

1^{er}
novembre
2000

Règlement concernant la détermination de l'estimation cadastrale des immeubles (bâtiments et terrains non agricoles) (REI)

Etat au
1^{er} janvier 2018

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

Dispositions générales

Article premier ¹L'estimation cadastrale (EC) correspond à la moyenne entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement.

²La valeur de rendement est prise en compte N fois lors du calcul de l'estimation cadastrale. N varie en fonction de l'écart entre la valeur de rendement et la valeur intrinsèque:

| | |
|----------------------|--|
| Ecart de 0 à 10% | N = 2 EC = (2x la valeur de rendement + 1x la valeur intrinsèque)/3 |
| Ecart de + 10% à 20% | N = 3 EC = (3x la valeur de rendement + 1x la valeur intrinsèque)/4 |
| Ecart de + 20% à 30% | N = 4 EC = (4x la valeur de rendement + 1x la valeur intrinsèque)/5 |
| Ecart de + 30% à 40% | N = 5 EC = (5x la valeur de rendement + 1x la valeur intrinsèque)/6 |
| Ecart de + 40% | N = 6 EC = (6x la valeur de rendement + 1x la valeur intrinsèque)/7 |

³L'estimation cadastrale doit correspondre au moins à la valeur du terrain non bâti (valeur du terrain affecté à un but étranger à l'économie rurale).

CHAPITRE 2

Valeur intrinsèque

- Principe **Art. 2** La valeur intrinsèque est obtenue en additionnant la valeur au mètre cube des bâtiments et la valeur au mètre carré du terrain.
- Valeur au mètre cube
a) principe **Art. 3** ¹La valeur au mètre cube des bâtiments se détermine à partir du cube effectif.
²Elle est fonction de la nature du bâtiment, des aménagements existants et de l'état d'entretien.
- b) nature de la construction **Art. 4** ¹Les bâtiments se répartissent selon les catégories suivantes:
1. Maisons familiales et villas
 2. Maisons comprenant deux ou trois appartements
 3. Maisons locatives
 4. Appartements en propriété par étage
 5. Magasins
 6. Grandes surfaces commerciales
 7. Bureaux
 8. Bâtiments destinés à l'industrie fine
 9. Bâtiments destinés à l'industrie moyenne
 10. Bâtiments destinés à l'industrie lourde
 11. Salles de spectacle ou de réunion
 12. Hôtels, cafés, restaurants
 13. Bâtiments ruraux qui ne sont plus affectés à l'agriculture ou à la viticulture
 14. Entrepôts
 15. Bâtiments destinés à l'enseignement
 16. Hôpitaux, homes médicalisés
 17. Garages indépendants
 18. Garages collectifs
 19. Autres bâtiments
- ²Si le bâtiment est de nature mixte, chaque partie est estimée séparément.
³Si un ou plusieurs garages sont incorporés dans un bâtiment, les normes prévues pour la partie principale sont applicables au tout.
- c) aménagements **Art. 5** Les bâtiments se répartissent dans les catégories suivantes:
1. Primitif pas d'eau ni d'électricité, pas de chauffage, W.-C. communs ou à l'extérieur;

| | |
|----------------|---|
| 2. Simple | eau et électricité, isolation insuffisante, chauffage par fourneaux, boiler ou chauffe-eau, W.-C. à l'intérieur; |
| 3. Moyen | eau et électricité, isolation satisfaisante, chauffage central général, eau chaude générale, W.-C. et bains simples, cuisine non agencée ou agencement de cuisine simple; |
| 4. Bon | eau et électricité, bonne isolation thermique et phonique, chauffage central général, eau chaude générale, W.-C. et bains, agencement de cuisine bon; |
| 5. Soigné | eau et électricité, isolation thermique et phonique parfaite, chauffage central général, eau chaude générale, W.-C. et bains séparés, douches, agencement de cuisine de qualité, cheminée de salon, agencements et revêtements de qualité, bonne disposition des locaux; |
| 6. Très soigné | eau et électricité, isolation thermique et phonique parfaite, chauffage central général, eau chaude générale, W.-C. et bains séparés, douches, agencement de cuisine de qualité, cheminée de salon, agencements et revêtements de grande qualité, matériaux de grande qualité, très bonne disposition des locaux. |

d) état d'entretien **Art. 6** Les bâtiments se répartissent dans les catégories suivantes:

| | |
|---------------------|---|
| 1. Mauvais | bâtiments laissés à l'abandon, dont la quasi-totalité des parties et des installations sont défectueuses; |
| 2. Moyen | bâtiments maintenus dans un état d'entretien suffisant; |
| 3. Bon | bâtiments régulièrement entretenus ou restaurés partiellement; |
| 4. Neuf ou très bon | bâtiments construits ou entièrement rénovés au cours des cinq dernières années. |

e) normes **Art. 7** ¹La valeur au mètre cube des bâtiments se détermine selon le barème I annexé au présent règlement.

