

Rapport d'information du Conseil communal au Conseil général relatif à la réévaluation des patrimoines administratif et financier

Monsieur le Président,
Madame, Monsieur,

Préambule et généralités

Le présent rapport d'information a pour objectif de vous présenter les résultats de la réévaluation comptable des biens communaux.

Cette adaptation prend effet au 1^{er} janvier 2017. La réévaluation d'actifs, ou de passifs, revient à augmenter ou diminuer leur valeur comptable au bilan pour les mettre à leur valeur réelle, ce qui a pour corollaire de modifier les fonds propres du bilan.

Bien qu'il existe des méthodes d'évaluation, la valeur réelle des actifs, qui devrait correspondre à son prix sur le marché, est souvent impossible à déterminer de manière totalement exacte car elle n'est véritablement connue qu'au moment de la réalisation, par exemple lors de la vente d'un immeuble. Ceci est d'autant plus évident pour le patrimoine administratif (PA), lequel n'a absolument aucune référence de prix de marché en tant que tel.

Le retraitement du patrimoine lors du passage au «Modèle Comptable Harmonisé 2 (MCH2)» a pour but de rendre la situation financière des collectivités plus transparente, en montrant une image «fidèle» de la valeur de leur patrimoine (actifs), mais aussi de leurs dettes (passifs).

Base légale

L'article 78, alinéa 1 de la loi sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEC), du 24 juin 2014, prévoit que le retraitement ait lieu au plus tard avec état au 1^{er} janvier 2017. Les dernières directives du Service des communes mentionnent que le retraitement doit s'effectuer au plus tard durant l'année 2017.

Selon l'article 78, alinéa 2 LFinEC, les bénéfices de retraitement sont portés à des réserves au passif du bilan, qui peuvent notamment servir à compenser d'éventuelles réévaluations ultérieures des postes du patrimoine financier (PF), des charges d'amortissement plus élevées découlant des réévaluations, et à alimenter une réserve de politique conjoncturelle.

Les méthodes d'évaluation des biens sont fixées également dans le RLFinEC et sont :

Bâtiments du PA : à défaut d'autre méthode plus précise, les bâtiments sont réévalués selon la valeur ECAP multipliée par un coefficient de 0,7. Cette méthode fait référence à l'art. 46 RLFinEC.

Forêts : celles-ci sont estimées et comptabilisées à la valeur vénale moyenne déterminée périodiquement par le Département du développement territorial et de l'environnement (DDTE).

Terrains du PA : les terrains non agricoles sont évalués au prix d'acquisition (art. 45 et 46 RLFinEC).

Créances et titres de participation au capital d'entreprises ou de sociétés (PA) : celles-ci sont réévaluées et ajustées en cas de modification de leur valeur (art. 45, alinéa 8 RLFinEC).

Bâtiments du PF : la méthode retenue est celle de la valeur de rendement. La méthode consiste à calculer la valeur vénale par la capitalisation des loyers bruts en prenant en compte une espérance de rendement adaptée au risque (art. 45, alinéa 4a RLFinEC). Pour certains bâtiments, une expertise de professionnels a été demandée.

Actions et parts sociales, ainsi que les autres placements financiers à long terme : ceux-ci sont évalués au bilan selon les principes suivants (art. 45, alinéa 3 RLFinEC) :

1. valeur boursière ou estimations établies par les banques
2. valeur des fonds propres figurant au dernier bilan bouclé de l'entité concernée pour les participations à des entreprises non cotées en bourse.

Résultat de la réévaluation

Bâtiments du PA

Tableau 1 : Résultat de la réévaluation des bâtiments du PA :

Bâtiment	Bilan au 31.12.2016*	Provision de réévaluation	Valeur ECAP à 70 %
Administration communale	301'206	710'052	1'011'257
Ancien collège	496'357	1'222'780	1'719'137
Nouveau collège	110'197	2'056'782	2'166'980
Jardilllets 18	2'287'048	-21'448	2'265'601
BSP	654'264	1'714'967	2'369'231
Centre sportif	3'181'536	2'092'298	5'273'833
STPA	130'602	2'108'610	2'239'212
Total général	7'161'210	9'884'041	17'045'251

*La valeur au bilan tient compte des investissements prévus en 2017 au Centre sportif pour un montant de CHF 138'000.-.

Le résultat engendre une provision de réévaluation des bâtiments du PA de CHF 9'884'041.-. Les bâtiments ayant une valeur ECAP inférieure à CHF 100'000.- ne font pas l'objet d'une réévaluation. Ils ne figurent nulle part au bilan et n'ont aucune valeur marchande. Néanmoins, pour une question d'historique et de transparence, en voici la liste :

- | | |
|---|--------------|
| 1. Dépôt, Route de Champréveyres | CHF 72'232.- |
| 2. Maison d'éclaireurs (stand de tir), Chemin des Carrières | CHF 61'913.- |
| 3. Prise Gaudet (cabane forestière), | CHF 67'073.- |

Forêts (PA)

La valeur initiale au 31 décembre.2016 au bilan était de CHF 29'000.-. La valeur vénale estimée par l'ingénieur forestier de l'arrondissement de Neuchâtel est de CHF 0.10 par m2. La surface forestière propriété de la Commune d'Hauterive totalise 92.64 ha.

La nouvelle valeur comptable est de CHF 92'640 et donc la provision de réévaluation se monte à CHF 63'640.-.

Terrains (PA)

Fin décembre 2016, la valeur au bilan de tous nos terrains était de CHF 530'432.-. Comme il s'agit de valeurs d'acquisition historiques, en accord avec l'organe de contrôle qui a supervisé ce dossier, la valeur reste la même au 1^{er} janvier 2017. Il n'y a donc pas de réévaluation.

Créances et titres de participations aux entreprises (PA)

Le retraitement des créances et titres de participations a engendré une plus-value de CHF 995'219.-.

Tableau 2 : résultat de la réévaluation des créances et titres de participations

Titres	Nombre	Valeur au 31.12.2016	Provision de réévaluation	Valeur au 01.01.2017
Théâtre du Passage SA	150	1	211'481	211'482
Patinoires du Littoral SA	160	1	170'549	170'550
Vadec SA	1'441	1	434'835	434'836
TransN SA	9'921'078	1	176'488	176'489
Société LNM SA	5'200	1	1'866	1'867
Sté coop. Neuchâtel Interface	5	1	0	1
Total général		6	995'219	995'225

Bâtiments du PF

Le retraitement des éléments du patrimoine financier, afin d'évaluer celui-ci selon le principe de la «vraie valeur», a généré une plus-value nette de CHF 680'195.-.

Quelques remarques préliminaires au sujet des bâtiments communaux faisant partie du patrimoine financier :

1. Le bâtiment des Arcades a été évalué avec un taux de rendement de 7 %.
2. La valeur du bâtiment du Silex a été estimée à CHF1'350'000.- (état actuel du bâtiment) et correspond à un taux de rendement capitalisé de 7%. Le terrain n'est pas propriété de la Commune.
3. Les bâtiments de Château 12 et Brel 8-10 sont actuellement en vente. Il est retenu pour la réévaluation les montants des évaluations des experts, soit CHF 2'170'000.-.
4. Le bâtiment du port (BAP) a été évalué selon le principe de la capitalisation des locations brutes en tenant compte des surfaces utilisées pour nos propres besoins.
5. Le Pavillon des Jardillets a été évalué au prix de vente (immeuble cédé le 1^{er} juillet 2017).

Tableau 3 : Résultat de la réévaluation des bâtiments du PF

Bâtiment	Valeur au bilan au 31.12.2016*	Provision de réévaluation	Nouvelle valeur
Maison des Arcades	761'613	-240'041	521'572
Le Silex	1'601'949	-251'949	1'350'000
Château 12 – Brel 8-10	1'360'784	809'216	2'170'000
BAP	900'605	-267'272	633'333
Pavillon des Jardillets	0	630'241	630'241
Total général	4'624'951	680'195	5'305'145

*La valeur au bilan tient compte des investissements prévus en 2017 au BAP pour un montant de CHF 40'000.-.

Terrains (PF)

Un terrain fait partie du PF, à savoir celui que la Commune a souhaité conserver à Château 12. La surface représente 1'540 m² de vignes, mais **en zone constructible**. L'estimation de ce terrain est basée sur des valeurs d'experts et le prix au m² se situe à CHF 720.75. Une nouvelle rubrique au bilan au 1^{er} janvier 2017 est ouverte pour un total de CHF 1'110'000.-.

Actions et parts sociales (PF)

La réévaluation des actions et parts sociales du PF a engendré une plus-value de CHF 260'352.-.

