

# Prométerre

## **PROJET**

*Gestion du risque dans les caisses de crédit  
agricole en Suisse*

*Guide des bonnes pratiques*

*- Suissemelio -*

### Remarque

Cette version du 16 février 2017 représente la première esquisse d'un document qui est amené à évoluer. Ce document pourrait intégrer les nouvelles notions souhaitées par l'OFAG, notamment au niveau de la rentabilité des investissements et de la définition des exploitations dites performantes.

Lausanne, Version du 16 février 2017  
DK / PFR 1000033

## Préambule

Le présent guide résulte d'une préoccupation croissante de l'Office fédéral de l'agriculture (OFAG) et des caisses cantonales de crédit agricole, face aux risques encourus par les fonds publics engagés dans les mesures d'améliorations structurelles et d'aide aux exploitations.

Même si la préoccupation est présente dans tous les Cantons, les besoins exprimés par les caisses au travers d'un sondage s'avèrent très différents. Ce Guide des bonnes pratiques est un support au développement d'une gestion des risques harmonisée entre les Cantons, tout en laissant à ces derniers une marge de manœuvre suffisante leur permettant d'adapter leurs pratiques aux exigences auxquelles ils sont confrontés. Il est une aide au développement de procédures cantonales afin de gérer les risques financiers et de gestion des dossiers.

Ce document sera accompagné d'un support informatique léger lorsque le cahier des charges auquel il devra répondre sera posé. L'ensemble formé du Guide des bonnes pratiques et du support informatique remplacera à terme le logiciel développé auparavant par Hofernet GmbH.

PROVISOIRE

## TABLE DES MATIERES

CHAPITRE I	DISPOSITIONS GENERALES ET CHAMP D'APPLICATION .....	4
POINT 1.	DISPOSITIONS GENERALES.....	4
POINT 2.	CHAMP D'APPLICATION.....	4
POINT 3.	SUPPORT INFORMATIQUE .....	4
CHAPITRE II	ANALYSE PRELIMINAIRE.....	5
POINT 4.	DEPOT DE LA DEMANDE PAR LE REQUERANT.....	5
POINT 5.	DOCUMENTS A RECOLTER.....	5
POINT 6.	HISTORIQUE DU CLIENT .....	5
POINT 7.	ANALYSE COMPTABLE .....	6
POINT 8.	SCORING / RATING.....	8
POINT 9.	ETAT DES LIEUX AU REGISTRE FONCIER.....	8
POINT 10.	ETAT DES ENGAGEMENTS FINANCIERS .....	8
CHAPITRE III	PREPARATION DU SOUTIEN FINANCIER.....	9
POINT 11.	GENERALITES.....	9
POINT 12.	ANALYSE DU PROJET .....	9
POINT 13.	MISE EN APPLICATION DES OUTILS DE SOUTIEN FINANCIER.....	9
POINT 14.	ETABLISSEMENT D'UN PLAN DE FINANCEMENT.....	10
POINT 15.	ETABLISSEMENT D'UN BUDGET PREVISIONNEL.....	11
POINT 16.	EQUILIBRE DES CHARGES .....	11
POINT 17.	GARANTIES ET CALCUL DE PROVISION .....	12
POINT 18.	PROCEDURE D'OCTROI .....	13
POINT 19.	COMMUNICATION AU CLIENT .....	14
POINT 20.	VERSEMENT DES FONDS .....	14
POINT 21.	ADMINISTRATION DU DOSSIER.....	14
CHAPITRE IV	SUIVI & SURVEILLANCE .....	16
POINT 22.	FACTURATION ET CONTROLE DES REMBOURSEMENTS .....	16
POINT 23.	REPORTS D'ECHÉANCES .....	16
POINT 24.	PROCEDURES DE CONTENTIEUX.....	16
POINT 25.	MISE A JOUR DES VALEURS DES GARANTIES .....	16
CHAPITRE V	DISPOSITIONS FINALES .....	18
POINT 26.	DISPOSITIONS FINALES .....	18
POINT 27.	REFERENCES .....	18

## CHAPITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET CHAMP D'APPLICATION

### Point 1. Dispositions générales

Ce Guide des bonnes pratiques découle d'une enquête réalisée en 2014 par l'Office de crédit agricole du Canton de Vaud, pour le compte de Suissemelio, visant à faire un état des lieux sur la gestion du risque dans les caisses de crédit agricole. Il vise à préciser la manière de prévenir des éventuelles pertes sur les fonds publics, fédéraux et cantonaux, mis à disposition de l'agriculture dans le cadre des mesures d'améliorations structurelles et d'aide aux exploitations paysannes.

L'analyse du risque abordée dans le présent guide s'inscrit dans une démarche distincte de celle actuellement envisagée par l'OFAG ayant pour but de déterminer le degré de performance de la gestion de l'entreprise.

