

Zeitschrift: Les intérêts du Jura : bulletin de l'Association pour la défense des intérêts du Jura

Herausgeber: Association pour la défense des intérêts du Jura

Band: 46 (1975)

Heft: 1

Artikel: Etude des transactions immobilières effectuées aux Franches-Montagnes : 1964-1972

Autor: Aubry, Jean-Marie

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-825182>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 03.04.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

P734

LES INTÉRÊTS DU JURA

BULLETIN DE L'ASSOCIATION
POUR LA DÉFENSE DES INTÉRÊTS DU JURA
Chambre d'économie et d'utilité publique

XLVI^e ANNÉE
Paraît une fois par mois
N° 1 Janvier 1975

SOMMAIRE

Etude des transactions immobilières effectuées aux Franches-Montagnes, 1964-1972, par Jean-Marie Aubry (1) ; Le diktat du prix du sol (27) ; Bulletin d'information de l'ADEP (28) ; Chronique économique (32).

Etude des transactions immobilières effectuées aux Franches-Montagnes

1964-1972

par Jean-Marie AUBRY, ingénieur agronome

1. Introduction

« La propriété est garantie », art. 22 ter, al. 1, de la Constitution fédérale de la Confédération suisse.

Dans l'évolution actuelle du marché des biens immobiliers agricoles, la valeur agricole propre de la terre n'est plus déterminante. Jadis, seules les meilleures terres agricoles étaient les plus chères. Le sol a acquis un caractère d'élément de spéculation notoire. C'est un refuge de capitaux. C'est aussi un bien qui se raréfie.

L'urbanisation de plus en plus poussée du pays provoque chez les citadins un besoin de se retrouver dans un milieu

naturel, voire campagnard. D'où l'origine d'une demande accrue de biens-fonds construits ou non.

Vu l'évolution du marché des biens-fonds au Tessin et en partie au Valais, on peut se demander si le plateau des Franches-Montagnes ne risque pas de subir un sort analogue.

La présente étude tend à analyser le marché des biens immobiliers dans le district des Franches-Montagnes pendant les années 1964-1972. Qui a acheté ? Qui a vendu ? Quel a été le volume des transactions ?

2. Objet

Analyse des transactions immobilières effectuées dans le district des Franches-Montagnes, sur une période récente et suffisamment longue.

2.1 Données du problème

On entend par « propriété » le droit de disposer librement d'un bien, sous réserve des restrictions prévues par la loi.

Du point de vue agricole, le sol est un agent de la production, un « outil de travail ». On peut lui calculer différentes

valeurs. L'exploitation agricole du sol procure une certaine rente qui, capitalisée, donne la « valeur de rendement ». En cas d'exploitation agricole exclusive, cette rente agricole correspond à la rente foncière. Par contre, dès le moment où le bien-fonds a une autre affectation, la rente agricole s'écarte et devient bien inférieure à la rente foncière.

A côté de la valeur de rendement agricole du sol, on lui connaît d'autres valeurs dont la « valeur officielle ». Cette

dernière se rapproche plus d'une valeur fiscale (impôt foncier) que de la valeur de rendement agricole. Dans le canton de Berne, on constate que la valeur officielle est généralement plus élevée que la valeur de rendement agricole.

Quant à la valeur vénale, elle résulte de l'offre et de la demande et est nettement supérieure à la valeur de rendement.

En conséquence de cette situation, la rente foncière agricole n'est plus à même d'assurer à elle seule le service de l'intérêt des investissements en biens-fonds.

Le propriétaire, exploitant agricole, ne peut donc ni prétendre à une rémunération normale de son travail, ni à une rente normale de son capital terre.

A la concentration urbaine correspond toujours une concentration économique. Toutes les deux se sont faites au détriment des zones rurales. Dès lors, dans un système de marché libre, l'évolution est défavorable à l'agriculteur considéré en tant que propriétaire.

Les tableaux ci-après illustrent bien le processus et par là un des grands problèmes de l'agriculture.

Tableau 1

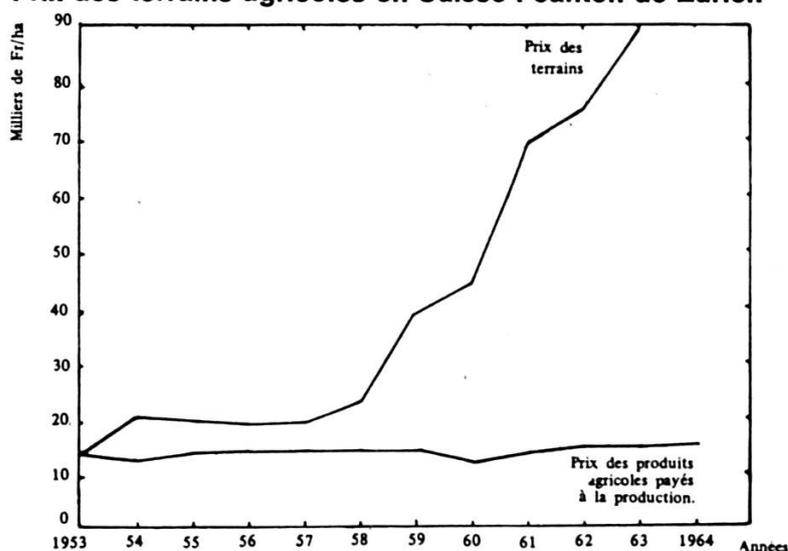
Prix des terrains et revenu national suisse

1940-1960	Terrains non bâtis	Taux de progression annuelle	Revenu national Taux de progression annuelle
1940-1960	à Zurich	10,6 %	6,4 %
	à Berne	7,2 %	
	à Bâle	14,4 %	
1950-1960	à Zurich	12,5 %	6,1 %
	à Berne	14,5 %	
	à Bâle	24,5 %	
1955-1962	Propriétés agricoles Canton de Zurich	21,2 %	7,5 %
	Canton de Berne	12,9 %	

Source : R. Rohr. « Les problèmes du sol et leur solution », Genève 1966.

Tableau 2

Prix des terrains agricoles en Suisse : canton de Zurich



Source : R. Rohr. « Les problèmes du sol et leur solution », Genève 1966.

Tableau 3

Transferts et prix de vente de domaines agricoles

Transferts de domaines agricoles dans le ct. de Zurich (ville de Zurich non comprise)

Années	Ventes volontaires				Réalizations forcées		Dévolution, cessions		Total	
	Nombre	Surface ha	Prix de vente		Nombre	Surface ha	Nombre	Surface ha	Nombre	Surface ha
			Total 1000 Fr.	par ha Fr.						
1965	64	421	30 131	71 623	—	—	271	2 394	335	2 815
1966	37	201	20 903	103 770	1	3	250	1 975	288	2 179
1967	41	323	33 528	103 808	1	2	271	2 082	313	2 407
1968	45	262	26 479	100 951	2	14	289	2 280	336	2 256
1969	60	302	39 893	132 110	—	—	322	2 591	382	2 893
1970	62	329	50 889	154 635	1	1	316	2 434	379	2 764
1971	61	451	46 199	102 517	—	—	272	2 262	333	2 713

Communiqué par le Bureau stat. du ct. de Zurich.

Ventes volontaires de domaines agricoles et de parties importantes dans le ct. de Berne

Années	Domaines				Parties importantes de domaines			
	Nombre de ventes	Surface ha	Prix de vente		Nombre de ventes	Surface ha	Prix de vente	
			Total 1000 Fr.	par ha Fr.			Total 1000 Fr.	par ha Fr.
1966	111	1 009	17 366	17 204	102	227	5 574	24 518
1967	71	527	8 361	15 868	64	194	2 675	13 792
1968	64	500	9 122	18 251	86	191	3 436	17 962
1969	41	407	6 425	15 805	30	68	680	9 945
1970	29	288	4 013	13 936	48	52	1 241	23 675
1971	51	560	13 236	23 617	17	16	186	11 471
1972	18	203	3 809	18 791	12	17	245	14 142

Prix de vente par ha. de domaines dans le canton de Berne par régions

Années	Moy. cantonale Fr./ha	Jura ¹⁾		Mittelland						Oberland ⁴⁾	
		Nombre de ventes	Fr./ha	Total		Dont				Nombre de ventes	Fr./ha
				Nombre de ventes	Fr./ha	Seeland ²⁾		Mittelland im eng. Sinne ³⁾			
						Nombre de ventes	Fr./ha	Nombre de ventes	Fr./ha		
1966	17 204	25	8 315	71	22 258	9	17 631	40	28 886	15	32 950
1967	15 868	27	8 138	35	26 564	5	37 577	28	25 232	9	23 426
1968	18 251	18	13 142	40	23 023	4	50 908	28	20 133	6	6 365
1969	15 805	17	10 074	20	25 793	4	18 910	13	29 190	4	2 733
1970	13 936	8	7 961	21	17 463	4	12 992	15	15 208	—	—
1971	23 617	23	10 857	25	39 633	7	82 312	14	24 255	3	24 678
1972	18 791	7	8 214	9	29 595	3	27 908	5	31 702	2	15 450

1) Districts de Courtelary, Delémont, Les Fr.-Mont., Laufen, Moutier, La Neuveville, Porrentruy.

2) Districts d' Aarberg, Biel, Büren, Erlach, Nidau.

3) Districts de Bern, Burgdorf, Fraubrunnen, Konolfingen, Laupen, Schwarzenburg, Seftigen, Thun.

4) Districts de Frutigen, Interlaken, Oberhasli, Saanen, Nieder- und Obersimmental.

Source : USP Brougg, Statistiques et évaluations 1973.

Communiqué par la Dir. de l'agric. du ct. de Berne.

Cette distorsion du marché des biens-fonds agricoles est apparue récemment dans les régions à vocation touristique. Le législateur a tenté de « remettre de l'ordre » dans le marché des biens immobiliers agricoles en prenant diverses dispositions, entre autres : Droit successoral paysan (art. 620 CCS).
Loi fédérale du 12 décembre 1940 sur le désendettement de domaines agricoles.
Loi fédérale du 12 juin 1951 sur le maintien de la propriété foncière rurale.
Loi cantonale bernoise du 7 juin 1970 sur les constructions.

2.2. Le cas des Franches-Montagnes

Les Franches-Montagnes, région rurale par excellence (1970 : 20 % des personnes actives dans le secteur primaire), sont entourées de plusieurs centres urbains importants.

L'attrait touristique du haut-plateau franc-montagnard, le besoin de récréation et de changement du citadin, lié au développement des moyens de communication, ont provoqué un afflux de personnes dans cette région. Une première vague était celle des randonnées dominicales. On a parcouru, découvert le pays. Vint la deuxième vague : l'achat ou la construction de résidences secondaires. On s'installe au pays !

A la balade dominicale a succédé l'acquisition de terrains. Cette évolution est facilitée par le développement des besoins en capitaux de l'agriculture franc-montagnarde : améliorations diverses, constructions neuves, réfections, équipement mécanique, etc. A un besoin d'investissement accru manquent les capitaux.

2.3. Information disponible

L'information peut être obtenue de divers moyens auprès de diverses sources :

- Recensement des immeubles et propriétaires, sur la base des registres communaux des valeurs officielles.
- Enquête par interview dans les différentes communes du district.

— Enregistrement des transactions immobilières annuelles auprès du Registre foncier.

Nous avons renoncé à procéder au recensement des immeubles et au sondage car, d'une part, le temps et les moyens financiers ne permettaient pas ce travail et d'autre part, le sondage était imprécis. En revanche, nous avons retenu l'analyse des transactions annotées au Registre foncier.

Ainsi durant la période 1964-1972, soit neuf ans, 2074 transactions ont été dénombrées.

