



Commune de Val-de-Ruz

Conseil communal

RÉÉVALUATION DU PATRIMOINE FINANCIER

Rapport d'information au Conseil général

Version : 1.0 – TH 291671

Date : 15.05.2017

Révisions

Date	Version	Description	Auteur(s)
13.02.2017	0.1	Création du document	JM
22.02.2017	0.2	Modification du document	FCU
28.02.2017	0.3	Modification du document	JM
03.03.2017	0.4	Modification du document	JM
05.03.2017	0.5	Modification du document	JM
12.03.2017	0.6	Reprise du document	FCU
03.05.2017	0.7	Modification du document	JM
05.05.2017	0.8	Modification du document	YBU/JM
15.05.2017	0.9	Reprise du document	FCU
15.05.2017	1.0	Adoption du document	CC

Table des matières

1.	Bref rappel des faits	5
2.	Généralités et bases légales.....	5
3.	Procédure d'attribution du mandat d'évaluation.....	6
3.1.	Limites des marchés publics	6
3.2.	Choix des prestataires	7
3.3.	Coût de l'étude	7
4.	Objets du PF	8
5.	Méthodologies	9
5.1.	Immeubles locatifs – Méthode DCF	9
5.2.	Objets particuliers – Méthode traditionnelle (valeur de rendement)	12
5.3.	Objets hors de la zone à bâtir – Valeur de rendement agricole.....	12
6.	Résultats de la réévaluation avec tableau récapitulatif	13
7.	Conséquences financières	14
8.	Conséquence pour le PF	16
8.1.	Etat locatif – rendement – entretien à futur	16
8.2.	Organisation stratégique de l'entretien du patrimoine	16
9.	Impact sur le personnel communal	17
10.	Conclusion.....	17
11.	Annexes.....	18

Liste des tableaux

Tableau 1	Tableau récapitulatif coût global réévaluation du PF.....	8
Tableau 2	Schéma simplifié du processus d'actualisation DCF (point de vue mathématique)	10
Tableau 3	Exemple simplifié d'obtention d'une valeur vénale avec la méthode DCF	11
Tableau 4	Extrait du bilan au 1 ^{er} janvier 2017	15

Liste des abréviations principales

Abréviation	Signification	Abréviation	Signification
CDF	<i>Conférence des directeurs cantonaux des finances</i>	MCH1	<i>Modèle comptable harmonisé 1</i>
CGF	<i>Commission de gestion et des finances</i>	MCH2	<i>Modèle comptable harmonisé 2</i>
DCF	<i>Discounted Cash Flow</i>	ODFR	<i>Ordonnance sur le droit foncier rural, du 4 octobre 1993</i>
GEPA	<i>L'administration de la gérance du patrimoine</i>	PA	<i>Patrimoine administratif</i>
IPSAS	<i>International public sector accounting standard</i>	PF	<i>Patrimoine financier</i>
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>
		ZUP	<i>Zone d'utilité publique</i>

Madame la présidente,
Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux,

1. Bref rappel des faits

Lors de la dernière législature, le Conseil communal avait voulu procéder à une évaluation sommaire de la valeur des objets de rendement du patrimoine financier dès le début de la mise en place de la nouvelle commune.

En 2013, le Conseil communal proposait une évaluation du patrimoine financier selon une méthode sommaire, pour un montant d'environ CHF 90'000. Lors de l'examen du rapport lié à la demande de crédit, la CGF avait estimé que la méthode choisie n'était pas assez complète. Il a été demandé au Conseil communal d'attendre les directives d'application du MCH2 ainsi que de la loi qui y serait liée. L'Exécutif avait alors retiré ce rapport.

Ensuite, plusieurs interpellations du Conseil général au sujet de la réévaluation et de la valorisation du patrimoine financier de la Commune de Val-de-Ruz ont été déposées durant l'année suivante. La volonté du Législatif était de connaître de manière précise et détaillée cette valeur, avec un délai d'exécution pour le Conseil communal au 1^{er} trimestre 2017. Cet épisode a été également lié au débat qui a accompagné la vente de la maison de commune de Fontainemelon au cabinet médical de groupe de Fontainemelon-Dombresson.

Il s'en est suivi un rapport du Conseil communal au Conseil général dont le titre était « Evaluation et suivi du patrimoine immobilier communal, réorganisation de la gérance du patrimoine » du 3 novembre 2014, adopté le 15 décembre 2014 par le Conseil général, par 31 voix contre 0 et 4 abstentions.

Ce rapport détaillait les mesures que le Conseil communal entendait prendre afin de réorganiser l'unité administrative et réaliser une évaluation complète et détaillée du patrimoine financier communal selon les exigences liées à l'application de la législation. Ce document a également offert l'opportunité à l'Exécutif de pouvoir classer deux postulats en relation avec l'évaluation et la valorisation du patrimoine immobilier communal.

La GEPA a mis en œuvre les forces nécessaires à l'interne et a mandaté une entreprise afin de mener à bien cette tâche. Le délai imparti par les Autorités cantonales a également été tenu, en respectant l'enveloppe financière dévolue à cette tâche.

2. Généralités et bases légales

Le 1^{er} janvier 2015 entrainait en vigueur la nouvelle LFinEC. Cette loi neuchâteloise est pour notre canton l'aboutissement d'un long processus initié en 2008 déjà, après la parution du « Manuel, Modèle comptable harmonisé pour les cantons et les communes » ; publié par la CDF, édition 2008. Cette publication recommande aux cantons et aux communes d'introduire les normes du MCH2 dans un délai de 10 ans.

L'Etat de Neuchâtel a choisi de rédiger une loi unique en matière financière pour l'ensemble des collectivités neuchâteloises. Parallèlement au passage des normes comptables MCH1 aux normes MCH2, la révision a pour but de moderniser la gestion publique et d'améliorer le pilotage financier en général¹.

Selon ces nouvelles bases juridiques, les postes du bilan doivent correspondre au plus près aux valeurs réelles, selon le principe de l'image fidèle des normes IPSAS.

Les dispositions transitoires du RLFinEC prévoient que le retraitement du PF et du PA doit être effectué selon les nouvelles dispositions législatives et les normes MCH2 au plus tard avec état au 1^{er} janvier 2017 (article 78 LFinEC). Ce délai a ensuite été repoussé au 1^{er} janvier 2018 par le Conseil d'Etat.

Le Conseil général a déjà pris connaissance du résultat de la réévaluation du PA. Il a été présenté dans le cadre d'un rapport d'information du Conseil communal lors de la séance du Conseil général du 19 décembre 2016. Ce rapport a été pris en considération par le législatif par 34 voix contre 5, sans abstention.

Les immeubles du PF doivent figurer au bilan à leur valeur vénale, déterminée selon l'une des deux méthodes suivantes selon l'article 45 alinéa 4 du RLFinEC :

- a) la *méthode de la valeur de rendement*, qui consiste à calculer la valeur vénale par la capitalisation des loyers bruts en prenant en compte une espérance de rendement adaptée au risque ;
- b) la *méthode du DCF*, qui permet d'estimer la valeur vénale d'un immeuble en actualisant ses flux de trésorerie futurs estimés.

L'article 55 de la LFinEC prévoit en outre que les immeubles du PF doivent être réévalués périodiquement, au minimum tous les cinq ans.

3. Procédure d'attribution du mandat d'évaluation

3.1. Limites des marchés publics

Dans le cadre de l'attribution d'un mandat de service, les limites du marché public sont : pour le gré à gré de CHF 150'000 ; pour une procédure sur invitation de CHF 250'000 et à partir de CHF 250'000 c'est une procédure ouverte qui est imposée. En l'occurrence pour la réévaluation du PF, c'est une procédure sur invitation qui a été choisie.

¹ Cf. Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil à l'appui d'un projet de loi sur les finances de l'Etat et des Communes (LFinEC), du 28.08.2013

3.2. Choix des prestataires

Dans le cadre du choix des prestataires potentiels, la GEPA s'est approchée de trois entités susceptibles d'assumer ce mandat, selon un cahier des charges préétabli.

Il a été demandé à l'auteur de la première offre que la Commune avait reçue en 2013, ainsi qu'à deux autres prestataires de répondre à une offre d'évaluation du PF communal.

Nous avons dès lors séparé les objets du PF en deux groupes : ceux liés au rendement financier pur et ceux liés au foncier rural.

En effet, l'évaluation du foncier rural doit être établie selon des normes précises et claires établies sur le plan fédéral et, pour ce domaine-là, nous avons dû faire appel à une spécialiste, raison pour laquelle une seule offre de gré à gré a été demandée.

Pour l'évaluation des objets de rendement du PF, nous avons mis en place une procédure de sélection, en demandant aux trois prestataires approchés de réaliser l'évaluation financière de quatre objets tests significatifs reprenant les caractéristiques particulières du patrimoine communal, afin de choisir la méthode la plus appropriée.

Dès lors, un prestataire n'a pas voulu entrer dans cette procédure de concours, par contre deux concurrents ont accepté de réaliser cette phase test.

Un cahier des charges a été élaboré et, après une phase test comprenant divers entretiens avec des bureaux d'experts, des évaluations avec les méthodes DCF et traditionnelle ont été demandées pour quatre immeubles.

A l'issue de l'épreuve, une présentation a été organisée pour chaque entreprise et, finalement, le mandat a été confié au bureau d'expertises EXPERTOP Osler & Picci pour l'estimation des nouvelles valeurs des immeubles du PF.

Le choix s'est porté sur la méthode qui a été jugée la plus complète et précise. En effet, celle qui a été retenue présente l'avantage d'inscrire le patrimoine de rendement de la Commune dans une logique de continuité du suivi et de son évolution autant financière que structurelle. Cela représente un grand avantage en fonction de l'obligation légale de réévaluer le patrimoine communal tous les cinq ans.

3.3. Coût de l'étude

En collaboration étroite avec la GEPA, l'analyse du parc immobilier du PF s'est faite sur les 10 derniers mois. Pour les objets à caractère agricole (ou plus simplement situés hors de la zone à bâtir), un mandat spécifique a été confié au bureau EstimaPro Sàrl, spécialisé dans ce domaine. A noter que chaque objet a été visité et étudié de manière spécifique.

Réévaluation du patrimoine financier

Rapport d'information au Conseil général

Nous pouvons constater que, pour le mandat d'étude attribué dans le cadre de l'évaluation du PF de la Commune, la limite de la procédure sur invitation au niveau des marchés publics n'a pas été dépassée.

