



## Rapport d'information du Conseil communal au Conseil général à l'appui de la réévaluation des patrimoines administratif et financier

### 1. Explications

---

Madame la présidente, Mesdames, Messieurs,

Le présent rapport d'information a pour objectif de vous présenter les enjeux et résultats de la réévaluation comptable de l'ensemble des biens immobiliers des patrimoines administratif (PA) et financier (PF), incluant les terrains communaux, les forêts, les bâtiments et les participations. Cette adaptation comptable prend effet au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Ce rapport vous est présenté avant l'adoption des comptes 2018, car les effets financiers de la réévaluation ont un impact important sur le bilan 2018. La réévaluation n'a en revanche aucun impact sur les comptes d'exploitation.

Une réévaluation d'actifs ou de passifs revient à augmenter ou diminuer leur valeur comptable au bilan pour les remettre à leur « vraie valeur ». Ceci a pour corollaire de modifier les fonds propres du bilan. La différence entre l'ancienne valeur et la nouvelle, inscrite au bilan, est appelée « réserve latente » dans le sens où elle n'était pas visible à la lecture des comptes.

L'utilisation de cette réserve est soumise à la LFinEC et sert à lisser des effets de politique conjoncturelle notamment.

### 2. Contexte et bases légales

---

La réévaluation des actifs et passifs du bilan découle de la nouvelle loi sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEC1) du 24 juin 2015 et de son règlement général d'exécution (RLFinEC2) du 20 août 2015. L'ensemble des postes du bilan doit être évalué selon le principe de « l'image fidèle », selon les articles 55 et 56 de la LFinEC et les articles 61 et 62 du RLFinEC.

Le retraitement du patrimoine imposé par le passage au Modèle comptable harmonisé 2 (MCH2) a pour but de rendre la situation financière des collectivités plus transparente, en montrant cette « image fidèle » de leur patrimoine (actif) et de leurs dettes (passif) c'est-à-dire une image aussi objective que possible de la réalité.

---

<sup>1</sup> La LFinEC est disponible ici : <http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/601.pdf>

<sup>2</sup> Le RLFinEC est disponible ici : <http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/6010.pdf>

Dans le détail, la réévaluation porte sur :

- les immeubles du patrimoine administratif et financier ;
- les actions, parts sociales et participations du patrimoine administratif et financier ;
- les terrains du patrimoine administratif et financier ;
- les forêts et terrains non-bâties.

La réévaluation du patrimoine administratif et financier donne lieu à des réserves de réévaluation importantes. L'affectation de ces plus-values est prévue dans la législation (RLFinEC) et sera également présentée ci-après dans ce rapport.

A ce titre, l'article 62 du RLFinEC indique à propos du patrimoine administratif :

Alinéa 3 :

Les bénéfices de retraitement sont portés à la réserve liée au retraitement du patrimoine administratif dans le capital propre. Après retraitement complet des postes du bilan, cette réserve est utilisée, dans l'ordre de priorité, pour:

- a) couvrir les engagements nets figurant au bilan en raison du passage aux normes du MCH2 (provisions pour heures supplémentaires, vacances non prises, engagements envers Prévoyance.ne, retraites des magistrats, etc.) ;
- b) absorber tout ou partie des montants d'amortissements excédentaires générés par la réévaluation du patrimoine administratif, calculés sur 20 ans au minimum ;
- c) résorber le découvert éventuel, à raison de 50% au minimum du solde positif restant.

Alinéa 4 :

L'éventuel solde résiduel après exécution des opérations décrites aux lettres a) à c) de l'alinéa qui précède peut-être affecté à une réserve de politique conjoncturelle.

Pour le patrimoine financier, la législation n'est pas aussi précise.

