



Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à l'adoption d'un nouveau règlement concernant la création d'un fonds d'entretien des immeubles du patrimoine financier (PF)

Madame la présidente, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux,
Nous vous soumettons notre rapport relatif à l'adoption d'un nouveau règlement concernant la création d'un fonds d'entretien des immeubles du patrimoine financier (PF).

1. Préambule

Donnant suite à une proposition des communes du groupe de travail MCH2, le Grand Conseil a validé, lors de la dernière révision de la loi sur les finances de l'État et des communes (LFinEC), en date du 29 mars 2022, la constitution d'une réserve d'entretien des immobilisations du patrimoine financier (art. 50d LFinEC).

L'instauration facultative de cette réserve prendra la forme de la constitution d'un fonds dénommé « Entretien du patrimoine financier », décidée par le Conseil général, qui avalisera le règlement du fonds d'entretien du patrimoine financier et dont les modalités sont les suivantes :

a) Attribution au fonds

La première attribution se fera par le transfert intégral et en une seule opération de la réserve de retraitement du patrimoine financier. Le transfert sera une opération de bilan uniquement (de 296 à 291).

La possibilité d'alimenter le fonds par une dotation prélevée sur les loyers des immeubles du patrimoine financier, mais au maximum de 5% sur les loyers perçus.

b) Prélèvement au fonds

Concernant le prélèvement, le groupe MCH2 a retenu la solution suivante.

À la suite de travaux d'entretien importants sur un immeuble, la valeur au bilan de cet immeuble va s'accroître. Si les travaux ne sont pas répercutables ou que partiellement répercutables sur les loyers, cela va signifier une baisse de rendement de l'immeuble par rapport aux loyers perçus et une surévaluation de celui-ci.

La correction de cette surévaluation de l'actif pourra se faire par un prélèvement au fonds. L'écriture s'inscrira dans la fonction « 96300 Biens-fonds du patrimoine financier » avec la correction de valeur de l'actif correspondant dans le groupe 34 et un prélèvement au fonds par un groupe 45.

Un prélèvement est également possible pour les autres biens-fonds et terrains du patrimoine financier, par exemple en cas de dézonage d'un bien-fonds constructible.

2. Situation actuelle

Immobilisation du patrimoine financier

Notre commune possède 20 objets qui figurent au bilan dans la rubrique « 1084 Bâtiments du PF » pour un montant total de CHF 12'264'462.- et se composent comme suit :

| | | |
|----|---------------------------------------|-----------------|
| 5 | restaurants pour un montant de | CHF 2'906'258.- |
| 12 | immeubles locatifs pour un montant de | CHF 8'943'718.- |
| 3 | parkings souterrains et garage pour | CHF 414'216.- |

Au bouclage des comptes 2021, l'ensemble des biens des immobilisations du PF a généré des revenus locatifs pour un montant de CHF 603'513.-, soit un rendement de 4,92%.

Réserves au bilan

Au 31 décembre 2021, notre commune dispose de deux réserves liées à la réévaluation du patrimoine financier qui représentent un montant total de **CHF 9'752'396.20**.

| | |
|---------|---|
| 2960000 | Réserve liée à la réévaluation des immeubles du PF d'un montant de CHF 3'573'475.90 |
| 2960001 | Réserve de retraitement des terrains d'un montant de CHF 6'178'920.30 |

Ces deux réserves ont été constituées lors du retraitement du patrimoine financier qui est intervenu en 2018 ; selon les anciennes dispositions légales de la LFinEC, elles pouvaient notamment servir à compenser d'éventuelles réévaluations négatives du patrimoine financier.

Il convient ici de noter que notre Commune devra procéder à une nouvelle réévaluation de notre patrimoine financier durant l'exercice 2023. En effet, la loi nous impose de réévaluer les immobilisations du PF au minimum tous les cinq ans.

