

# USECE Congrès d'automne 2023

## Le canton de Berne Evaluation officielle

Tobias Röthlin, président USECE et expert non-agricole,  
Evaluation officielle du canton de Berne





# Le canton de Berne

**5958.51 km<sup>2</sup>**

Surface

**1'047'473**

Habitants (déc. 2021)

**176**

Habitants par km<sup>2</sup>

**88'105'000'000 CHF**

BIP (nominal 2022, BFS)

**337**

Communes

**2**

Langues

**5**

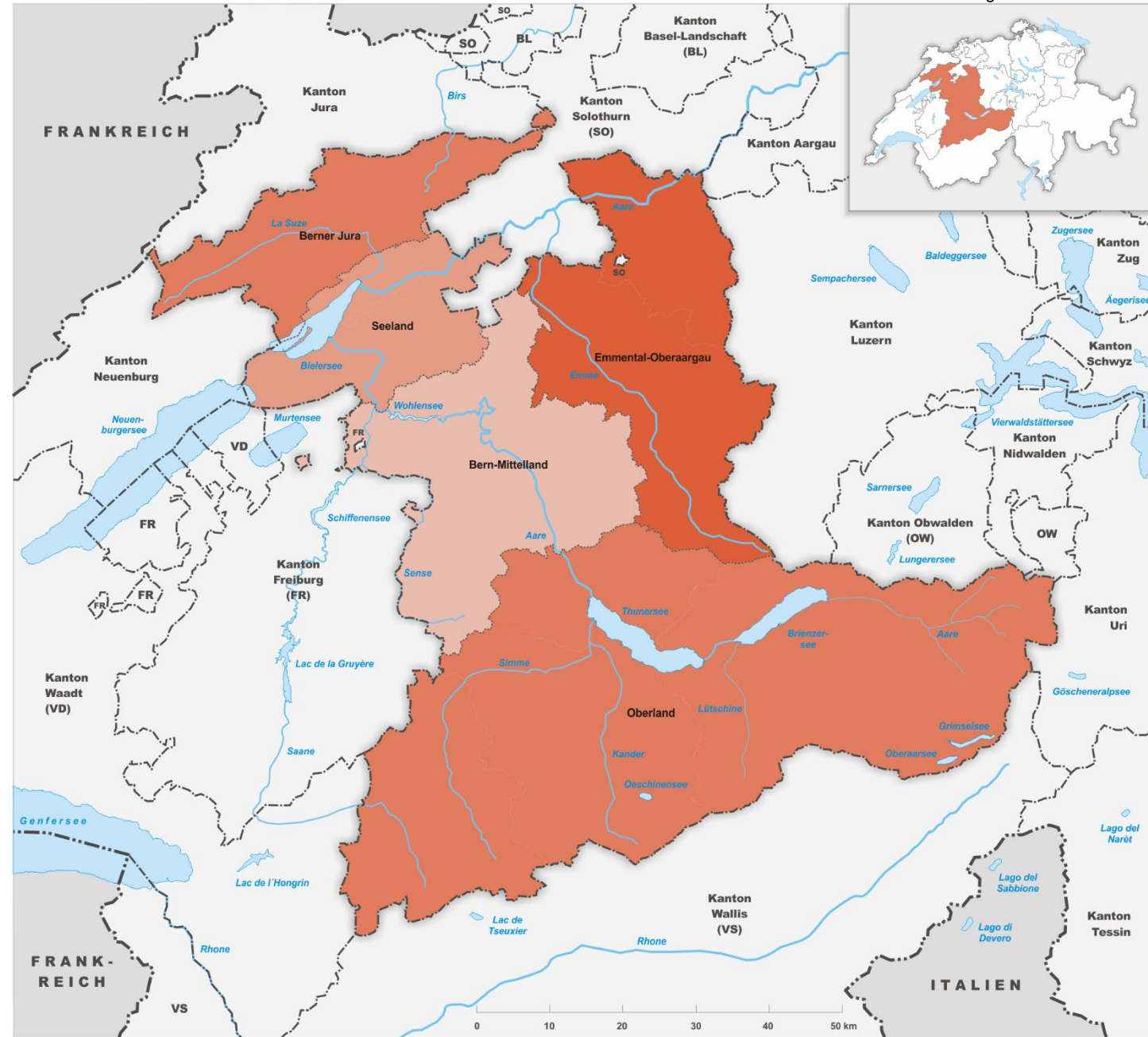
Régions administratives



# Le canton de Berne

## 5 Régions administratives

(depuis le 1 janvier 2010)

