

Financement d'un achat de domaine hors cadre familial

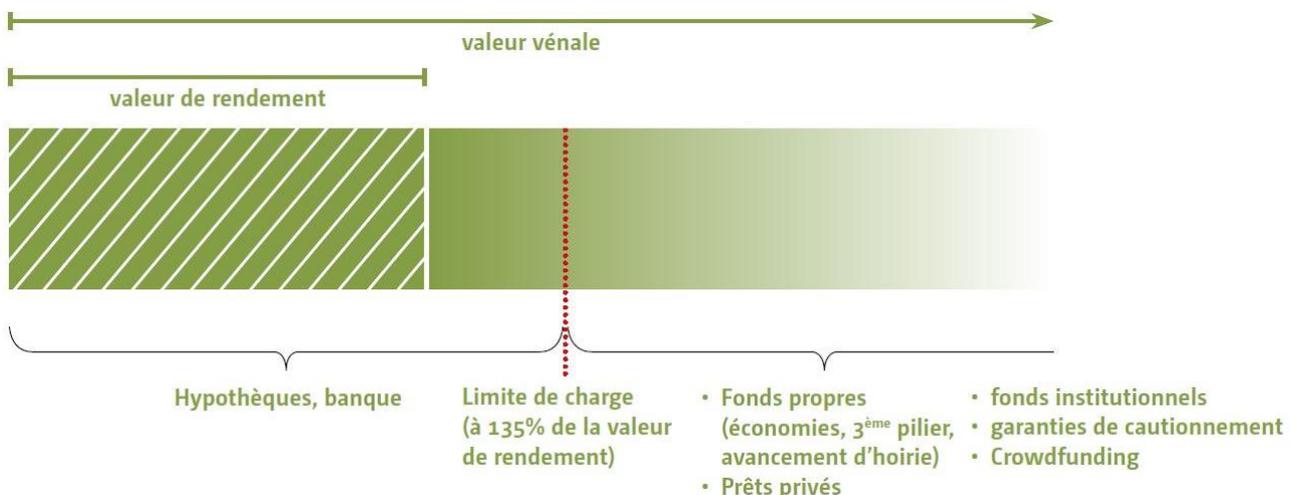
Pour une reprise de ferme extra-familiale, il faut en général constituer un **concept d'exploitation** comprenant le financement et la rentabilité. Ce concept présente quelles branches de production sont exercées/ vont être développées sur l'exploitation. En fonction du concept et du financement planifié, il est possible de réaliser un budget d'exploitation. Celui-ci doit en règle générale être présenté à tous les pourvoyeurs de fonds (not. pour l'obtention de l'aide initiale auprès du canton). Les services d'un conseiller agricole peuvent être utiles pour établir le concept d'exploitation.

Au sein de la famille, les exploitations sont généralement vendues à la **valeur de rendement** (= valeur officielle ou valeur fiscale dans certains cantons ; art. 10 LDFR). Celle-ci est établie selon un cahier d'estimation par des experts cantonaux. Hors cadre familial, c'est le prix entre la valeur de rendement et la **valeur vénale** (valeur du marché) qui s'applique. Selon la région, cela peut représenter de 2,5 à 5 fois la valeur de rendement. Le **prix licite** définit le prix maximum pouvant être demandé pour un domaine et correspond au prix payé en moyenne pour des entreprises ou des immeubles agricoles comparables de la même région au cours des cinq dernières années. Au-delà de cette valeur, le prix est considéré comme surfaît (art. 66 LDFR).

Financer l'achat d'une exploitation à ce prix de manière durable représente un grand défi, notamment car une limite d'hypothèque (**charge maximale** ; art. 73 LDFR) s'applique lors de la vente. Elle est fixée à (au maximum) 135 % de la valeur de rendement de l'exploitation agricole. Les cantons peuvent autoriser un dépassement de la limite de charge si la viabilité financière est démontrée.

Outre l'achat de l'exploitation, les ressources financières doivent également être suffisantes pour l'achat de l'inventaire (bétail et chédail), le rachat des stocks de fourrage et les investissements à prévoir peu après la reprise. L'écart entre la charge maximale et le prix de vente doit être financé par un cautionnement, des capitaux propres, des avances sur héritage, des garanties, des prêts privés et des prêts ou dons de fondations.

Les repreneurs, qui ont une formation agricole (CFC ou supérieure), peuvent demander jusqu'à l'âge de 35 ans révolus un prêt sans intérêt, appelée **aide initiale** (art. 43 OAS). L'aide initiale est uniquement versée si la taille de l'exploitation correspond au minimum à 1 **UMOS** (= entreprise agricole ; avec exceptions, en zone de colline/montagne = 0.6 UMOS). Le montant du prêt est échelonné en fonction du nombre d'UMOS de l'exploitation (après reprise) et doit être remboursé dans les 12 ans.



En général, il est nécessaire d'avoir à sa disposition soit des fonds propres conséquents, soit des prêts sans intérêts ou avec un taux d'intérêt minimal pour pouvoir financer l'achat d'un domaine hors cadre familial, tout en assurant la viabilité financière de l'exploitation par la suite (paiements des intérêts, remboursement des prêts).

