



PRIX DES TERRAINS AGRICOLES
Région : district de Delémont, zone de montagne
Statistique ECR 2b

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 foncière 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'Economie rurale.

b) Prix moyen du marché et prix licite

Afin de déterminer le "Prix moyen du marché", le Service de l'Economie 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) Qualité des terrains

Les ventes sont regroupées en fonction de la qualité des terres, exprimée selon leur valeur officielle par m². Toutes les ventes sont donc classées dans les catégories de qualité, sur la base des valeurs officielles retenues au moment de la vente.

d) Statistiques des prix

Le Service de l'économie rurale a établi des statistiques des ventes pour les régions suivantes :

- | | | |
|----|-------------------------------------|--|
| 1 | <input type="checkbox"/> | District de Delémont, zone de plaine |
| 2a | <input type="checkbox"/> | District de Delémont, zone des collines |
| 2b | <input checked="" type="checkbox"/> | District de Delémont, zone de montagne |
| 3 | <input type="checkbox"/> | District de Porrentruy, zone de plaine |
| 4 | <input type="checkbox"/> | District de Porrentruy, zone des collines + zone de montagne |
| 5 | <input type="checkbox"/> | District des Franches-Montagnes |

Les prix suivants ressortent de la statistique 2010 pour le district de Delémont, zone de montagne:

Qualité des terrains	Prix moyen du marché (2005-2010)	Prix licite (2010-2011)
1) <u>Bonne qualité</u> (v. off. frs 0.35/m ² et plus)	<u>Frs 1.82/m²</u>	<u>Frs 1.92/m²</u>
2) <u>Qualité moyenne</u> (v. off. frs 0.25 à 0.34/m ²)	<u>Frs 1.76/m²</u>	<u>Frs 1.85/m²</u>
3) <u>Qualité médiocre</u> (v. off. frs 0.24/m ² et moins)	<u>Frs 1.20/m²</u>	<u>Frs 1.26/m²</u>
Moyenne (toutes qualités confondues)	Frs 1.60/m²	Frs 1.68/m²
Facteur de conversion	5.44 x V.O.	

e) Méthodes d'estimation

Deux méthodes d'estimation existent (voir ci-dessous). La première présente l'avantage d'être simple et rapide; la deuxième permet de tenir compte des spécificités des terrains estimés lors d'une expertise.

1. Approximation par la valeur officielle

Exemple : Terrain de 10'000 m², dont la valeur officielle a été estimée à frs 3'700.-. La valeur officielle s'élève à frs 0.37/m²; il s'agit donc d'un terrain de bonne qualité, dont le "Prix moyen du marché" s'élève à frs 1.82/m² et le "Prix licite" à frs 1.92/m².

Remarque : Cette méthode permet 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

Une expertise visant à fixer précisément le "Prix moyen du marché" et le "Prix licite" peut être réalisée sur la base d'une visite des lieux par un expert agréé. Les qualités et défauts d'une parcelle seront alors clairement identifiés par la méthode de l'estimation de la valeur de rendement.

Exemple: Terrain dont la valeur de rendement a été calculée à frs 0.15/m² : le "Prix moyen du marché" s'élève à frs 0.82/m² (frs 0.15 x facteur 5.44) et le "Prix licite" à frs 0.86/m² (frs 0.15/m² x facteur 5.44 x 1.05).

Remarque : Cette méthode précise peut, par exemple, permettre de fixer un "Prix licite" plus élevé que la moyenne citée ci-dessus, pour les "Terrains de très bonne qualité", si la qualité de la parcelle considérée dépasse la moyenne de cette catégorie. A l'inverse, un terrain de très mauvaise qualité sera estimé à un prix inférieur à celui de "Terrains de qualité médiocre", si sa qualité est effectivement inférieure à la moyenne de cette catégorie.