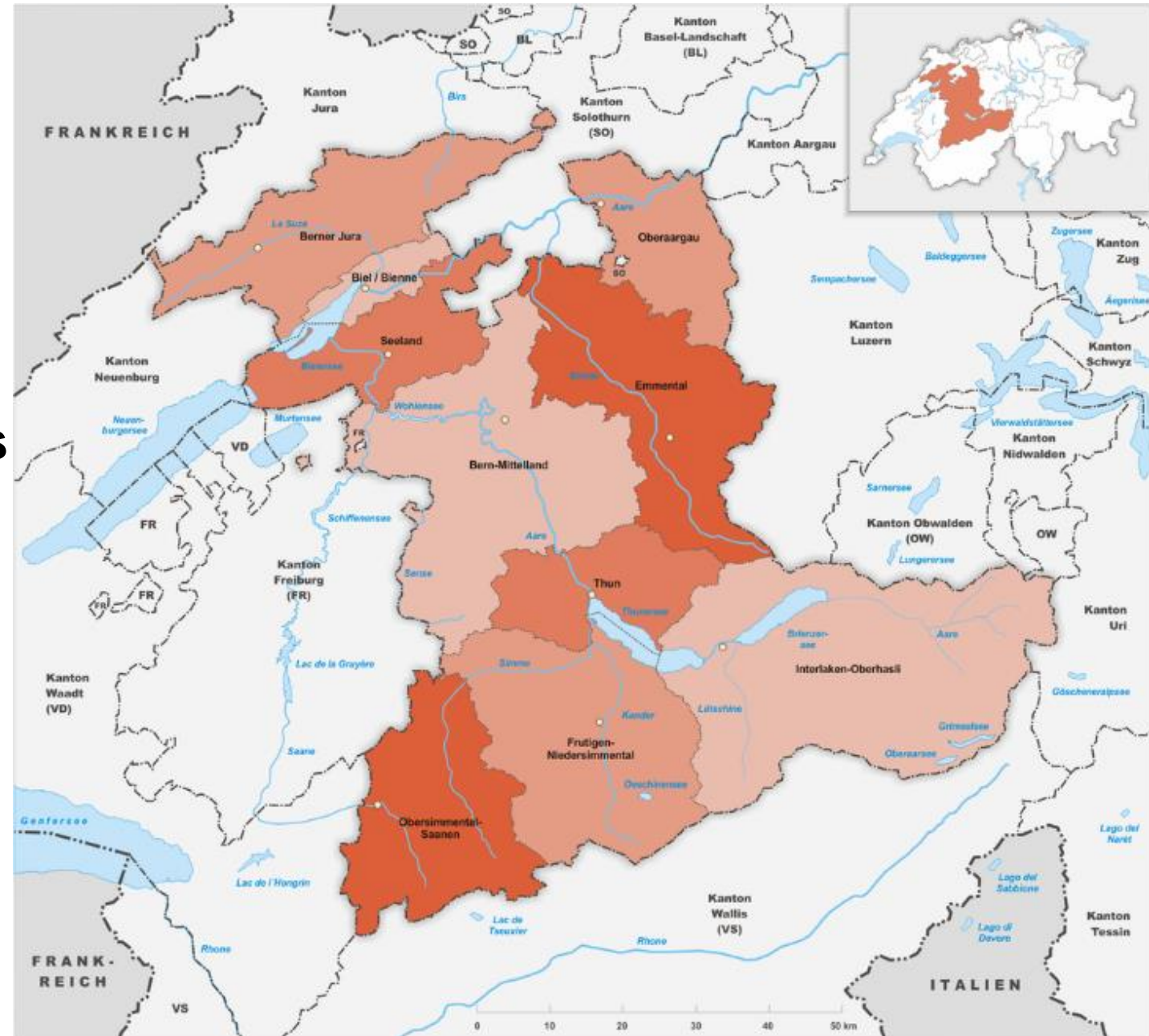




# Le canton de Berne

## 10 Administration cercles

(depuis le 1 janvier 2010)





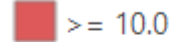


# Le canton de Berne


337 communes


(1.1.2023)


Densité de population (habitants / ha)

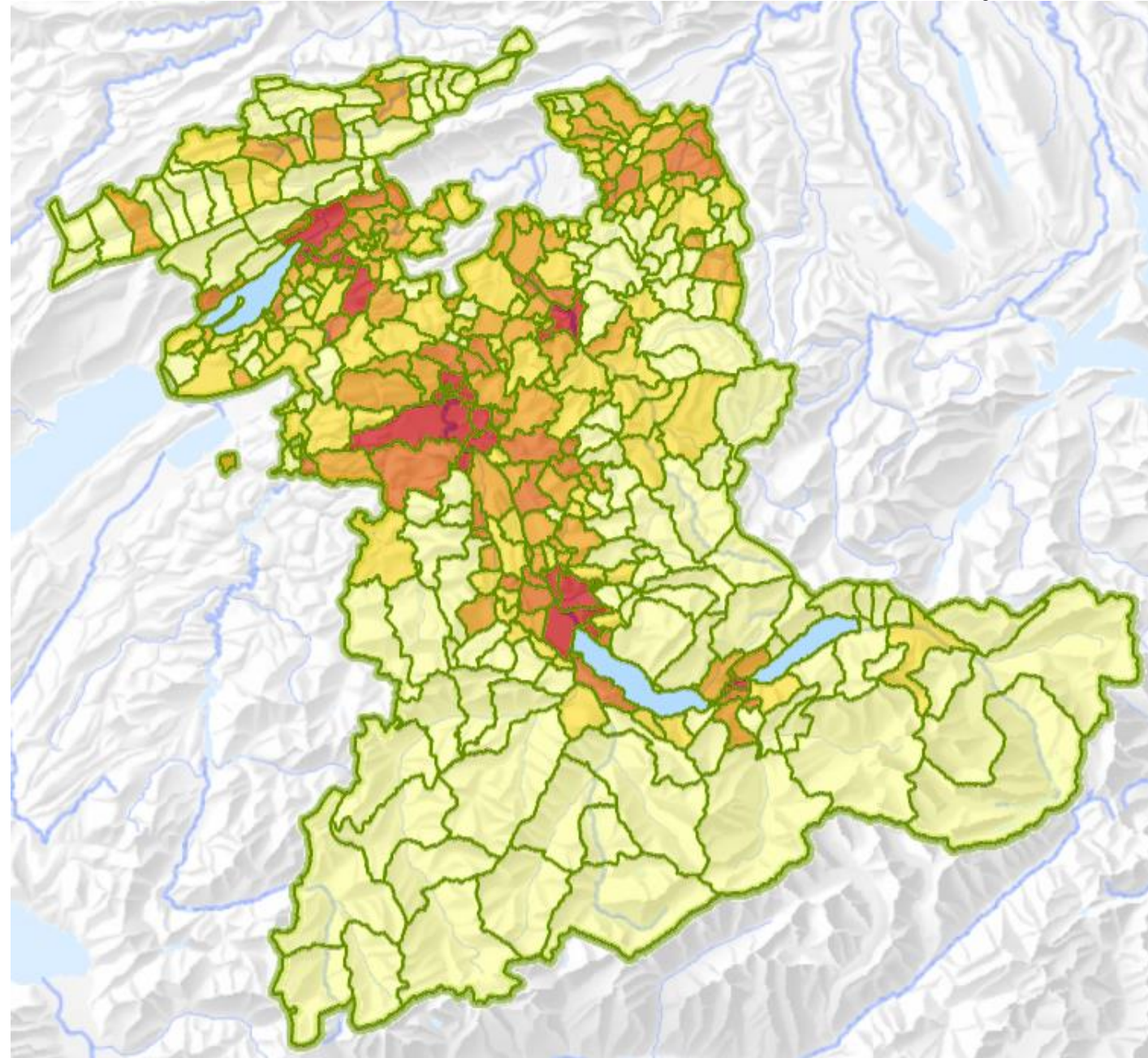
  $\geq 10.0$

 5.0 - 9.9

 2.0 - 4.9

 1.0 - 1.9

  $< 1.0$





# Canton de Berne

<b>Situation</b>	<b>2020</b>
Point le plus haut (Finsteraarhorn)	4'274 m d'altitude
Point le plus bas (Wynau)	401.5 m d'altitude
Longueur de la frontière cantonale	769'668 m