Ainsi, les coûts de l'étude complète se décomposent comme suit :

Mandats et prise en compte des frais	Montants HT	TVA	Montant TTC
Etude test pour choix des bureaux d'expertise	CHF 19'259	CHF 1'540	CHF 20'799
Expertop (PF)	CHF 172'186	CHF 13'774	CHF 185'960
EstimaPro Sàrl (terrains agricoles)	CHF 15'600	CHF 1'248	CHF 16'848
Frais liés au registre foncier	CHF 1'123	----	CHF 1'123
Frais liés aux mètres des locaux	CHF 11'640	CHF 931	CHF 12'571
Contribution de la GEPA (visites, courriers, plans, décomptes, recherches diverses)	Absorbée dans les prestations de la GEPA sans coût supplémentaire.		
TOTAL	CHF 219'808	CHF 17'493	CHF 237'301

Tableau 1 Tableau récapitulatif coût global réévaluation du PF

4. Objets du PF

Par définition, tout bien qui n'est pas considéré comme faisant partie du PA appartient au PF. Sont considérés comme faisant partie du PA tous les actifs permettant d'exécuter les tâches publiques de chaque collectivité. Le PF englobe donc une certaine quantité d'objets qui s'y retrouvent non parce qu'ils présentent des caractéristiques d'immeubles de rendement, mais parce qu'ils ne sont pas utilisés par l'administration pour exécuter ses tâches publiques. Ils tombent dans le giron du PF en quelque sorte par défaut. Au niveau immobilier, le PF présente donc un profil quelque peu « fourre-tout ».

Les objets listés ont été répartis dans un premier temps en trois groupes distincts :

1. les immeubles locatifs, à savoir les immeubles standards abritant plusieurs appartements et/ou les locaux commerciaux ou les bureaux ;
2. les objets particuliers, tels que garages isolés, petits entrepôts, cabanons ;
3. les objets hors de la zone à bâtir, à vocation plus ou moins clairement agricole.

Certains des objets listés présentent des profils en lien avec le PA. Là où cela a été nécessaire, une répartition a été effectuée.

Relevons déjà, à ce stade, que la répartition en trois catégories distinctes n'a pas toujours été facile. Certains objets présentent par exemple les caractéristiques de plusieurs catégories et ont dû être splittés pour être traités.

Dans tous les cas, le principe retenu a été de traiter chaque objet listé dans le document remis à l'origine du mandat. D'éventuelles modifications (ajout ou soustraction d'objets) seront possibles dans les années futures, lors des réévaluations périodiques du parc.

Relevons que, en cours de travail, un mandat complémentaire a été confié en ce qui concerne une série de parcelles non bâties en zone agricole. Ces valeurs ont été approchées par 13 rapports complémentaires (un par ancienne commune hormis Villiers et Coffrane qui n'ont pas de terrains nus hors de la zone à bâtir), ces parcelles n'ont pas été visitées.

5. Méthodologies

5.1. Immeubles locatifs – Méthode DCF

Pour ces bâtiments standards, à savoir les immeubles abritant plusieurs appartements et/ou locaux commerciaux ou bureaux, c'est la méthode DCF qui a été utilisée, en accord avec l'article 45 alinéa 4 du RLFInEC. Cette méthode repose sur deux postulats de base :

- la valeur de n'importe quel actif est donnée par la valeur actuelle de tous les flux financiers espérés que cet actif générera, ceci tant en recettes qu'en charges ;
- la valeur actuelle des revenus futurs est d'autant plus faible que ces revenus sont éloignés dans le temps. Il s'agit du processus mathématique de l'actualisation.

Exemple 1 d'actualisation :

Montant :	CHF 50'000
Années :	6 ans (montant perçu en 2023)
Taux net :	5%
	$CHF\ 50'000 \times 1.05^{-6} = CHF\ 37'311$

Taux d'escompte net		4.13%						
ANNEES		2016	2017	2018	...	2024	2025	2026
Loyers logements		617'520	618'113	618'706		622'279	622'876	623'474
Loyers places de parc		20'880	20'905	20'930		21'081	21'107	21'132
Total revenu brut 1		638'400	639'018	639'636		643'360	643'982	644'606
Vacant / risque vacant		-9576	-9585	-9595		-9650	-9660	-9669
Total revenu net 1		628824	629433	630042		633709	634323	634937
Charges 1		-27132	-24872	-22546		-12743	-11633	-6803
Charges 2		-124488	-124637	-124787		-125688	-125839	-125990
Total revenu net 2		477204	479923	482709		495278	496851	502143
Provision	100	-965441	-43659	-44136		-46999	-47476	-47954
Cash-flow d'exploitation		-488237	436264	438572		448279	449374	454190
Facteur d'escompte		0.9800	0.9411	0.9037		0.7088	0.6806	0.6670
Cash-flows actualisés	2'731'224	-478450	410551	396342		317722	305857	302938
Valeur résiduelle nette	7'329'734							10989350
Valeur vénale selon DCF		10'060'000						

Tableau 3 Exemple simplifié d'obtention d'une valeur vénale avec la méthode DCF

En résumé, sur une période explicite de 10 ans, le revenu **net** (cash flow) est actualisé à un taux **net**, pour aboutir à la somme des 10 montants actualisés (en rose ci-dessus). A noter que le premier chiffre de cash-flow actualisé en 2016 sur le tableau ci-dessus est négatif ; ceci provient du fait que, dans la première année de provision, il est tenu compte des entretiens qui auraient dû être effectués les années précédentes. La dernière année (appelée aussi année subséquente ou année « n »), il est procédé à une simple valeur de rendement (ci-dessus les CHF 10'989'350), dont le résultat est lui aussi actualisé, pour devenir les CHF 7'329'734. La valeur vénale selon DCF est obtenue en additionnant les deux chiffres obtenus (CHF 10'060'000 = CHF 2'713'224 + CHF 7'329'734).

Relevons que la méthode DCF, outre le fait qu'elle aboutit à la valeur vénale de l'objet, présente l'avantage de permettre différentes simulations et projections. Elle permet le contrôle des liquidités futures et donc de la possibilité de financer des stratégies. Par exemple, si des travaux de rénovation sont envisagés, elle permet de visualiser l'impact sur l'évolution de l'état locatif ou sur la valeur. C'est également un outil d'analyse. Enfin, nous pouvons dire que cette méthode suppose un bon outil informatique avec une matrice relativement complexe et que son point faible pourrait provenir de l'aléa des prévisions.

Le choix entre la méthode traditionnelle ou la méthode DCF dépend essentiellement du type d'immeuble, des objectifs de l'analyse et du degré de précision exigé. La méthode DCF tend cependant à être de plus en plus demandée par le marché, notamment par les institutionnels qui ont à cœur de suivre, année après année, l'évolution de la valeur de leur portefeuille immobilier.

5.2. Objets particuliers – Méthode traditionnelle (valeur de rendement)

Pour ces objets spéciaux, tels que garages isolés ou petits cabanons, c'est la valeur de rendement qui est utilisée, en accord avec l'article 45 alinéa 4 du RLFInEC. Cette valeur de rendement est basée sur une actualisation statique (et non « dynamique » comme pour la méthode DCF) du revenu de l'immeuble.

Le revenu correspond aux loyers annuels (sans les acomptes de charges éventuellement payés par les locataires) effectifs ou théoriques. Ils deviennent en effet théoriques lorsqu'ils sont inexistantes et qu'ils ont dû être déterminés – ou lorsqu'ils ont été jugés trop bas par rapport à une estimation prudente d'un loyer de marché et qu'ils ont été « corrigés ».

Le taux utilisé pour le calcul mathématique est cette fois-ci **brut**. Il est constitué d'un taux net (fixé pour tous les objets en valeur de rendement standard à 4.1%), majoré de différents pourcentages permettant de couvrir les différents risques et charges liés à l'objet en lui-même. Exemple de construction d'un taux brut pour une valeur de rendement :

Taux net	4.10%
Entretien	0.00%
Exploitation	0.33%
Administration	0.30%
Provision	1.73%
Autres (vacance, situation, amortissement)	0.00%
	<u>6.46%</u>

Certains de ces postes, tel que « Provision », présentent des pourcentages qui peuvent varier fortement en fonction de chaque objet.

Quelques objets particuliers ont été traités spécialement. Lorsqu'il s'agit par exemple d'une grande parcelle située au centre d'un village, en zone d'ancienne localité avec juste un minuscule bâtiment loué CHF 240 par an, la valeur de rendement de l'objet obtenue est dérisoire par rapport à la valeur du terrain. Dans ce cas et d'entente avec le service des communes de l'Etat de Neuchâtel, l'objet a été assimilé à un terrain non bâti en zone constructible, sur la base de prix au m² du marché immobilier, toujours en accord avec l'article 45 RLFInEC, mais l'alinéa 5.

Enfin, certains objets présentent des profils mixtes, à savoir qu'ils sont traités pour partie comme des objets particuliers (valeur de rendement) et pour partie comme des objets agricoles.

5.3. Objets hors de la zone à bâtir – Valeur de rendement agricole

Ces objets-là ont été traités par le bureau EstimaPro. Il s'agit des objets hors de la zone à bâtir, à vocation plus ou moins clairement agricole. Ils peuvent être classés en trois sous-catégories, chacune traitée avec une méthodologie particulière.

1) Les domaines agricoles

La valeur de rendement d'un domaine agricole est déterminée selon une méthode normative fixée par le guide fédéral pour l'estimation de la valeur de rendement (édition 2004, en vigueur), appendice à l'ODFR.

Selon les règles d'application du droit foncier rural, le prix maximum d'un domaine en cas de vente correspond à 2.5 fois la valeur de rendement agricole et une fois la valeur de rendement des éléments non agricoles.

En accord avec le service des communes de l'Etat de Neuchâtel, c'est cette valeur qui a été retenue.

2) Les estivages

La valeur de rendement d'un estivage est déterminée selon une méthode normative fixée par le guide fédéral d'estimation de la valeur de rendement (édition 2004, en vigueur), appendice à l'ODFR.

Selon les règles d'application du droit foncier rural, le prix maximum d'un estivage en cas de vente correspond à 2.5 fois la valeur de rendement agricole et une fois la valeur de rendement des éléments non agricoles.

En accord avec le service des communes de l'Etat de Neuchâtel, c'est cette valeur qui a été retenue.

3) Les terrains non bâtis

En application du RLFinEC, la valeur de rendement des terrains agricoles nus doit être calculée sur la base des fermages indicatifs établis par le service de l'agriculture.

Le fermage indicatif dépend des caractéristiques agronomiques de la parcelle, soit la profondeur du sol, sa qualité, la pente du terrain et la zone climatique.

Le taux d'actualisation est arrêté à 4.1%.

Enfin, dans les cas 1) et 2), relevons encore la présence d'éléments non agricoles liés à un élément agricole (donc indissociables), qu'ils soient situés sur un estivage ou sur un domaine agricole. La valeur de rendement de ces éléments est déterminée sur la base du fermage réellement perçu lorsqu'il est connu, sur la base d'une valeur locative déterminée par l'expert lorsqu'il n'est pas connu ou que le montant perçu par le propriétaire s'écarte manifestement des valeurs usuelles.

Le taux d'actualisation est arrêté à 7%, toujours en application des normes du guide fédéral pour l'estimation de la valeur de rendement.

6. Résultats de la réévaluation avec tableau récapitulatif

Dans le tableau annexé au présent rapport (annexe n° 1), vous trouverez l'ensemble du PF de la Commune de Val-de-Ruz, soit les champs et pâturages, les terrains à bâtir, les immeubles locatifs et

Réévaluation du patrimoine financier

Rapport d'information au Conseil général

pour terminer les domaines, loges et métairies. En dernière page de ce tableau, vous remarquerez que neuf objets initialement classés dans le PF ont été mutés dans le PA ceci en raison de l'utilisation de leurs locaux à prédominance administrative.

