



Commune de Val-de-Ruz

Conseil communal

RÉÉVALUATION DU PATRIMOINE ADMINISTRATIF

Rapport d'information au Conseil général

Version : 1.0 – TH 278723

Date : 16.11.2016

Révisions

Date	Version	Description	Auteur(s)
14.10.2016	0.1	Création du document	YBU
17- 19.10.2016	0.2	Modifications du document	YBU / CCU
26.10.2016	0.3	Validation d'une note explicative au CC	CC
07- 10.11.2016	0.4	Modifications et complément après révision	YBU / CCU
16.11.2016	1.0	Adoption du document	CC

Liste des abréviations principales

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

Table des matières

1.	Résumé	4
2.	Généralités	4
3.	Bases légales	5
4.	Résultats de la réévaluation.....	6
4.1.	Méthodologie	6
4.2.	Résultats	8
5.	Affectation du bénéfice du retraitement et conséquences	9
5.1.	Attribution à une provision de « prévoyance.ne »	9
5.2.	Réserve d'amortissement du patrimoine administratif (PA)	10
5.3.	Réserve de politique conjoncturelle	11
6.	Validation par l'organe de révision	11
7.	Conclusion.....	11
8.	Annexe	12

Liste des figures

Figure 1 :	Schéma explicatif du risque de surévaluation.....	7
------------	---	---

Liste des tableaux

Tableau 1 :	Résultat de la réévaluation des bâtiments du patrimoine administratif	8
Tableau 2 :	Résultat de la réévaluation des forêts.....	8

Madame la présidente,

Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux,

1. Résumé

Le présent rapport d'information a pour objectif de vous présenter les enjeux et résultats de la réévaluation comptable des biens immobiliers du patrimoine administratif (PA), ainsi que des forêts. Cette adaptation comptable prend effet au 1^{er} janvier 2017.

La nouvelle valorisation du patrimoine financier (PF) vous sera présentée dans un rapport d'information spécifique dans le courant du premier semestre 2017, avec une date valeur au 1^{er} janvier 2017. La simultanéité n'est pas possible en raison de la technicité de la méthodologie pour le PF qui nécessite une démarche administrative beaucoup plus importante. En effet, chaque bâtiment fait l'objet d'une analyse précise et la valorisation se fera par une méthodologie « dicounted cash flow », soit une analyse des flux de liquidités futurs (encaissements et décaissements). Il est important de préciser que l'issue de ce retraitement comptable sera manifestement positive ; il ne sera donc pas une charge, mais bel et bien une amélioration de la fortune de la Commune.

Ce rapport d'information, au sujet du PA, a semblé nécessaire et important au Conseil communal en raison de son lien connexe avec le projet de budget 2017. En effet, celui-ci démontre un déficit important qu'il est nécessaire de couvrir avec la réserve conjoncturelle que nous vous proposons justement de créer au travers de ce rapport. Nous estimons donc que sa prise en compte est le préalable obligatoire au traitement du point de l'ordre du jour relatif au budget 2017. Par ailleurs, dans le dossier global des réévaluations, aucune autre démarche significative n'est prévue à ce jour en la matière, la Commune n'étant pas propriétaire d'œuvres d'art particulières ou d'autres objets « de valeur ».

2. Généralités

Une réévaluation d'actifs, ou de passifs, revient à augmenter ou diminuer leur valeur comptable au bilan pour les remettre à leur valeur réelle, ce qui a pour corollaire de modifier les fonds propres du bilan. La différence entre l'ancienne valeur et la nouvelle au bilan est appelée « réserve latente », dans le sens où elle était invisible à la lecture des comptes publiés de l'entité concernée.

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 sa réalisation, par exemple lors de la vente d'un immeuble. Ceci est d'autant plus évident que nous parlons ici du PA, lequel n'a absolument aucune référence de prix de marché en tant que tel.

