

Courtemelon
Case postale 131
CH-2852 Courtételle

t +41 32 420 74 12
f +41 32 420 74 01
secr.ecr@jura.ch

Delémont, le 26 janvier 2021 - JPL/HS/pod

Votre dossier est traité par :
Hervé Schaffter, t +41 32 420 74 11, herve.schaffter@jura.ch

Droit foncier rural

Rapport d'expertise

1. REQUERANTE

Office des Poursuites Delémont, Rue de l'Avenir 2, 2800 Delémont.

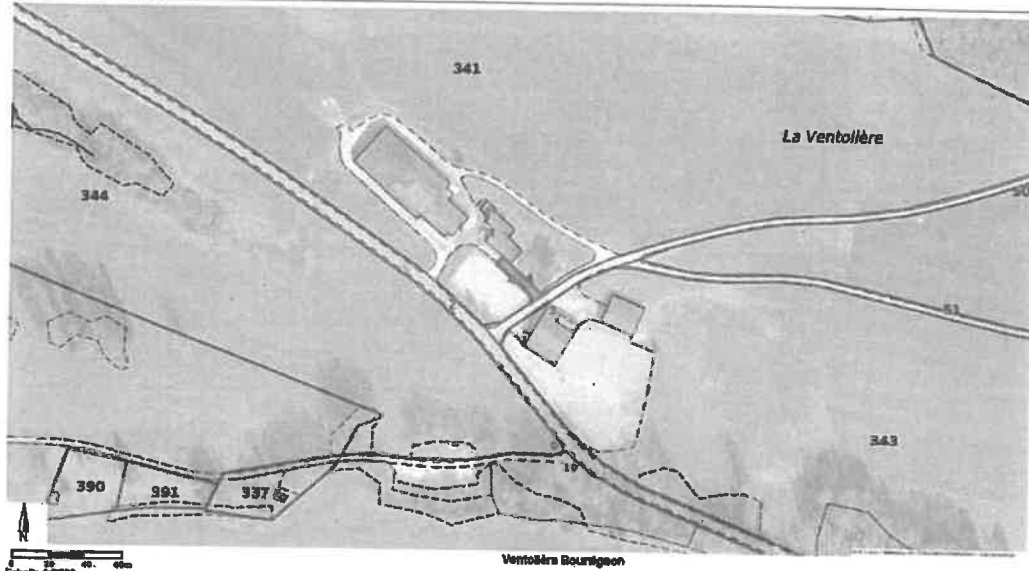
2. OBJET DE LA REQUÊTE

Détermination de la valeur vénale du domaine agricole de la Ventolière, en propriété de M. Albert Ritter et formé des feuillets n^{os} 312, 341, 342, 343, 344, 371, 379 et 398 du ban de Bourrignon et n^o 1275 du ban de Develier (annexe 0).

3. SITUATION ET DESCRIPTION DES PROPRIETES

3.1. Plans de situation

Le domaine se trouve au nord-est de Bourrignon le long de la route cantonale. L'orthophoto suivante montre les bâtiments qui le constitue :



Source : Système d'information du territoire

Les bâtiments suivants composent le centre d'exploitation :

Feuillet n° 341

Habitation, rural : n° 1

Rural : n° 2

Feuillet n° 343

Ecurie : n° 3

Remise, cantine : n° 4

3.2. Description générale des propriétés

Selon le Registre foncier, les feuillets en propriété de M. Albert Ritter formant le domaine de la Ventolère couvrent une surface de 271'426 m² et possèdent une valeur officielle de 580'900 francs (annexe 1). L'expertise montre que 253'473 m² des feuillets en propriété sont en nature de surface agricole utile.

4. REPONSE AUX QUESTIONS POSEES

Question 1 :

« Quel est la valeur vénale de l'entreprise agricole de la Ventolère, en propriété de M. Albert Ritter et formée des feuillets n^{os} 312, 341, 342, 343, 344, 371, 379 et 398 du ban de Bourignon et n° 1275 du ban de Develier ? »

Bases d'estimation

Les lieux ont été visités par le soussigné de droite en dates du 13 mars 2015 et 17 février 2016. La valeur de rendement de l'époque a ainsi été transposée aux normes actuellement en vigueur.

Principes d'estimation

Les différents éléments agricoles d'un domaine sont estimés au moyen du Guide fédéral pour l'estimation de la valeur de rendement agricole 2018 en tenant compte du vieillissement des bâtiments (environ cinq ans).

Valeur de rendement

En fonction des directives d'estimation du guide d'estimation agricole 2018, nous constatons que la valeur de rendement du domaine de la Ventolière repose sur une partie agricole (domaine) et une autre non-agricole (second logement).

La valeur de rendement agricole (VR_a) s'élève **601'930 francs**. Le détail figure en annexe 3.

L'estimation du second logement (partie non-agricole) se base sur le loyer mensuel moyen relevé par enquête par l'Office fédéral de la statistique (annexe 4). Dans le cas présent, l'appartement appartient à la catégorie des 3,5 pièces. En prenant en compte 853 francs de location mensuelle, la valeur de rendement non-agricole (VR_{na}) atteint 170'600 francs.

Ainsi, la valeur de rendement totale (VR_t) du domaine ($VR_t = VR_a + VR_{na}$) est de **772'530 francs**.

Valeur vénale

En fonction des directives cantonales, le calcul de la valeur vénale de l'entreprise agricole se présente selon la formule suivante :

$$\text{Valeur vénale} = (VR_a \times 2.15 \times 1.05) + VV \text{ 2}^\circ \text{ logement}$$

- **VR agricole** Valeur de rendement évaluée selon le Guide d'estimation.
- **2.12** Facteur de conversion des entreprises agricoles (annexe 7).
- **1.05** Augmentation de la valeur vénale admise par l'art. 66 LDFR.
- **VV 2° logement** Valeur vénale du second logement, qui correspond à la valeur de rendement non agricole, estimée sur la base d'un loyer non agricole.

La valeur vénale de l'entreprise agricole peut être détaillée comme suit :

Calcul de la valeur vénale			
	Entreprise agricole	Somme (frs)	Total (frs)
(1)	<u>Domaine agricole</u>		
	Valeur de rendement agricole	601'930	
	Facteur conversion	x 2.15	
	Valeur vénale		1'294'150
(2)	<u>Second logement</u>		
	valeur de rendement non agricole	170'600	
	Valeur vénale		170'600
	Valeur vénale = (1)+(2) =		1'464'750
	Valeur vénale (arrondi au millier) =		1'465'000

Source : Service de l'économie rurale

Réponse :

La valeur vénale de l'entreprise agricole de la Ventolière, propriété de M. Albert Ritter et formée des feuillets n°s 312, 341, 342, 343, 344, 371, 379 et 398 du ban de Bourrignon et n° 1275 du ban de Develier s'élève à **1'465'000 francs (arrondi au millier)**.

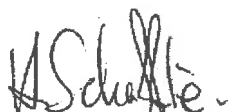
5. REMARQUE

Droit de préemption

Dans le cadre de cette vente particulière, nous rendons attentif le requérant de vérifier l'existence (ou non) d'un éventuel droit de préemption familial.