<b>Surface / utilisation du sol</b>	<b>2014/18</b>
Surface totale	<b>595'981</b>
Surface d'habitat (en %)	7.4%
Surface agricole (en %)	42.1%
Forêts et bosquets (en %)	31.6%
Surfaces improductives ou autres (en %)	19.0%



# Canton de Berne

<b>Lieux de travail / secteur</b>	<b>2019</b>
total	80'394
dans le 1er secteur	10'763
dans le 2ème secteur	11'612
dans le 3e secteur	58'019

<b>Entreprises par catégorie de taille</b>	<b>2019</b>
total	70'722
Entreprises-micro- (< 10 employés)	62'667
Entreprises petites (10 à < 50 employés)	6'610
Entreprises moyennes	1'240
Enterprises grandes	205



# Canton de Berne

<b>Agriculture</b> <i>Source: avant 2018 BFS; à partir de 2018 LANAT, GELAN</i>	<b>2020</b>
Nombre d'exploitations	9'440
dont exploitations biologiques (en %)	14.70%
Surface totale des exploitations (ha)	189'777
dont surface biologiques (en %)	14.20%

CH 2023: 48'344 exploitations agricoles enregistrées BE = 19,5%





# L'Intendance des impôts en quelques chiffres

**720 000**  
clientes et clients

**91,5%**  
des déclarations d'impôt sont remplies par voie électronique

**4 620 000**  
factures

**10 900 000 000 CHF**  
«chiffre d'affaires annuel»

**~ 750**  
équivalents  
plein-temps

**2**  
langues

**925 000**  
visites de nos sites Internet

# Données fiscales de référence du canton de Berne



~ 670 000  
personnes **physiques**



~ 720 000  
**contribuables**



~ 50 000  
personnes **morales**



# Nos cinq sites

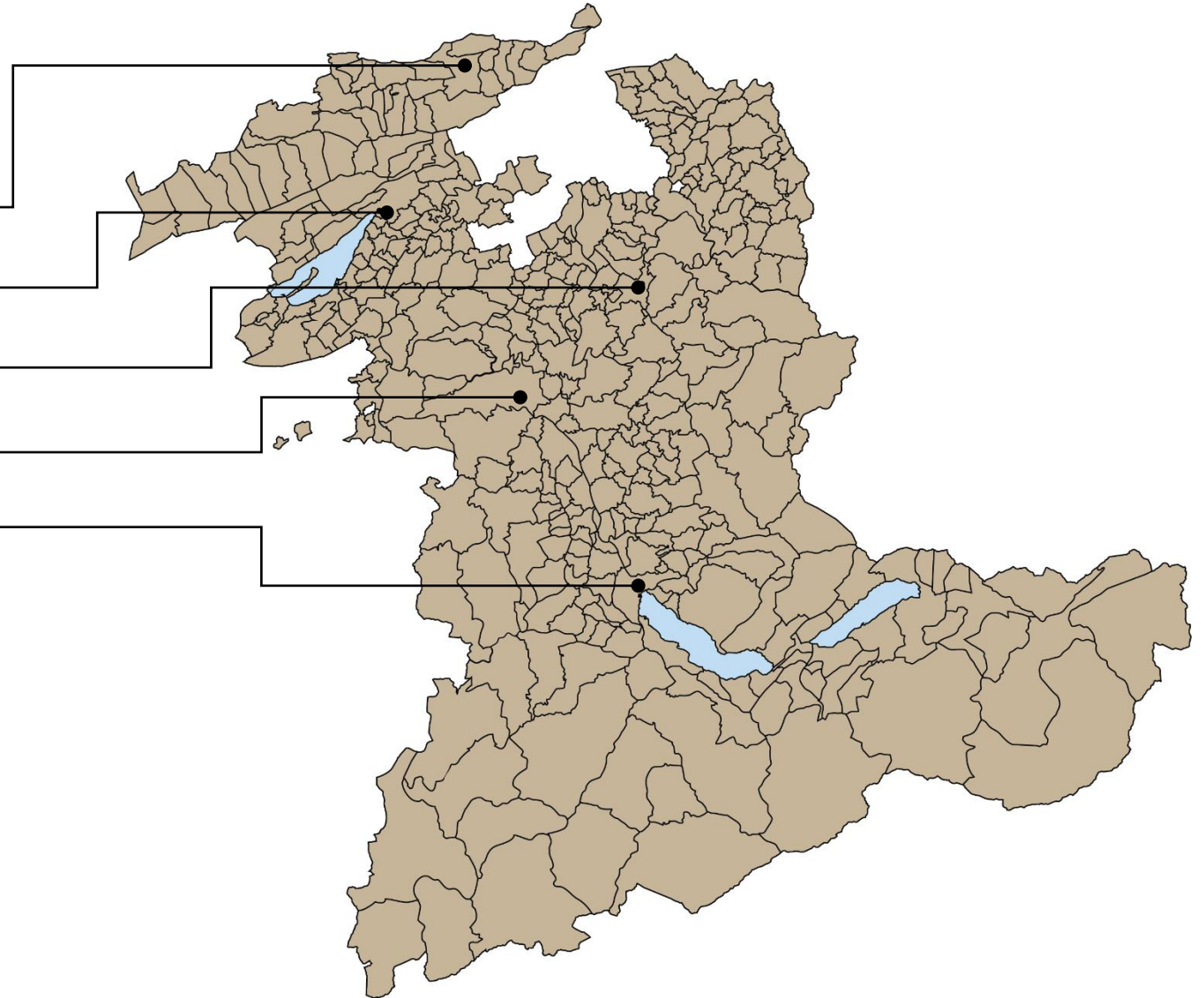
**Moutier**

**Bienne**

**Berthoud**

**Berne-Bümpliz**

**Thoune**

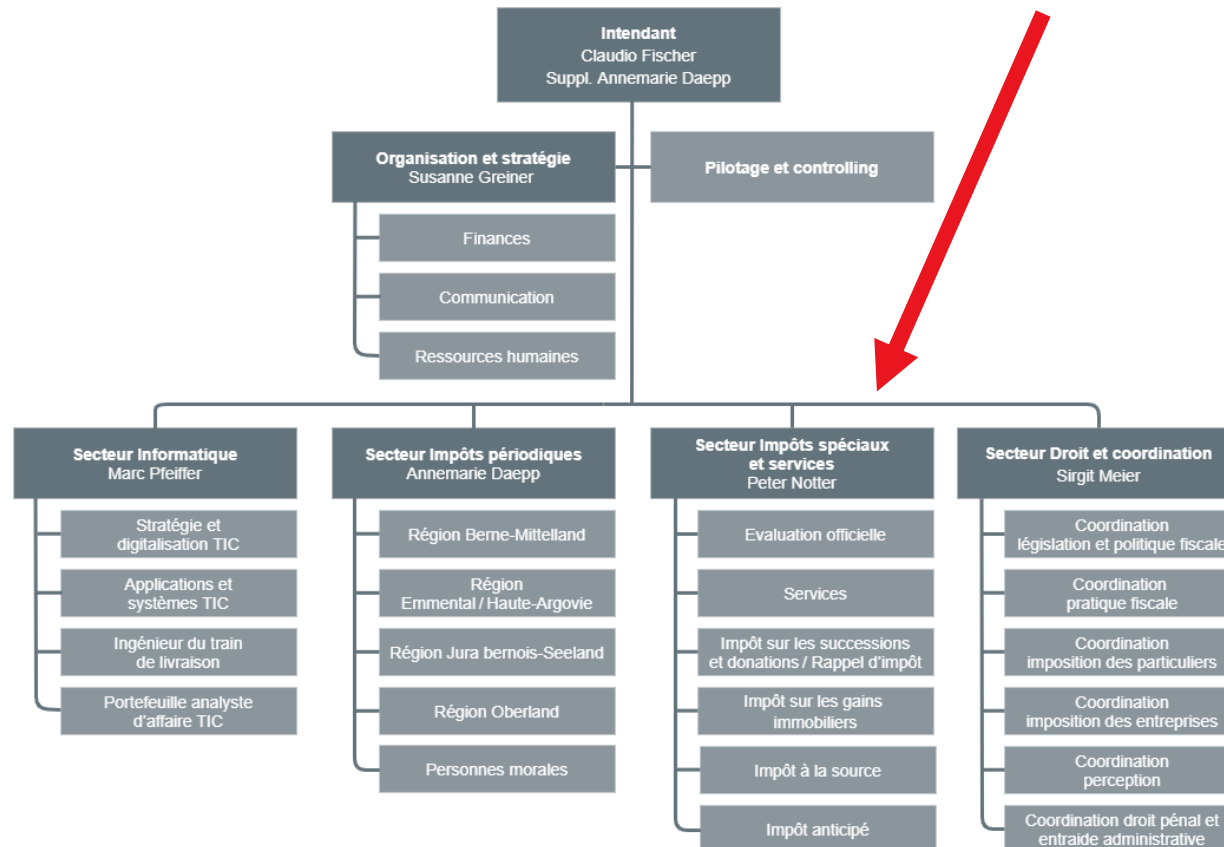




# Canton de Berne, Evaluation officielle

Secteur Impôts spéciaux et services

