



Rapport d'information du Conseil communal au Conseil général à l'appui de la réévaluation du patrimoine administratif et financier

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Le présent rapport d'information a pour objectif de vous présenter les enjeux et résultats de la réévaluation comptable de l'ensemble des biens immobiliers du patrimoine administratif (PA) et financier (PF), incluant les terrains communaux, les forêts, les bâtiments et les participations. Cette adaptation comptable prend effet au 1er janvier 2017.

Ce rapport vous est présenté avant l'adoption des comptes 2017, car les effets financiers de la réévaluation ont un impact important sur le bilan 2017. La réévaluation n'a en revanche aucun impact sur les comptes d'exploitation.

Une réévaluation d'actifs ou de passifs revient à augmenter ou diminuer leur valeur comptable au bilan pour les remettre à leur « vraie valeur ». Ceci a pour corollaire de modifier les fonds propres du bilan. La différence entre l'ancienne valeur et la nouvelle, inscrite au bilan, est appelée « réserve latente » dans le sens où elle n'était pas visible à la lecture des comptes.

L'issue de l'ensemble de ce retraitement est manifestement positive. Il a semblé nécessaire au Conseil communal de mettre en lien ce rapport d'information avec le budget 2018. En effet, il vous est proposé de couvrir le déficit important annoncé avec un prélèvement à la réserve de politique conjoncturelle qui pourra être alimentée au travers de ce retraitement.

CONTEXTE ET BASES LÉGALES

La réévaluation des actifs et passifs du bilan découle de la nouvelle loi sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEC¹) du 24 juin 2015 et de son règlement général d'exécution (RLFinEC²) du 20 août 2015. L'ensemble des postes du bilan doit être évalué selon le principe de « l'image fidèle », selon les articles 55 et 56 de la LFinEC et les articles 61 et 62 du RLFinEC.

Le retraitement du patrimoine imposé par le passage au Modèle comptable harmonisé 2 (MCH2) a pour but de rendre la situation financière des collectivités plus transparente, en montrant cette « image fidèle » de leur patrimoine (actifs) et de leurs dettes (passif) c'est-à-dire une image aussi objective que possible de la réalité.

Dans le détail, la réévaluation porte sur :

- Les immeubles du patrimoine administratif et financier ;
- Les actions, parts sociales et participations du patrimoine administratif et financier ;
- Les terrains du patrimoine administratif et financier ;
- Les forêts et les vignes.

¹ La LFinEC est disponible ici : <http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/601.pdf>

² Le RLFinEC est disponible ici : <http://rsn.ne.ch/DATA/program/books/rsne/pdf/6010.pdf>

La réévaluation du patrimoine administratif et financier donne lieu à des réserves de réévaluation importantes. L'affectation de ces plus-values est prévue dans la législation (RLFinEC) et sera également présentée ci-après dans ce rapport.

A ce titre, l'article 62 du RLFinEC indique à propos du patrimoine administratif :

Alinéa 3 :

Les bénéfices de retraitement sont portés à la réserve liée au retraitement du patrimoine administratif dans le capital propre. Après retraitement complet des postes du bilan, cette réserve est utilisée, dans l'ordre de priorité, pour:

a) couvrir les engagements nets figurant au bilan en raison du passage aux normes du MCH2 (provisions pour heures supplémentaires, vacances non prises, engagements envers prévoyance.ne, retraites des magistrats, etc.) ;

b) absorber tout ou partie des montants d'amortissements excédentaires générés par la réévaluation du patrimoine administratif, calculés sur 20 ans au minimum ;

c) résorber le découvert éventuel, à raison de 50% au minimum du solde positif restant.

Alinéa 4 :

L'éventuel solde résiduel après exécution des opérations décrites aux lettres a à c de l'alinéa qui précède peut être affecté à une réserve de politique conjoncturelle.

Pour le patrimoine financier, la législation n'est pas aussi précise, mais une pratique vraisemblablement analogue à celle du patrimoine administratif sera adoptée par le Conseil d'Etat.

Organe de révision

L'ensemble de la réévaluation effectuée par le service des finances de la commune, a été validée par l'organe de révision mandaté par le Conseil communal, la fiduciaire NéoCap, en date du 21 novembre 2017. Dans ses conclusions, il reconnaît la légalité et la pertinence de la démarche entreprise par la Commune en matière de réévaluation. Le rapport de vérification est joint en annexe.

