



COMMUNE DE ROCHEFORT

Rapport du Conseil communal au Conseil général

relatif à la réévaluation des patrimoines administratif et financier

Monsieur le Président,
Madame et Messieurs les conseillers généraux,

1. INTRODUCTION

La réévaluation des actifs et des passifs du bilan de la Commune découle des dispositions de la Loi sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEC), du 24 juin 2015, et de son règlement général d'exécution (RLFinEC), du 20 août 2015.

La législation prévoit la réévaluation de l'ensemble des postes du bilan selon le principe de « l'image fidèle » (art. 55 et 56 LFinEC et art. 61 et 62 RLFinEC).

Le présent rapport a pour objectif de présenter à votre Autorité les enjeux et résultats du retraitement comptable des biens immobiliers du patrimoine administratif (ci-après PA) et financier (ci-après PF).

Le Conseil communal a associé la Commission financière à ses réflexions. Cette dernière a préavisé favorablement les options proposées par l'exécutif dans sa séance du 22 février dernier.

Le patrimoine concerné par cette réévaluation se décline comme suit :

1. Les bâtiments communaux (PA)
2. Les bâtiments communaux (PF)
3. Les forêts, champs et pâturages (PF)
4. Les participations, actions, parts sociales et titres (PF)

La réévaluation menée impactera le bilan des comptes 2017 de la commune de Rochefort. Elle devra bien entendu être validée par notre organe de révision.

En effet, il est utile de relever que le retraitement opéré n'aura pas d'impact sur le compte de résultat.

2. PRINCIPE

Le retraitement d'un bilan consiste à augmenter ou diminuer la valeur comptable des actifs et des passifs pour les remettre à leur valeur réelle. En résulte une modification des fonds propres du bilan dont la différence est communément appelée « réserve latente » en ce sens qu'elle était préalablement invisible lors de la lecture du bilan.

Si plusieurs méthodes d'évaluation de la valeur des actifs existent, il est souvent difficile de la déterminer avant une éventuelle réalisation (vente). Ce paramètre est d'autant plus vérifiable pour le patrimoine administratif, ce dernier ne répondant à aucune référence de marché.

La problématique est différente pour le patrimoine financier qui est en théorie réalisable à sa valeur vénale.

3. METHODES DE REEVALUATION

Les méthodes de réévaluation diffèrent en fonction des actifs concernés. Nous les résumons ci-après.

a) Bâtiment du patrimoine administratif (PA)

Pour mémoire, le patrimoine administratif se compose de l'ensemble des biens immobiliers et mobiliers dont la Commune se sert pour effectuer les tâches découlant de ses attributions. Par essence, puisque découlant d'une loi, ces biens constituant le Domaine public et le patrimoine administratif sont inaliénables et n'ont qu'une valeur d'usage.

L'article 46, alinéa 6 RLFinEC prévoit que les immeubles du patrimoine administratif sont évalués en fonction de leur valeur d'assurance incendie multipliée par un coefficient de 70%.

L'impact de cette réévaluation pour notre Commune est abordé sous le point No 4 du présent rapport.

b) Bâtiment du patrimoine financier (PF)

A l'inverse du patrimoine administratif, le patrimoine financier est constitué de l'ensemble des biens immobiliers et mobiliers dont la Commune a la libre disposition. Cela signifie que celle-ci peut les utiliser (rendement ou produit de vente) en vue de couvrir les charges financières de la collectivité, voire dans certains cas de les affecter au patrimoine administratif.

Les actifs du patrimoine financier sont portés au bilan lorsqu'ils induisent une utilité future et que leur valeur peut être établie de manière fiable. S'ils sont initialement inscrits à leur valeur d'acquisition ou de fabrication, ils sont ensuite réévalués à leur valeur vénale (au minimum tous les 5 ans et chaque année pour les participations).

Les immeubles du patrimoine financier sont évalués selon la méthode de la valeur de rendement qui consiste à capitaliser les états locatifs sur la base d'un taux de capitalisation qui prend en compte l'état du bâtiment.

L'impact de cette réévaluation pour notre Commune est abordé sous le point No 4 du présent rapport. Celui-ci a été chiffré avec l'aide d'un expert immobilier.

c) Forêts, champs et pâturages

La difficulté pour évaluer ces biens est réelle, les valeurs du bilan au 31.12.2016 étant plutôt indicatives.