État du parc immobilier

Le parc immobilier du patrimoine financier est géré par le Service des bâtiments concernant tous les gros travaux et une partie de l'entretien. La gérance immobilière Merse Immo s'occupe de la gestion financière de la grande majorité des bâtiments.

L'ensemble des bâtiments ci-dessous est suivi par ce Service avec, notamment au niveau des restaurants, des exigences de la part du SCAV qui demande des travaux afin de s'adapter aux normes qui évoluent. Ci-dessous, vous trouverez les bâtiments du PF avec pour chacun d'entre eux les travaux à envisager et donc les potentielles utilisations du fonds nouvellement créé :

| | |
|---|---|
| La Trinquette | pose de panneaux photovoltaïques (PV) |
| Auberge du Plan-Jacot | changement de la chaudière (mazout → plaquettes) |
| La Capsule | pose de PV – réfection de l'intérieur du restaurant (cuisine, salle et locaux annexes) |
| Ruelle 3 | isolation périphérique – changement de la chaudière |
| Clos Muguet 2 | isolation périphérique – changement de la chaudière – changement des fenêtres – réfection des appartements si départ des locataires |
| Centre médical Bevaix Béroche (CMBB) | pose de lanterneaux type velux (permis de construire déjà obtenu) |
| Port 22 | réfection du toit – pose de PV |
| Poste 2 | réfection du toit – pose de PV |
| Neuchâtel 42 | réfection des canalisations (colonne de chute) – des salles de bain et cuisines – réfection du toit – isolation périphérique – pose de PV |

| | |
|-------------------|---|
| Débarcadère 19 | réfection du toit – pose de PV – isolation périphérique – changement des fenêtres – réfection des appartements si départ des locataires |
| Clos du Château 9 | changement de la chaudière – réfection du toit – pose de PV – isolation périphérique – réfection des appartements si départ des locataires. |

Pour l'année 2023 (**bâtiments en bordeaux ci-dessus**), le budget prévoit des travaux conséquents, à hauteur de CHF 850'000.- sur le bâtiment Neuchâtel 42, par exemple. Le but avec ce montant est de n'intervenir qu'une fois sur ce bâtiment. Il s'agit d'une priorité dans la mesure où les colonnes de chute (raccordement aux eaux usées) sont en fin de vie et risquent de casser prochainement avec tous les désagréments envisageables (odeurs) pour les locataires ; avec, donc, des travaux à entreprendre en urgence.

L'autre priorité pour 2023 est le changement de chaudière pour le Plan-Jacot et la mise en place de fenêtres de toit sur le bâtiment du CMBB.

3. Proposition de mise en œuvre

Comme vous l'aurez constaté à la lecture de l'inventaire ci-dessus, les bâtiments du patrimoine financier communaux nécessitent toute une série de travaux conséquents dont une grande partie des coûts ne sera pas répercutable sur les loyers et qui viendrait de facto augmenter les charges de fonctionnement.

Le Conseil communal est convaincu que la création de ce nouveau fonds nous permettra, d'une part, de rénover durablement notre patrimoine financier et, d'autre part, de pouvoir à moyen terme augmenter sa valeur de rendement.

Le montant de la réserve de CHF 9,75 millions représente le 79,5% de la valeur totale de notre patrimoine financier au 31 décembre 2021, qui se monte à CHF 12,25 millions, et nous permet d'envisager les prochaines années en toute sérénité.

Au vu de ce qui précède, le Conseil communal ne juge pas opportun de prévoir une alimentation du nouveau fonds par la dotation d'un pourcentage des loyers perçus tant et aussi longtemps que nous disposons d'une réserve conséquente.

C'est pour cette raison que nous vous proposons de ne prévoir l'alimentation par la dotation sur les loyers perçus au taux maximum de 5% qu'à partir du moment où le montant du fonds sera descendu en dessous du seuil de CHF 1 million.