MÉTHODES DE RÉÉVALUATION

Les méthodes de réévaluation sont différentes selon les actifs réévalués. La réévaluation menée par le service des finances a nécessité la coordination avec plusieurs services : le service technique communal et celui de la gérance d'immeubles ainsi que les services étatiques pour les forêts et les vignes.

A l'appui des méthodes d'évaluation connues, il faut relever que la « vraie valeur » d'un actif, qui devrait correspondre à son prix sur le marché, est très difficile à déterminer de manière totalement exacte, car elle n'est véritablement établie qu'au moment de sa réalisation, par exemple lors de la vente d'un immeuble. Ceci est d'autant plus marqué dans le cas du patrimoine administratif, lequel n'a aucune

référence de prix de marché en tant que tel. Le cas est différent avec le patrimoine financier, dont la valeur vénale est théoriquement réalisable par la vente du bien.

Bâtiments du patrimoine administratif

Le patrimoine administratif est constitué par l'ensemble des biens immobiliers et mobiliers dont la commune se sert pour exécuter les tâches dévolues aux services publics. Une tâche est dite publique lorsqu'elle est décrite ou définie dans une loi, un règlement ou un arrêté (article 4 RLFineC).

Les biens constituant le domaine public et le patrimoine administratif sont inaliénables et n'ont qu'une valeur d'usage.

Les actifs figurant dans le patrimoine administratif sont portés au bilan s'ils génèrent une utilité économique future ou s'ils sont consacrés à la réalisation de tâches publiques et que leur valeur peut être établie de manière fiable. Ils sont inscrits au bilan au coût d'acquisition ou de fabrication et amortis linéairement selon la durée d'utilité admise (article 46 RLFineC) ; les taux d'amortissement appliqués pour les nouveaux investissements sont basés sur ceux qui figurent à l'annexe du RLFineC. Les valeurs résiduelles des biens mis au rebut sont à enregistrer comme amortissements non planifiés.

Les immeubles du patrimoine administratif sont réévalués conformément à l'article 46 alinéa 6 RLFineC, soit à la valeur d'assurance incendie multipliée par un coefficient de 0.7.

Selon l'article 46 al 4 de la RLFineC, les terrains non agricoles, les terrains agricoles, les vignes et les forêts du patrimoine administratif peuvent être réévalués après une durée minimale de 20 ans.

Le montant de la plus-value issu de la réévaluation des bâtiments du patrimoine administratif atteint la somme de CHF 37'552'237.-.

Bâtiments du patrimoine financier

Le patrimoine financier est constitué de l'ensemble des biens immobiliers et mobiliers dont la commune a la libre disposition. Cela signifie qu'ils ne sont pas nécessaires pour l'accomplissement des tâches publiques de la collectivité ; cette dernière peut utiliser leur rendement ou le produit de leur vente à la couverture de charges financières de la collectivité.

Les actifs figurant dans le patrimoine financier sont portés au bilan s'ils génèrent une utilité future et que leur valeur peut être établie de manière fiable. Ils sont inscrits au coût d'acquisition ou de fabrication lors du premier établissement du bilan. Les évaluations ultérieures s'effectuent à la valeur vénale, à la date de clôture du bilan, en sachant qu'une réévaluation systématique de la situation financière s'effectue tous les ans (liquidités, titres et participations), alors que celle des autres immobilisations aura lieu périodiquement, au minimum tous les cinq ans (article 55 LFinEC).

Auparavant, le patrimoine financier était amorti jusqu'à atteindre la valeur de l'estimation cadastrale. Dès 2011 les amortissements ont été stoppés par une directive du Service des communes dans l'attente de la nouvelle loi sur les finances.

Dès qu'une valeur économique s'avère inférieure au montant pour lequel un actif est inscrit au bilan, une réévaluation devra toutefois être effectuée (article 45 RLFineC).

Les immeubles du patrimoine financier sont évalués selon la méthode de la valeur de rendement (article 45 RLFInEC) qui consiste à capitaliser les états locatifs au 1er décembre sur la base d'un taux de capitalisation qui prend en compte l'état du bâtiment.

Pour ce faire, un taux de capitalisation par immeuble a été défini.

