbres est estimée, selon leur âge de production et leur état sanitaire, de 40 à 60 francs par arbre (les noyers ont une valeur comprise entre fr. 60.- et fr. 100.-). Pour les arbres proches de la phase de pleine production, on utilisera les valeurs du tableau ci-dessous.

7.5.3 Hautes tiges en phase de pleine production

Le rendement est estimé en kilogramme par arbre. Il n'est pas seulement basé sur le rendement de l'année antérieure, mais également sur la production moyenne pluriannuelle (cf. tableau). A partir de cette estimation, le tableau suivant permet de définir la valeur de rendement de chaque arbre.

Valeur de rendement des hautes tiges en phase de pleine production (sans le sol)

Production moyenne en kg par arbre	Espèces				
	Pommes et Poires de table	Pommes et Poires à cidre	Cerises	Prunes	Abricots Pêches
	fr. / arbre	fr. / arbre	fr. / arbre	fr. / arbre	fr. / arbre
40	-	-	20	20	35
60	-	-	30	30	50
80	-	-	45	45	65
100	35	20	65	60	80
120	45	30	85	-	-
140	55	40	110	-	-
160	65	50	135	-	-
180	75	60	160	-	-
200	85	70	185	-	-
250	100	85	-	-	-
300	120	100	-	-	-
350	-	115	-	-	-

Rendements moyens des hautes tiges

Espèce et variété	Etat sanitaire et grandeur des arbres		
	pas d'entretien petit, moyen, grand	peu d'entretien petit, moyen, grand	très bon entretien petit, moyen, grand
	kg par arbre	kg par arbre	kg par arbre
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

Les montants ci-dessus sont valables pour les arbres bénéficiant d'une situation et d'un climat favorables (se référer au § 7.4.2.2 pour la définition de ces facteurs) et qui produiront un rendement maximum durant 10 ans au moins.

Lorsque les conditions liées aux possibilités de production sont seul. satisfaisantes et/ou si la durée totale de production escomptée est inférieure à 10 ans, les valeurs mesurées sont réduites de façon appropriée, resp. les arbres sont estimés à 0 point.

Valeur de rendement des noyers

L'état sanitaire et la grandeur de l'arbre, la qualité des noix et la phase de production ainsi que les conditions climatiques et la situation sont déterminants pour l'estimation des noyers.

Valeur de rendement des arbres proches de l'exploitation	fr. 70.- à fr. 150.-
Valeur de rendement des arbres éloignés de l'exploitation	fr. 40.- à fr. 100.-

7.6 Cultures d'arbustes à petits fruits

7.6.1 Généralités

Les cultures pluriannuelles de baies sur arbrisseaux ligneux font partie des arbustes à petits fruits. Les cultures annuelles ou bisannuelles de fraises ne sont pas comprises dans la valeur de rendement.

Les emplacements dégagés et ensoleillés sont ceux qui conviennent le mieux aux cultures de baies. Les framboises prospèrent également bien dans les zones partiellement ombragées. Les terrains régulièrement exposés au gel printanier ne conviennent pas. La culture de baies n'est rentable qu'aux endroits où poussent les variétés de baies commercialisables, idéalement en cultures de plein champ et sur les terrains protégés du gel. La garantie d'écoulement est une condition primordiale.

Les cultures servant à l'autoapprovisionnement et celles ne dépassant pas une superficie de 200 m^2 ne sont pas estimées. Les cultures de baies à l'essai ou provisoires ne sont pas non plus estimées, ou, le cas échéant, uniquement pour des montants fortement réduits. Les indications suivantes font par conséquent référence aux cultures pluriannuelles de petits fruits en région appropriée et aux plantations d'une certaine importance.

7.6.2 Sol

La valeur du sol n'est pas comprise dans les estimations de valeur. Le sol est estimé sur la base du chapitre 3 et du § 7.3.

7.6.3 Rendements et durées d'exploitation

Entrée dans la phase de pleine production, durée d'exploitation et rendement de diverses cultures de petits fruits

Espèce de petits fruits	Entrée dans la phase de production	Durée de la phase de production	Rendement (pleine production)		
			modéré	bon	très bon
	année	ans	kg / a	kg / a	kg / a
Framboises	1 à 2	8	60	100	140
Mûres	2	10	100	140	180
Groseilles	3	10	90	120	150
Cassis	3	10	60	100	140
Groseilles à maquereau	4	10	70	110	150
Myrtilles	5 à 6	20-25	60	90	120

7.6.4 Valeur de rendement

L'état des cultures est primordial pour la rentabilité économique, et donc pour la valeur de rendement. L'observation de l'état cultural se fait selon les critères suivants:

Catégorie A	cultures de petits fruits en bon état sanitaire, bien entretenues et bénéficiant d'une croissance optimale, premières années en phase de pleine production
Catégorie B	cultures de petits fruits en bon état sanitaire, bien entretenues, en phase de pleine production, avec une tendance de rendement à la baisse
Catégorie C	cultures de petits fruits bien entretenues, en âge de déclin de rendement, ou jeunes cultures de petits fruits présentant des vides, ou montrant des symptômes de maladie
Catégorie D	cultures de petits fruits trop âgées, malades ou mal entretenues, présentant d'importants vides

Le tableau suivant rapporte la valeur de rendement des cultures de petits fruits en phase de pleine production. Les valeurs des catégories A et B ne sont attribuées qu'aux cultures bien, voire très bien entretenues et dont les emplacements bénéficient de conditions climatiques optimales.

Valeur de rendement des cultures de petits fruits (y c. tuteurs avec fils de fer, clôtures, mais sans le sol, ni l'irrigation au goutte à goutte et les protections contre les intempéries)

Espèce de petits fruits	Cat. A	Cat. B	Cat. C	Cat. D
	fr. / a	fr. / a	fr. / a	fr. / a
Framboises estivales	400.-	200.-	100.-	-
Framboises automnales	250.-	125.-	60.-	-
Mûres	300.-	150.-	75.-	-
Groseilles (Cassis inclus)	250.-	125.-	60.-	-
Groseilles à maquereau	350.-	175.-	85.-	-
Myrtilles	250.-	125.-	60.-	-

Déductions
- jusqu'à 30% pour les cultures de petits fruits dont les conditions de production sont insuffisantes (climat, sol, etc.) et/ou avec un potentiel d'écoulement médiocre;
- de fr. 40.- par are pour les cultures nécessitant une clôture mais qui ne sont pas clôturées;
- pour les cultures qui ne sont pas encore en phase de pleine production (jeunes cultures): déduction de 10% (1re année précédant la phase de pleine production) à 20% (2e année précédant la phase de pleine production).

7.7 Bâtiments spécifiques à l'exploitation arboricole

7.7.1 Marche à suivre

Il s'agit des locaux de transformation (locaux de triage) et des locaux d'entreposage, estimés uniquement s'ils sont utilisables.

Les installations mobiles (trieuses, rubans transporteurs, etc. - cf. chapitre 14) sont estimées comme les machines, c'est-à-dire sur la base de leur prix d'achat et de leur amortissement. A l'inverse, les installations fixes (installations de refroidissement, ventilateurs, épurateurs, appareils de mesure du gaz, etc.) font partie des bâtiments.

L'estimation de la valeur locative résulte de l'adéquation des constructions, de l'aménagement et des équipements, mais aussi du potentiel d'écoulement. L'état et l'âge des bâtiments sont pris en considération lors de la détermination du taux de capitalisation.

La détermination du potentiel d'écoulement est basée sur les normes du § 7.2.

7.7.2 Locaux de triage

Les valeurs sont définies en francs par m^2 de surface utilisable. Les bâtiments utilisés temporairement en tant que locaux de triage sont estimés comme les remises. La hauteur utile est un facteur décisif pour l'appréciation de la construction.

Estimation des constructions, des aménagements et des équipements

très adéquat:	accès aisé et carrossable pour chariots élévateurs (ou transpalettes, pour autant qu'une rampe de chargement soit disponible), isolation, chauffage et luminosité adéquats, fonctionnalité adaptée à l'espace, hauteur utile d'au moins 4.0 m, sol suffisamment résistant aux charges, capacités des bâtiments adaptées aux caractéristiques de l'exploitation
adéquat:	caractéristiques moyennes, correspondant à l'état intermédiaire entre très adéquat et inadéquat, hauteur utile d'au moins 2.5 m
peu adéquat:	accès malaisé aux bâtiments, manutention manuelle des produits ou à l'aide d'un tapis roulant, isolation, chauffage et luminosité insuffisants, fonctionnalité irrationnelle de l'espace, hauteur utile inférieure à 2.5 m, bâtiments ne répondant pas aux exigences de l'exploitation

Valeur locative des locaux de triage

Potentiel d'écoulement (7.2)	Constructions, aménagements et équipements		
	peu adéquats	adéquats	très adéquats
	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
bon	9	12	17
moyen	8	11	15
mauvais	7	10	14

7.7.3 Entrepôts

Les locaux d'entreposage sont divisés en trois groupes: les entrepôts non climatisés; les entrepôts frigorifiques conventionnels; et les entrepôts frigorifiques à atmosphère contrôlée (AC) et à ULO (ultra low oxygen). Les valeurs locatives sont définies en francs par m^3 de volume utilisable. En moyenne cinq m^3 sont nécessaires pour entreposer une tonne de marchandise. Lors de l'appréciation de l'adéquation des entrepôts, il faut en particulier observer la concordance entre leur taille et les caractéristiques de l'exploitation. Les entrepôts ne doivent pas être trop grands, car ils doivent être remplis en dix jours et rester fermés par la suite. Les entrepôts frigorifiques de plus de 400 m^3 situés dans le même bâtiment sont estimés sur la base des normes inférieures de leur groupe. La puissance des groupes frigorifiques est primordiale, afin que la chaleur dégagée par les produits lors de leur stockage soit rapidement éliminée.

Estimation des constructions, des aménagements et des équipements

très adéquat:	accès aisé pour les chariots élévateurs, bonne fonctionnalité et degré d'utilisation favorable du local, très bonne isolation, capacité réfrigérante élevée, refroidissement possible jusqu'à 0°C, possibilité d'humidification suffisante de l'air (jusqu'à 95% d'humidité relative), volume adapté aux caractéristiques de l'exploitation
adéquat:	accès possible pour les élévateurs (transpalettes), accès aux sous-sols par ascenseurs ou par d'autres engins d'élévation, possibilité moyenne d'utilisation des volumes, isolation satisfaisante, puissance réfrigérante et possibilité d'humidification satisfaisantes
peu adéquat:	accès malaisé, non carrossable pour les transpalettes, transport manuel des marchandises ou à l'aide d'un diable, mauvaise possibilité d'utilisation des volumes, isolation insuffisante, capacité réfrigérante insuffisante, humidification inexistante ou insuffisante de l'air, mauvaise exploitation des capacités disponibles

Entrepôt non climatisé = entrepôt refroidi naturellement

Il s'agit de caves dont le plafond et les murs sont isolés. L'air froid extérieur entre par un canal d'aération et l'air plus chaud sort par une ouverture d'évacuation. La circulation de l'air peut aussi être réglée par un ventilateur automatique avec thermostat et clapet de fermeture contre le gel.

Valeur locative des entrepôts non climatisés

Potentiel d'écoulement (7.2)	Constructions, aménagements et équipements		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
	fr. / m^3	fr. / m^3	fr. / m^3
bon	6	8	10
moyen	5	7	9
mauvais	5	6	8

Entrepôt conventionnel = entrepôt refroidi normalement

Il s'agit de locaux totalement isolés. L'air frais est amené par un groupe frigorifique et la circulation de l'air est assurée par un ventilateur. Les entrepôts, selon le type, doivent avoir une température entre 0 et 4°C et un degré d'humidité de l'air entre 90 et 93%.

Valeur locatif des entrepôts frigorifiques conventionnels

Potentiel d'écoulement (7.2)	Constructions, aménagements et équipements		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
	fr. / m^3	fr. / m^3	fr. / m^3
bon	10	15	20
moyen	9	14	18
mauvais	8	13	16

Entrepôt frigorifique AC et ULO

Il s'agit des entrepôts frigorifiques aménagés par les installations suivantes:

- enveloppe intérieure en métal ou en matière synthétique, empêchant tout échange gazeux;
- installations pour la régulation et le contrôle du CO_2 et de l'oxygène.

Valeur locative des entrepôts frigorifiques AC et ULO

Potentiel d'écoulement (7.2)	Constructions, aménagements et équipements		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
	fr. / m^3	fr. / m^3	fr. / m^3
bon	13	19	25
moyen	12	17	23
mauvais	11	15	21

Calcul des valeurs de rendement

Les estimations de la valeur locative mentionnées ci-dessus sont capitalisées selon les normes du chapitre 12.

Si les installations (groupe frigorifique, ventilateur, etc.) ont plus de cinq ans, l'appréciation des constructions se situe au minimum à la classe inférieure (p. ex. « moyen » à « mauvais »); lorsque les installations ont plus de dix ans, l'appréciation est diminuée de deux classes.

8 Exploitations horticoles

8.1 Généralités

Lorsque les estimateurs décident du mode d'évaluation de l'entreprise (exploitation agricole ou artisanale), ils doivent être conscients de la responsabilité de leur estimation pour l'avenir de l'exploitation.

Les principes généraux de l'estimation de la valeur de rendement agricole décrits au chapitre 1 doivent être appliqués.

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

L'estimation de la valeur du sol se fait conformément au chapitre 3. Cela vaut aussi en particulier pour les surfaces nues servant au dépôt de containers, pour les surfaces d'entreprises horticoles et pour les pépinières, indépendamment du fait qu'elles soient couvertes de plantes ou non. Les terres en plein air jusqu'à 5'000 m^2 environ peuvent aussi faire l'objet d'une méthode d'estimation simplifiée (cf. § 8.5.2). Les surfaces construites et les surfaces revêtues en dur ne sont pas considérées comme surfaces agricoles utiles. Ces surfaces doivent être exclues de l'estimation; elles sont comprises dans la valeur de rendement des bâtiments, resp. des revêtements en dur.

Les installations mécaniques fixes sont assimilées aux bâtiments et sont considérés comme faisant partie intégrale des parcelles. Elles sont par conséquent comprises dans la valeur de rendement des parcelles correspondantes. Lorsque les normes de la valeur locative de certaines constructions ou installations ne sont pas disponibles, les normes à suivre sont celles du § 1.3.2.

Les installations mobiles et les plantes destinées à la vente sont considérées comme éléments de l'inventaire.

8.2 Champ d'application

Depuis le 1er janvier 1994, les pépinières et les exploitations horticoles sont régies par la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR). Cela signifie entre autres aussi que ces exploitations sont administrativement traitées de la même manière que les exploitations agricoles traditionnelles. Les réglementations relatives aux prétentions d'attribution, au droit de préemption et à la limite de la charge maximale d'endettement s'appliquent dans ces cas.