Dans sa structure, ce guide va suivre chronologiquement une demande de financement de la part d'un requérant, du dépôt de la demande et jusqu'à la surveillance du débiteur pendant toute la durée des prêts accordés. Ce rapport doit permettre aux Cantons de s'en inspirer dans le but de mettre en place des procédures internes précises.

### Point 2. Champ d'application

Le présent document ne se substitue en aucun cas au cadre légal en vigueur. Ce guide est mis à disposition des Cantons par Suissemelio et l'OFAG afin d'ériger une ligne de conduite la plus harmonisée possible. Ces directives peuvent être appliquées et complétées par des exigences spécifiques aux Cantons.

Toutes les bases légales, notamment l'Ordonnance sur les améliorations structurelles (OAS) et l'Ordonnance sur les mesures d'accompagnement social dans l'agriculture (OMAS) restent contraignantes.

### Point 3. Support informatique

Le présent guide s'attarde sur les thèmes de l'analyse des boucllements comptables (Point 7), de l'estimation des garanties (Point 17), du calcul d'un budget prévisionnel (Point 15) et du calcul de la charge financière après investissement (Point 14).

Dans une seconde phase, il est prévu de compléter ce guide par un outil informatique simple qui prenne en charge les fonctionnalités qui seront demandées par Suissemelio, en accord avec l'OFAG et les Cantons. De nombreux Cantons étant déjà équipés d'outils spécifiques, il n'est pas judicieux de prévoir un logiciel trop complet ou trop volumineux. L'objectif est d'apporter une solution simple aux directives posées dans le présent guide.

### Point 4. Dépôt de la demande par le requérant

Les Cantons disposent d'un formulaire récoltant les données principales du requérant, notamment sur sa personne, sa situation familiale ainsi que sur l'entreprise.

Le secrétariat de la caisse veille à la bonne forme du document et à sa signature. Idéalement, on prévoit par une clause particulière que la signature du requérant autorise la caisse de crédit agricole à récolter des informations auprès de l'autorité fiscale, de l'office des poursuites, ou même dans d'autres services de la même entité.

Le formulaire doit aussi lister les documents nécessaires à la requête, à fournir par le requérant.

### Point 5. Documents à récolter

Pour un aperçu le plus complet possible de la situation du requérant et de l'exploitation, on demandera à obtenir notamment les documents suivants :

- Copie de l'attestation de formation (CFC, brevet, maîtrise, autre)
- Copie de la dernière décision de taxation fiscale (détaillée)
- Copie des derniers boucllements comptables réalisés (trois années)
- Copie du dernier décompte de paiements directs
- Copie du dossier des prestations écologiques requises (bilan de fumure, répartition des surfaces par culture)
- Pour un projet de construction, le requérant fournira aussi dès que possible une esquisse et un estimatif du coût de l'investissement
- Si ces documents ne sont pas fournis par le client, la caisse de crédit se procurera aussi la preuve du paiement des impôts auprès de l'autorité fiscale, ainsi qu'un extrait de l'office des poursuites.

### Point 6. Historique du client

A l'entrée d'une requête de financement, un bref point de situation est fait sur la situation du requérant. Si le requérant est déjà au bénéfice de crédits d'investissement, on vérifie si le paiement des échéances est fait régulièrement, et dans les délais imposés. La situation doit être justifiée ou régularisée avant le prochain octroi d'une aide à l'investissement.

Dans le cas d'un transfert d'exploitation par exemple, on ne tiendra pas rigueur au reprenant pour des manquements du cédant.

## Point 7. Analyse comptable

Afin de donner un aperçu des performances économiques de l'exploitation, on récolte les trois derniers boucllements comptables. Le bon usage veut que le boucllement comptable soit disponible dans les quatre mois suivant la fin d'un exercice. On extrait de ces boucllements les données principales, telles que la situation financière au bilan, l'évolution de l'inventaire et de l'endettement.

Du compte pertes et profits, on exigera un niveau de détail permettant de reconstituer l'origine du chiffre d'affaire et d'isoler les charges spécifiques. Les charges de structure doivent être identifiables par poste, laissant apparaître notamment les amortissements et les charges financières. On exigera aussi les données concernant la consommation privée et les mouvements financiers avec le privé.

Pour ce qui est des éléments liés aux activités non-agricoles (indépendantes ou non) et qui n'apparaîtraient pas dans les boucllements comptables, l'expert se basera sur d'autres justificatifs fournis par le client, tels que des certificats de salaire, la déclaration d'impôt, des baux à loyer, etc.

Ce document devient la pièce maîtresse de chaque dossier. Il illustre de manière très parlante l'évolution de l'entreprise et permet un suivi efficace. La grille résume les boucllements de chaque client, chaque année. Elle permet un contrôle et une validation des données. La synthèse des renseignements est suffisamment compacte pour recevoir des boucllements comptables très simples mais également des comptabilités complexes.