2.4. Contexte

L'étude se place dans le contexte suivant (voir tableau 4) :

Genres d'utilisation du sol

Dans la série de données « Utilisation du sol » de la grille d'information, on trouve les rubriques suivantes :

Prairies, champs, cultures fruitières et vignes : ce groupe englobe également des eaux, chemins et bâtiments qui n'ont pas pu être classés dans les rubriques « lacs, fleuves » ou « terrains bâtis ».

Pâturages : les terrains notés comme pâturages dans le Cadastre de la production agricole et celui de l'économie alpestre de la Division de l'agriculture du Département de l'économie publique ont été reportés sur les cartes nationales. Le terme de « pâturages » désigne les alpages, les pâturages proprement dits, les mayens et les enclos à foin de rocher.

Forêts : forêts entièrement boisées ou non, pâturages boisés, surfaces couvertes d'arbustes et de buissons.

Terres incultes : terrains recouverts de neige, de glace, de rochers, d'éboulis ; marais, marais à litière et tourbières.

Lacs : lacs d'une superficie d'au moins 1 ha.

Fleuves : fleuves d'une largeur d'au moins 50 m.

Terrains bâtis : terrains bâtis et voies de communication attenantes.

” C'est
dans de petits
détails déjà que
vous constaterez
que nous sommes
une grande
banque. ”

(Mettez-nous à l'épreuve.)



SOCIÉTÉ DE BANQUE SUISSE

Schweizerischer Bankverein

Bienne Place Centrale
Tél. 032 22 59 59
160, route de Boujean
Tél. 032 41 74 22

Brügg Centre commercial Brüggmoos
Tél. 032 53 32 24

Delémont 43, avenue de la Gare
Tél. 066 22 29 81

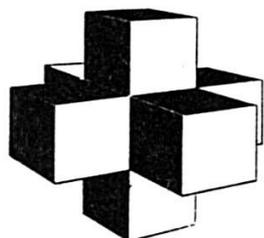
Granges Place de la Poste
(Soleure) Tél. 065 8 71 71

Nidau 18, route Principale
Tél. 032 51 55 21
(Ouverture 1974)

Porrentruy 11, rue du Jura
Tél. 066 66 55 31

1716

Aubry Frères SA



CWD

MONTRES CINY

WEST END DOGMA

2725 LE NOIRMONT

2726 SAIGNELÉGIER

2824 VICQUES

1693

Entreprise générale
Bâtiment
Génie civil
Peinture
Bureau d'architecture
Gérance immobilière

PARIETTI & GINDRAT SA

PORRENTROY

BONCOURT

DELÉMONT

MOUTIER

1730

Tableau 4

Superficie totale par commune et modes d'utilisation, selon la banque de données de l'Institut d'aménagement du territoire ORL

Superficie en hectares

Canton District Commune	Superficie totale	Prairies, champs, cultures fruitières et vignes	Pâturages	Forêt	Terres incultes	Lacs	Fleuves	Terrains bâtis			Com- plexes indus- triels	Infrastruc- ture des moyens de communi- cation
								densité forte	densité moyenne	densité faible		
DISTRICT DES FRANCHES-MONT.	19213	6640	6483	5414	214	11	73	0	0	372	0	0
511 LE BEMONT	1174	522	467	74	82	0	0	0	0	29	0	0
512 LES BOIS	2465	875	913	635	1	0	0	0	0	40	0	0
513 LES BREULEUX	1083	440	484	104	0	0	0	0	0	55	0	0
514 LA CHAUX-DES-BREUL.	411	189	174	29	11	0	0	0	0	8	0	0
515 LES ENFERS	711	276	145	254	24	0	0	0	0	12	0	0
516 EPAUVILLERS	855	271	241	335	0	0	1	0	0	8	0	0
517 EPIQUEREZ	955	272	285	367	0	0	25	0	0	6	0	0
518 GOUMOIS	852	265	120	488	30	0	0	0	0	9	0	0
519 MONTFAUCON	1481	515	661	246	12	2	0	0	0	24	0	0
520 MONTFAVERGIER	340	135	88	105	0	0	0	0	0	12	0	0
521 MURIAUX	1407	566	478	299	4	0	0	0	0	40	0	0
522 LE NOIRMONT	2047	699	641	635	29	0	0	0	0	43	0	0
523 LE PEUCHAPATTE	263	138	96	24	0	0	0	0	0	5	0	0
524 LES POMHERATS	1145	319	310	487	6	0	0	0	0	15	0	0
525 SAIGNELEGIER	1160	441	538	116	13	8	0	0	0	44	0	0
526 ST-BRAIS	1519	443	514	553	1	1	1	0	0	6	0	0
527 SOUBEY	1344	312	300	663	1	0	52	0	0	16	0	0

Tableau 5

Superficie des communes entièrement mesurées selon les prescriptions fédérales

Canton District Commune	Nombre de par- celles	Surface en ares									
		Surface totale	Champs, prés et marais à litière	Vignes	Pâtu- rages	Forêts	Pâtu- rages boisés	Bâti- ments, places, jardins et parcs	Voies ferrées, routes et chemins	Eaux	Autres surfaces incultes
Les Franches-Montagnes . . .	11 461	1 922 668	777 855	-	545 392	446 147	93 722	19 713	25 548	7 702	6 589
511* Le Bémont (BE) . . .	260	116 887	61 914	-	26 254	11 616	12 520	1 030	1 385	16	2 152
512* Les Bois	812	247 183	99 065	-	81 448	59 309	1 895	2 578	2 488	-	400
513* Les Breuleux	1 194	108 256	49 232	-	37 386	17 677	64	2 457	1 440	-	-
514* La Chau-des- Breuleux	408	40 445	22 856	-	14 566	2 032	-	385	606	-	-
515* Les Enfers	776	71 445	28 887	-	16 302	14 453	9 813	514	1 294	62	120
516* Epauvillers	290	84 321	31 213	-	29 886	21 208	-	501	880	633	-
517 Epiquerez	114	93 624	29 273	-	9 962	29 545	21 434	527	1 345	1 517	21
518* Goumois	288	82 827	27 142	-	13 620	39 612	-	497	1 060	5	891
519* Montfaucon	923	151 060	57 437	-	65 181	24 352	-	1 650	2 052	209	179
520* Montfavgier	318	34 660	16 054	-	3 198	9 931	4 787	274	416	-	-
521* Muriaux	1 753	143 003	62 050	-	50 701	24 836	2 696	1 139	1 334	-	247
522* Le Noirmont	1 580	203 970	95 364	-	42 824	59 760	495	2 834	2 512	9	172
523* Le Peuchapatte	327	25 755	13 882	-	434	1 613	9 304	162	360	-	-
524* Les Pommerats	287	115 277	38 869	-	28 675	23 192	21 772	692	1 582	145	350
525* Saignelégier	832	116 135	54 287	-	38 888	16 710	532	2 774	1 595	1 349	-
526* Saint-Brais	720	151 835	48 360	-	48 218	39 736	8 410	942	3 720	1 112	1 337
527* Soubey	579	135 985	41 970	-	37 849	50 565	-	757	1 479	2 645	720
Fraubrunnen	*	1 238 067	788 108	-	3 824	334 718	1	48 534	47 849	13 211	1 822
531* Ballmoos	102	14 560	11 223	-	-	2 852	-	148	327	1	9
532* Bangerten	160	22 001	13 931	-	-	6 982	-	325	683	60	20
533 Bätterkinden	*	101 871	65 681	-	-	24 061	1	4 790	4 436	2 417	485

Source : Bureau fédéral de statistique Berne. Superficie de la Suisse 1972.

Fiche N° 1

3.1.1. N° de la transaction

En vue de faciliter les recherches en cas d'erreur, toutes les transactions sont numérotées.

Années	No
1971-67	1-1059
1972	1060-1289
1966-64	1290-2074

3.1.2. Date d'inscription au Registre foncier

Selon le timbre du Registre foncier. Cette date n'est pas celle de l'acte notarié.

3.1.3. Vendeur / acheteur

Si il y a plusieurs vendeurs ou plusieurs acheteurs de l'immeuble — ou de part d'immeuble — nous avons généralement retenu le **premier** des vendeurs ou acheteurs mentionnés.

Le terme « commune » est employé aussi bien pour les « sections » que pour les « communes municipales » et « communes mixtes ».

— Date de naissance

La date de naissance des acheteurs et vendeurs n'est indiquée sur les actes que depuis 1969.

— Profession

Pour les personnes n'exerçant plus leur activité ainsi que pour les personnes décédées (cas de succession), l'ancienne profession est néanmoins mentionnée.

Quoique vague, le terme « ménagère » est relevé chaque fois qu'il est indiqué, cela même si la profession du mari est connue.

— Domicile

Il s'agit généralement de la commune sans mention du nom de l'éventuel hameau.

Pour les sociétés, associations, etc., le nom de la commune où la société a son siège est retenu. Pour les transactions effectuées au nom de la Confédération suisse ou du canton, le domicile retenu est Berne.

3.1.4. Degré de parenté

C'est le degré de parenté de l'acheteur par rapport au vendeur.

3.1.5. Genre de transaction

Dans le cas d'échange ou de certains partages, les transactions constituantes sont considérées séparément, Il est procédé de la même manière lorsqu'un contrat contient plusieurs ventes distinctes. La mention « certificat d'hérédité » caractérise en fait une succession.

Les quelques « actes de mutation » sont enregistrés sous la rubrique correspondant à leur caractère (généralement « vente »).

Certains partages correspondent à l'attribution à une seule personne d'un bien possédé en commun. Lorsqu'elle n'est pas trop petite, la part appartenant déjà au nouveau propriétaire est décomptée de la surface totale.

3.1.6. Origine

C'est l'année d'acquisition du bien-fonds par le vendeur. Lorsqu'il y a plusieurs dates pour un seul et même feuillet, nous avons retenu la date la plus ancienne.

Lorsqu'il y a plusieurs feuillets d'origines différentes, la date correspondant à l'origine de la plus grande part de la surface soumise à la transaction est retenue.

Parfois, l'origine ne correspond pas à la réalisation d'une des transactions retenues. C'est le cas d'immeubles acquis lors d'un remaniement parcellaire.

Fiches N° 2 et suivantes

Cette fiche permet l'enregistrement du contenu de la transaction. Elle porte le même numéro de transaction de la fiche N° 1.

3.1.7. Ban

Désigne le territoire « politique » de la commune.

3.1.8. Feuillet

Le numéro de chaque feuillet est enregistré.

3.1.9. Nature du feuillet

Selon l'affectation de la surface de chaque feuillet, quatre classes de « nature du feuillet » sont définies comme suit :

Code nature

Classe 1 : **Bâtiments agricoles**, encore utilisés à des fins agricoles ou non (habitations, granges, écuries, loges, porcheries) y compris les bâtiments non agricoles, les terrains et forêts faisant partie du même feuillet.

Classe 2 : **Bâtiments non agricoles** (habitations, hôtels, garages, hangars, etc.) y compris les terrains et forêts faisant partie du même feuillet.

Classe 3 : **Terrains**, aisances, vergers, prés, jardins, champs, pâturages, prés-forêts, routes, chemins, cours d'eau, étangs, tourbières.

Classe 4 : Forêts.

Lorsqu'une partie du terrain satisfaisant à la classe 3 est distraite d'une parcelle cadastrée « surface bâtie » (classe 1 ou 2), nous lui avons attribué le code 3.

3.1.10. Surface

La surface indiquée est celle qui fait l'objet de la transaction.

Dans le cas de feuillets dépassant 100 ha., nous avons constitué deux surfaces sous le même feuillet : l'une de 99 ha. et l'autre du solde.

3.1.11. Prix

Le prix de la transaction n'est pas retenu.

3.2. Traitement des données

Le traitement des données est effectué par le Centre agricole de mécanographie à Lausanne.

Pour faciliter le traitement des données et la compréhension des résultats, certaines données sont regroupées. La **codification des formules d'enquête** est effectuée comme suit :

3.2.1. Profession du vendeur ou de l'acheteur

Libellés	Codes	Abréviations
Pas de profession	C	—
Agriculteur	1	agr.
Ménagère	2	mén.