182 FTE répartis sur 208 col.







# Canton de Berne, Evaluation officielle

## Secteur

3460 Pourcentage de personnel (interne)

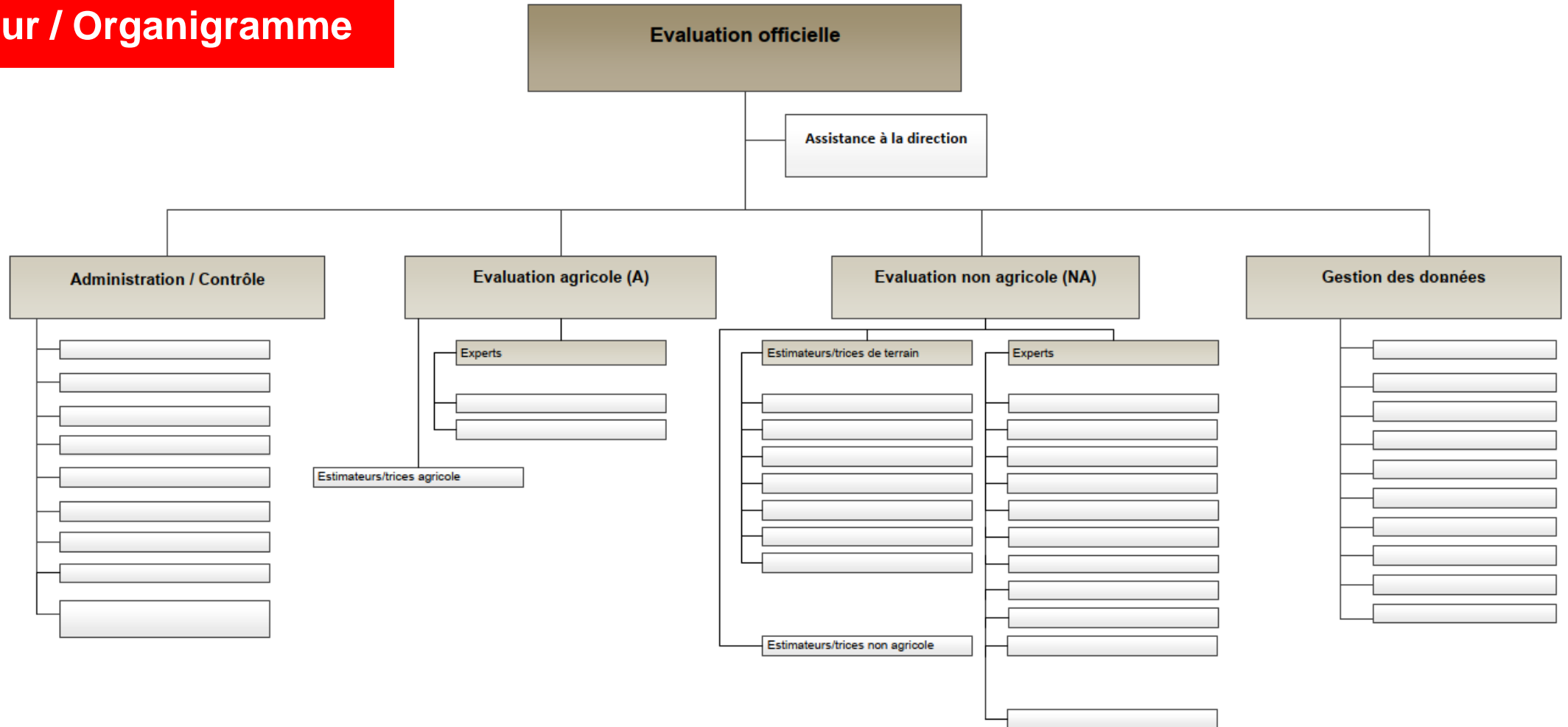
36 Collaborateurs interne

environ 60 collaborateurs externes (estimant)



# Canton de Berne, Evaluation officielle

## Secteur / Organigramme







# Canton de Berne, Evaluation officielle

## Bases légales

**LHID**

**LI - Loi sur les impôts du canton de Berne**

**LDFR - Loi fédérale sur le droit foncier rural**



# Canton de Berne, Evaluation officielle

## Bases légales – Non agricole

**Loi sur les impôts (LI)**

**Art. 25 Revenus de la fortune immobilière = valeur locative**

**Art. 52 et s. Valeur vénale «de la valeur réelle et de la valeur de rendement»**

**Art. 179 et s. Compétences, Evaluation générale, évaluation exceptionnel**



# Canton de Berne, Evaluation officielle

## Bases professionnelles – Non agricole

**Normes d'évaluation non agricoles (actualité du 10.10.2018)**

**Directives techniques des estimations (non publiques)**

**HAST - statistiques sur les mutations**  
**MIST – statistiques sur la valeur locative**

**Manuel de l'estimateur USECE**  
**(uniquement pour les contrôles spéciaux de la valeur vénale)**

**OFI (Dissociation plus-value-entretien)**





# Canton de Berne, Evaluation officielle

## Chiffres clés

**Environ 747'000 immeubles**

**Logement env. 38% de tous les objets**

**Environ 260'000'000'000 valeurs officielles**

**MF: 7.5% objets – 24% vo**

**Environ 1'100'000 objets à évaluer**

**PPE: 6.4% objets – 13.7% vo**

**Environ 495'000 valeurs nulles  
(p. ex. routes, etc.)**