4. Conclusion

Le Conseil communal vous recommande donc d'accepter la création de ce nouveau fonds, ainsi que d'instaurer la possibilité d'alimenter ce dernier à partir du moment où nous descendons en-dessous du seuil de CHF 1 million.

Les modifications proposées, qui ont pour objectif d'utiliser judicieusement ce nouveau fonds, nous permettront d'optimiser la gestion de notre patrimoine financier et de réduire les charges de fonctionnement du chapitre biens-fonds du patrimoine financier sur plusieurs exercices.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez au présent rapport, nous vous prions d'agréer, Madame la présidente, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, nos chaleureuses salutations.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
Le président, Le chef du dicastère,
Maxime Rognon Tom Egger

La Grande Béroche, le 23 novembre 2022



Commune de La Grande Béroche

Règlement concernant la création d'un fonds d'entretien des immeubles du patrimoine financier (PF) (du 12 décembre 2022)

Le Conseil général de la commune de La Grande Béroche,

vu la loi sur les communes (LCo), du 21 décembre 1964 ;

vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991 ;

vu le règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT),
du 16 octobre 1996 ;

vu la loi sur les finances de l'État et des communes (LFinEC), du 24 juin 2014 ;

vu le règlement sur les finances, du 14 septembre 2020 ;

vu le rapport du Conseil communal, du 23 novembre 2022 ;

arrête :

Art. 1^{er} : **Création d'un fonds d'entretien**

¹Le Conseil communal peut constituer un fonds pour l'entretien des bâtiments du patrimoine financier.

²Ce fonds permet la compensation des moins-values des biens inscrits au patrimoine financier de la commune.

³Le fonds est enregistré comptablement dans les « Fonds enregistrés comme capitaux propres » sous le numéro « **2910963 Fonds d'entretien du patrimoine financier (PF)** » et remplace les deux comptes suivants :

2960000 Réserve liée à la réévaluation des immeubles du PF d'un montant de
CHF 3'573'475.90

2960001 Réserve de retraitement des terrains d'un montant de
CHF 6'178'920.30.

figurant dans la rubrique « 2960 Réserve liée à la réévaluation du patrimoine financier ».

Art. 2 : **Attributions au fonds**

¹Le fonds est alimenté en une seule opération par un transfert complet de la réserve de retraitement du patrimoine financier (2960) au travers du bilan sans passer dans le compte de résultats.

²Dès le moment où la dotation du fonds descend en-dessous du seuil de CHF 1 million, ce dernier est alimenté par un pourcentage de 5% prélevé sur les loyers perçus des bâtiments locatifs. D'autres types d'attributions ne sont pas possibles.

³L'attribution de la part des loyers au fonds s'effectuera dans le compte de résultats par un compte 35110 sous le chapitre « 96300 Biens-fonds du patrimoine financier ».

Art. 3 : **Prélèvements au fonds**

¹Le prélèvement intervient suite à des travaux non répercutables ou partiellement répercutables sur les loyers, ce qui signifie une baisse de rendement de l'immeuble et donc la correction de la valeur de l'actif par le biais du fonds.

²La correction de valeur au bilan est imputée en charge sous le compte 34414 et le prélèvement au fonds s'effectuera dans le compte de résultats par un compte 45110 sous le chapitre « Biens-fonds du patrimoine financier ».

³Le prélèvement au fonds est possible uniquement pour les biens-fonds du patrimoine financier en cas de réduction de valeur.

Art. 4 : Le Conseil communal est compétent pour effectuer les prélèvements au fonds dans les limites définies à l'art. 3.

Art. 5 : **Entrée en vigueur**

¹Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2023.

²Le Conseil communal est chargé de son exécution, à l'échéance du délai référendaire et de sa sanction par le Conseil d'État.

La Grande Béroche, le 12 décembre 2022

AU NOM DU CONSEIL GÉNÉRAL

La présidente,
Aïcha Hessler-Wyser

Le secrétaire,
Jean Fehlbaum