Toutefois pour l'immeuble sis Bâla 13 (Missions), bâtiment neuf construit en 2017, le prix a été maintenu au bilan sans retraitement. Il est prévu que cet immeuble génère un rendement brut de 3.6%, ce qui est raisonnable et admissible considérant que pour les 10 années à venir les frais d'entretien seront quasi nuls.

Le montant de la plus-value issue de la réévaluation des bâtiments du patrimoine financier atteint la somme de CHF 3'674'372.-.

Terrains du patrimoine financier et administratif et forêts

La difficulté de la réévaluation des terrains provenait de l'inexistence d'un inventaire de ces biens à jour. La valeur au bilan au 31.12.2016 des terrains ne se réfère ainsi à aucune liste, mais consiste en un « pot commun » des terrains communaux.

Pour les forêts et les vignes, les services de l'Etat ont été à même de remettre un inventaire détaillé et chiffré ainsi qu'un prix à l'hectare pour les zones agricoles.

Il a été nécessaire de lister l'ensemble des biens appartenant à la commune de Milvignes à partir des données du registre foncier. L'ensemble des biens-fonds a ainsi fait l'objet d'un examen pour savoir s'il s'agissait d'un terrain constructible, d'un terrain du patrimoine administratif ou financier par exemple. Pour ce faire, une grande partie des terrains a été visualisée avec le géoportail du Système d'Information du Territoire Neuchâtelois (SITN) par le Service technique de notre commune.

Il a notamment été nécessaire d'affecter les typologies ci-dessous à chaque terrain :

- ZHHD Zone habitation haute densité
- ZHMD Zone habitation moyenne densité
- ZM Zone mixte
- ZMAL Zone mixte d'ancienne localité
- ZAE Zone d'activité économique
- ZHFD Zone de haute et faible densité
- ZUP Zone d'utilité publique
- ZP2 Zone de protection communale de la nature et du paysage

Les hypothèses de travail menant à la réévaluation ont été les suivantes :

1. Pas de réévaluation des terrains du patrimoine administratif relevant du domaine public (par exemple, les routes et trottoirs) ;
2. Pas de réévaluation des terrains indissociables des bâtiments (la valorisation du terrain est incluse dans la réévaluation du bâtiment) ;

La valeur des différents terrains correspond aux prix pratiqués lors des dernières transactions, en gardant une approche prudente des prix.

Compte tenu de ces éléments, **le montant de la plus-value issu de la réévaluation des terrains atteint la somme de CHF 784'324.- dont CHF 181'701.- de réévaluation des vignes.**

Le montant de la plus-value issu de la réévaluation des forêts CHF 1'000'000.-.

Actions, parts sociales et participations du patrimoine administratif et financier

Les actions et parts sociales sont évaluées à la valeur boursière.

Les titres qui n'ont pas de cours sont valorisés à la part de la Commune aux fonds propres figurant au dernier bilan bouclé de l'entité concernée (article 45 RLFInEC) après distribution des dividendes. Ce dernier cas de figure concerne la majorité de nos participations.

Les participations n'ont toutefois pas fait l'objet d'une réévaluation lorsque les critères suivants sont remplis cumulativement :

1. Leur valeur nominale est inférieure ou égale à 1'000.- francs ;
2. Elles relèvent d'une pratique de politique régionale (soutien à des activités).

Les participations suivantes n'ont ainsi pas été réévaluées et ont été amorties à CHF 1.-:

- Cave des Coteaux ;
- Interface PME ;
- APVC Cave Cortaillod.

Il apparaît peu pertinent de vouloir attribuer une valeur de marché à des participations qui ne trouveraient pas, ou très difficilement, d'acquéreurs du fait de la particularité de ce type de participation.

Compte tenu de ces éléments, **le montant de la plus-value issu de la réévaluation des participations du patrimoine administratif atteint la somme de CHF 4'873'146.- et le montant de la plus-value issu de la réévaluation des participations du patrimoine financier CHF 414'173.-.**

Œuvres d'art et objets de valeur

En référence aux articles 45 et 46 de la RLfinEC, les œuvres d'art ne font pas partie des biens devant faire l'objet d'une réévaluation.

Aucune valorisation ne figure au bilan mais un inventaire est en cours.

Les tableaux du peintre « Moscatelli » propriété de la commune, sont assurés pour CHF 100'000.-.