Ci-après est présenté le modèle utilisé par l'Office de crédit agricole du Canton de Vaud. Cette grille appelée « Sommaire » permet aussi, en incluant les résultats du budget prévisionnel après investissement, de mettre en comparaison les résultats obtenus dans le passé ceux prévus à l'avenir. Ce comparatif permet un contrôle de cohérence et de crédibilité global du dossier.

L'approche préconisée par l'OFAG doit être intégrée dans le même document. Elle vise à mesurer le degré de performance de la gestion de l'entreprise par une matrice. Cette matrice a pour but de classer les entreprises en différentes catégories de performance, sur la base de critères déterminés et appliqués en fonction de la zone de production dans laquelle elles sont situées.

Bien que réunissant des résultats issus de deux approches analytiques totalement distinctes, le sommaire devra donner une image la plus complète de l'entreprise tout en étant très synthétique.

### Remarque :

Le document ci-après est encore basé sur les anciennes dénominations de revenus et de ratios. Il va de soi que les différents critères pris en compte dans les deux systèmes d'analyse devront être adaptés en fonction des changements en cours et prévus dans le cadre des nouvelles définitions d'économie rurale.

## Le Sommaire

**Nom:** Anatole  
**Domicile:** Botolens

**Prénom:** Exemple  
**N° CA client:** 19999  
**Dossier traité par:** David Gavillet

Années	2013	2014	2015	2020
Type de Comptabilité	AgroTwin	AgroTwin	AgroTwin	Budget
Provenance de la comptabilité	Fidasol	Fidasol	Fidasol	100%
<b>Unité de production</b>				
Production principale	Lait fabrication 0	Lait fabrication 0	Lait fabrication 0	Lait fabrication 0
Production secondaire	0	0	0	0
Fermeage	9'717	8'967	8'480	8'500.00 fr.
Salaires	26'616	28'125	27'391	12'000.00 fr.
Surface en propriété	11.00	11.00	11.00	11.90 HA
Surface en fermeage	10.00	9.00	10.00	14.42 HA
SAU	21.00	20.00	21.00	26.00 HA
<b>Résultats</b>				
Prestation de l'exploitation	228'224	228'118	248'356	230'396
Coûts spécifiques	79'358 76%	66'064 69%	83'199 73%	55'550 56%
Coûts de structure	93'014	90'715	99'070	74'000
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>55'852 24%</b>	<b>71'339 31%</b>	<b>66'087 27%</b>	<b>100'847 44%</b>
Intérêts	1'975	2'032	2'014	10'027
Amortissements comptables	25'812	25'651	23'790 10%	
<b>Revenu agricole</b>	<b>28'065</b>	<b>43'656</b>	<b>40'283</b>	<b>90'820</b>
Revenus extra agricoles nets	10'598 5%	8'910 4%	10'594 4%	49'000 21%
Consommation privée	40'385 0.18	40'208 0.18%	36'668 0.15%	69'124 30%
Mvt récurrent				
Mvt non récurrent	1'722	4'939	-	
<b>Modification des capitaux propres</b>	<b>-</b>	<b>17'297</b>	<b>14'209</b>	<b>70'696</b>
<b>Bilan</b>				
<b>Actifs</b>				
Liquidités(caisse+CCP+CC)	1'152	783	499	9'941
Créances clients + actifs rég.	4'354	6'663	4'000	4'000
Stocks produits+achetés	26'496	23'138	19'865	19'865
Total	32'002	30'584	24'364	33'806
Animaux	61'020	55'860	72'000	72'000
Immob. corp. meubles	53'420	78'390	97'752	97'752
Immob.corp.immeubles et incorp.	346'760	336'489	325'989	655'989
Total	461'200	470'739	495'741	825'741
<b>Total</b>	<b>493'202</b>	<b>501'323</b>	<b>520'105</b>	<b>859'547</b>
<b>Passif</b>				
Compte/Courant	32'766	30'191	30'558	40'000
Dettes fourn. et passifs rég.	3'980	15'440	11'970	11'970
Total	36'746	45'631	42'528	51'970
Dettes hypothécaires:				135'000
Crédits agricoles	280'718	257'156	235'937	471'937
Autres dettes	89'000	94'500	123'394	82'394
Total	369'718	351'656	359'331	689'331
<b>Total</b>	<b>406'464</b>	<b>397'287</b>	<b>401'859</b>	<b>741'301</b>
Capitaux propres/Découvert	86'738 18%	104'036 21%	118'246 23%	118'246
Calcul du cash-flow	24'090	38'009	37'999	70'696
Remb. capital emprunté	18'062 8%	18'062 8%	-7'675 -3%	53'511 23%
Provision nécessaire	0%	0%	0%	16'000 7%
<b>Disponible/Manco</b>	<b>6'028 0</b>	<b>19'947 0</b>	<b>45'674 0</b>	<b>1'185</b>
<b>Endettement/SAU</b>				
Ratio 1 Marge brute d'auto	10.6%	300	16.7%	400
Ratio 2 Facteur d'endettement	15	200	9	300
Ratio 3 Ratio d'endettement	82.4%	100	79.2%	100
Ratio 4 Trés.nette globale/prestation	-14%	100	-17%	100
Ratio 4' Fds roulement/prestation	-2%	100	-7%	100
Scoring et tendance	175	225	225	*
Remarque:				

#### Point 8. Scoring / rating

Les résultats comptables extraits des bouclements sont saisis dans un tableau permettant de calculer les ratios ou données que l'on veut extraire. On nomme cette étape le scoring et elle permet de donner un score à une exploitation en fonction de sa performance économique.