Dans l'économie privée, la dissolution des réserves latentes par l'augmentation de la valeur des actifs a très souvent pour objectif d'assainir une situation financière difficile d'une entreprise, afin qu'elle reconstitue ses fonds propres réels. Le retraitement du patrimoine lors du passage au Modèle

comptable harmonisé 2 (MCH2) a lui 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).

3. Bases légales

Avec un délai au 1^{er} janvier 2017, 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 PF, le PA, les provisions et les comptes de régularisations (actifs et passifs transitoires) soient retraités conformément à ladite loi et aux normes comptables MCH2. Selon la volonté du Conseil d'Etat, le délai au 1^{er} janvier 2017 devrait être repoussé au 1^{er} janvier 2018, après validation par le Grand Conseil lors de sa session de décembre 2016.

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, et à alimenter une 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 en août dernier. Nous les abordons ci-après. Concernant les bénéfices de retraitement du PA, le RLFinEC prévoit l'ordre d'utilisation suivant :

1. couvrir les engagements nets figurant au bilan en raison du passage aux normes MCH2 (provision pour heures supplémentaires, 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 une réserve de politique conjoncturelle.

Les méthodes d'évaluation des biens du PA concerné dans ce rapport sont fixées également dans le RLFinEC. Elles sont :

- **pour les bâtiments du PA** : à défaut d'autres méthodes plus précises permettant de déterminer la valeur réelle d'un immeuble, la valeur d'assurance incendie (ECAP) multipliée par un coefficient de 0.70 est appliquée. L'application du coefficient de 0.70 n'est plus obligatoire à la suite de la modification du RLFinEC d'août 2016. Cela permet d'atténuer certains effets « pervers » de la méthode, par exemple une réévaluation de biens fortement dégradés à 70% de la valeur ECAP, qui reste une valeur de construction à neuf (voir exemple sous point 4.1) ;
- **pour les 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). Selon les contacts avec l'ingénieure forestière d'arrondissement du Val-de-Ruz, un montant de CHF 0.57/m² a été retenu, qui correspond à l'intérêt annuel produit par le capital-forêt-neuchâteloise.

Finalement, l'article 46, alinéa 2 RFLinEC prévoit que les biens du PA, une fois leur valeur retraitée lors du passage au MCH2, ne peuvent faire l'objet d'une réévaluation qu'après une durée minimale de 20 ans, soit pour nous au plus tôt en 2037. Ce délai correspond à la réserve d'amortissements excédentaires qui doit être conservée au bilan afin de couvrir l'augmentation d'amortissements durant cette même période (l'ensemble des frais de la réévaluation est soumis à un amortissement de 2,5%).

4. Résultats de la réévaluation

4.1. Méthodologie

Les valeurs comptables des actifs « immobilisés » de notre Commune sont répertoriées de manière détaillée dans la comptabilité des immobilisations, actuellement sous Excel. L'exploitation d'un module spécifique de notre logiciel de gestion communale Abacus sera mise en fonction dès 2017.

Certains bâtiments, n'ayant par exemple plus fait l'objet d'investissements depuis des décennies, ou ayant été amortis de manière « extraordinaire », n'apparaissaient plus dans cette comptabilité des immobilisations. Ainsi, afin de n'oublier aucun bien, l'inventaire de la comptabilité des immobilisations a été complété au moyen de celui des assurances ECAP de nos bâtiments.

Les bâtiments ayant une valeur ECAP inférieure à CHF 100'000 (ex : abri pour poubelles, abri-bus, etc.) n'ont pas fait l'objet d'une réévaluation. En effet, bien que le travail d'inventaire ait permis de recenser ces biens dans notre comptabilité des immobilisations, l'exercice de réévaluation de ceux-ci semblait disproportionné par rapport au bénéfice à en retirer, et cela sur des objets n'ayant strictement aucun attrait sur une vente éventuelle dans le cas où son usage public ne serait plus démontré. Il s'agissait aussi de rester pragmatique.