### **Validation des opérations de retraitement par un mandataire externe**

La réévaluation des immeubles du patrimoine financier et administratif de la commune, effectuée par le service des finances de la commune, a fait l'objet d'une vérification et d'une validation des opérations par la fiduciaire ReviXpert, mandatée par le Conseil communal selon la Norme d'audit suisse 920 « Examen d'informations financières sur la base de procédures convenues ».

### 3. Méthodes de réévaluation

---

Les méthodes de réévaluation sont différentes selon les actifs réévalués. La réévaluation menée par le service des finances a nécessité la coordination avec plusieurs services : le service technique communal et celui des bâtiments, ainsi que les services étatiques pour les forêts et les terrains non-bâties.

A l'appui des méthodes d'évaluation connues, il faut relever que la « vraie valeur » d'un actif, qui devrait correspondre à son prix sur le marché, est très difficile à déterminer de manière totalement exacte, car elle n'est véritablement établie qu'au moment de sa réalisation, par exemple lors de la vente d'un immeuble. Ceci est d'autant plus marqué dans le cas du patrimoine administratif, lequel n'a aucune référence de prix de marché en tant que tel. Le cas est différent avec le patrimoine financier, dont la valeur vénale est théoriquement réalisable par la vente du bien.

#### **Bâtiments du patrimoine administratif**

Le patrimoine administratif est constitué par l'ensemble des biens immobiliers et mobiliers dont la commune se sert pour exécuter les tâches dévolues aux services publics. Une tâche est dite publique lorsqu'elle est décrite ou définie dans une loi, un règlement ou un arrêté (article 4 RLFInEC).

Les biens constituant le domaine public et le patrimoine administratif sont inaliénables et n'ont qu'une valeur d'usage.

Les actifs figurant dans le patrimoine administratif sont portés au bilan s'ils génèrent une utilité économique future ou s'ils sont consacrés à la réalisation de tâches publiques et que leur valeur peut être établie de manière fiable. Ils sont inscrits au bilan au coût d'acquisition ou de fabrication et amortis linéairement selon la durée d'utilité admise (article 46 RLFInEC) ; les taux d'amortissement appliqués pour les nouveaux investissements sont basés sur ceux qui figurent à l'annexe du RLFInEC. Les valeurs résiduelles des biens mis au rebut sont à enregistrer comme amortissements non planifiés.

Les immeubles du patrimoine administratif sont réévalués conformément à l'article 46 alinéa 6 RLFInEC, soit à la valeur d'assurance incendie multipliée par un coefficient de 0.7.

Selon l'article 46 al 4 de la RLfinEC, les terrains non agricoles, les terrains agricoles, les vignes et les forêts du patrimoine administratif peuvent être réévalués après une durée minimale de 20 ans.

Le montant de la plus-value issue de la réévaluation des bâtiments du patrimoine administratif atteint la somme de Fr. 29'415'488.25.

