



Direction de l'économie, de l'énergie et de l'environnement
Office de l'agriculture et de la nature
Service spécialisé Sols

Rütti 5
3052 Zollikofen
+41 31 636 49 00
info.asp.lanat@be.ch
www.be.ch/OAN

Guide POUR LE CALCUL DU FERMAGE AGRICOLE

Objectif du guide / fermage licite

Le montant du fermage agricole est régi et plafonné par la loi. Le présent guide récapitule les fermages licites. Certaines circonstances peuvent justifier des dérogations et il peut alors être pertinent de faire estimer le fermage par un expert.

Définitions

Le droit du bail à ferme distingue l'affermage d'entreprise agricole et le bail d'immeubles agricoles. La teneur du contrat est déterminante pour savoir de laquelle de ces deux catégories un objet affermé relève.

Entreprise agricole	unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles et dont l'exploitation requiert dans le canton de Berne au moins 0,85 unité de main-d'œuvre standard (UMOS) en région de plaine et 0,60 UMOS dans les régions de collines et de montagne.
Immeuble agricole	parcelle d'un seul tenant affectée à l'agriculture, à la viticulture ou aux cultures maraîchères, avec ou sans bâtiments d'exploitation ou prairies d'estivage et d'alpage.

Approbation obligatoire

Le fermage d'une entreprise agricole doit être soumis à l'approbation de l'autorité (art. 42 LBFA)¹. Les demandes d'approbation doivent être présentées à l'Office de l'agriculture et de la nature (OAN)².

Office de l'agriculture et de la nature du canton de Berne
Service spécialisé Sols
Rütti 5
3052 Zollikofen

Le fermage d'un immeuble agricole n'est pas soumis à approbation. Le/La préfet/ète et les communes peuvent toutefois former opposition contre le fermage convenu pour certains immeubles auprès du Service spécialisé Bâtiments et droit foncier rural (autorité d'approbation) (art. 43 LBFA).

Bases juridiques

- Loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole (LBFA)
- Ordonnance du 11 février 1987 concernant le calcul des fermages agricoles (ordonnance sur les fermages, OFerm, état le 1^{er} avril 2018)
- Loi du 21 juin 1995 sur le droit foncier rural et le bail à ferme agricole (LDFB)
- Guide du 31 janvier 2018 pour l'estimation de la valeur de rendement agricole

¹ L'affermage par parcelles d'entreprises agricoles (art. 30 ss LBFA) et l'affermage à durée réduite d'entreprises ou d'immeubles agricoles (art. 7 LBFA) sont également soumis à l'approbation de l'autorité.

² Formulaire de demande d'approbation disponible sur : <https://www.vol.be.ch/vol/fr/index/landwirtschaft/landwirtschaft/boden-pacht/pachtrecht.html>

Affermage d'une entreprise agricole

Le fermage licite le plus élevé pour une entreprise agricole ne peut être évalué de manière fiable que dans le cadre d'une estimation du fermage. Ces estimations peuvent être établies par les services cantonaux de consultation de l'Inforama Rütli, de l'Oberland bernois, de l'Emmental, d'Oeschberg, du Seeland, de Waldhof et de la Fondation rurale interjurassienne (FRI) ainsi que par des consultants privés tels que des entreprises fiduciaires (par ex. Agro Treuhand) ou Agriexpert (Laurstrasse 10, 5201 Brugg).

Affermage d'immeubles agricoles

Champs, prés et pâturages

Le fermage licite le plus élevé des terres comprend le fermage de base, corrigé compte tenu des conditions locales, ainsi que d'éventuels suppléments accordés en raison du rapport de l'immeuble avec l'exploitation elle-même (art. 7 OFerm). Les barèmes suivants valent pour les champs, les prés et les pâturages. D'autres calculs sont applicables aux parcelles viticoles et aux pâturages d'estivage. Le fermage à percevoir pour d'éventuels bâtiments situés sur les immeubles doit faire l'objet d'un calcul distinct qui sera ajouté au fermage de l'immeuble.

