

1^{er}
novembre
2000

Règlement concernant la détermination de l'estimation cadastrale des immeubles (bâtiment et terrains affectés à l'économie rurale) (REIAgr)

Etat au
1^{er} août 2013

Le Conseil d'Etat de la République et Canton de Neuchâtel,
vu la loi sur les contributions directes (LCdir), du 21 mars 2000¹⁾;
sur la proposition du conseiller d'Etat, chef du Département des finances et
des affaires sociales,
arrête:

TITRE PREMIER

Bâtiments

CHAPITRE PREMIER

Disposition générale

Article premier L'estimation cadastrale correspond à la capitalisation de la valeur locative totale de l'immeuble.

CHAPITRE 2

Taux de capitalisation

Bâtiments
agricoles

Art. 2 Les taux de capitalisation de la valeur locative totale pour les bâtiments agricoles sont les suivants:

Types de bâtiments	Frais d'entretien		
	peu élevés %	Moyens %	Élevés %
Ruraux et étables	6,50	8	9,50
Garages et hangars	5,00	6	7,00

Bâtiments viticoles

Art. 3 Les taux de capitalisation de la valeur locative pour les bâtiments viticoles sont les suivants:

Types de bâtiments	Frais d'entretien		
	peu élevés %	moyens %	élevés %
Locaux de conditionnement et de vinification	5	7	8
Garages et hangars	5	6	7

Bâtiments
arboricoles,
maraîchers ou
forestiers

Art. 4 Les taux de capitalisation de la valeur locative pour les bâtiments arboricoles, maraîchers et forestiers sont les suivants:

Types de bâtiments	Frais d'entretien		
	peu élevés %	moyens %	élevés %
Serres, locaux de préparation de lavage et d'emballages	6	7	8
Entrepôts frigorifiques	6	7	8
Garages et hangars	5	6	7

Habitations

Art. 5 ¹Les taux de capitalisation de la valeur locative pour les habitations servant au logement de l'exploitant, de sa famille et de son personnel sont les suivants:

Types de bâtiments	Frais d'entretien		
	peu élevés %	moyens %	élevés %
Habitations	6	7	8

²Les taux de capitalisation de la valeur locative pour les bâtiments ou les parties de bâtiments louées sont identiques.

CHAPITRE 3

Bâtiments pour la garde du bétail bovin laitier

Principe

Art. 6 La valeur locative totale est déterminée en fonction d'un système de pointage, du nombre de places gros bétail (PGB) et des conditions de trafic.

Détermination du
nombre de points

Art. 7 Les points sont attribués aux bâtiments selon les critères suivants:

Installation	Critères	Points
A. Déchargement:	– Pont-roulant ou souffleur distribution automatique	9
	– Souffleur à répartition manuelle ou monte-charge	6
	– Pont de grange, manuel	3
B. Séchoir en grange:	– Existant	6
	– Inexistant	1
C. Silo:	– 4 à 6m ³ /PGB	9
	– 2 à 4m ³ /PGB	6
	– Aucun, zone d'interdiction	6
	– Aucun, zone d'ensilage	1
D. Affouragement:	– Fourragère centrale avec accès mécanique	10
	– Fourragère centrale sans accès mécanique	7
	– Pas de fourragère	3
E. Type d'étable:	– Moderne, stalle courte,	

	attaches collier, stabulation à logettes	16
	– Pratique, stalle moyenne, attaches pivotantes, stabulation sur litière	13
	– Ancien, stalle longue, astrale ou râtelier	6
F. Déjections:	– Grilles ou racleur	6
	– Evacuateur mécanique	4
	– Evacuateur manuel	2
G. Traite:	– Traite directe, salle de traite	6
	– Traite mécanique, en pots, chambre à lait	4
	– Traite mécanique en pots	2
H. Fosse à purin:	– Plus de 6 m ³ /PGB	9
	– 3 à 6 m ³ /PGB	6
	– moins de 3 m ³ /PGB	2
I. Autre critères:	– Ecurie et rural très moderne	11
	– Ecurie et rural moderne	7
	– Ecurie et rural moyen	5

Calcul de la valeur
locative totale

Art. 8 ¹La valeur locative unitaire est déterminée en fonction du tableau ci-après:

Conditions de trafic	Places gros bétail (PGB)		
	0 à 20	20 à 30	plus de 30
	Fr.	Fr.	Fr.
Très bonnes	2,70	3,20	3,70
Bonnes	2,20	2,70	3,20
Ferme isolée, à plus de 5 km d'un village	1,90	2,20	2,70

²La valeur locative par PGB est déterminée en multipliant le nombre de points obtenus à l'article 7 par la valeur locative unitaire.