Les exploitations maraîchères, arboricoles, de baies et les exploitations mixtes avec une production horticole inférieure à 50% sont estimées selon les normes des chapitres correspondants. Une place en logement normalement nécessaire, estimée dans la valeur de rendement agricole, doit aussi être attribuée à ces exploitations.

Pour les habitations d'exploitations horticoles dont la production est supérieure à 50%, il faut capitaliser le loyer réalisable à long terme.

Les deux paragraphes suivants sont rédigés à titre informatif. Dans les cas douteux, une décision doit être sollicitée de la part des autorités compétentes.

Zones horticoles

Les zones horticoles sont décrites différemment selon les cantons. Ces indications n'ont toutefois pas la faculté de déterminer si tel objet doit être estimé sur la base des normes agricoles ou non. Ces zones peuvent servir à plusieurs fins; elles peuvent également avoir plusieurs validités juridiques.

1. ***Zones horticoles superposées à la zone agricole.*** Dans ce cas, l'objectif poursuivi consiste principalement à éviter que les serres et autres constructions nécessaires à l'exploitation puissent être établies sur la totalité de l'aire communale. Ceci représente une restriction pour l'exploitation horticole. Du point de vue de l'aménagement du territoire, ce type de zones peut être estimé en totalité selon la valeur de rendement agricole.

2. ***Zones horticoles définies en tant que zones à bâtir spéciales pour serres et constructions similaires, sur lesquelles seules les constructions destinées à la production horticole sont autorisées.*** Lorsque l'usage de la zone à bâtir est effectivement restreint aux bâtiments destinés à la production horticole, ces derniers sont classés en tant qu'immeubles agricoles. Ce type de zone à bâtir est plutôt rare.

3. ***Zones horticoles superposées à la zone à bâtir.*** La conception de ce type de zones résulte surtout du droit de voisinage. D'autres bâtiments, principalement industriels et artisanaux, des entrepôts ainsi que des habitations sont toutefois également autorisés sur ce type de parcelles. Ces zones préservent le producteur horticole uniquement en limitant les contraintes massives du droit de la construction et du droit du voisinage. Les biens-fonds ne sont cependant pas régis par la LDFR.

Problématique de la zone à bâtir

Exploitations horticoles intégralement situées en zone à bâtir

Les entreprises dont la superficie est intégralement située en zone à bâtir ne sont pas évaluées selon les normes de ce guide d'estimation. Cela vaut pour tous les éléments de l'exploitation (bâtiments, terrains, équipements, etc.).

Exploitations horticoles partiellement situées en zone à bâtir

Lorsque la superficie des exploitations agricoles se situe majoritairement hors de la zone à bâtir, elles sont estimées selon la valeur de rendement agricole. L'estimation distincte du terrain à bâtir sans bâtiments nécessaires à l'exploitation est possible.

Dans les cas où seuls les bâtiments sont situés en zone à bâtir, les surfaces de production se trouvant en zone agricole, toute l'unité est estimée du point de vue de la production agricole (ceci est souvent le cas pour les pépinières). Cette procédure correspond à l'estimation et à la pratique juridique des exploitations agricoles «normales» (art. 2, al. 2 LDFR).

Les bâtiments nécessaires à l'exploitation, situés en zone à bâtir, peuvent être estimés du point de vue de la production agricole à condition que la disproportion entre la valeur des bâtiments et le prix du terrain ne soit pas flagrante. Une disproportion existe lorsque la valeur du terrain est substantiellement plus élevée que la valeur des bâtiments qu'il supporte; autrement dit, lorsque la vente d'une partie du bien-fonds permet d'ériger des installations de remplacement plus adaptées hors de la zone à bâtir. Ce principe peut être envisagé sans restriction seulement dans le cas où un permis de construire pour une installation de remplacement hors de la zone à bâtir est disponible.

Cas spéciaux

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

Lorsque des immeubles particuliers d'une entreprise telle que définie par la LDFR se situent en zone à bâtir avec des bâtiments qui ne sont pas nécessaires à cette exploitation, ils ne sont pas évalués du point de vue agricole. En cas d'immeubles mixtes, une distinction est établie.

8.2.1 Définition de base de "l'horticulture productive"

Horticulture productive:

Sont considérées comme exploitations horticoles productives, les exploitations dont le revenu tiré de la production, ou la prestation en travail ainsi que la transformation et la commercialisation de leur propre production dépasse 50%.

La propre production est définie comme suit:

Plantes en pot et fleurs coupées

Par propre production il faut comprendre les plantes cultivées au sein de l'exploitation durant une période minimale de quatre semaines et d'au minimum la moitié de la durée de culture des boutures, bulbes ou jeunes pousses. Les plantes gardées moins longtemps dans l'exploitation sont considérées comme marchandises.

Pépinières

Les cultures élevées dans l'exploitation (production en plein air), resp. empotées (production en containers ou en arbustes) sont considérées comme propre production.

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

Exemples d'exploitations horticoles productives

Les exploitations horticoles sont en particulier celles où les plantes sont *multipliées de manière générative ou végétative*, ou *plantées et cultivées*:

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

A condition que:

1. > 50 % du revenu soit tiré de la production ou
   > 50 % de la prestation en travail soit destinée à la production, à la transformation et à la commercialisation de leurs propres produits;
2. la surface de l'exploitation se situe majoritairement hors d'une zone à bâtir.

Exemples d'entreprises horticoles non productives

Il s'agit des entreprises de transformation, de commercialisation et de prestation de services sans propre production telles que:

- magasins de fleurs / entreprise de vente finale
- centres de jardinage
- entreprises de jardinage et paysagistes
- bourses de fleurs et de plantes
- entreprises d'entreposage et de vente directe de plantes
- parts non productives des entreprises:
  - jardinage de cimetières
  - jardinage urbain et communal
  - jardinage de pensions et d'hôtels

8.3 Potentiel d'écoulement et accessibilité interne de l'exploitation

La différenciation de l'accessibilité est prise en considération pour l'estimation de chaque élément de l'exploitation: estimation des serres, des bâtiments, etc., y compris des équipements additionnels, des installations fixes et des revêtements du sol en dur, à l'exclusion des habitations et du terrain.

Le potentiel d'écoulement et l'accessibilité interne de l'exploitation sont appréciés en fonction des possibilités de vente et selon l'infrastructure de l'exploitation.

bon:	perception univoque de l'infrastructure de l'exploitation, bonne accessibilité, places de parc suffisantes, structure d'exploitation rationnelle, très bonnes conditions d'écoulement– si possible assurées, installations bien entretenues, concept architectural clair, emplacement topographique favorable, bien-fonds regroupé	+10%
mauvais:	concept architectural du bâti et de l'exploitation inexistant, infrastructure insuffisante, places de parc mal accessibles ou manquantes, structure d'exploitation peu rationnelle, conditions d'écoulement inadéquates, installations mal entretenues, emplacement en pente	-10%

L'estimation de l'accessibilité des bâtiments d'habitation n'est pas nécessaire. Elle résulte directement de la valeur des loyers. Des suppléments, resp. des déductions concernant l'accessibilité ne sont pas nécessaires non plus.

8.4 Bâtiments d'habitations

L'estimation de la surface habitable totale des exploitations horticoles est effectuée selon les mêmes principes que celle de la surface habitable supérieure à la place normalement nécessaire d'autres exploitations agricoles (cf. § 4.7).

Le loyer réalisable à long terme est capitalisé pour l'estimation des surfaces habitables supérieures à la place normalement nécessaire. L'ordre de grandeur du taux de capitalisation est déterminé sur la base du taux moyen de l'intérêt des hypothèques de logement de premier rang durant les cinq années antérieures et sur la base des charges d'exploitation (dépenses courantes, entretien, amortissement, risque sur le loyer et l'administration).

Afin de tenir compte des coûts d'exploitation, le taux de capitalisation est en principe augmenté de un à trois pourcent par rapport au taux d'intérêt hypothécaire. La limite inférieure s'applique aux bâtiments récents en matériaux massifs; la limite supérieure s'applique aux bâtiments anciens en matériaux légers.

Les charges annexes au loyer (chauffage, production d'eau chaude, nettoyage des escaliers) ne sont pas prises en considération pour l'estimation.

En cas d'usage personnel par le propriétaire, le loyer réalisable est estimé selon les conditions prévalant localement. Les caractéristiques de la valeur locative en vigueur dans la localité sont disponibles auprès de l'administration communale.

Concernant les appartements loués, le loyer effectif sert de base prioritaire à l'estimation du loyer réalisable. Les loyers surfaits doivent être réduits au niveau usuel local. Les loyers réduits pour des motifs personnels doivent être augmentés en conséquence.

Les pièces habitables aménagées de l'habitation doivent être estimées dans tous les cas en tant que telles. Les pièces non habitables sont considérées comme entrepôts

8.5 Terre en plein air

8.5.1 Marche à suivre usuelle

Les normes pour l'estimation du sol (chapitre 3) et des cultures maraîchères en plein champ (§ 6.3) sont appliquées ici. La valeur du sol recouvert par un revêtement en dur, par des serres ou par d'autres constructions est comprise dans la valeur des bâtiments et ne doit pas être estimée en sus en tant que terre en plein air.

8.5.2 Méthode simplifiée pour les superficies réduites en plein air

Une méthode simplifiée peut être appliquée pour les exploitations dont la surface cultivée en plein champ est réduite (au total moins de 50 ares environ). Les conditions climatiques, les critères généraux et la qualité du sol sont estimés dans ce cas.

Climat

La répartition suivante est généralement applicable (zones A1, B1 et C1 avec irrigation):

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

Les régions à fort risque de grêle, selon la carte de grêle, et les emplacements en bassins froids sont classés dans la catégorie inférieure (un terrain dans le groupe des zones climatiques A1 à A6 comportant des risques élevés de grêle serait ainsi classé dans le groupe des zones climatiques B1 à B6).

Critères généraux et qualité du sol

Selon les cas, les caractéristiques significatives suivantes doivent être prises en considération et pondérées en conséquence:
pente, accès, forme et grandeur des parcelles, accessibilité interne de l'exploitation, possibilités d'irrigation, aptitudes culturales, morcellement/regroupement, nuisances (p. ex. risque de pollution, ombrage, etc.) et servitude.

La qualité du sol est déterminée sur la base des critères suivants:

Les conditions les meilleures nécessitent des sols moyennement lourds, profonds et de type sablonneux à limoneux. Les sols désavantageux sont entre autres les sols marécageux et les sols comportant une part importante d'argile ou de sable, peu profonds, caillouteux, gorgés d'eau et épuisés.

Coefficients des valeurs de rendement pour les petites surfaces cultivées en plein champ (méthode simplifiée)

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

8.6 Serres

L'unité d'estimation est la surface totale recouverte de serres (dimensions externes), à l'exclusion de celle utilisée pour les installations de chauffage, les citernes à mazout et les bassins d'eau.

Le terrain occupé par les bâtiments et les installations (emprise au sol des serres, surfaces d'accès et de dépôt, dégagement normal dans la mesure où il n'est pas pris en considération pour l'exploitation des terres en plein air) fait partie des installations de serre. Il est compris dans les normes de la valeur locative et n'est par conséquent pas estimé en sus.

8.6.1 Serres (équipement de base avec couverture vitrée simple)

Les autres types de couverture et d'équipement sont estimés au § 8.7.

Mode de construction et aménagement

	Très adéquat	Peu adéquat
Construction	Portée libre, stable, inclinaison minimale du toit de 20°, ne dépassant pas 25°, pas d'égouttement, résiste à la pression de la neige, bonne luminosité, peu d'éléments (piliers porteurs, tuyaux de chauffage, crémaillères) entravant l'activité	Portée non libre, instable ou partie de construction en bois, inclinaison du toit inférieure à 20°, peu étanche, ne résiste pas à la pression de la neige, luminosité insuffisante, éléments (piliers porteurs, tuyaux de chauffage, crémaillères) entravant l'activité
Fondations, ancrage	Fondations en béton, ponctuelles très solides ou bon ancrage au sol	Fondations faibles, insuffisantes, ou mauvais ancrage au sol
Largeur des serres	Minimum 11 m	Inférieure à 5 m
Couverture	Presque sans mastic, facilement remplaçable, résiste à la tempête	Mastic difficile à enlever, remplacement nécessitant des efforts importants, ne résiste pas à la tempête
Portes	Entrée de plein pied avec des engins usuels de transport et avec des machines (chariots à étages, chariots, motoculteurs)	Hauteur et largeur insuffisantes, accès surélevé inaccessible aux engins usuels de transport et aux machines
Accès	Carrossable sans restriction, revêtement en asphalte, en béton, en dalles sans pavés autobloquants, déclivité inférieure à 3%	Chemins en gravier ou en terre, déclivité supérieure à 5%, difficilement carrossable, sans bordures déterminant les carreaux et les bâches

Climatisation	Climatisation automatique pilotée en fonction du vent, de la lumière et de la température, au moins 15% de la surface ventilable ou usage de ventilateurs fixes ou de refroidisseurs à eau, régulation de l'humidité relative de l'air	Moins de 10% de surface ventilable ou mauvaise ventilation
Aménage-ment adéquat	Caractéristiques moyennes, correspondant à l'état intermédiaire entre aménagement très adéquat et aménagement peu adéquat	

Valeurs locatives	**Equipements de base en métal, largeur des serres**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
Surface			
m^2	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
jusqu'à 200	3.7	9.3	14.8
201 - 500	3.0	7.5	12.0
plus de 500	2.6	6.4	10.2
Durée total d'utilisation (années)		25 - 30	
Coûts d'entretien		importants	

8.6.2 Serres avec couverture synthétique et fondations

	Très adéquat	Inadéquat
Construction	Portée libre, stable, bonne luminosité, peu d'éléments (piliers porteurs, tuyaux de chauffage, crémaillères) entravant l'activité	Portée non libre, instable ou partie de construction en bois, inclinaison du toit inférieure à 15°, peu étanche, ne résiste pas à la pression de la neige, luminosité insuffisante, éléments (piliers porteurs, tuyaux de chauffage, crémaillères) entravant l'activité
Fondations, ancrage	Fondations en béton, ponctuelles très solides ou bon ancrage au sol	Fondations faibles, insuffisantes, ou mauvais ancrage au sol
Largeur des serres	Minimum 10 m	Inférieure à 5 m
Couverture	Facilement remplaçable, résiste à la tempête, feuilles doubles, parois frontales et latérales isolées	Remplacement nécessitant des efforts importants, ne résiste pas à la tempête
Portes	Entrée de plein pied avec des engins usuels de transport et avec des machines (chariots à étages, chariots, motoculteurs)	Hauteur et largeur insuffisantes, entrée surélevée, inaccessibles aux engins usuels de transport et aux machines
Accès	Carrossable sans restriction, revêtement en asphalte, en béton, en dalles sans pavés autobloquants, déclivité inférieure à 3%	Chemins en gravier ou en terre, déclivité supérieure à 5%, difficilement carrossable, sans bordure de plates-bandes ou de tables
Climatisation	Climatisation automatique pilotées en fonction du vent, de la lumière et de la température, au moins 15% de la surface ventilable ou usage de ventilateurs fixes ou de refroidisseurs à eau , régulation de l'humidité relative de l'air	Moins de 10% de surface ventilable ou mauvaise ventilation
Aménage-ment adéquat	Caractéristiques moyennes, correspondant à l'état intermédiaire entre aménagement très adéquat et aménagement peu adéquat (p. ex. feuilles simples)	