RÉSULTATS

Synthèse

La synthèse de la réévaluation du bilan, hors droit de superficie, est présentée dans le tableau ci-dessous :

Nature	Bilan 31.12.2016	Plus-value	Bilan 01.01.2017
Bâtiments PA	16'990'430	37'552'237	54'542'667
Bâtiments PF	12'057'475	3'674'372	15'731'847
Participations PA	556'748	4'873'146	5'429'894
Participations PF	69'828	414'173	484'001
Terrains PA	710'130	0	710'130
Terrains PF	1'072'676	784'324	1'857'000
Forêts PA	640'000	1'000'000	1'640'000
TOTAL PA	18'897'308	43'425'383	62'322'691
TOTAL PF	13'199'979	4'872'869	18'072'848
TOTAL	32'097'287	48'298'252	80'395'539

Le montant de la plus-value issu du retraitement atteint **43.4** millions pour le patrimoine administratif et **4.9** millions pour le patrimoine financier. **Les tableaux en annexe présentent le détail de ces montants.**

Affectation des bénéfices du retraitement PA

L'affectation de la plus-value issue de la réévaluation est prévue par la législation, telle qu'indiqué précédemment.

Le retraitement des biens du patrimoine administratif conduisant à une attribution à la réserve de réévaluation et les prélèvements à celle-ci peuvent être présentés comme suit:

Réserve de réévaluation du PA	
Plus-value totale	43'425'383
A conserver : réserve amort. Bâtiments PA (50%)	-18'776'119
Solde à affecter en 2018	24'649'264
pour couvrir les engagements nets figurants au bilan et à la réserve de politique conjoncturelle	

Le montant à conserver sur la **plus-value** générée par la réévaluation des **bâtiments du patrimoine administratif** (soit la moitié de 37'552'237) permettra de financer pendant 20 ans les amortissements supplémentaires qui sont liés à cette plus-value (RLfinEC art. 62 alinéa 3 lettre b), à savoir CHF **18'776'119.-**, soit CHF **0.939** million par année. Les terrains, participations et forêts du patrimoine administratif ne sont pas concernés.

La plupart des engagements nets au bilan (provision pour heures supplémentaires et vacances, engagements envers « Prévoyance.ne », provision pour intérêts courus, du croire sur débiteurs, du croire sur impôts) inscrits par le passage aux normes MCH2 a été couvert par les bénéfices des exercices 2015 et 2016. Resterait potentiellement à couvrir une part des engagements pour « Prévoyances.ne ». Si l'article de la loi sur la caisse de pensions pour la fonction publique du canton de Neuchâtel (« Prévoyance.ne »), du 24 juin 2008, qui fondait l'obligation de provisionner le passage du taux de couverture de 80% à 100% a été abrogé par le Grand Conseil, cette même loi fonde toujours l'obligation de capitaliser partiellement la caisse à hauteur de 80%, conformément aux exigences de la loi fédérale sur la prévoyance vieillesse, survivants et invalidité. La recommandation du MCH2 précise que seule la part employeur du plan de recapitalisation est concernée.

Le risque financier découlant d'un changement de régime de primauté de la caisse de pension pour la fonction publique du canton de Neuchâtel « Prévoyance.ne » n'étant pas encore connu de manière fiable, il a été admis que le solde de la réserve soit conservé dans l'attente de pouvoir créer une provision en toute connaissance de cause. Non chiffré de manière définitive à ce jour, le montant nécessaire pour couvrir cet engagement envers la caisse est estimé à 2 millions.

Après les deux affectations précitées effectuées, le solde du retraitement du patrimoine administratif pourra être affecté à la réserve de politique conjoncturelle.

Selon l'article 50, al 3 de la LFinEC, une attribution à la réserve de politique conjoncturelle, au moment des comptes, ne peut avoir lieu si la réserve ne dépasse pas le 5% des charges brutes du dernier exercice clôturé. Toutefois, cette limite doit être considérée hors retraitement du Patrimoine.

Affectation des bénéfices du retraitement PF

Le retraitement des éléments du patrimoine financier en suivant le principe de la « vraie valeur » a généré une plus-value nette de CHF 4'872'869.-, qui a été inscrite dans une réserve spécifique figurant dans les fonds propres au passif du bilan.

