

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 TERRAINS AGRICOLES

Région : district de Porrentruy, zone de plaine

Statistique ECR 3

**La statistique 2019 est valable du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020.
Elle remplace la statistique 2018 publiée en décembre dernier.**

a) LDFR et autorité compétente

La loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 stipule que les ventes 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.

b) Prix moyen du marché et prix licite

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".

c) Méthodes d'estimation

Les deux méthodes d'estimation suivantes sont à disposition :

1. Approximation par la valeur officielle

$$\text{Prix licite} = \text{valeur officielle} \times \text{coefficient} \times 1.05$$

Remarque : Cette méthode présente l'avantage d'être simple et rapide. Elle ne permet toutefois qu'une évaluation approximative du prix, car les valeurs officielles sont calculées selon la qualité d'un secteur de terrain donné et non pas sur la base des qualités et défauts constatés d'une parcelle déterminée.

2. Estimation par une visite des lieux (expertise)

Prix licite = valeur de rendement x coefficient x facteur correctif x 1.05

Remarque : Une expertise visant à fixer précisément le "Prix moyen du marché" et le "Prix licite" est réalisée sur la base d'une visite des lieux par un expert agréé. Les qualités et défauts d'une parcelle sont alors clairement identifiés par la méthode de l'estimation de la valeur de rendement. En raison de l'écart existant entre la valeur officielle (V.O.) et la valeur de rendement (V.R.) du nouveau Guide 2018, la méthode d'estimation par la V.R. nécessite l'emploi d'un facteur correctif.

d) Choix de la méthode d'estimation

Jusqu'à une valeur officielle par immeuble de 10'000 francs :

Le choix de la méthode d'estimation est, sous réserve de circonstances particulières, laissé à l'appréciation des parties (vendeur et acquéreur).

Au-delà d'une valeur officielle par immeuble de 10'000 francs :

Seul le recours à une estimation par une visite des lieux (expertise) sera en principe admis par la Commission foncière rurale.

e) Données 2019 pour le district de Porrentruy, zone de plaine

Prix moyen du marché, toutes qualités confondues	Frs 2.16/m²
Coefficient	4.79
Facteur correctif	0.81

Ces données signifient que les ventes enregistrées ont atteint, en moyenne, 4.79 fois la valeur officielle (V.O.), ou un prix moyen de Fr. 2.16/m² et que, dans le district de Porrentruy, zone de plaine, le facteur correctif à appliquer en raison de l'écart existant entre la valeur officielle (V.O.) et la valeur de rendement (V.R.) du nouveau Guide 2018 est de **0.81**.

f) Exemples de calculs

Approximation par la valeur officielle : Terrain de 10'000 m², dont la valeur officielle a été estimée à Fr. 4'000.-. La valeur officielle s'élève à Fr. 0.40/m²; il s'agit donc d'un terrain dont le "Prix moyen du marché" s'élève à Fr. 1.92/m² (= 0.40/m² x 4.79) et le "Prix licite" à Fr. 2.01/m² (= 0.40 x 4.79 x 1.05).

Estimation par une visite des lieux (expertise) : Terrain de 10'000 m², dont la valeur de rendement a été estimée à Fr. 5'780/ha.-. La valeur de rendement s'élève à Fr. 0.578/m². Il s'agit donc d'un terrain dont le "Prix moyen du marché" s'élève à Fr. 2.24/m² (= 0.578 x 4.79 x 0.81) et le "Prix licite" à Fr. 2.35/m² (= 0.578 x 4.79 x 0.81 x 1.05).

Attention : Le prix moyen du marché exprimé en francs par m² est donné à titre purement indicatif et ne pourra en aucun cas servir de base pour déterminer le prix licite d'une parcelle.