²La valeur au mètre cube peut être réduite ou, au contraire, augmentée au maximum de 20% selon l'aménagement, les matériaux utilisés, l'état d'entretien et les conditions locales.

³Si plus de 10% du cube effectif représente des combles ou surcombles inutilisables, le volume total est réduit dans la même proportion.

Valeur du terrain **Art. 8**²⁾ ¹Le terrain servant d'assise et de dégagement à un bâtiment est estimé de la manière suivante:

| <i>Lieu</i> | <i>Valeur au m² Fr.</i> |
|---------------|--|
| Auvernier | 300.- |
| Bevaix | 110.- |
| Bôle | 110.- |
| Boudevilliers | 85.- |

²⁾ Teneur selon A du 22 décembre 2008 (FO 2008 N° 58), A du 22 mai 2013 (FO 2013 N° 21) avec effet immédiat et L du 21 février 2017 (FO 2017 N° 14) avec effet au 1^{er} janvier 2018

631.022

| | |
|---|-------|
| Boudry | 125.- |
| Boveresse | 35.- |
| Brot-Dessous | 50.- |
| Brot-Plamboz | 40.- |
| Buttes | 35.- |
| Cernier | 90.- |
| Chézard-Saint-Martin | 90.- |
| Coffrane | 85.- |
| Colombier | 125.- |
| Corcelles-Cormondrèche | 150.- |
| Cornaux | 110.- |
| Cortailod | 125.- |
| Couvet | 40.- |
| Cressier | 110.- |
| Dombresson | 90.- |
| Enges | 50.- |
| Engollon | 50.- |
| Fenin-Vilars-Saules | 85.- |
| Fleurier | 40.- |
| Fontainemelon | 90.- |
| Fontaines | 90.- |
| Fresens | 50.- |
| Gorgier | 110.- |
| Hauterive | 200.- |
| La Brévine | 40.- |
| La Chaux-de-Fonds, avenue Léopold-Robert (délimitée comme suit: jusqu'à la rue de l'Arsenal à l'est et jusqu'à la rue des Armes-Réunies à l'ouest) | 750.- |
| La Chaux-de-Fonds, avenue Léopold-Robert (délimitée comme suit: au-delà de la rue de l'Arsenal à l'est et au- delà de la rue des Armes-Réunies à l'ouest) | 500.- |
| La Chaux-de-Fonds, centre-ville (délimité comme suit: rue des Armes-Réunies, rue de la Serre, rue de la Balance, rue Jaquet-Droz, Gare CFF) | 300.- |
| La Chaux-de-Fonds, autres quartiers | 150.- |
| La Chaux-du-Milieu | 40.- |
| La Côte-aux-Fées | 35.- |
| La Sagne | 40.- |
| Le Cerneux-Péquignot | 40.- |
| Le Landeron | 110.- |
| Le Locle, centre-ville (place du 1 ^{er} Août, place du 29- février, rue Andrié, rue Bournot, rue Henry Grandjean) | 150.- |
| Le Locle, autres quartiers | 60.- |
| Le Pâquier | 50.- |
| Les Bayards | 35.- |
| Les Brenets | 60.- |

| | |
|---|-------|
| Les Geneveys-sur-Coffrane | 90.- |
| Les Hauts-Geneveys | 90.- |
| Les Planchettes | 40.- |
| Les Ponts-de-Martel | 40.- |
| Les Verrières | 35.- |
| Lignières | 50.- |
| Marin-Epagnier | 150.- |
| Montalchez | 50.- |
| Montmollin | 85.- |
| Môtiers | 40.- |
| Neuchâtel, centre (délimité comme suit: Lac, Université, Gare CFF, Château, Petit-Pontarlier, entrepôt des tramways) | 500.- |
| Neuchâtel zone d'ancienne localité (délimitée comme suit: quai Philippe-Godet, rue du Pommier, rue des Moulins, rue des Bercles, rue des Terreaux, rue de l'Hôtel-de-Ville, quai Osterwald) | 750.- |
| Neuchâtel, autres quartiers | 350.- |
| Noiraigue | 35.- |
| Peseux | 150.- |
| Rochefort | 110.- |
| St-Aubin-Sauges | 110.- |
| Savagnier | 85.- |
| St-Blaise | 300.- |
| St-Sulpice | 35.- |
| Thielle-Wavre | 110.- |
| Valangin | 85.- |
| Vaumarcus | 110.- |
| Villiers | 85.- |

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

CHAPITRE 3

Valeur de rendement

Principe

Art. 9 ¹La valeur de rendement correspond à la capitalisation du rendement brut du bâtiment.

²Le rendement brut comprend les loyers, fermages, autres redevances et toutes les charges versées au propriétaire par des tiers occupant le bâtiment en contrepartie de la valeur d'usage de ce dernier. Les montants versés en échange de la fourniture du chauffage et de l'eau chaude ne sont pas compris dans le rendement brut.