Ainsi, après un inventaire détaillé, le Conseil communal a pris d'une manière générale l'option d'appliquer les recommandations du Département du développement territorial et de l'environnement.

L'impact de cette réévaluation pour notre Commune est abordé sous le point No 4 du présent rapport.

d) Participations, actions, parts sociales et titres

En règle générale, les participations, actions, parts sociales et titres sont évalués à la valeur boursière.

Dans notre cas, nos titres n'ayant pas de cours, ils sont valorisés à la part de notre Commune aux fonds propres figurant au dernier bilan bouclé de l'entité concernée.

L'impact de cette réévaluation – qui doit avoir lieu chaque année – pour notre Commune est abordé sous le point No 4 du présent rapport.

4. RESULTAT DE LA REEVALUATION COMPTABLE

Bâtiments du patrimoine administratif

[Annexes Nos 1 et 2](#)

La réévaluation comptable conclut à un montant global de quelque **8,02 mios**.

Elle générera des amortissements supplémentaires de l'ordre de CHF 200'000.— annuellement sur 40 ans. Sur ce point, la législation prévoit un socle incompressible de 50% du total de la réévaluation, soit 4,01 mios, devant être obligatoirement attribué à une réserve destinée à neutraliser les nouveaux amortissements pendant 20 ans.

Or, il apparaît qu'au terme des vingt ans durant lesquelles la réserve aura été sollicitée et épuisée, la même charge d'amortissement viendra impacter le compte de fonctionnement pour vingt ans encore.

Au vu de ce paramètre, il nous est apparu raisonnable de nous questionner sur l'opportunité d'augmenter l'attribution à cette réserve (par exemple via une augmentation du pourcentage à 75%, soit pour 30 ans) ou encore d'affecter tout ou partie du résultat de futurs retraitements (tous les cinq ans) à la couverture des charges d'amortissements supplémentaires.

Cas échéant, le montant disponible (2 mios) pour alimenter la réserve de politique conjoncturelle et autres fonds autorisés s'en trouveraient diminués d'autant, ce qui ne paraît pas constituer un problème insurmontable compte tenu du résultat des autres réévaluations menées.

En concertation et en accord avec la Commission financière, cette variante (30 ans) a été retenue, la question de l'affectation des futurs retraitements demeurant ouverte.

Bâtiments du patrimoine financier

[Annexe No 3](#)

La réévaluation du patrimoine financier, des bâtiments en particulier, doit être établie au plus près de la réalité et avec prudence. Le Conseil communal a dès lors mandaté un courtier immobilier en vue de mener cette tâche spécifique.

Le retraitement du bilan pour le patrimoine financier laisse apparaître un bénéfice de réévaluation de 0,6 mio. La moitié de celui-ci est affecté à une réserve de fluctuations de valeur du patrimoine financier. La Commune sera ainsi préservée d'une éventuelle mauvaise surprise lors de prochaines réévaluations. Il faut en effet savoir qu'une dépréciation d'un actif du patrimoine financier vient impacter directement le compte de résultat.

Le solde du retraitement, de 0,3 mio sera quant à lui être porté à la réserve de politique conjoncturelle.

S'agissant du vétuste immeuble de la Cernia, par prudence, le Conseil communal propose de le réévaluer de façon quelque peu particulière.

En effet, l'expert immobilier a établi une valeur intrinsèque d'environ 0,7 mio en tenant compte du volume de l'immeuble (dont 80% est non habitable) mais surtout du terrain (88ha), principalement des forêts et des pâturages. S'agissant du rendement du bien, il est constitué de la location de la loge (CHF 2'400.—) et du fermage de l'agriculteur (CHF 2'000.—).

Dès lors, l'exécutif propose une valeur calculée comme suit :

Valeur intrinsèque calculée par l'expert	CHF 690'000.—
Forêts (de qualité), 800'000 m ² , à 60 centimes par m ²	CHF 480'000.—
Champs, pâturages, 80'000 m ² , à CHF 2.00 par m ²	CHF 160'000.—
Valeur estimée du bâtiment	CHF 50'000.—

Bien entendu, les valeurs des champs, pâturages et forêts font ci-après l'objet d'une estimation aux prix moyens préconisés par l'Etat.

Forêts communales, champs et pâturages / Patrimoine financier

[Annexe No 4](#)

Le Service de la faune, des forêts et de la nature (SFFN) préconise une valeur vénale moyenne des forêts à 36 centimes par m².