Jean-Paul Lachat
Chef de service



Hervé Schaffter
Droit rural & Viticulture

Annexe 0 : Requête de l'Office des Poursuites de Delémont.

Annexe 1 : Extrait du Registre foncier. Registre foncier Jura.

Annexe 2 : Estimation de la valeur de rendement 2016. Service de l'économie rurale.

Annexe 3 : Estimation de la valeur de rendement 2020. Service de l'économie rurale.

Annexe 4 : Valeur locative non agricole. Canton du Jura 2017.

Annexe 5 : Statistique foncière 2020. Service de l'économie rurale.

Annexe 0

Annexe 1

Annexe 2

Estimation de la valeur de rendement agricole

Estimateur: Hervé Schmitter
/tél: 032-420 74 11

Date de la visite: 13.03.15/17.02.16

Exploitant

Nom: Jean-François Schmitter
Rue: La Verrière 28
NPL / lieu: 2803 Courtréville
Tél: 032-420 74 11
Portable: 032-420 74 11
e-mail: jfschmitter@proxad.be

Bâtiment

No Rf	Numéro d'objet	Désignation de l'objet	Année de construction et accés	Éloignement
341	1	La Verrière	1972	312
342	2	La Verrière	1972	342
343	3	Courte	1985	320
344	4	Parcelle agricole	1990	3834

Val. de rendement	Val. loc.
172350	10652
172280	15073
101917	7440
67954	4480

Terrain

No Rf	Désignation de l'objet et accés	Total	Champs/ prés (1)	Vignes	Autres cultures	Sarraz de prés (2)	Forêt	Surface improd.
312	La Case	3126	3126					1088
341	La Verrière	39800	35411		4389			30157
342	La Verrière	30899	30785		114			10611
343	La Verrière	66186	1856		64330			22076
344	Les Courtes	48970	4534		44436			14978
379	Ort. Mont	8922	8922					3020
388	La Case	2098	2098					711
406	Sur la Montagne	4906						1261
416	En de Verrière	11052	11046		6			3834
Report autre foyer "exploitation normale"								
Surface: Cult. arb. à petit fruit, cult. fruit (m²)		269540	251581		17969			
Terrain en fermage		269540	251581		17969			
Surface totale de l'exploitation		269540	251581		17969			
Surface de terres ouvertes (TO)		269540	251581		17969			
Entreprises accessoires non agricoles au sens de l'art. 10 alinéa 3 LDFR								

Val. de rend. totale: 607237

Charge maximale	Charge maximale
607237	297625
607237	58270
543967	190388
58270	58270

1) Cultures pérennes (cultures fruitières, cultures d'arbustes à petits fruits)
2) Houblon, fraises, légumes (sauf légumes pour conserves), tabac, ainsi que plantes médicinales et aromatiques

Signature: [Signature]

Date: 13.03.15

Sommaire valeur de rendement: immeubles

	Valeur locative arrondie	Valeur de rendement arrondie	Valeur locative arrondie	Valeur de rendement arrondie
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
			37'645	602'237
La Chésel No RF 312		Total		1'088
Champ / Pré / Litière		1'088		
La Ventollère No RF 341		Total	25'725	374'787
Champ / Pré / Litière		29'638		
Forêt		519		
Habitation No d'objet 1	10'652	172'350		
Rural No d'objet 2	15'073	172'280		
La Ventollère No RF 342		Total		10'611
Champ / Pré / Litière		10'578		
Forêt		33		
La Ventollère No RF 343		Total	11'920	191'947
Champ / Pré / Litière		21'464		
Forêt		612		
Ecurie No d'objet 3	7'440	101'917		
Remise, cantine No d'objet 4	4'480	67'954		
Les Combattes No RF 344		Total		14'978
Champ / Pré / Litière		14'978		
Droit Mont No RF 379		Total		3'020
Champ / Pré / Litière		2'997		
Forêt		23		
La Chésel No RF 398		Total		711
Champ / Pré / Litière		711		
Sur la Montagne No RF 1275		Total		1'261
Forêt		1'261		
Fin de Vahné No RF 416		Total		3'834
Champ / Pré / Litière		3'833		
Forêt		1		

#VALEUR1

Sommaire valeur de rendement: bâtiments

		Valeur locative		Valeur de rendement	
		arrondie	arrondie	arrondie	arrondie
		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Habitation No d'objet 1 / No. RF 341				10'652	172'350
Habitations	Total	8'681	142'304		
place nom. nécessaire		8'681	142'304		
Entrepôt	Total	1'971	30'046		
Entrepôt		143	1'926		
Garage		1'828	28'120		
Rural No d'objet 2 / No. RF 341				15'073	172'280
Habitations	Total	311	4'284		
place nom. nécessaire		123	1'399		
locaux supplémentaires		188	2'885		
Etables	Total	8'286	95'247		
Etables pour animaux consommant des fourrages grossiers		8'286	95'247		
Entrepôt	Total	6'476	72'749		
Entrepôts à fourrage		3'473	34'734		
Stockage des engrais de ferme		3'003	38'015		
Ecurie No d'objet 3 / No. RF 343				7'440	101'917
Etables	Total	7'206	98'712		
Ecuries		7'206	98'712		
Entrepôt	Total	234	3'205		
Entrepôts à fourrage		234	3'205		
Remise, cantine No d'objet 4 / No. RF 343				4'480	67'954
Habitations	Total	3'600	55'385		
locaux supplémentaires		3'600	55'385		
Entrepôt	Total	880	12'569		
Remise		880	12'569		

#VALEUR!

Sol

No RF/ Désignation de la situation	Eloignement et accès	Superficie	Litères	Qualité du sol	Valeur de base du sol	Déduction							En compte		Valeur de rendement		
						Pente	Distance	Grandeur de parcelle	Listère de forêt	Autres déductions	Total points déduits	Total déductions	Val. de rendement épurée	Val. de rendement minimale			
La Chésel No 312	4	3'136		Région climatique D1-6,E1-6													1'088
		3'136	<input type="checkbox"/>	bonne	3'470												1'088
			<input type="checkbox"/>														
			<input type="checkbox"/>														
			<input type="checkbox"/>														
La Ventolière No 341	4	85'411		Région climatique D1-6,E1-6													29'638
		85'411	<input type="checkbox"/>	bonne	3'470												29'638
			<input type="checkbox"/>														
			<input type="checkbox"/>														
			<input type="checkbox"/>														
La Ventolière No 342	4	30'485		Région climatique D1-6,E1-6													10'578
		30'485	<input type="checkbox"/>	bonne	3'470												10'578
			<input type="checkbox"/>														
			<input type="checkbox"/>														
			<input type="checkbox"/>														
La Ventolière No 343	4	61'856		Région climatique D1-6,E1-6													21'464
		61'856	<input type="checkbox"/>	bonne	3'470												21'464
			<input type="checkbox"/>														
			<input type="checkbox"/>														
			<input type="checkbox"/>														
Les Combattes No. 344	4	48'961		Région climatique D1-6,E1-6													14'978
Terrain de pâture/fâuche		38'961	<input type="checkbox"/>	bonne	3'470				10	10	230			3'240			12'623
Zone humide bolsée		5'000	<input type="checkbox"/>	mauvaise	1'990									1'990			995
Zone marne/plerieux		5'000	<input type="checkbox"/>	moyenne	2'720									2'720			1'360
			<input type="checkbox"/>														
			<input type="checkbox"/>														
Droit Mont No 379	4	8'637		Région climatique D1-6,E1-6													2'997
		8'637	<input type="checkbox"/>	bonne	3'470												2'997
			<input type="checkbox"/>														
			<input type="checkbox"/>														
			<input type="checkbox"/>														
La Chésel No 398	4	2'049		Région climatique D1-6,E1-6													711
		2'049	<input type="checkbox"/>	bonne	3'470												711
			<input type="checkbox"/>														
			<input type="checkbox"/>														
			<input type="checkbox"/>														