Les temples n'ont pas non plus fait l'objet d'une réévaluation. Un bâtiment n'a de valeur que s'il est possible d'en modifier son affectation. En plus d'être en zone d'utilité publique, les temples ont une valeur historique et architecturale de 1^{ère} catégorie et leur enveloppe est protégée. Il est ainsi plus difficile de pouvoir les affecter à un autre usage. Par ailleurs, les Autorités cantonales n'autorisent pas leur vente à ce jour.

En collaboration avec notre intendant-chef des bâtiments, chaque bâtisse à réévaluer a fait l'objet d'un examen rapide de son état général. Le taux de revalorisation, initialement fixé à 70% de la valeur d'assurance incendie, a été réduit en conséquence pour certains bâtiments. En effet, il convient de modérer la réévaluation des biens nécessitant d'importants investissements de remise en état. Dans le cas contraire, comme l'illustre le schéma ci-dessous, une réévaluation à 70% de la valeur ECAP pourrait conduire à une surévaluation au bilan.

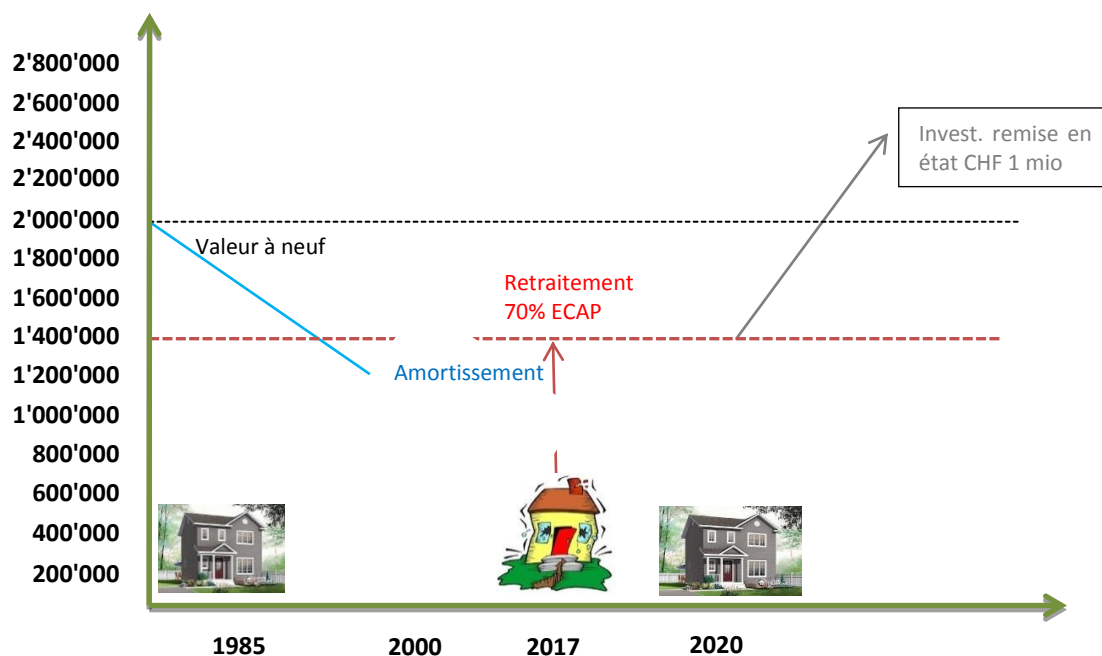
Grâce à cette analyse « du terrain », nous pouvons ainsi garantir que notre patrimoine ne l'est pas et les travaux à futur maintiendront la juste valeur du bien (tant économique que comptable). Par ailleurs, une réserve comptable d'amortissements futurs est constituée, diminuant de fait la valeur nette du bien dans nos comptes. Ainsi, chaque élément du bilan (actif et passif) est déterminé clairement.

Réévaluation du patrimoine administratif

Rapport d'information au Conseil général

Cela a été confirmé par notre organe de révision (voir le chapitre 6).