Pour information, deux terrains à bâtir ont été entièrement dévalués car situés en ZUP, soit :

- le terrain du collège à Dombresson ;
- le petit triangle au nord du collège à Fontaines.

Une petite portion de terrain agricole sur Coffrane a également été entièrement dévaluée.

A noter que trois objets qui n'étaient pas répertoriés dans le PF doivent encore être réévalués en 2017, il s'agit de :

- une bâtisse qui fait office de garage à Coffrane (rue de la Lessiverie 5) ;
- deux terrains à bâtir aux Geneveys-sur-Coffrane.

Ces trois éléments seront présentés au bouclage des comptes 2017.

7. Conséquences financières

Il n'y a aucun impact sur le compte de résultats, puisque la première réévaluation lors de passage aux normes MCH2 se comptabilise directement par des écritures de bilan, conformément à l'article 45, alinéa 4 RLFInEC.

Il n'en ira pas de même pour les réévaluations ultérieures, selon l'article 45, alinéa RLFInEC, qui elles toucheront le compte de résultats (au minimum tous les cinq ans). Selon des modalités encore à préciser par l'Etat, il sera certainement nécessaire de conserver une part du bénéfice de la réévaluation initiale afin de compenser les éventuelles pertes subséquentes.

Réévaluation du patrimoine financier
Rapport d'information au Conseil général

En ajoutant la réévaluation du PA, selon le rapport soumis au Conseil général au mois de décembre 2016, si toutes choses restent égales par ailleurs, le bilan au 1^{er} janvier 2017 se présentera ainsi (chiffres en milliers de CHF) :

	<u>Solde</u> 31.12.2016	<u>Réévaluation</u> 01.01.2017	<u>Solde</u> 01.01.2017		<u>Solde</u> 31.12.2016	<u>Réévaluation</u> 01.01.2017	<u>Solde</u> 01.01.2017
1 ACTIF	178'897	94'853	273'750	2 PASSIF	-178'897	-94'853	-273'750
10 PF	66'533	14'826	81'359	20 Capitaux de tiers	-121'003	-10'497	-131'501
100 Disponibilités et placements à court terme	10'619		10'619	200 Engagements courants	-12'314		-12'314
101 Créances	16'338		16'338	201 Engagements financiers à court terme	-14'163		-14'163
104 Actifs de régularisation	4'648		4'648	204 Passifs de régularisation	-2'905		-2'905
106 Stocks, fournitures et travaux en cours	236		236	205 Provisions à court terme	-972		-972
107 Placements financiers	34		34	206 Engagements financiers à long terme	-85'095		-85'095
108 Immobilisations corporelles du PF	34'658	14'826	49'484	208 Provisions à long terme	-2'300	-10'497	-12'798
14 PA	112'364	80'027	192'391	209 Engagements envers les financements spéciaux et les fonds enregistrés comme capitaux de tiers	-3'254	0	-3'254
140 Immobilisations corporelles du PA	110'585	80'027	190'612	29 Capitaux propres	-57'894	-84'356	-142'250
142 Immobilisations incorporelles	22		22	290 Financements spéciaux, engagements (+) et avances (-)	-5'236	0	-5'236
144 Prêts	100		100	291 Fonds	-9'241	0	-9'241
145 Participations, capital social	1'216		1'216	294 Réserves de politique budgétaire	0	-32'035	-32'035
146 Subventions d'investissement	441		441	295 Réserve liée au retraitement	0	-37'494	-37'494
				296 Réserve liée à la réévaluation du PF	0	-14'826	-14'826
				299 Excédent/découvert du bilan	-43'417	0	-43'417

Tableau 4 Extrait du bilan au 1^{er} janvier 2017

L'étude du PF a en outre révélé que certains biens, classés à tort dans le PF, doivent être transférés dans le PA en 2017. La réévaluation de ce dernier sera encore modifiée et les ajustements seront présentés au bouclage des comptes 2017.

La dette nette (capitaux de tiers – PF), utilisée notamment par les bailleurs de fonds pour apprécier l'endettement communal, ainsi que dans le cadre du frein à l'endettement selon notre règlement sur les finances (via le taux d'endettement net), est impactée positivement par la réévaluation du PF. Elle passe de CHF 54.47 millions au 31 décembre 2016 à CHF 50.14 millions au 1^{er} janvier 2017.

La provision à créer pour la couverture du déficit de Prévoyance.ne (CHF 10.49 millions), au moyen du bénéfice de la réévaluation du PA, limite grandement l'impact positif de la revalorisation de nos

biens du PF. De plus, en raison de l'insuffisance de financement de l'exercice 2017, l'endettement net ne devrait pas diminuer à court terme et devrait même augmenter.

8. Conséquence pour le PF

8.1. Etat locatif – rendement – entretien à futur

Cette étude aura pour conséquence de cerner et de mettre au jour les principaux éléments du PF, soit :

- ✓ la réserve locative par rapport au marché ;
- ✓ des indications de rendement par immeuble/terrain ;
- ✓ les différentes valeurs des bâtiments/terrains ;
- ✓ les objets prioritaires à rénover ;
- ✓ le dossier technique complet par immeuble.

Ces précieux éléments seront des outils très utiles pour la GEPA dans la gestion courante du patrimoine immobilier. Par exemple, les futurs travaux pourront directement être intégrés dans la matrice d'évaluation DCF nous permettant ainsi d'obtenir de suite la réactualisation des valeurs.

8.2. Organisation stratégique de l'entretien du patrimoine

Si pour ce qui concerne les appartements nous sommes largement tributaires de la rotation des locataires, la démarche est différente pour des travaux liés à l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment.

En effet, il s'agira de prioriser les immeubles en fonction de l'état général des bâtiments et de leur consommation énergétique. Les premières rénovations seront entreprises en fonction des indications des experts sur le rapport d'estimation (annexe n° 2 – extrait) d'une part et, d'autre part selon les résultats du certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB Plus - subventionné) que nous demanderons en parallèle.

Les bâtiments concernés par ces rénovations d'enveloppe (toiture, façades, fenêtres) seront définis et traités dans le prochain crédit-cadre qui sera soumis au Conseil général en septembre 2017. Toutefois et afin de bénéficier des subventions octroyées par l'Etat (en principe uniquement sur 2017), il est fort probable que les étiquettes énergétiques soient demandées avant l'établissement du prochain crédit-cadre. L'isolation des bâtiments communaux et l'amélioration de leurs performances énergétiques sont des éléments très importants pour la GEPA.

Par la suite et toujours dans le souci du maintien de la valeur du patrimoine immobilier, la GEPA pratiquera par demandes de crédits-cadres distincts. A titre d'information, en fonction de l'état de vétusté des objets, 15% à 25% des recettes locatives devraient être consacrées annuellement à l'entretien de ces derniers, soit pour la Commune entre CHF 430'000 et CHF 720'000.

En fonction du résultat de l'évaluation du patrimoine communal, le Conseil communal va définir une stratégie dans ce domaine, qui débouchera sur une politique immobilière de la Commune. Elle sera présentée lors d'un prochain Conseil général, sous forme d'un rapport d'information, et la CGF sera étroitement liée aux travaux du Conseil communal. Il sera établi une liste des bâtiments les plus relevant du PF communal ainsi que les enveloppes d'investissements qui devront être consenties.

9. Impact sur le personnel communal

La présente étude n'a engendré aucune augmentation de l'effectif et des charges salariales du personnel communal, respectivement de la GEPA. A noter que l'architecte communal n'a pu être que ponctuellement sollicité sur ce dossier, car il a été largement engagé dans la construction et l'extension de plusieurs bâtiments scolaires. La conduite de l'étude a été assurée par le gérant communal et toute son unité a participé de manière active à la recherche de documents et aux visites nécessaires à la mise en place de cette réévaluation, tout ceci, en parfaite collaboration avec le bureau d'experts mandaté. L'impact sur le personnel de la GEPA a été relativement important au niveau du volume de travail sur certaines périodes de l'année 2016, mais ce dernier a néanmoins pu être absorbé dans le cadre des horaires réguliers. Ceci a été possible grâce à une priorisation des tâches sur le second semestre 2016 qui a permis de dégager les heures nécessaires pour ce travail de soutien.

10. Conclusion

Les résultats de cette réévaluation sont positifs et permettent d'augmenter la valeur du PF (bilan) de la Commune de plus de CHF 14.8 millions par rapport à la valeur actuelle au bilan (31 décembre 2016). A noter que les experts sont partis sur une base d'évaluations prudentes avec la volonté de se situer le cas échéant, légèrement en deçà de prévisions trop optimistes ; il est important de préciser que les valeurs obtenues ne sont pas des prix de vente. Ce dernier pourra être défini le cas échéant, au moment de la décision et en fonction de plusieurs paramètres dont le contexte lié aux fluctuations du marché immobilier de la région.

Comme indiqué dans le présent rapport, la stratégie immobilière qu'entend mener le Conseil communal fera l'objet d'une réflexion et d'un prochain rapport d'information.

Pour les raisons qui précèdent, nous vous remercions de bien vouloir prendre le présent rapport en considération.

Veillez croire, Madame la présidente, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à l'expression de notre haute considération.

Val-de-Ruz, le 15 mai 2017

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

11. Annexes

1. Tableau récapitulatif chiffré de la réévaluation du PF de la Commune de Val-de-Ruz
2. Indication de l'état général d'entretien des bâtiments selon rapport d'estimation
3. Exemple de rapport d'estimation avec méthode « DCF »
4. Exemple de rapport d'estimation avec méthode « traditionnelle »
5. Exemple de rapport d'estimation avec méthode « valeur de rendement agricole »