**Bât. loc.: 2.2% objets 14.7% vo**

**Logement env. 63% de la valeur officielle**

**Commerce: 83.3% des objets – 20.2% vo**



# Canton de Berne, Evaluation officielle

## Statistique

## HAST (statistiques sur les mutations)

- Transmission électronique de toutes les mutations par les bureaux du registre foncier (env. 3'800 cas admissibles par an)
- Triage de chaque cas individuel selon les critères du manuel (seuls les mutations concernés sont pris en compte)
- Introduction dans le système de l'administration fiscale (NESKO-AB)
- Evaluation et rapport interne au moins annuel
- Base pour décider si une évaluation générale est nécessaire
- Base pour les normes



# Canton de Berne, Evaluation officielle

Statistique

## HAST (statistiques sur les mutations)

Codewert	Bezeichnung FR
010	Maison familiale
020	Maison à deux familles
030	Maison à trois familles
040	Maison locative
050	Appartement PPE
060	Bâtiments d'habitations restants
070	Total habitation
080	Habitation et artisanat/commerce
090	Artisanat/commerce
100	Total habitation/artisanat
110	Hôtel
120	Restaurant
130	Bâtiments secondaires de l'hôtellerie et restauration
140	Total hôtellerie restauration
150	Industrie
160	Bâtiments industriels secondaires
170	Total industrie
180	Bâtiments publics
190	Energie/trafic

= Emménagement Logement

Codewert	Bezeichnung FR
200	Droits
210	Bâtiments agricoles
220	Terrain en zone agricole
230	Terrain en zone d'utilité publique
240	Terrain en zone verte
250	Terrain en zone industrielle
260	Terrain en zone sport et loisirs
270	Terrain en zone spéciale
280	Terrain agricole
290	Pâturages
300	Vignes
310	Forêt
320	Terrain/places
330	Valeurs zéro
340	Droit d'alpage
350	Entreprise agricole
360	Folio