Figure 1 : Schéma explicatif du risque de surévaluation



Enfin, et pour la sécurité du périmètre des données, un croisement de l'inventaire a également été réalisé entre la comptabilité des immobilisations, la base de données du registre foncier et le registre des forêts, afin de recenser toutes nos parcelles de forêts, mais aussi plus généralement tous nos terrains et leur affectation. Ce travail servira également à préciser nos inventaires et sera repris dans le cadre de la réévaluation du PF. La surface des forêts a finalement été ajustée de manière globale à la baisse, afin qu'elle corresponde à la surface couverte payante, selon les plans de gestion de l'ingénieure forestière du Val-de-Ruz.

Réévaluation du patrimoine administratif

Rapport d'information au Conseil général

4.2. Résultats

Tableau 1 : Résultat de la réévaluation des bâtiments du patrimoine administratif

En CHF	A	B	C	D	E
Type de bâtiment	Valeur ECAP à 70%	bilan au 31.12.2016	Réévaluation si 70% ECAP = A-B	Réévaluation effective	Diff. entre rééval. effective et 70% = C - D
Bâtiments administratifs / polyvalents	21'632'483	6'592'343	15'040'140	12'779'021	2'261'119
Bâtiments forestiers	1'192'484	122'967	1'069'517	957'467	112'050
Collèges	79'900'609	25'308'963	54'591'646	50'008'483	4'583'163
Défense civile et militaire	6'010'530	1'508'168	4'502'363	4'404'475	97'888
Hangars des pompiers	répartis dans autres rubriques	916'287	(916'287)	128'987	(1'045'274)
Hangars des TP	4'074'151	1'431'335	2'642'815	2'436'034	206'782
Infrastructures de sports et de loisirs	9'071'267	4'587'377	4'483'891	4'274'362	209'529
Temples	20'551'016	619'196	19'931'819		19'931'819
Total général	142'432'540	41'086'636	101'345'905	74'988'828	26'357'076

Le résultat des travaux engendre une réévaluation des bâtiments du patrimoine administratif de CHF **74'988'828** (colonne D). La colonne E mesure la différence entre la réévaluation effective et la réévaluation à laquelle nous aurions pu prétendre, principalement sans l'abattement lié à la vétusté ainsi qu'à l'absence de réévaluation des temples.

Tableau 2 : Résultat de la réévaluation des forêts

Par plan de gestion des anciennes communes	A	B	C	D	E	F
	Prix unitaire en CHF	Surface en m ²	Corr. de surface de couverture forestière m ²	Valeur revalorisée en CHF = (B+C)*A	Valeur actuelle au bilan en CHF	Réévaluation en CHF = D-E
Forêts de Boudevilliers	0.57	788'580	800	449'947	499'802	(49'855)
Forêts de Cernier	0.57	3'345'557	(1'065'600)	1'299'575	748'122	551'454
Forêts de Chézard-Saint-Martin	0.57	3'665'776	(375'800)	1'875'286	1'295'189	580'097
Forêts de Coffrane	0.57	1'665'858	(5'900)	946'176	750'000	196'176
Forêts de Dombresson	0.57	3'307'319	(607'300)	1'539'011	1'209'756	329'255
Forêts d'Engollon	0.57	214'040	(14'000)	114'023	130'000	(15'977)
Forêts de Fenin-Vilars-Saules	0.57	2'466'420	(16'400)	1'396'511	740'000	656'511
Forêts de Fontainemelon	0.57	845'356	(135'400)	404'675	366'127	38'548
Forêts de Fontaines	0.57	1'403'425	(181'300)	696'611	368'261	328'350
Forêts des Geneveys-sur-Coffrane	0.57	1'560'516	(10'500)	883'509	670'000	213'509
Forêts des Hauts-Geneveys	0.57	2'810'081	(880'100)	1'100'089	650'000	450'089
Forêts de Montmollin	0.57	817'554	(37'600)	444'574	250'000	194'574
Forêts de Savagnier	0.57	4'402'269	(759'400)	2'076'435	1'570'000	506'435

Réévaluation du patrimoine administratif

Rapport d'information au Conseil général

Forêts acquises par Val-de-Ruz *	0.57	93'230	-	53'141	-	53'141
Forêts de Villiers	0.57	1'926'525	(446'500)	843'614	436'000	407'614
Forêts du Pâquier	0.57	3'113'083	(803'100)	1'316'690	718'418	598'272
Total général		32'425'589	(5'338'100)	15'439'869	10'401'674	5'038'195

La réévaluation des forêts engendre une plus-value de **5'038'195** (colonne F).