Au bilan de la Commune, au 31 décembre 2016, les forêts communales présentent une valeur de 0,44 mio. La surface forestière totale est évaluée à 378ha.

Le retraitement opéré conclut à un produit de réévaluation de 0,92 mio, dont la moitié affectée à la réserve de fluctuations de valeur du patrimoine financier.

La surface totale des champs et pâturages appartenant à notre Commune est quant à elle évaluée à environ 120'000 m². Au bilan, cette position fait état de CHF 136'300.—.

Le prix au m² retenu pour établir la valeur vénale a été arrêté à CHF 1.15. Celui-ci conclut ainsi à une opération de retraitement quasiment neutre.

Participations, actions, parts sociales et titres

Celles-ci sont inscrites au bilan communal pour **CHF 136'500.—**. Elles se décomposent comme suit :

SEVT SA CHF 129'000.—

Vadec SA CHF 2'000.—

Groupe E SA CHF 5'500.—

Au vu des montants en jeu (presque symboliques pour le Groupe E et Vadec), seules nos actions de la SEVT SA ont fait l'objet d'une évaluation/vérification.

Celle-ci conclue à une revalorisation de nos 129 actions à CHF 1'131.70, correspondant à la valeur de fonds propres par action. Soit une plus-value d'environ CHF 17'000.—.

A l'instar des autres éléments du patrimoine financier, la moitié de celle-ci sera attribuée à la réserve de fluctuations de valeur.

5. AFFECTATION DU PRODUIT DU RETRAITEMENT

Les deux variantes envisagées par le Conseil communal diffèrent uniquement au niveau de l'affectation du résultat du retraitement du patrimoine administratif, à savoir l'attribution à la réserve destinée à neutraliser les amortissements supplémentaires générés par la réévaluation calculée sur une durée de 30 ans (variante No 1, retenue) ou, pour information, 20 ans (variante No 2).

Variante No 1

		Résultat du retraitement	Réserve amortissements ou fluctuations de valeur	Attribution à réserve de politique conjoncturelle et/ou autres fonds autorisés
Bâtiments	PA	8'026'000	6'019'500	2'006'500
Bâtiments	PF	597'600	298'800	298'800
Forêts, champs et pâturages	PF	922'500	461'250	461'250
Participations	PF	16'990	8'495	8'495
Totaux		9'563'090	6'788'045	2'775'045

Variante No 2

		Résultat du retraitement	Réserve amortissements ou fluctuations de valeur	Attribution à réserve de politique conjoncturelle et/ou autres fonds autorisés
Bâtiments	PA	8'026'000	4'013'000	4'013'000
Bâtiments	PF	597'600	298'800	298'800
Forêts, champs et pâturages	PF	922'500	461'250	461'250
Participations	PF	16'990	8'495	8'495
Totaux		9'563'090	4'781'545	4'781'545

6. CONSIDERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Le retraitement du bilan est un exercice particulier exigé par la nouvelle législation en matière de finances et comptabilité de l'Etat et des communes.

S'il est vrai qu'au jeu des « défunts » amortissements supplémentaires (proscrits par la nouvelle loi) les bilans des collectivités publiques ont tendance à faire la part belle aux réserves latentes, le résultat de la présente réévaluation doit être relativisé.

En effet, le retraitement opéré, notamment celui du patrimoine administratif correspond à des valeurs difficilement réalisables. Qui voudrait en effet déboursier CHF 1.5 millions pour acquérir le Temple de Rochefort ?

De ce fait, il faut garder à l'esprit que le produit de la réévaluation opérée ne constitue qu'un bénéfice comptable. Il ne servira qu'à rendre le bilan des collectivités publiques plus « attractifs ».

Il aura également vertu de « lisser » - certes sous conditions - les résultats des comptes lors de périodes austères via le prélèvement à l'importante réserve de politique conjoncturelle constituée.

Une politique financière raisonnable dans l'utilisation de cet outil demeure toutefois de rigueur.

7. CONCLUSION

L'exécutif propose au législatif de prendre connaissance des éléments constituant le présent rapport.

Après quoi, les mesures liées au retraitement du bilan seront intégrées au bouclage 2017. Celles-ci feront l'objet d'un contrôle de notre organe de révision afin d'en vérifier la légalité et le respect des règles comptables.

