

Vente de l'immeuble situé à l'avenue Robert 24, à Fontainemelon, à Cabinet médical de groupe Fontainemelon – Dombresson SA (ci-après cmfd SA) Aspects techniques et financiers

Table des matières

Aspects techniques ayant été abordés dans le cadre de la négociation.....	2
Remarques liminaires.....	2
Inventaire des options envisageables	3
Zone d'utilité publique (ZUP)	8
Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991	8
Loi cantonale sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996.....	8
Conséquences.....	8
Procédure de modification du plan d'aménagement local (PAL) pour changer l'affectation du bâtiment, actuellement en zone d'utilité publique (ZUP)	9
Base légale.....	9
Remarques concernant les délais.....	9
Description de la procédure	9
Aspects financiers relatifs au bâtiment.....	11
Remarques liminaires.....	11
Charges et investissement réalisés dans l'immeuble situé à l'avenue Robert 24 à Fontainemelon	12

Aspects techniques ayant été abordés dans le cadre de la négociation

Remarques liminaires

- a) Les éléments décrits sur le tableau ci-dessous ont été abordés et appréciés dans le cadre de la négociation entre le Conseil communal et cmfd SA. Certaines variantes peuvent se combiner entre elles. Mais il faut savoir que plus les combinaisons sont nombreuses dans un accord, plus ce dernier devient complexe à appliquer et risqué pour les deux parties, plus il perd en transparence pour le législatif (cf. lettre b) ci-dessous). Il convient donc de trouver une solution simple à mettre en œuvre, claire en matière de gouvernance et de responsabilité quant au risque économique, respectueuse des principes de gestion financière, qui pondère et répartit au mieux les avantages et les inconvénients, les risques et les opportunités que les deux parties sont prêtes à assumer.
- b) Plusieurs options peuvent être combinées entre elles. Ainsi, la location (option A) peut-elle être combinée ou non avec un investissement réalisé par la Commune (option B) ou un cautionnement (option C) ou un prêt sans intérêt (option D). De même, la vente du bâtiment (option F) pourrait être combinée avec un cautionnement (option C) ou un prêt sans intérêt (option D). Il en va ainsi également de la vente d'unités en propriété par étages (PPE, option G) qui pourrait être accompagnée d'un cautionnement (option C) ou d'un prêt sans intérêt (option D).
- c) En revanche, il n'est pas envisageable de séparer l'octroi d'un droit de superficie (option E) et la vente du bâtiment (option F), avec un prix de vente basé sur les modalités décrites à l'option H. Mais là encore, un cautionnement (option C) ou un prêt sans intérêt (option D) pourraient théoriquement entrer en ligne de compte.

Inventaire des options envisageables

Options	Mesures envisagées	Avantages / Opportunités	Inconvénients / Risques
A Location à cmfd SA	<ul style="list-style-type: none"> – Fixation d'un loyer, charges non comprises, situé entre CHF 0 et 19'000. – Bail à loyer commercial d'une durée de 5 à 10 ans. 	Commune <ul style="list-style-type: none"> – La Commune reste propriétaire du bâtiment. – Le Conseil communal est compétent pour fixer le montant du loyer et la durée du bail. – La Commune bénéficie d'une certitude quant à une location sur le moyen terme. 	Commune <ul style="list-style-type: none"> – Le loyer perçu est inférieur au rendement, ceci d'autant plus si la Commune doit investir elle-même ou accorder un cautionnement dont elle peut certes exiger la rémunération. – Le contribuable supporte une partie de la charge financière si celle-ci est supérieure au rendement. – Le Conseil général et le peuple n'ont aucune possibilité de se prononcer sur le dossier et le loyer fixé.
		cmfd SA <ul style="list-style-type: none"> – Le loyer se situe dans une fourchette acceptable pour le cmfd SA, CHF 19'000 étant le maximum possible. – Si le développement de cmfd SA ne se déroule pas comme prévu, le bail peut être résilié dans des termes fixés à l'avance. 	cmfd SA <ul style="list-style-type: none"> – Des modalités de résiliation anticipée doivent être préalablement convenues entre les deux parties, le locataire étant en principe astreint à rechercher un nouveau locataire ou à payer le loyer jusqu'à l'échéance du bail. – Le choix d'un nouveau locataire est tributaire de l'affectation en Zone d'utilité publique (ZUP) qui exige, le cas échéant, une demande de dérogation et une mise à l'enquête.
B Investissement pris en charge par la Commune	<ul style="list-style-type: none"> – Prise en charge par la Commune d'un investissement compris entre CHF 300'000 et 560'000 pour l'aménagement et l'équipement du cabinet médical, à l'instar des pratiques mises en place dans d'autres communes – La charge de 	Commune <ul style="list-style-type: none"> – La Commune reste propriétaire du bâtiment. – Le processus démocratique est respecté car les investissements réalisés par la Commune sont décidés par le Conseil général et soumis au référendum facultatif. 	Commune <ul style="list-style-type: none"> – La Commune et le contribuable assument des charges d'amortissement nouvelles, si la valeur au bilan est supérieure à la valeur cadastrale, qui varient selon l'importance de l'investissement consenti. – La Commune assume le risque économique et la reconversion des locaux si cmfd SA résilie le bail à loyer de manière anticipée, à moins que des conditions particulières ne soient préalablement fixées et négociées.