####

Sol

No RF/ Désignation de la situation	Eloignement et accès	Superficie	Linéaires	Qualité du sol	Valeur de base du sol	Déduction							En compte					
						Pente		Grandeur de parcelle	Distance		Lisière de forêt	Autres déductions	Total points déduits	Total déductions	Val. de rendement épurée	Val. de rendement minimale	Valeur de rendement	
						Points	Points		km	Points								
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O				
Fin de Vanné No 416	4	11'046		Région climatique D1-6,E1-6													3'833	
		11'046	<input type="checkbox"/>	bonne	3'470												3'470	3'833
			<input type="checkbox"/>															
			<input type="checkbox"/>															
			<input type="checkbox"/>															
			<input type="checkbox"/>	Région climatique														
			<input type="checkbox"/>															
			<input type="checkbox"/>															
			<input type="checkbox"/>	Région climatique														
			<input type="checkbox"/>															
			<input type="checkbox"/>															
			<input type="checkbox"/>	Région climatique														
			<input type="checkbox"/>															
			<input type="checkbox"/>															
			<input type="checkbox"/>	Région climatique														
			<input type="checkbox"/>															
			<input type="checkbox"/>															
			<input type="checkbox"/>	Région climatique														
			<input type="checkbox"/>															
			<input type="checkbox"/>															

####

Forêt

No RF.	341	342	343	379	1275	416
Désignation de la situation	La Venolère	La Venolère	La Venolère	Droit Mont	Sur la Montagne	Fin de Vanné
Estimation selon: Peuplem. jeune forêt (sol incl.)	m ²	3'000	200	1'500	150	
Peuplement de futaies (sol incl.)	m ²				2'500	3
Sol forestier	m ²	3'490	214	1'975	135	2'106
Valeur du sol						
Qualité de la station		pauvre	pauvre	bonne	pauvre	moyenne
Coûts d'exploitation		peu élevé	peu élevé	peu élevé	peu élevé	peu élevé
Valeur du sol par ha	Fr./ha	800	800	1'200	800	1'000
Valeur du sol pour superficie forestière	Fr.	519	33	417	23	461
Jeune bois (DHP < 20 cm)						
Qualité de la station		pauvre	pauvre	bonne	pauvre	
Coûts d'exploitation		peu élevé	peu élevé	peu élevé	peu élevé	
Val. de rendement: jeune bois Fr. par ha	Fr./ha			1'300		
VR: peuplement de jeune forêt	Fr.			195		
Peuplement de futaies (DHP > 20 cm)						
Proportion de bois d'œuvre dans l'exploitation					moyenne	moyenne
Rendement brut	Points				90	90
Coûts d'exploitation	Points				70	70
Rendement net (rendement brut - frais)	Points				20	20
Qualité de la station					moyenne	moyenne
Matériel sur pied					moyenne	moyenne
Accroissement	m ³ /ha+année				7	7
Val. rend. de peuplement Fr. par ha	Fr./ha				3'200	3'200
Val. rendement de peuplement	Fr.				800	1
Valeur de rendement	Fr. D=A+B+C	519	33	612	23	1'261

#VALEURI

Habitations

No RF	341	341	341	343
No d'objet	1	1	2	4
Désignation d'objet	Habitation	Habitation	Rural	Remise, cantine
Désignation de la partie d'objet	Bas	Haut	Bureau, WC	Cantine
Critères d'appréciation				
Isolation	12	12	10	10
Fenêtres	7	7	7	7
Chauffage	10	10	10	5
Accumulateur de chaleur	2	2		
Cuisine	11	11		11
Lavage du linge	3	3		
Installations sanitaires	7	7		7
Approvisionnement en eau	10	10	10	10
Élimination des eaux usées	1	1	1	1
Autres critères	16	16	16	15
Situation et éloignement				
Centre le plus proche:	Delémont			
Eloignement du centre:	12 km			
Commune:	Bourgnon			
Nombre d'habitants:	280			
Distance entre l'habitat. et la localité (1 pt. déduct. par km d'éloign.):	20	20	20	20
	-2	-2	+2	-2
Déduction pour accès				
Total des points pour habitations	97	97	72	84
Déduction				
Cuisine	Cuisine	22.9	1.7	
Chambres	Salon	33.7	1.5	
Chambres	Véranda chauffée	26.99	1.3	
Salle de bain/douche (baignoire ou douche + wc + laval	Salle bain	4.01	0.7	
Vestibules, couloirs, penderies, galeries (après déductio	Bureau	14.45	0.9	9
Chambres	Chambre 1	14.72	0.9	0.6
Chambres	Chambre 2	14.3	0.9	
Chambres	Chambre 3	9.47	0.7	
Chambres	Chambre 4	15.71	1.0	
Chambres	Chambre 5	11.04	0.7	
Salle de bain/douche (baignoire ou douche + wc + laval	Salle bain 1e étage	8.25	1.0	
Terrasses, balcons, pergolas, etc., non vitrés	Cave	11.9	0.3	
Chambres	Chambre		5.87	0.5
Chambres	Salon		16.45	1.0
Chambres	Cuisine		6.73	0.9
Chambres	Chambre coucher		17.43	1.0
Salle de bain/douche (baignoire ou douche + wc + laval	Salle de bain		4	0.7
WC et lavabo	WC simple			
Locaux de bricolage, jardins d'hiver, pavillons de jardin,	Bar et salle chauffée			
				2.033
				0.2
				3.152
				0.4
				71.19
				1.6
Total du volume habitable				
	UL	B	11.6	4.1
Place normalement nécessaire	UL	C	11.6	4.1
Taux de valeur locative	Fr./An. et point	D	5.7	5.7
Valeur locative	Fr./année	E=ArCSD	6'414	2'267
Durée résiduelle d'utilisation	Années		35	35
État / renouvellement			très bon	très bon
Taux de capitalisation		F	6.1%	6.1%
Val. rend. de la place norm. nécessaire	Fr.	G=E/Pr100	105'142	37'162
Place supplémentaire disponible	UL	H=B-C		0.5
Loyer net pour habitation entière	Fr./année	I		300
Partie loyer net pour UL dép. place norm. nec.	Fr./année	J=I/BxH		188
D. d'utilisation rest. / état / renouvellement	Années			
Taux d'intérêt de base				6.5%
Majoration pour les frais d'administration				6.5%
Taux de capitalisation				6.5%
VR dépassant la place norm. nécessaire	Fr.	L=J/10x100		2'885
Total de valeur de rendement	Fr.	N=G+L	105'142	37'162
				4'284
				55'385

Calcul de la pl. norm. nécessaire		Type d'exploitat.:	Nomb. UL pl. norm. néces.				
		G: Bovins d'élevage et de rente, chev./mout./chèv.	16				
Parties d'exploitation		Propriété	Report UGB autres factiers	Etables simples	Ferm.	Total	
Surface utile agricole (SAU)	ha	25.16				25.16	ha TO / ha SAU
Surface de terres ouvertes (TO)	ha						UGB total / ha SAU
Cultures spéciales (Cspé)	ha						ha Cspé / ha SAU
Effectif total du bétail (UGB total)	UGB	90.50				90.50	UGBB / UGB total
Bovins-UGB (UGBB)	UGB	72.50				72.50	VALC / UGBB
Vaches, lait commercialisé-UGB (VALC)	UGB	62.00				62.00	VMVA / UGBB
Vaches mères et nourrices (VMVA)	UGB						OV / UGB total
Porcs et volailles-UGB (OV)	UGB						

#VALEUR!