Ce score est mis en confrontation avec l'appréciation d'autres critères (dits critères mous) par l'expert, comme notamment la rigueur administrative du requérant, ou la taille de l'exploitation par rapport à la moyenne. L'appréciation de ces critères peut jouer un rôle, mais ne doit pas prendre le dessus sur la note obtenue avec les résultats comptables.

***Remarque :** A titre d'exemple, l'Office de crédit agricole du Canton de Vaud utilise un modèle d'appréciation basé sur huit critères qualitatifs que l'expert doit évaluer par oui ou non. Ce modèle pourrait éventuellement servir de base à l'élaboration d'un outil informatique mis à disposition des Cantons par Suissemelio.*

#### Point 9. Etat des lieux au registre foncier

Au moment de l'ouverture d'une requête, il y a lieu de faire un relevé du registre foncier sur les parcelles dont le requérant est propriétaire. L'accent sera surtout porté sur les droits de gages, les éventuelles hypothèques légales, charges foncières et servitudes, dont notamment d'éventuels droits d'habitation ou usufruits. On y trouve également des éléments comme des restrictions qui témoignent de procédures en cours contre le requérant.

#### Point 10. Etat des engagements financiers

Bien qu'un aperçu de la situation financière du client soit obtenu par l'analyse préalable des bouclements comptables, la situation d'endettement peut avoir fondamentalement changé depuis le dernier bouclement comptable disponible.

On réalise alors un état des lieux complet des engagements financiers avant l'investissement projeté, avec le calcul des remboursements dus et des intérêts, pour chacun des engagements auprès des banques, crédit-équipements, crédits d'investissement, prêts privés et tout autre institut de prêt.

### Point 11. Généralités

Une fois la vision d'ensemble obtenue, on se plonge plus en avant dans la requête du client. On établit à ce moment-là une image précise de la situation de la famille et de l'exploitation après réalisation du projet.

De manière générale, on va décrire le profil de l'exploitation le plus précisément possible à l'attention de l'organe de décision sur le plan cantonal. Les changements prévus dans le cadre du projet doivent être pris en compte et anticipés.

Les Cantons ont la liberté de choisir la structure et la forme de présentation des dossiers à l'organe de décision compétent.

### Point 12. Analyse du projet

L'expert en charge du dossier analyse en détail les informations relatives à la requête, comme par exemple les capacités techniques pour un nouveau bâtiment (UGB, m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>, etc.).

Dans le cadre d'un transfert d'exploitation, les conditions de reprise seront observées de près, et on déterminera si elles sont conformes au cadre légal en vigueur, notamment à la Loi sur le droit foncier rural (LDFR).

Pour les mesures d'aide aux exploitations paysannes, la situation financière et d'endettement seront étudiées.

A ce stade et dans tous les cas, on veillera à obtenir une valeur de rendement (VR) de l'entreprise concernée, avant et après le projet.

### Point 13. Mise en application des outils de soutien financier

Ce point du Guide des bonnes pratiques reste volontairement vague, car il ne doit pas se substituer aux ordonnances en vigueur, notamment à l'OAS et à l'OMAS, qui prennent tout leur sens à ce stade de l'instruction du dossier.

L'expert détermine toutes les possibilités offertes par les ordonnances d'accorder un soutien financier au projet présenté, sous forme de contributions à fonds perdu ou de crédit d'investissement (CI).

Attention, pour les projets qui pourraient potentiellement prétendre à des contributions fédérales à fonds perdus, l'expert veillera à organiser suffisamment tôt une expertise par un représentant de l'OFAG, qui devra préavisser cette demande.

Les Cantons sont libres de prévoir d'autres instruments d'aide à l'investissement. L'expert estimera aussi dans quelle mesure il peut faire intervenir ces fonds.

La bonne pratique veut aussi que lorsqu'un projet peut encore potentiellement subir de nombreuses modifications, on ne communiquera des montants de soutien financier au requérant que de manière prudente et avec toutes les réserves d'usage.

