

COMMISSION FONCIERE RURALE

Jordils 1
Case postale 1080
CH-1001 Lausanne

Tél. + 41 (0)21 614 24 26
✉ cf@prometerre.ch
IBAN CH03 0076 7000 K505 5774 0
SWIFT BCVLCH2LXXX

- Association des notaires vaudois
- Ordre des avocats vaudois
- Direction du Registre foncier, DFIRE
- Chambre vaudoise immobilière et USPI Vaud
- Prométerre (Direction et OCA)
- Bureaux d'experts LDFR
- Banque Cantonale Vaudoise
- Fédération vaudoise des banques Raiffeisen
- Crédit Suisse SA
- UBS SA
- Retraites populaires

Lausanne, le 26 août 2022

N/réf. : C/JCM/ChA

Ratios pour le calcul du prix licite des biens-fonds bâtis assujettis à la LDFR dès le 1^{er} janvier 2023

Madame, Monsieur,

La Commission foncière rurale (CFR) détermine les prix licites des biens-fonds bâtis assujettis à la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR), sur la base d'une méthode que les Tribunaux ont confirmée à plusieurs reprises. La détermination du prix non surfait au sens de l'article 66 LDFR est fondée sur une statistique du rapport moyen entre, d'une part l'estimation fiscale des biens-fonds bâtis, et d'autre part leur prix de vente autorisé par la Commission foncière rurale. Sauf exceptions là où manquent des données récentes, elle porte sur les 5 dernières années et tient compte d'un découpage régional spécifique, conformément à la loi. La CFR a mis à jour ces ratios en tenant compte des transactions autorisées jusqu'au 30 juin 2022.

Le tableau ci-dessous a été établi en ventilant les ratios par région et par type d'estimation fiscale. Les ratios moyens ont été majorés de 5 % conformément à la règle de l'art. 66 LDFR.

Ratios Prix d'acquisition / Valeur EF (par région et type d'EF 2017-2022)

Région	Divers EF	EF01	RG92-94
Aigle (sans les Ormonts, Gryon et Leysin)	1.72	1.83	1.24
Les Ormonts, Gryon, Leysin	1.67	4.41	1.88
Pays d'Enhaut	2.86	5.57	
Vevey, Lavaux (sans Forel-Lavaux), Lausanne Est	1.79	4.56	1.87
Oron (+ Forel-Lavaux), Moudon, Payerne, Avenches	1.72	4.06	
Yverdon, Grandson, Orbe	2.26	4.17	1.73
Echallens, Cossonay (sauf Pied du Jura), Lausanne-Nord	1.61	3.73	2.12
Morges, Aubonne (+ L'Isle, Montricher, Mont-la-Ville)	1.76	4.34	
Rolle, Nyon	1.86	5.04	
La Vallée		3.23	

NB selon type d'EF : RG92 ou 94 : dernière révision générale non agricole / EF01 : ajustement des EF des immeubles agricoles à la valeur de rendement agricole, dans le cadre de l'harmonisation fiscale fédérale, y compris RG96 à 80% (dès 2018) / Divers : autres EF résultant d'adaptations individuelles et ponctuelles.

En l'absence de ratio pour la région/catégorie d'EF correspondant à l'immeuble bâti concerné, la CFR admettra d'appliquer la moyenne cantonale calculée par catégorie d'EF. La CFR se réserve dans tous les cas la possibilité de compléter son appréciation du prix licite en tenant compte de la valeur actuelle d'assurance incendie (ECA) des bâtiments concernés (méthode PL2). Cette prérogative de la Commission s'applique au cas par cas. Elle ne saurait créer un droit ou une prétention applicable de manière systématique à tous les immeubles.

Méthode de calcul du prix licite

La méthode de base, dite PL1, consiste à multiplier la valeur de l'EF d'un immeuble bâti soumis à la LDFR par le ratio correspondant à l'une des 3 catégories et des 10 régions auquel il appartient. Cette méthode peut s'appliquer partiellement à la partie bâtie d'un immeuble (EF partielle selon PV de la commission d'estimation), lorsque le bien-fonds est supérieur à 10'000 m² ou contient plus de 1'500 m² de vignes, le solde des surfaces agricoles, forestières ou viticoles étant calculés selon la méthode comparative (Fr/m²).

La détermination du prix licite d'une entreprise agricole (exploitation agricole de > 1,0 UMOS) ou d'une exploitation d'estivage (alpage) se base en règle générale sur une expertise spécifique ordonnée de cas en cas par la Commission.

Nous vous remercions de bien vouloir transmettre ce courrier à vos membres ou à vos collaborateurs concernés.

Tout en restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments distingués.

Commission foncière rurale
Le président

J.-C. Mathey, av.