Patrimoine financier réévalué au 01.01.2017

No de compte bilan	Libellé de compte bilan	Village	No. immobilisation	Adresse immeuble	COMPTES			
					2016 Solde 31.12.2016	Valeur revalorisée	Revalorisation 01.01.2017	
1080000	Champs, pâturages	Coffrane	1000287		8'943	-	(8'943)	
			Total 1000287		8'943	-	(8'943)	
		Chézard-Saint-Martin	7000093		76'234	158'400	82'166	
			Total 7000093		76'234	158'400	82'166	
		Dombresson	7000096		171'549	158'600	(12'949)	
			Total 7000096		171'549	158'600	(12'949)	
		Engollon	7000098		144'320	232'600	88'280	
			Total 7000098		144'320	232'600	88'280	
		Fenin-Vilars-Saules	7000099		44'500	109'800	65'300	
			Total 7000099		44'500	109'800	65'300	
		Fontainemelon	7000101		25'464	17'800	(7'664)	
			Total 7000101		25'464	17'800	(7'664)	
		Le Pâquier	7000105		83'801	39'900	(43'901)	
			Total 7000105		83'801	39'900	(43'901)	
		Les Hauts-Geneveys	7000106		219'428	6'960	(212'468)	
			Total 7000106		219'428	6'960	(212'468)	
		Fontaines	7000108		194'568	263'590	69'022	
			Total 7000108		194'568	263'590	69'022	
		Montmollin	7000109		5'000	18'900	13'900	
			Total 7000109		5'000	18'900	13'900	
		Savagnier	7000110		193'310	515'900	322'590	
Total 7000110			193'310	515'900	322'590			
Cernier	7000111		-	62'800	62'800			
	Total 7000111		-	62'800	62'800			
Boudevilliers	7000112		39'724	87'500	47'776			
	Total 7000112		39'724	87'500	47'776			
Geneveys-sur-Coffrane	7000113		-	134'800	134'800			
	Total 7000113		-	134'800	134'800			
Total 1080000					1'206'840	1'807'550	600'711	
1080001	Terrain à bâtir	Dombresson	7000094		339'490	-	(339'490)	
			Total 7000094		339'490	-	(339'490)	
			Geneveys-sur-Coffrane	7000102		192'449		
				Total 7000102		192'449		
			Fontaines	7000103		18'686	-	(18'686)
Total 7000103		18'686		-	(18'686)			
Total 1080001					550'625	-	(358'176)	
1084000	Immeubles du PF	Fontaines	7000001	Grand-rue 10a	1'336'512	2'980'000		
				Grand-Rue 8	1'273'018	-	370'470	
		Total 7000001			2'609'530	2'980'000	370'470	
		Savagnier	7000002	Rue des Corbes 32	499'467	1'010'000	510'533	
			Total 7000002		499'467	1'010'000	510'533	
		Fontainemelon	7000004	Rue du Temple	57'776	240'000	182'224	
			Total 7000004		57'776	240'000	182'224	
		Coffrane	7000011	Rue du Collège 1	370'603	870'000	499'397	
			Total 7000011		370'603	870'000	499'397	
		Cernier	7000012	Rue du Stand 4	133'915	230'000	96'085	
			Total 7000012		133'915	230'000	96'085	
		Coffrane	7000013	Rue de la Lessiverie 5	-	-		
			Total 7000013		-	-		
		Engollon	7000014	Rue de Bayerel 8	201'200	510'000	308'800	
			Total 7000014		201'200	510'000	308'800	
		Engollon	7000015	Eglise 15	217'000	360'000	143'000	
			Total 7000015		217'000	360'000	143'000	
		Cernier	7000016	Rue de l' Epervier 2	1'008'483	1'090'000	81'517	
			Total 7000016		1'008'483	1'090'000	81'517	
		Cernier	7000017	Rue de l' Epervier 4	4'637'326	4'990'000	352'674	
			Total 7000017		4'637'326	4'990'000	352'674	
		Les Hauts-Geneveys	7000018	Beau-site 2	1'254'365	1'580'000	325'635	
			Total 7000018		1'254'365	1'580'000	325'635	
		Cernier	7000023	Rue du Bois-Noir 19 et 21	990'245	1'560'000	569'755	
			Total 7000023		990'245	1'560'000	569'755	
		Montmollin	7000024	Rue de la Tourne 13	445'133	750'000	304'867	
			Total 7000024		445'133	750'000	304'867	
		Cernier	7000025	Rue des Monts 7	164'858	460'000	295'142	
			Total 7000025		164'858	460'000	295'142	
		Montmollin	7000026	Chemin de la tourne 11	-	309'000	309'000	
			Total 7000026		-	309'000	309'000	
		Savagnier	7000029	Route de la Tuillière 1	-	171'000	171'000	
			Total 7000029		-	171'000	171'000	
		Savagnier	7000030	Route de la Tuillière 3a	19'800	232'000	212'200	
			Total 7000030		19'800	232'000	212'200	
		Savagnier	7000031	Rue des Forgerons 4a	14'800	35'000	20'200	
			Total 7000031		14'800	35'000	20'200	
		Savagnier	7000032	Rue de la Charbonnière	23'060	32'000	8'940	
			Total 7000032		23'060	32'000	8'940	
		Savagnier	7000033	Rue des Forgerons 8	709'500	790'000	80'500	
			Total 7000033		709'500	790'000	80'500	
		Villiers	7000036	Chemin du Tombet 3	1'172'325	940'000	(232'325)	
			Total 7000036		1'172'325	940'000	(232'325)	
		Villiers	7000038	Champey 2 - locatif	628'414	830'000	201'586	
			Total 7000038		628'414	830'000	201'586	
		Cernier	7000046	Chemin de l' Orestie	-	111'000	111'000	
			Total 7000046		-	111'000	111'000	
		Chézard-Saint-Martin	7000047	Grand'Rue 64	203'132	400'000	196'868	
Total 7000047			203'132	400'000	196'868			
Chézard-Saint-Martin	7000048	Grand'Rue 8	614'476	940'000	325'525			
	Total 7000048		614'476	940'000	325'525			

No de compte bilan	Libellé de compte bilan	Village	No. immobilisation	Adresse immeuble	COMPTES			
					2016 Solde 31.12.2016	Valeur revalorisée	Revalorisation 01.01.2017	
	Immeubles du PF	Chézard-Saint-Martin	7000055	Pertuis 1	1	-	(1)	
			Total 7000055		1	-	(1)	
		Dombresson	7000056	Chemin du Ruz Chasseran 5	410'000	760'000	350'000	
			Total 7000056		410'000	760'000	350'000	
		Dombresson	7000057	Les Planches 8	-	159'000	159'000	
			Total 7000057		-	159'000	159'000	
		Fenin-Vilars-Saules	7000059	Route de la Côtière 13	1'353'382	1'910'000	556'618	
			Total 7000059		1'353'382	1'910'000	556'618	
		Fenin-Vilars-Saules	7000060	Le Crêt 6	463'618	770'000	306'382	
			Total 7000060		463'618	770'000	306'382	
		Fenin-Vilars-Saules	7000061	Dessous-la-Vy 2	1'830'000	2'410'000	580'000	
			Total 7000061		1'830'000	2'410'000	580'000	
		Fenin-Vilars-Saules	7000063	Rue des Doloires	-	6'000	6'000	
			Total 7000063		-	6'000	6'000	
		Fontainemelon	7000064	Rue du Centre 10	551'733	940'000	388'267	
			Total 7000064		551'733	940'000	388'267	
		Fontainemelon	7000065	Rue du Temple 3	372'281	830'000	457'719	
			Total 7000065		372'281	830'000	457'719	
		Fontainemelon	7000067	Avenue Robert 26	843'574	1'210'000	366'426	
			Total 7000067		843'574	1'210'000	366'426	
		Fontainemelon	7000068	Rue du Nord 5	501'557	870'000	368'443	
			Total 7000068		501'557	870'000	368'443	
		Fontainemelon	7000069	Rue du Centre 7, Centre 9	472'557	3'200'000	2'727'443	
			Total 7000069		472'557	3'200'000	2'727'443	
		Fontainemelon	7000070	Rue du Temple 1 , Riant- Val	2'637'350	2'995'000	357'650	
			Total 7000070		2'637'350	2'995'000	357'650	
		Fontainemelon	7000071	Avenue Robert 51	944'135	1'215'000	270'865	
			Total 7000071		944'135	1'215'000	270'865	
		Fontaines	7000080	Rue du Bassin 5	1'206'083	2'120'000	913'917	
			Total 7000080		1'206'083	2'120'000	913'917	
		Fontaines	7000083	La Vue-des-Alpes	-	98'000	98'000	
			Total 7000083		-	98'000	98'000	
		Le Pâquier	7000086	Centre du Village 5	1'564'093	1'220'000	(344'093)	
			Total 7000086		1'564'093	1'220'000	(344'093)	
		Fenin-Vilars-Saules	7000090	Rue Léo-Châtelain	236'001	66'000	(170'001)	
			Total 7000090		236'001	66'000	(170'001)	
Total 1084000					29'361'773	42'199'000	12'837'227	
1084001		Domaines, loges, mé	Le Pâquier	7000006	Domaine Les Pointes	405'719	169'300	(236'419)
				Total 7000006		405'719	169'300	(236'419)
			Saint-Imier	7000010	Savagnières 52a	392'521	537'875	145'354
				Total 7000010		392'521	537'875	145'354
			Les Hauts-Geneveys	7000019	La Serment	-	117'200	117'200
				Total 7000019		-	117'200	117'200
			Les Hauts-Geneveys	7000021	Les Gollières 8	-	23'100	23'100
				Total 7000021		-	23'100	23'100
	Cernier		7000028	La Gautereine 1	104'700	81'000	(23'700)	
			Total 7000028		104'700	81'000	(23'700)	
	Cernier		7000039	La Chaux-d'Amin-du-Bas 1 La Chaux-d'Amin-du-Haut	83'000	78'000	(5'000)	
			Total 7000039		83'000	78'000	(5'000)	
	Villiers		7000040	Freinisberg	-	96'000	96'000	
			Total 7000040		-	96'000	96'000	
	Villiers		7000041	Chuffort 3	-	70'000	70'000	
			Total 7000041		-	70'000	70'000	
	Villiers		7000042	Métairie d'Aarberg	120'000	585'800	465'800	
			Total 7000042		120'000	585'800	465'800	
	Chézard-Saint-Martin		7000050	La Liodironde	46'000	501'890	455'890	
			Total 7000050		46'000	501'890	455'890	
	Chézard-Saint-Martin		7000051	La Liodironde, Loge Mont d'Amin	7'600	32'300	24'700	
			Total 7000051		7'600	32'300	24'700	
	Chézard-Saint-Martin		7000052	La Liodironde	-	74'000	74'000	
			Total 7000052		-	74'000	74'000	
	Fontainemelon		7000073	Les Loges - loge le Tremblet	-	78'600	78'600	
			Total 7000073		-	78'600	78'600	
	Fontainemelon		7000074	Les Brulées Est Les Brulées Ouest	-	36'100	36'100	
			Total 7000074		-	36'100	36'100	
	Fontainemelon		7000076	Les Loges	15'000	31'300	16'300	
			Total 7000076		15'000	31'300	16'300	
	Fontainemelon		7000077	Les Loges	-	50'000	50'000	
			Total 7000077		-	50'000	50'000	
	Fontaines		7000078	Pré Raguel, Les Loges	140'456	171'300	30'844	
			Total 7000078		140'456	171'300	30'844	
	Fontaines		7000082	Mont-D'Amin	-	44'800	44'800	
			Total 7000082		-	44'800	44'800	
	Le Pâquier		7000084	Fornel-du-Haut 18	557'071	154'000	(403'071)	
			Total 7000084		557'071	154'000	(403'071)	
	Le Pâquier		7000085	Le Fornel-du-Bas, Bugnenets 2	-	548'700	548'700	
			Total 7000085		-	548'700	548'700	
	Cernier		7000087	La Grand-Combe 1 Les Sagnettes-du-Bas Grand-Combe 1, Sagnettes- du-Bas	59'700	73'000	13'300	
			Total 7000087		59'700	73'000	13'300	