Etables simples / bâtiments

No RF	No d'obj	Eloignement et accès	Désignation de la partie d'objet	Superficie						Valeur locative	Durée résiduelle d'utilisation	Etat / renouvellement	% Taux de capitalisation	Valeur de rendement
				A	B	C	D	E	F					
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					

Garage / atelier

No RF	No d'obj	Eloignement et accès	Désignation de la partie d'objet	Garage à voiture dans l'habitation		Garage		Majorsations		Valeur locative	Valeur locative totale	Durée résiduelle d'utilisation	Etat / renouvellement	% Taux de capitalisation	Valeur de rendement
				A	B	C	D	E	F						
341	1	4	Atelier	46	<input checked="" type="checkbox"/>				21.80	1'005	35	bon	6.5%	15'463	
341	1	4	Double garage	38	<input checked="" type="checkbox"/>				21.80	823	35	bon	6.5%	12'657	
					<input type="checkbox"/>										
					<input type="checkbox"/>										
					<input type="checkbox"/>										
					<input type="checkbox"/>										
					<input type="checkbox"/>										

Autres bâtiments

No RF	No d'obj	Eloignement et accès	Désignation de la partie d'objet	Nombre (m ² , m ³ , pièces)	Valeur locative par unité	Valeur locative totale	Durée résiduelle d'utilisation	Etat / renouvellement	% Taux de capitalisation	Valeur de rendement	accessoires non agricoles

####

Etables pour animaux consommant des fourrages grossiers

No RF	341								
No d'objet	2								
Désignation d'objet	Rural								
Eloignement et accès	4								
Utilisation comme étable secondaire ou comme moyens									
Espèce animale	Fact. UGB	Nombre animaux	UGB	Val. loc. par UGB	Val. loc.	Nombre animaux	UGB	Val. loc. par UGB	Val. loc.
	A	B	C=AB	D	E=CD		F	G=AB	D
Vaches laitières (VALC) ¹	1	62	62.00	61.20	3'794.40				
Autres vaches laitières ¹	1								
Taureaux et génisses de plus de 2 ans ³	0.6								
Jeune bétail d'un an à deux ans ³	0.4	15	6.00	81.60	490				
Jeune bétail de moins d'un an ³	0.25	18	4.50	81.60	367				
Vaches mères et nourrices (sans les veaux) ²	0.8								
Veaux de vaches mères et nourrices moins d'un an ³	0.17								
Génisses, taureaux et boeufs de plus de 4 mois ³	0.4								
Veaux destinés à l'engrais de moins de 4 mois ³	0.08								
Veaux à l'engrais (2,8 à 3 rotations par place) ³	0.1								
Total des UGB			72.50						
Majorations			UGB	Majorat. Fr./UGB			UGB	Majorat. Fr./UGB	
Stabulation libre / Courette									
Stabulation libre			72.50	6.10	442				
Courette, revêtement dur, écoulement dans la fosse à purin			62.00	4.60	285				
Installation de traite, y c. chambre à lait									
Installation de traite à pots									
Machinerie à traire avec lactoduc									
Salle de traite, robot de traite			62.00	26.50	1'643				
Refroidissement du lait: tank refroidisseur			62.00	4.10	254				
Distribution d'aliments concentrés									
Colliers émetteurs-récepteurs, stat. d'aliment. et silo (DAC)			62.00	6.10	378				
Abreuvoir automatique pour veaux									
Evacuation automatique des déjections									
solides: évacuat. va-et-vient, racleur, chaîne									
liquides: canal ou rigole à purin / caillebotis partiel									
liquides: caillebotis complet			62.00	10.20	632				
Valeur locative totale					8'286				
Correction 0% / -5% / -10%									
Valeur locative corrigée	$H=(100-G)F$				8'286				
Durée d'utilisation effective (jours)			365 jr	/	365 jr	365 jr	/	365 jr	
Valeur locative	$V=Hd$				8'286				
Durée résiduelle d'utilisation					25				
Etat / renouvellement					moyen				
Taux de capitalisation					8.7%				
Valeur de rendement	$H=K/100$				95'247				
Répartition des UGB pour la détermination des besoins normaux (report sur la page habitation)									
Total des UGB ^{1,2,3,4}	UGB		72.50	✓					
Bovins d'élevage et de rente ¹	UGB		62.00						
Vaches mères et nourrices ²	UGB								
UGB-bovins ³	UGB		72.50						

#VALEURI

Ecuries

No RF.	343									
No d'objet	3									
Désignation d'objet	Ecurie									
Eloignement et accès	4									
Espèce animale	Fact. UGB	Nomb. places	UGB	Val. loc./ UGB	Val. loc.	Nomb. places	UGB	Val. loc./ UGB	Val. loc.	
	A	B	C=AxB	D	E=CxD	B	C=AxB	D	E=CxD	
Juments allaitantes ou portantes	1	9	9.00	252	2'268					
Autres chevaux de plus de 3 ans	0.7	10	7.00	252	1'764					
Autres poulains de moins de 3 ans	0.5	4	2.00	252	504					
Total des places d'anim. / UGB		23	18.00							
Majorations			UGB	Majorat. Fr./UGB			UGB	Majorat. Fr./UGB		
Sellerie			18.00	44	792					
Pratiques économisant le travail d'affour. / d'évacuation des déjections / de soins			10.00	78	780					
Alres de sortie (petits parcours / paddocks)			18.00	61	1'098					
Valeur locative totale					7'206					
Correction 0% / -5% / -10%	G									
Valeur locative corrigée	H=(100-G)xF									
Durée résiduelle d'utilisation										
Etat / renouvellement	moyen									
Taux de capitalisation	7.3%									
Valeur de rendement	J=HxDx100									

Poulaillers

No RF.										
No d'objet										
Désignation d'objet										
Eloignement et accès										
Espèce animale / syst. stabulation	Fact. UGB	Nomb. places (PVO)	UGB	Val. loc. Fr./PVO	Val. loc.	Nomb. places (PVO)	UGB	Val. loc. Fr./PVO	Val. loc.	
	A	B	C=AxB	D	E=BxD	B	C=AxB	D	E=BxD	
Total PVO/UGB										
Majorations		PVO	Majorations Fr./PVO			PVO	Majorations Fr./PVO			
Jardin d'hiver										
Affouragement automatique										
Valeur locative totale										
Correction 0% / -5% / -10%	G									
Valeur locative corrigée	H=(100-G)xF									
Durée résiduelle d'utilisation										
Etat / renouvellement										
Taux de capitalisation										
Valeur de rendement	J=HxDx100									

#VALEUR!