Manœuvre, ouvrier,

ouvrier qualifié,

employé, fonctionnaire

subalterne

3 ouvr.

Cadre supérieur

4 c.s.

Indépendant

(artisan, commerçant,

petite industrie)

5 ind.

Profession libérale

(avocat, médecin)

6 lib.

Collectivités et corpora-

tions de droits publics

(commune, bourgeoisie,

paroisse)

7 pub.

Canton, Confédération

8 ctc

Société anonyme

et autre, industrie,

société d'investisse-

ment

9 sté

3.2.2. Domicile du vendeur ou de l'acheteur

Communes des Franches-Montagnes

Codification selon liste officielle (511-527)

valable aussi pour codification du ban

Le Bémont	511	Bémont
Les Bois	512	Bois
Les Breuleux	513	Breulx
La Chaux-des-Breuleux	514	Chx-Br.
Les Enfers	515	Enfers
Epauvillers	516	Epauv.
Epiquerez	517	Epiqu.
Goumois	518	Goumois
Montfaucon	519	Mtfauc.
Montfaverhier	520	Mtfav.
Muriaux	521	Muriaux
Le Noirmont	522	Noirmt
Le Peuchapatte	523	Peuchap.
Les Pommerats	524	Pomm.
Saignelégier	525	Saign.
Saint-Brais	526	St-Brais
Soubey	527	Soubey
Reste du Jura	600	R. Jura
Ancien Canton BE	610	A. Ct
Etranger	620	Etr.
Fribourg	621	FG
Neuchâtel	622	NE
Bâle-Ville	623	BS
Argovie	624	AG
Vaud	625	VD
Soleure	626	SO
Zurich	627	ZH

Genève	628	GE
Bâle-Campagne	629	BL
Valais	630	VS
Lucerne	631	LU
Tessin	632	TI
Thurgovie	633	TG

3.2.3. Degré de parenté

C'est le degré de parenté de l'acheteur par rapport au vendeur. L'absence de parenté est exprimée par « — ».

Parent en ligne directe descendants et ascendants	1	dir.
Parenté collatérale	2	coll.
Pas de parenté	0	—

3.2.4. Genre de transaction

Vente	1	Vte
Certificat d'hérédité (succession)	2	Cert.
Cession	3	Ces.
Echange	4	Ech.
Partage	5	Part.
Donation	6	Don.
Adjudication publique	7	Adj.
Pas connu	0	—

Transactions non retenues

morcellement ; réunion de portions de terrain ; changement de nom ; transformation d'une propriété commune en co-

propriété ; contrat de servitude ; contrat constitutif d'un droit d'usufruit ; contrat constitutif d'un droit de superficie ; droit d'habitation ; réquisition d'inscription au RF ; remaniement parcellaire (y compris les actes authentiques anticipés) : Bémont 1965, Pommerats 1966, Saignelégier 1964, Les Enfers 1969.

3.2.5. Nature des surfaces

Voir chiffre 3.1.9.

3.2.6. Durée de propriété

Cette durée est égale à la différence entre année d'origine et année de la transaction.

D = Durée moyenne de propriété

% = Par classe de surface

$$\frac{\text{Nombre de cas} \times 100}{\text{Nombre de cas totaux}}$$

Si l'origine est inconnue, la durée n'est pas prise en considération.

Si l'origine est égale à l'année de relevé, la durée est une année.

3.2.7. Classes de surface 1 à 6

C 1 =	<	25 ares
C 2 =		26 — 50
C 3 =		51 — 100
C 4 =		101 — 500
C 5 =		501 — 1000
C 6 =	>	1001 ares

4. Résultats

Le nombre de transactions recensées est de 2074. Cependant, certaines transactions ayant trait à des biens-fonds situés sur deux ou plusieurs communes, nous considérons les mutations effectuées

respectivement dans chaque ban comme des transactions indépendantes. C'est la raison pour laquelle le nombre total de transactions figurant dans les tableaux s'élève à 2178.

4.1. Légende des tableaux statistiques (voir aussi 3.2.1 à 3.2.7)

NRT :	nombre de transactions
% TR :	en % du nombre total de transactions
S. TOT. :	surface totale faisant l'objet de transactions.
S. MOY. :	surface moyenne / transaction.
D :	durée moyenne de propriété en années.

Nature : Mode d'utilisation du sol (voir description sous 3.1.9)

Nature 1 :	bâtiments ruraux.	Nature 3 :	terrains.
Nature 2 :	bâtiments non agricoles.	Nature 4 :	forêts.

Classes surface 1 à 6 : voir sous 3.2.7

D :	durée moyenne de propriété pour chaque classe.
% :	% de transactions dont la surface correspond à la classe.
AGE :	âge moyen des vendeurs / acheteurs. L'âge ne figure sur les actes que depuis 1969.

Bons hôtels et restaurants du Jura

Vous pouvez vous adresser en toute confiance aux établissements
ci-dessous et les recommander à vos amis

BONCOURT	HOTEL-RESTAURANT LA LOCOMOTIVE Salles pour sociétés - Confort	(L. Gatherat) 066 75 56 63
COURTEMAICHE	RESTAURANT DE LA COURONNE (CHEZ L'CABRI) - Cuisine réputée - Salle pour banquets et sociétés - Cadre rustique	(Famille L. Maillard) 066 66 19 93
DELÉMONT	HOTEL DU MIDI Cuisine soignée - Chambres avec eau cou- rante - Salles pour banquets et sociétés	(Oscar Broggi) 066 22 17 77
DEVELIER	HOTEL DU CERF Cuisine jurassienne Chambres, salles	(Famille L. Chappuis) 066 22 15 14
LA NEUVEVILLE	HOSTELLERIE J.-J. ROUSSEAU Relais gastronomique au bord du lac Mariage, salles pour banquets	(Jean Marty) 038 51 36 51
MOUTIER	HOTEL OASIS Chambres et restauration de 1 ^{re} classe Salles pour banquets de 30 à 120 pers.	(Famille Tony Lœtscher) 032 93 41 61
MOUTIER	HOTEL DE LA GARE Salles pour sociétés - Confort	(Roger Giamberini) 032 93 10 31
MOUTIER	HOTEL SUISSE Rénové, grandes salles	(Famille M. Brioschi-Bassi) 032 93 10 37
PLAGNE	HOTEL DU CERF Cuisine soignée - Confort	(Mme N. Grosjean-Fischer) 032 58 17 37

Bons hôtels et restaurants du Jura

Vous pouvez vous adresser en toute confiance aux établissements
ci-dessous et les recommander à vos amis

PORRENTRUUY	HOTEL TERMINUS Hôtel de 80 lits avec douches - bains - lift Rest. français - Bar - Salle de conférence	(R. Rey) 066 66 33 71
ROCHES	RESTAURANT LA CHARBONNIÈRE Restauration à toute heure Pizzeria - Rôtisserie au feu de bois	(M. et Mme Mario Buonomo) 032 93 25 88
SAIGNELÉGIER	HOTEL BELLEVUE 100 lits, chambres (douche, W.-C.), Sauna, jardin d'enfants Locaux aménagés pour séminaires - Tennis Prix spéciaux en week-end pour skieurs de fond	(Hugo Marini) 039 51 16 20
SAIGNELÉGIER	HOTEL DE LA GARE ET DU PARC Salles pour banquets et mariages Chambres tout confort, très tranquilles	(M. Jolidon-Geering) 039 51 11 21 / 22
SAINT-IMIER	HOTEL DES XIII CANTONS Relais gastronomique du Jura	(C. et M. Zandonella) 039 41 25 46
TAVANNES	HOTEL DE LA GARE Salle pour sociétés, banquets et fêtes de famille - Chambres avec eau courante chaude et froide - Bain - Douche.	(Famille A. Wolf-Béguelin) 032 91 23 14
VENDLINCOURT	HOTEL DU LION-D'OR Chambres confortables - Salles pour banquets - Cuisine campagnarde	(Huguette et Jean-Marie Helg) 066 74 47 02

4.2. Surface des transactions effectuées par ban, cumul 1964 à 1972

Pendant la durée considérée, soit neuf ans, 2178 transactions immobilières, portant sur une surface totale de 4989,58 ha., sont effectuées. La surface moyenne par transaction est de 2,29 ha. La durée moyenne de propriété est de dix-neuf ans.

La surface totale qui a changé de main se répartit comme suit :

- 48,1 % surface avec bâtiments agricoles,
- 1,9 % surface avec bâtiments non agricoles,
- 43,4 % terrains,
- 6,6 % forêts.

Les 62 % des transactions portent sur des surfaces de moins de 25 ares (classe surface 1) alors que les 5 % des transactions seulement concernent des surfaces de 501 à 1000 ares (classe surface 5).

Quant aux surfaces de plus de 1001 ares (classe surface 6), elles représentent les 7 % des transactions. Les classes de surface 5 et 6 concernent des domaines agricoles entiers.

Relevons aussi les surfaces de 101 à 500 ares (classe surface 4) qui représentent les 11 % des transactions effectuées de 1964 à 1972.

L'âge moyen des vendeurs est de 59 ans, celui des acheteurs 46 ans. Cette dernière statistique ne porte que sur trois ans, car les dates de naissance ne figurent sur les actes que depuis 1969.

Nous constatons que les quatre principales communes des Franches-Montagnes ont vu sur leur territoire s'effectuer 57 % des transactions totales (cumul 1964-1972) soit :

- Les Bois 10 % Le Noirmont 21 %
- Les Breuleux 11 % Saignelégier 15 %

Les surfaces moyennes par transaction dans ces trois dernières communes sont inférieures à 110 ares.

Partout ailleurs les transactions ont eu des surfaces moyennes plus grandes que 110 ares.