Options	Mesures envisagées	Avantages / Opportunités	Inconvénients / Risques
	l'investissement consenti par la Commune peut être répercutée sur le loyer facturé à cmfd SA	cmfd SA <ul style="list-style-type: none"> – cmfd SA ne doit pas rechercher des fonds importants allant jusqu'à CHF 560'000. – cmfd SA n'assume pas la charge financière et l'amortissement de l'investissement. 	cmfd SA <ul style="list-style-type: none"> – cmfd SA dispose d'une autonomie limitée dans son développement et d'une marge de manœuvre étroite, tout nouvel investissement devant être décidé par le Conseil général et soumis au référendum facultatif.
C	Cautionnement de la Commune	– cmfd SA est mis au bénéfice d'un cautionnement de la commune, rémunéré ou non, allant jusqu'à concurrence de CHF 560'000	Commune <ul style="list-style-type: none"> – La commune ne s'endette pas et peut demander une rémunération du cautionnement à un taux compris entre 0,5 et 1,5% sur la base du MCH2. – Le processus démocratique est respecté car le cautionnement est accordé par le Conseil général et soumis au référendum facultatif.
		cmfd SA <ul style="list-style-type: none"> – Pour cmfd, cette solution offre des garanties auprès des établissements bancaires pour la recherche de fonds. 	Commune <ul style="list-style-type: none"> – Engagement pour la Commune qui figure au pied du bilan. – Si cmfd SA fait face à des difficultés ou fait faillite, la commune assume le risque économique et doit verser la somme prévue par le cautionnement.
D	Prêt sans intérêt	– Octroi d'un prêt allant jusqu'à CHF 560'000 sans intérêt à cmfd SA, d'une durée à convenir, avec ou sans modalités de remboursement	Commune <ul style="list-style-type: none"> – La Commune ne prend aucun engagement financier direct, le montant étant considéré comme une immobilisation non rémunéré de liquidités. – L'engagement apparaît dans le bilan de la Commune. – Le processus démocratique est respecté car l'octroi du prêt, ses conditions et son renouvellement sont décidés par le Conseil général et soumis au référendum facultatif.
			cmfd SA <ul style="list-style-type: none"> – Le cautionnement dépend de la décision du Conseil général et d'un éventuel référendum, ceci lors de l'octroi du cautionnement, mais également à chaque renouvellement, soit au minimum tous les cinq ans. – Le cas échéant, le cautionnement peut impliquer une charge financière annuelle supplémentaire pour le cabinet, d'un montant variant entre CHF 2'800 et CHF 8'400, selon les modalités d'application du MCH2.
			Commune <ul style="list-style-type: none"> – En cas de liquidation ou de faillite de cmfd SA, des modalités de remboursement anticipées doivent être fixées, avec le risque de voir le prêt converti <i>de facto</i> en don à fonds perdu. – La Commune peut être appelée à emprunter sur les marchés financiers si elle est à court de liquidités, à un taux à long terme actuel de 2,5%, toutes choses étant égales par ailleurs.

