

1<sup>er</sup>  
novembre  
2000

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

Etat au  
27 mai 2025

*Le Conseil d'Etat de la République et Canton de Neuchâtel,*

vu la loi sur les contributions directes (LCdir), du 21 mars 2000<sup>1)</sup>;

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** <sup>1</sup>L'estimation cadastrale (EC) correspond à la moyenne entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement.

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

<sup>3</sup>L'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** <sup>1</sup>La valeur au mètre cube des bâtiments se détermine à partir du cube effectif.  
<sup>2</sup>Elle est fonction de la nature du bâtiment, des aménagements existants et de l'état d'entretien.
- b) nature de la construction **Art. 4** <sup>1</sup>Les 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
- <sup>2</sup>Si le bâtiment est de nature mixte, chaque partie est estimée séparément.  
<sup>3</sup>Si 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** <sup>1</sup>La valeur au mètre cube des bâtiments se détermine selon le barème I annexé au présent règlement.

<sup>2</sup>La 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.

<sup>3</sup>Si 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**<sup>2)</sup> <sup>1</sup>Le terrain servant d'assise et de dégagement à un bâtiment est estimé de la manière suivante:

| <i>Lieu</i> | <i>Valeur au m<sup>2</sup><br/>Fr.</i> |
|-------------|--|
| Auvernier   | 300.-                                  |
| Bevaix      | 110.-                                  |
| Bôle        | 110.-                                  |

<sup>2)</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2018

|   |       |
|---|-------|
| Boudevilliers   | 85.-  |
| 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<br>comme suit: jusqu'à la rue de l'Arsenal à l'est et jusqu'à la<br>rue des Armes-Réunies à l'ouest)        | 750.- |
| La Chaux-de-Fonds, avenue Léopold-Robert (délimitée<br>comme suit: au-delà de la rue de l'Arsenal à l'est et au-<br>delà de la rue des Armes-Réunies à l'ouest) | 500.- |
| La Chaux-de-Fonds, centre-ville (délimité comme suit: rue<br>des Armes-Réunies, rue de la Serre, rue de la Balance,<br>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 <sup>er</sup> Août, place du 29-<br>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.-  |

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

### CHAPITRE 3

#### Valeur de rendement

Principe

**Art. 9** <sup>1</sup>La valeur de rendement correspond à la capitalisation du rendement brut du bâtiment.

<sup>2</sup>Le 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.

<sup>3</sup>Lorsque 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.

<sup>4</sup>Le 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** <sup>1</sup>Le 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 |
| .....  |            |

<sup>2</sup>La 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.

<sup>3</sup>Le 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** <sup>1</sup>Le 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.

<sup>2</sup>La 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.

<sup>3</sup>Le 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.–            |

<sup>4</sup>Les 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.

<sup>5</sup>Pour 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** <sup>1</sup>Le 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.              |
| <b>Garage primitif ou couvert</b>   | 1 voiture  | 430.–            | 480.–  | 575.–  | 720.–            |
|   | 2 voitures | 575.–            | 625.–  | 700.–  | 960.–            |
| <b>Garage simple:</b><br>isolation simple, pas de chauffage   | 1 voiture  | 625.–            | 720.–  | 865.–  | 1055.–           |
|   | 2 voitures | 865.–            | 960.–  | 1150.– | 1440.–           |
| <b>Garage moyen:</b><br>avec eau et électricité, bonne isolation                                    | 1 voiture  | 670.–            | 770.–  | 910.–  | 1150.–           |
|   | 2 voitures | 910.–            | 1010.– | 1250.– | 1535.–           |
| <b>Garage soigné:</b><br>avec eau et électricité, chauffage, installations annexes, bonne isolation | 1 voiture  | 865.–            | 960.–  | 1150.– | 1440.–           |
|   | 2 voitures | 1150.–           | 1295.– | 1535.– | 1920.–           |

<sup>2</sup>Le 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** <sup>1</sup>Le 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.–           |

<sup>2</sup>Le 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** <sup>1</sup>Le 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.

<sup>2</sup>Lors 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.

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

<sup>4</sup>Le 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.

<sup>2</sup>La modification des facteurs d'évaluation concerne:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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.

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

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

<sup>5</sup>Les indices et le taux hypothécaire déterminants sont ceux qui sont fixés à la date du 1<sup>er</sup> 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** <sup>1</sup>L'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.