Valeurs locatives	**Serres avec couverture synthétique et fondations**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
Surface			
m^2	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
jusqu'à 200	2.8	7.1	11.4
201 - 500	2.1	5.2	8.3
plus de 500	1.7	4.3	6.9
Durée totale d'utilisation (années)		10 - 15	
Coûts d'entretien		importants	

8.7 Equipements complémentaires de serres

8.7.1 Couvertures isolantes

Vitrage « Hortiplus »

très adéquat: extérieur totalement recouvert de vitrage « Hortiplus »

adéquat: couverture ou parois latérales ou frontales recouvertes avec le vitrage « Hortiplus »

peu adéquat: quelques plaques de vitrage « Hortiplus »

Valeurs locatives	**Recouvrement en vitrage "hortiplus", valeur ajoutée à la surface**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
Surface			
m^2	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
jusqu'à 200	0.3	0.8	1.3
201 - 500	0.3	0.7	1.1
plus de 500	0.3	0.7	1.1
Durée totale d'utilisation (années)		25 - 30	
Coûts d'entretien		importants	

Vitrage isolant, parois doubles plastiques

très adéquat: isolation de toute la serre

adéquat: isolation de la couverture ou des parois latérales

peu adéquat: isolation de quelques parties seulement

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

Valeurs locatives	**Vitrage isolant et acrylique de 16 mm, valeur ajoutée à la surface**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
Surface			
m^2	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
jusqu'à 200	1.0	2.4	3.8
201 - 500	0.5	2	3.3
plus de 500	0.3	2	3.2
Durée totale d'utilisation (années)		25 - 30	
Coûts d'entretien		importants	

8.7.2 Ventilation automatique

très adéquat: très bonne installation de ventilation, p. ex. ventilation faîtière et latérale

adéquat: bonnes installation de ventilation, p. ex. soit ventilation faîtière, soit ventilation latérale

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

Valeurs locatives	**Ventilation faîtière et latérale, moteurs, commande électrique**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
Surface			
m^2	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
jusqu'à 200	1.2	3.1	4.9
201 - 500	0.5	1.3	2.1
plus de 500	0.3	0.7	1.1
Durée totale d'utilisation (années)		15 - 20	
Coûts d'entretien		importants	

8.7.3 Voies d'accès en dur

très adéquat: carrossable sans restriction, revêtement en asphalte, en béton, en dalles sans pavés autobloquants, déclivité inférieure à 3%.

adéquat: chemins étroits ou en partie défectueux

peu adéquat: chemins non carrossables

Valeurs locatives	**Chemins en dur, en béton, en dalles sans pavés autoboquants, jusqu'à 35% de la surface**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
Surface			
m^2	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
jusqu'à 200	0.5	1.2	2.0
201 - 500	0.4	1.1	1.7
plus de 500	0.4	1.0	1.7
Durée totale d'utilisation (années)		25 - 30	
Coûts d'entretien		faibles	

Lorsque tous les chemins sont en dur, les normes doivent être doublées.

8.7.4 Tables de serre

très adéquat: en acier, réglable en hauteur, roulantes ou mobiles d'une largeur jusqu'à 2.25 m, surface plane de dépôt, aisément accessible, système par marrées ou de ruissellement

adéquat: tables fixes, irrigation automatique possible

peu adéquat: en bois, surface plane de dépôt inexistante, difficilement accessible, largeur supérieure à 2.3 m

Valeurs locatives	**Tables de serre**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
Surface			
m^2	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
jusqu'à 200	0.9	2.1	3.4
201 - 500	0.6	1.6	2.5
plus de 500	0.5	1.3	2.1
Durée totale d'utilisation (années)		25 - 30	
Coûts d'entretien		importants	

8.7.5 Irrigation

très adéquat: irrigation automatique avec possibilité de fumure, récupération et recyclage d'eau

adéquat: irrigation semi-automatique, irrigation par buse, irrigation en natte

peu adéquat: possibilités d'irrigation insuffisantes, pas de recyclage, activité exclusivement manuelle

Valeurs locatives	**Irrigation des tables et des plates-bandes**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
Surface			
m^2	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
jusqu'à 200	0.4	1.1	1.7
201 - 500	0.4	0.9	1.4
plus de 500	0.3	0.6	1.0
Durée totale d'utilisation (années)		15-20	
Coûts d'entretien		importants	

8.7.6 Systèmes de brumisation

très adéquat: commande automatique de l'humidité relative de l'air, peu sujet aux pannes et nuisances sonores minimes, haute efficacité phytologique

adéquat: commande semi-automatique de l'humidification relative de l'air, moins d'effets phytologiques

peu adéquat: activité manuelle, pas de réglage de l'humidité de l'air, nuisances sonores importantes

Valeurs locatives	**Système de brumisation par compresseur ou "Airmover"**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
Surface			
m^2	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
jusqu'à 200	0.9	2.2	3.5
201 - 500	0.7	1.7	2.7
plus de 500	0.6	1.4	2.2
Durée totale d'utilisation (années)		10	
Coûts d'entretien		importants	

8.7.7 Centrales de chauffage

très adéquat: capacité calorifique suffisante, bien réglable, remplit les directives de l'ordonnance sur la protection de l'air (OPair), aménageable, accès aisé, perte de chaleur inférieure à 8%, sécurité d'utilisation élevée

adéquat: remplit partiellement les directives de l'OPair, capacité calorifique à peine suffisante, accès malaisé, perte de chaleur entre 9-15%, sécurité d'utilisation satisfaisante

peu adéquat: capacité calorifique insuffisante, ne répond pas aux exigences de l'OPair, difficilement renouvelable, chaudière et brûleur anciens et perte de chaleur de la chaudière supérieure à 15%

Valeurs locatives	**Centrale de chauffage, brûleur; chaudière, commande; sans le local (part pour chaque serre)**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
Surface			
m^2	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
jusqu'à 200	3.0	7.5	11.9
201 - 500	1.6	4.1	6.5
plus de 500	0.9	2.3	3.7
Durée totale d'utilisation (années)		20	
Coûts d'entretien		importants	

8.7.8 Chauffage à eau chaude

Chauffage des locaux, à l'exclusion du chauffage de végétation par échangeur de chaleur

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

Valeurs locatives	**Chauffage à eau chaude**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
Surface			
m^2	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
jusqu'à 200	1.7	4.3	7.0
201 - 500	1.0	2.5	4.1
plus de 500	0.8	2.0	3.3
Durée totale d'utilisation (années)		25 - 30	
Coûts d'entretien		importants	

Chauffage de végétation par échangeur de chaleur

très adéquat:	réglage automatique des températures, capacité calorifique suffisante, cultures légèrement entravées, aisément déplaçable
adéquat:	réglage semi-automatique des températures, cultures légèrement entravées, utilisation nécessitant un effort important
peu adéquat:	réglage manuel uniquement, capacité calorifique insuffisante, installation nécessitant un effort important lors du changement de culture

Valeurs locatives	**Chauffage de végétation**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
Surface			
m^2	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
jusqu'à 200	1.1	2.8	4.5
201 - 500	0.8	2.0	3.2
plus de 500	0.7	1.7	2.7
Durée totale d'utilisation (années)		10	
Coûts d'entretien		importants	

8.7.9 Chauffage à air chaud

très adéquat: capacité calorifique suffisante, bien réglable, adapté à l'OPair, entravant peu le travail, nuisances sonores minimes, équipé avec des tuyaux « Spiro »

adéquat: capacité calorifique à peine suffisante, adéquation suffisante à l'OPair, entravant le travail, répartition de l'air par tuyaux synthétiques

peu adéquat: capacité calorifique insuffisante, chaudière et brûleur ancien ne satisfaisant pas à l'OPair, mauvaise répartition de l'air sans tuyaux, activité fortement entravée, nuisances sonores importantes

Valeurs locatives	**Chauffage à air chaud, four avec brûleur écologique et tuyaux "Spiro"**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
Surface			
m^2	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
jusqu'à 200	1.5	3.7	6.0
201 - 500	1.2	3.0	4.8
plus de 500	1.1	2.7	4.3
Durée totale d'utilisation (années)		10 - 15	
Coûts d'entretien		importants	

8.7.10 Ombrages et écrans thermiques

très adéquat: stables, installation d'ombrage par doubles parois plastiques résistantes aux UV, montage économe en énergie, indice d'ombrage suffisant, écran thermique en cas de forte chaleur, ignifuge

adéquat: stables, satisfaisant du point de vue de l'économie d'énergie, installation éventuellement horizontale

peu adéquat: installations anciennes, peu économes en énergie, indice d'ombrage insuffisant, pas d'écran thermique en cas de forte chaleur, fonctionnement manuel, réflecteurs non automatisés

Valeurs locatives	**Distributions interne de l'ombre, écrans thermiques**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
Surface			
m^2	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
jusqu'à 200	1.4	3.6	5.8
201 - 500	0.7	1.9	3.0
plus de 500	0.6	1.4	2.3
Durée totale d'utilisation (années)		10 - 15	
Coûts d'entretien		importants	

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

8.7.11 Installations d'assombrissement

très adéquat: réglage automatique, bonne adéquation phytosociologique, résistante aux déchirures

adéquat: réglage semi-automatique, matériel résistant aux déchirures

peu adéquat: fonctionnement manuel, feuilles synthétiques, matériel vulnérable aux déchirures, suspensions sujettes à perturbation

Valeurs locatives	**Assombrissement par toile, suspension et commande**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
Surface			
m^2	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
jusqu'à 200	2.4	6.1	9.8
201 - 500	1.4	3.6	5.8
plus de 500	1.1	2.7	4.3
Durée totale d'utilisation (années)		5 - 10	
Coûts d'entretien		importants	

8.8 Installations fixes

8.8.1 Plateaux suspendus

très adéquat: cuves fixes en tôle ou en matériau synthétique, non courbées, possibilité d'arrosage automatique, suspension portable, entravant peu l'activité

adéquat: cuves fixes en tôle ou en matériau synthétique, non courbées, pas de possibilité d'arrosage automatique

peu adéquat: lattes en bois avec crochets en fer, courbées, entravant l'activité, forte absorption de lumière

Valeurs locatives	**Plateaux suspendus**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
	fr. / mètre courant	fr. / mètre courant	fr. / mètre courant
	0.3	0.8	1.3
Durée totale d'utilisation (années)		25 - 30	
Coûts d'entretien		faibles	

8.8.2 Eclairages d'assimilation

très adéquat: armatures fixes, capacité d'éclairage suffisante, bien réglable, installation fixes et à bonne hauteur

adéquat: armatures non fixées, capacité d'éclairage à peine suffisante

peu adéquat: capacité d'éclairage trop faible, armatures inadaptées aux besoins phytosociologiques

Valeurs locatives	**Eclairage d'assimilation, sans instal. électrique ni tableau**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
	fr. / pièce	fr. / pièce	fr. / pièce
	9.0	22.4	35.8
Durée totale d'utilisation (années)		10-15	
Coûts d'entretien		moyens	

Les éclairages fixes de serres sont considérés comme éléments de l'équipement de construction. Les installations d'éclairage mobiles sont considérées comme éléments de l'inventaire.

8.8.3 Stations de fumure

très adéquat: réglage automatique du doseur de fumure, installation de recyclage, installations automatiques et autonettoyantes de filtrage

adéquat: réglage semi-automatique, recyclage compliqué, nettoyage manuel des installations de filtrage

peu adéquat: réglage manuel, installation de récupération non recyclable, sensible aux perturbations

Valeurs locatives	**Station de fumure centrale, commande automatique**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
	fr. / installation	fr. / installation	fr. / installation
	660	1'650	2'640
Durée totale d'utilisation (années)	10		
Coûts d'entretien	importants		

8.8.4 Instruments de réglage spéciaux

Scanner pour CO_2

très adéquat: réglage totalement automatique de l'émission de CO_2 dans plus de 4 serres, bon fonctionnement des installations, centre de service disponible sans délai

adéquat: réglage totalement automatique de l'émission de CO_2 jusqu'à 3 serres, bon fonctionnement des installations, centre de service disponible

peu adéquat: réglage manuel des installations, pas de possibilité de mesurer précisément l'émission de CO_2

Valeurs locatives	**Scanner de réglage du CO_2, montage inclus**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
	fr. / instrument	fr. / instrument	fr. / instrument
	176	440	704
Durée totale d'utilisation (années)	10		
Coûts d'entretien	importants		

Régulation du climat par ordinateur, installation et logiciels inclus

très adéquat:	régulation totalement automatique des valeurs climatiques dans la serre, pilotage central ou par unité, de fabrication commerciale courante, centre de service disponible sans délai, bonne station météorologique
adéquat:	régulation totalement automatique des valeurs climatiques dans la serre, partiellement installée dans l'exploitation, installation utile, centre de service disponible
peu adéquat:	installation sous dimensionnée, centre de service difficilement atteignable, station météorologique insuffisante

Valeurs locatives	**Valeur supplémentaire pour la régulation climatique informatisée, logiciels inclus**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
	fr. / installation 550	fr. / installation 1'375	fr. / installation 2'200
Durée totale d'utilisation (années)		10	
Coûts d'entretien		importants	

Station météorologique

très adéquat:	équipée de tous les instruments pour la régulation climatique informatisée
adéquat:	équipée des instruments nécessaire servant à une régulation analogue
peu adéquat:	instruments insuffisants, p. ex. mesure du vent inexistante

Valeurs locatives	**Station météorologique**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
	fr. / installation 52	fr. / installation 129	fr. / installation 206
Durée totale d'utilisation (années)		15	
Coûts d'entretien		importants	

8.8.5 Systèmes d’alarme

très adéquat: installation très bien aménagée, alarme téléphonique, alarme en boucle, exempte de dérangement, pourvue de signaux acoustiques et lumineux, avec autocontrôle

adéquat: installation bien aménagée, seul. une station d’alarme téléphonique, pourvue de signaux acoustiques et lumineux, avec autocontrôle

peu adéquat: seul. signal acoustique et lumineux, pas d’alarme téléphonique, pas d'autocontrôle

Valeurs locatives	**Systèmes d'alarme**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
	fr. / installation 132	fr. / installation 330	fr. / installation 528
Durée totale d'utilisation (années)		15	
Coûts d'entretien		importants	

8.8.6 Groupe électrogène de secours 380 V (installation fixe)

très adéquat: mise en marche indépendante en cas de panne de courant, avec autocontrôle, capacité suffisante pour toutes les fonctions

adéquat: mise en marche indépendante en cas de panne de courant, contrôle automatique, capacité suffisante pour les fonctions principales, avec autocontrôle

peu adéquat: pas de mise en marche indépendante, capacité insuffisante, pas d'autocontrôle

Valeurs locatives	**Groupe électrogène de secours**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
	fr. / installation 361	fr. / installation 903	fr. / installation 1'444
Durée totale d'utilisation (années)		15	
Coûts d'entretien		moyens	

8.8.7 Stations de pompage

très adéquat: totalement automatique et équipée d'un filtre autonettoyant, capacité suffisante avec réserve (2 pompes), fonctionnant sans perturbation

adéquat: totalement automatique et équipée d'un filtre autonettoyant, capacité suffisante sans réserve (seul. 1 pompe)

peu adéquat: fonctionnement manuel, installations anciennes, capacité insuffisante, perturbation occasionnelle

Valeurs locatives	**Stations de pompage**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
	fr. / pompe	fr. / pompe	fr. / pompe
	109	273	436
Durée totale d'utilisation (années)		15 - 20	
Coûts d'entretien		moyens	

8.8.8 Installations de transport

Système de transport pour tables mobiles et containers

très adéquat: aménagement solide, nécessitant peu de réparations, adapté au transport automatisé

adéquat: aménagement solide, nécessitant peu de réparations, mal adapté au transport automatisé

peu adéquat: aménagements partiels du système, pas de possibilité de transport automatisé, sujet aux perturbations

Valeurs locatives	**Système de transport, piste de roulement pour tables mobiles**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
	fr. / mètre courant	fr. / mètre courant	fr. / mètre courant
	5.6	13.9	22.2
Durée totale d'utilisation (années)		10 - 15	
Coûts d'entretien		importants	

Les tapis roulants mobiles sont estimés en tant qu'éléments de l'inventaire.