Réserve de réévaluation du PF	
Plus-value totale	4'872'869
Montant à conserver pour des réévaluations futures du PF (réserve de fluctuation de valeurs)	-2'436'435
Solde à maintenir à la réserve selon directive SCOM en vue d'une affectation	2'436'435

Le solde de la réserve sera viré par moitié pour d'éventuels ajustements de valeurs futurs de biens du patrimoine financier. L'autre moitié sera vraisemblablement affectée en 2018 pour le risque de « Prévoyance.ne », à l'instar du patrimoine administratif, en fonction du montant final à provisionner.

CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES SUR LA RÉÉVALUATION

La réévaluation du bilan est un exercice particulier qui est justifié par le principe de « l'image fidèle ». Il est vrai qu'avec les nombreux amortissements supplémentaires, les bilans des collectivités publiques ont eu la fâcheuse tendance à contenir des

réserves latentes importantes. De ce point de vue, la réévaluation est un avantage en termes de transparence et de vision réelle des « richesses » d'une collectivité.

La réévaluation du patrimoine administratif, qui génère la plus grande plus-value, est toutefois à relativiser, puisque les valeurs estimées après réévaluation sont difficilement réalisables et il n'y a, par définition, pas de marché pour ces biens (par exemple pour les collèges). L'application de la loi aboutit à ces principes, mais il faut avoir conscience des limites de l'exercice. Il faut s'imaginer que chaque vente de terrain devra correspondre au moins à la valeur réévaluée. Si celle-ci est trop élevée, le risque est important de devoir enregistrer des pertes dans le compte d'exploitation.

Dès lors, une approche prudente laisse une marge de réévaluation qui peut s'avérer utile en temps voulu. En effet, seule la première réévaluation est faite « au bilan », sans passer par les comptes d'exploitation. Les réévaluations ultérieures feront l'objet d'écritures dans le compte d'exploitation, si la situation du marché le justifie.

Enfin, tous ces montants, importants en regard de notre collectivité, ne doivent pas faire oublier qu'ils ne sont que des bénéfices comptables. A moins de vendre des biens du patrimoine financier, avec les pertes de revenus que cela engendre, les montants des réserves n'amélioreront pas la situation financière de la commune. Ils serviront surtout à augmenter les valeurs au bilan (hausse du patrimoine financier et des autres actifs), et alimenter la réserve de politique conjoncturelle. Cependant, l'utilisation de ces réserves ne permettra pas de diminuer la dette puisque les montants concernés consistent en des écritures comptables sans aucune opération de trésorerie.

CONCLUSION

En conclusion, il est proposé au Conseil général de prendre connaissance des effets financiers de la réévaluation du bilan avec effet au 1^{er} janvier 2017, ainsi que des possibilités d'affectation du bénéfice de retraitement du patrimoine administratif et financier.

Le Conseil communal vous remercie, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre acte du présent rapport d'information.