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

<sup>3</sup>Est 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           | <p><b>Art. 21</b> <sup>1</sup>Chaque article du cadastre fait l'objet d'une estimation cadastrale.</p> <p><sup>2</sup>Lorsque plusieurs bâtiments figurent sur un article du cadastre, chacun d'eux peut faire toutefois l'objet d'une estimation cadastrale distincte.</p>  |
| Transformation complète                   | <p><b>Art. 22</b> En cas de transformation complète d'un bâtiment, une nouvelle estimation cadastrale est fixée conformément au titre premier.</p>   |
| Transformation partielle                  | <p><b>Art. 23</b> 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:</p> <p>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;</p> <p>b) 70% du coût des transformations, si le bâtiment figure dans les catégories 5 à 16 et 19 de l'article 4, alinéa 1.</p> |
| Arrondi                                   | <p><b>Art. 24</b> Lors de la fixation de l'estimation cadastrale, les fractions inférieures à mille francs sont abandonnées.</p>   |
| Valeur des droits distincts et permanents | <p><b>Art. 25</b> Les droits distincts et permanents immatriculés au registre foncier et acquis moyennant versement:</p> <p>a) d'une prestation périodique sont estimés jusqu'à concurrence de la valeur capitalisée de cette prestation au taux de 8% l'an;</p> <p>b) d'une prestation unique sont estimés jusqu'à concurrence de leur montant.</p>   |
| Disposition transitoire                   | <p><b>Art. 26</b> Les estimations cadastrales des bâtiments non agricoles en force au 31 décembre 2000 sont diminuées de 5%.</p>   |
| Abrogation                                | <p><b>Art. 27</b> Le règlement concernant la détermination de l'estimation cadastrale des immeubles (bâtiments et terrains non agricoles), du 25 novembre 1992<sup>3)</sup>, est abrogé.</p>   |
| Entrée en vigueur et exécution            | <p><b>Art. 28</b><sup>4)</sup> <sup>1</sup>Le présent règlement entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2001.</p> <p><sup>2</sup>Le Département de la formation et des finances 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.</p>   |

---

<sup>3)</sup> RLN XVI 602

<sup>4)</sup> 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'État, du 26 juillet 2013 (FO 2013 N° 31) et de l'A portant modification de l'A fixant les attributions et l'organisation des départements et de la chancellerie d'État, du 27 mai 2025 (FO 2025 N° 23), avec effet immédiat.

## 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 |
|             | Fr.              | Fr.   | Fr.   | Fr.              |
| 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 |
|             | Fr.              | Fr.   | Fr.   | Fr.              |
| 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 |
|             | Fr.              | Fr.   | Fr.   | Fr.              |
| 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 |
|             | Fr.              | Fr.   | Fr.   | Fr.              |
| 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     |
|   |   |              | Moyenne défavorable     |               |
|   |   | <i>Fr.</i>   | <i>Fr.</i>              | <i>Fr.</i>    |
| Cabinet médical, dentaire, vétérinaire, etc. <sup>1)</sup>                                  | Simple  | 50.– à 75.–  | 90.–                    | 120.–         |
|   | Soigné  | 65.– à 90.–  | 120.–                   | 160.–         |
| Bureau pour avocat, notaire, fiduciaire, gérant d'immeubles, architecte, etc. <sup>1)</sup> | Simple  | 55.– à 80.–  | 65.– à 80.–             | 120.–         |
|   | Soigné  | 80.– à 105.– | 105.– à 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.–  |

<sup>1)</sup> 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  |
|   |             |            | Moyenne défavorable     |            |
|   |             | <i>Fr.</i> | <i>Fr.</i>              | <i>Fr.</i> |
| Boucherie, boulangerie, laiterie, alimentation, magasin de fleurs           | Simple      | 80.–       | 110.–                   | 150.–      |
|   | Soigné      | 110.–      | 150.–                   | 210.–      |
| Pharmacie, droguerie, parfumerie, teinturerie                               | Simple      | 120.–      | 160.–                   | 215.–      |
|   | Soigné      | 160.–      | 215.–                   | 290.–      |
| Magasins de vêtements, de chaussures, de lingerie, de mercerie, de boutique | Simple      | 90.–       | 120.–                   | 170.–      |
|   | Soigné      | 120.–      | 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 <sup>1)</sup>  |                              | 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<br>Fr.   | Moyen<br>Fr.  | Neuf<br>Fr.   |
| INDUSTRIE FINE<br>(horlogerie, électronique, etc.) <sup>1)</sup> | 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<br>(décolletage, machines, etc.) <sup>1)</sup> | 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. | 65.- à 110.-               | 90.- à 150.-               | 120.- à 200.-               |
|  | b) Ateliers   | 50.- à 90.-                | 65.- à 110.-               | 90.- à 150.-                |
| INDUSTRIE LOURDE (tôlerie, fonderie, etc.) <sup>1)</sup> | 1. Sous-sol ou rez-de-chaussée  |                            |                            |                             |
|  | a) Locaux industriels, vestiaires, entrepôts, etc.  | 30.-                       | 50.-                       | 70.-                        |
|  | b) Entrepôts sans possibilité d'aménagement ou d'extension  | 25.-                       | 30.-                       | 40.-                        |
|  | 2. Niveau de fabrication  |                            |                            |                             |
|  | a) Ateliers avec importants développements, c'est-à-dire accompagnés de salles de réception, bureaux laboratoires, etc. |                            |                            |                             |
|  | b) Ateliers   | 45.- à 70.-<br>30.- à 50.- | 60.- à 90.-<br>45.- à 70.- | 80.- à 120.-<br>60.- à 90.- |

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