#### Point 14. Etablissement d'un plan de financement

Le Point 12 du présent guide donne les informations nécessaires au montage du financement. On additionne les objets à financer, sur base d'informations précises, provenant d'un architecte dans un projet de construction, d'un conseiller vulgarisateur dans le cas d'un transfert d'exploitations, ou sur base d'informations complémentaires fournies par le client. Les estimations grossières en tous genres sont à proscrire. En revanche, il est d'usage d'ajouter, en fonction du projet, un certain montant de marge pouvant financer des imprévus dans le cadre du projet.

Ensuite, on établit un plan de financement pour l'entier des montants à prévoir. On commence par prendre en compte les fonds propres disponibles et les travaux propres réalisables par le maître de l'ouvrage. Ces postes doivent être fixés avec une extrême prudence, car ils ne doivent en aucun cas altérer le bon fonctionnement de l'entreprise et mettre l'exploitation dans une situation délicate au niveau de la trésorerie ou de la charge en travail.

Les contributions à fonds perdus fédérales selon préavis ou nouveau calcul sont inscrites dans le plan de financement. Attention, ces contributions ne sont allouées que si le Canton participe avec un montant au moins aussi important. Les Cantons sont libres de participer avec des montants supérieurs aux contributions fédérales calculées.

Si d'autres soutiens privés ou publics (par exemple Aide suisse aux montagnards, bourgeoisie, etc.) sont d'ores et déjà alloués, alors ils sont pris en compte dans le plan de financement.

Les mesures d'aide à l'investissement sous forme de prêts sans intérêts (de la Confédération ou du Canton) viennent s'ajouter, avec un calcul de l'annuité tenant compte de la durée de remboursement possible.

Le solde à financer sera complété par un financement hypothécaire bancaire, ou par des prêts privés. L'annuité correspondante doit être calculée selon les directives financières en vigueur pour les prêts bancaires (par exemple intérêt 5% + remboursement 2%). L'annuité des prêts privés ou familiaux est calculée selon la reconnaissance de dette correspondante. Idéalement, ces prêts privés ne sont pas garantis par des gages immobiliers.

Il est utile de rappeler ici que l'endettement global (hors crédits d'investissement fédéraux et prêts privés), ne peut dépasser la charge maximale ( $VR \times 135\%$ ) qu'avec l'accord de l'autorité cantonale compétente. A ce stade, il est judicieux d'avoir un contact avec l'établissement bancaire prévu dans le financement. Certains établissements pratiquent en effet des plafonds d'endettement plus restrictifs que ceux prévus par la LDFR.

L'objectif final de ce plan de financement, outre le fait de couvrir le montant de l'investissement, est de calculer précisément l'annuité à laquelle l'exploitant devra faire face après l'investissement. Ceci en application des directives financières permettant de garantir une certaine marge de sécurité.

## Ajouter illustration plan de financement avec calcul de l'annuité

### Point 15. Etablissement d'un budget prévisionnel

L'Art. 8 OAS exige explicitement que la charge financière résultant de l'investissement soit supportable par l'exploitant après l'investissement. Un budget prévisionnel sur cinq ans doit être établi, afin de déterminer l'annuité maximale que l'exploitant pourra assumer.

Une projection la plus précise possible prend en compte les rentrées et les charges prévisibles après l'investissement. L'analyse faite au Point 7 donne une base de comparaison intéressante pour la cohérence du budget prévisionnel réalisé par un conseiller vulgarisateur. Il est d'usage que ce dernier se base sur des hypothèses de prix officielles et prudentes, dans le but de ne pas mettre en péril l'entreprise en cas de baisse des prix pratiqués dans l'agriculture.

Les éléments financiers (intérêts + remboursement) sont ignorés dans ce calcul, puisqu'ils sont précisément pris en compte dans le plan de financement (Point 14).

On prendra en compte les éléments extérieurs à l'exploitation, tant sur le plan des revenus que des charges, pour chiffrer une situation qui colle au plus près à la réalité. En ignorant ces éléments, on prend le risque de différencier une exploitation où le conjoint choisit d'exercer une activité extérieure par rapport à une entreprise similaire qui occuperait le couple d'époux à 100% avec des charges salariales plus faibles et un résultat d'exploitation d'autant meilleur.

La finalité de ce budget prévisionnel est le montant maximum que l'exploitation dans son ensemble peut mettre à disposition du service de la dette (intérêts + remboursements).

### Point 16. Equilibre des charges

Par l'établissement d'un plan de financement (Point 14) et d'un budget prévisionnel (Point 15), les informations nécessaires sont disponibles pour juger de la viabilité de l'investissement et de l'entreprise en général.

En effet, le montant disponible pour le service de la dette, dégagé par le budget prévisionnel, doit absolument couvrir l'annuité totale après l'investissement, sans quoi la viabilité du projet n'est pas assurée et l'Art. 8 OAS n'est pas respecté. Dans la réalité, c'est l'entreprise entière qui risque d'être mise en péril, avec un risque réel que l'exploitant ne puisse assumer le remboursement des aides à l'investissement qu'il aurait perçu.