No de compte bilan	Libellé de compte bilan	No. immobilisation	Village	Adresse immeuble	COMPTES		
					2016 Solde 31.12.2016	Valeur revalorisée	Revalorisation 01.01.2017
1084001	Domaines, loges, mé	7000088	Le Pâquier	Le Chargeoir 1	12'600	136'500	123'900
		Total 7000088			12'600	136'500	123'900
Total 1084001					1'944'367	3'690'765	1'746'398
Total général					33'063'604	47'697'315	14'826'160

A RECLASSER DU PF AU PA AU 01.01.2017

No de compte bilan	Libellé de compte bilan	No. immobilisation	Village	Adresse objet immobilier	COMPTES		
					2016 Solde 31.12.2016	Valeur revalorisée	Revalorisation
1084000	Immeubles du PF	1000573	Montmollin	Grand-Rue 6	-		
		Total 1000573			-		
		1000574	Fontaines	Grand-Rue 15b	820'077		
		Total 1000574			820'077		
		7000044	Cernier	Montagne de Cernier 57	-		
		Total 7000044			-		
		7000045	Cernier	Chemin de l' Orestie 4	-		
		Total 7000045			-		
		7000049	Chézard-Saint-Martin	Grand'Rue 36a	12'974		
		Total 7000049			12'974		
		7000053	Chézard-Saint-Martin	Grand'Rue 41	51'700		
		Total 7000053			51'700		
		7000058	Fenin-Vilars-Saules	Route de la Côtière 11	655'545	-	
		Total 7000058			655'545	-	
		7000062	Fenin-Vilars-Saules	Fenin	44'319		
		Total 7000062			44'319		
		7000089	Le Pâquier	Ancienne Forge	1		
		Total 7000089			1		
Total 1084000					1'584'616	-	
Total général					1'584'616	-	

RAPPORT D'ESTIMATION

Adresse, localité, objet(s) :	Rue du Stand 4 à 2053 Cernier
Type d'objet(s) :	Immeuble locatif
Propriétaire(s) :	Commune de Val-de-Ruz
But de l'estimation :	Détermination valeur au Bilan

Cadre du mandat : La Commune de Val-de-Ruz nous a mandatés aux fins de déterminer, en application au Règlement général d'exécution de la loi sur les finances de l'Etat et des Communes (RLFinEC), la valeur au Bilan des immeubles de son patrimoine financier. Conformément à l'art. 45 du RLFinEC, les méthodes reconnues pour ce faire sont la *méthode de la valeur de rendement* ou la *méthode DCF*.

Etat général d'entretien

mediocre

Travaux à prévoir

court terme < Sans

Valeur intrinsèque	à neuf	1'311'000.00
	avec dépréciation	817'111.30 (arrondie)
Etat locatif	<input checked="" type="checkbox"/> effectif	31'260.00
	<input checked="" type="checkbox"/> théorique	
Niveau de prix		très bon marché
Valeur de rendement retenue	<input checked="" type="checkbox"/> effective	230'000.00 (arrondie)
	<input type="checkbox"/> théorique	
Valeur au Bilan au 31.12.2015		119'565.20
Valeur au Bilan déterminée selon présent rapport		230'000.00
Différence entre les deux valeurs au Bilan		110'434.80

Remarque :

Conformément à l'art. 45 du RLFinEC, c'est la valeur de rendement, en l'occurrence DCF, qui est retenue pour déterminer la valeur au Bilan au 01.01.2017.

EXPERTOP Osler & Picci



Stéphanie Osler



Stéphane Picci

RAPPORT D'ESTIMATION

Adresse, localité, objet(s) :	Rue de Champey 2 à 2057 Villiers
Type d'objet(s) :	Immeuble locatif
Propriétaire(s) :	Commune de Val-de-Ruz
But de l'estimation :	Détermination valeur au Bilan

Cadre du mandat : La Commune de Val-de-Ruz nous a mandatés aux fins de déterminer, en application au Règlement général d'exécution de la loi sur les finances de l'Etat et des Communes (RLFinEC), la valeur au Bilan des immeubles de son patrimoine financier. Conformément à l'art. 45 du RLFinEC, les méthodes reconnues pour ce faire sont la *méthode de la valeur de rendement* ou la *méthode DCF*.

Etat général d'entretien

satisfaisant

Travaux à prévoir

court terme < Sans

Valeur intrinsèque	à neuf	1'852'000.00
	avec dépréciation	1'357'545.60 (arrondie)
Etat locatif	<input checked="" type="checkbox"/> effectif	51'180.00
	<input type="checkbox"/> théorique	
Niveau de prix		très bon marché
Valeur de rendement retenue	<input checked="" type="checkbox"/> effective	830'000.00 (arrondie)
	<input type="checkbox"/> théorique	
Valeur au Bilan au 31.12.2015		628'413.60
Valeur au Bilan déterminée selon présent rapport		830'000.00
Différence entre les deux valeurs au Bilan		201'586.40

Remarque :

Conformément à l'art. 45 du RLFinEC, c'est la valeur de rendement, en l'occurrence DCF, qui est retenue pour déterminer la valeur au Bilan au 01.01.2017.

EXPERTOP Osler & Picci



Stéphanie Osler



Stéphane Picci

RAPPORT D'ESTIMATION

Adresse, localité, objet(s) :	Rue du Temple 1 à 2052 Fontainemelon
Type d'objet(s) :	Immeuble locatif
Propriétaire(s) :	Commune de Val-de-Ruz
But de l'estimation :	Détermination valeur au Bilan

Cadre du mandat : La Commune de Val-de-Ruz nous a mandatés aux fins de déterminer, en application au Règlement général d'exécution de la loi sur les finances de l'Etat et des Communes (RLFinEC), la valeur au Bilan des immeubles de son patrimoine financier. Conformément à l'art. 45 du RLFinEC, les méthodes reconnues pour ce faire sont la *méthode de la valeur de rendement* ou la *méthode DCF*.

Etat général d'entretien

bon

Travaux à prévoir

au changement de loc

Valeur intrinsèque	à neuf	6'043'000.00
	avec dépréciation	5'387'185.60 (arrondie)
Etat locatif	<input checked="" type="checkbox"/> effectif	159'576.00
	<input type="checkbox"/> théorique	
Niveau de prix		standard
Subvention cantonale selon annexe		265'472.66
Valeur de rendement retenue	<input checked="" type="checkbox"/> effective	2'730'000.00 (arrondie)
	<input type="checkbox"/> théorique	
Valeur au Bilan au 31.12.2015		2'768'000.55
Valeur au Bilan déterminée selon présent rapport		2'995'000.00
Différence entre les deux valeurs au Bilan		226'999.45

Remarque :

Conformément à l'art. 45 du RLFinEC, c'est la valeur de rendement, en l'occurrence DCF, qui est retenue pour déterminer la valeur au Bilan au 01.01.2017.

EXPERTOP Osler & Picci



Stéphanie Osler



Stéphane Picci

RAPPORT D'ESTIMATION

Adresse, localité, objet(s) :	
Type d'objet(s) :	Immeuble locatif
Propriétaire(s) :	Commune de Val-de-Ruz
But de l'estimation :	Détermination valeur au Bilan

Cadre du mandat : La Commune de Val-de-Ruz nous a mandatés aux fins de déterminer, en application au Règlement général d'exécution de la loi sur les finances de l'Etat et des Communes (RLFinEC), la valeur au Bilan des immeubles de son patrimoine financier. Conformément à l'art. 45 du RLFinEC, les méthodes reconnues pour ce faire sont la *méthode de la valeur de rendement* ou la *méthode DCF*.

Etat général d'entretien		satisfaisant	▼
Travaux à prévoir		au changement de locataire	▼
Valeur intrinsèque	à neuf	1'986'000.00	
	avec dépréciation	1'759'113.75 (arrondie)	
Etat locatif	<input checked="" type="checkbox"/> effectif	54'204.00	
	<input type="checkbox"/> théorique		
Niveau de prix		bon marché	▼
Valeur de rendement retenue	<input checked="" type="checkbox"/> effective	870'000.00 (arrondie)	
	<input type="checkbox"/> théorique		
Valeur au Bilan au 31.12.2015		501'557.30	
Valeur au Bilan déterminée selon présent rapport		870'000.00	
Différence entre les deux valeurs au Bilan		368'442.70	

Remarque :

Conformément à l'art. 45 du RLFinEC, c'est la valeur de rendement, en l'occurrence DCF, qui est retenue pour déterminer la valeur au Bilan au 01.01.2017.

EXPERTOP Osler & Picci



Stéphanie Osler




Stéphane Picci



St-Aubin, le 30 juin 2016

Expertise valeur de rendement

Récapitulatif

Méthode Discounted Cash Flow EXPERTOP

Langue / Sprache FRANCAIS

Bien-fonds 2052 Fontainemelon

30% Taux obligations Confédération 10 ans + 70% Hypothécaire référence	lissé 3 dernières années	1.47%
Positionnement propriétaire	fourchette +/- 10%	0.20%
Majoration pour illiquidité et risque marché	1% illiquidité + Bubble Index	1.68%
Taux de capitalisation net		3.35%

CENTRALITE	2.9	Classe risque	2.95
Part terrain à la valeur intrinsèque à neuf	20.30%		
Fourchette majoration risque	maximum 1.20%	minimum	-0.20%
Taux d'escompte net			0.81%
			4.16%

Renchérissment prévisionnel IPC	moyenne 3 instituts	0.16%
Renchérissment baux logements	en % de IPC selon loi 40%	0.08%
Renchérissment baux commerciaux	en % de IPC selon baux 100%	0.16%

Valeur au bilan	A Saisir	501'557			
		2015	2016	variation	en %
Valeur fortune (inclus provisions)		-	1'030'000	1'030'000	#DIV/0!
Valeur vénale (prix de vente)		-	870'000	870'000	#DIV/0!
					agio / dsagio acquisition
					51.31%
					42.35%

DESCRIPTIF

Surfaces	logement	commercial	parking/caves	total	ratios	
Parcelle constructible				1369	CUS	0.415
Surface brute de plancher	569	-	-	569		
Surface nette de plancher	498	-	-	498	net/brut	87.6%
Cube construction ECA/SIA	2180	-	474	2654	m3/m2 brut	5.33

Etat locatif	loyer moyen			ratios	
Nombre d'appartements	7			pces/appartement	3.29
Nombre de pces	23		2'356.70	surface nette/pce	21.85
Nombre de pces GE	30		1'806.80	surface/pce GE	16.60
Nombre baux commerciaux	0	dont bureaux	0	surface moy. Bur.	-
dont magasins	0	dont divers	0	surface moy. Mag	-
Nombre places de parc	0	dont Intérieures	0	m2 plancher/place	-

Revenu locatif	net total	dont vacant	en %	réserve locative	loyer / pce GE	loyer / m2
Logement	54'204	-	0.0%	15'516	1'806.80	108.84
Commercial	-	-	0.0%	-	-	-
Parking	-	-	0.0%	-	-	-
Divers	-	-	0.0%	-	-	-
Total brut	54'204	-	0.0%	15'516		
					réserve locative	28.6%
					Rendement brut valeur vénale	6.23%
					Rendement brut fortune	5.26%

