

*PRIX DES TERRAINS AGRICOLES*

Région : district des Franches-Montagnes,

Statistique ECR 5

a) LDFR et "Prix licite"

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".

Afin de déterminer le "Prix licite", 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. 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"

Les prix de vente des terrains agricoles ont subi une baisse au cours des cinq dernières années. Le prix licite ne reflète pas le "Prix moyen du marché". Pour cette raison, le Service de l'économie rurale établit chaque année une statistique des prix de vente, entre tiers, relative aux **deux dernières années**. Le "Prix moyen du marché" est le prix payé actuellement pour des terrains d'une qualité donnée, alors que le "Prix licite" constitue une limite légale maximale.

c) 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 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 checked="" type="checkbox"/> | District des Franches-Montagnes |

Les prix suivants ressortent de la statistique du 7 novembre 2008 pour le district des Franches-Montagnes.

Qualité des terrains	"Prix licite" (prix 2003 – 2008, + 5 %)	"Prix moyen du marché" (2006 – 2008)
1) <u>Bonne qualité</u> (v. off. frs 0.25/m ² et plus)	<u>Frs 1.64/m²</u>	<u>Frs 1.70/m²</u>
2) <u>Qualité moyenne</u> (v. off. frs 0.16 à 0.24/m ²)	<u>Frs 1.21/m²</u>	<u>Frs 0.95/m²</u>
3) <u>Qualité médiocre</u> (v. off. < frs 0.15/m ²)	<u>Frs 0.47 /m²</u>	<u>Frs 0.75/m²</u>
Moyenne pour toutes les qualités	Frs 1.35/m² (soit 5.18 fois v. off.)	Frs 1.34/m² (soit 4.92 fois v. off.)

d) 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 effectives au moment de la vente.

e) Méthodes d'estimation

Les prix sont indicatifs, la qualité des terres variant fortement au niveau local. **Par conséquent, la détermination d'un prix devra idéalement faire l'objet d'une expertise.**

1. Approximation par la valeur officielle

Exemple d'un terrain de 10'000 m², dont la valeur officielle a été estimée à frs 3'800.-. La valeur officielle s'élève à frs 0.38/m²; il s'agit donc d'un terrain de bonne qualité, dont le "Prix licite" s'élève à frs 1.64/m² et le "Prix moyen du marché" à Fr. 1.70/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 d'une parcelle précise.

2. Estimation par une visite des lieux

Une expertise visant à fixer précisément le "Prix licite" et à proposer un "Prix moyen du marché" 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. 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. *Exemple*: terrains avec valeur de rendement ou valeur officielle de frs 0.15/m² : le "Prix moyen du marché" s'élève à frs 0.74/m² (frs 0.15/m² x facteur 4.92) et le "Prix licite" à frs 0.78/m² (frs 0.15 x facteur 5.18).