



Brochure location de serre maraîchère

Les caractéristiques des constructions et installations pour la production de légumes et baies sous serre sont nombreux et la spécialisation va de l'avant. Il s'agit de plus en plus d'installations de pointe, qui doivent répondre aux attentes des chefs d'exploitation, des cultures et des débouchés. Cependant les installations sont soumis à un vieillissement (technique) rapide. En contre partie même des constructions simples peuvent apporter une plus-value.

En général les constructions et installations pour la production sous serre sont construit par l'exploitant même. En cas de fermage d'un domaine entier ou de cessation d'exploitation il se pose la question du prix, auquel l'infrastructure pourrait ou devrait être mis à disposition d'un nouvel exploitant.

Cette brochure ne se prononce PAS par rapport aux différences entre utilisation, location, fermage ou d'autres termes similaires! Il résume des réflexions économiques et des méthodes de calcul et sert de fil rouge pour la détermination de l'indemnité¹⁾ en fonction des coûts et de l'utilité.

Les méthodes de détermination de l'indemnité traité dans cette brochure sont :

- la valeur locative ou le prix de fermage se basant sur le guide d'estimation de la valeur de rendement agricole
- les approches selon ProfiCost Légumes en appliquant la grille de calcul qui se trouve dans ProfiCost
- les coûts moyens par an modèle de calcul pour la répartition de l'investissement initial
- les coûts effectifs par an en tenant compte de tous les coûts liés à l'infrastructure durant l'année

Différenciez entre :

- le gros-œuvre et les installations
- frais d'entretien et charges du propriétaire
- ainsi que leur type et état,
- ainsi que leur hauteur et utilité²⁾

pour ce que est la construction.

pour ce qui concerne les coûts engendrés.

Au sens de la transparence nous vous recommandons de mandater un expert neutre de l'évaluation ou de procéder à l'évaluation et la discussion au moins selon les critères de la méthode choisi en présence des deux parties (propriétaire et futur exploitant).

Pensez aux distinctions ci-dessus en les appliquant, les discutant et pour autant que ça soit possible, les mettant par écrit.

¹⁾ Les valeurs mentionnés s'entendent à titre d'exemple en fonction de situations particuliers.

²⁾ L'utilité, en lien avec la durée d'utilisation convenu, peut d'autant justifier la prise en charge de certains coûts par le propriétaire (p. ex. coûts, justifiant une indemnité plus élevé et pourrait être utile à tout exploitant) que par l'exploitant (p. ex. installations spécifiques à une culture qui peut facilement être emporté à la fin du contrat).

Valeur locative

La valeur locative sert de base pour le calcul de la valeur de rendement et du prix de fermage. Les valeurs locatives par unité se trouvent dans le guide d'estimation de la valeur de rendement agricole ou dans les publications comme le mémento agricole ou le REFLEX d'AGRIDEA.

La valeur locative tient compte du type, du potentiel d'écoulement, de l'adéquation et de l'emplacement d'une serre, mais pas de son âge et son état. Ces derniers sont pris en compte lors du calcul de la valeur de rendement. L'installation de chauffage et le bassin d'eau sont compris dans les valeurs locatives et ne font donc pas partie de l'évaluation des surfaces.

Ça nous amène, pour une serre avec un bon potentiel d'écoulement, qui est bien placé et équipé de manière très adéquat, à des valeurs locatives de :

- Frs. 12.70 / m² / an pour une serre en verre avec chauffage à eau chaude;
- Frs. 10.00 / m² / an pour une serre en plastique avec chauffage à air chaud (multichapelle);
- Frs. 6.60 / m² / an pour un tunnel en plastique avec chauffage à air chaud.

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

Des serres, à l'exception des tunnels en plastique (tunnels haut) doivent disposer d'une technologie perfectionnée (entièrement climatisé, fertilisation au CO₂, etc.) afin de satisfaire au critère «très adéquat».