Entrepôts à fourrage

No RF		341				343			
No d'objet		2				3			
Désignation d'objet		Rural				Ecurie			
Eloignement et accès		4				4			
Fourrage sec / paille	Disponibilité		Type d'affouragement		Disponibilité		Type d'affouragement		
	bonne		< de 50% d'affouragement d'ensilage		Insuffisante		Affouragement d'ensilage existant		
Offre / genre de fourrage	UGB	UGB d'autres étables	Val. loc. Fr./UGB	Val. loc.	UGB	UGB d'autres étables	Val. loc. Fr./UGB	Val. loc.	
	A	B	C	D=(A+B)*C	A	B	C	D=(A+B)*C	
Nombre d'UGB	72.50		24.00	1'740	18.00		18.00	234	
Majorations	UGB	UGB d'autres étables	Majorat. Fr./UGB		UGB	UGB d'autres étables	Majorat. Fr./UGB		
Séchage en grange									
Installation à air froid									
Inst. à air chaud: capteurs solaires, pompe à chaleur									
Chargement et déchargement									
Grue à bras pivotant									
Pont-roulant avec griffe de reprise									
Souffleur, répartition manuelle									
Souffleur avec répartiteur télescopique									
Entrepôts à fourrage	m ³ / t		Val. loc. Fr./m ³ (t)		m ³ / t		Val. loc. Fr./m ³ (t)		
Silo, sans désileuse (m ³)	1'200	x	1.40	1'680		x			
Majoration pour désileuse (m ³)		x				x			
Stockage de céréales (tonne = t)	6	x	8.90	53		x			
Valeur locative totale				3'473				234	
Correction 0% / -5% / -10%									
Valeur locative corrigée				3'473				234	
Durée d'utilisation effective (jours)	H		365 jr /	365 jr	365 jr /		365 jr		
Valeur locative				3'473				234	
Durée résiduelle d'utilisation				20				35	
Etat / renouvellement				moyen				moyen	
Taux de capitalisation				10.0%				7.3%	
Valeur de rendement				34'734				3'205	

Stockage des engrais de ferme

No RF		341							
No d'objet		2							
Désignation d'objet		Rural							
Eloignement et accès		4							
	m ³ / m ²		Val. loc.	Val. loc.	m ³ / m ²		Val. loc.	Val. loc.	
			Fr./m ² (t)	C=10t			Fr./m ² (t)	C=10t	
	A	B	C=10t		A	B	C=10t		
Purin (m ³)	970	x	2.75	2'668		x			
Fumière (m ³)	122	x	2.75	336		x			
Majorations	m ³ / m ²		Val. loc. Fr./m ² (t)		m ³ / m ²		Val. loc. Fr./m ² (t)		
Brasseur à itel fixe (m ³)		x				x			
Evac. élévat. / syst. à pression / syst. taupe (m ³)		x				x			
Valeur locative totale				3'003					
Correction 0% / -5% / -10%									
Valeur locative corrigée				3'003					
Durée d'utilisation effective (jours)	G		365 jr /	365 jr	365 jr /		365 jr		
Valeur locative				3'003					
Durée résiduelle d'utilisation				30					
Etat / renouvellement				moyen					
Taux de capitalisation				7.9%					
Valeur de rendement				38'015					

#VALEUR!

Annexe 3

Parcelle	Total SAU	Désignation partie	Surface (m2) [filtre]	Régions climatiques	Qualité du sol	Pente (%)	Grandeur	Route (km)	Arable	Lisière de forêt		Autres déductions, supplément	Ded. pente	Ded. ampl	Ded. dist.	Ded. forêt	VdR de base	VdR/ha	VdR parc. part.	VdR									
										long. (m)	large. (m)																		
N°RF 312 Bourrignon	3'136 Encore à répartir:	A	3'136	D1-6,E1-6	bon							aucune	0%	0%	0%	0%	5'010	5'010	1'571	1'571									
		B																			aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-	
		C																			aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-	
		D																			aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-	
N°RF 341 Bourrignon	85'411 Encore à répartir:	A	85'411	D1-6,E1-6	bon							aucune	0%	0%	0%	0%	5'010	5'010	42'791	42'791									
		B																			aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-	
		C																			aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-	
		D																			aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-	
N°RF 342 Bourrignon	30'485 Encore à répartir:	A	30'485	D1-6,E1-6	bon							aucune	0%	0%	0%	0%	5'010	5'010	15'273	15'273									
		B																			aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-	
		C																			aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-	
		D																			aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-	
N°RF 343 Bourrignon	61'856 Encore à répartir:	A	61'856	D1-6,E1-6	bon							aucune	0%	0%	0%	0%	5'010	5'010	30'990	30'990									
		B																			aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-	
		C																			aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-	
		D																			aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-	
N°RF 344 Bourrignon	48'961 Encore à répartir:	A	38'961	D1-6,E1-6	bon					225	10	aucune	0%	0%	0%	3%	5'010	4'865	18'956	22'091									
		B																			mauvais	aucune	0%	0%	0%	0%	2'520	2'520	1'260
		C																			moyen	aucune	0%	0%	0%	0%	3'750	3'750	1'875
		D																				aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-
N°RF 371 Bourrignon	12'938 Encore à répartir:	A	12'938	D1-6,E1-6	bon							aucune	0%	0%	0%	0%	5'010	5'010	6'482	6'482									
		B																			aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-	
		C																			aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-	
		D																			aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-	
N°RF 379 Bourrignon	8'637 Encore à répartir:	A	8'637	D1-6,E1-6	bon							aucune	0%	0%	0%	0%	5'010	5'010	4'327	4'327									
		B																			aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-	
		C																			aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-	
		D																			aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-	
N°RF 398 Bourrignon	2'049 Encore à répartir:	A	2'049	D1-6,E1-6	bon							aucune	0%	0%	0%	0%	5'010	5'010	1'027	1'027									
		B																			aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-	
		C																			aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-	
		D																			aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-	
		A										aucune	0%	0%	0%	0%													
		B																			aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-	
		C																			aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-	
		D																			aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-	
		A										aucune	0%	0%	0%	0%													
		B																			aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-	
		C																			aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-	
		D																			aucune	0%	0%	0%	0%	-	-	-	