Charges 2018	incluses bail	refacturées	ratios		
Concierge énergie évacuations	271	-	rapportée état loc	0.5%	
Charges propriétaire	9'215	-		17.0%	
Charges totales	9'486	-		17.5%	
Total état locatif net	44'718	-	44'718	Rendement effectif net fortune	4.34%

Valeurs	terrain	construction	total à neuf	moins vétuste	ratios	
Valeur ECA		1'855'000				
Valeur fiscale			559'000			
Valeur intrinsèque	403'000	1'563'000	1'966'000	1'920'000	part terrain	21.0%
					terrain /m2 net	809.24

Historique	Année	Coûts rénovations	Payés	Coût	Durée amort.
TOTAL IMMEUBLE initial	1975	inconnu	facture/estim	1'532'000.00	
Total non transformé	1975			1'133'664.93	100
Remplacement instal. électriques	1989	inconnu		78'975	80
Réfection cage d'escalier	1989	inconnu		11'347	25
Remplacement chaudière boiler	1998	inconnu		8'624	25
Remplacement distribution chauff	1998	inconnu		56'054	60
Rénovation façades peinture crép	2006	inconnu		38'810	30
Remplacement fenêtres	2006	inconnu		100'535	40
Panneaux solaires	2010		35'000	35'000	25
Rénovation toiture couverture	2011	inconnu		44'026	50
Rénovation toiture isolation +	2011	inconnu		24'963	50
Age économique d'exploitation en	2018	année			34

Travaux prévus	Année	Coûts rénovations	Coût	Durée amort.
TOTAL IMMEUBLE initial	2027	inconnu	devisé	1'532'000.00
Rénovation façades isolation +	2027		-	50
Remplacement stores	2027		-	25
Remplacement chaudière boiler	2027		-	25
Remplacement instal. ventilation	2027		-	50
Rénovation agencements cuisine	2027		-	40
Rénovation salles de bains appar	2027		-	40
Remplacement colonnes sanitaire	2027		-	50
Remplacement tableaux électrique	2027		-	50

DETERMINATION DE L'AGE COMMERCIAL D'EXPLOITATION

Bien-fonds 2052 Fontainemelon

Durée de vie 100
 Rabo terrain bâtiment 20%
 Année de rénovation importante (1984) 1975: Année de construction 1945
 Age aujourd'hui 41

LEGENDE

Déterminé une fois pour toutes par l'expert en fonction de la qualité du bâtiment
 Coefficient fixe pour tous les bien-fonds basé sur indice ZH des coûts de construction ne concerne que le logement

Une fois saisi activer le macro CTRL+M
 cliquer sur bouton

Historique	Année	Coûts ren	Payés	Coût	Durée amort	% selon in en % total	âge réel	âge fictif	pondérat devis		
TOTAL IMMEUBLE initial	1975	Inconnu	facture/estim	1'583'000.00		ZH si inco 100.0%		durée amo	cout relatf		
Total non transformé	1975			1'172'569.57	100	74.1%	41	41.0	30.4		
Rénovation toiture couverture	2011	Inconnu		45'492	50	2.87%	2.9%	5	10.0	0.1	
Rénovation toiture isolation +	2011	Inconnu		25'795	50	1.63%	1.6%	5	10.0	0.1	
Rénovation façades peinture crépi	2006	Inconnu		40'102	30	2.53%	2.5%	10	33.3	0.3	
Rénovation façades isolation +				-	50	5.58%	0.0%	41	82.0	0.0	différé à prévoir
Remplacement fenêtres	2006	Inconnu		103'882	40	6.56%	6.6%	10	25.0	0.7	
Remplacement stores				-	25	1.60%	0.0%	41	164.0	0.0	différé à prévoir
Remplacement chaudière boiler	1998	Inconnu		8'911	25	0.56%	0.6%	18	72.0	0.1	différé à prévoir
Remplacement distribution chauffage	1998	Inconnu		57'920	60	3.66%	3.7%	18	30.0	0.7	
Remplacement instal. ventilation				-	50	1.36%	0.0%	41	82.0	0.0	différé à prévoir
Rénovation agencements cuisine				-	40	6.03%	0.0%	41	102.5	0.0	différé à prévoir
Rénovation salles de bains appareils revêtements				-	40	5.60%	0.0%	41	102.5	0.0	différé à prévoir
Remplacement colonnes sanitaires				-	50	3.60%	0.0%	41	82.0	0.0	différé à prévoir
Remplacement instal. électriques	1989	Inconnu		81'604	80	5.16%	5.2%	27	33.8	1.4	
Remplacement tableaux électriques				-	50	0.74%	0.0%	41	82.0	0.0	différé à prévoir
Rénovation ascenseurs				-	100	0.76%	0.0%	41	41.0	0.0	
Réfection cage d'escalier	1989	Inconnu		11'725	25	0.74%	0.7%	27	108.0	0.2	différé à prévoir
Panneaux solaires	2010		35'000	35'000	25	0.00%	2.2%	6	24.0	0.1	
Age économique d'exploitation en	2016	année		34		0.0%		34.0		34.0	
Travaux exécutés en	année	2015		-		0.0%					

Travaux prévus	Année	Coûts ren	0 Coût	Durée amort	% selon in en % total	âge réel	âge fictif	pondérat devis			
TOTAL IMMEUBLE initial	2027	Inconnu	devisé	1'583'000.00		ZH si inco 100.0%		durée amo	cout relatf		
Total non transformé	1975			1'193'205.17	100	75.4%	52	52.0	39.2		
Rénovation toiture couverture	2011			45'492	50	2.87%	2.9%	16	32.0	0.5	
Rénovation toiture isolation +	2011			25'795	50	1.63%	1.6%	16	32.0	0.3	
Rénovation façades peinture crépi	2006			40'102	30	2.53%	2.5%	21	70.0	0.5	différé à prévoir
Rénovation façades isolation +	2027			-	50	5.58%	0.0%	0	0.0	0.0	
Remplacement fenêtres	2006			103'882	40	6.56%	6.6%	21	52.5	1.4	
Remplacement stores	2027			-	25	1.50%	0.0%	0	0.0	0.0	
Remplacement chaudière boiler	2027			-	25	0.56%	0.0%	0	0.0	0.0	
Remplacement distribution chauffage	1998			57'920	60	3.66%	3.7%	29	48.3	1.1	
Remplacement instal. ventilation	2027			-	50	1.36%	0.0%	0	0.0	0.0	
Rénovation agencements cuisine	2027			-	40	6.03%	0.0%	0	0.0	0.0	
Rénovation salles de bains appareils revêtements	2027			-	40	5.60%	0.0%	0	0.0	0.0	
Remplacement colonnes sanitaires	2027			-	50	3.60%	0.0%	0	0.0	0.0	
Remplacement instal. électriques	1989			81'604	80	5.16%	5.2%	38	47.5	2.0	
Remplacement tableaux électriques	2027			-	50	0.74%	0.0%	0	0.0	0.0	
Rénovation ascenseurs	0			-	100	0.76%	0.0%	41	41.0	0.0	
Réfection cage d'escalier	2027			-	25	0.74%	0.0%	0	0.0	0.0	
Autres divers	2010			35'000	25	0.00%	2.2%	17	68.0	0.4	différé à prévoir
Age économique d'exploitation en	2027			45		0.0%				45.0	

Expertise valeur de rendement

Méthode Discounted Cash Flow

Bien-fonds

2052 Fontainemelon

Année de construction

1975

Taux de capitalisation net

Majoration pour risques spécifiques

Taux d'escompte net

3.26%
0.81%
4.16%

Renchérissement prévisionnel IPC

0.16%

Age réel

41

Age fictif

34

ANNEE	indexation	report fiche précédente	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Etat locatif total logements	0.064%		54'204	54'239	54'273	54'308	54'343	54'378	54'412	54'447	54'482	54'517	54'552
Etat locatif total commercial	0.160%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres recettes, parking payant, redevances, etc.	0.080%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total revenu brut 1			54'204	54'239	54'273	54'308	54'343	54'378	54'412	54'447	54'482	54'517	54'552
Modifications particulières revenu locatif logements	0.064%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	5'000	0
Modif. logement cumulées indexées			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5'003
Modifications particulières revenu locatif commercial	0.160%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Modif. commercial cumulées indexées			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hausse loyer suite rénovation logements	0.000%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hausse loyer suite rénovation logements	0.064%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hausse loyer suite rénovation commercial	0.000%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hausse loyer suite rénovation commercial	0.160%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hausse commercial cumulées indexées			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total revenu brut 2 (effectif)			54'204	54'239	54'273	54'308	54'343	54'378	54'412	54'447	54'482	54'517	59'555
Vacant / risque vacant													
Total revenu net 1			54'204	54'238	54'273	54'308	54'343	54'378	54'412	54'447	54'482	54'517	59'555
Charges concierges et taxes (évent. refacturées locataires)	0.16%		-271	-211	-272	-272	-273	-273	-274	-274	-275	-275	-275
Charges propriétaire (garantie, impôts, frais entretien cr., etc.)	0.08%		-8'215	-8'222	-8'229	-8'237	-8'244	-8'252	-8'259	-8'266	-8'274	-8'281	-8'289
Total revenu net 2			44'718	44'745	44'772	44'799	44'828	44'853	44'880	44'907	44'934	44'961	48'981
Provisions pour entretien durée de vie nbre années	100		-180'886	-5'823	-5'891	-5'959	-6'027	-6'095	-6'163	-6'231	-6'299	-6'367	-6'435
Rénovation logements - part pouvant être reportée sur loyers			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rénovation commercial - part pouvant être reportée sur loyers			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rénovalion entretien (est payée avec les provisions)			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash-flow d'exploitation			-116'168	38'923	38'861	38'840	38'799	38'758	38'717	38'676	38'635	38'593	43'556
Facteur d'escompte (m-numérande)			0.980	0.941	0.903	0.867	0.832	0.799	0.767	0.736	0.707	0.679	0.665
Valeur actuelle du cash-flow d'exploitation		19.5%	-113'923	36'613	35'112	33'673	32'293	30'970	29'700	28'483	27'316	26'190	26'967
Valeur résiduelle nette (NEV) (escomptée prénumérando)		80.0%	-13'35%	4.47%	4.47%	4.46%	4.46%	4.45%	4.45%	4.45%	4.44%	5.01%	
Rendement cash-flow													
Valeur vénale (Prix de vente) selon DCF			870'000										
Valeur (FORTUNE) prix + provisions			1'030'000										