Elévateurs de marchandise

très adéquat: adapté aux besoins, localisation optimale

adéquat: peu adapté aux besoins, sur/sous dimensionné

peu adéquat: mal adapté aux besoins, localisation inadéquate

Valeurs locatives	**Elévateurs de marchandise**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
	fr. / installation 1'293	fr. / installation 3'231	fr. / installation 5'170
Durée totale d'utilisation (années)		15 - 20	
Coûts d'entretien		importants	

8.8.9 Engins de déplacement des plantes, montage inclus

très adéquat: adapté aux nécessités de l'exploitation, possibilité d'augmenter la capacité, exempte de panne, centre de service proche

adéquat: adapté aux nécessités de l'exploitation, sans possibilité d'augmenter la capacité

peu adéquat: inadapté aux nécessités de l'exploitation, sujette aux pannes, centre de service très éloignée

Valeurs locatives	**Engins de déplacement des plantes, montage inclus**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
	fr. / installation 633	fr. / installation 1'581	fr. / installation 2'530
Durée totale d'utilisation (années)		10 - 15	
Coûts d'entretien		importants	

8.9 Couches pour plantons avec et sans chauffage (sans vitrage)

La surface vitrée sert d'unité d'estimation des couches pour plantons.

Les objets en bois et démontables ainsi que les vitrages de couches sont estimés en tant qu'éléments de l'inventaire.

Le terrain bâti (surface occupée par les couches pour plantons, aires d'accès et de stockage, dégagement normal dans la mesure où il n'est pas pris en considération pour l'exploitation des terres en plein air) fait partie des couches pour plantons; il est compris dans les valeurs locatives et ne doit par conséquent pas être estimé en sus.

adéquat: équipée de chauffage, cloison étanche, en bon état

peu adéquat: non chauffable, pas étanche, passages intermédiaires étroits

Valeurs locatives **Couches pour plantons avec/sans chauffage, sans vitrage**

	peu adéquat	adéquat	très adéquat
Surface			
m^2	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
	1.5	3.7	impossible
Durée totale d'utilisation (années)		25 - 30	
Coûts d'entretien		importants	

8.10 Bâtiments d'exploitation

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

Les garages, appartenant aux habitations, doivent être pris en considération dans le loyer de ces dernières.

8.10.1 Locaux de conditionnement des plantes et entrepôts isolés

très adéquat: accès aisé, direct et carrossable, rampe de chargement, bonne isolation, chauffage et éclairage bien conçus, espace équipé de tables, installations de conditionnement des plantes disposées de manière rationnelle et n'entravant pas le travail, station d'emballage mécanique, installations de déchargement fixes

adéquat: caractéristiques moyennes, correspondant à l'état intermédiaire entre très adéquat et peu adéquat, entrepôts isolés avec chauffage

peu adéquat: places disponibles restreintes, partiellement carrossable, en partie inaccessible en hiver, accès malaisé, mauvaise isolation, installations insuffisantes, rampe de déchargement spécifique inexistante, transport difficile, peu, voire aucune possibilité de conditionnement rationnel des plantes, travail manuel important de la préparation à l'expédition, entrepôts isolés sans chauffage

Valeurs locatives	**Locaux de conditionnement des plantes, installations stationnaires incluses**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
Hauteur			
m	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
< 2.5 m	8	21	34
≥ 2.5 m	10	26	42
Durée totale d'utilisation (années)		construction légère	20 - 30
		construction massive	30 - 50
Coûts d'entretien		moyens	

Les installations fixes sont comprises dans les normes; les installations mobiles sont estimées comme éléments de l'inventaire.

Les entrepôts isolés sont au mieux classés dans la catégorie « adéquat ».

8.10.2 Garages pour engins à moteur, locaux de chauffage et ateliers bien aménagés

Les normes suivantes servent à estimer les locaux avec sol en dur, conformes aux directives de la police du feu.

très adéquat: avec chauffage, raccordement à la lumière et à l'électricité

adéquat: caractéristiques moyennes, correspondant à l'état intermédiaire entre très adéquat et peu adéquat

peu adéquat: sans équipement spécifique

Valeurs locatives	Garages pour engins à moteur, locaux de chauffage et ateliers bien aménagés		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
	13	17	22
Durée d'utilisation totale (années)		construction légère	30 - 60
		construction massive	60 - 90
Coûts d'entretien		faibles	

8.10.3 Remises carrossables et hangars à véhicules

très adéquat: fermé avec des portes, sol en dur

adéquat: caractéristiques moyennes, correspondant à l'état intermédiaire entre très adéquat et peu adéquat

peu adéquat: ouvertures sur plusieurs côtés, sol en terre battue

Valeurs locatives	Remises carrossables et hangars à véhicules		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
	3	7	11
Durée totale d'utilisation (années)		construction légère	30 - 50
		construction massive	50 - 70
Coûts d'entretien		faibles	

8.10.4 Locaux d'entreposage non carrossables et ateliers simples

très adéquat: accès aisé et carrossable, rampe de chargement, bonne isolation, chauffage et éclairage adéquats, organisation fonctionnelle de l'espace, hauteur utile au moins 4 m, sol suffisamment résistant aux charges, exploitation optimale des capacités disponibles

adéquat: caractéristiques moyennes, correspondant à l'état intermédiaire entre très adéquat et peu adéquat

peu adéquat: accès difficile, manutention manuelle des produits, isolation insatisfaisante, chauffage et luminosité inadéquats, organisation non fonctionnelle de l'espace, hauteur utile inférieure à 2.0 m, volume mal exploité

Valeurs locatives	**Locaux d'entreposage non carrossables et ateliers simples**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
	2	3	4
Durée totale d'utilisation (années)		construction légère	30 - 50
		construction massive	50 - 70
Coûts d'entretien		faibles	

8.10.5 Entrepôts frigorifiques

très adéquat: emplacement adéquat, possibilités de stockage optimales, très bonne isolation, refroidissement jusqu'à 0°C, possibilité d'humidification suffisante de l'air (humidité relative), aucune nuisance sonore, relié à un système d'alarme

adéquat: localisation favorable, accès pour les engins de transport, refroidissement jusqu'à 5°C, nuisances sonores minimes, humidification suffisante de l'air (humidité relative), non relié à un système d'alarme

peu adéquat: accès malaisé, mauvaise isolation, humidification de l'air insuffisante (humidité relative), nuisances d'appareils bruyants, degré d'utilisation défavorable

Valeurs locatives	**Entrepôts frigorifiques, possibilité d'humidification élevée**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
Volume			
m^3	fr. / m^3	fr. / m^3	fr. / m^3
jusqu'à 8	13	32	52
8.1 - 30	11	27	43
31 - 100	7	17	27
plus de 100	5	13	21
Durée totale d'utilisation (années)		construction légère	10 - 15
		construction massive	15 - 20
Coûts d'entretien		importants	

Les entrepôts frigorifiques AC (atmosphère contrôlée) sont estimés selon les normes de la valeur locative des § 6.7 ou 7.7.3.

8.10.6 Installations de citernes à mazout

très adéquat: accès aisé, bonne capacité de stockage, système d'alarme

adéquat: accès problématique, capacité de stockage peu élevée

peu adéquat: accès malaisé, capacité insuffisante de stockage, pas de système d'alarme

Valeurs locatives **Citerne à mazout (en métal) avec local ou double revêtement dans le sol**

	peu adéquat	adéquat	très adéquat
Volume			
m^3	fr. / m^3	fr. / m^3	fr. / m^3
jusqu'à 8	29	72	116
8.1 - 50	13	32	51
plus de 50	9	23	37
Durée totale d'utilisation (années)		25 - 30	
Coûts d'entretien		moyens	

8.10.7 Bassin d'eau

très adéquat: accès aisé, exempt d'algue et de poussière

adéquat: accès sans grand problème, exempt d'algue

peu adéquat: accès malaisé, prise d'eau difficile, pas de protection contre les algues

Valeurs locatives **Bassin d'eau bétonné**

	peu adéquat	adéquat	très adéquat
Volume			
m^3	fr. / m^3	fr. / m^3	fr. / m^3
jusqu'à 8	6	16	25
8.1 - 30	4	10	16
31 - 100	3	8	12
plus de 100	2	6	9
Durée totale d'utilisation (années)		30	
Coûts d'entretien		faibles	

Lorsqu'il s'agit d'étangs et de bassins ouverts, les convertir à 1/3 des valeurs locatives; à 2/3 pour les citernes en métal.

8.10.8 Bureaux et locaux du personnel

La détermination du taux de la valeur locative se fait par l'addition des surfaces d'espaces contigus, appartenant à la même catégorie.

Bureau

très adéquat:	très bien aménagé, comportant tous les raccordements nécessaires, bon agencement du local
adéquat:	équipé des raccordements au courant électrique et aux télécommunications, investissements peu élevés pour les installations, équipement simple
peu adéquat:	équipement très sommaire, agencement inadéquat du local, raccordement aux télécommunications inexistant

Valeurs locatives	**Bureau**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
Surface			
m^2	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
jusqu'à 10	21	52	84
11 - 20	17	42	67
plus de 20	15	38	60
Durée totale d'utilisation (années)	30 - 40		
Coûts d'entretien	moyens		

Locaux de séjour, simples à bien aménagés

très adéquat: aménagement confortable, possibilité de cuisiner et de faire la lessive, sol facile à entretenir

adéquat: bien aménagé, possibilité simple de cuisiner

peu adéquat: local inadéquat avec très peu d'équipements

Valeurs locatives	**Locaux simples et locaux de séjour avec cuisine aménagée**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
Surface			
m^2	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
jusq'à 10	48	120	193
11 - 20	43	108	173
plus de 20	34	84	135
Durée totale d'utilisation (années)		30	
Coûts d'entretien		moyens	

Vestiaires, lavabos, douches, WC, salles d'eau

très adéquat: agencement généreux, vestiaire disposant de casiers à clé pour chaque collaborateur, aménagement facile à entretenir, équipé de douche, WC et lavabo

adéquat: vestiaire muni de casiers individuels, équipé de WC et de lavabo

peu adéquat: casiers inexistants, entretien malaisé, équipé de WC, sans lavabo ni douche

Valeurs locatives	**Vestiaires, salles d'eau, WC et lavabos**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
Surface			
m^2	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
jusq'à 10	17	42	67
11 - 20	14	35	55
plus de 20	13	32	50
Durée totale d'utilisation (années)		30 - 40	
Coûts d'entretien		moyens	

8.10.9 Locaux de vente

Magasin de fleur et local d'entreposage et de préparation

très adéquat:	installation agréable pour la clientèle, places de parc disponibles et bonnes possibilités de parcage, accès pour chaise roulante, bonne conception du local d'entreposage et de préparation et de l'aménagement intérieur – perceptible d'après le parcours suivi par les clients, installations d'éclairage optimales, vitrine non encombrée, entretien facile de l'aménagement interne, place de chargement pour les clients, vente à l'extérieur bien aménagée
adéquat:	installation plutôt restreinte, places de parc et possibilités de parcage limitées, pas d'accès pour chaise roulante, mauvaise conception de l'aménagement intérieur - local d'entreposage et de préparation inclus, pas d'éclairage particulier, vitrine encombrée, vente peu importante à l'extérieur
peu adéquat:	installation mal conçue et mal accessible, pas de vente à l'extérieur, mauvaise conception de l'aménagement intérieur, pas d'organisation adéquate des postes de travail, pas de places de parc et possibilités restreintes de parcage

Valeurs locatives	**Magasin de fleurs, local d'entreposage et de préparation**		
	peu adéquat	adéquat	très adéquat
Surface			
m^2	fr. / m^2	Fr./m^2	Fr./m^2
jusqu'à 50	71	178	285
51 - 100	51	127	204
plus de 100	41	102	163
Durée totale d'utilisation (années)		20 - 30	
Coûts d'entretien		importants	

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

Serre aménagée pour la vente

très adéquat: installation agréable pour la clientèle, places de parc disponibles et bonnes possibilités de parcage, accès pour chaise roulante, bonne conception du local d'entreposage et de préparation et de l'aménagement intérieur – perceptible d'après le parcours suivi par les clients, installations d'éclairage optimales, vitrine non encombrée, entretien facile de l'aménagement interne, place de chargement pour les clients, vente à l'extérieur bien aménagée

adéquat: installation plutôt restreinte, places de parc et possibilités de parcage limitées, pas d'accès pour chaise roulante, mauvaise conception de l'aménagement intérieur - local d'entreposage et de préparation inclus, pas d'éclairage particulier, vitrine encombrée, vente peu importante à l'extérieur

peu adéquat: installation mal conçue et mal accessible, pas de vente à l'extérieur, mauvaise conception de l'aménagement intérieur, pas d'organisation adéquate des postes de travail, pas de places de parc et possibilités restreintes de parcage

Valeurs locatives	**Serre aménagée pour la vente**		
	peu adéquat	adéquate	très adéquat
Surface			
m^2	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
jusqu'à 50	15	38	61
51 - 100	10	24	39
plus de 100	8	20	33
Durée totale d'utilisation (années)		20 - 30	
Coûts d'entretien		importants	

8.11 Revêtements en dur (accessibilité interne, aires de stockage et de compostage)

Il s'agit des coefficients relatifs aux revêtements en béton, en asphalte (goudron) et en pavés autobloquants situés hors des bâtiments, mesurés à partir du bord extérieur de la saillie du toit. Sont estimées uniquement les surfaces servant au transport rationnel interne à l'exploitation. Seules les surfaces carrossables pour les véhicules de livraison doivent être classées dans la catégorie « très adéquat ».