³La valeur locative totale est obtenue en multipliant la valeur locative par PGB avec le nombre de places dans le bâtiment.

CHAPITRE 4

Bâtiments agricoles utilisés temporairement (loges de pâturages, exploitations d'estivage)

Principe

Art. 9 La valeur locative totale est déterminée en multipliant le nombre de jours d'utilisation par la valeur locative journalière définie par le tableau ci-après:

Conditions de trafic	Etable simple PGB		Etable moyenne PGB		Etable pratique PGB	
	0 à 20	plus de 20	0 à 20	plus de 20	0 à 20	plus de 20
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Très bonnes	–,10	–,12	–,26	–,30	–,41	–,48
Bonnes	–,08	–,10	–,21	–,26	–,34	–,41
Mauvaises	–,07	–,08	–,17	–,21	–,26	–,34

CHAPITRE 5

Autres bâtiments

Principe

Art. 10 La valeur locative totale est déterminée en multipliant la surface intérieure totale par la valeur locative au m² définie selon les conditions de trafic et par type d'immeuble.

Conditions de trafic

Art. 11 Les bâtiments se répartissent dans les catégories suivantes:

1. Très bonne Jusqu'à trois kilomètres des principaux centres de débouchés ou d'approvisionnement, route praticable avec auto.
2. Bonnes Plus de trois kilomètres des principaux centres de débouchés ou d'approvisionnement, route praticable avec auto.
3. Mauvaises Chemin praticable avec tracteur ou char automoteur (transporteur).

Valeur locative au m²

Art. 12 ¹Le barème pour la valeur locative au m² des bâtiments pour bovins à l'engraissement est le suivant:

Conditions de trafic

Etables à stabulation

	Litières profondes Fr./m ²	Caillebotis partiel Fr./m ²	Caillebotis intégral Fr./m ²
Très bonnes	18.—	25.—	40.—
Bonnes	16.—	20.—	35.—
Mauvaises	14.—	15.—	30.—

²Le barème pour la valeur locative au m² des étables à veaux est le suivant:

Conditions de trafic

Type d'étables à veaux

	Simple sur paille Fr./m ²	isolée sur paille Fr./m ²	boxes sur caillebotis Fr./m ²
Très bonnes	18.—	24.—	32.—
Bonnes	15.—	20.—	28.—
Mauvaises	13.—	17.—	23.—

³Le barème pour les porcheries est le suivant:

Conditions de trafic

Type de porcheries

	Simple (boîtons) Fr./m ²	Partiellement sur caillebotis Fr./m ²	Entièrement sur caillebotis Fr./m ²	élevages boxes de mise bas Fr./m ²
Très bonnes	8.—	52.—	58.—	70.—
Bonnes	6.—	45.—	50.—	60.—
Mauvaises	4.—	37.—	42.—	50.—

⁴Le barème pour les poulaillers (halles modernes) est le suivant:

Conditions de trafic	Type de poulaillers		
	Halle d'engraissement	halle poudeuse ancienne	halle poudeuse volière
	Fr./m ²	Fr./m ²	Fr./m ²
Très bonnes	24.–	24.–	28.–
Bonnes	20.–	20.–	24.–
Mauvaises	17.–	17.–	20.–

⁵Le barème pour les hangars et remises est le suivant:

Conditions de trafic	Type de hangars et remises		
	simple, ouvert fond naturel	fermé, portes larges et hautes	fermé, portes larges et hautes aménagé
	Fr./m ²	Fr./m ²	Fr./m ²
Très bonnes	4.–	6.–	8.–
Bonnes	3.–	5.–	7.–
Mauvaises	2.–	4.–	5.–

⁶Le barème pour les garages est le suivant:

Conditions de trafic	Types de garages		
	Voiture	tracteur sans agencement	tracteur avec agencement
	Fr./m ²	Fr./m ²	Fr./m ²
Très bonnes	20.–	16.–	20.–
Bonnes	15.–	14.–	15.–
Mauvaises	12.–	12.–	12.–

⁷Le barème pour les locaux de conditionnement et de vinification (pressoir, locaux de travail, dépôt de bouteilles, etc.) est le suivant:

Types de construction et d'aménagement	Très peu pratique et très mauvais degré d'utilisation du volume Fr./m ²	Peu pratique ou mauvais degré d'utilisation du volume Fr./m ²	Assez peu pratique ou exigü ou faible degré d'utilisation du volume Fr./m ²	Pratique et bon degré d'utilisation du volume Fr./m ²	Très pratique et très bon degré d'utilisation du volume Fr./m ²
Température réglable (chaud et froid) et thermovinification	14.–	23.–	32.–	41.–	50.–
Installation de chauffage fixe	10.–	19.–	27.–	35.–	43.–
Non chauffable	8.–	16.–	24.–	32.–	40.–