³Lorsque le bâtiment est occupé par une personne à laquelle le propriétaire fait des conditions de faveur, notamment en raison d'une aide des pouvoirs publics, des liens de parenté, d'amitié ou de rapport de service les unissant, le rendement brut est adapté au prix du marché.

631.022

⁴Le rendement brut des locaux temporairement inoccupés est estimé sur la base des prix du marché.

Taux de capitalisation
a) base

Art. 10 Le taux de base pour la capitalisation du rendement brut d'un bâtiment correspond au taux hypothécaire de référence de la Banque cantonale neuchâteloise applicable lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, soit 4,5%.

b) majoration

Art. 11 ¹Le taux de base de 4,5% pour la capitalisation du rendement brut est majoré des pourcentages suivants selon le genre de bâtiments:

| | |
|--|------------|
| Villas et maisons mitoyennes | + 2,0% |
| Maisons comprenant deux ou trois appartements | + 3,0% |
| Appartements en propriété par étage | + 3,5% |
| Maisons locatives | + 4,0% |
| Magasins et grandes surfaces commerciales | + 4,5% |
| Bureaux | + 4,5% |
| Bâtiments industriels | + 5,0% |
| Salles de spectacle ou de réunion | + 4,5% |
| Hôtels, cafés, restaurants | + 4,5% |
| Bâtiments ruraux qui ne sont plus affectés à l'agriculture ou à la viticulture | + 2,0% |
| Entrepôts | + 5,0% |
| Bâtiments destinés à l'enseignement, hôpitaux, homes médicalisés . | voir al. 2 |

²La valeur de rendement des bâtiments destinés à l'enseignement, des hôpitaux, homes médicalisés et salles polyvalentes propriétés des collectivités publiques correspond aux 70% de la valeur intrinsèque.

³Le taux pour la capitalisation du rendement brut des garages correspond à celui pris en compte pour le bâtiment principal; pour les garages indépendants ou les garages collectifs isolés, le taux correspond à celui qui est applicable pour les immeubles locatifs.

Rendement brut des bâtiments occupés par leur propriétaire
a) principe

Art. 12 Le rendement brut d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment occupé par son propriétaire correspond aux prestations que ce dernier devrait verser à titre de loyer ou de fermage pour des locaux de même nature et se trouvant dans la même situation. Il doit correspondre pour le moins à la valeur déterminée selon les règles d'estimation prévues aux articles suivants.

b) maisons familiales, villas, appartements en propriété par étage et maisons de vacances

Art. 13 ¹Le rendement brut d'une maison familiale, d'une villa, d'une propriété par étage ou d'une maison de vacances est déterminé en fonction de la surface habitable, de l'aménagement et de l'état d'entretien du bâtiment.

²La salle de bains, la douche, les W.-C., la cave, le galetas, la buanderie et le réduit ne sont pas considérés comme des pièces habitables.

³Le rendement brut annuel au mètre carré des pièces habitables est déterminé selon les barèmes suivants:

a) Maisons familiales, villas et maisons de vacances

| Aménagement | Etat d'entretien | | | |
|-------------|------------------|-------|-------|------------------|
| | Mauvais | Moyen | Bon | Neuf ou très bon |
| | Fr. | Fr. | Fr. | Fr. |
| Primitif | 55.– | 80.– | 105.– | 145.– |
| Simple | 75.– | 105.– | 145.– | 190.– |
| Moyen | 100.– | 135.– | 185.– | 250.– |
| Bon | 120.– | 170.– | 240.– | 300.– |
| Soigné | 140.– | 190.– | 265.– | 350.– |
| Très soigné | 175.– | 245.– | 330.– | 440.– |

b) Appartements en propriété par étage

| Aménagement | Etat d'entretien | | | |
|-------------|------------------|-------|-------|------------------|
| | Mauvais | Moyen | Bon | Neuf ou très bon |
| | Fr. | Fr. | Fr. | Fr. |
| Primitif | 50.– | 65.– | 90.– | 120.– |
| Simple | 65.– | 90.– | 125.– | 165.– |
| Moyen | 85.– | 115.– | 160.– | 210.– |
| Bon | 105.– | 140.– | 190.– | 255.– |
| Soigné | 120.– | 165.– | 225.– | 300.– |
| Très soigné | 150.– | 205.– | 280.– | 375.– |

⁴Les normes de rendement brut annuel au mètre carré peuvent être réduites jusqu'à 35% ou, au contraire, augmentées au maximum de 20% selon l'aménagement, les matériaux utilisés, l'état d'entretien et les conditions locales.