Dans cette attente, en demeurant à votre entière disposition pour tout complément d'information, nous vous prions de croire, Monsieur le président, Madame et Messieurs les conseillers généraux, à l'assurance de notre considération distinguée.

Rochefort, le 8 mars 2018

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le secrétaire,

La présidente,

F. Beutler

C. Bavaud

Annexes : mentionnées.

COMMUNE DE ROCHEFORT

RETRAITEMENT DU BILAN COMMUNAL
Selon directive MCH2 / RELFineC

Patrimoine administratif
Bâtiments PA

Annexe No 1

Désignation	Somme assurée / CHF Valeur ECAP	Somme assurée selon coefficient RELFineC : 70%	Valeur au bilan au 31.12.2016	Revalorisation Valeur ECAP (70%) /. Valeur bilan et projet(s) futur(s)	Amortissement annuel actuel (B 2018)	Nouvel amortissement s/ revalorisation 2.50%	Réserve nouvel amortissement Durée : 20 ans	Solde à ventiler (augmentation des fonds propres attribution réserves)
Bâtiment communal polyvalent (BCP)	6'925'900	4'848'130	1'916'600	2'931'530	73'000	73'288	1'465'765	1'465'765
Cibleries	44'000	30'800	6'300	24'500	2'300	613	12'250	12'250
Hangar des pompiers / Brot-Dessous	28'600	20'020	0	20'020	0	501	10'010	10'010
Hangar des pompiers / Les Grattes	115'000	80'500	0	80'500	0	2'013	40'250	40'250
Hangar des pompiers / Chambrellien	16'800	11'760	0	11'760	0	294	5'880	5'880
Hangar des pompiers / Champ-du-Moulin	38'500	26'950	0	26'950	0	674	13'475	13'475
Abri PCI Montezillon	505'200	353'640	55'600	298'040	3'300	7'451	149'020	149'020
Abri PCI Chambrellien	417'920	292'544	20'800	271'744	1'900	6'794	135'872	135'872
Collège Rochefort	2'575'000	1'802'500	417'800	1'384'700	24'600	34'618	692'350	692'350
Temple de Rochefort	2'663'900	1'864'730	344'300	1'520'430	41'600	38'011	760'215	760'215
Chapelle Brot-Dessous	1'095'000	766'500	21'000	745'500	900	18'638	372'750	372'750
Abribus	117'000	81'900	0	81'900	0	2'048	40'950	40'950
Hangar des Biolles	75'000	52'500	11'500	41'000	2'000	1'025	20'500	20'500
Local TP Brot-Dessous	11'000	7'700	0	7'700	0	193	3'850	3'850
Garage Brot-Dessous	16'500	11'550	0	11'550	0	289	5'775	5'775
Baraque des panséments	91'310	63'917	0	63'917	0	1'598	31'959	31'959
Step Chambrellien (ECAP : 440'000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Step Brot-Dessous	120'000	84'000	0	84'000	0	2'100	42'000	42'000
Step Champ-du-Moulin	200'000	140'000	0	140'000	0	3'500	70'000	70'000
Hangar de l'Aréteau	52'380	36'666	0	36'666	0	917	18'333	18'333
Tour du sel	213'200	149'240	0	149'240	0	3'731	74'620	74'620
Chalet des Chaumes	146'760	102'732	7'800	94'932	400	2'373	47'466	47'466
TOTAL	15'468'970	10'828'279	2'801'700	8'026'579	150'000	200'664	4'013'290	4'013'290
							A	B

A ==> Socle incompressible de 50% constitué des amortissements excédentaires découlant du retraitement du bilan
B ==> Solde résiduel du retraitement du bilan devant être affecté (réserve de politique conjoncturelle, provisions)

Patrimoine administratif
Bâtiments PA (2)

[Annexe No 2](#)

