

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

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 entreprises ou 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".

Les prix de vente des entreprises agricoles sont comparés par l'intermédiaire de leurs valeurs officielles. Les entreprises agricoles ont été vendues pour des prix moyens représentant des multiples de leurs valeurs officielles. Ces multiples sont appelés des **facteurs**:

Zone de plaine du Canton du Jura (8 ventes)

2,13

====

fois la valeur officielle

Zone des collines + zone de montagne du Canton du Jura (30 ventes)

2,37

====

fois la valeur officielle

Canton du Jura, toutes zones confondues (38 ventes)

2,31

====

fois la valeur officielle

Jusqu'à nouvel avis, les entreprises agricoles de plaine sont vendues au taux de 2.31 et celles de montagnes à 2.37. L'indicateur de 2.13 n'est qu'indicatif car seules 8 ventes forment cette catégorie.

Prise en compte des investissements immobiliers

En cas de vente d'une entreprise, la Commission foncière rurale détermine désormais 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 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 100'000 frs d'un rural en 2004 sera amorti sur 30 ans; la dépréciation de l'objet est donc de 3'333.-/an. En 2014, la plus-value brute correspond à 66'667 frs.

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

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

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

- **VR:** Valeur de rendement évaluée selon le Guide d'estimation de la valeur de rendement
- **Facteur:** 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: Une entreprise agricole de plaine est vendue en 2014. Après expertise, il s'avère que la valeur de rendement est de 400'000 frs et la plus-value brute de 100'000 frs. Sachant que le facteur de conversion est donc de 2.31, le prix maximum non surfait (prix licite) s'élève à:

$$\text{Prix licite} = [400'000 \times 2.31 \times 1.05] + [100'000 \times 0.4] = 932'400 \text{ frs} + 40'000 = 972'000 \text{ frs.}$$