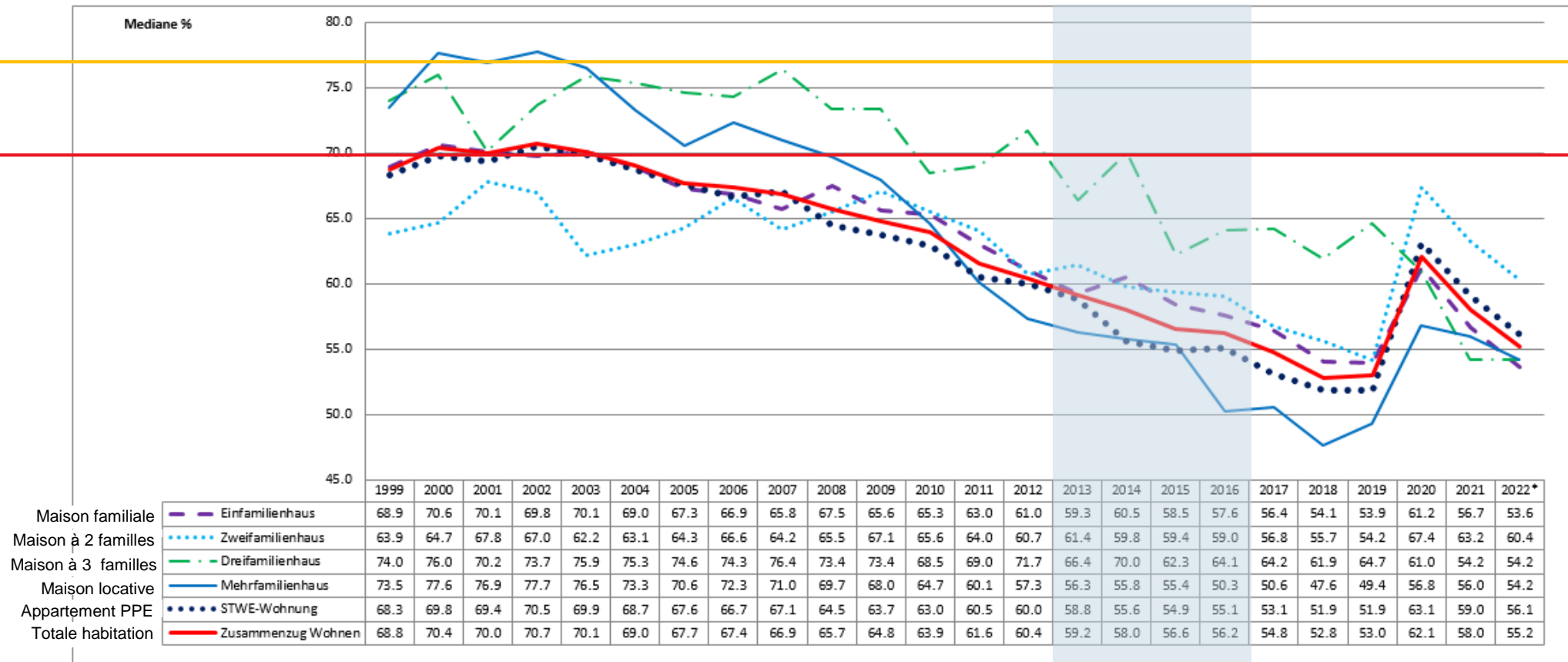




# Canton de Berne, Evaluation officielle

Statistique

## HAST (statistiques sur les mutations)



\*les chiffres 2022 sont provisoires



# Canton de Berne, Evaluation officielle

Statistique

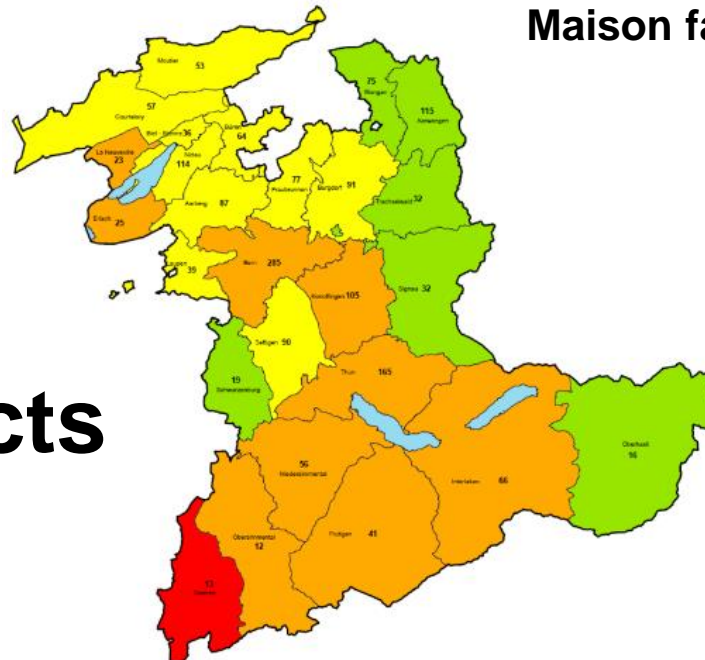
## HAST (statistiques sur les mutations)

Evolution différente selon le type d'objet :