* l'achat d'une parcelle de forêt en 2015, validée par votre Autorité, a été financé par un prélèvement à la réserve forestière, d'où la valorisation actuelle au bilan à zéro. Cette plus-value de CHF 53'141 devra donc être prise en compte au 1^{er} janvier 2017 lors des décisions en lien à cette réserve.

5. Affectation du bénéfice du retraitement et conséquences

Conformément aux points précédents et selon les engagements connus à ce jour, le bénéfice de retraitement du PA a été réparti de la manière suivante :

Bénéfice de retraitement (CHF 74'988'828 + CHF 5'038'195)	80'027'023
./. Attribution à une provision <u>prévoyance.ne</u>	-10'497'458
./. Attribution à la réserve d'amortissements du PA = (74'988'828 * 2.5%) * 20	-37'494'400
= Solde attribué à la réserve de politique conjoncturelle	32'035'165

La modification de la structure de nos comptes par de tels montants peut avoir un certain nombre de conséquences, que nous vous exposons ci-après.

5.1. Attribution à une provision de « prévoyance.ne »

L'ancien article 4, alinéa 3 de la loi sur la Caisse de pensions pour la fonction publique du canton de Neuchâtel (LCPF Pub), du 24 juin 2008, qui fondait l'obligation de provisionner le passage du taux de couverture de 80% à 100% a été abrogé par le Grand Conseil.

Toutefois, les articles 4, alinéa 2 et 49 de cette même loi fondent toujours l'obligation de capitaliser partiellement la caisse à hauteur de 80%, d'ici à l'an 2052, conformément aux exigences de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité. Ainsi, au vu de l'engagement existant, il nous apparaît opportun de provisionner, pour la part patronale, le passage du degré de couverture de 54.8% (au 01.01.2016) à celui de 80% selon la législation actuelle. La recommandation du MCH2 précise bien que seule la part employeur du plan de recapitalisation doit être provisionnée.

Réévaluation du patrimoine administratif

Rapport d'information au Conseil général

Ainsi, conformément au document annexé que nous avons requis auprès de prevoyance.ne, la provision proposée ci-dessus est décomposée ainsi :

Total à provisionner, selon la situation de prevoyance.ne au 1^{er} janvier 2016	12'461'700
./. Provision pour apport supplémentaire « 2019 » déjà constituée, compte 2086001 du bilan	-954'042
+ Estimation part due aux autres organisations en 2019 (éorén, bibliobus, Saunerie, etc.)	100'000
./. Provision déjà constituée pour le passage du degré de 80% à 100% en 2039, selon compte 2086002, à transférer dans la nouvelle provision à constituer	-1'110'200
Provision à constituer au moyen du bénéfice de retraitement du PA	10'497'458

Il faut toutefois garder en mémoire qu'une provision est constituée dans les « Capitaux de tiers » du passif du bilan. Ainsi, notre « dette » affichée au bilan sera augmentée proportionnellement au montant de la provision. En se basant sur les comptes 2015, si toute chose reste égale par ailleurs, cette seule provision ferait varier notre endettement net par habitant de CHF 3'194.15 à CHF 3'739.95. Le taux d'endettement net passerait de 118% à 142%. A partir, de 150%, selon nos règles de frein à l'endettement, nous serions obligés d'autofinancer nos investissements à raison de 100%, non plus à raison de 80%.

Ces ratios sont également examinés par nos bailleurs de fonds. Bien que notre endettement reste modéré avant et après cette provision, des conséquences, telles qu'une majoration du taux ou un refus de financement, ne peuvent jamais être totalement écartées.