⁸Le barème pour les cuves en maçonnerie avec revêtement synthétique est le suivant:

	Grandeur de la cuve		
	5 hectolitres Fr./hl.	20 hectolitres Fr./hl.	100 hectolitres Fr./hl.
Cuves	240.–	115.–	80.–

⁹Le barème pour les serres est le suivant:

Types de serres	Grandeur de la cuve		
	peu pratique Fr./m ²	pratique Fr./m ²	très pratique Fr./m ²
verre avec chauffage	5.–	9.–	13.–
verre sans chauffage	3.–	4,50	6.–
plastique avec chauffage	3.–	5,40	7,70
plastique sans chauffage	2,50	4,50	6,40
couches chauffées	2,20	4.–	5,80
couches non chauffées	1,30	2,30	3,30

¹⁰Le barème pour les locaux de préparation, de lavage, d'emballage et d'entreposage pour fruits et légumes est le suivant:

Genre de construction, aménagement et équipement			
	peu pratique Fr./m ²	Pratique Fr./m ²	très pratique Fr./m ²
	8.–	16.–	23.–

¹¹Le barème pour les entrepôts frigorifiques est le suivant:

Genre de construction, aménagement et équipement			
	peu pratique Fr./m ²	Pratique Fr./m ²	très pratique Fr./m ²
	11.–	20.–	28.–

CHAPITRE 6

Valeur locative totale de l'habitation servant au logement de l'exploitant, de sa famille et de son personnel

Principe **Art. 13** La valeur locative totale dépend de l'aménagement, de la surface des pièces, de l'emplacement géographique du logement et de la situation de celui-ci par rapport aux bâtiments d'exploitation.

Aménagement **Art. 14** Les logements se répartissent dans les catégories suivantes:

1. Très simple Pas ou peu d'isolation, chauffage par fourneaux, cuisine simple, pas de bain ou de douche, approvisionnement en eau aléatoire.
2. Simple Isolation faible, chauffage par fourneau central, cuisine partiellement agencée, bain ou douche simple.
3. Bon Bonne isolation, chauffage central, cuisine combinée, bain ou douche.

4. Confortable Bonne isolation, chauffage central général, eau chaude générale, cuisine agencée, bain ou douche, pièces spacieuses.

Valeur locative annuelle par pièce

Art. 15 ¹La valeur locative annuelle des pièces est déterminée selon le barème suivant:

Aménagements	très simple	Simple	Bon	Confortable
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Chambre	390.–	550.–	920.–	1.380.–
Cuisine	310.–	440.–	840.–	1.380.–
Bains	190.–	340.–	670.–	1.150.–
Douche	80.–	170.–	330.–	460.–

²Les normes de valeur locative annuelle par chambre doivent être augmentées ou au contraire réduites de 10% si la chambre dépasse 18 m² ou si elle est inférieure à 15 m².

Valeur locative du ou des logements

Art. 16 La valeur locative du ou des logements est obtenue en additionnant la valeur par pièce. Ce montant doit être augmenté ou diminué en fonction de l'emplacement de l'habitation par rapport à l'exploitation, de l'importance de la commune de situation et de l'éloignement de l'habitation par rapport au centre de la localité dans l'ordre des barèmes suivants:

A. Emplacement de l'habitation:

- Habitation intégrée dans l'exploitation 0%
- Habitation semi-indépendante + 15%
- Habitation indépendante + 30%

B. Importance de la commune de situation:

- Commune jusqu'à 1200 habitants – 5%
- Commune de 1201 à 2400 habitants 0%
- Commune de 2401 à 3600 habitants + 5%
- Commune de 3601 à 4800 habitants + 10%
- Commune de plus de 4800 habitants + 15%

C. Eloignement de l'habitation par rapport au centre de la localité:

- Plus de 5 kilomètres du centre de la localité – 10%

Art. 17 La valeur locative des logements ou parties d'habitation loués à des tiers correspond au rendement brut défini à l'article 9 du règlement concernant la détermination de l'estimation cadastrale des immeubles (bâtiments et terrains non agricoles).

Art. 18 L'estimation cadastrale de bâtiments ou parties de bâtiments affectés à un but étranger à l'économie rurale est fixée conformément au règlement concernant la détermination de l'estimation cadastrale des immeubles (bâtiments et terrains non agricoles).

TITRE II

Terrains

Principe **Art. 19** L'estimation cadastrale est fonction de l'affectation du terrain selon la législation sur l'aménagement du territoire.

Terrains situés en zone agricole **Art. 20** ¹L'estimation cadastrale se détermine sur la base du barème annexé au présent règlement.