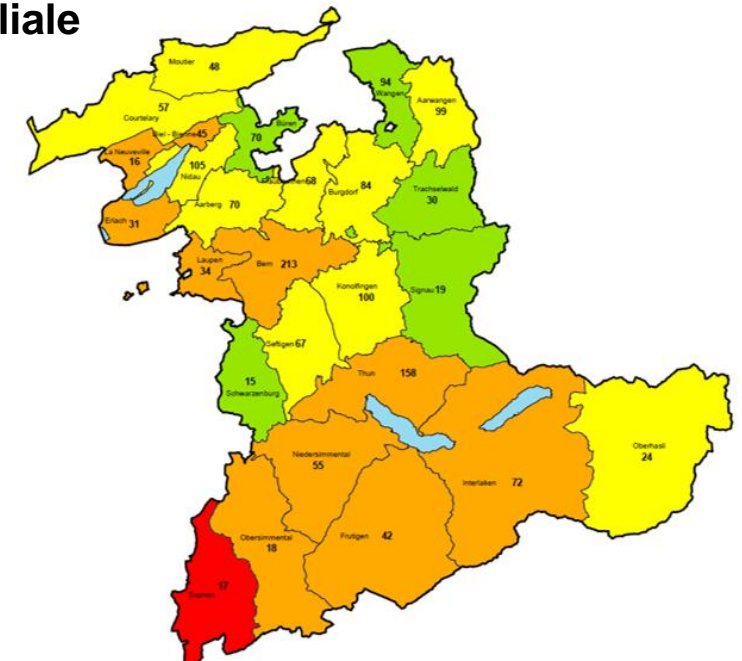
### HAST Régions

### «anciens» districts

Maison familiale



Niveau régions 2016



Niveau régions 2017



# Canton de Berne, Evaluation officielle

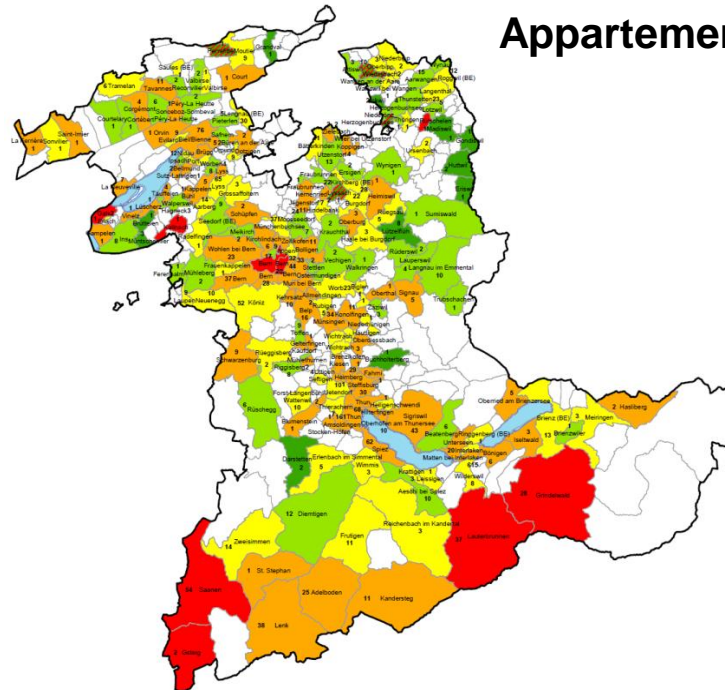
Statistik

## HAST (statistiques sur les mutations)

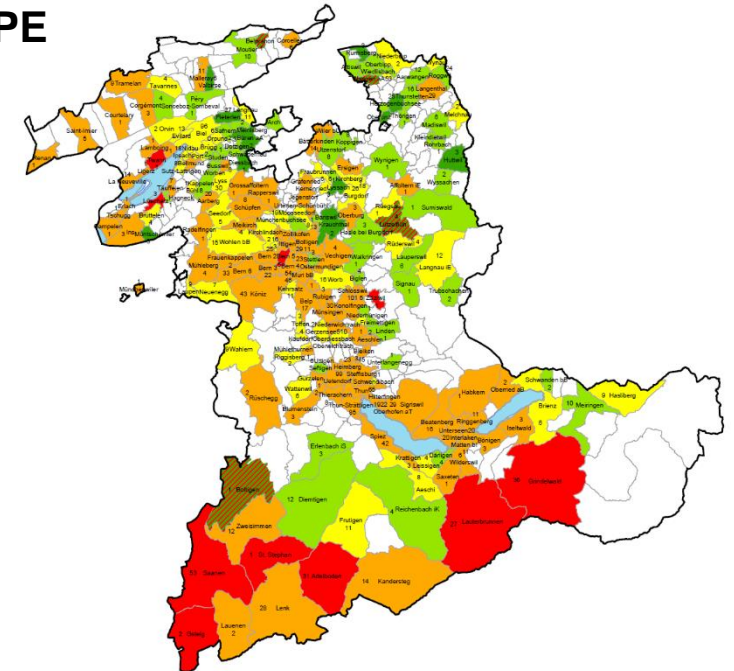
Evolution différente selon le type d'objet:

### HAST Par commune

Appartement PPE



Niveau commune 2016



Niveau commune 2017





# Canton de Berne, Evaluation officielle

## Statistique

## MIST (statistique sur le la valeur locative )

- Objets loués MF et Appartement PPE sont saisi par code
- Triage de chaque cas individuel selon les critères du manuel (seuls les loyers pertinents sont pris en compte)
- Introduction dans le système de l'administration fiscale (NESKO-AB)
- Evaluation et rapport interne (apériodique)
  
- Base pour décider si la révision de la valeur locative est nécessaire
- Base pour de nouveaux facteurs de valeur locative



# Canton de Berne, Evaluation officielle

## Procédure

## EG versus Révision de la valeur locative

- Evaluation générale (EG) a besoin d'une décision du GC (décret)
- Révision de la valeur locative est une décision de l'intendant (= pure exécution de la loi)
- EG apériodique, sur de très grandes périodes (1975, 1989, 1999, 2020)
- Révision de la valeur locative apériodique, périodes plus petites (1991, 1993, 1995, 1997, 1999, 2015)



# Canton de Berne, Evaluation officielle

## Méthode d'évaluation

### Trois principaux types d'évaluation

Valeur de rendement (avec Majoration valeur réelle)