CUMUL 1964 A 1972

Tableau 6 SURFACE DES TRANSACTIONS EFFECTUEES PAR BAN CUMUL 1964 à 1972

BAN	I	I NR	I %TR	S. TOT. ARES	S. MOY. ARES	D AN	I BAT. AGR.	NATURE (ARES) BAT. NON AGR. TERRAIN	FORETS	I D	CLASSES SURFACE IA6						I DUREE %	I % VEND.	I AGE																				
											1	2	3	4	5	6				7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
511	REMONT	1	99	5	44770.74	452.23	6	25740.22	200.62	16534.24	2795.68	1	6	47	17	6	17	5	3	21	5	4	7	18	1	60	43												
512	BOIS	1	212	10	59737.43	281.78	23	37224.31	267.47	21030.22	1215.43	1	25	65	18	7	19	8	20	5	19	5	24	10	1	61	47												
513	BREULX	1	250	11	19304.87	77.22	22	6386.04	324.03	11384.13	1210.67	1	23	74	24	6	21	4	18	10	24	2	39	1	1	64	45												
514	CHX-BR.	1	34	2	8783.21	256.33	20	2355.98	54.16	6102.02	226.05	1	16	41	20	18	44	3	22	24	24	6	18	9	1	64	38												
515	ENFERS	1	44	2	10211.94	232.05	18	1250.93	550.34	6967.15	1443.52	1	19	41	21	9	15	14	15	18	9	9	29	5	1	52	42												
516	EPAUV.	1	31	1	18485.39	596.30	23	12245.70	514.46	5375.75	344.48	1	20	52	28	10	53	3	23	16	21	19	1	1	1	67	55												
517	EPILOU.	1	29	1	22083.29	761.45	16	16351.25	288.61	3037.27	2406.16	1	15	45	16	7	1	3	23	10	20	3	16	31	1	50	44												
518	GOUMOIS	1	38	2	11176.30	294.11	19	8403.62	49.25	1769.61	953.82	1	15	47	11	11	32	11	25	16	19	8	21	8	1	57	45												
519	MJFAUC.	1	108	5	52264.11	483.93	21	30996.87	1549.91	18633.41	1083.52	1	22	54	14	5	15	4	18	17	24	11	16	10	1	63	51												
520	MJFAUC.	1	56	3	16263.95	290.43	15	3811.32	232.86	5366.13	2653.64	1	8	52	16	7	21	9	22	16	29	4	28	13	1	59	44												
521	MURIAUX	1	118	5	22093.67	187.23	18	5548.93	134.05	15007.98	1402.71	1	19	47	16	14	18	11	16	15	19	9	22	4	1	63	52												
522	NOIRMT	1	468	21	51566.29	110.18	22	17951.01	1266.28	25551.89	2797.11	1	24	72	20	7	13	7	18	8	23	2	25	4	1	67	45												
523	PEUCHAP.	1	28	1	8757.30	312.76	20	1022.34	8.76	7373.45	352.75	1	19	50	24	14	29	4	35	7	15	14	15	11	1	64	50												
524	POMM.	1	72	3	26420.99	366.46	12	1388.24	218.76	10599.66	1766.33	1	15	40	10	10	15	8	7	22	10	8	10	11	1	52	45												
525	SAIN.	1	320	15	25147.01	78.58	14	9583.24	1295.45	13688.93	615.35	1	16	76	10	7	6	5	8	7	16	3	8	3	1	60	46												
526	S1-BRAIS	1	122	6	52511.23	430.42	21	31912.45	1581.94	14266.54	4750.30	1	22	51	20	9	18	4	22	16	20	9	19	11	1	59	44												
527	SUREY	1	141	6	48205.65	341.88	13	15452.80	822.22	25240.61	6690.02	1	11	66	19	6	24	4	13	11	14	3	19	10	1	56	50												
600	R. JURA	1	8		1175.57	146.55	23	0.00	0.00	856.67	278.90	1	31	13	36	13	15	38	24	38					1	64	42												
TOTAL																	229.09	19	1240033.25	9413.21	216825.66	32686.84	1	20	62	18	8	16	6	16	11	19	5	19	7	1	59	46	1

Il est probable que les nombreuses transactions dans les communes de Saignelégier, Le Noirmont, Les Bois et Les Breuleux sont la conséquence du développement qu'ont connu ces villages.

Les durées moyennes de propriété sont les suivantes : Les Bois 23 ans, Les Breuleux 22 ans, Le Noirmont 22 ans. Si l'on admet que le risque de spéculation est d'autant plus grand que la durée de propriété est petite, on constate que le marché a été plus animé à Saignelégier et encore davantage au Bémont. Cette dernière commune a certainement fait l'objet de transactions très suivies puisque la durée moyenne de propriété n'est que de 6 ans et que pendant la période considérée plus du tiers de son territoire a été soumis à des transactions, alors que pour l'ensemble des Franches-Montagnes la surface totale des transactions représente le quart du territoire.

Remarquons cependant que les pourcentages ci-dessus doivent être interprétés avec réserve car la même surface a pu être l'objet de plusieurs transactions consécutives. On retrouve une situation

analogue au cas du Bémont à Montfauvergier et à Soubey :

Montfauvergier : 52 % des transactions ont porté sur des surfaces de moins de 25 ares avec une durée moyenne de propriété de 8 ans.

Soubey : 66 % des transactions de moins de 25 ares avec une durée moyenne de propriété de 11 ans.

En ce qui concerne la classe des surfaces de plus de 1001 ares (domaines agricoles), relevons plus particulièrement les communes suivantes :

	Durée moyenne de propriété	% transactions surface de plus de 1001 ares
Le Bémont	7 ans	18 %
Saignelégier	8 ans	3 %
Epiquerez	16 ans	31 %
Epauvillers	21 ans	19 %
Moyenne FM	19 ans	7 %

Quant à l'âge moyen des vendeurs et acheteurs, il est plus élevé dans les communes essentiellement agricoles telles que Epauvillers, Muriaux, Le Peuchapatte. Cette situation illustre bien le problème de la succession agricole.

4.3. Cumul des surfaces des transactions immobilières par ban en % de la surface cadastrée de chaque ban, 1964-1972

Ban	Surface cadastrée ares	Transactions		
		Surface totale ares	En % surface cadastrée ares	Nombre
Franches-Montagnes	1 922 668	498 958	25,95	2178
Goumois	82 827	11 176	13,49	38
Les Enfers	71 445	10 211	14,29	44
Muriaux	143 003	22 093	15,45	118
Les Breuleux	108 256	19 304	17,83	250
Saignelégier	116 135	25 147	21,65	320
La Chaux-des-Breuleux	40 445	8 783	21,71	34
Epauvillers	84 321	18 485	21,92	31
Les Pommerats	115 277	26 420	22,91	72
Epiquerez	93 624	22 083	23,58	29
Les Bois	247 183	59 737	24,16	212
Le Noirmont	203 970	51 566	25,28	468
Le Peuchapatte	25 755	8 757	34,00	28
Saint-Brais	151,835	52,511	34,58	122
Montfaucon	151 060	52 264	34,59	108
Soubey	135 985	48 205	35,44	141
Le Bémont	116 887	44 770	38,30	99
Montfauvergier	34 660	16 263	46,92	56

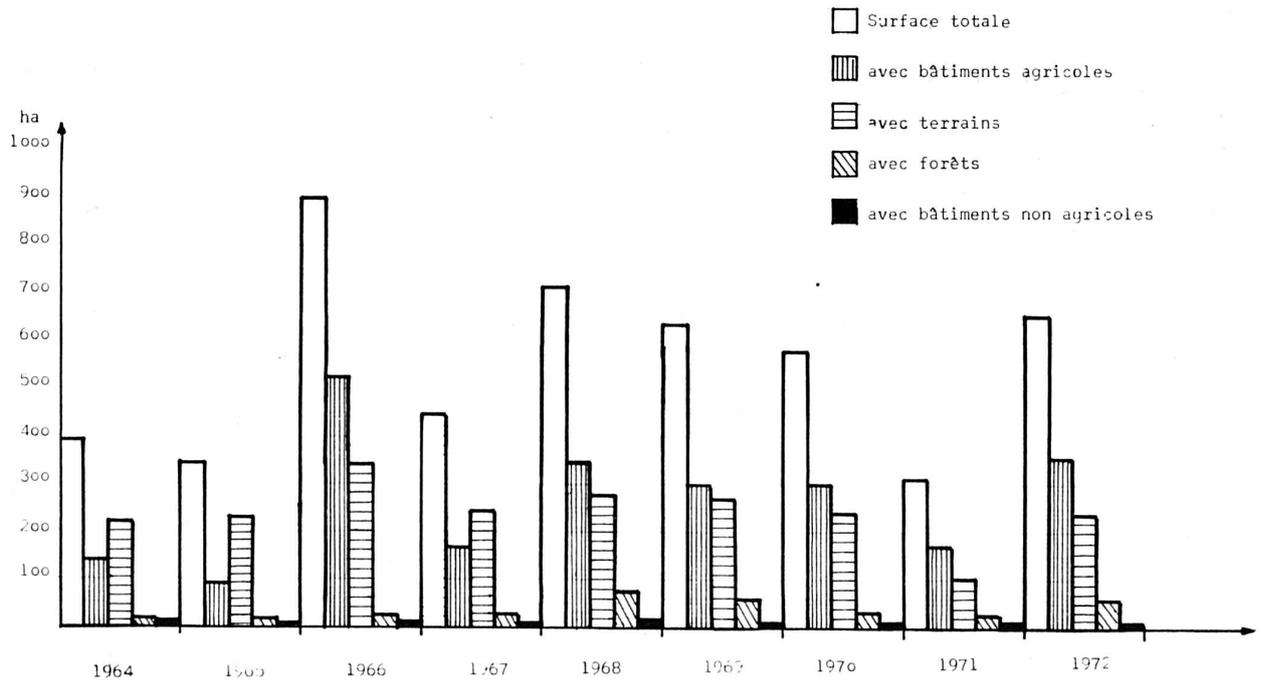
La proportion de surface échangée est un indice de l'activité du marché immobilier.

4.4. Evolution des transactions immobilières aux Franches-Montagnes, 1964 à 1972

Tableau 8

Année	NB	% TR	Surface totale ares	Surface moy. ares	D an	Nature (ares)				Classes surface 1 à 6 — Durée et %						Age vend. ach.
						Bât. agr.	Bât. non agr.	Terrain	Forêts	D 1 %	D 2 %	D 3 %	D 4 %	D 5 %	D 6 %	
1964	237	11	39 194.60	165.38	18	14 158.36	1400.49	22 123.18	1 512.57	20 68	20 6	13 5	11 9	12 5	20 5	
1965	277	13	34 517.06	124.61	17	9 043.69	979.80	22 907.82	1 585.75	19 61	14 12	15 8	11 13	22 2	19 4	
1966	289	13	90 035.27	311.54	19	52 326.84	1274.79	34 051.78	2 381.86	20 62	15 6	10 6	19 10	20 5	18 9	
1967	217	10	44 793.87	206.42	18	17 038.31	622.47	24 648.58	2 484.51	18 62	13 10	14 4	19 11	13 3	19 8	
1968	246	11	71 511.84	290.70	21	34 428.75	1868.68	27 863.40	7 351.01	23 64	21 4	25 4	19 12	17 5	17 9	
1969	231	11	63 610.80	275.37	19	30 076.36	357.94	27 161.97	6 014.53	22 52	16 11	17 8	16 14	18 6	18 8	59 46
1970	246	11	58 079.93	236.10	16	29 841.29	1040.40	24 071.97	3 126.27	14 57	26 9	13 9	17 12	18 6	21 7	59 47
1971	198	9	31 393.56	158.55	21	17 602.51	1177.40	10 244.96	2 368.69	21 68	22 7	19 9	18 7	24 5	23 5	60 46
1972	237	11	65 822.03	277.73	18	35 517.14	691.24	23 752.00	5 861.65	19 66	17 6	24 4	13 9	24 5	17 9	60 46
Total	2178	100	498 958.96	229.09	19	240 033.25	9413.21	216 825.66	32 686.84	20 62	18 8	16 6	16 11	19 5	19 7	59 46

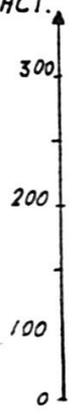
Evolution des transactions immobilières aux Franches-Montagnes, 1964-1972
Surface totale et selon nature par année



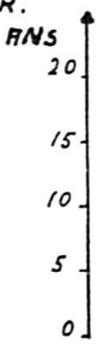
NOYBRE
TRANSACT.

Tableau 10

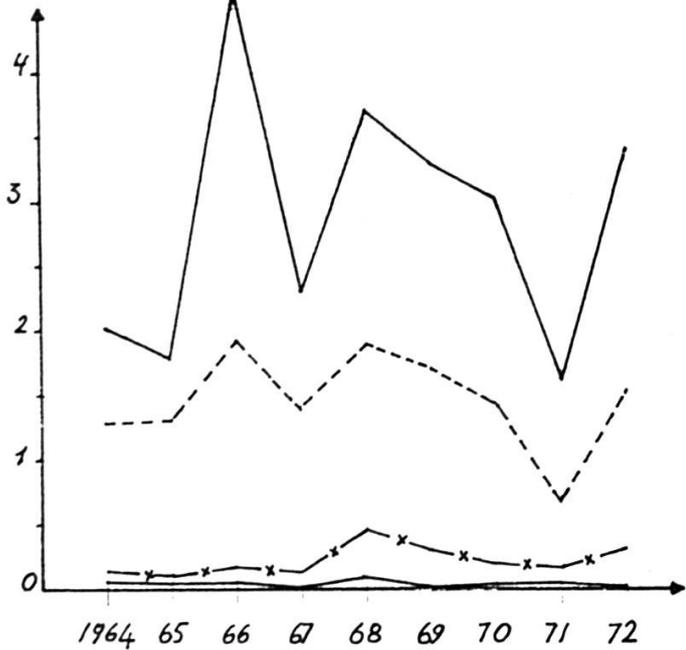
Evolution des transactions immobilières
aux Franches-Montagnes, 1964-1972



DUREE Ø
PROPR.