On rappelle ici que les annuités de toutes les dettes bancaires ou privées doivent être calculées selon les normes financières en vigueur, et non sur base des conditions actuelles des contrats de prêts ou des taux d'intérêts pratiqués. Des dérogations à cette pratique ne peuvent être acceptées que si les conditions de prêt favorables sont garanties jusqu'à l'échéance complète des aides à l'investissement accordées.

Pour que la viabilité soit considérée comme suffisante, le montant disponible pour le service de la dette devra être supérieur à l'annuité calculée d'au moins CHF 1'000. Dans le cas contraire, le projet ne peut pas être soutenu financièrement, sauf s'il est modifié et qu'une nouvelle étude peut prouver la viabilité.

### Point 17. Garanties et calcul de provision

Indépendamment de l'analyse effectuée selon les Points 14 à 16, les Cantons doivent s'assurer que les fonds publics mis à disposition des agriculteurs puissent être récupérés dans tous les cas de figure, y compris dans le cas où un débiteur ne serait plus en mesure d'assumer le remboursement des aides qu'il a obtenues.

Il est dès lors de la responsabilité du Canton d'anticiper le cas d'une dénonciation de prêt au remboursement, et de s'assurer que les soldes de prêts accordés à l'agriculteur puissent être récupérés dans tous les cas de figure, mais notamment dans le cas d'une mise en faillite ou d'une réalisation forcée. A ce titre et pour prévenir au mieux le risque de non-recouvrement, le Canton demandera la création de gages immobiliers en garantie des prêts accordés. On veillera à ce que tous les immeubles en propriété du débiteur soient mis en gage au moyen de cédules hypothécaires. S'il estime que la valeur des biens mis en garantie est inférieure à la valeur des gages, alors le Canton peut exiger des garanties complémentaires par d'autres propriétaires (par exemple famille), ou sous d'autres formes (polices d'assurance vie, cautionnement).

Le Canton détermine pour chacun de ses débiteurs la valeur des garanties qui couvrent les engagements financiers. La valeur déterminante doit couvrir les engagements sous l'optique de scénarios extrêmes, par exemple lorsque les biens mis en garanties pourraient être fortement dévalorisés entre le moment de l'estimation et l'instant de la réalisation, comme notamment une dégradation des biens ou la mise en fermage. De même, suivant la durée d'une procédure de réalisation, il pourrait y avoir un accroissement des créances prioritaires sur les institutions publiques (hypothèque légale, intérêt majoré sur prêt hypothécaire, etc.), ce qui affaiblirait la position des fonds publics. Il convient donc d'appliquer une certaine prudence lors de l'estimation des garanties, ou de réduire la valeur obtenue pour anticiper une baisse.

**Remarque :** *A titre d'exemple, l'Office de crédit agricole du Canton de Vaud utilise un modèle interne d'estimation qui définit la valeur des biens par une approche de la valeur vénale des immeubles, en faisant notamment la différence entre des biens en zone à bâtir et en zone agricole. Un important pourcentage est déduit de la valeur obtenue pour prévenir le risque lié à la réalisation. Ce modèle est présenté en italique ci-après et pourrait éventuellement servir de base à l'élaboration d'un outil informatique mis à disposition des Cantons par Suissemelio.*

#### **Principes généraux de l'évaluation**

*L'évaluation est basée sur l'hypothèse du démantèlement de toutes les exploitations, sauf les entreprises au sens de la LDFR dont le centre d'exploitation est en zone agricole.*

*La méthode de calcul est fondée sur le classement en catégories de chaque unité démantelée (terrains, bâtiments,...), et l'application d'un prix prédéfini par catégorie. Ce prix sera revu chaque année et adapté si nécessaire. Une possibilité d'ajustement est réservée dans les cas très particuliers, ainsi qu'une déduction de vétusté pour les bâtiments.*

*La déduction de vétusté pour les bâtiments se base sur l'âge économique, conduisant à l'abattement pour vétusté, compte tenu de la durée de vie, qui elle-même dépend du type de bâtiment.*

### **Terres et forêts**

*Le canton est divisé en 17 régions en fonction des marchés locaux des terrains. Un prix est défini pour chaque région et appliqué à tous les types de terrain de cette région. La valeur unitaire des terrains cadastrés en nature de forêt est la même pour tout le canton.*

*Les terrains constructibles sont évalués selon le marché local des terrains à bâtir. Les prix sont fixés selon les renseignements récoltés auprès des administrations communales.*

### **Bâtiments en zone agricole**

*Il n'y a pas de valeur spéciale pour le fond bâti.*

*Les bâtiments d'habitation sont classés en quatre catégories en fonction de la proportion habitable-non habitable et du type massif ou léger. Les ruraux pour animaux sont classés par secteur d'activité (laitier, autres bovins, porcin, volaille engraissement et volailles pondeuses).*