### Retraitement du Patrimoine administratif PA selon rapport ReviXpert

1404	Bâtiments du PA	Bilan 01.01.2018	Valeur ECAP	70 % ECAP	Retraitement 29500.00	Bilan retraité au 01.01.2018
1404001	Maison communale (Immeuble Temple 1)	500'742.00	2'890'438	2'023'307	1'522'565.00	2'023'307
1404006	Fontanallaz (locaux TP et PC)	610'471.00	3'371'428	2'360'000	1'749'529.00	2'360'000
1404008	Bâtiment des cibleries Champs légers	25'503.00	94'400	66'080	40'577.00	66'080
1404013	Collège des Chatons - bâtiment	2'330'535.00	3'708'572	2'596'001	265'466.00	2'596'001
1404015	Bâtiment des Murdines	276'432.00	200'000	140'000	-136'432.00	140'000
1404016	Vieux collège	339'424.00	4'495'238	3'146'667	2'807'243.00	3'146'667
1404022	Grande salle (Concours de remplacement)	229'796.00	2'501'690	1'751'183	1'521'387.00	1'751'183
1404018	Polymatou	2'220'831.40	4'495'238	3'146'667	925'835.60	3'146'667
1404034	Temple	173'593.00	2'461'143	1'722'801	1'549'208.00	1'722'801
1404030	Chapelle et cimetière	1.00	436'600	305'620	305'619.00	305'620
1404031	Forêts - cabanes et hangars	635'355.30	1'383'257	968'281	332'925.70	968'281
1404035	Puits / amortissement 1%	3'720.00	51'595	36'117	32'397.00	36'117
1404036	Bâtiment Closel 10	1'305'151.95	1'100'000	770'000	-535'151.95	770'000
1404037	Musée de la pêche	25'030.00	190'000	133'000	107'970.00	133'000
1404044	Hangar TP Foulaz 13	18'380.00	408'572	286'001	267'621.00	286'001
1404045	Prises 6	53'600.00	303'428	212'400	158'800.00	212'400
1404046	Vestiaires Seraize - FC Béroche-Gorgier	480'500.00	510'000	357'000	-123'500.00	357'000
1404047	Pavillon des Bains 5%	28'000.00	245'000	171'500	143'500.00	171'500
1404048	Bibliothèque Gorgier Prises 3	211'900.00	595'619	416'934	205'034.00	416'934
1404049	Locaux administration 5%	395'840.00	3'495'000	2'446'500	2'050'660.00	2'446'500
1404053	Hangar Seraize	139'900.00	340'000	238'000	98'100.00	238'000
1404054	Abri PCi La Foule 2%	1'277'830.00	2'620'000	1'834'000	556'170.00	1'834'000
1404056	Ancien Collège primaire Gorgier	400.00	1'500'000	1'050'000	1'049'600.00	1'050'000
1404057	Nouveau Collège Gorgier	1'046'430.00	2'900'000	2'030'000	983'570.00	2'030'000
1404059	Prises 4a - salle polyvalente	39'152.00	206'379	144'466	105'314.00	144'466
1404061	Collège Montalchez	279'701.00	1'460'953	1'022'668	742'967.00	1'022'668
1404064	Administration communale (Gare 4)	1'360'389.10	5'236'286	3'665'401	2'305'011.90	3'665'401
1404066	Ancien Collège St-Aubin	986'962.80	2'809'524	1'966'667	979'704.20	1'966'667
1404067	Halles de gymnastiques et classes (2) STA	31'408.15	2'650'000	1'855'000	1'823'591.85	1'855'000
1404068	Salle de spectacles	1'515'218.45	3'034'286	2'124'001	608'782.55	2'124'001
1404069	Refuge forestier (La Taupe à l'ours)	154'213.15	179'809	125'867	-28'346.15	125'867
1404073	Abri PC Vaumarcus	1.00	3'800'000	2'660'000	2'659'999.00	2'660'000
1404071	Collège Vaumarcus	268'173.60	720'000	504'000	235'826.40	504'000
1404072	Cabane forestière Vaumarcus	30'860.25	270'000	189'000	158'139.75	189'000
1404074	Club-House CVB Saint-Aubin	144'380.00	259'600	181'720	37'340.00	181'720
1404075	Vestiaires et buvette "sous les roches"	295'778.65	457'952.50	320'567	24'788.35	320'567
1404076	Nouveau Collège St-Aubin	0.00	4'523'333	3'166'334	3'166'334.00	3'166'334
1404077	Hangar du feu et Abri PC St-Aubin	108'658.95	1'180'000	826'001	717'342.05	826'001
<b>Total du retraitement</b>					<b>29'415'488.25</b>	

### Bâtiments du patrimoine financier

Le patrimoine financier est constitué de l'ensemble des biens immobiliers et mobiliers dont la commune a la libre disposition. Cela signifie qu'ils ne sont pas nécessaires pour l'accomplissement des tâches publiques de la collectivité ; cette dernière peut utiliser leur rendement ou le produit de leur vente à la couverture de charges financières de la collectivité.