Bien entendu, il est prévu de réévaluer le patrimoine financier au 1^{er} janvier 2017. Nous pouvons déjà nous attendre à une plus-value qui va améliorer notre dette nette, mais à ce stade, nous ne pouvons pas dire dans quelle proportion. Pour terminer, au fur et à mesure de l'amélioration ou de la détérioration du taux de couverture de la caisse de pensions, la provision devra être adaptée, à chaque bouclage, par une dissolution, respectivement une augmentation.

5.2. Réserve d'amortissement du patrimoine administratif (PA)

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 74'988'828, multiplié par le taux moyen d'amortissement linéaire des bâtiments de 2.5%, engendre une augmentation des amortissements annuels de CHF 1'874'720. Sur une durée de 20 ans, il est donc nécessaire de constituer une réserve

totale de **CHF 37'494'400 au 1^{er} janvier 2017** dans laquelle les amortissements supplémentaires seront prélevés annuellement afin de neutraliser l'effet sur le compte de résultats.

5.3. Réserve de politique conjoncturelle

Le solde du retraitement du PA, après les deux attributions précitées, soit CHF 32'035'165, peut être attribué à la réserve de politique conjoncturelle.

Selon l'article 50, alinéa 3 LFinEC, une attribution à la réserve de politique conjoncturelle, au moment des comptes, ne peut avoir lieu si celle-ci dépasse le 5% des charges de l'exercice bouclé. En se basant sur CHF 80 millions de charges, la réserve de politique conjoncturelle ne pourrait donc dépasser CHF 4'000'000. Selon une circulaire du service des communes et un contact du 14 octobre 2016 avec son chef, cette limite doit être considérée hors retraitement du PA. Ainsi, pour autant que les autres conditions de la LFinEC soient remplies (bénéfice du compte de résultats, etc.), une attribution aux comptes pourra toujours avoir lieu ces prochaines années pour autant que la réserve ne dépasse pas **CHF 36'035'165** (32'035'165+4'000'000).

6. Validation par l'organe de révision

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, en deux temps. Tout d'abord, la Commune lui a remis les documents pour analyse préalable en fiduciaire puis en date du 7 novembre dernier, les réviseurs sont venus procéder à la deuxième phase de leur travail.

Dans ses conclusions, la société fiduciaire reconnaît la légalité et la pertinence de la démarche entreprise par la Commune en matière de réévaluation du PA. Son rapport vous est remis en annexe.

7. 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. Cependant, dans les temps financiers difficiles qui sont les nôtres actuellement, l'instant de cette réévaluation semble idéal. Le budget 2017 qui vous est proposé à la suite de ce rapport d'information le confirme aisément, un prélèvement « important » à la réserve conjoncturelle, créée dans ce cadre, vous étant proposé afin notamment de couvrir les effets législatifs en cours de modification. La modification de la péréquation et de la répartition des coûts scolaires est indispensable afin d'éviter une « consommation » de notre réserve conjoncturelle. Nous ne développerons pas ici ce point sachant qu'il figure d'une manière plus explicite dans le rapport sur le budget 2017.

Réévaluation du patrimoine administratif

Rapport d'information au Conseil général

En vous demandant de prendre le présent rapport en considération, nous vous prions de croire, Madame la présidente, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à l'expression de notre haute considération.

Val-de-Ruz, le 16 novembre 2016

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL	
Le président	Le chancelier
F. Cuche	P. Godat

8. Annexe

- Rapport de révision de notre fiduciaire.

EXTRAIT du RAPPORT DE PROCEDURES CONVENUES relatives à la réévaluation des actifs immobilisés du patrimoine administratif au 1^{er} janvier 2017 de la Commune de Val-de-Ruz

Au Conseil Général de la Commune de Val-de-Ruz

Le présent rapport constitue un extrait du rapport sur les constatations effectives au Conseil Communal et à la commission de gestion et des finances du Conseil général de la Commune de Val-de-Ruz remis en date du 29 novembre 2016.