Prix du fermage

La détermination du prix de fermage d'une seule serre, bien évidemment y. c. le sol sur lequel elle est construite, se fait à l'aide de la valeur locative («affermage par parcelle»). Le prix de fermage d'une serre faisant partie d'un «domaine entier» est calculé à l'aide d'une formule en se basant sur la valeur de rendement (= valeur locative capitalisé), la durée d'utilisation restante et l'état de la serre tout en tenant compte des charges du propriétaire.

Vue que le prix du fermage est soumis à la législation respective, ce sujet n'est pas approfondi dans le cadre de cette brochure. Prenez s.v.p. directement contacte avec votre personne de contacte pour la taxation de la valeur de rendement respectivement avec l'instance cantonale compétente aux questions de droit de bail à ferme agricole.

Approches selon ProfiCost Légumes (version 2018)

L'outil de calcul des coûts complets ProfiCost Légumes (www.proficost.ch) contient des indications par rapport aux coûts de construction d'une serre. Ces informations font partie d'un calcul global et sont adressés en principe aux propriétaires utilisant eux-mêmes leur infrastructure. D'où ces chiffres englobent **une part de frais d'entretien et d'assurance** et, comparé aux valeurs locatives, ne prennent pas en compte le sol sur lequel la serre est bâtie. Les **durées d'amortissement** ne sont pas du tout les mêmes : Estimation du prix de fermage : p. ex. 30 ans pour une serre en verre; ProfiCost Légumes : p. ex. 18 ans pour une serre en verre et 10 ans pour les installations fixes!

Ces valeurs nous apportent des réflexions précieuses et servent de cadre à la détermination de l'indemnité.

Ça nous amène à des valeurs locatives de:

- Frs. 19.70 / m² / an pour une serre en verre;
- Frs. 17.80 / m² / an pour une serre en plastique avec chauffage à air chaud (multichapelle);
- Frs. 12.60 / m² / an pour un tunnel en plastique sans chauffage.

Bien évidemment ces valeurs sont basées sur de nombreux critères (cf. «Bases de calcul » dans l’outil de calcul des coûts complets) et ne sont pas applicables tel quel à toute autre serre. Comme nous le constatons dans d’autres secteurs en agriculture il existe par fois une forte divergence entre les valeurs locatives et l’idée du propriétaire. (cf. Paragraphe des valeurs locatives dans cette brochure).

Coûts moyens par an

Cette méthode sert à ventiler le coûts de l’investissement initiale en fonction d’une durée prédéfinie et crée une égalité entre les années d’utilisation. La valeur de la serre ne varie pas d’année en année, peu importe le niveau de l’endettement, qui c’est qui l’exploite ou du rendement qu’y est produit.

Les coûts moyens sont déterminés en fonction :

- du montant investi;
- de la valeur résiduelle attendu;
- De la durée d’amortissement;
- D’un intérêt sur le capital, indépendamment du financement;
- Des charges annuelles (assurance, impôts).

Année de construction		2018			
Année de dissolution					Glas
Somme investie selon décompte finale		CHF 2'000'000.00	1)	Estimation selon ProfiCost Légumes pour 1 ha	
dont à-fonds-perdu	-		2)		
Investissement net	=	CHF 2'000'000.00	3)		
Amortissement annuel = (3) - 5) / 4)		CHF 132'450.33	4)		
Valeur cible		CHF -	5)		
Durée d'amortissement		15.1 Jahre	6)	Mise de gros-oeuvre et installations fixes	
Taux d'intérêt du capital		3.000%	7)	18 ans	10 ans
Amortissement annuel	CHF	132'450.33	= 4)		
= Invest. net / durée d'amort.					
Intérêts sur capital amorti	CHF	36'000.00	= 3) - 5) * 0.6 * 7)		
= Invest. net ./ val. cible * 0.6 * Taux d'intérêt					
Intérêts sur valeur cible	CHF	-	= 5) * 7)		
= Val. cible * Taux d'intérêt					
Charges annuelles (assurance/impôts)					
Coûts moyens annuels du bâtiment	CHF	168'450.33		16.85	par m ²

Ça nous amène, en fonction des coûts d’investissement selon ProfiCost Légumes des montants de:

- Frs. 16.85 / m² / an pour une serre en verre;
- Frs. 14.22 / m² / an pour une serre en plastique avec chauffage à air chaud (multichapelle);
- Frs. 10.38 / m² / an pour un tunnel en plastique sans chauffage.