*Les étables laitières sont réparties en trois catégories en fonction de leur type (conventionnel entravé, avec salle de traite, type montagne traditionnel). Les volumes nécessaires pour le stockage des fourrages et des litières, ainsi que les locaux d'exploitation (p. ex. chambre à lait) sont inclus.*

### **Parcelles construites au village**

*On distingue deux cas dans ces zones : bâtiments conservés ou bâtiments démolis.*

*Les bâtiments conservés sont évalués selon la règle ci-dessus, avec ajout d'une « part terrain » pour l'ensemble de la parcelle, en % de la valeur des bâtiments après déduction vétusté, et déduction des frais de démolition des bâtiments à détruire.*

*L'éventualité de démolir tout de même le tout pour une meilleure mise en valeur du terrain est préalablement étudiée (évaluation du prix du terrain selon la région moins les frais de démolition). La constructibilité pour les petites surfaces est étudiée auparavant. Il peut être nécessaire dans certains cas de conserver un petit bâtiment pour une raison réglementaire ou autre.*

## **Point 18. Procédure d'octroi**

Une fois tous les éléments récoltés et analysés, l'expert en charge de la requête prépare un rapport à l'attention de l'organe de décision du Canton selon un modèle uniforme. L'organe compétent qui donnera son aval, veillera notamment à ce que toutes les dispositions aient été prises pour que le débiteur soit en mesure de faire face à ses obligations financières. L'organe de décision veillera aussi à ce que le scénario « catastrophe » ait été évalué et que même dans ces conditions l'Etat puisse se recouvrir face à d'éventuelles pertes sur des fonds publics alloués.

Le Canton est libre sur sa manière de présenter les demandes d'aides financières à l'organe de décision. En revanche, les fiches de calcul et fiches de renseignement fournies par l'OFAG doivent être utilisées pour toutes les mesures de financement fédérales. L'OFAG dispose d'un droit de recours de 30 jours dès que les cantons lui ont transmis les documents, pour ce qui est des montants de prêts dans la compétence cantonale.

En revanche, l'OFAG doit donner son aval à toutes les aides dépassant la compétence cantonale pour ce qui est des crédits d'investissement et des aides aux exploitations paysannes. L'OFAG ne se prononce qu'après la validation à l'échelon cantonal.

Toutes les contributions fédérales à fonds perdus doivent être validées préalablement par le Canton, qui détermine aussi son intervention équivalente ou supérieure à celle de la Confédération. L'OFAG se prononce ensuite sur ces allocations à la réception des documents.

#### Point 19. Communication au client

L'OFAG communique sa décision au Canton une fois qu'il s'est prononcé. Idéalement, l'OFAG annonce aussi au Canton lorsqu'il n'utilise pas son droit de recours avant l'échéance, afin de gagner du temps.

Le Canton communique ensuite au requérant l'allocation des aides à l'investissement, avec toutes les conditions qui y sont liées. Le requérant est ainsi informé des démarches qu'il doit encore entreprendre, ou des documents qu'il doit fournir pour que les aides allouées lui soient versées.

#### Point 20. Versement des fonds

Le bénéficiaire de l'aide à l'investissement veille à remplir toutes les conditions qui lui ont été demandées, afin que les fonds puissent lui être versés. Lorsque les conditions sont remplies, ainsi que les garanties en possession du Canton (par exemple cédulas hypothécaires), alors les contrats de prêts peuvent être établis. Les fonds ne peuvent être versés qu'après la signature des contrats par les parties concernées. Par leur signature, les parties reconnaissent accepter les modalités du contrat.

Lorsqu'une mesure de construction bénéficie d'une aide fédérale importante, alors le versement par le Canton peut se faire par acomptes, en rapport avec l'avancement des travaux.

Pour les contributions à fonds perdus, un montant de 20% sera retenu par le Canton et versé uniquement après fourniture et contrôle du décompte final des travaux. Le client sera averti suffisamment tôt de cette insuffisance de trésorerie temporaire entre le paiement des dernières factures et le versement du solde de contribution. Le Canton est responsable d'organiser des contrôles sur place au long et à la fin du chantier. Le contrôle final vise à vérifier le respect des conditions imposées et l'utilisation des fonds conforme à l'allocation.

#### Point 21. Administration du dossier

Il est d'usage que le secrétariat central de la caisse de crédit agricole réceptionne les demandes d'aide financière. Le dossier est préparé, les documents nécessaires à l'instruction de la demande sont contrôlés et réclamés si manquants. La demande est attribuée à un expert qui portera la responsabilité des étapes suivantes, jusqu'à l'allocation des aides à l'investissement. Le Canton veillera à mettre sur pieds des procédures permettant le meilleur transfert possible des données entre les experts et le secrétariat. Il est primordial d'appliquer une homogénéité dans le montage des dossiers, qui permettent ensuite à n'importe quel collaborateur de retrouver les informations nécessaires dans un dossier qu'il n'a pas traité lui-même.