Désignation	Somme assurée / CHF Valeur ECAP	Somme assurée selon coefficient RELFineC : 70%	Valeur au bilan au 31.12.2016	Revalorisation Valeur ECAP (70%) /./. Valeur bilan et projet(s) futur(s)	Amortissement annuel actuel (B 2018)	Nouvel amortissement s/ revalorisation 2.50%	Réserve nouvel amortissement Durée : 30 ans	Solde à ventiler (augmentation des fonds propres attribution réserves)
Bâtiment communal polyvalent (BCP)	6'925'900	4'848'130	1'916'600	2'931'530	73'000	73'288	2'198'648	732'883
Cibleries	44'000	30'800	6'300	24'500	2'300	613	18'375	6'125
Hangar des pompiers / Brot-Dessous	28'600	20'020	0	20'020	0	501	15'015	5'005
Hangar des pompiers / Les Grattes	115'000	80'500	0	80'500	0	2'013	60'375	20'125
Hangar des pompiers / Chambrellien	16'800	11'760	0	11'760	0	294	8'820	2'940
Hangar des pompiers / Champ-du-Moulin	38'500	26'950	0	26'950	0	674	20'213	6'738
Abri PCI Montezillon	505'200	353'640	55'600	298'040	3'300	7'451	223'530	74'510
Abri PCI Chambrellien	417'920	292'544	20'800	271'744	1'900	6'794	203'808	67'936
Collège Rochefort	2'575'000	1'802'500	417'800	1'384'700	24'600	34'618	1'038'525	346'175
Temple de Rochefort	2'663'900	1'864'730	344'300	1'520'430	41'600	38'011	1'140'323	380'108
Chapelle Brot-Dessous	1'095'000	766'500	21'000	745'500	900	18'638	559'125	186'375
Abribus	117'000	81'900	0	81'900	0	2'048	61'425	20'475
Hangar des Biolles	75'000	52'500	11'500	41'000	2'000	1'025	30'750	10'250
Local TP Brot-Dessous	11'000	7'700	0	7'700	0	193	5'775	1'925
Garage Brot-Dessous	16'500	11'550	0	11'550	0	289	8'663	2'888
Baraque des pansements	91'310	63'917	0	63'917	0	1'598	47'938	15'979
Step Chambrellien (ECAP : 440'000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Step Brot-Dessous	120'000	84'000	0	84'000	0	2'100	63'000	21'000
Step Champ-du-Moulin	200'000	140'000	0	140'000	0	3'500	105'000	35'000
Hangar de l'Aréteau	52'380	36'666	0	36'666	0	917	27'500	9'167
Tour du sel	213'200	149'240	0	149'240	0	3'731	111'930	37'310
Chalet des Chaumes	146'760	102'732	7'800	94'932	400	2'373	71'199	23'733
TOTAL	15'468'970	10'828'279	2'801'700	8'026'579	150'000	200'664	6'019'934	2'006'645
							A	B

A ==> Socle incompressible de 50% constitué des amortissements excédentaires découlant du retraitement du bilan
B ==> Solde résiduel du retraitement du bilan devant être affecté (réserve de politique conjoncturelle, provisions)

Patrimoine financier
Bâtiments PF

[Annexe No 3](#)

Désignation	Valeur au bilan au 31.12.2016	Valeur intrinsèque	Valeur de rendement	Valeur vénale	Produit de la réévaluation	Réserve de fluctuation de valeur	Solde à ventiler (augmentation des fonds propres attribution réserves)
Grattes-de-Bise 4, Rochefort	244'000	607'000	349'000	478'000	234'000	117'000	117'000
Au Hameau 10, Freretereules	171'400	710'000	390'600	497'000	325'600	162'800	162'800
La Cernia, Rochefort *	12'000	692'000	-	50'000	38'000	19'000	19'000
TOTAL	427'400	2'009'000	739'600	1'025'000	597'600	298'800	298'800
						A	B

* L'immeuble de la Cernia constituant un cas particulier, il fait l'objet d'une réévaluation comptable particulière (voir remarques du rapport du Conseil communal, pt No 4, réévaluation comptable).

A ==> 50% du produit de la réévaluation destiné à la constitution d'une réserve de fluctuation de valeur
B ==> Solde résiduel du retraitement du bilan devant être affecté (réserve de politique conjoncturelle, provisions)

Désignation	Valeur au bilan au 31.12.2016	Nombre de m2	Prix au m2 préconisé	Valeur vénale	Produit de la réévaluation	Réserve de fluctuation de valeur	Solde à ventiler (augmentation des fonds propres attribution réserves)
Forêts communales	440'000	3'780'000	0.36	1'360'800	920'800	460'400	460'400
Champs et pâturages	136'300	120'000	1.15	138'000	1'700	850	850
TOTAL	576'300	3'900'000	2	1'498'800	922'500	461'250	461'250
						A	B

A ==> 50% du produit de la réévaluation destiné à la constitution d'une réserve de fluctuation de valeur
B ==> Solde résiduel du retraitement du bilan devant être affecté (réserve de politique conjoncturelle, provisions)