La valeur attribuée aux sols avec revêtements en dur est incluse dans les taux de valeur locative ci-dessous. Elle ne doit par conséquent pas être estimée en sus.

très adéquat:	surface plane sans eau stagnante, carrossable avec chargeurs à pneus ou à chenilles, possibilité favorable de nettoyage, surface suffisamment grande, proche des lieux de travail
adéquat:	surface plane et bien aménagée, déclivité inférieure à 3%
peu adéquat:	surface irrégulière, avec un mauvais écoulement de l'eau, non carrossable avec chargeurs à pneus ou à chenilles, restreinte et éloignée des lieux de travail

Valeur locative	**Mode de construction**		
Revêtement en dur	peu adéquat	adéquat	très adéquat
	fr. / m^2	fr. / m^2	fr. / m^2
Avec drainage	2.1	3.2	4.2
Sans drainage	1.4	2.1	2.8

9 Exploitations viticoles

9.1 Champ d'application

Les normes suivantes servent à estimer les vignes, les bâtiments spécifiques aux exploitations viticoles et les cuves à vin. Le sol situé hors du cadastre viticole, les habitations et les autres éléments du bâti sont estimés selon les normes des chapitres 3 à 5.

9.2 Terrains viticoles

9.2.1 Principes

La valeur du sol comprend, outre le sol nu, les constructions du vignoble telles que murs, cabanons, escaliers et ouvrages de protection contre le ravinement. L'appréciation est basée sur le barème de points ci-dessous. La valeur de rendement résulte de la multiplication des points avec la norme (fr. par point et are) de la région viticole correspondante (§ 9.4).

9.2.2 Barème de points

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

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

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

Critères		Appréciation			Points
B	Différence d'altitude par rapport au fond de la vallée		Suisse alémanique et Suisse romande, sans le Valais	Valais et Tessin	
		1.	jusqu'à 50 m	jusqu'à 100 m	7-8
		2.	51 - 100 m	101 - 200 m	5-6
		3.	101 - 150 m	201 - 300 m	3-4
		4.	plus de 150 m	plus de 300 m	1-2
			Le niveau d'eau (lac, cours d'eau) de la vallée principale sert de point de départ pour mesurer la différence d'altitude.		
C	Gels	1.	inexistants		8-10
		2.	possibles		4- 6
		3.	fréquents		1- 2
			Une «année de gel» désigne les gels dont les dommages sont supérieurs à 50%.		
D	Vents	1.	situation de fœhn		4
		2.	pas d'exposition extrême aux vents		3
		3.	cuvettes sans vent		2
		4.	situation de bise ou de joran (vents violents)		1
E	Aptitude viticole du sol, par région	1.	bonne		8-12
		2.	moyenne		4- 7
		3.	suffisante		1- 3
			Le nombre de points attribués doit être diminué de 1 à 2 en cas de signes d'érosion ou de drainage insuffisant.		
F	Aptitude à la mécanisation	1.	traction directe: facile		16-25
		2.	traction directe: possible		9-15
		3.	traction directe: difficile		2- 8
		4.	traction directe: impossible		1
G	Superficie du parchet	1.	plus de 50 a		5- 7
		2.	21 - 50 a		2- 4
		3.	moins de 20 a		1
			Un "parchet" est une surface d'un tenant pouvant être exploitée sans changer d'emplacement.		

Critères		Appréciation	Points
H	Voies d'accès	1. chemin d'accès par le haut et par le bas	11-13
		2. chemin d'accès par le haut ou par le bas	8-10
		3. téléphérique, monorail, etc. (pas de route)	5- 7
		4. chemin le plus proche jusqu'à 50 m	3- 4
		5. chemin le plus proche à plus de 50 m	1- 2
I	Murs de soutènement et coulisses	Etat de l'entretien	
		1. bon	5- 8
		2. moyen	1- 4
		3. mauvais	0
		Seuls les murs de soutènement nécessaires à l'entretien du vignoble sont estimés (en principe plus de 300 m^3/ha); les murs de délimitation ne sont pas estimés.	
J	Situation par rapport au marché (appréciation du terroir)	1. nom particulièrement reconnu au sein de la région viticole	13-18
		2. bonne situation dans la région viticole correspondante	7-12
		3. pas de situation particulière	1- 6

9.3 Vignes

La valeur de rendement s'établit en pourcent de la valeur calculée pour la première année de plein rendement. Cette valeur (100%) figure sous le § 9.4. Pour les vignes relativement jeunes, la détermination du pourcentage se réfère à leur année de plantation. Les normes d'estimation s'appliquent aux vignes saines et homogènes. Pour les vignes présentant des espaces vides, on leur attribue un âge plus élevé. Un supplément correctif est ajouté en cas de:

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

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

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

% d'après l'âge

Années	%	Années	%	Années	%
1	60	11	72	21	27
2	70	12	67	22	22
3	90	13	63	23	18
4	100	14	58	24	13
5	96	15	54	25	9
6	92	16	49	26	4
7	88	17	45		
8	84	18	40		
9	80	19	36		
10	76	20	31		

9.4 Cotation des vignobles

Région	Cote pour l'estimation du sol	Valeur de rendement en 1re année de plein rendement (100%)
	fr. / point	fr. / a
Genève	2.60	690
La Côte III[1]	3.60	690
La Côte I et II[2]	4.60	750
Lavaux III[3]	7.50	1110
Lavaux I et II[4]	9.60	1170
Chablais	7.80	1040
Orbe, Bonvillars, Vully	3.80	680
Neuchâtel	4.20	800
Valais plaine	5.90	840
Valais coteau	8.40	1020
Valais terrasses	8.30	1230
Zurich, Argovie, Schaffhouse, Thurgovie, Bâle campagne, Lucerne	3.40	650
St. Gall	4.90	850
Grisons (sans la Mesolcina)	5.50	850
Lac de Bienne, Lac de Thoune	5.00	910
Tessin, Mesolcina	4.30	840

[1] Régions viticoles "Morges" et "Nyon"

[2] Toutes les autres régions viticoles de "La Côte"

[3] Régions viticoles "Lutry" et "Montreux" / "Vevey"

[4] Régions viticoles "Saint-Saphorin", "Villette", "Epesses" et "Chardonne"

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

9.5 Locaux de conditionnement et de vinification

Tous les locaux servant au conditionnement et à la vinification (pressoirs, locaux de travail, stockage en cuves, stockage en bouteilles, etc.) sont estimés sur la base des valeurs locatives ci-dessous, à l'exclusion des caves qui font partie des entreprises

de commercialisation du vin (au bénéfice de la concession fédérale pour le commerce du vin).

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

Valeur locative des locaux (fr. / m^2)

Type 1 Stockage du vin	sans climatisation	climatisation	climatisation chaude et froide
Cave à cuves et futailles, dépôt de bouteilles	22	35	44

Type 2 Locaux	simples	fonctionnels	bien aménagés
de travail de pressurage de mise en bouteille d'expédition entrepôts divers	17	26	35

Type 3 Locaux	simples	fonctionnels	bien aménagés
de vente de dégustation bureau	24	35	47

Remarque: déduction possible jusqu'à 50% de la valeur locative pour les locaux de type 1 et 2 lorsque les conditions d'exploitation sont difficiles (différences de niveaux, escaliers, entrées étroites, surface peu fonctionnelle, etc.).

9.6 Futailles et cuves

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

10 Exploitations d'estivage

10.1 Champ d'application

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

Pour les exploitations habitées à l'année, hébergeant du bétail d'estivage, le bien-fonds est divisé en exploitation à l'année et en exploitation d'estivage. Dans la mesure du possible, chaque élément est estimé selon les normes correspondantes.

Si la dissociation entre exploitation à l'année et exploitation d'estivage s'avère problématique, que ce soit au niveau de la surface ou au niveau des journées d'affouragement, la totalité de l'exploitation est estimée selon les normes appliquées aux exploitations d'estivage lorsque le caractère d'estivage est prépondérant. C'est généralement le cas lorsque plus de la moitié des journées d'affouragement (journées UGB) concernent le bétail d'estivage (animaux de tiers ou propres présents durant l'été uniquement). Dans le cas contraire, la totalité de l'exploitation est estimée selon les normes relatives aux exploitations à l'année.

Les mayens sont en principe estimés sur la base des normes appliquées aux exploitations à l'année.

10.2 Droits de propriété et droits d'usage

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

10.3 Pâturages

10.3.1 Principes

Lorsque l'estivage est pratiqué sur plusieurs niveaux d'altitude, chaque niveau est en règle générale estimé de manière distincte, tout particulièrement lorsque les niveaux sont topographiquement séparés et présentent des conditions d'exploitation différentes. Les pâturages ne sont pas estimés selon leur surface, mais sur la base de la charge en bétail qu'ils peuvent supporter, compte tenu d'un mode d'exploitation usuel. L'unité d'estimation est le pâquier normal, sur la base duquel on déterminera la quantité de fourrage correspondante.

Tous les facteurs influençant la santé et la performance des animaux et les coûts d'exploitation sont pris en compte dans le pointage du pâturage. Chaque position sera pondérée selon sa signification économique.

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

Des déductions jusqu'à 20% peuvent être apportées aux alpages de petite taille et d'accès difficile, ne permettant pas une utilisation optimale de la main-d'œuvre.

La fin de la saison d'estivage est le moment le plus favorable pour l'estimation des pâturages. A cette époque de l'année, la performance laitière des vaches et l'état nutritionnel du jeune bétail sont les plus révélateurs. Ils fournissent de précieuses indications pour l'appréciation de la qualité du pâturage (sol et climat). Dans la mesure du possible, il sera fait abstraction de l'influence des aptitudes personnelles du chef d'exploitation.

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

10.3.2 Détermination de la charge normale en bétail

La charge en bétail supportée par le pâturage est convertie en unités de gros bétail (UGB) à l'aide des coefficients du § 1.5.2. Sur la base de la durée moyenne d'estivage, les UGB sont ensuite converties en pâquiers normaux de 100 jours selon la formule suivante:

$$\frac{\text{UGB x durée d'estivage (j.)}}{\text{100 jours}} = \text{pâquiers normaux}$$

Pour aboutir à la charge en bétail d'une exploitation usuelle, la charge en bétail momentanée est comparée à celle des années précédentes. La charge normale en bétail établie par les cantons selon l'article 6 de l'ordonnance sur les contributions d'estivage (OCest) peut s'avérer très utile pour l'évaluateur. Elle doit cependant être vérifiée dans tous les cas et ajustée suivant les besoins constatés. Le potentiel du pâturage correspondant à une exploitation usuelle est donc toujours estimé.

10.3.3 Desserte du pâturage et des bâtiments d'estivage

La distance entre le centre de la surface d'estivage et le lieu d'achat le plus proche pour les produits courants doit être mentionnée. Le tronçon le moins praticable est ensuite déterminé. Il prévaut dans la définition de la catégorie correspondant à la qualité de la voie d'accès. Lorsque le tronçon le moins praticable a peu d'incidence sur l'exploitation de l'estivage, la qualité de la voie d'accès correspond à la catégorie supérieure.

	Qualité de la voie d'accès, tronçon le moins praticable			
Distance	Route pour camion	Route pour tracteur avec remorque ou jeep 4x4	Téléphérique	Chemin pédesre
km	points	points	points	points
jusqu'à 5	25	20	12	6
5.1 - 10	21	16	8	2
10.1- 20	17	12	4	0
plus de 20	13	8	0	0

10.3.4 Barème de points

Critères d'appréciation		Description		Points
A	Desserte	cf. § 10.3.3		
B	Qualité du pâturage	pâturage adapté aux vaches et à toute autre espèce animale	bonne composition botanique	20
		déclivité < 40%	améliorations possibles du	
		pas de restrictions importantes	pâturage	16
		pâturage adapté aux bovins et au menu bétail	bonne composition botanique	
		déclivité 40 - 60%	et améliorations	
		terrain accidenté ou caillouteux	possibles du pâturage	12
		terrain de faible déclivité	surfaces exploitables mais non amendables	8
		pâturage destiné uniquement au menu bétail	pas de séparation nette entre la forêt	
		déclivité > 60% et terrains moins escarpés comportant d'autres restrictions importantes (altitude extrême ou surfaces très caillouteuses)	et le pâturage, quantité importante de fougères et/ou de buissons	4
C	Exposition	expositions variées, situation précoce jusqu'à tardive		5
		pâturages plats et exposés au sud, sud-ouest		4
		exposition à l'ouest		3
		exposition au nord, à l'est, ensoleillement favorable		2
		exposition au nord, à l'est, ensoleillement défavorable		1

Critères d'appréciation		Description	Points
D	Chemins de dessertes internes	plat à moyennement incliné (jusqu'à 30%) chemins carrossables, distance entre l'étable et le centre du pâturage jusqu'à 300 m	5
		en majeure partie moyennement incliné (jusqu'à 30%) voies d'accès disponibles, distance entre l'étable et le centre du pâturage jusqu'à 600 m	4
		en majeure partie fortement incliné (30-40%) voies d'accès disponibles, distance entre l'étable et le centre du pâturage jusqu'à 1'000 m	3
		en majeure partie escarpé (40-50%) voies d'accès disponibles, distance entre l'étable et le centre du pâturage jusqu'à 2'000 m	2
		en majeure partie très escarpé (> 50%) voie d'accès inexistante, distance supérieure à 2'000 m entre l'étable et le centre du pâturage	1
E	Dangers de recouvrement par les pierres, de chutes de pierres, d'avalanches et d'éboulements	pas de danger de chute de pierres, aucune chute d'animal, pas de ruisseau menaçant de déborder (charriage de pierres)	5
		danger restreint de chutes de pierres, chutes d'animal peu fréquentes, menace limitée de débordement de ruisseaux	4
		danger restreint de chutes de pierres, chute d'animal environ tous les 5 ans, débordements occasionnels de ruisseaux	3
		danger de chutes de pierres, chute d'animal chaque année, débordement de ruisseaux au moins 1 fois par an	2
		danger important de chutes de pierres, chutes d'animal plusieurs fois par an, débordements fréquents de ruisseaux	1