SURFACE EN %
SURF. CADASTREE F.P.



SURFACE TOTALE

- BATIM. AGRICOLES
- TERRAINS
- FORETS
BATIM. NON AGR.

Le nombre de transactions n'a pas fortement varié pendant la période considérée. En 1965 et 1966 il représente 13 % du total des transactions, en 1967 10 % et en 1971 9 %. Les autres années il est de 11 %.

La plus grande surface, soit 900 ha., s'est échangée en 1966, la plus petite surface, soit 314 ha., en 1971. Faut-il rapprocher le fléchissement de 1971 de l'entrée en vigueur de la loi bernoise sur les constructions ?

Le nombre élevé de transactions en 1965 et 1966 coïncide avec une période de haute conjoncture.

Au vu de l'évolution du nombre de transactions, des surfaces bâties agricoles et des terrains échangés, on peut supposer que c'est en 1966 que s'en vend le plus d'anciens bâtiments agricoles.

Dès 1968, il semble que les échanges ont porté sur des domaines agricoles entiers. De 1966 à 1971 la surface totale

« commercialisée » a régressé. Cependant, elle accuse une reprise en 1972.

La vente de bâtiments non agricoles porte sur des surfaces annuelles petites par rapport à celles de l'ensemble des transactions.

La masse des terrains échangés est relativement constante avec une pointe en 1966 de 340 ha. et une chute à 102 ha. en 1971.

Quant aux forêts, les transactions ont porté en 1968-1969 sur des surfaces près de trois fois plus grande qu'auparavant. Il en est de même en 1972.

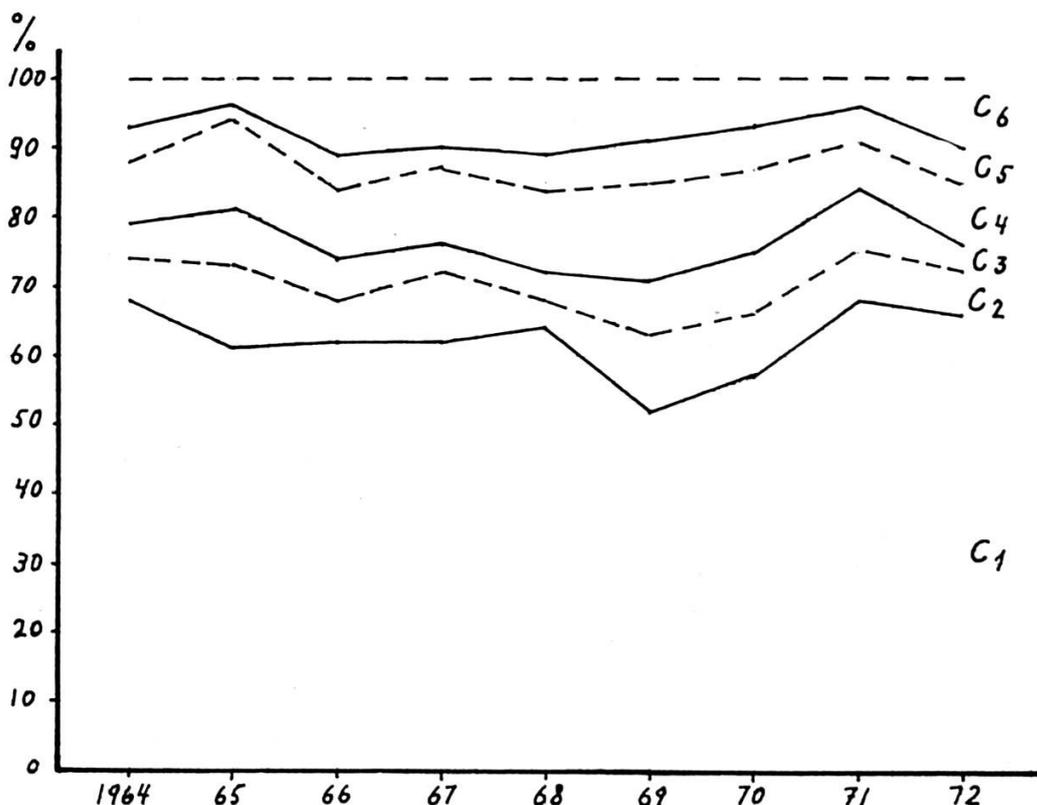
Les immeubles échangés ont été en moyenne propriété du vendeur pendant 19 ans. La durée moyenne de propriété a peu varié au cours des années.

Les transactions annuelles ont concerné moins de 4 % de la surface cadastrée des Franches-Montagnes sauf en 1966 où elles représentent les 4,7 %.

Tableau 11

Evolution % transactions immobilières par classe de superficie

(voir légende 3.2.7.) Franches-Montagnes, 1964-1972



4.5. Evolution des transactions immobilières dans deux communes

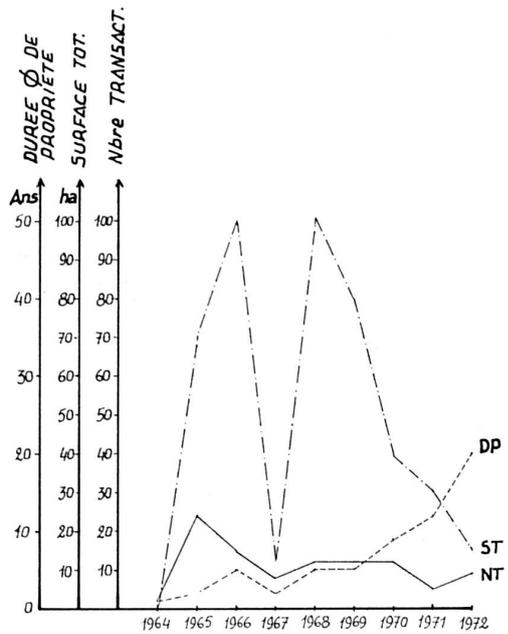


Tableau 12

Evolution des transactions immobilières dans la commune du Bémont, 1964-1972

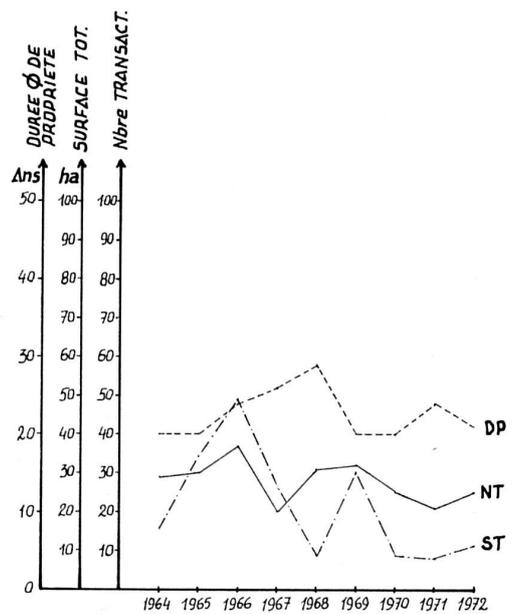


Tableau 13

Evolution des transactions immobilières dans la commune des Breuleux, 1964-1972

4.6. Surface échangée par classe professionnelle vendeur, cumul 1964-1972

Tableau 14

PROFESSION	I	NR	T	NTR	S.TOT. ARES	S.MOY. ARES	D	I	NATURE (ARES)				CLASSES SURFACE				DUREE & %				I	AGE							
									BAT.	AGR.	BAT.	NON AGR.	TERRAIN	FORETS	D 1 %	D 2 %	D 3 %	D 4 %	D 5 %	D 6 %			D 7 %	D 8 %	IVEND.	ACH.			
1 AGR.	I	54	2		7741.12	143.35	23	I	638.04	149.47	6053.86	899.75	I	20	56	38	11	16	19	23	6	26	4	43	6	1	57	57	
2 MEN.	I	564	26		268232.54	475.59	18	I	139021.82	3796.43	110202.19	15212.10	I	16	46	20	10	18	5	21	12	20	9	21	17	1	62	43	
3 OUVR.	I	524	24		71193.99	135.87	14	I	30230.71	2088.89	34608.11	4266.28	I	13	65	17	9	19	8	16	12	20	3	12	4	1	57	47	
4 C.S.	I	68	3		9313.67	136.97	9	I	1139.64	125.45	6861.51	1187.03	I	10	66	3	10	4	4	3	7	18	9	5	1	1	53	47	
5 IND.	I	208	10		26848.17	129.08	10	I	9640.33	1005.82	12072.33	4125.69	I	9	68	7	6	10	7	12	14	22	2	17	3	1	52	45	
6 LIB.	I	32	1		4308.16	134.63	16	I	53.18	384.61	3551.37	319.00	I	17	63	23	6	2	5	17	16						52	45	
7 PUB.	I	330	15		3685.92	11.17	41	I	65.14	117.37	3503.41	0.00	I	41	97	49	2	26	1	42								46	
8 CTC	I	3			20.45	6.82	44	I	0.00	5.67	14.78	0.00	I															52	
9 STE	I	133	6		21575.37	162.22	13	I	13554.38	1115.07	6194.75	711.17	I	12	65	16	11	21	8	11	11	10	4	28	3	1	59	48	
TOTAL	I	2178	100		498958.96	229.05	19	I	240033.25	9413.21	216825.66	32686.84	I	20	62	18	8	16	6	16	11	19	5	19	7	1	59	46	

Les principaux vendeurs sont :

Professions	Surface en % du total de chaque « nature »			
	Bâtiments agricoles	Terrains	Forêts	Bâtiments non agricoles
Agriculteurs	57,9 %	50,8 %	46,5 %	40,3 %
Ménagères	19,0	15,6	18,2	6,6
Ouvriers	12,6	15,9	13,0	22,2
Indépendants	4,0	5,5	12,6	10,7
Sociétés	5,6	2,8	2,1	11,8

Lors de 26 % des transactions le vendeur est agriculteur, pour 24 % il est ouvrier.

L'agriculteur vend 54 % de la surface totale des transactions, la ménagère 17 % et l'ouvrier 14 %. Canton-Confédération et Collectivités publiques ont la plus petite surface moyenne par transaction, alors que l'agriculteur a la plus grande.

La durée moyenne de propriété est élevée pour Canton-Confédération (44 ans) et Collectivités publiques (41 ans). Elle n'est que de 9 ans pour Cadres supérieurs.

Collectivités publiques, Canton-Confédération, ne vendent que des surfaces inférieures à 25 ares qui sont très peu bâties. Les 26 % des transactions où l'agriculteur est « vendeur » concernent des surfaces des classes 5 et 6, c'est-à-dire de plus de 5 ha.

Ménagères et agriculteurs sont les vendeurs les plus âgés.

