

1<sup>er</sup>  
novembre  
2000

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

Etat au  
1<sup>er</sup> janvier 2009

*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 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

<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).

FO 2000 N° 85  
<sup>1)</sup> 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** <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:

**Lieu**

Valeur au m<sup>2</sup>  
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.–

<sup>2)</sup> Teneur selon A du 22 décembre 2008 (FO 2008 N° 58)

## 631.022

---

Centre de Neuchâtel (délimité comme suit: Lac, Université, Gare CFF, Château, Petit-Pontarlier, entrepôt des tramways) .....	500.–
Autres quartiers de Neuchâtel .....	350.–
Hauterive .....	200.–
Saint-Blaise .....	300.–
La Tène (localité de Marin-Epagnier) .....	150.–
Cornaux, Cressier, Le Landeron, La Tène (localité de Thielle-Wavre) .....	110.–
Enges, Lignièrès .....	50.–
<b>District de Boudry:</b>	
Boudry, Cortaillod, Colombier .....	125.–
Auvernier .....	300.–
Peseux, Corcelles-Cormondrèche .....	150.–
Gorgier, Saint-Aubin-Sauges Bevaix, Bôle, Rochefort, Vaumarcus..	110.–
Brot-Dessous, Fresens, Montalchez .....	50.–
<b>District du Val-de-Travers:</b>	
Val-de-Travers (localités de Môtiers, Couvet, Fleurier) .....	40.–
Val-de-Travers (autres localités et communes du Val-de-Travers) ...	35.–
<b>District du Val-de-Ruz:</b>	
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.–
<b>District de La Chaux-de-Fonds</b>	
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.–
<b>District du Locle:</b>	
Le Locle centre ville (place du 1 <sup>er</sup> -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.–

<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			Neuf ou très bon Fr.
		Mauvais	Moyen	Bon	
		<i>Fr.</i>	<i>Fr.</i>	<i>Fr.</i>	
<b>Garage primitif ou couvert</b>	1 voiture	430.–	480.–	575.–	720.–
	2 voitures	575.–	625.–	700.–	960.–
<b>Garage simple:</b> isolation simple, pas de chauffage	1 voiture	625.–	720.–	865.–	1055.–
	2 voitures	865.–	960.–	1150.–	1440.–
<b>Garage moyen:</b> avec eau et électricité, bonne isolation	1 voiture	670.–	770.–	910.–	1150.–
	2 voitures	910.–	1010.–	1250.–	1535.–
<b>Garage soigné:</b> 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
	<i>Fr.</i>	<i>Fr.</i>	<i>Fr.</i>	<i>Fr.</i>
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 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.</p>

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

<sup>4)</sup> 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
	<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.–

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
		<i>Fr.</i>	<i>Fr.</i>	<i>Fr.</i>
Cabinet médical, dentaire, vétérinaire, etc. <sup>1)</sup>	Simple Soigné	50.- à 75.- 65.- à 90.-	90.- 120.-	120.- 160.-
Bureau pour avocat, notaire, fiduciaire, gérant d'immeubles, architecte, etc. <sup>1)</sup>	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 essentiel- lement 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'entre- posage 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	
			Moyenne défavorable	Favorable
		<i>Fr.</i>	<i>Fr.</i>	<i>Fr.</i>
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.-

## 631.022

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 Fr.	Moyen Fr.	Neuf Fr.
INDUSTRIE FINE (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 (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.– 30.– à 50.–	60.– à 90.– 45.– à 70.–	80.– à 120.– 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.