Les actifs figurant dans le patrimoine financier sont portés au bilan s'ils génèrent une utilité future et que leur valeur peut être établie de manière fiable. Ils sont inscrits au coût d'acquisition ou de fabrication lors du premier établissement du bilan. Les évaluations ultérieures s'effectuent à la valeur vénale, à la date de clôture du bilan, en sachant qu'une réévaluation systématique de la situation financière s'effectue tous les ans (liquidités, titres et participations), alors que celle des autres immobilisations aura lieu périodiquement, au minimum tous les cinq ans (article 55 LFinEC).

Auparavant, le patrimoine financier était amorti jusqu'à atteindre la valeur de l'estimation cadastrale. Dès 2011 les amortissements ont été stoppés par une directive du Service des communes dans l'attente de la nouvelle loi sur les finances.

Dès qu'une valeur économique s'avère inférieure au montant pour lequel un actif est inscrit au bilan, une réévaluation devra toutefois être effectuée (article 45 RLFInEC).

Les immeubles du patrimoine financier sont évalués selon la méthode de la valeur de rendement (article 45 RLFInEC) qui consiste à capitaliser les états locatifs au 1<sup>er</sup> décembre sur la base d'un taux de capitalisation qui prend en compte l'état du bâtiment.

Pour ce faire, un taux de capitalisation par immeuble a été défini.

Le montant de la plus-value issue de la réévaluation des bâtiments du patrimoine financier atteint la somme de Fr. 3'533'918.90.

#### Retraitement du Patrimoine financier (PF) selon rapport ReviXpert

1084	Bâtiments PF	Bilan 01.01.2018	Retraitement du PF	Bilan retraité au 01.01.2018
1084001	Buvette de la Pointe-du-Grain	5'910.00	0.00	80'000.00
1084002	La Trinquette	426'812.00	445'915.00	872'727.00
1084003	Auberge du Plan-Jacot	937'557.50	-25'557.50	912'000.00
1084004	Bâtiment Terreaux 5	178'065.90	61'934.10	240'000.00
1084009	Maison de la santé	2'773'297.75	0.00	2'898'685.75
1084012	Etable du Planchamp	3'650.00	22'017.00	25'667.00
1084013	Immeuble de la laiterie La Ruelle 3	510'903.70	-30'070.70	480'833.00
1084014	Immeuble communal - Clos Muguet 2	386'336.50	208'663.50	595'000.00
1084020	Parking Port 22	100'720.00	226'504.00	327'224.00
1084026	Restaurant L'Optimist	295'778.60	260'743.40	556'522.00
1084027	Bâtiments PF - Port 22	934'112.50	822'898.50	1'757'011.00
1084028	Bâtiments PF - Poste 2	822'147.05	217'052.95	1'039'200.00
1084029	Bâtiments PF - Neuchâtel 42	323'086.15	673'229.85	996'316.00
1084032	Bâtiments PF - Temple 23	22'705.25	28'723.75	51'429.00
1084033	Bâtiments PF - Débarcadère 19	152'354.10	99'825.90	252'180.00
1084034	Bâtiments PF - Clos du Château 9	375'326.85	303'873.15	679'200.00
1084035	Pavillon du port - La Capsule	370'440.00	115'274.00	485'714.00
1084036	Garage - Chez-le-Bart	100.00	39'900.00	40'000.00
1084037	Sur la Côte (Laga) chalet de week-end	0.00	16'000.00	16'000.00
1084038	Parking -sous les Châtaigner	0.00	46'992.00	46'992.00
<b>Montant total du retraitement</b>			<b>3'533'918.90</b>	

#### Terrains du patrimoine financier et administratif et forêts

La difficulté de la réévaluation des terrains provenait de l'inexistence d'un inventaire de ces biens à jour. La valeur au bilan au 01.01.2018 des terrains ne se réfère ainsi à aucune liste, mais consiste en un « pot commun » des terrains communaux.