4.7. Surface échangée par classe professionnelle acheteur, cumul 1964-1972

Tableau 15

PROFESSION	I	NB T	CTR	S.TOT. ARES	S.MOY. ARES	D I AN	NATURE (ARES)				CLASSES SURFACE 1A6						DURÉE E %	I	AGE							
							BAT. AGR.	BAT. NON AGR.	TERRAIN	FORETS	D 1 %	D 2 %	D 3 %	D 4 %	D 5 %	D 6 %				IVEND. ACH.						
1 AGR.	1	27	1	6277.88	232.51	17	3271.65	41.80	2844.63	115.00	1	16	67	23	15	23	7	11	11	56	33					
2 MEN.	1	424	19	275375.10	649.47	20	50834.31	2906.44	8136.80	13497.55	1	24	31	17	9	18	8	16	18	17	13	21	21	62	44	
3 OUVR.	1	655	30	42790.98	65.33	20	12184.33	1231.83	27150.27	2219.55	1	21	74	19	7	15	4	19	7	20	2	18	2	1	61	44
4 C.S.	1	153	7	11704.28	76.50	16	3468.10	638.10	7036.75	561.33	1	16	67	18	11	14	10	15	8	16	3	4	1	1	53	45
5 IND.	1	239	11	18674.60	78.14	16	7902.55	679.16	8350.17	1742.72	1	18	73	15	7	7	6	14	11	1	14	3	1	1	55	47
6 LTR.	1	56	3	6628.47	118.37	17	242.70	248.71	5786.21	350.85	1	19	66	16	18	10	7	10	5	4	4	4	1	1	56	48
7 PUB.	1	156	7	9140.72	58.54	17	3556.14	67.06	4228.42	1289.10	1	16	85	29	3	31	5	4	4	14	2	1	1	1	56	
8 CTC	1	27	1	4527.20	167.67	19	328.54	323.84	651.05	3223.73	1	20	63	25	7	5	4	14	19	20	4	20	4	1	56	
9 STE	1	184	8	35641.61	193.70	19	16884.36	948.08	16007.09	1802.08	1	22	61	16	13	6	6	12	11	8	3	19	6	1	58	47
TOTAL	1	2178	100	498958.96	229.04	19	1240033.25	9413.21	116825.66	32686.84	1	20	62	18	8	16	6	16	11	14	5	19	7	1	59	46

Les 30 % des transactions ont concerné des acheteurs de la classe *ouvrier*, 19 % de la classe *agriculteur*, 12 % de celle *ménagère* et 11 % de celle *indépendant*. Les agriculteurs sont entrés en possession des 55,2 % de la surface totale soumise à transaction, les ménagères des 17,7 %, les ouvriers des 8,6 % alors que les sociétés en achètent 7,1 %.

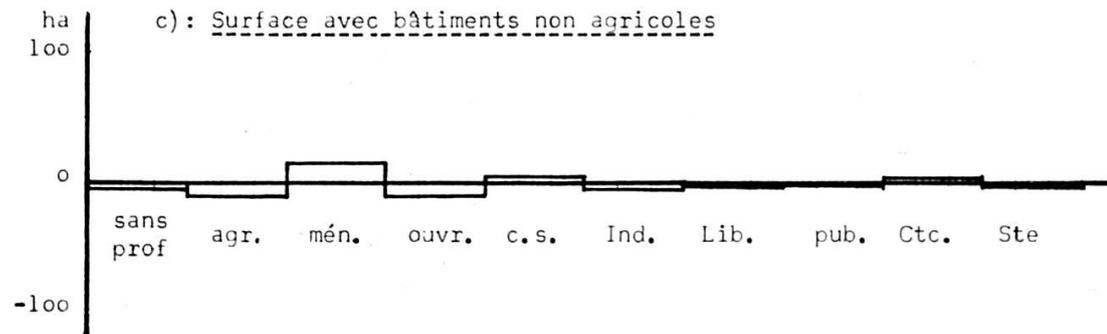
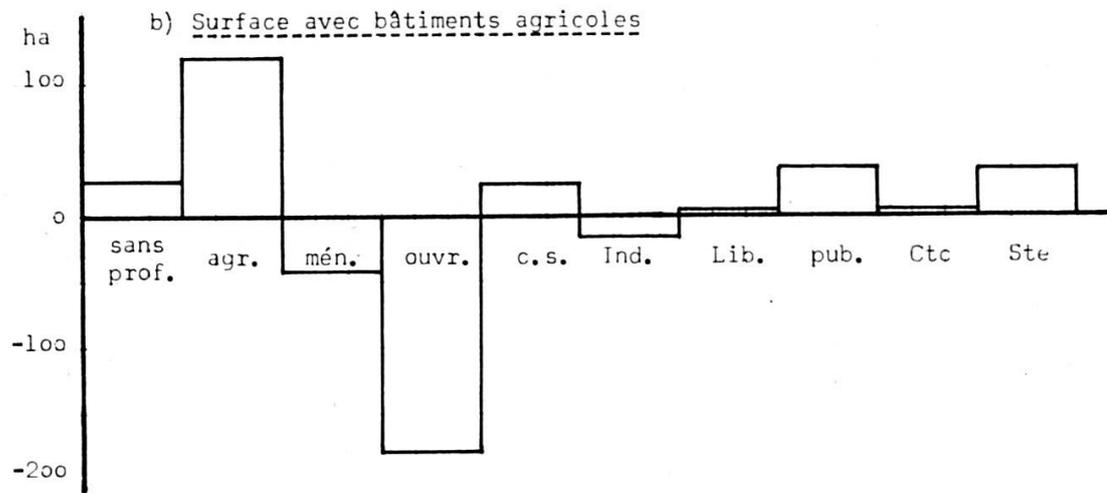
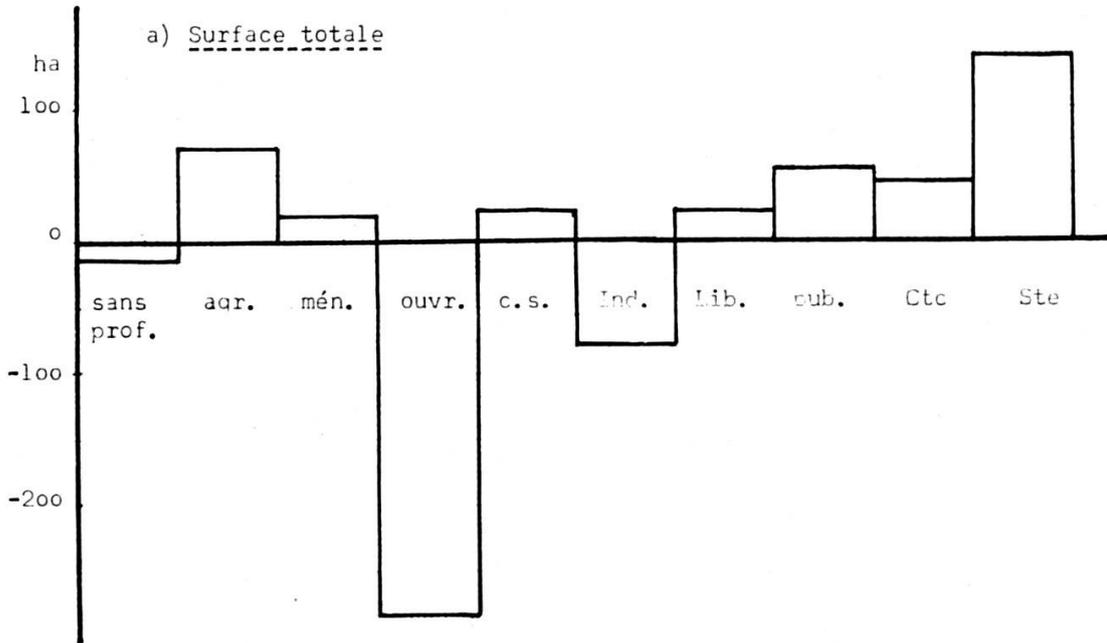
Professions	Surface en % du total de chaque « nature »			
	Bâtiments agricoles	Terrains	Forêts	Bâtiments non agricoles
Agriculteurs	62,8 %	49,9 %	41,3 %	30,9 %
Ménagères	17,2	16,9	24,1	24,7
Ouvriers	5,0	12,5	6,8	13,0
Indépendants	3,3	3,8	5,3	7,2
Ctc	—	0,3	9,9	3,4
Sociétés	7,0	7,4	5,5	10,0

Les surfaces se répartissent entre acheteurs comme suit :

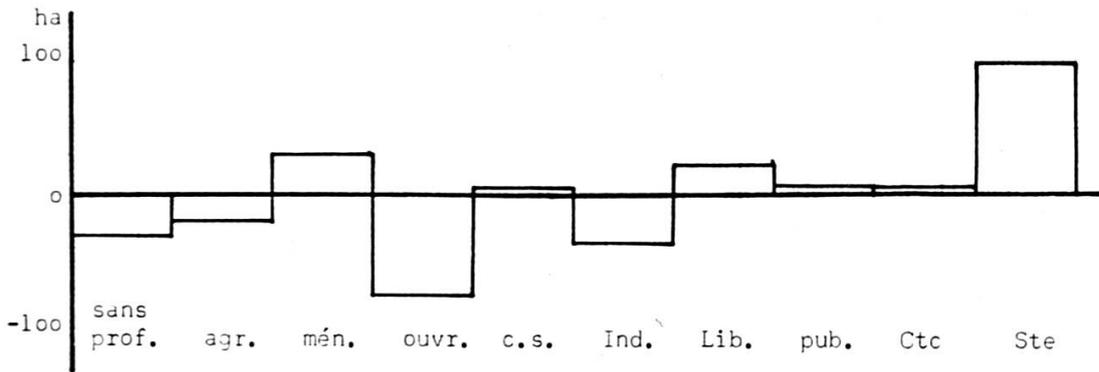
Les 34 % des transactions dont l'agriculteur est « acheteur » concernent des surfaces de plus de 5 ha. Pour la classe de profession ouvrier, les 79 % des transactions portent sur des surfaces inférieures à 25 ares.

4.8. Bilan des transactions immobilières entre acheteurs et vendeurs selon la classe de profession, de 1964 à 1972

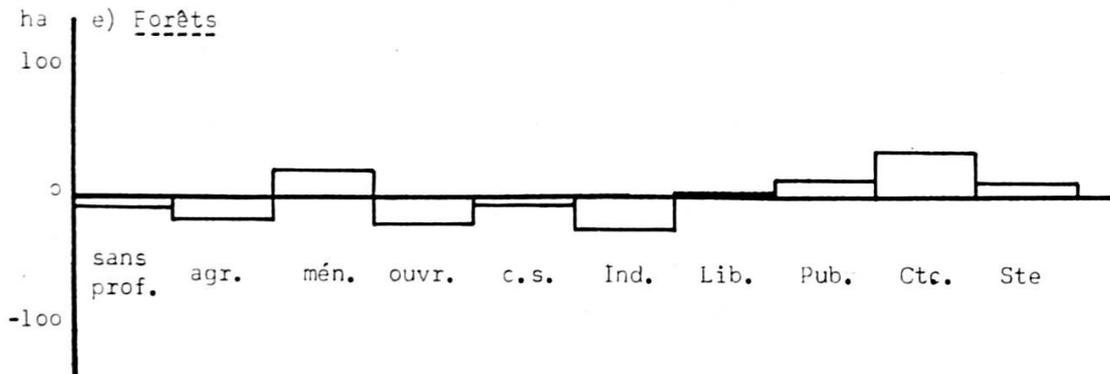
Tableau 16



d) Terrain



e) Forêts



Le bilan est le plus positif pour les sociétés soit + 140,6 ha., alors qu'il est fortement négatif pour la classe profession-

nelle ouvrier, soit - 284 ha. Les agriculteurs ont un bilan de + 71,4 ha.