Valeur réelle

Valeur vénale



# Canton de Berne, Evaluation officielle

**Méthode d'évaluation**

**Valeur de rendement – Immeubles d'habitation et commerciaux**







# Canton de Berne, Evaluation officielle

**Méthode d'évaluation**

**Valeur réelle – Industrie, bâtiments publics, châteaux, etc.**





# Canton de Berne, Evaluation officielle

**Méthode d'évaluation**

**Valeur du terrain – Valeur vénale**

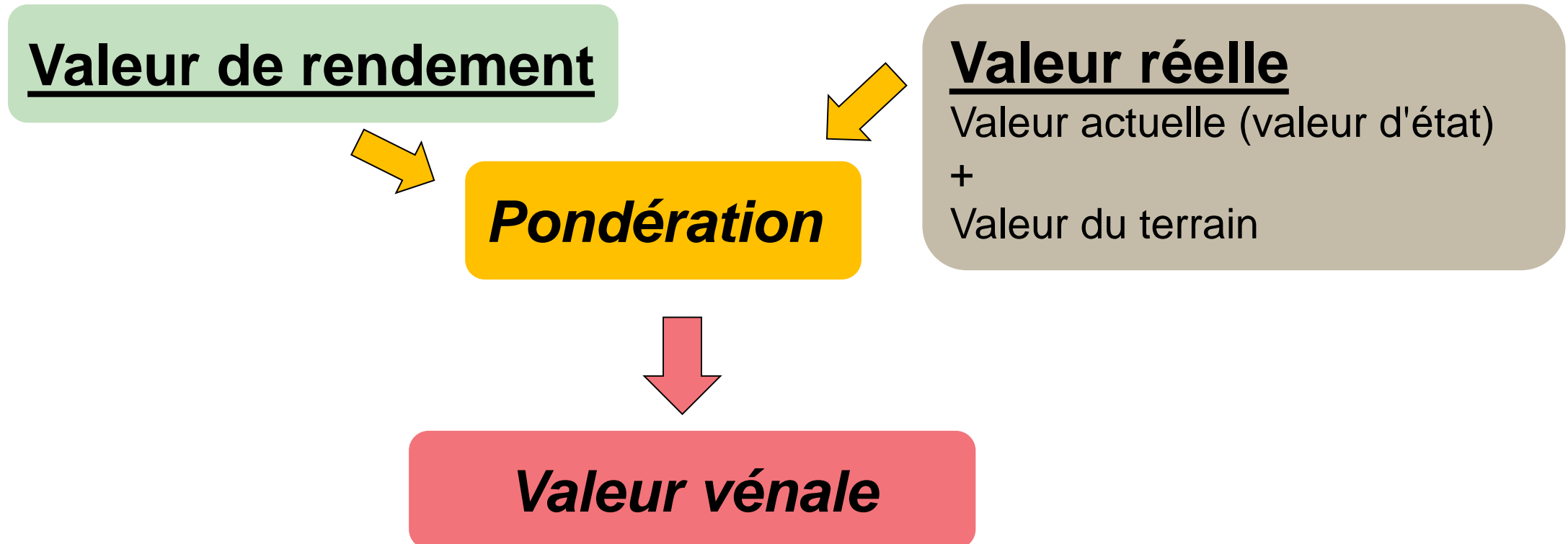




# Canton de Berne, Evaluation officielle

## Méthode d'évaluation

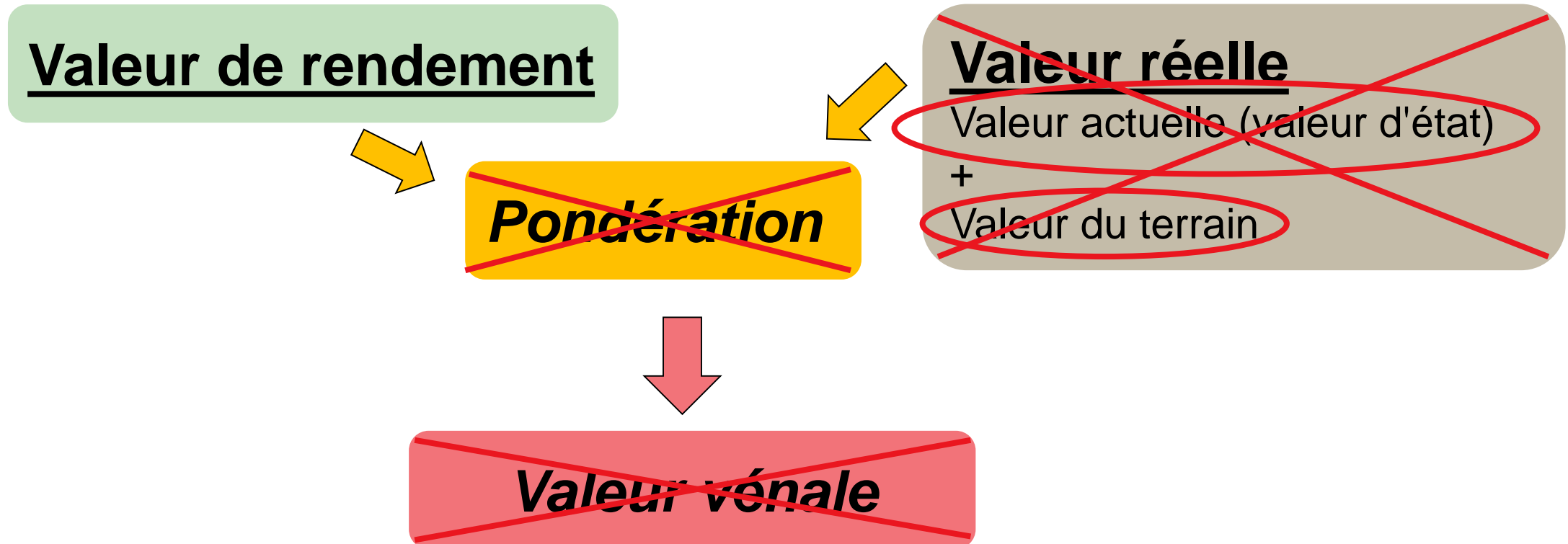
De nombreux cantons appliquent, sous une forme ou une autre, **la méthode de la valeur mixte** (Selon le manuel d'estimation):



# Canton de Berne, Evaluation officielle

## Méthode d'évaluation

Le canton de Berne ne calcule pas de valeur réelle séparément.







# Canton de Berne, Evaluation officielle

## Méthode d'évaluation

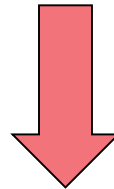
Le canton de Berne utilise ce que l'on appelle la majoration de la valeur réelle. Il est dérivé des valeurs statistiques de la HAST :

Valeur de rendement



+ Majoration de la valeur réelle\* en %

\* = Résultat du rapport statistique sur les prix de vente/valeurs vénales



Valeur officielle

(=XX % de la valeur vénale pendant la période de taxation)



# Canton de Berne, Evaluation officielle

## Particularités cantonales

**Valeur mixte «simulée»**

**Valeur locative directement à partir  
du valeur locative de procès-verbal**

**Encore hybride (papier / digital)**

**Evaluation générale**

**Estimation des lettres de rentes –  
5 commissions**

**Taxe immobilière (communes)**

**Archivage obligatoire auprès des communes**

**Commission cantonale d'estimation (EG)**

**Propre logiciel NESKO-AB (BEDAG)**

**Procédure EG versus révision de  
la valeur locative**



# Canton de Berne, Evaluation officielle

## EG20 lessons learned

20 ans, c'est trop long

Régions touristiques

Mise en œuvre: influence de la politique / de la jurisprudence

Communication (compréhension / réclamations)



# Canton de Berne, Evaluation officielle

## Perspective d'avenir

**newAB – phase de conception - maintenant**

**Objectif: nouveau système 2027**

**Inspiré du modèle «lucernois»**

**Nécessite une modification de la loi - Reprise du  
valeur de l'Assurance immobilière Berne**

**EG 2028 ?? – système roulant ??**





# Questions?





Merci pour votre attention!