Critères d'appréciation		Description	Points
F	Danger d'envahissement végétal	séparation nette entre la forêt et le pâturage, pas de fougère ni de buisson isolé	5
		séparation nette entre la forêt et le pâturage, présence de quelques fougères et/ou buissons	4
		partiellement pas de séparation entre la forêt et le pâturage, peu de fougères et/ou buissons	3
		généralement pas de séparation entre la forêt et le pâturage, présence de fougères et/ou buissons	2
		pas de séparation nette entre la forêt et le pâturage, présence de nombreux buissons et/ou fougères	1
G	Entretien des clôtures de sécurité ou de délimitation	les clôtures peuvent être laissées sur place	5
		les fils de fer de la clôture doivent être enroulés ou posés par terre	4
		les clôtures doivent être partiellement couchées	3
		les clôtures doivent être couchées	2
		les clôtures doivent être enlevées	1
H	Conditions de transport pour l'entretien des clôtures de sécurité ou de délimitation	pourtour du pâturage carrossable	5
		pourtour du pâturage largement carrossable	4
		pourtour du pâturage partiellement carrossable	3
		pourtour du pâturage non carrossable	2
		conditions de transport difficiles, distances importantes	1
I	Approvisionnement en eau du pâturage	raccordement au réseau public ou eau de bonne qualité en suffisance d'une source privée	10
		alimentation par citerne assurée	8
		eau de source ou de citerne insuffisante en cas de sécheresse inhabituelle	6
		manque d'eau en cas de sécheresse prolongée	4
		manque d'eau chronique	2

Critères d'appréciation		Description	Points
J	Abreuvoirs	abreuvoirs dans chaque secteur du pâturage	10
		certains secteurs dépourvus d'abreuvoirs	8
		abreuvoir uniquement près des étables distance pâturage-abreuvoir jusqu'à 500 m	6
		abreuvoir uniquement près des étables distance pâturage-abreuvoir 500 à 1'000 m	4
		abreuvoir uniquement près des étables distance pâturage-abreuvoir supérieure à 1'000 m	2
K	Charges particulières	pas de charges d'entretien pour les voies de desserte, pas de drainage, pas de servitude	5
		faibles charges d'entretien pour les voies de desserte ou pour les drainages, pas de servitude	4
		charges d'entretien moyennes pour les voies de desserte et/ou drainages, peu de servitudes	3
		charges d'entretien importantes pour les voies de desserte et/ou drainages, peu de servitudes	2
		charges d'entretien importantes pour les voies de desserte et pour les drainages, servitudes importantes	1

10.3.5 Normes de valeur de rendement

Espèce d'animal estivé	Valeur de rendement par point et par pâquier normal
	fr. / point
Totalité du bétail consommant des fourrages grossiers, brebis traites incluses	10.-
Moutons de plus d'un an non traits	8.-

Total requis de 10 points au minimum.

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

10.4 Bâtiments

La valeur de rendement correspond à la valeur locative capitalisée. Le calcul de la valeur locative résulte de la multiplication de la norme journalière par la durée moyenne d'utilisation. La norme de la valeur locative journalière est déterminée sur la base du mode de construction et des aménagements des bâtiments d'habitation et d'exploitation ainsi que sur la base des voies d'accès.

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

Lorsque la durée d'utilisation est très courte, celle-ci doit être calculée avec un minimum de 40 jours.

Le taux de capitalisation dépend de l'âge et de l'état des bâtiments; il figure dans le tableau du § 12.3.

10.4.1 Bâtiments d'habitations

L'unité de logement (UL) constitue l'unité d'estimation. Les espaces disponibles sont convertis en UL à l'aide des facteurs suivants:

	Unité de logement (UL)
Pièces habitables et chambres à coucher 8 - 12 m^2	1.0 (+/- 0.1 UL par m^2)
Cuisinette	0.4
Cuisine / Salle de séjour	0.5 - 1.2
Douche / WC	0.4 - 0.8

logement simple: sans courant électrique, sans eau courante ni WC

logement confortable: conception architecturale complexe et habitation bien isolée, approvisionnée en courant électrique et en eau courante, disposant de douche et d'un WC

Valeur locative journalière

Desserte (10.3.3)	simple	moyenne	bonne	confortable
Points	cts / UL	cts / UL	cts / UL	cts / UL
20 - 25	61	104	148	191
15 - 19	55	95	133	172
10 - 14	49	84	118	153
5 - 9	43	73	104	134
0 - 4	37	63	89	115

Le loyer réalisable des habitations qui ne sont pas utilisées pour l'exploitation d'estivage et qui peuvent être louées en totalité ou en partie à des tiers est capitalisé selon les mêmes normes que la surface habitable supérieure à la place normalement nécessaire (cf. § 4.7).

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

10.4.2 Fromageries

fromagerie simple: remplit les conditions d'assurance qualité (AQ), aménagement simple, impliquant une charge de travail élevée

fromagerie confortable: aménagement facilitant les conditions de travail et permettant la fabrication de spécialités

Valeur locative par 1'000 kg

Desserte (10.3.3)	simple	moyenne	bonne	confortable
Points	francs par 1'000 kg de lait transformé en fromage			
20 - 25	9	22	35	48
15 - 19	8	19	31	43
10 - 14	7	17	28	38
5 - 9	6	16	24	33
0 - 4	5	13	21	29

Les locaux de nettoyage et d'entreposage du matériel de fromagerie sont compris dans les normes ci-dessus.

Concernant le lait transformé en fromage, l'estimation porte sur la quantité totale de lait transformé en fromage, compte tenu de la capacité de transformation d'une part et de la quantité de lait disponible d'autre part (alpage estimé et alpages de tiers). La totalité de la capacité utile de la fromagerie est ainsi estimée.

10.4.3 Locaux de stockage du lait et des produits laitiers

entrepôt simple: remplit les conditions AQ, aménagement simple, impliquant une charge de travail élevée

entrepôt confortable: températures et conditions d'humidité optimales aménagement facilitant les conditions de travail et permettant la fabrication de spécialités

Valeur locative journalière

Desserte (10.3.3)	simple	moyenne	bonne	confortable
Points	cts / m^2	cts / m^2	cts / m^2	cts / m^2
20 - 25	4	9	13	17
15 - 19	3	8	11	16
10 - 14	3	7	10	14
5 - 9	3	6	9	12
0 - 4	3	5	8	10

Les locaux d'expédition, resp. de réception du lait convoyé par lactoduc sont également estimés sur la base des valeurs appliquées aux locaux de stockage du lait et des produits laitiers. Les installations sont comprises dans ces normes.

10.4.4 Lactoducs

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

10.4.5 Etables

L'unité de mesure est la place gros bétail (PGB). Les coefficients de conversion du § 1.5.2 sont appliqués.

étable simple: éclairage et conditions climatiques inadéquats, sans installation de traite ni eau courante, charge de travail élevée

étable confortable: éclairage et conditions climatiques adéquats, avec installation de traite, eau courante, grange pour entreposer le foin, espace suffisant pour stocker les engrais de ferme, conditions de travail facilitées

Valeur locative journalière

Desserte (10.3.3)	simple	moyenne	bonne	confortable
Points	cts / PGB	cts / PGB	cts / PGB	cts / PGB
20 - 25	17	35	52	70
15 - 19	16	31	47	63
10 - 14	14	28	42	56
5 - 9	12	24	37	49
0 - 4	10	21	31	42

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

Les étables pour le jeune bétail sont classées au maximum dans la catégorie « bonne ».

10.4.6 Installations de traite fixes et places

a) Installations de traite fixes

installation simple: salle de traite en tunnel ou "Side by Side", sans dispositif d'aspiration, traite en boilles ou à pots, sans place d'attente en dur

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

Valeur locative journalière

Desserte (10.3.3)	simple	moyenne	bonne	confortable
Points	cts / UT et j	cts / UT et j	cts / UT et j	cts / UT et j
20 - 25	30	50	70	90
15 - 19	27	45	63	81
10 - 14	24	40	56	72
5 - 9	21	35	49	63
0 - 4	18	30	42	54

Les unités de traite (UT) servent d'unité d'estimation. La valeur d'une installation de traite comportant quatre UT est multipliée par quatre. Les valeurs ci-dessus comprennent les places en dur ainsi que les places d'attente.

b) Places aménagées pour les installations de traite mobiles

Valeur locative journalière

Desserte (10.3.3)	
Points	cts / m^2 et jour
20 - 25	0.50
15 - 19	0.45
10 - 14	0.40
5 - 9	0.35
0 - 4	0.30

10.4.7 Porcheries, garages, remises et entrepôts

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

11 Forêt

11.1 Généralités

11.1.1 Principes

Les normes suivantes servent à estimer la forêt appartenant à une entreprise agricole. Les normes figurant dans les chapitres généraux de ce guide d'estimation servent également à l'évaluation de la forêt.

La valeur de rendement résulte de la valeur du sol et de la valeur de peuplement. Pour cette dernière, une distinction est faite entre la part de futaies et la part de jeune forêt.

Chaque parcelle forestière est estimée selon sa propre valeur. Elle est subdivisée lorsqu'elle présente des différences importantes liées à la station, au peuplement et au stade de développement des arbres. Une parcelle forestière est également subdivisée lorsque les caractéristiques d'une grande parcelle sont confuses.

Pour les forêts pâturées ou les pâturages boisés, les surfaces de chaque culture sont estimées séparément et la forêt réduite à un peuplement de futaies de haute densité.

Les autres éléments existant sur un bien-fonds forestier, tels que bâtiments, gravières, extractions d'argile, carrières, terre cultivée, etc., sont estimés séparément.

Dans le cas de réserves forestières naturelles, on estimera le potentiel et non l'état actuel.

11.1.2 Terminologie forestière

Accroissement annuel moyen:	Accroissement annuel moyen d'un peuplement depuis son existence, mesuré en m^3/ha sur écorce.
Bois en stères:	Bois de feu et d'industrie de plus de 8 cm de diamètre ainsi que longs bois d'industrie.
Bois d'œuvre:	Grumes ne nécessitant pas d'être transformées en stères (longs bois et mi-longs, billots, bois à traverses, poutres et autres bois de même type, p. ex. grumes d'imprégnation).

Câblage:	Débardage en aval sur une pente de plus de 40% à l'aide d'outils simples à crochet.
Débardage:	Transport du bois depuis le lieu de la coupe jusqu'à la route carrossable la plus proche pour les camions.
Déchets de coupe:	Ecorces, branches, cimes, souches, bois abîmé, etc. abandonnés en forêt.
Diamètre à hauteur de poitrine (DHP):	Diamètre du fût mesuré sur l'écorce à 1.3 m de hauteur.
Distance de débardage:	Distance entre le centre de la parcelle et la route permettant de charger le bois sur camion. Le trajet éventuellement parcouru entre la route carrossable par les camions et l'aire d'entreposage n'est pas comptée comme distance de débardage. Lors d'usage de treuil (traction à câble) ou de grue à câble, la distance est mesurée selon la déclivité: les distances correspondant à la déclivité sont ajoutées aux distances planes mesurées d'après la carte.
Hauteur dominante:	Hauteur moyenne des 100 plus grands arbres par ha.
Indice de fertilité:	Caractéristiques spécifiques de la station liées à la croissance d'une essence particulière. A l'indice de fertilité « épicéa 30 » correspond un peuplement d'épicéa d'environ 50 ans et atteignant une hauteur dominante de 30 m.
Part de bois d'œuvre:	Estimation prévisionnelle de l'exploitation de bois pour les prochaines années.
Peuplement de futaies:	Diamètre moyen à hauteur de poitrine (DHP) supérieur à 20 cm.
Peuplement de jeune forêt:	Arbres jusqu'à 20 cm DHP en moyenne.
Qualité de la station:	Qualification de la station selon l'accroissement.
Soins aux forêts:	Toutes les activités depuis la plantation d'un peuplement jusqu'à la production de futaies.
Mètre cube sur pied:	Unité de volume du bois mesuré sur pied et sur écorce en m^3.
Voie d'accès pour machines:	Chemin de débardage créé mécaniquement, généralement praticable par des véhicules tout terrain.
Layon de débardage:	Voie simple, dégagée, sans aménagement du terrain, praticable par les tracteurs.
Volume de bois sur pied:	Cubage de tous les arbres sur pied de plus de 20 cm DHP, mesurés sur écorce, exprimé en m^3 par ha.

11.1.3 Cartographie phytosociologique

Il est possible, pour la détermination de la qualité de la station, de se référer à la cartographie phytosociologique établie par plusieurs cantons. Celle-ci répartit les stations forestières en différentes associations végétales forestières.

Une cartographie phytosociologique est disponible dans les cantons suivants (état en 2002):

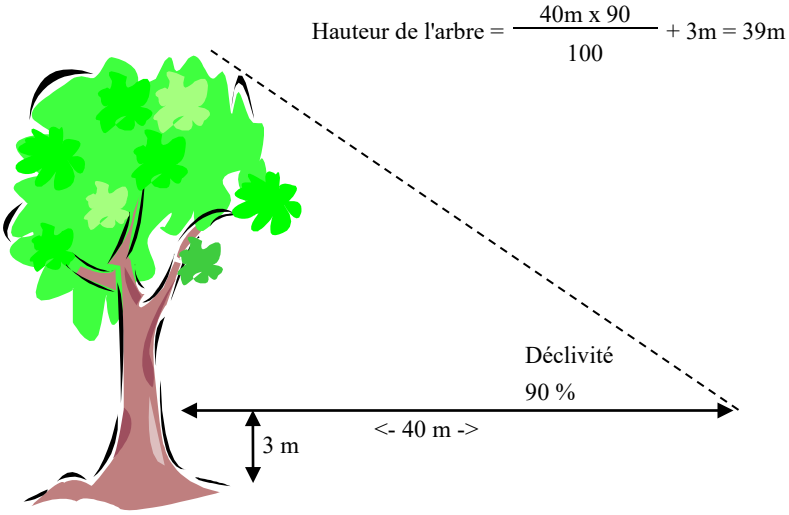
Argovie	Glaris	Schaffhouse	Zug*
Bâle ville	Lucerne	Soleure	
Bâle campagne	Neuchâtel*	Thurgovie	
Genève*	Obwald	Zurich	

* Cartographie selon l'ancienne nomenclature (avant Ellenberg et Klötzli 1972)

Pour les cantons ne disposant pas de cartographie phytosociologique, la qualité de la station peut être déterminée à l'aide de la description des stations forestières dans les tableaux 11.1.5.1 (Jura, Plateau, Préalpes et versant sud des Alpes) et 11.1.5.2 (Alpes).