4.9. Surface ayant fait l'objet de transactions selon domicile du vendeur, cumul 1964 à 1972

Tableau 17

SURFACE PAR DOMICILE VENDEUR										CUMUL 1964 A 1972																		
DOMICILE	I	N	T	R	S.TOT. ARES	S.MOY. ARES	D	I	BAT. AGR.	NATURE (ARES)			I	CLASSES SURFACE				DUREE & %				I	AGE					
										BAT.	NON AGR.	TERRAIN		FORETS	D 1 %	D 2 %	D 3 %	D 4 %	D 5 %	D 6 %	IVEND.			ACH.				
511 BEMONT	I	57	3		37318.07	654.70	7	I	25056.81	34.46	9107.38	3119.42	I	8	40	2	5	3	4	2	16	17	9	8	26	I	60	40
512 ROIS	I	199	9		55793.94	280.37	24	I	33062.90	216.98	21318.86	1193.20	I	25	67	16	6	24	7	22	7	31	4	25	11	I	62	46
513 BREULX	I	235	11		22484.41	95.68	24	I	7741.98	274.50	13641.68	826.25	I	24	73	26	10	24	3	23	9	18	2	34	3	I	68	47
514 CHX-RR.	I	31	1		7095.05	228.87	18	I	2102.25	69.26	4072.03	821.51	I	19	29	7	19	27	13	23	26	24	6	9	8	I	64	41
515 ENFERS	I	45	2		19897.66	442.17	21	I	6752.33	104.26	11293.32	1841.75	I	25	24	22	4	23	11	17	27	11	13	28	16	I	62	47
516 EPAUV.	I	32	1		20519.51	641.23	22	I	13716.70	308.66	5812.67	681.18	I	21	50	32	6	15	6	26	16	20	22	I	65	54		
517 EPIOU.	I	18	1		8398.68	466.59	15	I	6170.53	120.28	2053.73	54.14	I	16	56	19	6	16	17			13	22	I	47	43		
518 GOUMOIS	I	16	1		4662.66	291.42	24	I	3053.54	27.49	1151.67	429.56	I	18	63			48	6	27	19		30	13	I	54	38	
519 MFAUC.	I	85	4		43215.52	508.42	26	I	26063.33	1417.42	14962.46	772.31	I	29	51	22	8	19	6	24	14	28	9	22	12	I	58	49
520 MFAUC.	I	23	1		5026.53	218.54	16	I	1550.19	212.57	3089.98	173.79	I	14	57	18	9	32	4	16	17	7	4	20	9	I	57	51
521 MURIAUX	I	70	3		16999.77	242.85	23	I	4512.23	53.49	11953.76	480.29	I	25	56	11	4	14	6	22	16	23	11	22	7	I	63	47
522 NDIRM	I	378	17		39563.25	104.66	24	I	15297.44	1125.72	19701.88	3438.21	I	27	71	21	10	13	7	19	7	24	1	25	4	I	60	47
523 PEUCHAP.	I	17	1		5970.89	351.23	20	I	610.24	0.71	5227.27	132.67	I	25	53	21	6	13	18	23	12	8	12	I	61	45		
524 POMM.	I	44	2		17065.53	387.85	14	I	9833.64	38.69	6481.23	711.97	I	18	50	6	11	2	2	10	16	10	11	9	I	65	48	
525 SAIGN.	I	309	14		18882.93	61.11	15	I	3736.27	497.18	12694.94	1754.54	I	16	76	17	7	11	6	9	7	15	3	2	I	61	45	
526 ST-BRAIS	I	89	4		42839.48	481.34	23	I	28030.07	1118.27	11349.97	2341.17	I	22	52	19	4	17	10	28	11	27	9	23	13	I	64	42
527 SOUBEY	I	79	4		37665.32	476.78	18	I	13259.84	669.05	19743.24	3593.19	I	17	54	29	6	24	5	14	15	13	5	18	14	I	64	50
600 R. JURA	I	184	8		44408.06	241.35	10	I	18557.96	1342.80	18181.27	6326.03	I	8	57	14	8	16	6	12	17	13	5	10	7	I	52	45
610 A. CT	I	70	3		19179.15	273.99	13	I	9576.45	594.78	7399.08	1608.84	I	13	60	10	9	14	7	10	11	11	6	22	7	I	50	48
614	I	1			256.96	256.96	23	I	172.96	0.00	84.00	0.00	I													I		
620 ETR.	I	9			3203.68	355.96	7	I	2709.00	64.21	316.83	113.64	I	1	44											I	58	44
621 FG	I	8			456.81	57.10	14	I	91.57	73.84	171.31	120.09	I	12	50											I	64	46
622 NE	I	53	2		13615.71	256.50	10	I	5136.36	142.37	6925.70	1411.28	I	8	60	12	4	9	13	31	2	13	13	14	6	I	49	52
623 BS	I	56	3		3952.17	70.57	6	I	513.74	550.46	2754.28	133.69	I	5	63	12	9	5	6	21	1	2			I	52	50	
624 AG	I	6			2921.26	486.88	6	I	23.17	38.65	2824.14	35.10	I	6	50											I	59	42
625 VD	I	26	1		4241.38	163.13	8	I	1661.49	48.38	2462.91	68.60	I	9	69	10	4	2	8	7	8	10	4	6	8	I	56	41
626 SO	I	5			393.41	78.68	2	I	350.00	1.52	41.89	0.00	I	4	40											I		
627 ZH	I	8			2205.24	275.66	5	I	685.32	26.53	1389.37	104.02	I	5	63											I	42	41
628 GF	I	2			18.05	9.03	8	I	0.00	18.05	0.00	0.00	I	8	100											I		
629 BL	I	22	1		692.68	31.49	5	I	4.94	69.23	618.51	0.00	I	5	68	9	14	5	9	4	9				I	54	46	
632 11	I	1			15.20	15.20	4	I	0.00	15.20	0.00	0.00	I	4	100											I		21
TOTAL	I	2178	100		498958.96	229.09	19	I	1240033.25	9413.21	21216825.66	32686.84	I	20	62	18	8	16	6	16	11	19	5	19	7	I	59	46

LE DEMOCRATE

Le plus important
quotidien jurassien
vous informe sérieusement
dans tous les domaines

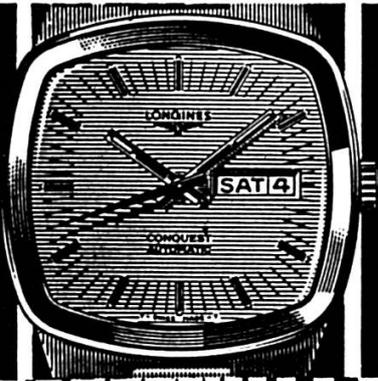


Imprimerie du Démocrate SA
Delémont

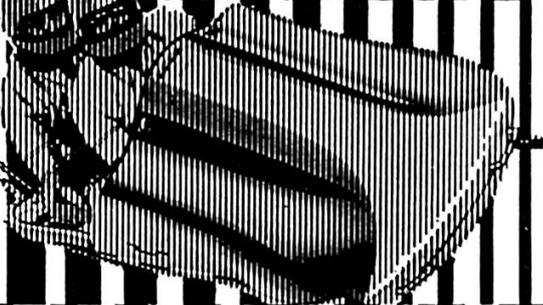
à votre disposition
pour tous travaux graphiques

1692

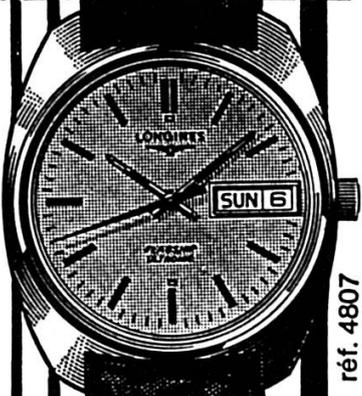
ref. 1526



ref. 1542



ref. 4807



Lic. Bulova/PALISA

LONGINES

A L'AVANT-GARDE
DE LA MESURE ELECTRONIQUE
DU TEMPS

1676



chronométrateur officiel
des Championnats
du Monde de Ski 1974

ST-MORITZ FALUN

Le code 614 est dû à une erreur, la transaction concernée doit être attribuée au domicile code 514.

Lors de 82 % des transactions le vendeur est domicilié aux Franches-Montagnes et plus particulièrement pour 51 % des transactions dans les quatre principales communes du district, soit : Les Bois, Les Breuleux, Le Noirmont et Saignelégier.

Quant aux autres vendeurs, pour 8 % des transactions ils sont domiciliés dans le reste du Jura, pour 3 % dans l'ancien canton, pour 2 % dans le canton de Neuchâtel, pour 3 % dans celui de Bâle-Ville, pour 1 % dans celui de Bâle-Campagne et Vaud.

Les propriétaires domiciliés aux Franches-Montagnes ont « vendu » 4036 ha. soit 80,9 % de la surface totale qui a été soumise à des transactions pendant la période considérée. Ces 4036 ha. se répartissent comme suit :

2007 ha., soit 83,6 % de la surface avec bâtiments agricoles,
64 ha., soit 68,2 % de la surface avec bâtiments non agricoles,
1737 ha., soit 80,1 % de la surface en terrain,
228 ha., soit 69,6 % de la surface en forêts.

Lorsque le vendeur est domicilié hors des Franches-Montagnes, la durée moyenne de propriété est nettement inférieure. Ce dernier revend donc plus volontiers le bien-fonds qu'il a acquis quelques années auparavant.

4.10. Surface ayant fait l'objet de transactions selon le domicile de l'acheteur, cumul 1964-1972

(voir tableau 18 en page 24)

Les 64,3 % des transactions ont été conclues par des acheteurs domiciliés aux Franches-Montagnes qui ont ainsi acquis les 77,8 % des surfaces ayant fait l'objet de transactions de 1964 à 1972.

Relevons que 11 % des transactions ont eu des acheteurs domiciliés dans le reste du Jura, 6 % dans l'ancien canton, 4 % dans le canton de Neuchâtel, 6 % dans le canton de Bâle-Ville et 3 % dans Bâle-Campagne.

La surface devenue propriété de personnes domiciliées aux Franches-Montagnes, soit 3633 ha., se répartit comme suit :

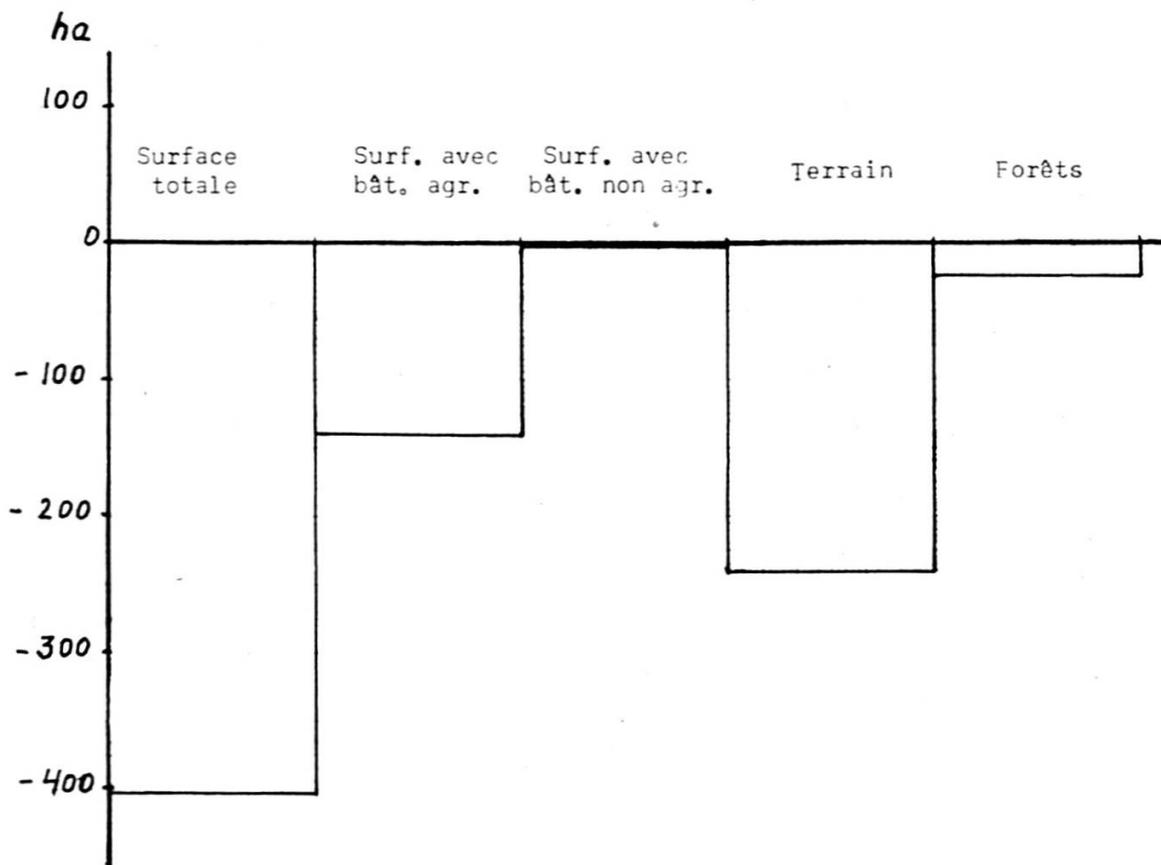
1869 ha., soit 77,8 % de la surface avec bâtiments agricoles,
62 ha., soit 66 % de la surface avec bâtiments non agricoles
1499 ha., soit 69,1 % de la surface en terrain,
203 ha., soit 62,2 % de la surface en forêts.