Ça permet de déterminer des indemnités au prix coûtant pour l’utilisation d’une serre en collaboration inter-exploitations ou par une tiers personne. Il est justifié d’envisager une mise à jour des indemnités lors d’un investissement avec plus-value. Les charges du propriétaire ne sont pas pris en compte de manière explicite dans cette méthode de calcul. Selon ProfiCost Légumes il faut compter des frais d’entretien à hauteur de 2 à 4% du montant investi, sachant qu’il ne s’agit pas uniquement des charges du propriétaire! En plus il ne faut pas oublier que l’infrastructure nécessite de l’entretien afin de maintenir sa valeur, c’est-à-dire de justifier la valeur et l’indemnité jusqu’à la dernière année de la durée d’amortissement.

Coûts effectifs par an

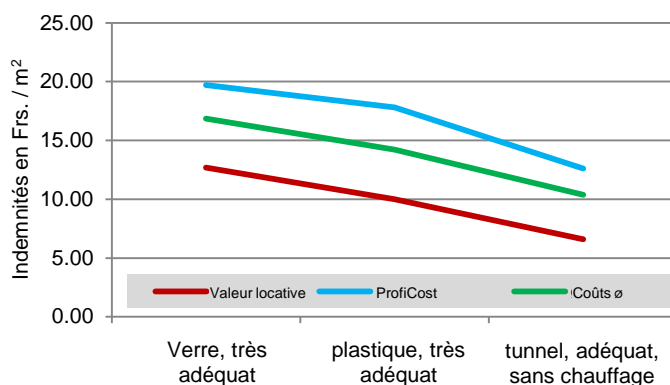
C’est une méthode qui est souvent appliqué au niveau de la collaboration inter-exploitations, car elle indemnise le propriétaire à hauteur des frais annuelles chaque année. Néanmoins elle crée une importance beaucoup plus élevé des amortissements et sur tout du **remboursement des dettes**. Le taux d’intérêts n’a pas besoin d’être prédit. Un changement d’exploitant pendant la durée d’amortissement à pourtant pour conséquence que les années ne sont pas tous traités la même chose (Niveau des dettes, composition du financement, etc.).

Ce sont des raison de liquidité ou de viabilité d’un projet qui font que cette méthode est appliqué relativement souvent, même si économiquement et d’un point de vue objectif elle ne devrait pas être le premier choix.