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

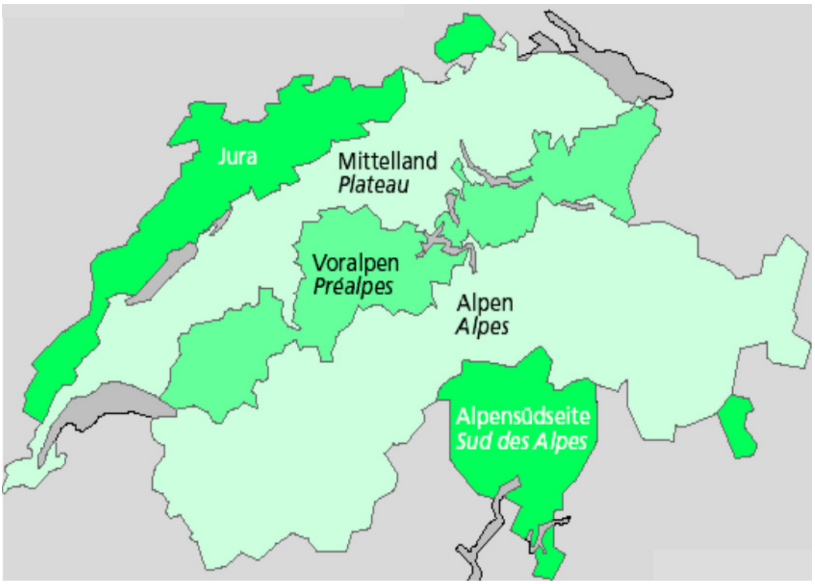
La hauteur dominante peut être déterminée sur la base des arbres coupés ou à l'aide d'un clinomètre (mesure de pente) selon le principe suivant:



Le volume de bois sur pied d'un peuplement (m^3 par ha) peut être déterminé entre autres par la méthode trigonométrique (calcul des angles), en liaison avec la hauteur dominante (calcul topographique selon Bitterlich). Des détails à ce propos sont disponibles dans l'agenda forestier (*Agenda forestier*, publié aux éditions Huber & Cie S.A., Frauenfeld).

11.1.5 Accroissement

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



La qualité de la station indiquée aux paragraphes suivants est déterminée à l'aide de la description des stations forestières. Pour les forestiers, les indices de fertilité sont présentés dans les tableaux d'accroissement.

Dans les cantons disposant d'une cartographie phytosociologique, la qualité de la station est déterminée selon les associations végétales forestières existantes (cf. 11.1.3).

11.1.5.1 Jura, Plateau, Préalpes et versant sud des Alpes

Description des stations forestières

Altitude	Qualité de la station			
	bonne	moyenne	pauvre	très pauvre
(limite de forêt)	-	-	toutes expositions cuvettes, terrains plats, pentes	toutes expositions cuvettes, terrains plats, pentes, talus escarpés et crêtes
1'600 m				
(1'400 m)	-	-	teneur en éléments nutritifs: moyenne à riche	teneur en éléments nutritifs: pauvre à moyenne
(1'400 m)	exposition nord jusqu'à 1'000 m d'altitude	exposition nord jusqu'à 1'200 m d'altitude	exposition nord à plus de 1'200 m d'altitude	pentes exposées au sud et crêtes
	pentes, cuvettes	terrains plats, pentes, crêtes peu escarpées	terrains plats, pentes, cuvettes, crêtes peu escarpées	sols secs à très secs
		cuvettes exposées au sud		teneur en éléments nutritifs: riche à pauvre ou «toutes expositions»
1'200 m	sols profonds, humides à frais	sols de profondeur moyenne, frais à secs	sols de profondeur moyenne, frais à secs	
(600 m)	teneur en éléments nutritifs: riche à moyenne	teneur en éléments nutritifs: moyenne à riche	teneur en éléments nutritifs: riche à pauvre	teneur en éléments nutritifs: très pauvre
(900 m)	préférences pour les expositions nord	toutes expositions	toutes expositions	talus escarpés exposés au sud et crêtes
700 m	pentes, cuvettes	terrains plats, pentes, crêtes peu escarpées	terrains plats, pentes exposées au sud, crêtes escarpées	
	sols profonds, humides à frais	sols de profondeur moyenne, humidité variable, frais à secs	sols de profondeur moyenne à faible, en partie frais à secs, ou humidité variable	sols de faible profondeur, secs à très secs, réserve d'eau très limitée
(400 m)	teneur en éléments nutritifs: riche à moyenne	teneur en éléments nutritifs: moyenne à riche	teneur en éléments nutritifs: pauvre	-

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

Accroissement en m^3 par ha et par année, sans écorce
(accroissement annuel moyen diminué des déchets de coupe, pour la région **Jura – Plateau – Préalpes - versant sud des Alpes**)

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

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

Qualité de la station	bonne		moyenne		pauvre		très pauvre	
Indices de fertilité:	épicéas	24	épicéas	21	épicéas	18	épicéas	15
	hêtres	20	hêtres	18	hêtres	16	hêtres	14
	sapins	20	sapins	16	sapins	12	sapins	9
	mélèzes	28	mélèzes	23	mélèzes	19	mélèzes	14
	pins	24	pins	22	pins	20	pins	16

Les indications concernant le volume de bois sur pied sont basées sur les valeurs relatives aux épicéas, resp. aux hêtres.

Tant que le volume de bois sur pied n'atteint pas la hauteur dominante du volume indiqué dans les tableaux d'accroissement, l'accroissement est classé dans la catégorie inférieure. Ce cas concerne fréquemment les peuplements d'arbres de faible densité.

11.1.5.2 Alpes

Description des stations forestières

Altitude	Qualité de la station		
	bonne	moyenne	pauvre
(limite de forêt)			
1’900 m	-	-	toutes stations
(1’500 m)			
(1’800 m)	toutes expositions	toutes expositions	préférence pour les expositions méridionales
1’600 m (1’400 m)		pentes, crêtes, cuvettes détrempées	pentes, crêtes escarpées
	sols profonds à profondeur moyenne	sols de profondeur moyenne	sols de profondeur moyenne à faible
1’200 m	sols frais à secs	sols frais à secs	sols secs à très secs ou détrempés
(500 m)	teneur en éléments nutritifs: moyenne à riche	teneur en éléments nutritifs: moyenne à riche	teneur en éléments nutritifs: moyenne à riche

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

Accroissement en m^3 par ha et par année, sans écorce
(accroissement annuel moyen diminué des déchets de coupe, pour la région **Alpes**)

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

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

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

Les indications concernant le volume de bois sur pied sont basées sur les valeurs relatives aux épicéas, resp. aux hêtres.

Les peuplements de jeunes mélèzes, jusqu'à 20 m de hauteur dominante, avec une bonne qualité de station, sont estimés avec un supplément de un m^3.

Tant que le volume de bois sur pied n'atteint pas la hauteur dominante du volume indiqué dans les tableaux d'accroissement, l'accroissement est classé dans la catégorie inférieure. Ce cas concerne surtout les peuplements d'arbres de faible densité.

11.2 Bases du calcul de la valeur

11.2.1 Pointage du produit brut

Le pointage du produit brut par m^3, fixé à l'aide du tableau ci-dessous, correspond à la part de bois d'œuvre et la part de résineux dans le peuplement. La part moyenne de bois d'œuvre augmente proportionnellement au diamètre à hauteur de poitrine et à la longueur des fûts.

Le pointage du produit brut de jeunes peuplements de futaies, qui aurait produit du bois en stère suite à une éclaircie, se base sur la part de bois d'œuvre exploitable à l'avenir.

Produit brut par m^3

Part de bois d'œuvre		Part de résineux dans le peuplement		
		moins de 25%	25-75%	plus de 75%
très élevée	en % de l'exploitation	plus de 50	plus de 60	plus de 70
	Points	**80-90**	**85-95**	**95-110**
élevée	en % de l'exploitation	40- 50	48- 60	55- 70
	Points	**70- 80**	**75- 85**	**80- 95**
moyenne	en % de l'exploitation	30- 40	35- 48	40- 55
	Points	**60- 70**	**65- 75**	**70- 80**
médiocre	en % de l'exploitation	20- 30	25- 35	25- 40
	Points	**55- 60**	**60-65**	**60- 65**
faible	en % de l'exploitation	10- 20	10- 25	10- 25
	Points	**50- 60**	**50- 60**	**50- 60**
très faible	en % de l'exploitation	0- 10	0- 10	0- 10
	Points	**40- 50**	**40- 45**	**40- 45**

11.2.2 Pointage des charges

Les charges sont composés des coûts engendrés par les soins à la forêt, la coupe, le débardage, l'entretien des voies d'accès ainsi que, le cas échéant, par les coûts nécessaires à la conservation des fonctions protectrices et sociales de la forêt.

L'extraction du bois se fait selon les méthodes opérationnelles suivantes:

- Coupe (2); débardage sans (4a) / avec traction à câble (4b); longue distance de débardage (4a ou b)
- Coupe (2); câblage (4c) ou débardage avec câble-grue (4d); autre mode de débardage (4e)
- Coupe (2); porteur (4f)
- Processeur (3a); porteur (4f)
- Câble-grue avec processeur (3b); autre mode de débardage (4e)

L'entretien forestier (1) doit être pointé en sus pour chaque méthode.

Le pointage des charges correspond aux positions relatives à la méthode utilisée.

En cas de pointage différencié entre les résineux et les feuillus, le nombre de points attribués est proportionnel à la part de résineux dans le peuplement.

	résineux points	feuillus points
1. Soins aux forêts		
Coûts de base	17	17
2. Coupe (motorisée / manuelle)		
Le transport sur les 100 premiers mètres est compris dans les coûts de base.		
Coûts de base	26,6	29,9
Suppléments:		
- Déclivité 50-70%	4,4	3,3
- Déclivité supérieure à 70%	8,7	5,5
- Bois court, noueux	4,4	4,4
- Bois très court, noueux	10,9	9,8
- Restrictions importantes dues aux fossés, blocs rocheux, creux et bosses sur la totalité de la parcelle	4,4	3,3

3. Extraction totalement mécanisée du bois coupé

	résineux points	feuillus points
3. a) Processeur		
Coûts de base	21.8	29.1
Suppléments:		
- Terrain simple:	0	0
- Terrain moyen:	2.2	2.7
- Terrain difficile (forte déclivité):	3.3	4.4
3. b) Câble-grue avec processeur		
Coûts de base (coupe incluse)	56,7	70,9

4. Transport jusqu'à l'aire d'entreposage

Les coûts de débardage se composent des coûts de base et des suppléments relatifs à la distance entre l'aire de coupe et l'aire d'entreposage. Lors de l'utilisation de câble-grue, les coûts éventuels pour l'entreposage, le tri ainsi que le temps pour parvenir à la parcelle sans accès sont comptés en sus. Pour les autres méthodes, ces coûts sont compris dans les coûts de base et les suppléments pour la distance.

Les conditions de débardage pour l'estimation des suppléments de la distance en terrain carrossable sont déterminées comme suit:

Voie d'accès pour machines, bon chemin de terre	plus de 20%	montée	défavorable
	0-20%	montée	favorable
	0-30%	descente	favorable
	plus de 30%	descente	défavorable
Layon de débardage, mauvais chemin de terre	10-30%	montée	défavorable
	0-10%	montée	favorable
	0-20%	descente	favorable
	20-40%	descente	défavorable

4. a) Débardage sans traction à câble en terrain carrossable, tracteur (ou cheval)

		résineux points	feuillus points
Coûts de base		19,6	31,6
Supplément par 100 m de distance de débardage parcourue			
conditions	favorables	1,6	1,5
	défavorables	3,2	3,1

4. b) Débardage avec traction à câble, tracteur (ou cheval)

			résineux points	feuillus points
Coûts de base			20,7	26,2
Supplément par 10 m de distance parcourue par traction à câble				
	conditions	favorables	1,7	2,1
		défavorables	3,5	4,1
Supplément par 100 m de distance de débardage parcourue				
pour le 1er km:	conditions	favorables	2,9	3,6
		défavorables	5,8	7,2
au-delà d'un km:	conditions	favorables	2,2	2,7
		défavorables	4,3	5,3

4. c) Câblage

Coûts de base, distance moyenne	< 50 m	9,8	9,8
	50-100 m	14,2	14,2
	100-200 m	20,7	20,7
Supplément par 100 m suivants		7,6	7,6

4. d) Débardage avec câble-grue

Câble-grue mobile	transport en montée	41.4	41.4
	transport en descente	33,8	33,8
Câble-grue conventionnelle			
Coûts de base		36	36
Suppléments par 100 m de distance parcourue			
	transport en montée	1,7	1,7
	transport en descente	2,5	2,6
Supplément si, après le châblage, le bois doit être trié et entreposé à l'aide d'un tracteur (aire d'entreposage réduite, nombreux assortiments)		13.1	13,1
Supplément pour parvenir à la parcelle: pour les parcelles sans accès, voie d'accès la plus favorable vers la zone la plus importante de la parcelle			
	par 1'000 m de distance parcourue à pied	4,1	4,1
	par 100 m de différence de niveau	3,1	3,1

4. e) Débardage par traction ou transport (câble-grue) par tracteur (ou cheval)

		résineux points	feuillus points
Coûts de base		17,4	24
Supplément par 100 m de distance parcourue			
conditions	favorables	2,2	2,7
	défavorables	4,3	5,3

4. f) Porteur

Coûts de base	9,4	11,8
Supplément par 100 m de distance sur voie de débardement – route		
- plane:	2,2	3,3
- inclinée:	3,3	4,4

5. Entretien des voies d'accès

Coûts pour l'entretien de routes privées, contributions d'entretien à des routes coopératives ou publiques	0-20	0-20

6. Conservation des fonctions protectrices et sociales de la forêt		
Coûts inhérents aux coupes de nettoyage dans le voisinage d'agglomérations ou à des fins de randonnée; entretien de chemins pédestres, places de pique-nique ainsi que de ruisseaux sauvages et de protection contre les glissements de terrain	0-15	0-15

11.3 Détermination de la valeur

La détermination de la valeur des peuplements forestiers sur les biens-fonds appartenant à une entreprise agricole est basée sur la valeur du sol et, selon l'âge du peuplement, sur la valeur de rendement du peuplement de jeune forêt ou du peuplement de futaies.

11.3.1 Sols

La valeur du sol est estimée selon la qualité de la station et les coûts d'exploitation engendrés par l'exploitation forestière.

	Qualité de la station			
	bonne	moyenne	pauvre	très pauvre
	fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha
Coûts d'exploitation				
faibles (< 90 pt)	1'200	1'000	800	600
moyens (90 - 110 pt)	1'000	800	600	400
importants (111 - 125 pt)	800	600	400	100
très importants (> 125 pt)	600	400	100	100

La qualité de la station est estimée selon les normes des § 11.1.3 ou 11.1.5.

11.3.2 Peuplement de jeune forêt

La valeur de rendement du peuplement de jeune forêt, estimée à l'aide du tableau ci-dessous, est basée sur la qualité de la station et les coûts envisagés pour l'exploitation future. Les valeurs indiquées sont valables pour les peuplements sains et bien soignés. Elles sont réduites pour les peuplements mal soignés.

	Qualité de la station		
	bonne	moyenne	pauvre / très pauvre
	fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha
Frais d'exploitation			
faibles (< 90 pt)	1'300	450	0
moyens (90 - 110 pt)	1'100	400	0
importants (111 - 125 pt)	1'000	350	0
très importants (> 125 pt)	900	350	0

11.3.3 Peuplement de futaies

L'estimation de la valeur de rendement des peuplements de futaies correspond à la différence entre le pointage du rendement brut et les coûts d'exploitation ainsi qu'à l'accroissement relatif.