Options	Mesures envisagées	Avantages / Opportunités	Inconvénients / Risques
		<p>cmfd SA</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pour s'installer dans le bâtiment et aménager les locaux, cmfd SA n'a pas à rechercher des fonds auprès d'établissements financiers. 	<p>cmfd SA</p> <ul style="list-style-type: none"> – L'octroi du prêt, de son renouvellement ou de son remboursement dépendent du Conseil général et du peuple en cas de référendum, ce qui limite la capacité de développement future de cmfd SA.
E	Octroi d'un droit de superficie	<ul style="list-style-type: none"> – Octroi d'un droit de superficie à cmfd SA, rémunéré ou non 	<p>Commune</p> <ul style="list-style-type: none"> – La Commune reprend la maîtrise du sol à l'échéance d'un droit, dont la durée doit être préalablement négociée et qui peut être assorti d'une rémunération, donc de recettes supplémentaires. – Le processus démocratique est respecté car le droit de superficie est décidé par le Conseil général et soumis au référendum facultatif.
		<p>cmfd SA</p> <ul style="list-style-type: none"> – Le droit de superficie autorise la vente du bâtiment. 	<p>cmfd SA</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les modalités de reprise du bâtiment par la Commune, à l'échéance du droit de superficie, doivent être préalablement convenues et négociées. – La décision incombe au Conseil général et est soumise au référendum facultatif.
F	Vente du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> – Vente du bâtiment avec droit de préemption, qualifié 	<p>Commune</p> <ul style="list-style-type: none"> – Le bâtiment reste en zone d'utilité publique (ZUP) ; la Commune gardant ainsi la maîtrise de l'utilisation des locaux et du développement des activités qui s'y dérouleront. – Le droit de préemption qualifié sur la base d'un avis d'expert permet à la Commune, pendant 25 ans, de reprendre le bâtiment sur la base de la valeur réelle qui inclut notamment le prix d'achat et la valorisation des investissements réalisés par cmfd SA, tout en se prémunissant contre les risques de spéculation. – La Commune et le contribuable ne supportent pas le risque économique lié à l'activité de cmfd SA et à l'exploitation du bâtiment.

Options	Mesures envisagées	Avantages / Opportunités	Inconvénients / Risques
		<ul style="list-style-type: none"> – La Commune évite des investissements futurs et peut consacrer ses moyens à d'autres projets d'infrastructures. – Le processus démocratique est respecté car la vente est décidée par le Conseil général et soumise au référendum facultatif. 	
		<p>cmfd SA</p> <ul style="list-style-type: none"> – cmfd SA est propriétaire du bâtiment et a la liberté d'investir dans les locaux dont elle assume la maîtrise, dans les limites de la dérogation à la ZUP. – Avec un droit de préemption qualifié et une garantie offerte aux banques sous la forme d'un bien immobilier, cmfd SA peut obtenir des conditions d'emprunt plus favorables, les investissements réalisés pouvant être valorisés, si la Commune exerce son droit de préemption en cas de vente du bâtiment. 	<p>cmfd SA</p> <ul style="list-style-type: none"> – La vente passe par une décision du Conseil général soumise au référendum facultatif – cmfd SA ne peut pas utiliser librement les locaux, les changements d'affectation exigeant une mise à l'enquête assortie d'un préavis de la Commune, car le bâtiment est en ZUP. – Le rachat par la Commune n'est pas automatique puisque l'exercice du droit de préemption est soumis à l'approbation du Conseil général et au référendum facultatif.
G Vente d'unités en propriété par étages (PPE)	<ul style="list-style-type: none"> – Vente à cmfd SA de la surface de l'ancien bureau communal et du bureau occupé par les commandants de la défense-incendie et de l'organisation de protection civile – Constitution d'une propriété par étages entre la commune et cmfd SA 	<p>Commune</p> <ul style="list-style-type: none"> – La Commune reste propriétaire de la plus grande partie du bâtiment. – Le processus démocratique est respecté car la vente est décidée par le Conseil général et soumise au référendum facultatif. – L'aménagement des locaux de cmfd SA n'incombe pas à la Commune. 	<p>Commune</p> <ul style="list-style-type: none"> – La gestion d'une PPE est complexe pour une collectivité publique – La gouvernance choisie manque de transparence, en termes de gestion publique. Elle peut par ailleurs être source de conflits entre les propriétaires d'étages, par exemple lorsqu'il s'agit de réaliser des investissements d'une certaine importance sur les parties communes. – Elle est difficile à justifier car le bâtiment n'est plus occupé par des services publics.
		<p>cmfd SA</p> <ul style="list-style-type: none"> – cmfd SA dispose de ses locaux et peut les aménager à ses frais. 	<p>cmfd SA</p> <ul style="list-style-type: none"> – cmfd SA n'a aucune possibilité d'extension de ses activités.

Options	Mesures envisagées	Avantages / Opportunités	Inconvénients / Risques
H Valeur de vente du bâtiment	– Fixation d'une valeur de vente tenant compte de l'affectation en ZUP et d'un droit de préemption qualifié	Commune <ul style="list-style-type: none"> – Avec un prix de vente de CHF 1'000'000, la Commune rembourse sa dette à hauteur de la valeur résiduelle au bilan du bâtiment (CHF 957'499) et réalise une légère plus-value (CHF 42'501). – Elle n'assume plus la charge d'intérêt sur cette dette, elle évite des investissements futurs et limite ainsi le risque d'endettement. <hr/> cmfd SA <ul style="list-style-type: none"> – Avec le prix convenu, cmfd SA peut disposer de taux d'intérêt avantageux pour ses emprunts. 	Commune <ul style="list-style-type: none"> – L'affectation en ZUP et le droit de préemption qualifié ne permettent pas à la Commune de vendre le bâtiment au prix du marché ou d'exiger la valeur cadastrale. <hr/> cmfd SA <ul style="list-style-type: none"> – cmfd SA doit s'endetter pour acquérir le bien et y investir. – cmfd SA assume la totalité du risque économique de l'exploitation du bâtiment.

Zone d'utilité publique (ZUP)

Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991

- a) Destination (art. 49) : *La zone d'utilité publique est destinée aux bâtiments et installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts réservés au public.*
- b) Droit de préemption (art. 51) :

¹ *Dans les zones d'utilité publique et dans le cadre de ses tâches d'aménagement, la commune dispose d'un droit de préemption légal en cas de transfert d'un immeuble ou d'un droit immobilier.*

² *La commune doit faire mentionner au registre foncier l'inclusion d'un immeuble dans une zone d'utilité publique.*

³ *Dans ce cas, le conservateur du registre foncier doit mettre la commune en mesure d'exercer son droit de préemption.*

⁴ *Ce dernier prend fin si le Conseil général n'a pas décidé d'en faire usage dans un délai venant à échéance soixante jours à partir de celui où la commune a eu connaissance de l'aliénation.*

Loi cantonale sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996

Dérogations (art. 40) :

¹ *Des dérogations au plan d'aménagement et à la présente loi peuvent être octroyées si les trois conditions cumulatives suivantes sont remplies:*

- a) *elles sont justifiées par des circonstances particulières;*
- b) *elles ne portent pas atteinte à un intérêt public important, notamment à l'aspect historique, esthétique ou pittoresque d'une localité, d'un quartier, d'une rue ou d'un bâtiment;*
- c) *elles ne causent pas un préjudice sérieux aux voisins.*

² *Les dérogations sont accordées par le Conseil communal, après l'approbation du département.*

³ *Le Conseil d'Etat détermine la forme et le contenu de la demande ainsi que les exigences relatives à la mise à l'enquête publique.*

Conséquences

Il n'est pas possible d'accueillir n'importe quelle activité dans un bâtiment affecté en ZUP. On constate clairement, sur la base de ces éléments, que le rendement ne constitue pas un motif suffisant au sens de la LConstr. Pour viser des objectifs de rendement, il faut donc modifier le plan d'aménagement local (PAL).

Procédure de modification du plan d'aménagement local (PAL) pour changer l'affectation du bâtiment, actuellement en zone d'utilité publique (ZUP)

Base légale

- Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), articles 89 à 96

Remarques concernant les délais

- Au niveau de la durée, la législation n'impose aucun délai, exceptés le délai référendaire de 40 jours et le délai de mise à l'enquête de 30 jours. Les durées figurant sur le tableau sont des estimations basées sur l'expérience retirée de certains dossiers similaires.
- On peut estimer que la procédure de modification du PAL dure au moins 10 mois, si elle se déroule sans opposition et sans recours.

Description de la procédure

No.	Etape	Base légale	Durée	Remarques
1	Elaboration du plan et/ou du règlement	Art. 89 LCAT	Env. 3 mois	Les rapports et les plans <i>ad hoc</i> sont établis par une personne autorisée au sens de la loi sur le registre. Seule cette personne peut estimer le temps de travail qui lui faudra pour réaliser son étude
2	Signature par le Conseil communal	Art. 90 LCAT	Env. 1-2 mois	Le dossier circule préalablement à l'interne des services communaux pour remarques et préavis, afin que le Conseil communal puisse approuver le document par sa signature
3	Préavis du Département du développement territorial et de l'environnement	Art. 91 LCAT	Env. 3 mois	Les plans sont transmis au Service cantonal d'aménagement du territoire (SAT) pour étude. En règle générale, le SAT essaie de tenir le délai de trois mois. Les documents circulent à l'interne des services cantonaux concernés. Le plus souvent, le SAT sollicite des correctifs et des compléments, ce qui peut allonger le traitement du dossier de quelques semaines.
4	Adoption par le Conseil général	Art. 92 LCAT Règlement général de la Commune	1-2 mois	Le Conseil communal prépare un rapport qui est soumis, pour préavis, à la commission du développement territorial et durable.
	Délai référendaire		40 jours,	Une fois approuvé, le dossier est mis à l'enquête, après expiration du délai

No.	Etape	Base légale	Durée	Remarques
			selon la législation	référendaire. En cas de référendum, la procédure peut être allongée de plusieurs mois ou s'arrêter si le peuple refuse projet.
5	Mise à l'enquête publique (30 jours)	Art. 93 LCAT	30 jours, selon la législation	Durant la mise à l'enquête, les éventuels intéressés peuvent adresser une opposition au Conseil communal.
	a) Décision spéciale b) Décision de l'autorité compétente sur les éventuelles oppositions portant sur la décision spéciale	Décision du Conseil communal sur les éventuelles oppositions	Plusieurs semaines à quelques mois	Cette phase de la procédure ne se produit que lorsqu'une décision spéciale est requise parallèlement à la procédure d'adoption du plan ou du règlement. La durée dépend par exemple du nombre d'oppositions à traiter ou de négociations menées pour lever lesdites oppositions.
6	Décision d'approbation du Conseil d'Etat	Art. 96 LCAT (art. 26 LAT)	Quelques semaines	Le Conseil d'Etat approuve le plan et se prononce sur les recours interjetés contre les décisions du Conseil communal
	Recours contre la décision du Conseil d'Etat auprès de la Cour de droit public du Tribunal cantonal	Art. 28 LPJA	Plusieurs semaines à plusieurs mois	
	Recours contre la décision de la Cour de droit public au Tribunal fédéral	Art. 82, let. a ; art. 86, al. 1 LTF	Plusieurs semaines à plusieurs mois	
7	Sanction du Conseil d'Etat	Art. 96a LCAT	Quelques semaines	Le Conseil d'Etat constate que toutes les décisions sont devenues exécutoires et sanctionne le plan. En principe, le plan devient obligatoire dès la publication de sa sanction dans la Feuille officielle.

Aspects financiers relatifs au bâtiment

Remarques liminaires

- a) Les montants figurant sur le tableau du comité référendaire ont été vérifiés par l'ancien administrateur de Fontainemelon. Ils ont été complétés car les investissements consentis pour le patrimoine administratif et la méthode d'amortissement n'y figuraient pas (colonne 3), ce qui rendait la lecture de la valeur au bilan difficile.
- b) Sur la base de ce tableau, on observe que la moyenne des frais d'entretien (colonne 6) pour les années 2002 à 2013 se situe à un peu plus de CHF 10'000. Pour rappel, ces frais figurent dans le compte de fonctionnement et ne sont pas inclus dans le décompte de charges.
- c) Le tableau n'inclut pas les charges d'intérêts. Si l'on tient compte d'un taux d'intérêt à long terme de 2,5%, les charges d'intérêt peuvent être estimées à quelque CHF 23'937, sur la base de la valeur résiduelle au bilan au 31.12.2012 (colonne 2), soit environ CHF 24'000.
- d) Les loyers facturés actuellement aux locataires (colonne 7) s'élèvent à 54'852. En retranchant de cette recette les frais d'entretien annuels moyens (CHF 10'000) et la charge d'intérêt (CHF 24'000), la recette nette pour la Commune se monte à quelque CHF 25'000, toutes choses étant égales par ailleurs.
- e) Pour rappel également, les investissements au patrimoine financier ne sont pas amortis jusqu'au moment où la valeur résiduelle au bilan dépasse la valeur cadastrale. Cela signifie que, sur la base de la valeur cadastrale actuelle et sans revalorisation, toutes choses étant égales par ailleurs, la Commune pourrait théoriquement investir au maximum CHF 191'501. Tout dépassement de la valeur cadastrale devrait ensuite être amorti.
- f) La valeur fixée par l'Etablissement cantonal d'assurance et de prévention (ECAP) pour 2013 est de CHF 2'524'762. Dans un processus de vente, ce montant n'a aucune signification, puisqu'il représente la valeur d'assurance à neuf du bâtiment.

Charges et investissement réalisés dans l'immeuble situé à l'avenue Robert 24 à Fontainemelon

Année	Valeur au bilan	Rénovation-transformation		Valeur cadastrale	Frais entretien	Loyers perçus			Remarques
		Patrimoine administratif	Patrimoine financier			Locataires	Administration et Centre de secours	Total	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
2002	397'600.00			1'149'000.00	3'221.05	47'122.00	9'600.00	56'722.00	
2003	397'600.00			1'149'000.00	8'761.90	47'052.00	9'600.00	56'652.00	
2004	652'972.00		255'372.00	1'149'000.00	5'636.10	46'997.00	9'600.00	56'597.00	Rénovation externe du bâtiment (rafraîchissement de façades, réfection de la toiture, changement des fenêtres, stores et volets pour améliorer l'isolation thermique et abaissement des trottoirs, du seuil d'entrée et installation d'un lift pour personnes à mobilité réduite)
2005	847'816.00		194'844.00	1'149'000.00	5'887.70	46'332.00	9'600.00	55'932.00	Rénovation externe du bâtiment (suite des travaux initiés l'année précédente)
2006	847'816.00			1'149'000.00	11'868.45	46'332.00	9'600.00	55'932.00	
2007	957'499.00		127'682.90	1'149'000.00	3'073.35	48'362.00	9'600.00	57'962.00	Les investissements consentis pour le patrimoine financier incluent : a) Rénovation du salon de coiffure : CHF 18'000.00 b) Rénovation de la chaudière : CHF 83'802.50 c) Réfection de la cuisine de l'appartement ouest : CHF 25'880.40
2008	957'499.00	230'254.55		1'149'000.00	29'581.35	49'788.00	9'600.00	59'388.00	Réfection des locaux communaux. Le crédit a fait l'objet d'un amortissement supplémentaire en 2009. Les chiffres articulés par le comité référendaire sont inférieurs car ils n'incluent pas le mobilier ni les autres équipements.

Année	Valeur au bilan	Rénovation-transformation		Valeur cadastrale	Frais entretien	Loyers perçus			Remarques
		Patrimoine administratif	Patrimoine financier			Locataires	Administration et Centre de secours	Total	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
2009	957'499.00	15'067.20	9'900.00	1'149'000.00	20'020.75	53'058.00	13'200.00	66'258.00	<p>a) Les investissements consentis pour le patrimoine administratif concernent l'installation de la fibre optique. Cet investissement a fait l'objet d'un amortissement supplémentaire en 2010.</p> <p>b) Les charges du patrimoine financier concernent le changement de carrelage de l'appartement ouest.</p> <p>c) En janvier 2009, création d'un bail pour le studio utilisé par la PCI et le Centre de secours avec un loyer annuel de CHF 3'600. Auparavant ce studio faisait office de débarras.</p>
2010	957'499.00			1'149'000.00	4'260.85	52'153.00	13'200.00	65'353.00	
2011	957'499.00			1'149'000.00	15'090.95	52'262.00	13'200.00	65'462.00	
2012	957'499.00			1'149'000.00	10'217.90	55'952.00	13'200.00	69'152.00	
2013	957'499.00			1'149'000.00	3'221.65	54'852.00	13'200.00	68'052.00	