⁵Pour les maisons comprenant deux ou trois appartements et dont un appartement est utilisé par le propriétaire, le rendement brut annuel est calculé en fonction de la location demandée pour les autres appartements.

c) garages indépendants

Art. 14 ¹Le rendement brut annuel d'un garage indépendant se détermine selon le barème suivant:

| Aménagement | Place pour | Etat d'entretien | | | |
|--|------------|------------------|--------|--------|------------------|
| | | Mauvais | Moyen | Bon | Neuf ou très bon |
| | | Fr. | Fr. | Fr. | Fr. |
| Garage primitif ou couvert | 1 voiture | 430.– | 480.– | 575.– | 720.– |
| | 2 voitures | 575.– | 625.– | 700.– | 960.– |
| Garage simple: isolation simple, pas de chauffage | 1 voiture | 625.– | 720.– | 865.– | 1055.– |
| | 2 voitures | 865.– | 960.– | 1150.– | 1440.– |
| Garage moyen: avec eau et électricité, bonne isolation | 1 voiture | 670.– | 770.– | 910.– | 1150.– |
| | 2 voitures | 910.– | 1010.– | 1250.– | 1535.– |
| Garage soigné: avec eau et électricité, chauffage, installations | 1 voiture | 865.– | 960.– | 1150.– | 1440.– |

631.022

annexes, bonne isolation 2 voitures 1150.– 1295.– 1535.– 1920.–

²Le rendement brut ainsi obtenu peut être réduit ou, au contraire, augmenté jusqu'à 480 francs selon les conditions locales ou l'état d'entretien du bâtiment.

d) garages collectifs

Art. 15 ¹Le rendement brut annuel d'une place de parc ou d'un box dans un garage collectif se détermine selon le barème suivant:

| Garages collectifs | Etat d'entretien | | | |
|--------------------|------------------|-------|--------|------------------|
| | Mauvais | Moyen | Bon | Neuf ou très bon |
| | Fr. | Fr. | Fr. | Fr. |
| Place de parc | 670.– | 770.– | 910.– | 1150.– |
| Box fermé | 770.– | 865.– | 1055.– | 1340.– |

²Le rendement brut ainsi obtenu peut être réduit ou, au contraire, augmenté jusqu'à 480 francs selon les conditions locales ou l'état d'entretien du bâtiment.

e) locaux professionnels

Art. 16 ¹Le rendement brut des locaux utilisés pour l'exercice d'une profession se détermine en fonction de leur surface, de la qualité de leur aménagement et de la situation du bâtiment.

²Lors de la détermination de la surface, l'emprise des murs et la superficie occupée par des installations communes telles que cage d'escalier et d'ascenseur, chaufferie, système de climatisation, ne sont pas prises en considération.

³En cas de données insuffisantes, la surface déterminante correspond aux 90% de la surface totale du bâtiment (y compris les murs et les installations communes).

⁴Le rendement brut annuel par mètre carré de surface déterminante est fixé selon le barème II annexé au présent règlement, sous réserve d'une réduction éventuelle de 10% lorsque l'état d'entretien du bâtiment laisse à désirer.

CHAPITRE 4

Adaptation des estimations cadastrales

Art. 17 Les estimations cadastrales des bâtiments sont adaptées lorsque l'augmentation ou la diminution des facteurs d'évaluation mentionnés à l'alinéa 2 entraîne une variation d'au moins 10% des estimations cadastrales déterminées sur la base du présent règlement, lors de son entrée en vigueur ou lors d'une adaptation ultérieure.

²La modification des facteurs d'évaluation concerne:

- la valeur au mètre cube ajustée selon l'indice des prix à la construction d'immeubles d'habitation pour l'Espace Mittelland (base octobre 2000), calculé par l'Office fédéral de la statistique;
- la valeur de rendement brut au mètre carré ajustée selon l'indice des prix à la consommation pour le loyer des logements sur l'ensemble du territoire suisse (base octobre 2000), calculé par l'Office fédéral de la statistique;
- le taux de capitalisation de base de 4,5% ajusté dès que le taux hypothécaire de référence de la Banque cantonale neuchâteloise s'est écarté d'un demi-point.

³Si la Banque cantonale neuchâteloise introduit des taux d'intérêts hypothécaires différenciés, le taux moyen de ceux-ci fait office de taux de référence.

⁴L'adaptation des estimations cadastrales ne peut intervenir qu'au début d'une période fiscale.

⁵Les indices et le taux hypothécaire déterminants sont ceux qui sont fixés à la date du 1^{er} mai de l'année civile qui précède la période fiscale.

TITRE II

Terrains affectés à un but étranger à l'économie rurale

Principe

Art. 18 ¹L'estimation cadastrale d'un terrain non bâti affecté à un but étranger à l'économie rurale et industrielle se détermine conformément à l'article 8 pour les mille premiers mètres carrés de terrain.

²Le solde du terrain disponible est évalué selon l'article 8 avec une réduction de 75%.

³Est réservée l'estimation d'un terrain situé dans une autre zone qu'agricole ou viticole, qui est utilisé pour l'agriculture et la viticulture et qui est grevé d'une interdiction temporaire de bâtir au sens de l'article 48 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991.