Fermage =	7 % de la valeur de rendement des terres (fermage de base)
+/-	15% selon les conditions locales³ (sur le fermage de base)
+	d'éventuels suppléments de 15% chacun si l'immeuble affermé
	- permet un meilleur regroupement des terres
	(ajouté au fermage de base, après adaptation aux conditions locales)
	- est bien situé par rapport à l'exploitation
	(ajouté au fermage de base, après adaptation aux conditions locales)
+	la valeur locative d'éventuels bâtiments

Fermage (en frs par are et par an)

La valeur seuil ne comprend aucun supplément. La valeur plafond comprend tous les suppléments envisageables d'après l'ordonnance sur les fermages. Le fermage concret doit être déterminé en fonction du cas considéré et en tenant compte des suppléments applicables (cf. aussi les explications sur les suppléments).

Sols cultivables (bonne qualité du sol)	Pente nulle à faible (jusqu'à 18 %)	Terrain en pente (19 à 35 %)
Régions climatiques A1, A2, B1, B2 en général jusqu'à 450 m d'alt.	5,40 - 8,10	4,35 - 6,45
Régions climatiques A3, B3, A6 en général de 451 à 550 m d'alt.	5,20 - 7,80	4,20 - 6,25
Régions climatiques A4, A5, B4, B5 en général de 551 à 700 m d'alt.	4,90 - 7,45	4,00 - 5,95
Régions climatiques C1 à C4 en général de 701 à 850 m d'alt.	4,50 - 6,75	4,60 - 5,40

³ Le fermage de base est adapté en fonction des conditions locales (art. 7, al. 3 OFerm) : +15% : Mittelland, Seeland, Haute-Argovie, Vorderes Emmental, Thoune, Interlaken, Meiringen; +10% : Hinteres Emmental, Oberland; +0% : Jura bernois.

Régions climatiques C5 et C6 en général de 851 à 1000 m d'alt.	3,95 – 5,90	3,15 – 4,75
Régions climatiques D1 à D6, E1 à E6 en général plus de 1000 m d'alt.	3,50 – 5,25	2,80 – 4,20

A basse altitude, il est possible de tenir compte des cultures spéciales et de l'agriculture intensive. A haute altitude, il est possible de tenir compte des cultures de plein champ et fourragères restreintes.

Culture de plein champ restreinte possible (qualité du sol moyenne)	Pente nulle à faible (jusqu'à 18 %)	Terrain en pente (19 à 35 %)	Terrain en pente (35 à 50 %)	Terrain en pente (> 50 %)
Régions climatiques A1, A2, B1, B2 en général jusqu'à 450 m d'alt.	4,15 - 6,20	3,30 – 4,95	2,50 -3,70	1,65 – 2,45
Régions climatiques A3, B3, A6 en général de 451 à 550 m d'alt.	4,00 – 6,00	3,20 – 4,80	2,40 -3,60	1,60 – 2,40
Régions climatiques A4, A5, B4, B5 en général de 551 à 700 m d'alt.	3,85 – 5,75	3,10 – 4,60	2,30 – 3,45	1,55 – 2,30
Régions climatiques C1 à C4 en général de 701 à 850 m d'alt.	3,50 – 5,25	2,80 – 4,20	2,10 – 3,15	1,40 – 2,10
Régions climatiques C5 et C6 en général de 851 à 1000 m d'alt.	3,10 – 4,65	2,50 – 3,70	1,85 – 2,80	1,25 – 1,85
Régions climatiques D1 à D6, E1 à E6 en général plus de 1000 m d'alt.	2,65 – 3,90	2,10 – 3,15	1,60 - 2,35	1,05 – 1,55

Prairies permanentes (mauvaise qualité du sol)	Pente nulle à faible (jusqu'à 18 %)	Terrain en pente (19 – 35 %)	Terrain en pente (35 – 50 %)	Terrain en pente (> 50 %)
Régions climatiques A1, A2, B1, B2 en général jusqu'à 450 m d'alt.	2,90 -4,30	2,30 -3,50	1,75 -2,60	1,15 – 1,75
Régions climatiques A3, B3, A6 en général de 451 à 550 m d'alt.	2,85 – 4,25	2,25 – 3,40	1,70 – 2,55	1,15 - 1,70
Régions climatiques A4, A5, B4, B5 en général de 551 à 700 m d'alt.	2,80 – 4,15	2,20 – 3,30	1,65 -2,50	1,10 – 1,65
Régions climatiques C1 à C4 en général de 701 à 850 m d'alt.	2,55 – 3,85	2,05 – 3,05	1,55 – 2,30	1,05 – 1,55
Régions climatiques C5 et C6 en général de 851 à 1000 m d'alt.	2,25 – 3,40	2,80 -2,70	1,35 – 2,05	0,90 – 1,35
Régions climatiques D1 à D6, E1 à E6 en général plus de 1000 m d'alt.	1,75 – 2,40	1,40 – 2,10	1,05 – 1,60	0,70 – 1,05