A la fin de l'instruction, le dossier est trié par l'expert en charge. On ne conserve plus que les documents nécessaires. La partie administrative, de correspondance et de versement des aides est assumée par le secrétariat.

On veillera à mettre en place des mesures de contrôle interne et des procédures permettant un suivi des dossiers sans lacunes. Des outils seront mis à disposition des collaborateurs pour assurer un accès facile et sûr aux données. La sécurité et la sauvegarde des données confidentielles doivent être garanties.

PROVISoire

## CHAPITRE IV SUIVI & SURVEILLANCE

### Point 22. Facturation et contrôle des remboursements

Conformément à l'Art. 48 OAS, les durées de remboursement sont contraignantes et ne peuvent pas être dépassées. En revanche et tenant compte de ces restrictions, les Cantons ont la liberté d'appliquer des durées contractuelles plus courtes que les durées maximales, afin de pouvoir ajourner le premier remboursement d'une année ou plus.

Le Canton est ensuite responsable de veiller au contrôle des remboursements, et de tenir à jour le registre des contentieux. Idéalement, une solution humainement acceptable sera cherchée pour que le débiteur puisse rattraper ses obligations. Néanmoins, la caisse de crédit agricole prendra toutes les dispositions nécessaires et veillera au respect des procédures de recouvrement, afin que les fonds publics dus puissent être récupérés.

### Point 23. Reports d'échéances

Les Cantons ont aussi la possibilité d'accorder plusieurs fois un sursis d'une année au débiteur. Pour bénéficier de cette facilité, le débiteur doit subir une détérioration de sa situation financière pour des raisons dont il ne peut être tenu pour responsable (Art. 48, al. 2 OAS).

Si les tranches de remboursement usuelles ne permettent alors plus de respecter les durées maximales de remboursement, alors les tranches restantes seront adaptées en conséquence. Le Canton a la liberté de planifier les remboursements, soit par facturation, ou par prélèvement direct sur les paiements directs.

### Point 24. Procédures de contentieux

Lorsqu'un débiteur n'assume plus les engagements qu'il a pris au travers du contrat de prêt et que les conditions ne sont pas remplies pour accorder un délai de paiement ou un report d'échéances, alors une procédure de contentieux sera ouverte à l'encontre dudit débiteur.

Il est de la responsabilité du Canton de veiller à ce que les procédures juridiques en vue du recouvrement des fonds soient rigoureusement respectées.

### Point 25. Mise à jour des valeurs des garanties

Les garanties en possession de la Caisse de crédit agricole, définies sous le Point 17, sont soumises à une évolution constante :

- Il se peut que les garanties deviennent meilleures avec le temps, pour différentes raisons :
  - o Entretien ou amélioration des bâtiments sans augmentation de l'endettement
  - o Acquisition de parcelles mises en garantie lors d'une prochaine intervention
  - o Conjoncture locale favorable
  - o Modification du plan de zones d'aménagement du territoire

- En revanche, il se peut aussi que les garanties se détériorent, notamment en raison de :
  - o Entretien médiocre des bâtiments
  - o Vente de biens immobiliers sans réduction de l'endettement
  - o Conjoncture défavorable
  - o Modification du plan de zones d'aménagement du territoire
  - o Modification du cadre légal lors d'une réalisation forcée (par exemple fiscalité)

Pour toutes ces raisons, il est primordial de maintenir à jour les valeurs déterminantes selon deux principes :

1. Sans événement particulier chez le débiteur concerné, une mise à jour et une réévaluation complète des garanties auront lieu tous les 5 ans au moins. Dans le cas où les soldes d'aides à l'investissement ne seraient plus couverts, alors des mesures seront prises pour régulariser la situation.
2. A chaque demande de libération d'une garantie, ou de parcelle engagée, la valeur de référence est modifiée en conséquence. En cas de risque de sous-couverture des soldes en cours, alors un remboursement extraordinaire sera exigé pour réduire la dette sur les garanties restantes, en échange de la libération de la garantie

A chaque nouveau soutien, on veillera à ce que l'intégralité des immeubles propriétés du débiteur soit mise en gage, afin de prévenir tout risque de non-recouvrement des fonds publics.

Point 26. Dispositions finales

Cette version du 16 février 2017 représente la première esquisse d'un document qui est amené à évoluer. Ce document pourrait intégrer les nouvelles notions souhaitées par l'OFAG, notamment au niveau de la rentabilité des investissements et de la définition des exploitations dites performantes.

Point 27. Références

Les documents suivants ont inspiré ce Guide des bonnes pratiques. Les bases légales et autres directives restent applicables :

- Loi sur le droit foncier rural (LDFR)
- Ordonnance sur les améliorations structurelles dans l'agriculture (OAS)
- Ordonnance sur les mesures d'accompagnement social dans l'agriculture (OMAS)
- Ordonnance sur les aides à l'investissement et les mesures d'accompagnement social dans l'agriculture (OIMAS)