Terrains situés en zone industrielle

Art. 19 L'estimation cadastrale d'un terrain sis en zone industrielle, selon la législation sur l'aménagement du territoire, se détermine conformément à l'article 8 avec une réduction de 75%.

Nature des terrains

Art. 20 Les terrains se répartissent selon les catégories suivantes:

- 20. Terrains à bâtir
- 21. Terrains frappés d'interdiction
- 22. Terrains en zone industrielle.

TITRE III

Exécution

Estimation; champ d'application

Art. 21 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

Art. 22 En cas de transformation complète d'un bâtiment, une nouvelle estimation cadastrale est fixée conformément au titre premier.

Transformation partielle

Art. 23 En cas de transformation partielle d'un bâtiment, ne dépassant pas les 20% de l'estimation cadastrale, la nouvelle estimation est égale à l'ancienne estimation à laquelle est ajoutée la plus-value apportée par les travaux entrepris et estimée selon les taux suivants:

- a) 80% du coût des transformations, si le bâtiment figure dans les catégories 1 à 4, 17 et 18 de l'article 4, alinéa 1;
- b) 70% du coût des transformations, si le bâtiment figure dans les catégories 5 à 16 et 19 de l'article 4, alinéa 1.

| | |
|---|--|
| Arrondi | Art. 24 Lors de la fixation de l'estimation cadastrale, les fractions inférieures à mille francs sont abandonnées. |
| Valeur des droits distincts et permanents | Art. 25 Les droits distincts et permanents immatriculés au registre foncier et acquis moyennant versement: a) d'une prestation périodique sont estimés jusqu'à concurrence de la valeur capitalisée de cette prestation au taux de 8% l'an; b) d'une prestation unique sont estimés jusqu'à concurrence de leur montant. |
| Disposition transitoire | Art. 26 Les estimations cadastrales des bâtiments non agricoles en force au 31 décembre 2000 sont diminuées de 5%. |
| Abrogation | Art. 27 Le règlement concernant la détermination de l'estimation cadastrale des immeubles (bâtiments et terrains non agricoles), du 25 novembre 1992 ³⁾ , est abrogé. |
| Entrée en vigueur et exécution | Art. 28⁴⁾ 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. |

³⁾ RLN XVI 602

⁴⁾ 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.

BARÈME I

Valeur au mètre cube selon la nature de l'immeuble, son aménagement et son état d'entretien

1. Maisons familiales, villas et maisons de vacances

| Aménagement | Etat d'entretien | | | |
|-------------|------------------|------------|------------|------------------|
| | Mauvais | Moyen | Bon | Neuf ou très bon |
| | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> |
| Primitif | 120.– | 165.– | 230.– | 305.– |
| Simple | 170.– | 235.– | 320.– | 425.– |
| Moyen | 215.– | 295.– | 400.– | 535.– |
| Bon | 260.– | 360.– | 490.– | 655.– |
| Soigné | 305.– | 425.– | 575.– | 765.– |
| Très soigné | 385.– | 525.– | 720.– | 955.– |

2. Maisons comprenant deux ou trois appartements

| Aménagement | Etat d'entretien | | | |
|-------------|------------------|------------|------------|------------------|
| | Mauvais | Moyen | Bon | Neuf ou très bon |
| | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> |
| Primitif | 110.– | 150.– | 205.– | 270.– |
| Simple | 150.– | 205.– | 280.– | 375.– |
| Moyen | 190.– | 260.– | 355.– | 475.– |
| Bon | 230.– | 315.– | 430.– | 575.– |
| Soigné | 270.– | 375.– | 510.– | 675.– |
| Très soigné | 340.– | 470.– | 635.– | 840.– |

3. Maisons locatives

| Aménagement | Etat d'entretien | | | |
|-------------|------------------|------------|------------|------------------|
| | Mauvais | Moyen | Bon | Neuf ou très bon |
| | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> |
| Primitif | 100.– | 135.– | 185.– | 245.– |
| Simple | 135.– | 185.– | 250.– | 375.– |
| Moyen | 170.– | 235.– | 320.– | 430.– |
| Bon | 205.– | 290.– | 390.– | 520.– |
| Soigné | 245.– | 340.– | 460.– | 610.– |
| Très soigné | 300.– | 425.– | 575.– | 765.– |

4. Appartements en propriété par étage

| Aménagement | Etat d'entretien | | | |
|-------------|------------------|------------|------------|------------------|
| | Mauvais | Moyen | Bon | Neuf ou très bon |
| | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> |
| Primitif | 120.– | 165.– | 230.– | 305.– |
| Simple | 170.– | 235.– | 320.– | 425.– |
| Moyen | 215.– | 295.– | 400.– | 535.– |
| Bon | 260.– | 360.– | 490.– | 655.– |
| Soigné | 305.– | 425.– | 575.– | 765.– |

