

1<sup>er</sup>  
novembre  
2000

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

Etat au  
1<sup>er</sup> mars 2024

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

#### 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

FO 2000 N° 85

<sup>1)</sup> RSN 631.0

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** <sup>1</sup>Les 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

<sup>2</sup>Les 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:

<i>Installation</i>	<i>Critères</i>	<i>Points</i>
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 <sup>3</sup> /PGB .....	9
	– 2 à 4m <sup>3</sup> /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 <sup>3</sup> /PGB	9
	.....	
	– 3 à 6 m <sup>3</sup> /PGB	6
	.....	
	– moins de 3 m <sup>3</sup> /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** <sup>1</sup>La valeur locative unitaire est déterminée en fonction du tableau ci-après:

Conditions de trafic	Places gros bétail (PGB)		
	0 à 20 Fr.	20 à 30 Fr.	plus de 30 Fr.
Très bonnes .....	2,70	3,20	3,70

## 631.023

Bonnes .....	2,20	2,70	3,20
Ferme isolée, à plus de 5 km d'un village .....	1,90	2,20	2,70

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

<sup>3</sup>La 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 m<sup>2</sup> 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  
m<sup>2</sup>

**Art. 12** <sup>1</sup>Le barème pour la valeur locative au m<sup>2</sup> des bâtiments pour bovins à l'engraissement est le suivant:

Conditions de trafic	Etables à stabulation		
	Litières profondes Fr./m <sup>2</sup>	Caillebotis partiel Fr./m <sup>2</sup>	Caillebotis intégral Fr./m <sup>2</sup>
Très bonnes	18.–	25.–	40.–
Bonnes	16.–	20.–	35.–
Mauvaises	14.–	15.–	30.–

<sup>2</sup>Le barème pour la valeur locative au m<sup>2</sup> des étables à veaux est le suivant:

Conditions de trafic	Type d'étables à veaux		
	Simple sur paille Fr./m <sup>2</sup>	isolée sur paille Fr./m <sup>2</sup>	boxes sur caillebotis Fr./m <sup>2</sup>
Très bonnes	18.–	24.–	32.–
Bonnes	15.–	20.–	28.–
Mauvaises	13.–	17.–	23.–

<sup>3</sup>Le barème pour les porcheries est le suivant:

Conditions de trafic	Type de porcheries			
	Simple (boîtons) Fr./m <sup>2</sup>	Partiellement sur caillebotis Fr./m <sup>2</sup>	Entièrement sur caillebotis Fr./m <sup>2</sup>	élevages boxes de mise bas Fr./m <sup>2</sup>
Très bonnes	8.–	52.–	58.–	70.–
Bonnes	6.–	45.–	50.–	60.–
Mauvaises	4.–	37.–	42.–	50.–

<sup>4</sup>Le barème pour les poulaillers (halles modernes) est le suivant:

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

<sup>5</sup>Le barème pour les hangars et remises est le suivant:

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

<sup>6</sup>Le barème pour les garages est le suivant:

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

## 631.023

Mauvaises	12.–	12.–	12.–
-----------	------	------	------

<sup>7</sup>Le 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 <sup>2</sup>	Peu pratique ou mauvais degré d'utilisation du volume Fr./m <sup>2</sup>	Assez peu pratique ou exigü ou faible degré d'utilisation du volume Fr./m <sup>2</sup>	Pratique et bon degré d'utilisation du volume Fr./m <sup>2</sup>	Très pratique et très bon degré d'utilisation du volume Fr./m <sup>2</sup>
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.–

<sup>8</sup>Le barème pour les cuves en maçonnerie avec revêtement synthétique est le suivant:

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

<sup>9</sup>Le barème pour les serres est le suivant:

Types de serres	peu pratique Fr./m <sup>2</sup>	pratique Fr./m <sup>2</sup>	très pratique Fr./m <sup>2</sup>
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

<sup>10</sup>Le 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 <sup>2</sup>	Pratique Fr./m <sup>2</sup>	très pratique Fr./m <sup>2</sup>
8.–	16.–	23.–

<sup>11</sup>Le barème pour les entrepôts frigorifiques est le suivant:

Genre de construction, aménagement et équipement		
peu pratique Fr./m <sup>2</sup>	Pratique Fr./m <sup>2</sup>	très pratique Fr./m <sup>2</sup>
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** <sup>1</sup>La valeur locative annuelle des pièces est déterminée selon le barème suivant:

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

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

**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%

## 631.023

- 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** <sup>1</sup>L'estimation cadastrale se détermine sur la base du barème annexé au présent règlement.

<sup>2</sup>Pour 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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** <sup>1</sup>L'estimation cadastrale est fixée conformément à la carte figurant en annexe du présent règlement.



<sup>2</sup>Les 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** <sup>1</sup>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** <sup>1</sup>L'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).

<sup>2</sup>Les 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** <sup>1</sup>Chaque article du cadastre fait l'objet d'une estimation cadastrale.

<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.

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<sup>2)</sup>, est abrogé.

Entrée en vigueur et exécution **Art. 29**<sup>3)</sup> <sup>1</sup>Le présent règlement entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2001.

<sup>2</sup>Le Département de la formation, des finances et de la digitalisation 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.

<sup>2)</sup> FO 1994 N° 47

<sup>3)</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 6 mars 2024 (FO 2024 N° 10), avec effet au 1<sup>er</sup> mars 2024

## BAREME

Terrains agricoles (valeur de rendement moyenne par m<sup>2</sup> 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 (Côtière, 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 m<sup>2</sup> situés en zone forestière: