



# **Rapport d'information du Conseil communal au Conseil général concernant la réévaluation du patrimoine financier et du patrimoine administratif**

(Du 20 janvier 2020)

Madame la Présidente,  
Mesdames, Messieurs,

## **1. Introduction**

Avec l'entrée en vigueur de la Loi sur les finances de l'Etat et des communes au 1<sup>er</sup> janvier 2015, nous avons décidé d'établir et de présenter les données des états financiers de notre ville selon les nouvelles normes MCH2 dès le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Le plan comptable MCH2 a déjà été appliqué dès le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Il est prévu dans les dispositions transitoires de la Loi sur les finances de l'Etat et des communes (art. 78 LFinEC, alinéa 3) qu'un rapport d'information portant sur le bilan d'ouverture avec les retraitements effectués soit présenté au législatif.

Ce rapport d'information a non seulement comme objectif de vous présenter les résultats de la réévaluation du patrimoine financier et du patrimoine administratif, mais également de vous indiquer les bases légales de ces réévaluations ainsi que la méthodologie appliquée.

Les réserves de réévaluation seront utilisées à des fins diverses qui sont détaillées en fin de rapport.

Les exigences très strictes de notre organe de contrôle ainsi que l'arrivée tardive de directive clarifiant certains points, émanant du Service des communes nous ont conduit à repousser la présentation de ce rapport d'information.

## **2. Bases légales**

L'article 78, alinéa 1 de la LFinEC, adoptée le 24 juin 2014, prévoyait un délai au 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour retraiter le patrimoine administratif (PA), le patrimoine financier (PF), les provisions et les comptes de régularisation (actifs et passifs transitoires) selon la Loi et les normes comptables MCH2. La modification de la LFinEC du 6 décembre 2016 a repoussé ce délai au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Nous avons profité de cette prolongation de délai pour effectuer quelques corrections et adaptations mineures.

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 PF, des charges d'amortissement plus élevées découlant des réévaluations du PA et à alimenter la réserve de politique conjoncturelle.

Les modalités d'application de la réévaluation ont été précisées par le Conseil d'Etat dans le règlement général d'exécution de la loi sur les finances de l'Etat et des communes (RLFinEC), du 20 août 2014, qui a été modifié sur certains aspects le 29 août 2016 et le 1<sup>er</sup> février 2017. Ces modalités sont précisées dans les articles 45, 46, 61 et 62 du RLFinEC.

Les bénéfices de retraitement du PA et du PF peuvent être utilisés de la manière suivante :

1. Couvrir les engagements nets figurant au bilan en raison du passage aux normes MCH2 (provision pour heures supplémentaires, vacances non prises, engagements envers prévoyance.ne, etc...)
2. Absorber tout ou partie des montants d'amortissements excédentaires générés par la réévaluation du PA, calculés sur 20 ans au minimum ;
3. Résorber le découvert éventuel, à raison de 50% au minimum du solde positif restant ;
4. Attribuer l'éventuel solde résiduel après exécution des opérations décrites aux points 1 à 3 ci-dessus à la réserve conjoncturelle.

## **Patrimoine administratif**

Le PA est constitué de l'ensemble des biens immobiliers et mobiliers dont la Ville se sert pour exécuter les tâches dévolues au service public. 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 PA sont inaliénables et n'ont qu'une valeur d'usage. Les immeubles du PA peuvent être réévalués après une période minimale de 20 ans.

Les autres catégories d'actifs du patrimoine administratif ont été évalués durant l'exercice 2017 et 2018 selon les dispositions de l'article 62 RLFInEC.

**Art. 62<sup>13</sup>** 1Les biens immobiliers, créances et titres de participation au capital d'entreprises ou de sociétés du patrimoine administratif font l'objet d'un retraitement lors du passage aux normes du MCH2, conformément à l'article 46 du présent règlement. Les autres éléments du patrimoine administratif doivent faire l'objet d'un retraitement si cela est nécessaire au respect du principe de l'image fidèle défini à l'article 51 LFinEC.

Les participations du PA sont évaluées selon les mêmes règles que les placements financiers.

## **Patrimoine financier**

Tout bien immobilier ou mobilier n'entrant pas dans la définition du patrimoine administratif appartient au patrimoine financier (article 5 LFinEC).

Les liquidités, les placements, les créances, les comptes de régularisation et les dettes sont valorisés à la valeur nominale.

Les stocks sont portés en compte pour leur prix d'acquisition en tenant compte de leur obsolescence ou de leur vétusté. 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 Ville aux fonds propres figurant au dernier bilan bouclé de l'entité concernée.

Les immeubles du patrimoine financier sont évalués selon la méthode de la valeur de rendement (article 45 RLFInEC) qui consiste à capitaliser les revenus locatifs annuels sur la base d'un taux de capitalisation prenant en compte l'état du bâtiment. Cette méthode est présentée au chapitre suivant.

Les terrains sont valorisés en fonction des zones dans lesquelles ils se situent et sont évalués conformément à l'arrêté du Conseil communal y relatif du 14 décembre 2016. Les droits de superficie ont été évalués sur la base d'une rente théorique de 3% appliquée à la valeur du terrain et capitalisés à 4%, 5% ou 6% selon le zonage des terrains.

Les placements financiers sont évalués systématiquement chaque année et les autres immobilisations du PF au minimum tous les cinq ans.

### **3. Méthodologie**

Les actifs immobilisés de notre commune sont répertoriés dans le module de gestion des immobilisations d'Abacus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. La liste ECAP de nos bâtiments et les listes des biens immobiliers des Service des Bâtiments, des Domaines, des Infrastructures et des Sports ont permis de compléter l'inventaire des immeubles. Les WC, édicules, fontaines et monuments, places de jeux et autres abris publics n'ont pas été réévalués.

Les immeubles ont, dans un premier temps, été reclassés en application de l'article 5 LFinEC (distinction entre patrimoine financier et administratif).

Les immeubles du patrimoine administratif ont été réévalués conformément à l'article 46 alinéa 6 RLFinEC, soit à la valeur d'assurance incendie multipliée par un coefficient de 0,7. A noter que cette valeur a été pondérée dans certains cas pour tenir compte du mauvais état de certains immeubles ou que la valeur au bilan a été maintenue dans les cas où des travaux récents et importants venaient d'être réalisés (exemple : le collège du Crêt du Chêne).

Un taux de capitalisation de base de 4% a été retenu pour tous les immeubles du patrimoine financier afin d'aboutir à une valeur qui s'inscrira mieux dans le long terme. Sur cette base, le service des bâtiments a établi une fiche d'évaluation précisant notamment l'état locatif et le taux de capitalisation ajusté à chaque immeuble en tenant compte des frais d'exploitation, d'entretien courant, de gros entretien et de risques spécifiques. Ces données ont permis de déterminer la valeur de rendement des immeubles.

Les autres éléments des patrimoines financier et administratif ont été évalués conformément aux dispositions des articles 45 et 46 RLFinEC.

## 4. Résultats

Ce sont plus de 1'300 écritures (reclassement, correction d'amortissement et réévaluation) qui ont été comptabilisées dans le cadre de la réévaluation effectuée en 2016, 2017 et 2018.

Les réévaluations effectuées en 2018 ont affecté directement le compte de résultats (capital plantes, routes, autres équipements et actions).

### Patrimoine administratif

La réévaluation des actifs du patrimoine administratif a généré une plus-value de plus de 216 millions de francs.

<b>Bâtiments</b>	<b>Plus-value</b>
Ecoles	72'089'671
Divers immeubles	133'121'209
<b>Total</b>	<b>205'210'880</b>

<b>Terrains</b>	<b>Plus-value</b>
Capital plantes	281'585
Vignes	-326'505
Forêts	4'084'989
<b>Total</b>	<b>4'040'068</b>

<b>Divers</b>	<b>Plus-value</b>
Routes	1'470'791
<b>Total</b>	<b>1'470'791</b>

<b>Divers</b>	<b>Moins-value</b>
Autres équipements	-1'382'753
<b>Total</b>	<b>-1'382'753</b>

<b>Collections des Musées</b>	<b>Moins-value</b>
Collections	-1'878'610
<b>Total</b>	<b>-1'878'610</b>

<b>Participations</b>	<b>Plus-value</b>
Actions	9'040'858
<b>Total</b>	<b>9'040'858</b>
<b>Total général</b>	<b>216'501'235</b>

Les amortissements supplémentaires engendrés par cette hausse de valeur représentent plus de 5 millions de francs par année. Ces amortissements, qui amélioreront d'autant l'autofinancement, seront neutralisés dans le compte de résultats pendant 20 ans par un prélèvement à la réserve constituée conformément à la LFinEC et qui se monte à 106 millions de francs.