Tableau 4 : Résultat de la réévaluation des actions et parts sociales

Titres	Nombre	Valeur au 31.12.2016	Provision de réévaluation	Valeur au 01.01.2017
Groupe E SA	1'300	52'780	254'528	307'308
Viteos SA	5	0	5'824	5'824
Caveau des vins E2L	30	1	0	1
Fondation secteur bois	1	1	0	1
FC Hauterive	1	1	0	1
Total général		52'783	260'352	313'135

Synthèse de la réévaluation du patrimoine administratif et financier

La réévaluation des patrimoines administratif (PA) et financier (PF) aboutit à une plus value totale de CHF 12'993'447.-, présentée dans le tableau ci-dessous :

Nature	Bilan 31.12.2016	Investissements 2017	Plus-value	Bilan au 01.01.2017
Bâtiments PA	7'023'209	138'000	9'884'041	17'045'250
Bâtiments PF	4'584'951	40'000	680'195	5'305'146
Participations PA	6		995'219	995'225
Participations PF	52'783		260'352	313'135
Terrains PA	530'432		0	530'432
Terrains PF	0		1'110'000	1'110'000
Forêts PA	29'000		63'640	92'640
TOTAL PA	7'582'647	138'000	10'942'900	18'663'547
TOTAL PF	4'637'734	40'000	2'050'547	6'728'281
TOTAL	12'220'381	178'000	12'993'447	25'391'828

Affectation du bénéfice du retraitement (PA)

Le retraitement des biens du patrimoine administratif conduisant à une plus-value de CHF 10'942'900.- peut être attribué comme suit :

Bénéfice de retraitement	CHF 10'942'900
./. Attribution à provision pour pertes s/débiteurs impôts	- CHF 145'900
./. Attribution à la réserve d'amortissement du PA	- CHF 4'942'020
Solde attribué à la réserve de politique conjoncturelle	- CHF 5'854'980

Provision pour pertes s/débiteurs impôts

Cette provision est constituée sur la base d'une moyenne calculée sur trois ans.

Réserve d'amortissement du patrimoine administratif

Selon les modalités du RLFInEC, il est obligatoire de conserver une réserve correspondant à 20 ans d'amortissements supplémentaires engendrés par la réévaluation. Au terme de ce délai, le patrimoine peut être réévalué afin de reconstituer la réserve.

La réévaluation des bâtiments du PA de CHF 9'884'041.-, multipliée par le taux moyen d'amortissement linéaire des bâtiments de 2.5%, engendre une augmentation des amortissements annuels de CHF 247'101.-.

Sur une durée de 20 ans, il est donc nécessaire de constituer une réserve totale de CHF 4'942'020.- au 1^{er} janvier 2017, dans laquelle les amortissements supplémentaires seront prélevés annuellement afin de neutraliser l'effet sur le compte de résultat.

Réserve de politique conjoncturelle

Le solde du retraitement du PA, après les deux attributions précitées, soit CHF 5'854'980.-, peut être attribué à la réserve de politique conjoncturelle. Selon l'article 50, alinéa 4 LFinEC, la réserve peut être utilisée en cas de mauvaise conjoncture.

Affectation du bénéfice du retraitement (PF)

Le retraitement des éléments du patrimoine financier, afin d'évaluer celui-ci selon le principe de la «vraie valeur», a généré une plus-value nette de CHF 2'050'547.-.

Le 50 % sera vraisemblablement affecté à une provision pour fluctuation de valeur et le solde sera attribué à une réserve liée à la réévaluation du patrimoine financier.

Validation par l'organe de contrôle

Conformément aux dispositions légales en la matière, toute réévaluation comptable d'un poste du bilan est soumise à un contrôle spécifique de l'organe de contrôle de la Commune.

La société mandatée à ce titre a donc procédé à un examen de la méthodologie et de son application. La société fiduciaire reconnaît la légalité et la pertinence de la démarche entreprise par la Commune en matière de réévaluation. Son rapport vous est remis en annexe.

Conclusion

Le Conseil communal est parfaitement conscient que l'application de ces aspects normatifs permet une amélioration de la transparence des valeurs en possession de la collectivité, mais n'engendre aucune liquidité. Cet exercice permet la création de diverses réserves qui pourront être utiles au moment opportun.

Nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération le présent rapport et vous remercions, Monsieur le Président, Madame, Monsieur, pour votre attention.

Hauterive, le 20 novembre 2017

Le Conseil communal

Annexe : rapport de l'organe de contrôle

Liste des abréviations principales

LFinEC	Loi sur les finances de l'Etat et des communes, du 24 juin 2014
RLFinEC	Règlement général d'exécution de la loi sur les finances de l'Etat et des communes, du 20 août 2014
MCH2	Modèle comptable harmonisé 2
PA	Patrimoine administratif (obligatoire au fonctionnement de la collectivité)
PF	Patrimoine financier (peut être vendu sans perturbation du fonctionnement de la collectivité)