631.022

| | | | | |
|-------------|-------|-------|-------|-------|
| Très soigné | 385.– | 525.– | 720.– | 955.– |
|-------------|-------|-------|-------|-------|

5. Magasins

| Aménagement | Etat d'entretien | | | |
|-------------|------------------|------------|------------|------------------|
| | Mauvais | Moyen | Bon | Neuf ou très bon |
| | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> |
| Primitif | 90.– | 125.– | 170.– | 225.– |
| Simple | 120.– | 165.– | 230.– | 305.– |
| Moyen | 160.– | 215.– | 295.– | 390.– |
| Bon | 190.– | 260.– | 355.– | 475.– |
| Soigné | 225.– | 305.– | 420.– | 560.– |
| Très soigné | 285.– | 385.– | 520.– | 700.– |

6. Grandes surfaces commerciales

| Aménagement | Etat d'entretien | | | |
|-------------|------------------|------------|------------|------------------|
| | Mauvais | Moyen | Bon | Neuf ou très bon |
| | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> |
| Primitif | 50.– | 70.– | 95.– | 125.– |
| Simple | 70.– | 95.– | 130.– | 175.– |
| Moyen | 90.– | 120.– | 165.– | 220.– |
| Bon | 110.– | 150.– | 205.– | 270.– |
| Soigné | 125.– | 175.– | 240.– | 315.– |
| Très soigné | 160.– | 220.– | 295.– | 395.– |

7. Bureaux

| Aménagement | Etat d'entretien | | | |
|-------------|------------------|------------|------------|------------------|
| | Mauvais | Moyen | Bon | Neuf ou très bon |
| | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> |
| Primitif | 90.– | 125.– | 170.– | 225.– |
| Simple | 120.– | 165.– | 230.– | 295.– |
| Moyen | 160.– | 215.– | 295.– | 390.– |
| Bon | 190.– | 260.– | 355.– | 475.– |
| Soigné | 225.– | 305.– | 420.– | 560.– |
| Très soigné | 285.– | 385.– | 520.– | 700.– |

8. Bâtiments destinés à l'industrie fine

| Aménagement | Etat d'entretien | | | |
|-------------|------------------|------------|------------|------------------|
| | Mauvais | Moyen | Bon | Neuf ou très bon |
| | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> |
| Primitif | 75.– | 105.– | 145.– | 190.– |
| Simple | 105.– | 140.– | 195.– | 255.– |
| Moyen | 130.– | 180.– | 250.– | 330.– |
| Bon | 160.– | 215.– | 295.– | 395.– |
| Soigné | 190.– | 255.– | 350.– | 470.– |
| Très soigné | 240.– | 350.– | 440.– | 585.– |

9. Bâtiments destinés à l'industrie moyenne

| Aménagement | Etat d'entretien | | | |
|-------------|------------------|------------|------------|------------------|
| | Mauvais | Moyen | Bon | Neuf ou très bon |
| | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> |
| Primitif | 70.– | 90.– | 125.– | 165.– |
| Simple | 90.– | 125.– | 170.– | 230.– |
| Moyen | 115.– | 160.– | 215.– | 290.– |
| Bon | 140.– | 195.– | 265.– | 350.– |
| Soigné | 165.– | 230.– | 310.– | 415.– |
| Très soigné | 205.– | 290.– | 385.– | 520.– |

10. Bâtiments destinés à l'industrie lourde

| Aménagement | Etat d'entretien | | | |
|-------------|------------------|------------|------------|------------------|
| | Mauvais | Moyen | Bon | Neuf ou très bon |
| | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> |
| Primitif | 60.– | 80.– | 110.– | 145.– |
| Simple | 80.– | 110.– | 150.– | 200.– |
| Moyen | 100.– | 140.– | 190.– | 250.– |
| Bon | 120.– | 165.– | 230.– | 305.– |
| Soigné | 145.– | 200.– | 270.– | 360.– |
| Très soigné | 180.– | 250.– | 340.– | 450.– |

11. Salles de spectacle ou de réunion

| Aménagement | Etat d'entretien | | | |
|-------------|------------------|------------|------------|------------------|
| | Mauvais | Moyen | Bon | Neuf ou très bon |
| | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> |
| Primitif | 110.– | 150.– | 205.– | 270.– |
| Simple | 150.– | 205.– | 280.– | 375.– |
| Moyen | 190.– | 260.– | 370.– | 475.– |
| Bon | 230.– | 315.– | 430.– | 575.– |
| Soigné | 270.– | 375.– | 510.– | 675.– |
| Très soigné | 340.– | 470.– | 635.– | 845.– |

12. Hôtels, cafés et restaurants

| Aménagement | Etat d'entretien | | | |
|-------------|------------------|------------|------------|------------------|
| | Mauvais | Moyen | Bon | Neuf ou très bon |
| | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> |
| Primitif | 130.– | 180.– | 245.– | 325.– |
| Simple | 180.– | 245.– | 335.– | 445.– |
| Moyen | 225.– | 310.– | 430.– | 565.– |
| Bon | 275.– | 380.– | 520.– | 690.– |
| Soigné | 325.– | 445.– | 610.– | 810.– |
| Très soigné | 405.– | 560.– | 760.– | 1015.– |

13. Bâtiments ruraux qui ne sont plus affectés à l'agriculture ou la viticulture

Pour la partie habitée, les valeurs au mètre cube des maisons familiales, villas et maisons de vacances sont appliquées, alors que pour la partie inhabitée, les valeurs au mètre cube des entrepôts sont retenues.