Explications concernant les suppléments

Suppléments pour un meilleur regroupement des terres (art. 7, al. 4, let. a OFerm)

Supplément accordé lorsque l'immeuble affermé améliore l'unité d'exploitation parce qu'il jouxte d'autres immeubles déjà exploités.	
15 %	L'immeuble affermé s'intègre de manière idéale à la surface exploitée par le fermier (par ex. parce qu'il améliore la délimitation du terrain exploité ou qu'il est situé entre deux parcelles déjà exploitées).
De 10 à 15 %	L'immeuble affermé jouxte la surface exploitée par le fermier sur sa longueur ou n'en est séparé que par un chemin.
De 5 à 10 %	L'immeuble affermé jouxte la surface exploitée par le fermier à son extrémité ou n'en est séparé que par un chemin.
5 %	L'immeuble affermé est situé à proximité d'autres immeubles déjà exploités et cet ensemble constitue une surface prépondérante de l'exploitation du fermier.

Le supplément est additionné au fermage de base après adaptation éventuelle aux conditions locales.

Supplément pour une meilleure situation par rapport à l'exploitation du fermier (art. 7, al. 4, let. b OFerm)

Suppléments exprimés en % pour une bonne situation (distance à parcourir) en fonction de la surface de l'immeuble			
Distance en km	< 0,5 ha	De 0,5 à 1,5 ha	> 1,5 ha
< 1,0	15 %	15 %	15 %
1,0 – 1,9	5 %	15 %	15 %
2,0 – 2,9	0 %	10 %	15 %
3,0 – 3,9	0 %	5 %	10 %
4,0 – 4,9	0 %	0 %	5 %
> 5,0	0 %	0 %	0 %

Le supplément est additionné au fermage de base après adaptation éventuelle aux conditions locales.

Remarques

- D'éventuels suppléments en raison des installations de desserte ou d'irrigation sont pris en compte séparément.
- Des déductions sont effectuées lorsque l'exploitation est restreinte (par ex. si la parcelle est petite ou de forme inadéquate, qu'elle est située en lisière de forêt ou mal desservie ou encore si elle comprend des conduites et des puits).
- Si l'immeuble sert à des cultures permanentes, il convient d'en tenir compte dans le calcul du fermage. Ce dernier comprend alors le fermage des terres et celui des aménagements, y compris l'infrastructure de base (cf. art. 9 OFerm).

Pâturages d'estivage

Le fermage licite le plus élevé des exploitations d'estivage comprend le fermage des pâturages, celui des bâtiments d'exploitations et des équipements ainsi que celui des logements (art. 11 OFerm).

Le fermage licite le plus élevé des pâturages d'estivage dépend si fortement des circonstances du cas considéré qu'aucune généralité ne peut être avancée à ce propos.

Le service de vulgarisation agricole peut répondre à vos questions portant sur le montant licite du fermage ou sur le contrat de bail à ferme.

Terrains viticoles

Le fermage licite le plus élevé des terrains viticoles comprend le fermage de base, corrigé compte tenu des conditions locales, ainsi que d'éventuels suppléments accordés en raison du rapport de ces terrains avec l'exploitation et une éventuelle indemnisation pour les installations (cf. art. 8 OFerm).

Le fermage licite le plus élevé des terrains viticoles dépend si fortement des circonstances locales et du cas considéré qu'aucune généralité ne peut être avancée à ce propos.

Le service de la viticulture de l'Inforama (Bern-Zürich-Str. 18, 3425 Koppigen, 031 636 12 90, juerg.maurer@be.ch) peut répondre à vos questions portant sur le montant licite du fermage ou sur le contrat de bail à ferme.