### **Patrimoine financier**

La réévaluation des actifs du patrimoine financier a généré une plus-value de plus de 122 millions de francs.

<b>Bâtiments</b>	<b>Plus-value</b>
Historique	6'513'244
Locatif	4'172'863
Mixte	272'863
<b>Total</b>	<b>10'958'970</b>

<b>Terrains</b>	<b>Plus-value</b>
Terrain	72'948'449
DDP	31'845'842
<b>Total</b>	<b>104'794'291</b>

<b>Placements</b>	<b>Plus-value</b>
Entreprises	6'718'645
<b>Total</b>	<b>6'718'645</b>
<b>Total général</b>	<b>122'471'905</b>

Celle-ci provient principalement de la réévaluation des terrains dont la valeur est désormais basée sur les prix au mètre carré du marché immobilier estimés par les collectivités et tenant compte des zones dans lesquelles se trouvent les objets (article 45, al. 5 du RLFInEC et arrêté du Conseil communal du 14 décembre 2016).

## **5. Utilisation des réserves de retraitement**

Les réserves de retraitement sont les réserves liées à la réévaluation du patrimoine administratif et du patrimoine financier alimentée en 2016 et 2017. Elles se sont élevées à plus de 331,4 millions de francs.

## **Réserve de réévaluation du patrimoine administratif**

Cette réserve a été utilisée en 2017 pour :

- augmenter de 2,5 millions de francs la provision du personnel pour heures supplémentaires et vacances non-prises,
- créer une provision de 85,7 millions de francs correspondant au passage du degré de couverture actuel à celui de 80% et aux mesures d'accompagnement lors du passage à la primauté de cotisation, déduction faite de la provision déjà existante de 3,1 millions de francs,
- créer la réserve de 106 millions de francs permettant de compenser les amortissements supplémentaires pendant 20 ans.

Le solde de la réserve de réévaluation du patrimoine administratif au 31 décembre 2018 se monte à 14,8 millions de francs.

## **Réserve de réévaluation du patrimoine financier**

Cette réserve a été utilisée pour augmenter la réserve de politique conjoncturelle de 80 millions de francs.

Le solde de la réserve de réévaluation du patrimoine financier au 31 décembre 2018 se monte à 42,4 millions de francs.

## **6. Consultation**

La liste des immeubles a été présentée et passée en revue par la Commission financière et la Commission de politique immobilière et du logement.

## **7. Conclusion**

Ces réévaluations, qui découlent de l'application du principe de la « vraie valeur », n'engendrent évidemment aucune liquidité mais donnent une vision plus réaliste du bilan de la Ville, notamment de ses actifs.

Les réserves engendrées par ces réévaluations ont permis de compléter et de créer des provisions, de créer une réserve pour compenser les charges d'amortissement supplémentaires et d'alimenter la réserve de politique conjoncturelle. Rappelons que les prélèvements à cette réserve sont limités par les critères mentionnés aux articles 50 LFinEC et 40 RLFInEC.

Le sort des réserves de réévaluations et de la réserve conjoncturelle doit encore être précisé par le législateur cantonal par une modification de la LFinEC et/ou du RLFInEC, c'est la raison pour laquelle elles sont toujours ouvertes au bilan.

Les travaux de réévaluation ont été effectués conformément à la LFinEC et au MCH2. C'est dans cet esprit que nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de prendre acte du présent rapport d'information.

Neuchâtel, le 20 janvier 2020.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président ,

Le chancelier,

Thomas Facchinetti

Rémy Voirol