14. Entrepôts

| Aménagement | Etat d'entretien | | | |
|-------------|------------------|------------|------------|------------------|
| | Mauvais | Moyen | Bon | Neuf ou très bon |
| | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> |
| Primitif | 40.– | 55.– | 75.– | 100.– |
| Simple | 55.– | 75.– | 105.– | 140.– |
| Moyen | 70.– | 95.– | 130.– | 175.– |
| Bon | 85.– | 115.– | 160.– | 215.– |
| Soigné | 100.– | 140.– | 190.– | 250.– |
| Très soigné | 125.– | 175.– | 240.– | 315.– |

15. Bâtiments destinés à l'enseignement

| Aménagement | Etat d'entretien | | | |
|-------------|------------------|------------|------------|------------------|
| | Mauvais | Moyen | Bon | Neuf ou très bon |
| | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> |
| Primitif | 90.– | 125.– | 170.– | 225.– |
| Simple | 120.– | 165.– | 230.– | 305.– |
| Moyen | 160.– | 215.– | 295.– | 390.– |
| Bon | 190.– | 260.– | 355.– | 475.– |
| Soigné | 225.– | 305.– | 420.– | 560.– |
| Très soigné | 285.– | 385.– | 520.– | 700.– |

16. Hôpitaux, homes médicalisés

| Aménagement | Etat d'entretien | | | |
|-------------|------------------|------------|------------|------------------|
| | Mauvais | Moyen | Bon | Neuf ou très bon |
| | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> |
| Primitif | 145.– | 200.– | 270.– | 360.– |
| Simple | 200.– | 275.– | 375.– | 495.– |
| Moyen | 250.– | 345.– | 475.– | 630.– |
| Bon | 305.– | 425.– | 575.– | 765.– |
| Soigné | 360.– | 495.– | 675.– | 900.– |
| Très soigné | 450.– | 620.– | 845.– | 1125.– |

17. Garages indépendants

| Aménagement | Etat d'entretien | | | |
|-------------|------------------|------------|------------|------------------|
| | Mauvais | Moyen | Bon | Neuf ou très bon |
| | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> |
| Primitif | 80.– | 115.– | 155.– | 205.– |
| Simple | 115.– | 160.– | 215.– | 290.– |

| | | | | |
|-------------|-------|-------|-------|-------|
| Moyen | 150.– | 205.– | 280.– | 370.– |
| Bon | 170.– | 235.– | 315.– | 425.– |
| Soigné | 205.– | 290.– | 390.– | 520.– |
| Très soigné | 260.– | 360.– | 490.– | 655.– |

18. Garages collectifs

| Aménagement | Etat d'entretien | | | |
|-------------|------------------|------------|------------|------------------|
| | Mauvais | Moyen | Bon | Neuf ou très bon |
| | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i> |
| Primitif | 60.– | 80.– | 110.– | 145.– |
| Simple | 80.– | 110.– | 150.– | 200.– |
| Moyen | 100.– | 140.– | 190.– | 250.– |
| Bon | 120.– | 165.– | 230.– | 305.– |
| Soigné | 145.– | 200.– | 270.– | 360.– |
| Très soigné | 180.– | 250.– | 340.– | 450.– |

19. Autres bâtiments

La valeur au mètre cube correspond au prix de construction actuel, réduit, cas échéant, selon l'état d'entretien du bâtiment.

BARÈME II

Rendement brut annuel par mètre carré des locaux professionnels occupés par leur propriétaire**a) Locaux affectés à l'exercice d'une profession libérale ou commerciale**

| Genre de local | Aménagement | Campagne | Situation | |
|---|--|-----------------------------|------------------------------|----------------|
| | | | Urbaine ou semi-urbaine | Favorable |
| | | Fr. | Moyenne défavorable Fr. | Fr. |
| Cabinet médical, dentaire, vétérinaire, etc. ¹⁾ | Simple Soigné | 50.- à 75.- 65.- à 90.- | 90.- 120.- | 120.- 160.- |
| Bureau pour avocat, notaire, fiduciaire, gérant d'immeubles, architecte, etc. ¹⁾ | Simple Soigné | 55.- à 80.- 80.- à 105.- | 65.- à 80.- 105.- à 120.- | 120.- 160.- |
| Supermarché | Sous-sol: entrepôt, vestiaire, peu ou pas de surface de vente | 25.- | 30.- à 40.- | 40.- à 55.- |
| | Rez-de-chaussée: surface essentiellement affectée à la vente | 80.- à 130.- | 145.- à 175.- | 175.- à 210.- |
| | Etage ou sous-sol: affecté à la vente | 65.- à 110.- | 95.- à 145.- | 145.- à 175.- |
| | Etage: affecté à l'entreposage ou à l'administration | 55.- à 70.- | 65.- à 90.- | 80.- à 120.- |

