

1^{er}
novembre
2000

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

Etat au
24 mai 2006

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).

FO 2000 N° 85

¹⁾ RSN 631.0

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 ¹ La valeur au mètre cube des bâtiments se détermine à partir du cube effectif. ² Elle est fonction de la nature du bâtiment, des aménagements existants et de l'état d'entretien.
b) nature de la construction	Art. 4 ¹ 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 ² Si le bâtiment est de nature mixte, chaque partie est estimée séparément. ³ 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** 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** ¹Le terrain servant d'assise et de dégagement à un bâtiment est estimé de la manière suivante:

Lieu Valeur au m²
Fr.

District de Neuchâtel:

Neuchâtel zone d'ancienne localité (délimité 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.–
Centre de Neuchâtel (délimité comme suit: Lac, Université, Gare CFF, Château, Petit-Pontarlier, entrepôt des tramways)	500.–

631.022

Autres quartiers de Neuchâtel	350.–
Hauterive	200.–
Saint-Blaise	300.–
Marin-Epagnier	150.–
Cornaux, Cressier, Le Landeron, Thielle-Wavre	110.–
Enges, Lignièrès	50.–
District de Boudry:	
Boudry, Cortaillod, Colombier	125.–
Auvernier	300.–
Peseux, Corcelles-Cormondrèche	150.–
Gorgier, Saint-Aubin-Sauges Bevaix, Bôle, Rochefort, Vaumarcus..	110.–
Brot-Dessous, Fresens, Montalchez	50.–
District du Val-de-Travers:	
Môtiers, Couvet, Fleurier	40.–
Autres communes du Val-de-Travers	35.–
District du Val-de-Ruz:	
Cernier, Les Geneveys-sur-Coffrane, Les Hauts-Geneveys, Fontainemelon, Chézard-Saint-Martin, Dombresson, Fontaines	90.–
Le Pâquier, Engollon	50.–
Autres communes du Val-de-Ruz	85.–
District de La Chaux-de-Fonds	
La Chaux-de-Fonds, avenue Léopold-Robert (délimité comme suit: rue de l'Arsenal, rue des Armes-Réunies)	750.–
La Chaux-de-Fonds, avenue Léopold-Robert	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.–
Autres quartiers de La Chaux-de-Fonds	150.–
Autres communes du district de La Chaux-de-Fonds	40.–
District du Locle:	
Le Locle centre ville (place du 1 ^{er} -Août, place du 29-Février, rue Andrié, rue Bournot, rue Henry Grandjean)	150.–
Autres quartiers du Locle	60.–
Les Brenets	60.–
Autres communes des districts du Locle	40.–

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.

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
	<i>Fr.</i>	<i>Fr.</i>	<i>Fr.</i>	<i>Fr.</i>
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
	<i>Fr.</i>	<i>Fr.</i>	<i>Fr.</i>	<i>Fr.</i>
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.
Garage primitif ou couvert	1 voiture	Fr. 430.–	Fr. 480.–	Fr. 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 annexes, bonne isolation	1 voiture	865.–	960.–	1150.–	1440.–
	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:

- 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.

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 1992²⁾, est abrogé.
Entrée en vigueur et exécution	Art. 28³⁾ ¹Le présent règlement entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2001. ²Le Département de la justice, de la sécurité 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.

²⁾ RLN XVI 602

³⁾ Teneur selon A du 24 mai 2006 (FO 2006 N° 39)

BAREME 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
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
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
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
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
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
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
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
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.–
-------------	-------	-------	-------	-------

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.–

631.022

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.

BAREME 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	
			Moyenne défavorable	Favorable
		Fr.	Fr.	Fr.
Cabinet médical, dentaire, vétérinaire, etc. ¹⁾	Simple	50.– à 75.–	90.–	120.–
	Soigné	65.– à 90.–	120.–	160.–
Bureau pour avocat, notaire, fiduciaire, gérant d'immeubles, architecte, etc. ¹⁾	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.–

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	
			Moyenne défavorable	Favorable
		Fr.	Fr.	Fr.
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 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.	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.) ¹⁾	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.– 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.