Parcelle	Désignation	Surface	Genre	Surface (m2) (fibre)	Peuplement	Part de futaie au site considéré	Méthode adaptée au site considéré	Frais - Frais - Frais		Qualité de la station	Matériel sur pied	Pointage		Vdr/ha		Vdr		
								admt.	traff.			Entretien routes	Rend. Brvt	Pts frais	Croiss. (m3)		Peuplem.	Sol
N° RF 341 Bourrignon	Forêt	6490 Encore à répartir:	Futaie	3490	Feuille	70%	Terrain praticable (<35%)	5	10	bon	médiocre: 150 - 300m3	81	65	1925	1800	3725	1'300.00	
			Futaie										0	0				
			Futaie										0	0				
			Futaie										0	0				
			Jeune peuplem.	3000					frais d'expl. faible (< 60 pts)	5	10	bon		0	0			
N° RF 342 Bourrignon	Forêt	414 Encore à répartir:	Futaie	214	Feuille	70%	Terrain praticable (<35%)	5	10	bon	médiocre: 150 - 300m3	81	65	1925	1800	3725	80.00	
			Futaie										0	0				
			Futaie										0	0				
			Futaie										0	0				
			Jeune peuplem.	200					frais d'expl. faible (< 60 pts)	5	10	bon		0	0			
N° RF 343 Bourrignon	Forêt	3475 Encore à répartir:	Futaie	1975	Feuille	30 - 49%	Terrain praticable (<35%)	5	10	bon	médiocre: 150 - 300m3	72	65	792	1800	2'592	512.00	
			Futaie										0	0				
			Futaie										0	0				
			Futaie										0	0				
			Jeune peuplem.	1'500					frais d'expl. faible (< 60 pts)	5	10	bon		0	0			
N° RF 379 Bourrignon	Forêt	285 Encore à répartir:	Futaie	135	Feuille	30 - 49%	Terrain praticable (<35%)	5	10	bon	médiocre: 150 - 300m3	72	65	792	1800	2'592	35.00	
			Futaie										0	0				
			Futaie										0	0				
			Futaie										0	0				
			Jeune peuplem.	150					frais d'expl. faible (< 60 pts)	5	10	bon		0	0			
N° RF 1275 Develler	Forêt	4'606 Encore à répartir:	Futaie	3'000	Feuille	70%	Terr. non prat., méth. mécan-manuelle	5	10	bon	moyen: 300 - 450m3	81	75	925	1'500	2425	726.00	
			Futaie										0	0				
			Futaie										0	0				
			Futaie										0	0				
			Jeune peuplem.	1'606					frais d'expl. faible (< 60 pts)	5	10	bon		0	0			
			Futaie					5	10			0	0					
			Futaie										0	0				
			Futaie										0	0				
			Futaie										0	0				
			Jeune peuplem.										0	0				
			Futaie					5	10			0	0					
			Futaie										0	0				
			Futaie										0	0				
			Futaie										0	0				
			Jeune peuplem.										0	0				
			Futaie					5	10			0	0					
			Futaie										0	0				
			Futaie										0	0				
			Futaie										0	0				
			Jeune peuplem.										0	0				

Bâtiment	Description	Genre	Loyer p. mois	Frais			Risque de loyer	Fonds rénov. pér.	Taux de base	TC	VdR
				exploit.	remise en état	admin.					
N° bât. 1 Habitation, N° RF 341 Bourrignon	Logement 3.5 pièces (haut)	autres logem. (non-agric.)	853.00	0.3%	0.6%	0.2%	0.3%	0.6%	4.00%	6.0%	170'600
		autres logem. (non-agric.)	-						4.00%	4.0%	-
		autres logem. (non-agric.)	-						4.00%	4.0%	-
		autres logem. (non-agric.)	-						4.00%	4.0%	-
		autres logem. (non-agric.)	-						4.00%	4.0%	-
		autres logem. (non-agric.)	-						4.00%	4.0%	-
		autres logem. (non-agric.)	-						4.00%	4.0%	-
		autres logem. (non-agric.)	-						4.00%	4.0%	-
		autres logem. (non-agric.)	-						4.00%	4.0%	-

Bâtiment	Description	Genre de local	m2	DUR	Etat	Critères, suppléments, déductions				Durée d'util. (J-)	fr/m2	VL	taux	VdR
						1	2	3	4					
N° bât. 1 Habitation, N° RF 341 Bourrignon	Atelier	Ateliers	46	30	moyen	<= 3m hauteur d'entrée		portes	électricité 400V	365	19.10	878.60	7.9%	11'122
		Ateliers								365	-	-		-
		Ateliers								365	-	-		-
		Ateliers								365	-	-		-
N° bât. 4 Remise, cantine, N° RF 343 Bourrignon	Remise	Remise carrossable	166	25	moyen	<= 3m hauteur d'entrée		portes	électricité 400V	365	7.60	1'261.60	8.8%	14'336
		Remise carrossable								365	-	-		-
		Remise carrossable								365	-	-		-
		Remise carrossable								365	-	-		-
		Remise carrossable								365	-	-		-
		Remise carrossable								365	-	-		-
		Remise carrossable								365	-	-		-
		Remise carrossable								365	-	-		-
		Remise carrossable								365	-	-		-
		Remise carrossable								365	-	-		-
		Remise carrossable								365	-	-		-
		Remise carrossable								365	-	-		-
		Remise carrossable								365	-	-		-
		Remise carrossable								365	-	-		-
		Remise carrossable								365	-	-		-
		Remise carrossable								365	-	-		-
N° bât. 1 Habitation, N° RF 341 Bourrignon	Entrepôt p grillades	Entrepôt (non carross.)	5	30	moyen	hauteur >2.5m				365	4.20	21.00	7.9%	266
N° bât. 1 Habitation, N° RF 341 Bourrignon	Entrepôt à bols	Entrepôt (non carross.)	29	25	moyen	hauteur >2.5m				365	4.20	121.80	8.8%	1'384
N° bât. 1 Habitation, N° RF 341 Bourrignon	Entrepôt jardin	Entrepôt (non carross.)	8	20	moyen	hauteur >2.5m				365	4.20	33.60	10.0%	336
		Entrepôt (non carross.)								365	2.10	-		-

Bâtiment	Description	Genre de local	m2	DUR	Etat	Critères, suppléments, déductions			fr/m2	VL	TC	VdR
						1	2	3				
N° bât. 1 Habitation, N° RF 341 Bourrignon	Garages	Garage à voiture dans l'habitation	46	30	moyen				24.50	1'127.00	7.9%	14'266.00
		Garage à voiture dans l'habitation							24.50	-		-
		Garage à voiture dans l'habitation							24.50	-		-
		Places de parc, abris et garages							4.00	-		-
		Places de parc, abris et garages							4.00	-		-
		Bureau dans habitat. (indép. du logement)							39.00	-		-
		Bureau dans habitat. (indép. du logement)							39.00	-		-
N° bât. 2 Rural, N° RF 341 Bourrignon	Bureau ds rural	Bureau dans le rural	11	15	moyen	aménagement simple			18.00	198.00	12.2%	1'623.00
		Bureau dans le rural							18.00	-		-
		Chambres des salariés							35.00	-		-
		Chambres des salariés							35.00	-		-
		Chambres des salariés							35.00	-		-
		Chambres des salariés							35.00	-		-
N° bât. 4 Remise, cantine , N° RF 343 Bourrignon	Cantine	Salles communes	108	30	moyen	possible de cuisiner	lave-vaisselle		62.20	6'717.60	8.5%	79'031.00
		Salles communes							51.00	-		-
		Salles communes							51.00	-		-
		Vestiaires							17.00	-		-
		Vestiaires							17.00	-		-
		Vestiaires							17.00	-		-
N° bât. 4 Remise, cantine , N° RF 343 Bourrignon	WC	Installations sanitaires (nombre)	2	30	moyen	WC			58.00	116.00	8.5%	1'365.00
		Installations sanitaires (nombre)							-	-		-

Bâtiment	Description	Type	UGB	DUR	Etat	corr.	Suppléments					fr	VL	TC	VdR
							Bien-être animal	Traite	Refrigidiss.	Allimentation	Evacuation				
N° bât. 2 Rural, N° RF 341 Bourrignon	Rural	Vaches laitières	69,3	20	mauvais		Stabul.+courette(dur)	salle tr., robot	refroid.tank (fixe ou part.)			122.85	8'512.28	11.6%	73'382.00
											-	-	-	-	-
											-	-	-	-	-
											-	-	-	-	-
											-	-	-	-	-
											-	-	-	-	-
											-	-	-	-	-
											-	-	-	-	-
											-	-	-	-	-
											-	-	-	-	-

Catégorie	Fact.	Calculaton UGB					
		Etable 1		Etable 2		Etable 3	
		Nb	UGB	Nb	UGB	Nb	UGB
Total - reporter en colonne F			69.29		0		0
Vaches (laitières et autres)	1	62	62		0		0
Bovins >730j.	0.6		0		0		0
Bovins >365j.	0.4		0		0		0
Bovins 160-365j.	0.33	15	4.95		0		0
Veaux <160j	0.13	18	2.34		0		0
Brebis laitières	0.25		0		0		0
Autres moutons > 1a.	0.17		0		0		0
Ovins <1a.	0		0		0		0
Agneaux de pâturage <1/2a	0.03		0		0		0
Chèvres laitières	0.2		0		0		0
Autres chèvres >1a.	0.17		0		0		0
Caprins <1a	0		0		0		0
Chèvres naines >1a.	0.085		0		0		0

Bâtiment	Désignation	Type	nb	DUR	Etat	Fact. corr.	Suppléments			fr	VL	TC	VdR
							Critère 1	Critère 2	Critère 3				
N° bât. 2 Rural, N° RF 341 Bourrignon	Fourrage	Stock fourrage (UGB)	69	15	moyen		<50% Silo - suffisant			33.00	2'286.57	13.1%	17'455.00
N° bât. 3 Ecurie, N° RF 343 Bourrignon	Fourrage	Stock fourrage (UGB)	23	30	moyen		Sans silo / insuffis.			18.00	414.00	8.5%	4'871.00
		Stock fourrage (UGB)								-	-		-
		Stock fourrage (UGB)								-	-		-
		Stock fourrage (UGB)								-	-		-
N° bât. 2 Rural, N° RF 341 Bourrignon	paille	Stock paille (UGB)	1	15	moyen		Stab.entravée/stab.logettes (UGB)			5.60	5.60	13.1%	43.00
		Stock paille (UGB)								-	-		-
		Stock paille (UGB)								-	-		-
		Stock paille (UGB)								-	-		-
N° bât. 2 Rural, N° RF 341 Bourrignon	céréales	Ensilage (m3), céréales(t)	6	15	moyen	0%	Silo à céréales (t)			10.60	63.60	13.1%	485.00
N° bât. 2 Rural, N° RF 341 Bourrignon	silo tranché	Ensilage (m3), céréales(t)	1200	15	moyen	0%	Silo sans fraise/griffe (m3)			1.70	2'040.00	13.1%	15'573.00
		Ensilage (m3), céréales(t)								-	-		-
		Ensilage (m3), céréales(t)								-	-		-
		Ensilage (m3), céréales(t)								-	-		-
		Ensilage (m3), céréales(t)								-	-		-
		Purin (m3)								-	-		-
		Purin (m3)								-	-		-
		Purin (m3)								-	-		-
		Purin (m3)								-	-		-
		Fumière (m2)								-	-		-
		Fumière (m2)								-	-		-
		Étable simple, rucher (m2)								-	-		-
		Étable simple, rucher (m2)								-	-		-

Annexe 4

Loyer¹⁾ moyen en francs selon le nombre de pièces, par canton
2017

T 09.03.03.01

	Logements de ... pièce(s) occupés par des locataires													
	Total		1		2		3		4		5		6+	
	Loyer moyen	Intervalle de confiance: ± (en CHF)	Loyer moyen	Intervalle de confiance: ± (en CHF)	Loyer moyen	Intervalle de confiance: ± (en CHF)	Loyer moyen	Intervalle de confiance: ± (en CHF)	Loyer moyen	Intervalle de confiance: ± (en CHF)	Loyer moyen	Intervalle de confiance: ± (en CHF)	Loyer moyen	Intervalle de confiance: ± (en CHF)
Suisse	1'329	3	752	8	1'061	6	1'270	4	1'519	6	1'855	14	2'323	41
Zurich	1'550	9	896	19	1'288	15	1'478	12	1'775	15	2'169	39	2'738	119
Berne	1'182	8	676	20	934	13	1'133	11	1'369	13	1'629	33	1'986	113
Luceerne	1'324	11	722	28	1'021	20	1'259	15	1'449	16	1'796	42	2'148	200
Uri	1'152	46	(487)	(113)	(931)	(113)	1'084	58	1'275	64	(1'515)	(152)	(1'725)	(238)
Schwytz	1'546	33	737	82	1'129	57	1'425	48	1'740	48	2'077	114	2'508	279
Obwald	1'283	80	(636)	(76)	(1'019)	(74)	1'280	95	1'486	99	(1'612)	(206)	(1'651)	(442)
Nidwald	1'469	48	(811)	(86)	1'072	92	1'406	60	1'634	63	2'046	131	(2'158)	(559)
Glaris	1'122	42	(616)	(169)	(842)	(75)	1'030	53	1'241	69	1'311	107	(1'790)	(267)
Zoug	1'837	26	886	56	1'359	43	1'674	36	2'041	39	2'509	89	3'556	264
Fribourg	1'218	15	676	30	963	25	1'174	19	1'408	27	1'699	67	2'097	141
Soleure	1'145	16	609	59	915	31	1'070	21	1'319	26	1'539	66	1'833	116
Bâle-Ville	1'279	19	690	31	1'037	24	1'260	23	1'640	40	2'079	120	2'841	286
Bâle-Campagne	1'379	19	682	62	1'049	30	1'279	22	1'600	30	2'008	92	2'361	208
Schaffhouse	1'193	31	(571)	(64)	976	60	1'092	41	1'316	43	1'625	98	(1'993)	(324)
Appenzell Rh.-E.	1'174	42	(628)	(99)	904	68	1'057	63	1'249	66	1'506	138	(1'723)	(186)
Appenzell Rh.-I.	1'131	78	(642)	(90)	(754)	(84)	(1'110)	(128)	(1'223)	(158)	(1'663)	(215)	(1'503)	(236)
Saint-Gall	1'192	12	635	30	929	22	1'149	17	1'303	17	1'562	38	1'810	127
Grisons	1'228	22	635	42	1'022	42	1'204	34	1'430	31	1'516	83	1'718	179
Argovie	1'341	12	704	34	1'031	21	1'268	16	1'504	18	1'799	46	2'185	104
Thurgovie	1'213	12	633	35	942	23	1'165	17	1'337	18	1'531	42	1'740	82
Tessin	1'155	10	695	23	956	16	1'140	13	1'346	19	1'635	59	2'200	197
Vaud	1'330	8	759	14	1'039	11	1'318	11	1'613	17	2'088	45	2'622	118
Valais	1'127	16	652	31	932	23	1'120	24	1'304	25	1'576	56	(1'820)	(219)
Neuchâtel	982	12	579	26	759	20	897	14	1'166	22	1'476	57	1'826	170
Genève	1'416	13	861	27	1'116	20	1'337	19	1'580	24	1'909	41	2'849	127
Jura	907	25	(556)	(85)	679	58	853	33	1'036	39	1'148	90	(1'287)	(104)

Le relevé structurel porte sur les personnes de 15 ans ou plus qui vivent dans un ménage privé de la population résidente permanente.