¹⁾ Le rendement brut annuel des caves et des combles utilisées pour le dépôt des archives correspond à la moitié des normes indiquées.

| Genre de local | Aménagement | Campagne | Situation | |
|---|------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| | | | Urbaine ou semi-urbaine | Favorable |
| | | Fr. | Moyenne défavorable Fr. | Fr. |
| Boucherie, boulangerie, laiterie, alimentation, magasin de fleurs | Simple Soigné | 80.- 110.- | 110.- 150.- | 150.- 210.- |
| Pharmacie, droguerie, parfumerie, teinturerie | Simple Soigné | 120.- 160.- | 160.- 215.- | 215.- 290.- |
| Magasins de vêtements, de chaussures, de lingerie, de mercerie, de boutique | Simple Soigné | 90.- 120.- | 120.- 170.- | 170.- 230.- |

| | | | | |
|--|------------------------------|-------|-------|-------|
| Magasin d'appareils ménagers ou d'électroniques, de meubles, de photographie | Simple ou à l'étage | 90.– | 145.– | 190.– |
| | Soigné ou au rez-de-chaussée | 145.– | 190.– | 265.– |
| Horlogerie | | 200.– | 280.– | 370.– |
| Coiffure, haute coiffure | Rez-de-chaussée | 160.– | 210.– | 280.– |
| | Etage | 65.– | 95.– | 120.– |
| Restaurant, café, hôtel ¹⁾ | | 90.– | 135.– | 240.– |
| Kiosque | | 190.– | 265.– | 360.– |

1) Le rendement brut annuel des caves et des combles utilisés pour le dépôt des archives correspond aux 40 à 50% des normes indiquées.

b) Locaux industriels

| Activité | Etage | Age du bâtiment | | |
|---|--|-----------------|---------------|---------------|
| | | Ancien Fr. | Moyen Fr. | Neuf Fr. |
| INDUSTRIE FINE (horlogerie, électronique, etc.) ¹⁾ | 1. Sous-sol ou rez-de-chaussée | | | |
| | a) Locaux industriels, vestiaires, entrepôts, etc. | 45.– | 60.– | 80.– |
| | b) Entrepôts sans possibilité d'aménagement ou d'extension | 30.– | 35.– | 50.– |
| | 2. Niveaux de fabrication | | | |
| | a) Ateliers avec importants développements, c'est-à-dire accompagnées de salles de réception, bureaux laboratoires, etc. | 110.– à 200.– | 150.– à 270.– | 200.– à 360.– |
| | b) Ateliers | 80.– à 110.– | 110.– à 200.– | 155.– à 270.– |
| INDUSTRIE MOYENNE (décolletage, machines, etc.) ¹⁾ | 1. Sous-sol ou rez-de-chaussée | | | |
| | a) Locaux industriels, vestiaires, entrepôts, etc. | 30.– | 40.– | 70.– |
| | b) Entrepôts sans possibilité d'aménagement ou d'extension | 25.– | 30.– | 40.– |
| | 2. Niveaux de fabrication | | | |
| a) Ateliers avec importants développements, c'est-à-dire accompagnés de salles de réception, bureaux laboratoires, etc. | | | | |

631.022

| | | 65.– à 110.– | 90.– à 150.– | 120.– à 200.– |
|---|---|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| | <i>b)</i> Ateliers | 50.– à 90.– | 65.– à 110.– | 90.– à 150.– |
| INDUSTRIE LOURDE (tôlerie, fonderie, etc.) 1) | 1. Sous-sol ou rez-de- chaussée | | | |
| | <i>a)</i> Locaux industriels, vestiaires, entrepôts, etc. | 30.– | 50.– | 70.– |
| | <i>b)</i> Entrepôts sans possibilité d'aménagement ou d'extension | 25.– | 30.– | 40.– |
| | 2. Niveau de fabrication | | | |
| | <i>a)</i> Ateliers avec importants développements, c'est-à-dire accompagnés de salles de réception, bureaux laboratoires, etc. | | | |
| | <i>b)</i> Ateliers | 45.– à 70.– 30.– à 50.– | 60.– à 90.– 45.– à 70.– | 80.– à 120.– 60.– à 90.– |

1) Le rendement brut annuel des caves et des combles utilisés pour le dépôt des archives correspond aux 40 à 50% des normes indiquées.