Pour les forêts, les services de l'Etat ont été à même de remettre un inventaire détaillé et chiffré ainsi qu'un prix à l'hectare pour les zones agricoles.

Il a été nécessaire de lister l'ensemble des biens appartenant à la commune de La Grande Béroche à partir des données du registre foncier. L'ensemble des biens-fonds a ainsi fait l'objet d'un examen pour savoir s'il s'agissait d'un terrain constructible, d'un terrain du patrimoine administratif ou financier par exemple. Pour ce faire, une grande partie des terrains a été visualisée avec le géoportail du Système d'Information du

Territoire Neuchâtelois (SITN) par le chef du service des finances accompagné du chef du dicastère des bâtiments et terrains.

### Retraitement des terrains selon dispositions LFinEC

situation au 01.01.2018		avant retraitement	après retraitement	Delta
1080	Terrains PF	4'668'153.35	6'578'700	1'910'546.65
1400	Terrains PA non bâtis	774'076.35	0	-774'076.35
Valeur totale des terrains		5'442'229.70	6'578'700	<b>1'136'470.30</b>

Il a notamment été nécessaire d'affecter les typologies ci-dessous à chaque terrain :  
Les hypothèses de travail menant à la réévaluation ont été les suivantes :

- pas de réévaluation des terrains du patrimoine administratif relevant du domaine public (par exemple, les routes et trottoirs) ;
- pas de réévaluation des terrains indissociables des bâtiments (la valorisation du terrain est incluse dans la réévaluation du bâtiment) ;

La valeur des différents terrains correspond aux prix pratiqués lors des dernières transactions, en gardant une approche prudente des prix.

Compte tenu de ces éléments, le montant de la plus-value issue de la réévaluation des terrains du patrimoine financier atteint la somme de Fr. 1'136'470.30.

Le montant de la plus-value issu de la réévaluation des forêts Fr. 4'019'967.40.

### La Grande Béroche (retraitement des forêts)

Commune	FORET Surface [ha]	Valeur selon M. P. Junod ingénieur forestier (canton)	Valeur au Bilan 01.01.2018	Montant retraité
Bevaix	464.02	3'115'095	1'158'000.00	1'957'095.00
Gorgier	258.03	1'143'885	672'164.90	471'720.10
Saint-Aubin-Sauges	154.15	930'295	119'708.55	810'586.45
Fresens	64.11	337'570	140'000.00	197'570.00
Montalchez	96.83	622'995	222'319.15	400'675.85
Vaumarcus	36.90	237'320	55'000.00	182'320.00
<b>La Grande Béroche</b>	<b>1'074.04</b>	<b>6'387'160</b>	<b>2'367'192.60</b>	<b>4'019'967.40</b>

### Actions, parts sociales et participations du patrimoine administratif et financier

Les actions et parts sociales sont évaluées à la valeur boursière.

Les titres qui n'ont pas de cours sont valorisés à la part de la commune aux fonds propres figurant au dernier bilan bouclé de l'entité concernée (article 45 RLFInEC) après distribution des dividendes. Ce dernier cas de figure concerne la majorité de nos participations.

Les participations n'ont toutefois pas fait l'objet d'une réévaluation lorsque les critères suivants sont remplis cumulativement :

1. leur valeur nominale est inférieure ou égale à Fr. 1'000.- ;
2. elles relèvent d'une pratique de politique régionale (soutien à des activités).

Compte tenu de ces éléments, le montant de la plus-value issue de la réévaluation des participations du patrimoine administratif atteint la somme de Fr. 889'667.- et le montant de la plus-value issue de la réévaluation des participations du patrimoine financier Fr. 39'557.-.

## 4. Résultats

---

Le montant de la plus-value issue du retraitement atteint Fr. 33'435'415.65 (bâtiments du patrimoine administratif et forêts) pour le patrimoine administratif et Fr. 4'670'389.20 pour le patrimoine financier (bâtiments et terrains du patrimoine financier).