Le rapport de procédures convenues relatives à la réévaluation des actifs immobilisés du patrimoine administratif au 1^{er} janvier 2017 de la Commune de Val-de-Ruz est le résultat d'un mandat qui a été effectué selon la Norme d'audit suisse 920 «Examen d'informations financières sur la base de procédures convenues». Nous avons obtenu tous les éléments probants appropriés sur la base de sondages. Nos opérations ont servi uniquement à vous permettre de vous faire une opinion sur l'état effectif des réévaluations du patrimoine administratif de la Commune de Val-de-Ruz. Notre rapport n'entend servir aucun autre objectif et est uniquement destiné à votre information.

Le présent rapport constitue uniquement un extrait du rapport de procédures convenues et se concentre sur le résultat des procédures convenues. La lecture du rapport de procédures convenues daté du 29 novembre 2016 est essentielle pour comprendre les procédures convenues réalisées et la méthodologie du mandat.

Conformément aux procédures convenues, nos constatations peuvent se résumer comme suit :

1. Législation en vigueur

Les principes d'évaluation et d'utilisation du produit de réévaluation appliqués par le Conseil Communal de la Commune de Val-de-Ruz ont été comparés avec les exigences légales de la LFinEC et du RFinEC. Les principes et les exigences légales concordent.

2. Méthodologie appliquée

La législation existante et la méthodologie développée par le Conseil Communal de la Commune de Val-de-Ruz ont été comparées.

Le Conseil Communal a choisi d'exclure du procédé de réévaluation les actifs du patrimoine administratifs dont la valeur ECAP était inférieure à CHF 100'000.- ainsi que les temples. Ces deux choix effectués par le Conseil Communal concordent avec le règlement RFinEC puisque seule une possibilité de réévaluer les actifs du patrimoine administratif est mentionnée à l'art. 46, et non une obligation.

Par audition avec le Service Financier de la Commune du Val-de-Ruz, une approche pragmatique et prudente a été privilégiée.

De plus, en revoyant l'entier du fichier de réévaluation, nous pouvons valider le fait que cette méthodologie ait été appliquée uniformément à l'ensemble des bâtiments du patrimoine administratif.

3. Vérification des montants de réévaluation sur la base d'un échantillon

Afin de déterminer notre échantillon, nous avons sélectionné tous les montants individuels de réévaluation supérieurs à CHF 1 million. Notre échantillon s'est ainsi composé de 18 actifs immobilisés appartenant au patrimoine administratif, représentant environ CHF 60.7 millions de CHF de réévaluation sur un total de CHF 74 millions, soit 81% du montant global de la réévaluation.

Pour chaque actif, sa police d'assurance incendie a été obtenue, et la valeur à neuf a été comparée à celle utilisée par le Service Financier de la Commune de Val-de-Ruz. Les polices ECAP disponibles au 30 septembre 2016 ont été considérées par le Service Financier de la Commune de Val-de-Ruz. Ce dernier a également déclaré par audition que les valeurs plus récentes étaient toutes supérieures aux valeurs utilisées dans le fichier de réévaluation. Le montant de réévaluation calculé étant de fait inférieur à celui potentiellement comptabilisable.

La valeur de réévaluation, obtenue en considérant un pourcentage de la valeur incendie, a été recalculée, sans identifier la moindre erreur.

Le pourcentage appliqué aux actifs immobilisés a été individuellement revu. Sur la base du pourcentage légal de 70%, des abattements ont été enregistrés lorsque des investissements étaient planifiés et figuraient à la Projection financière des investissements futurs. Il est à préciser qu'il n'est pas interdit de dépasser le 70% de la valeur ECAP suite à des investissements futurs. Sur la base de la liste des investissements futurs, les montants importants en termes d'investissements ont été identifiés et traduit en un abattement sur le pourcentage appliqué.