1'341'198

Valeur à neuf immeuble sans terrain	1'362'060
Age économique d'exploitation	34
Vélocité selon Ross	23.63%
Dépréciation annuelle cumulée 50 %	160'886
Amortissement annuel 50 % de la dépréciation	160'886
Rénovation (part entretien)	0
Provisions placées au taux de capitalisation net	180'886
3.26%	172'103
0.81%	183'765
4.16%	195'885
	208'480
	221'565
	235'157
	249'273
	263'931
	279'148
	294'943
	311'418
	328'585
	346'364
	364'765
	383'788
	403'434
	423'713
	444'625
	466'170
	488'449
	511'462
	535'210
	559'703
	584'941
	610'934
	637'682
	665'195
	693'474
	722'519
	752'330
	782'907
	814'250
	846'359
	879'233
	912'872
	947'276
	982'445
	1'018'378
	1'055'075
	1'092'536
	1'130'761
	1'169'750
	1'209'503
	1'250'020
	1'291'301
	1'333'346
	1'376'155
	1'419'728
	1'464'065
	1'509'166
	1'555'031
	1'601'660
	1'649'053
	1'697'210
	1'746'131
	1'795'816
	1'846'265
	1'897'478
	1'949'455
	2'002'196
	2'055'691
	2'109'940
	2'164'943
	2'220'700
	2'277'211
	2'334'476
	2'392'495
	2'451'268
	2'510'795
	2'571'076
	2'632'111
	2'693'900
	2'756'443
	2'819'740
	2'883'791
	2'948'596
	3'014'155
	3'080'468
	3'147'435
	3'215'056
	3'283'331
	3'352'260
	3'421'843
	3'492'080
	3'562'971
	3'634'516
	3'706'715
	3'779'568
	3'853'075
	3'927'236
	4'002'051
	4'077'520
	4'153'643
	4'230'420
	4'307'851
	4'385'936
	4'464'675
	4'544'068
	4'624'115
	4'704'816
	4'786'171
	4'868'180
	4'950'843
	5'034'160
	5'118'131
	5'202'756
	5'288'035
	5'373'968
	5'460'555
	5'547'796
	5'635'691
	5'724'240
	5'813'443
	5'903'300
	5'993'811
	6'084'976
	6'176'795
	6'269'268
	6'362'395
	6'456'176
	6'550'611
	6'645'700
	6'741'443
	6'837'840
	6'934'891
	7'032'596
	7'130'955
	7'229'968
	7'329'635
	7'429'956
	7'530'931
	7'632'560
	7'734'843
	7'837'780
	7'941'371
	8'045'616
	8'150'515
	8'256'068
	8'362'275
	8'469'136
	8'576'651
	8'684'820
	8'793'643
	8'903'120
	9'013'251
	9'124'036
	9'235'475
	9'347'568
	9'460'315
	9'573'716
	9'687'771
	9'802'480
	9'917'843
	10'033'860
	10'150'531
	10'267'856
	10'385'835
	10'504'468
	10'623'755
	10'743'696
	10'864'291
	10'985'540
	11'107'443
	11'230'000
	11'353'211
	11'477'076
	11'601'595
	11'727'768
	11'854'595
	11'982'076
	12'110'271
	12'239'160
	12'368'743
	12'499'020
	12'629'991
	12'761'656
	12'894'015
	13'027'068
	13'160'815
	13'295'256
	13'430'391
	13'567'220
	13'704'743
	13'842'960
	13'981'871
	14'121'476
	14'261'785
	14'402'798
	14'544'515
	14'686'936
	14'830'161
	14'974'190
	15'118'923
	15'264'360
	15'410'491
	15'557'316
	15'704'835
	15'853'048
	16'001'955
	16'151'556
	16'301'851
	16'452'840
	16'604'523
	16'756'900
	16'910'071
	17'063'936
	17'218'495
	17'374'748
	17'531'695
	17'689'336
	17'847'671
	18'006'700
	18'166'423
	18'326'840
	18'487'951
	18'649'756
	18'812'255
	18'975'448
	19'139'335
	19'303'916
	19'469'191
	19'635'160
	19'801'823
	19'969'180
	20'137'231
	20'305'976
	20'475'415
	20'645'548
	20'816'375
	20'987'896
	21'159'111
	21'331'020
	21'503'623
	21'676'930
	21'851'041
	22'025'856
	22'201'375
	22'377'598
	22'554'525
	22'732'156
	22'910'481
	23'089'500
	23'269'213
	23'449'620
	23'630'831
	23'812'846
	23'995'565
	24'178'988
	24'363'115
	24'547'948
	24'733'487
	24'919'732
	25'106'683
	25'294'340
	25'482'703
	25'671'771
	25'861'544
	26'052'021
	26'243'202
	26'435'087
	26'627'676
	26'820'979
	27'014'986
	27'209'697
	27'405'112
	27'601'231
	27'808'054
	28'015'581
	28'223'812

Bien-fonds **2052 Fontainemelon**

CFC 0-1 Terrain équipé inclus PV pour fondations spéciales, etc.

en %

Parcelles		surface	prix / m2	valeur
N° 1060	constructible	1'369	294.38	403'000
		1'369	294.38	403'000

	coeff	surface brute	incidence/m2	valeur
Logements	100%	569	708.51	403'000
Magasins	100%	-	-	-
Bureaux	100%	-	-	-
Autres / Industrie	-	-	-	-
	568.8	569	708.51	403'000

Centralité Naegeli 2.9 part terrain 20.30% 403'000 20.3%

CFC 2 Construction valeur à neuf (valeur de remplacement)

2016

	m2	hauteur	m3 SIA/ECA	Fr./m3	Fr. tot
Locaux services					
parking					
caves ssol	190	2.50	474	350.00	165'900
Surprofondeur					
balcons					
	190		474		165'900
Locaux commerciaux magasins					
rez intérieur					
rez					
étages					
Locaux commerciaux bureaux					
rez intérieur					
rez					
étages					
Logements					
rez					
étages	569	2.90	1'650	580.00	958'722
attique					
toiture	190	2.80	531	450.00	238'896
	569		2'180		1'195'618
totaux	569		2'654	512.93	1'361'518

1'362'000 68.6%

CFC 4 Aménagements extérieurs

	surface	Fr. / m2	Fr. tot
Surface parcelle	1'369		
Surface au sol bâtiment	192		
Surface carrossable	278	100	27'800
Surface jardin résiduelle	899	50	44'950
Murs de soutènement			
Autres et divers			50'000
			122'750

123'000 6.2%

CFC 5 Taxes équipement intérêts intercalaires

	sur			
Intérêts intercalaires	sur	1'485'000	2.00%	29'700
Taxes d'équipement	sur	1'362'000	5.00%	68'100
				97'800

98'000 4.9%

TOTAL VALEUR A NEUF

1'986'000 100.0%

Vétusté abattement selon formule progressive de Ross

Année construction	1975	âge	41			
Durée vie (amortissement)	100					
Abattement selon Ross	sur	1'362'000	28.9%	-393'686	-394'000	-19.8%
Taux d'entretien						

âge	année	durée amort	coût	valeur actuelle		
5	Rénovation toiture couverture	2011	50	45'492	42'990	
5	Rénovation toiture isolation +	2011	50	25'795	24'376	
10	Rénovation façades peinture crépi	2006	30	40'102	31'190	
2016	Rénovation façades isolation +	0	50	-	-	
10	Remplacement fenêtres	2006	40	103'882	87'650	
2016	Remplacement stores	0	25	-	-	
18	Remplacement chaudière boiler	1998	25	8'911	3'393	
18	Remplacement distribution chauffage	1998	60	57'920	46'626	
2016	Remplacement instal. ventilation	0	50	-	-	
2016	Rénovation agencements cuisine	0	40	-	-	
2016	Rénovation salles de bains appareils rev	0	40	-	-	
2016	Remplacement colonnes sanitaires	0	50	-	-	
27	Remplacement instal. électriques	1989	80	81'604	63'186	
2016	Remplacement tableaux électriques	0	50	-	-	
2016	Rénovation ascenseurs	0	100	-	-	
27	Réfection cage d'escalier	1989	25	11'725	-1'444	
6	Panneaux solaires	2010	25	35'000	29'792	328'000 16.5%

TOTAL VALEUR INTRINSEQUE ACTUELLE

1'920'000 96.7%

Bien-fonds

2052 Fontainemelon

	Préavis expert	2012	2013	2014	2015	2016	Moyenne	% état loc
Encaissé effectif		51826	54036	53670	53880			
Etat locatif		54036	54036	54120	54204	54204		
Charges propriétaire								
Entretien courant immeuble	5.00%	3'308	6'784	923	3'043		3'515	6.48%
Entretien chgt locataires	2.25%						-	0.00%
Entretien locataires	4.00%	5'247	862	934	4'418		2'865	5.29%
Impôts fonciers			205				205	0.38%
Assurances	2.50%	1'322	1'253	1'253	1'253		1'270	2.34%
Gérance	3.25%	2'594	2'695	2'676	3'302		2'817	5.20%
Divers		519		-586	-307		-125	-0.23%
Total	17.00%	12'990	11'799	5'199	11'709	-	10'547	19.46%
Charges annexes								
Montants refacturés locataires	0.50%		139	-129	513		174	0.32%
Charges PPE							-	0.00%
Abonnements services		-	-	-	-		-	0.00%
Conciergerie							-	0.00%
Energie et déchets		41	-	-2'701	-		-665	-1.23%
	0.50%	41	139	-2'830	513	-	-490	-0.90%
Total	17.50%	13'031	11'937	2'370	12'222	-	10'057	18.55%

RAPPORT D'ESTIMATION

Adresse, localité, objet(s) :

Type d'objet(s) :

Ancienne loge

Propriétaire(s) :

Commune de Val-de-Ruz

But de l'estimation :

Détermination valeur au Bilan

Cadre du mandat : La Commune de Val-de-Ruz nous a mandatés aux fins de déterminer, en application au Règlement général d'exécution de la loi sur les finances de l'Etat et des Communes (RLFinEC), la valeur au Bilan des immeubles de son patrimoine financier. Conformément à l'art. 45 du RLFinEC, les méthodes reconnues pour ce faire sont la *méthode de la valeur de rendement* ou la *méthode DCF*.

Etat général d'entretien

Travaux à prévoir

Valeur intrinsèque

à neuf

304'322.96

avec dépréciation

167'000.00 (arrondie)

Etat locatif



effectif

1'200.00



théorique

Niveau de prix

Valeur de rendement retenue



effective

98'000.00 (arrondie)



théorique

Valeur au Bilan au 31.12.2015

0.00

Valeur au Bilan déterminée selon présent rapport

98'000.00

Différence entre les deux valeurs au Bilan

98'000.00

Remarque :

Conformément à l'art. 45 du RLFinEC, c'est la valeur de rendement, en l'occurrence théorique, qui est retenue pour déterminer la valeur au Bilan au 01.01.2017.

EXPERTOP Osler & Picci



Stéphanie Osler



Stéphane Picci

cei membre

cei membre

St-Aubin, le 30 juin 2016

DONNEES GENERALES

Cadastre	Fontaines	
No(s) parcelle(s)		
No(s) EGID		
Surface terrain	m2 887'640	(pris en compte : 2'460 m2)
Zone(s)	ZAGR	Plus précisément zone de crêtes et forêts (décret de 1966)
Estimation(s) fiscale(s)	Fr. 143'000.00	(attention, concerne toute la parcelle)
<u>Données ECAP</u>		
Année(s) de construction	1902	
Valeur(s) assurée(s)	Fr. 275'000.00	22'000.00 (cabanon Nord-Est)
Volume(s)	m3 326	32
Cadastre radon	Risque moyen	
Site(s) pollué(s)	Parcelle	répertoriée au CANEPO (extrait joint en annexe)
Mention(s)	2 - voir extrait registre foncier annexé	
Annotation(s)	Néant	
Servitude(s), charge(s) foncière(s)	Nombreuses, voir extrait registre foncier annexé	
Gage(s) immobilier(s)	Néant	

DESCRIPTIF SOMMAIRE

Il s'agit d'une ancienne loge de construction ancienne massive, située en bordure de la route principale menant à la Vue des Alpes. Elle fait partie d'une grande parcelle en ZAGR. Sommairement équipée, (électricité, eau de citerne, fosse septique), elle est louée à une association. Petit cabanon au Nord-Est.