²Pour les terrains situés en zone agricole affectés à la culture arboricole, maraîchère et horticole, l'estimation cadastrale se détermine sur la base du barème suivant:

Type de sols	Valeur au m ² Fr.
– Sols sans équipement particulier (plein champ)	0,70
– Sols moyennement aménagés	1,10
– Sols bien aménagés	1,40

Terrains situés en zone viticole **Art. 21** L'estimation cadastrale se détermine sur la base du barème suivant:

Type de vignes	Valeur au m ² Fr.
– Vignes très bien situées, inférieures à 550 m d'altitude, exposition sud-est à sud-ouest	4.–
– Autres vignes, inférieures à 550 m d'altitude, exposition est, ouest et nord	3,50
– Autres vignes, supérieures à 550 m d'altitude	2,50

Terrains situés en zone forestière **Art. 22** ¹L'estimation cadastrale est fixée conformément à la carte figurant en annexe du présent règlement.

²Les valeurs au mètre carré peuvent être réduites ou au contraire augmentées selon les conditions locales.

Terrains situés en zone de marais et tourbières **Art. 23** L'estimation cadastrale de ces terrains est égale à 0 franc 05 le mètre carré.

Terrains situés en zone à bâtir ou industrielle **Art. 24** ¹L'estimation cadastrale des terrains en zone à bâtir ou industrielle est fixée conformément au règlement concernant la détermination de l'estimation cadastrale des immeubles (bâtiments et terrains non agricoles).

²Les terrains servant de dégagements indispensables à l'exploitation sont estimés conformément aux articles 19, 20 et 21 du présent règlement.

TITRE III

Exécution

Estimation, champ d'application **Art. 25** ¹Chaque article du cadastre fait l'objet d'une estimation cadastrale.

²Lorsque plusieurs bâtiments figurent sur un article du cadastre, chacun d'eux peut faire toutefois l'objet d'une estimation cadastrale distincte.

Transformation complète ou partielle	Art. 26 En cas de transformation complète ou partielle d'un bâtiment, une nouvelle estimation cadastrale est fixée conformément aux titres premier et deuxième.
Arrondi	Art. 27 Lors de la fixation de l'estimation cadastrale, les fractions inférieures à cent francs sont abandonnées.
Abrogation	Art. 28 Le règlement concernant la détermination de l'estimation cadastrale des immeubles (bâtiments et terrains affectés à l'économie rurale), du 20 juin 1994 ²⁾ , est abrogé.
Entrée en vigueur et exécution	Art. 29³⁾ ¹ Le présent règlement entrera en vigueur le 1 ^{er} janvier 2001. ² Le Département des finances et de la santé est chargé de veiller à l'exécution du présent règlement qui sera publié dans la Feuille officielle et inséré au Recueil de la législation neuchâteloise.

²⁾ FO 1994 N° 47

³⁾ La désignation du département a été adaptée en application de l'article 12 de l'A fixant les attributions et l'organisation des départements et de la chancellerie d'Etat, du 26 juillet 2013 (FO 2013 N° 31), avec effet au 1^{er} août 2013.

BAREME**Terrains agricoles (valeur de rendement moyenne par m² en francs)**

		Terrains plats	Terrains en pente > 18%
Région I	L'Entre-deux-Lacs: Plateau de Wavre, Cornaux, Cressier et Le Landeron jusqu'au pied du vignoble. La plaine de l'Areuse. Le plateau de Bevaix: Boudry, Cortailod et Bevaix entre le lac et la ligne CFF du pied du Jura.	0,70	0,55
Région II	Des Râpes d'Hauterive jusqu'au Landeron, y compris Frochaux. De Boudry à la Béroche situé en amont de la ligne CFF au pied du Jura.	0,60	0,50
Région III	L'endroit de Lignièrès et d'Enges. Le milieu du Val-de-Ruz. Rochefort et la Béroche. Fonds du Val-de-Travers.	0,50	0,45
Région IV	L'envers de Lignièrès et d'Enges (Lordel). Les bords du Val-de-Ruz (Côtère, Pâquier, Les Hauts-Geneveys). Brot-Dessous, Noiraigue et les bords du Val-de-Travers. Le Valanvron, Les Bulles et Les Dazenets (Les Planchettes).	0,40	0,35
Région V	Vallée de la Brévine, de La Sagne et des Ponts, Le Cerneux-Péquignot, Les Bayards, Les Verrières, La Côte-aux-Fées et tout ce qui n'est pas compris dans les régions I à IV.	0,30	0,25
Pâturages de montagne		0,25	0,20

ANNEXE A L'ARTICLE 22

Carte du canton de Neuchâtel, valeurs comparatives des terrains au m² situés en zone forestière: