



COMMUNE DE CORNAUX

Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant la création d'un fonds d'entretien du patrimoine financier et son règlement

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. INTRODUCTION

Par le présent rapport, le Conseil communal propose la création d'un fonds d'entretien du patrimoine financier ainsi que son règlement, ceci en application des dispositions prévues par la Loi sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEC) du 24 juin 2014 et son règlement d'application du 29 août 2014.

2. DEVELOPPEMENT

Selon la loi sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEC), par son article 78, alinéa 3, les réserves de retraitement du patrimoine administratif et financier doivent être dissoutes en une seule opération au plus tard à la fin de l'année 2030.

Selon la directive 02-2022 de l'Office des communes et gestion financière, anciennement Service des communes, une réserve d'entretien des immeubles du patrimoine financier peut être créée en transférant l'intégralité de la réserve de retraitement du patrimoine financier à un nouveau fonds d'entretien. Ce dernier peut également, au besoin, être alimenté par les loyers perçus, jusqu'à un maximum de 5%. En l'occurrence, la réserve actuelle du patrimoine financier se monte à CHF 6'254'469.66.

A la suite de travaux d'entretien importants sur un immeuble, par exemple réfection de la façade, la valeur au bilan de cet immeuble va s'accroître. Si les travaux ne sont pas répercutables ou que partiellement répercutables sur les loyers, cela va signifier une baisse de rendement de l'immeuble par rapport aux loyers perçus et une surévaluation de celui-ci.

La correction de cette surévaluation de l'actif pourra se faire par un prélèvement au fonds.

Un prélèvement est également possible pour les autres biens-fonds et terrains du patrimoine financier, par exemple en cas de dézonage d'un bien-fonds constructible.

3. PROPOSITION DU CONSEIL COMMUNAL

En application des principes précités, le Conseil communal propose la création d'un fonds d'entretien du patrimoine financier, en y transférant la totalité de la réserve de retraitement du patrimoine financier.

4. CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre en considération le présent rapport et d'adopter le projet d'arrêté que nous vous proposons ci-après.

Cornaux, le 26 janvier 2026

CONSEIL COMMUNAL



REPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL

COMMUNE DE CORNAUX

ARRETE

Relatif à la création d'un fonds d'entretien du patrimoine financier et son règlement

du 16 février 2026

Le Conseil général

Vu la loi sur les Communes, du 21 décembre 1964,
Vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991 ;
Vu le règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT), du 16 octobre 1996
Vu la loi sur les finances de l'État et des communes (LFinEC), du 24 juin 2014 ;
Vu le rapport du Conseil communal, du 26 janvier 2026,
Entendu le rapport de la Commission financière,
Sur proposition du Conseil communal,

a r r ê t e :

Article premier.- ¹ Le Conseil communal peut constituer un fonds pour l'entretien des bâtiments du patrimoine financier.

² Ce fonds permet la compensation des moins-values des biens inscrits au patrimoine financier de la commune.

³ Le fonds est enregistré comptablement dans les « Fonds enregistrés comme capitaux propres » sous le numéro spécifique 2910960 et remplace la « Réserve liée à la réévaluation du patrimoine financier » figurant en no 2960000.

Art. 2.- ¹ Le fonds est alimenté en une seule opération par un transfert complet de la réserve de retraitement du patrimoine financier (296) au travers du bilan sans passer dans le compte de résultats.

² Le fonds peut également être alimenté par un pourcentage, jusqu'à un maximum de 5%, prélevé sur les loyers perçus des bâtiments locatifs. D'autres types d'attributions ne sont pas possibles.

³ L'attribution de la part des loyers au fonds s'effectuera dans le compte de résultats par un compte 35110 sous le chapitre « 96300 Biens-fonds du patrimoine financier ».

Art. 3.- ¹ Le prélèvement intervient suite à des travaux non répercutables ou partiellement répercutables sur les loyers, ce qui signifie une baisse de rendement de l'immeuble et donc la correction de la valeur de l'actif par le biais du fonds.

² La correction de valeur au bilan est imputée en charge sous le compte 344 et le prélèvement au fonds s'effectuera dans le compte de résultats par un compte 45110 sous le chapitre « Biens-fonds du patrimoine financier ».

³ Le prélèvement au fonds est possible uniquement pour les biens-fonds du patrimoine financier en cas de réduction de valeur.

Art. 4.- Le Conseil communal est compétent pour effectuer les prélèvements au fonds dans les limites définies à l'art. 3.

Art. 5 .- ¹ Le présent règlement entre en vigueur le 1er janvier 2026 et s'applique rétroactivement à compter de cette date.

² Le Conseil communal est chargé de son exécution, à l'échéance du délai référendaire et de sa sanction par le Conseil d'État.

AU NOM DU CONSEIL GÉNÉRAL

Le président,

Le secrétaire,

Cédric Divernois

Willy Schärer