Les points positifs (avantages et opportunités) et les points négatifs (défauts et risques) de cet objet sont les suivants :

Points positifs

Accessibilité
Charme
Entretien pris en charge par la locataire

Points négatifs

Niveau d'équipement

Relevons encore que la présente estimation immobilière a été réalisée en fonction des règles cantonale et communale en vigueur ce jour en matière d'aménagement du territoire et du droit des constructions. Tout développement et toute modification futurs relatifs à la mise en pratique sur le plan cantonal et communal, suite à l'application de la LAT du 22.06.1979 (état au 01.05.2012), demeurent par conséquent réservés.

CALCUL DE LA VALEUR INTRINSEQUE

A. Estimation de la valeur du terrain (méthode des classes de situation selon USECE)

Classes de situation selon annexe	2.40
Correspond à un pourcentage de	17.65%

B. <u>Calcul de la valeur intrinsèque</u>	%	<u>m3/m2</u>	<u>Fr.</u>	<u>Fr.</u>
0 Terrain				
s/CFC 2, 4 et 5	17.65%		294'992.00	52'057.41
Valeur de terrain ramenée à		78	50.00	3'900.00
		2382	2.28	5'430.96
2 Bâtiments				
Bâtiments		326 à	750.00	244'500.00
4 Aménagements extérieurs				
		2382 à	17.59	41'900.00
5 Frais secondaires	3%			8'592.00
TOTAL 1				304'322.96

C. Estimation de la dépréciation

TOTAL 1				304'322.96
Dépréciation sur				
./ CFC 2 et 4	48%		286'400.00	137'472.00
TOTAL 2				166'850.96

Valeur intrinsèque arrondie à **167'000.00**

CFC 0 – Terrain

Il a été décidé de ne pas conserver la valeur relative du terrain. En effet, il est situé en ZAGR. Le postulat retenu est par conséquent le suivant :

Prise au sol effective du bâtiment (78 m²) à Fr. 50.- le m², et le solde (2382 m²) à Fr. 2.28 le m², soit la valeur officielle du terrain en forêts émanant du Département (Fr. 0.57 le m²), multiplié par 4.

CFC 2 – Bâtiment(s)

Le volume provient de la police ECAP et fiches techniques y relatives. La valeur au m³ tient compte de la qualité de construction du bâtiment et de son affectation.

CFC 4 – Aménagements extérieurs

La surface est celle du terrain non bâti. Ont entre autres choses été pris en compte – de manière globale – dans l'estimation des aménagements extérieurs : la qualité des sols (zone enrobé goudron) mais aussi le cabanon au Nord-Est et les murs de pierres sèches.

CFC 5 – Les frais secondaires se montent à 3 % des CFC 2 et 4.

DETERMINATION DE LA NOUVELLE VALEUR AU BILAN

Récapitulation des principales données officielles et principales valeurs calculées

Valeur comptable (Bilan au 31.12.2015)	Fr.	0.00
Estimation(s) fiscale(s)	Fr.	143'000.00 (pour toute la parcelle)
Valeur(s) ECAP	Fr.	297'000.00 (au total)
Valeur intrinsèque	Fr.	167'000.00
Valeur de rendement théorique	Fr.	98'000.00

Nouvelle valeur au Bilan au 01.01.2017 Fr. **98'000.00**

Visite de l'objet : 01.09.2016

Documents annexés :

Extrait du registre foncier
Plan cadastral
Plan cadastral après splitting
Estimation cadastrale au 07.05.2013
Police ECAP et fiches techniques (bât. princ.)
Fiches techniques ECAP (cabanon)
Plan géographique
Vue aérienne
Plan de zones
Extrait cadastre des sites pollués
Tableau centralité (selon USECE)
Tableaux états locatifs

Sources :

Registre foncier
SITN
SITN
Commune de Val-de-Ruz
ECAP

SITN
SITN
SITN
SITN
EXPERTOP
EXPERTOP

RAPPORT D'ESTIMATION

Adresse, localité, objet(s) :	
Type d'objet(s) :	Estivage
Propriétaire(s) :	Commune de Val-de-Ruz
But de l'estimation :	Détermination valeur au Bilan

Cadre du mandat : La Commune de Val-de-Ruz nous a mandatés aux fins de déterminer, en application au Règlement général d'exécution de la loi sur les finances de l'Etat et des Communes (RLFinEC), la valeur au Bilan des immeubles de son patrimoine financier. Conformément à l'art. 45 du RLFinEC, les méthodes reconnues pour ce faire sont la *méthode de la valeur de rendement* ou la *méthode DCF*.

Etat général d'entretien médiocre ▼
Travaux à prévoir court terme <5ans ▼

Etat locatif effectif 4'050.00
 théorique
Niveau de prix reglementaire ▼

Valeur de rendement retenue effective 29'200.00 (arrondie)
 théorique

Valeur au Bilan au 31.12.2015 59'700.00

Valeur au Bilan déterminée selon présent rapport **95'600.00**
Différence entre les deux valeurs au Bilan 35'900.00

Remarque :

Conformément à l'art. 45 du RLFinEC, c'est la valeur de rendement basée sur les fermages indicatifs et sur le loyer perçu, qui est retenue pour déterminer la valeur au Bilan au 01.01.2017.

EstimaPro sàrl



Sophie Lauper

cei membre

EXPERTOP Osler & Picci



Stéphanie Osler

cei membre



Stéphane Picci

cei membre

St-Aubin, le 30 juin 2016

DONNEES GENERALES

Cadastré	Cernier et Chézard-Saint-Martin		
No(s) parcelle(s)			
No(s) EGID	sans		
Surface terrain	m2	525'227	total
Zone(s)	ZAGR		zone agricole
Estimation(s) fiscale(s)	Fr.	96'900.00	total
<u>Données ECAP</u>			
Année(s) de construction		1902	tous
Valeur(s) assurée(s)	Fr.	392'857.89	(indice 110, total)
Volume(s)	m3	1015	total
Cadastré radon	Risque élevé		
Site(s) pollué(s)	Non répertorié au CANEPO (extrait joint en annexe)		
Mention(s)	mesuration parcellaire		
Annotation(s)	aucune		
Servitude(s), charge(s) foncière(s)	servitudes de passage diverses		
Gage(s) immobilier(s)	aucun		

DESCRIPTIF SOMMAIRE

Il s'agit d'un estivage comportant trois bâtiments :

- = une simple loge, en bois sur base maçonné, toiture rénoverée en tôle thermolaquée. Pas d'électricité, pas d'eau courante. Eau de citerne alimentant un bassin extérieur.
- = bâtiment en maçonnerie, toiture en tuiles, adjonction ultérieure en béton correspondant au « logement ». Deux étables, une cuisine rudimentaire, une pièce. WC extérieurs inutilisables, fosse, fumière. Grange à l'étage, avec petite chambrette. Pas d'électricité, pas d'eau courante. Eau de citerne alimentant un bassin extérieur.
- = une simple loge, en maçonnerie avec un des pignons en bois, toiture en tuiles. Pas d'électricité, pas d'eau courante. Petite fosse et petite fumière inutilisées, citerne en très mauvais état.

Les points positifs (avantages et opportunités) et les points négatifs (défauts et risques) de cet objet sont les suivants :

Points positifs

Estivage bien groupé, pente faible.

Points négatifs

Accessibilité limitée.

Etat d'entretien et niveau d'équipement

Relevons encore que la présente estimation immobilière a été réalisée en fonction des règles cantonale et communale en vigueur ce jour en matière d'aménagement du territoire et du droit des constructions. Nous précisons ici que la conformité LAT des bâtiments et installations existants n'a pas été vérifiée. Tout développement et toute modification futurs relatifs à la mise en pratique sur le plan cantonal et communal, suite à l'application de la LAT du 22.06.1979 (état au 01.05.2012), demeurent par conséquent réservés.

CALCUL DE LA VALEUR DE RENDEMENT THEORIQUE

La valeur de rendement d'un estivage est déterminée selon une méthode normative fixée par le Guide fédéral d'estimation de la valeur de rendement (édition 2004, en vigueur), appendice à l'Ordonnance sur le Droit Foncier Rural (ODFR).

Selon les règles d'application du droit foncier rural, le prix maximum d'un estivage en cas de vente correspond à 2.5 fois la valeur de rendement agricole et 1 fois la valeur de rendement des éléments non agricoles.

En accord avec le Service des Communes, c'est cette valeur qui sera retenue.

Valeur de rendement théorique, arrondie à Fr. 29'200.00

CALCUL DE LA VALEUR DE LA SURFACE FORESTIERE

La valeur officielle du terrain en nature de forêt émane du Département.

Elle est fixée à Fr. 0.57 par m²

La surface forestière de cet immeuble est de 39'602 m²

Valeur de la surface forestière, arrondie à Fr. 22'600.00

DETERMINATION DE LA NOUVELLE VALEUR AU BILAN

Récapitulation des principales données officielles et principales valeurs calculées

Valeur comptable (Bilan au 31.12.2015)	Fr.	59'700.00
Estimation(s) fiscale(s)	Fr.	96'900.00
Valeur(s) ECAP	Fr.	392'857.89
Valeur de rendement théorique agricole	Fr.	29'200.00 a)
Valeur de la forêt	Fr.	22'600.00 b)

Nouvelle valeur au Bilan au 01.01.2017 (a*2.5+b) Fr. 95'600.00

Visite de l'objet : 12.12.2016

Documents annexés :

Extrait du registre foncier
Plan cadastral
Estimation cadastrale
Polices ECAP et fiches techniques
Plan géographique
Vue aérienne
Plan de zones
Extrait cadastre des sites pollués
Fiche recensement architectural

Sources :

Registre foncier
SITN
Commune de Val-de-Ruz
ECAP
SITN
SITN
SITN
SITN
Office du patrimoine et de l'archéologie

Généralités

Bailleur Commune de Val-de-Ruz

Fermier

Date de visite 12.12.2016

Personnes présentes l'expert

Pâturage

Commune

VR

Val-de-Ruz

Valeur de rendement

23'750

23'750

Bâtiments

	No bâtiment	VL	VR	
<u>Logements agricoles</u>				
loge du milieu	654	137	979	979
<u>Etables</u>				
Etable principale	654	127	1'210	1'210
Petite étable	654	59	560	560
Loge du haut	664	72	830	830
Loge du bas	652	67	350	350
<u>Remise</u>				
Grange	654	158	1'500	1'500
Valeur de rendement de l'estivage				29'179