Les valeurs comptables anticipées au 31 décembre 2016 correspondent en réalité aux valeurs au 30 septembre 2016. Aucune extraction comptable des investissements réalisés jusqu' au 30 septembre n'a pu être obtenue et donc aucune réconciliation n'a été effectuée. Le montant des amortissements considérés pour l'exercice 2016 a été comparé avec celui comptabilisé en 2015. Le montant est cohérent, les différences ont été justifiées par le client et font suite à des investissements ayant été amortis pour la dernière fois en 2015.

Les forêts ont été réévaluées séparément. Afin de constituer notre échantillon, nous avons sélectionné toutes les forêts dont la valeur après réévaluation était supérieure à CHF 100'000.-. Au total, 42 parcelles de forêts ont été testées ; représentant une valeur de 84% de la valeur totale des forêts. Pour chaque forêt sélectionnée, les m2 disponibles selon les informations de l'ingénieur forestier et ceux du Registre foncier ont été comparés. Le choix d'appliquer les m2 du Registre foncier a été appliqué uniformément par le Service Financier à toutes les forêts.

Le calcul de valorisation a été revu sans identifier la moindre erreur.

4. Utilisation du produit de la réévaluation

Le montant total de réévaluation des actifs immobilisés appartenant au patrimoine administratif s'élève à CHF 80'027'023.-, à savoir CHF 74'988'828.- pour les bâtiments et CHF 5'038'195.- pour les forêts. La Commune de Val-de-Ruz bénéficie donc d'un bénéfice de réévaluation à porter à la réserve liée au retraitement du patrimoine administratif dans le capital propre ; conformément à l'article 62 al.3 du RFinEC.

Le montant du bénéfice de réévaluation utilisé pour couvrir les engagements envers prévoyance.ne a été comparé au montant total à provisionner au bilan communiqué par la caisse de pensions de la fonction publique. Le montant attribué de CHF 10'497'458.- concorde avec le relevé de prévoyance.ne établi au 1^{er} janvier 2016, sous déduction du montant déjà provisionné au 31 décembre 2015. Il est à préciser que ce montant correspond à la part employeur pour la recapitalisation à hauteur de 80%.

La réserve d'amortissement du patrimoine administratif a été alimentée au moyen du bénéfice de réévaluation à hauteur de CHF 37'494'400.-. L'annexe 2 de la RFinEC préconise une durée de 40 ans pour les bâtiments. Un taux de 2.5% a ainsi été appliqué par le Service Financier sur le total de la réévaluation des bâtiments du patrimoine administratif et pour une durée de 20 ans, en concordance avec les exigences légales.

Enfin, un solde de CHF 32'035'165.- a été attribué à la réserve de politique conjoncturelle, en application de l'art. 62 al.4 RFinEC. Bien que le montant soit supérieur aux exigences de l'art.

16 du Règlement communal type sur les finances (RCTF), un courrier du Service des communes daté du 20 septembre 2016 autorise un dépassement du plafond des 5% de charges brutes tel que exigé par le RCTF lors de la réévaluation du patrimoine administratif.

Les opérations mentionnées ci-dessus ne constituant ni un audit ni une review en conformité avec les Normes d'Audit Suisses (NAS), nous ne donnons pas d'assurance sur la réévaluation du patrimoine administratif au 1^{er} janvier 2017 pour la Commune de Val-de-Ruz.

Si nous avons procédé à des opérations supplémentaires, à un audit ou à une review des états financiers en conformité avec les Normes d'audit suisses (NAS), nous aurions éventuellement constaté d'autres éléments et vous en aurions fait rapport. Notre rapport sert uniquement à présenter les résultats des procédures convenues et à vous informer. Il ne saurait être utilisé dans aucun autre but ni remis à aucune autre partie. Il se réfère uniquement aux éléments désignés ci-dessus et non à de quelconques autres états financiers de la Commune de Val-de-Ruz pris dans leur ensemble.

fiduciaire soresa sa



jean-fred antonioli
expert-réviseur agréé
responsable du mandat



luc grosjean
associé

Bienne, le 30 novembre 2016