

Courtemelon
Case postale 131
CH-2852 Courtétellet +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 2021 est valable du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022.
Elle remplace la statistique 2020 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)

2,17

====

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 2012 sera amorti sur 30 ans; la dépréciation de l'objet est donc de Fr. 3'333.-/an. En 2022, la plus-value brute correspond à Fr. 63'334.-.

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 2022. 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 2.17, le prix maximum non surfait (prix licite) s'élève à :

$$\text{Prix licite} = [500'000 \times 2.17 \times 1.05] + [100'000 \times 0.4] = \text{Fr. } 1'139'250.- + \text{Fr. } 40'000.- = \text{Fr. } 1'179'250.-.$$

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 2.17.

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

Exemple 2 : Une entreprise agricole est vendue le 31 août 2022. 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 2.17, le prix maximum non surfait (prix licite) s'élève à :

$$\text{Prix licite} = [350'000 \times 2.17 \times 1.2238 \times 1.05] + [100'000 \times 0.4] = \text{Fr. } 975'950.- + \text{Fr. } 40'000.- = \text{Fr. } 1'015'950.-.$$