Les diplomates, les fonctionnaires internationaux et les membres de leur famille, ainsi que les personnes qui vivent dans un ménage collectif n'ont pas été pris en considération.

Les personnes interrogées ont fourni des informations sur elles-mêmes, sur leur ménage, sur les membres du ménage, ainsi que sur leurs conditions d'habitation.

¹⁾ Loyer mensuel net (sans les frais accessoires ni les dépenses de chauffage) des logements de locataires ou de coopérateurs. En raison des ajustements effectués sur le questionnaire, la comparabilité avec les enquêtes précédentes n'est possible que sous réserve.

() : Extrapolation basée sur moins de 50 observations. Les résultats sont à interpréter avec beaucoup de précaution.

Sources: OFS - RS, StatBL

© OFS 2018

Renseignement: Office fédéral de la statistique (OFS), section POP, info.gws@bfs.admin.ch, Tél. 058 467 25 25

Annexe 5

Courtemelon
Case postale 131
CH-2852 Courtételle
t +41 32 420 74 00
f +41 32 420 74 01
secr.ecr@jura.ch



PRIX
DES ENTREPRISES AGRICOLES
ET IMMEUBLES AGRICOLES BATIS

Statistique ECR 6

La statistique 2020 est valable du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021. Elle remplace la statistique 2019 publiée en décembre dernier.

LDFR et autorité compétente

La loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 stipule que les ventes d'entreprises ou d'immeubles agricoles convenues pour un prix surfait ne peuvent pas être autorisées. Un prix d'acquisition est surfait lorsqu'il dépasse de plus de 5 % le prix payé en moyenne pour des immeubles comparables dans la même région au cours des cinq dernières années (art. 66 LDFR). Ce prix maximum est appelé "Prix licite"; il est calculé à partir du "Prix moyen du marché", publié dans la statistique ci-après.

Dans le Canton du Jura, l'autorité compétente en matière d'autorisation d'acquisition est la Commission foncière rurale; elle peut requérir les informations nécessaires auprès du Service de l'économie rurale.

Valeur de rendement

La valeur officielle donne une première indication de la valeur d'une entreprise en cas de vente à un tiers. Cependant, elle n'équivaut pas forcément la valeur de rendement. Un écart à la hausse ou à la baisse est possible. C'est pourquoi, une expertise avec visite des lieux est nécessaire dans tous les cas.

Facteurs de conversion

Afin de déterminer le "Prix moyen du marché", le Service de l'économie rurale établit chaque année une statistique des prix de vente entre tiers, sur la base des ventes inscrites au Registre foncier au cours des cinq dernières années. Le prix licite s'élève par définition à 1.05 fois le "Prix moyen du marché". La statistique donne, au final, un rapport entre le prix de vente et la valeur de rendement (calculée sur la base du nouveau guide 2018 d'estimation de la valeur de rendement). Il s'agit jusqu'à fin 2021 du coefficient suivant :

Canton du Jura (30 ventes)	2,15 ==== fois la valeur de rendement
----------------------------	---

Prise en compte des investissements immobiliers

En cas de vente d'une entreprise, la Commission foncière rurale admet aussi une **plus-value brute** liée aux investissements consentis. La plus-value brute correspond en comptabilité à une valeur résiduelle. La période valable pour prendre en compte les investissements et les amortir s'étend sur 30 ans. Ceux-ci doivent être prouvés. La Commission foncière rurale et le Service de l'économie rurale peuvent vous renseigner plus en détail quand au type d'investissements retenus ou non pour calculer le prix maximum non surfait.

Exemple : Une rénovation de Fr. 100'000.- d'un rural en 2011 sera amorti sur 30 ans; la dépréciation de l'objet est donc de Fr. 3'333.-/an. En 2021, la plus-value brute correspond à Fr. 66'667.-.

Mode de calcul du prix maximum non surfait (nouveau prix licite)

Pour les entreprises agricoles, le système d'évaluation établi par la Commission foncière rurale se présente comme suit :

$$\text{Prix maximum non surfait} = [\text{VR 2018} \times \text{coefficient} \times 1.05] + [\text{plus-value brute} \times 0.40]$$

- **VR 2018 :** Valeur de rendement évaluée selon le Guide d'estimation 2018
- **Coefficient :** Facteur de conversion correspondant au multiple moyen entre le prix des ventes et leur valeur officielle lors de la vente immobilière.
- **1.05** Augmentation de la valeur vénale admise par l'art. 66 LDFR.
- **Plus-value brute :** La plus-value brute est obtenue par le relevé des investissements, validés par des justificatifs, amortis en principe sur 30 ans et diminués par d'éventuelles subventions cantonales.
- **0.40** Facteur rectificatif annulant le double-effet des investissements tendant à augmenter la valeur de rendement estimée et la plus-value brute. Le but est ainsi de ne pas comptabiliser et répercuter deux fois des investissements d'entretien ou d'amélioration pour former le prix de vente. Ce taux est fixé par la Commission foncière rurale.

Exemple 1 : Une entreprise agricole est vendue le 31 août 2021. Après expertise, il s'avère que la valeur de rendement est de Fr. 500'000.- et la plus-value brute de Fr. 100'000.-. Sachant que le facteur de conversion est de 2.15, le prix maximum non surfait (prix licite) s'élève à :

$$\text{Prix licite} = [500'000 \times 2.15 \times 1.05] + [100'000 \times 0.4] = \text{Fr. } 1'128'750.- + \text{Fr. } 40'000.- = \text{Fr. } 1'168'750.-.$$

Facteur correctif pour les estimations selon le Guide 2004

Les ventes réalisées sur la base d'une estimation du Guide 2004 récente sont encore acceptées. Le cas échéant, un **facteur correctif** de 1.2238, en plus de l'utilisation du facteur de conversion de 2.15.

Si le propriétaire le souhaite, la réalisation d'une nouvelle expertise sur la base des nouvelles normes 2019 reste bien évidemment possible.

Exemple 2 : Une entreprise agricole est vendue le 31 août 2021. Selon une expertise réalisée avant l'entrée en vigueur du guide d'estimation 2018, il s'avère que la valeur de rendement 2014 est de Fr. 350'000.- et la plus-value brute de Fr. 100'000.-. Compte tenu du facteur correctif de 1.2238, qu'il y a lieu d'appliquer au facteur de conversion de 2.15, le prix maximum non surfait (prix licite) s'élève à :

$$\text{Prix licite} = [350'000 \times 2.15 \times 1.2238 \times 1.05] + [100'000 \times 0.4] = \text{Fr. } 966'955.- + \text{Fr. } 40'000.- = \text{Fr. } 1'006'955.-.$$