La valeur de rendement du peuplement de futaies par ha est repérable dans le tableau ci-dessous, sur la base des deux grandeurs mentionnées ci-dessus:

diff. de points	Accroissement en m^3 par ha, sans écorce										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Points	fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha	fr. / ha
45 et +	1'000	1'900	2'700	3'500	4'300	5'200	6'000	6'900	7'800	8'700	9'600
40-44	900	1'600	2'400	3'100	3'800	4'600	5'400	6'200	7'000	7'900	8'800
35-39	700	1'400	2'100	2'700	3'400	4'100	4'800	5'500	6'300	7'100	8'000
30-34	600	1'200	1'800	2'300	3'000	3'600	4'200	4'900	5'700	6'400	7'200
25-29	500	1'000	1'500	2'000	2'500	3'100	3'700	4'400	5'000	5'700	6'500
20-24	400	800	1'200	1'700	2'200	2'700	3'200	3'800	4'400	5'100	5'700
15-19	300	700	1'000	1'400	1'800	2'300	2'800	3'300	3'900	4'400	5'100
10-14	200	500	800	1'100	1'500	1'900	2'300	2'800	3'300	3'900	4'400
5- 9	200	400	600	900	1'200	1'600	1'900	2'400	2'800	3'300	3'800
0- 4	100	300	500	700	1'000	1'200	1'600	1'900	2'300	2'800	3'200
- 1- - 5	100	200	300	500	700	900	1'200	1'500	1'900	2'300	2'700
- 6- -10	0	100	200	300	500	700	900	1'200	1'500	1'800	2'200
-11- -15	0	0	100	200	300	400	600	800	1'100	1'400	1'700
-16- -20	0	0	0	0	100	200	300	500	700	1'000	1'200
-21- -25	0	0	0	0	0	0	100	200	400	600	800
-26- -30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200	400
-31- -35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- de -35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

11.4 Méthode simplifiée

La simplification de l'estimation réside d'une part dans la répartition sur quatre degrés des frais résultant du peuplement de futaies, de la valeur du sol et du peuplement de jeune forêt et d'autre part, dans le fait que le produit brut est fixé seulement en fonction des proportions de bois d'œuvre dans la production.

En outre, l'accroissement est directement estimé en fonction de volume de bois et de la qualité de la station, et on renonce à la distinction entre proportion de résineux et de feuillus.

Pour un volume de bois inférieur à 100 m^3 par ha, la surface forestière totale est estimée en valeur de peuplement de jeune forêt, alors qu'elle est estimée en valeur de peuplement de futaies pour un volume supérieur à 100 m^3 par ha. On renonce également à la répartition en peuplement de jeune forêt et de futaies.

La valeur du sol ainsi que la valeur de rendement des peuplements de jeunes forêts sont déterminées selon les normes des § 11.3.1 et 11.3.2.

11.4.1 Application de la méthode simplifiée

La méthode simplifiée est destinée aux productions forestières de masse (p. ex. évaluations d'imposition) et les surfaces forestières plus restreintes, dont la valeur de rendement est insignifiante dans la valeur de rendement de l'entreprise (agricole). La méthode simplifiée se base toutefois intégralement sur les principes des § 11.1 et 11.2.

11.4.2 Pointage simplifié du produit brut

L'estimation suit les normes du tableau 11.2.1.

Produit brut par m^3

Proportion de bois d'œuvre dans l'exploitation		Points
élevée	plus de 70 %	105
moyenne	55 - 70 %	90
médiocre	40 - 55 %	75
faible	moins de 40 %	60

11.4.3 Pointage simplifié des charges

Il est basé sur le pointage des charges rapporté au § 11.2.2, mais le degré de mixité n'est pas considéré.

Les coûts sont simplifiés en fonction de la distance groupée du débardage. Une distinction est opérée dans ce cas entre les procédés habituels d'extraction du bois: « débardage avec traction à câble » et « débardage avec câble-grue ».

Débardage avec traction à câble	Débardage avec câble-grue	Points
soins à la forêt et entretien des voies d'accès, coûts de base de la coupe et du débardage avec traction à câble, supplément pour la distance de traction, sans distance de débardage additionnelle	(impossible avec câble-grue)	**70**
distance de débardage additionnelle de 700 m, favorable	soins à la forêt et entretien des voies d'accès, coûts de base de la coupe et du débardage avec câble-grue, distance de traction de 100 m, 1 km de marche pour accéder à la parcelle, pas de débardage additionnel	**90**
distance de débardage additionnelle de 1,8 km, favorable	distance de débardage additionnelle de 100 m, favorable	**110**
distance de débardage additionnelle de 2,5 km, favorable	distance de débardage additionnelle de 800 m, favorable	**125**

11.4.4 Détermination simplifiée de l'accroissement

La détermination de l'accroissement se base sur les tableaux « Accroissement en m^3 par ha et par année, sans écorce » du § 11.1.5.

Volume de bois sur pied		Qualité de la station			
		bonne	moyenne	pauvre	très pauvre
	m^3 / ha	m^3	m^3	m^3	m^3
faible	100 - 150	5	4	3	2
médiocre	150 - 300	7	6	5	4
moyen	300 - 450	8	7	6	4
élevé	plus de 450	9	7	-	-

Les surfaces forestières ayant un volume de bois inférieur à 100 m^3 par ha sont estimées en valeur de peuplement de jeune forêt (§ 11.3.2).

11.4.5 Détermination de la valeur pour la méthode simplifiée

Le produit net résulte de la différence entre le produit brut et le pointage des coûts. Il détermine, avec l'accroissement, la valeur de rendement du peuplement de futaies, conformément au tableau du § 11.3.3.

12 Capitalisation de la valeur locative

12.1 Marche à suivre

Le taux de capitalisation est déterminé sur la base des coûts d'entretien, de la durée résiduelle d'utilisation 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; ils sont importants pour les bâtiments de grande taille comportant de nombreuses installations mécaniques. La liste du § 12.2 répertorie les types de bâtiments les plus importants, classés selon l'importance des coûts d'entretien en trois catégories faisant autorité pour la détermination du taux de capitalisation.

La durée résiduelle d'utilisation résulte en principe de la différence entre la durée totale d'utilisation et l'âge du bâtiment. Dans le cas de bâtiments rénovés, c'est l'âge moyen qui prévaut et non pas l'âge effectif.

La valeur de remplacement des locaux d'âges différents d'un bâtiment est pondérée par l'âge moyen. La durée totale d'utilisation sert de référence pour la détermination de l'âge des bâtiments très anciens.

Exemple:

Habitation en matériaux massifs, âgée de plus de 100 ans; durée totale d'utilisation normale = 80 ans; partiellement rénovée en 1965 et en 1985; estimée en 1995.

Groupe principal	Pondération[1]	Age estimé		Total
Gros oeuvre 1	1	80	=	80
Gros oeuvre 2	2	80	=	160
Aménagements	3	40	=	120
Installations	4	20	=	80
	10			440

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

Durée résiduelle d'utilisation = 80 ans - 44 ans = 36 ans (choix 35 ans au § 12.3)

[1] La méthode de pondération appliquée aux bâtiments d'exploitation ne peut correspondre totalement à celle des bâtiments d'habitation.

Dans la règle de calcul ci-dessus, la durée résiduelle d'utilisation peut être augmentée lorsqu'il s'agit d'anciens bâtiments en bon état et en particulier si aucune durée résiduelle d'utilisation ne devait en résulter. Cette augmentation ne peut cependant pas être supérieure à 1/3 de la durée totale d'utilisation.

La durée résiduelle d'utilisation est diminuée lorsque les murs des bâtiments sont fortement lézardés, lorsque la charpente du toit ou les fondations sont défectueuses, ou lorsque le bâtiment souffre de l'humidité.

La durée totale d'utilisation des constructions les plus importantes est indiquée au § 12.2. La désignation « construction massive » signifie une prédominance de pierres, et « construction légère » une prédominance de bois, d'éternit ou d'autres matériaux relativement fragiles. Cependant, des constructions en bois très solides telles que chalets, remises, étables d'alpage peuvent également être classées dans la catégorie « construction massive ».

L'appréciation de l'état d'un bâtiment dont certains locaux doivent périodiquement être rénovés se base principalement sur l'état des aménagements et des installations tels que fenêtres, portes, planchers, peintures, tapisseries, façades et autres éléments soumis à une forte usure. Par exemple pour une porcherie de 10 ans, dont les aménagements nécessitent une rénovation, l'état du bâtiment est considéré comme mauvais à très mauvais, même si l'enveloppe du bâtiment ne présente aucun défaut.

Par contre si les aménagements viennent d'être rénovés, l'état du bâtiment est considéré comme bon à très bon.

12.2 Coûts d'entretien et durée totale d'utilisation

Catégorie	Bâtiment	Construction	Durée totale d'utilisation ans
Faibles coûts d'entretien	habitations	massive	70-90
		légère	50-70
	garages	massive	60-90
		légère	30-60
	remises	massive	50-70
		légère	30-50
	hangars à véhicules	légère	30-50
Coûts d'entretien moyens	fosses à eaux de récupération des aires de compostage		30
	revêtements en dur		25-40
	étables simples (poulaillers, étables d'alpage, etc.)		20-40
	étables pour bétail consommant des fourrages grossiers, écuries (bétail laitier et d'engraissement, chevaux, moutons, chèvres)		20-50
	aires de stockage des fourrages et des engrais de ferme		30-50
	locaux de transformation, de lavage, de triage, d'emballage et d'entreposage	massive	30-50
		légère	20-30
	séchoirs à tabac		25-30
	caves à vin	massive	40-60
		légère	25-40

Catégorie	Bâtiment	Construction	Durée totale d'utilisation ans
Coûts d'entretien importants	installations de traite fixes sur les exploitations d'estivage		15-20
	installations fixes de lutte antigel par aspersion		25-35
	bâtiments des exploitations d'estivage (habitations, étables, surfaces en dur, garages, remises et entrepôts)		30-50
	serres et couches pour plantons (cf. tableaux relatifs à la valeur locative)		
	fromageries, lactoducs		20-30
	entrepôts frigorifiques	massive	30-40
		légère	20-30
	chambres froides et réfrigérateur pour un jour	massive	15-20
		légère	10-15
	porcheries et poulaillers	massive	25-40
		légère	15-20

12.3 Taux de capitalisation

Catégories des bâtiments	Durée d'utilisation restante	Etat des locaux périodiquement rénovés				
	ans	très bon	bon	moyen	mauvais	très mauvais
Faibles coûts d'entretien	70-90	4.9%	5.2%	-	-	-
	60	5.1%	5.4%	-	-	-
	50	5.4%	5.7%	6.0%	-	-
	40	5.8%	6.1%	6.5%	-	-
	35	6.1%	6.5%	6.9%	7.3%	-
	30	6.6%	7.0%	7.4%	7.9%	-
	25	7.3%	7.7%	8.2%	8.7%	9.3%
	20	8.3%	8.8%	9.4%	10.0%	10.5%
	15	-	10.5%	11.5%	12.0%	13.0%
	10	-	-	16.0%	17.0%	18.0%
	5	-	-	-	30.0%	32.0%
Coûts d'entretien moyens	60	5.4%	5.7%	-	-	-
	50	5.7%	6.0%	6.4%	-	-
	40	6.1%	6.5%	6.9%	-	-
	35	6.5%	6.9%	7.3%	7.9%	-
	30	7.0%	7.4%	7.9%	8.5%	9.1%
	25	7.7%	8.2%	8.7%	9.3%	10.0%
	20	8.8%	9.4%	10.0%	10.5%	11.5%
	15	10.5%	11.5%	12.0%	13.0%	14.0%
	10	-	16.0%	17.0%	18.0%	19.0%
	5	-	-	30.0%	32.0%	35.0%
Coûts d'entretien importants	50	6.0%	6.4%	-	-	-
	45	6.2%	6.6%	7.1%	-	-
	40	6.5%	6.9%	7.4%	8.0%	-
	35	6.9%	7.3%	7.9%	8.5%	9.2%
	30	7.4%	7.9%	8.5%	9.1%	9.9%
	25	8.2%	8.7%	9.3%	10.0%	11.0%
	20	9.4%	10.0%	10.5%	11.5%	12.5%
	15	11.5%	12.0%	13.0%	14.0%	15.0%
	10	16.0%	17.0%	18.0%	19.0%	21.0%
	5	-	30.0%	32.0%	35.0%	38.0%

13 Charge maximale

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

La détermination de la charge maximale peut être établie comme suit:

	valeur de rendement du sol
+	valeur de rendement de la place en logement normalement nécessaire
+	valeur de rendement des bâtiments de l'exploitation agricole
+	valeur de rendement des vergers, des vignes et de la forêt
+	valeur de rendement de droits de superficie non distinct (seul. les servitudes foncières[4])
=	VR sans la surface habitable supérieure à la place normalement nécessaire
+	augmentation de 35% de la valeur de rendement obtenue
+	valeur de rendement[5] non agricole: • surface habitable supérieure à la place normalement nécessaire • parties non agricoles des biens-fonds à usage mixte • locaux non utilisés à des fins agricoles, autorisés selon l'art. 24a LAT (changement d'affectation sans mesures constructives) • bâtiments et locaux selon art. 24b LAT (activités accessoires) • entreprises accessoires non agricoles tels qu'auberges, scieries, moulins, etc.
+	valeur d'usage des accessoires
=	Charge maximale

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

[4] cf. § 1.6
[5] cf. § 1.3.3.

La LDFR prévoit à l'article 87 alinéa 1bis que les personnes autorisées à demander l'estimation de la valeur de rendement peuvent exiger que l'inventaire soit estimé à la valeur qu'il représente pour l'exploitation.

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

Sont des accessoires les objets mobiliers qui, d'après l'usage local ou la volonté clairement manifestée du propriétaire de la chose principale, sont affectés d'une manière durable à l'exploitation, à la jouissance ou à la garde de celle-ci et qu'il y a joints, adaptés ou rattachés pour le service de la chose (art. 644, al. 2 CC). Les paragraphes 5.3, 6.3.2b, 6.4.3, 7.4, 7.7.1, 8.1, 8.8.2, 8.8.8, 8.9, 8.10.1 et 9.6 contiennent des exemples de choses (objets ou installations) qui peuvent avoir la qualité d'accessoire. Les objets et installations n'acquièrent toutefois pas cette qualité automatiquement, mais seulement lorsque l'usage local ou la volonté clairement manifestée du propriétaire (assignation des accessoires) l'attestent.

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

La procédure suivante est conseillée pour l'assignation d'objets et d'installations comme accessoires: le propriétaire demande l'estimation de leur valeur aux autorités compétentes et, une fois l'estimation achevée, appose sa signature au procès-verbal désignant les objets et installations, ainsi que leur valeur d'usage respective, comme accessoires.

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