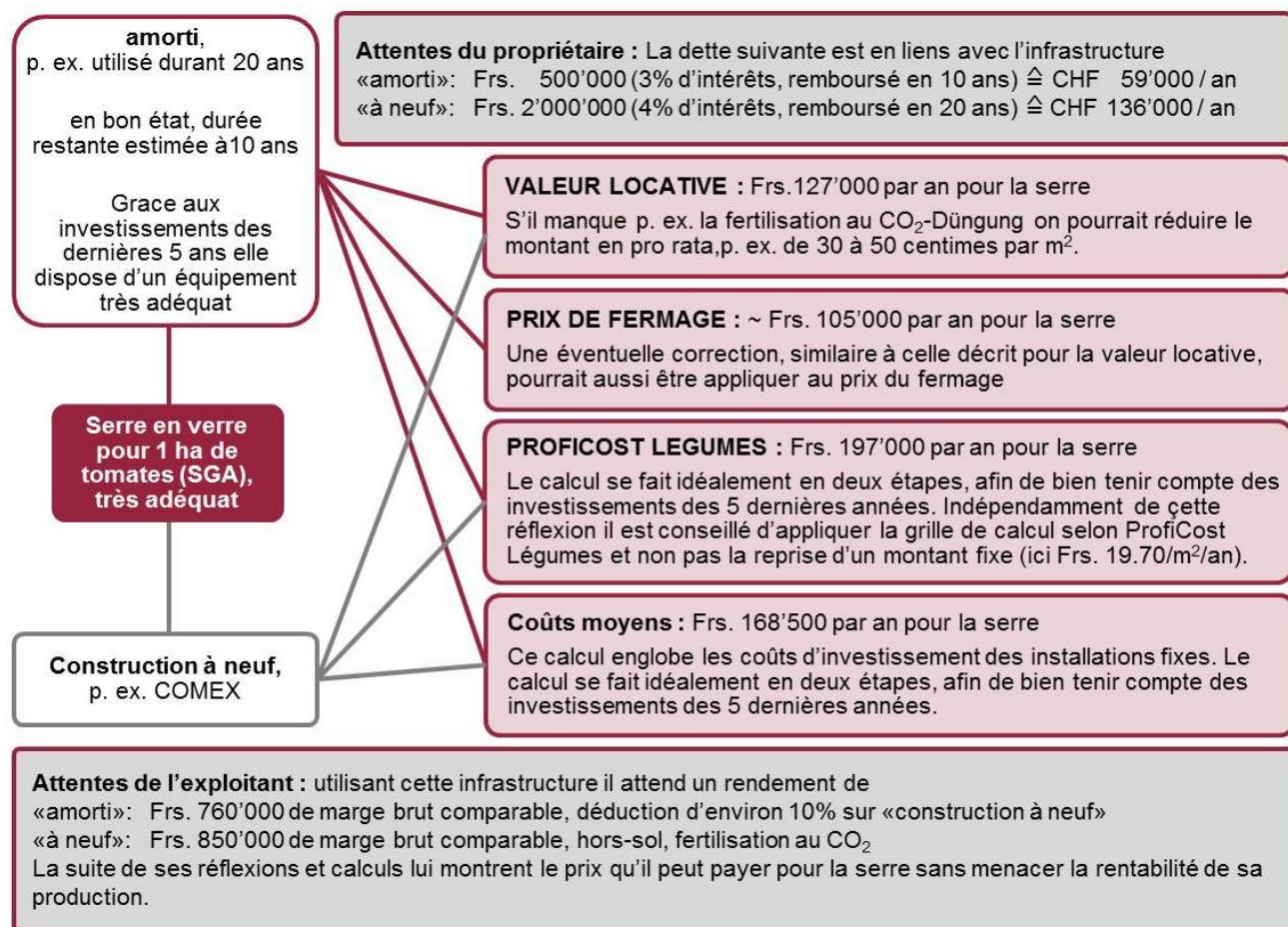
L'embaras du choix

Les valeurs selon ProfiCost Légumes (bleu) qui sont les plus élevées le Graphique ci-contre englobent les frais d'entretien en plus des coûts de l'investissement (cf. paragraphe «Approches selon ProfiCost Légumes» dans cette brochure).

En introduisant une valeur résiduelle dans le calcul des coûts moyens ou en augmentant la durée d'utilisation restante la courbe (vert) s'approche des valeurs locatives (rouge).



Le graphique suivant répète la complexité du choix de la méthode d'indemnisation et peut en même temps service de fil rouge durant les négociations :



Les arguments qui justifient le choix de la méthode varient **en fonction de l'infrastructure** concerné, **son utilité**, des **frais annuels** et de la relation entre le **propriétaire** et **l'exploitant** (communauté, fermage, etc.).

Editeur

Institut agricole de l'Etat de Fribourg, Centre de conseils agricoles,
Route de Grangeneuve 31, 1725 Posieux

Auteur: Tobias Anliker, conseiller agricole, 026 305 58 16, tobias.anliker@fr.ch

Cette brochure a été publié dans le cadre du projet «Soutien en économie d'entreprise pour la culture maraîchère 2015-17» qui est coordonné par la Centrale Suisse de la culture maraîchère (CCM).