### **Affectation des bénéfices du retraitement des bâtiments du PA**

L'affectation de la plus-value issue de la réévaluation est prévue par la législation, telle qu'indiqué précédemment. Le retraitement des biens du patrimoine administratif conduisant à une attribution à la réserve de réévaluation et les prélèvements à celle-ci peuvent être présentés comme suit :

- création d'une réserve d'amortissement ; le montant à conserver sur la plus-value générée par la réévaluation des bâtiments du patrimoine administratif permettra de financer pendant 20 ans les amortissements supplémentaires qui sont liés à cette plus-value RLFInEC art. 62 alinéa 3 lettre b), à savoir Fr. 15'119'500.-. Les terrains, participations et forêts du patrimoine administratif ne sont pas concernés.
- constitution d'une réserve prévoyance, à savoir Fr. 831'294.74
- création d'une provision débiteur selon LFinEC ; Fr. 293'200.-
- création d'une provision impôts selon LFinEC ; Fr. 285'074.19
- provision vacances et heures supplémentaires ; Fr. 8'879.44
- provision intérêts courus selon RLFInEC ; Fr. 214'035.-.

### **Affectation des bénéfices du retraitement PF**

Le retraitement des éléments du patrimoine financier en suivant le principe de la « vraie valeur » a été inscrit dans une réserve spécifique figurant dans les fonds propres au passif du bilan.

## 5. Considérations générales sur la réévaluation

---

La réévaluation du bilan est un exercice particulier qui est justifié par le principe de « l'image fidèle ». Il est vrai qu'avec les nombreux amortissements supplémentaires, les bilans des collectivités publiques ont eu la fâcheuse tendance à contenir des réserves latentes importantes. De ce point de vue, la réévaluation est un avantage en termes de transparence et de vision réelle des « richesses » d'une collectivité.

La réévaluation du patrimoine administratif, qui génère la plus grande plus-value, est toutefois à relativiser, puisque les valeurs estimées après réévaluation sont difficilement réalisables et il n'y a, par définition, pas de marché pour ces biens (par exemple pour les collèges). L'application de la loi aboutit à ces principes, mais il faut avoir conscience des limites de l'exercice. Il faut s'imaginer que chaque vente de terrain devra correspondre au moins à la valeur réévaluée. Si celle-ci est trop élevée, le risque est important de devoir enregistrer des pertes dans le compte d'exploitation.

Dès lors, une approche prudente laisse une marge de réévaluation qui peut s'avérer utile en temps voulu. En effet, seule la première réévaluation est faite « au bilan », sans passer par les comptes d'exploitation. Les réévaluations ultérieures feront l'objet d'écritures dans le compte d'exploitation, si la situation du marché le justifie.

Enfin, tous ces montants, importants en regard de notre collectivité, ne doivent pas faire oublier qu'ils ne sont que des bénéfices comptables. A moins de vendre des biens du patrimoine financier, avec les pertes de revenus que cela engendre, les montants des réserves n'amélioreront pas la situation financière de la commune. Ils serviront surtout à augmenter les valeurs au bilan (hausse du patrimoine financier et des autres actifs), et alimenter la réserve de politique conjoncturelle. Cependant, l'utilisation de ces réserves ne permettra pas de diminuer la dette puisque les montants concernés consistent en des écritures comptables sans aucune opération de trésorerie.

## 6. Conclusion

---

En conclusion, il est proposé au Conseil général de prendre connaissance des effets financiers de la réévaluation du bilan avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2018, ainsi que des possibilités d'affectation du bénéfice de retraitement des patrimoines administratif et financier.

Le Conseil communal vous remercie, Madame la présidente, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre acte du présent rapport d'information.

Saint-Aubin-Sauges, le 6 juin 2019

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président.  
François Del Rio

Le chef du dicastère,  
Tom Egger