Exemples

Vous trouverez ci-après quelques exemples de financement de reprises d'exploitations hors cadre familial. Chaque situation est différente en ce qui concerne la situation géographique, la qualité des terrains, les bâtiments et logements sur place, etc. **Il n'est donc pas possible de transposer ces exemples à d'autres exploitations !** Des terrains à bâtir ou plusieurs appartements ou maisons peuvent renchérir considérablement une exploitation.

Il doit être prouvé avant l'octroi de l'aide que l'investissement prévu peut être financé et que la charge en résultant est supportable (art. 8 OAS). L'investissement prévu est considéré comme supportable, si le requérant est à même:

- de couvrir les dépenses courantes de l'exploitation et de sa famille;
- d'assurer le service des intérêts;
- de respecter ses engagements en matière de remboursements;
- de réaliser les futurs investissements qui s'imposent, et
- de rester solvable.

Exemple de financement d'après un cas concret de reprise de ferme extra-familiale (au 1^{er} janvier)

| | | |
|---|--|------------------|
| Exploitation Jura, ZM 2, 44 ha, PER, 2.8 UMOS 30 vaches laitières, droit de livraison Tête de moine AOP 220'000 litres/an Stabulation libre (35 UGB, 2009) et salle de traite, étable fonctionnelle pour jeune bétail (10 UGB) 2 appartements à rénover (état 1980-90) | Valeur de rendement VR | 500 000 |
| | Besoins de financement | 1 560 000 |
| | Valeur vénale (2.3x VR) | 1 150 000 |
| | Equipement (machines et matériel) | 200 000 |
| | Bétail (45 UGB) | 120 000 |
| | Stocks (fourrages, engrais, etc) | 50 000 |
| | Estimation fonds de roulement | 40 000 |
| | Prêts (banque, canton) | 855 000 |
| | Hypothèque bancaire (à la limite de charge, 135% VR) | 675 000 |
| | Aide initiale cantonale pour 2.8 UMOS | 180 000 |
| | Différence à financer | 705 000 |
| | Epargne (couple) | 215 000 |
| | 2 ^e et 3 ^e piliers (couple) | 70 000 |
| | Prêt familial (parents, marraine et parrain) | 200 000 |
| | Caisse de cautionnement | 190 000 |
| Contribution à fonds-perdu (fondation) | 30 000 | |

Exemples de valeurs de rendements et prix d'achats d'exploitations ainsi que les fonds propres nécessaires correspondants

| | BE | FR | GR |
|---|--|--|--|
| Zone | ZM1, PER, 13,8 ha, 1.1 UMOS | ZP, bio, 25 ha et 5 ha en fermage, 2.2 UMOS | ZM3, bio, 20 ha, 8 ha forêt, 7 ha en fermage, 1.6 UMOS |
| Habitation | 2 appartements (un rénové en 2005) | 2 appartements : 5 pièces et 6 pièces (locatif) | Appartement 6,5 pièces |
| Production et bâtiments de production | 19 vaches mères, stabulation libre 70 places pour porcs d'engraissement 100 arbres fruitiers | 20 vaches laitières 13 ha grandes cultures 100 places poulets de chair | 16 vaches mères, Naturabeef, stabulation libre (1998) vente directe |
| Valeur de rendement | CHF 296 000 | CHF 800 000 | CHF 280 413 |
| | | | Sans le stöckli |
| Investissements | | | |
| Prix de vente de l'exploitation | CHF 800 000 | CHF 1 800 000 | CHF 957 000 |
| Estimation inventaire | CHF 140 000 | CHF 300 000 | CHF 243 000 |
| Estimation liquidités | CHF 60 000 | CHF 50 000 | CHF 60 000 |
| Total des coûts* | CHF 1 000 000 | CHF 2 150 000 | CHF 1 250 000 |
| Financement externe | | | |
| Limite de charge, 135% de la valeur de rendement | CHF 399 600 | CHF 1 080 000 | CHF 352 890 |
| Aide initiale** | CHF 110 000 | CHF 150 000 | CHF 130 000 |
| Fonds nécessaires*** | CHF 490 400 | CHF 920 000 | CHF 767 110 |
| Prix de vente de l'exploitation = facteur de la VR | 2.70 | 2.25 | 3.41 |
| <i>*Total des coûts = il peut y avoir des investissements complémentaires</i> | | | |
| <i>**Aide initiale: jusqu'à 35 ans révolus / min. 1 UMOS / en partie ZC et ZM min. 0,6 UMOS / montant du prêt est échelonné en fonction du nombre d'UMOS</i> | | | |
| <i>***Fonds nécessaires: propre capital, 2^e et 3^e pilier, avancement d'hoirie, prêts (ev. sans intérêts) de la famille / des amis, prêt d'une fondation et/ou contributions à fonds perdu, év. dépassement de la limite de charge</i> | | | |

Plus d'infos : <https://www.ufarevue.ch/fre/gestion/remise-d-exploitation>