Tableau 18

SURFACE PAR DOMICILE ACHETEUR										CUMUL 1964 A 1972																	
DOMICILE	I	NB T	STR	S.TOT. ARES	S.MOY. ARES	D	NATURE (ARES)				I	CLASSES SURFACE				DUREE & %				I	AGE						
							BAT.	AGR.	BAT.	NON AGR.		TERRAIN	FORETS	D	1 %	D	2 %	D	3 %			D	4 %	D	5 %	D	6 %
511 REMONT	I	41	2	31230.14	761.71	8	20695.19	38.64	8499.77	1996.49	I	16	27	4	5	2	2	24	13	10	5	32	I	56	41		
512 BOIS	I	169	8	52976.03	313.47	23	30322.79	104.15	21228.04	1321.05	I	24	65	23	5	18	6	22	7	19	5	25	12	I	63	47	
513 BREULX	I	210	10	18694.85	89.02	24	6700.32	253.15	10913.87	827.51	I	24	75	33	7	24	5	21	9	13	2	38	2	I	67	47	
514 CHX-RR.	I	34	2	5794.00	170.41	17	1564.78	106.42	3346.74	775.56	I	17	38	7	15	27	12	21	29			9	6	I	63	40	
515 ENFFRS	I	36	2	11331.79	314.77	19	1911.67	527.34	7657.44	1235.34	I	20	22	10	8	20	14	17	31	15	17	37	8	I	56	43	
516 EPAUV.	I	28	1	17885.19	638.76	20	12059.03	90.96	5054.00	681.38	I	17	50	32	7			12	4	25	21	18	18	I	68	55	
517 EPIOU.	I	16	1	15568.30	973.02	19	11010.34	384.35	2782.33	1391.24	I	22	19	12	6			25	25	12	13	18	38	I	50	38	
518 GOUMOIS	I	16	1	3890.33	243.15	24	2343.44	4.20	1434.84	107.80	I	21	3F	19	6	48	13	23	25	11	13	22	6	I	58	53	
519 MFAUC.	I	57	3	43904.26	770.25	21	30142.97	1052.83	12175.41	532.55	I	24	42	21	4	13	5	17	18	28	14	16	18	I	62	49	
520 MFAUC.	I	17	1	9134.73	537.34	19	2278.05	188.64	5775.50	892.54	I	11	41					23	29	7	6	30	24	I	60	49	
521 MURIAUX	I	64	3	15398.92	240.61	19	3743.05	42.17	11085.15	528.55	I	23	42	12	11	10	8	14	20	22	13	24	6	I	62	41	
522 NOIRMT	I	304	14	27717.88	91.18	23	9372.65	1146.30	14749.36	2449.57	I	26	69	17	8	13	9	20	8	28	2	22	3	I	59	46	
523 PEUCHAP.	I	14	1	2387.72	170.55	19	326.16	0.71	1946.90	113.45	I	23	71	21	7			1	7	11	14			I	39	50	
524 POMM.	I	39	2	17551.50	450.04	13	9585.54	35.07	7490.87	440.62	I	17	46	1	8	21	13	8	10	11	10	9	13	I	58	49	
525 SAIGN.	I	262	12	23958.01	91.44	16	6333.40	978.20	15412.64	1233.77	I	18	75	19	7	4	5	10	7	15	4	15	3	I	62	47	
526 ST-BRAIS	I	54	2	35861.65	664.10	23	25295.51	1080.94	6578.53	2906.67	I	27	43	13	4	17	11	20	15	24	9	23	19	I	62	44	
527 SOUBEY	I	40	2	30043.64	751.05	19	13196.46	175.14	13756.58	2913.41	I	17	38	44	5	18	8	11	20	16	13	27	18	I	65	49	
600 R. JURA	I	237	11	72876.78	307.50	16	31956.25	1242.93	33849.70	5827.40	I	15	57	20	9	20	5	17	16	20	4	15	10	I	57	45	
610 A. CT	I	126	6	16793.58	133.28	15	6759.96	785.08	5482.11	3766.43	I	16	71	14	9	11	6	14	6	10	4	16	4	I	55	42	
620 ETR.	I	13	1	4397.66	338.28	18	3117.80	18.04	1117.08	149.74	I	17	46	26	15	31	15	4	8			6	15	I	88	55	
621 FG.	I	9		5268.44	585.38	19	429.28	22.30	4517.92	298.96	I	1	11	14	33	37	22					18	33	I	74	54	
622 NE	I	92	4	7137.96	77.55	20	1811.89	346.91	3567.33	1411.83	I	21	72	16	11	10	4	16	10			17	3	I	57	46	
623 BS	I	131	6	9891.02	75.50	14	1940.34	324.13	7437.52	189.03	I	15	79	18	6	16	5	6	4	9	2	6	2	I	54	51	
624 AG	I	13	1	2411.42	185.44	7	204.03	28.55	2144.33	34.47	I	7	77	18	6			2	8			2	8	I	31	46	
625 VD	I	25	1	4335.16	173.41	20	216.50	12.97	3909.67	196.02	I	20	64	15	16	4	4	37	4	43	8	5	4	I	68	38	
626 SO	I	12	1	3687.49	307.24	17	3437.15	83.68	146.21	20.45	I	16	58	6	8	42	8	2	17			40	8	I	46	52	
627 ZH	I	19	1	1526.39	80.34	6	474.03	90.76	889.12	72.48	I	6	63	4	21			6	11	11	5			I	56	42	
628 GE	I	16	1	2203.94	137.75	21	1747.05	5.79	353.85	102.25	I	21	66					13	13	31	6	29	6	21	I	62	55
629 BL	I	75	3	4184.69	55.80	7	1019.11	206.21	2785.19	174.18	I	7	72	8	8	8	5	9	13	1	1			I	49	46	
630 VS	I	1		0.60	0.60	11	0.00	0.60	0.00	0.00	I	11	100											I			
631 LU	I	3		120.44	40.15	7	37.03	0.00	83.43	0.00	I													I			
632 TI	I	4		308.49	77.12	10	0.00	35.35	177.24	95.40	I	13	75					3	25					I	50	46	
633 TG	I	1		485.92	485.92	27	9.43	0.00	476.49	0.00	I							27	100					I			
TOTAL	I	2178	100	498958.96	229.09	19	1240033.25	9413.21216825.66	32686.84		I	20	62	18	8	16	6	16	11	19	5	19	7	I	59	46	

4.11 Bilan des transactions immobilières entre acheteurs et vendeurs domiciliés aux Franches-Montagnes

Tableau 19



Au cours des années 1964 à 1972, 403 hectares sont devenus la propriété de personnes non domiciliées aux Franches-Montagnes, le jour où les transactions ont été effectuées.

Cette donnée doit être interprétée avec prudence car nous ne connaissons ni le nombre des transactions, ni les surfaces concernées dont les nouveaux propriétaires sont venus s'établir aux Franches-Montagnes.

Ce bilan négatif représente les 8,1 % de la surface totale des transactions immo-

bières effectuées pendant la période considérée soit 9 ans. Selon la nature des surfaces, les 403 ha. se répartissent comme suit :

- 138 ha., soit 5,8 % de la surface avec bâtiments agricoles,
- 2 ha., soit 2,3 % de la surface avec bâtiments non agricoles,
- 239 ha., soit 11 % de la surface en terrain,
- 24 ha., soit 7,4 % de la surface en forêts.

4.12. Surface selon le genre de transactions, cumul 1964-1972

Tableau 20

GENRE TR.	I	NB I	I % TR	S. TOT. ARES	S. MOY. ARES	D AN	I BAT. AGR.	NATURE (ARES)		FORETS	CLASSES SURFACE IAG6						DUREE E. %	I AGE									
								BAT. AGR.	BAT. NON AGR.		TERRAIN	I D	1 %	D 2 %	D 3 %	D 4 %			D 5 %	D 6 %	I VEND.	ACH.					
1 VTE	I	1479	68	282930.27	191.30	19	I	7.45	0.00	454.95	6.95	31	67	18	7	14	5	16	8	19	4	20	6	1	65	48	
2 CERI.	I	299	14	122138.28	408.45	22	I	58721.22	3012.10	51117.80	9287.16	1	20	36	27	9	26	9	21	23	25	10	17	12	1	70	54
3 CES.	I	81	4	28540.15	352.35	21	I	18008.57	122.46	9189.32	1219.80	1	19	65	31	6	47	4	18	10	14	4	23	11	1	63	46
4 ECH.	I	152	7	11720.75	77.11	18	I	205.05	526.92	10982.70	6.08	1	21	64	9	14	15	11	7	7	14	2	19	3	1	50	50
5 PARL.	I	88	4	37394.45	424.94	6	I	20140.16	658.55	14486.95	2108.79	1	6	34	2	10	2	10	6	22	3	8	11	16	1	57	43
6 DON.	I	27	1	4777.50	176.94	17	I	314.30	100.16	2918.27	1444.77	1	15	78	1	4	9	16	1	18	1	6	19	4	1	65	43
7 ADJ.	I	49	2	10988.21	224.25	7	I	5607.95	164.57	4586.58	629.11	1	9	51	1	4	9	16	1	18	1	6	19	4	1	63	42
TOTAL	I	2178	100	498958.96	229.09	19	I	1240033.25	9413.21	21216825.66	32686.84	1	20	62	18	8	16	6	16	11	19	5	19	7	1	59	46

5. Remarques

Les résultats de la présente étude doivent être interprétés avec une certaine prudence. La période considérée est courte au vu du genre de marché qui est celui des biens immobiliers. Les classes socio-professionnelles qui ont été définies sont entachées d'un certain arbitraire. Nous manquons d'éléments de comparaison d'autres régions.

Cependant, au moyen d'études semblables à la présente, le marché des biens immobiliers de diverses régions pourrait être suivi en permanence ou apprécié grâce à des sondages portant sur des périodes suffisamment longues.

Nous remercions l'ADIJ, plus particulièrement la Commission d'aménagement du territoire qui, par son appui, a permis la présente étude et sa publication.

Nos remerciements vont aussi

à M^e E. Erard, conservateur du registre foncier des Franches-Montagnes pour son autorisation de consulter le registre foncier et à son collaborateur M. Jaquet ; à M. R. Claude, ingénieur agronome, Les Breuleux, qui a été chargé du recueil des données ;

au Service romand de vulgarisation agricole à Lausanne et plus particulièrement à M. F. Quillet, ingénieur agronome, pour la programmation du traitement des données.

Bibliographie

Amin Samir & Koskas Vergopoulos, « La question paysanne et le capitalisme », Edition Anthropos, 1974.

Rohr R., « Les problèmes du sol et leur solution », Zurich-Genève, 1966.

Union suisse des paysans, « Statistiques et évaluations », Broug, 1973.

Bureau fédéral de statistique, Berne, « Statistiques de la superficie de la Suisse 1972 », 488^e fascicule.