Le Conseil communal

Colombier, le 23.11.2017

Réévaluation des bâtiments du patrimoine administratif

Police	Cadast	Bâtiment assuré	Val assuré	Compte	Bilan 31.12.2011	Rééval.	Ecart
Colombier							
59573	1837	Longue Raies 9 - Infrastructures des Chézards	1'800'000	1404017	790'807	1'260'000	469'193
30512	3147	Pavillon du cimetière (chapelle) + w.c. publics	270'000	1404031	-	189'000	189'000
30701	3629	Haute 25 P - Bibliothèque et Frimousse	720'000	1404037	304'254	504'000	199'746
30754	3546	Mûriers 2 - P'tit Croqu', appart. concierge	3'160'000	1404039	242'019	2'212'000	1'969'981
30765	3115	Sentier 15b - Centre sportif, halle de sport, parascolaire	3'260'000	1404012	398'840	2'282'000	1'883'160
30867	3626	Haute 20 - Habitation et bureaux	5'150'000	1404001	709'231	3'605'000	2'895'769
30868	3626	Haute 20a - Dépôt et garage	220'000	1404038	-	154'000	154'000
30869	1348	Château 3a - Temple	4'040'000	1404023	269'540	2'828'000	2'558'460
30870	3115	Sentier 15a - Collège des Vernes	9'090'000	1404011	1'218'371	6'363'000	5'144'629
40171	382/1955	Longueville 1 - Abri PC	952'250	1404007	352'636	666'575	313'939
57432	3625	Haute 22 - Théâtre	5'770'000	1404016	2'553'453	4'039'000	1'485'547
64286	3546	Mûriers 4 - Collège	9'210'000	1404013	4'375'907	6'447'000	2'071'093
83771		Collège 6 - La Citrouille	623'000	1404026	969'020	436'100	(532'920)
		Total	58'949'800		12'184'078	30'985'675	18'801'597
Auvernier							
1320	2381	Ceylard 3 - Vestiaires du FC et douche	719'238	1404020	1	503'467	503'466
1321	1777	Ceylard 5 - Stand et buvette	213'524	1404006	1	149'467	149'466
1322	2984	Clos 1 - Local de chauffage collectif	84'286	1404042	-	59'000	59'000
1327	1408	Lac 9 - Collège, grande salle et archives	5'619'047	1404015	1'279'234	3'933'333	2'654'099
1331	2037	Pacotte 45 - Pavillon du cimetière	151'714	1404040	-	106'200	106'200
1336	1505	Port-du-Vin 3 - WC publics	95'524	1404035	37'982	66'867	28'885
1338	6	Roche 2 - Bureau communal	988'953	1404002	275'100	692'267	417'167
1339	2984	Rochettes 2 - Temple	2'697'144	1404024	1	1'888'001	1'888'000
1341	DP10	Zone technique du port - Vestiaires et WC	224'762	1404035	37'982	157'333	119'351
1344	DP8	Bunker - Vestiaires et WC	191'047	1404036	1	133'733	133'732
14049	DP15	Lac 11 - Salle polyvalente	6'180'953	1404018	529'600	4'326'667	3'797'067
50225	2531	Graviers 27 - Bâtiment public "Les Graviers"	1'629'524	1404028	796'500	1'140'667	344'167
62923	2381	Ceylard 3 - Couvert sur terrasse buvette FC	17'981	1404006	-	12'587	12'587
		Total	37'017'912		2'956'402	13'169'588	10'213'186
Bôle							
12354	14367	Gare 15 - Collège l'Envol	4'422'191	1404010	33'126	3'095'534	3'062'408
12355	14368	Gare 14 - Bureau communal, parascolaire et habitation	2'326'286	1404003	11'345	1'628'400	1'617'056
12356	14369	Rue du Temple - Temple	2'360'000	1404025	63'850	1'652'000	1'588'150
19999	26367	Vy-d'Etraz 15 - Dépôt communal	112'100	1404029	1	78'470	78'469
20148	26527	Gare 14 - Hangar et garages	449'524	1404030	1	314'667	314'666
38657	68465	Champ-Rond - STPA	2'472'381	1404008	-	1'730'667	1'730'667
38880	68813	Champ-Rond - Buvette, vestiaires, cantine	1'910'000	1404022	1'171'025	1'337'000	165'975
61793	78019	Ministre 7 - Collège les Oisillons	786'667	1404009	570'603	550'667	(19'936)
		Total	15'021'243		1'849'950	10'387'404	8'537'454
		TOTAL Milvignes	110'988'955		16'990'430	54'542'667	37'552'237

Réévaluation des bâtiments du patrimoine financier

Méthode de la valeur de rendement			Valeur mensuel sur GED 31303												
Adresse de l'immeuble	Année de constr./rénov.	Nom du locataire	CHF mensuel	CHF annuel	Revenus bruts annuels	Taux net	Frais opérationnels	Vetusté*	Amort.	Tx capitalisation brut	Valeur rendement 2016	Valeur au bilan au 31.12.2016	Réserve latente 2017		
Immeuble Bâla 8-10	1084001	Total	8'120.00	97'440.00	97'440.00	3.00%	1.25%	1.00%	0.75%	6.00%	1'624'000.00	1'446'441.85	177'558.15		
Immeuble Lac 3	1084003	Total	3'980.00	47'760.00	47'760.00	3.00%	1.25%	1.00%	0.75%	6.00%	796'000.00	569'000.00	227'000.00		
Immeuble Epancheurs 15	1084004	Total	1'090.00	13'080.00	13'080.00	3.00%	1.25%	1.00%	0.75%	6.00%	218'000.00	220'100.00	-2'100.00		
Maisons des pêcheurs	1084005	Total	2'940.00	35'280.00	35'280.00	3.00%	1.25%	1.00%	0.75%	6.00%	588'000.00	758'000.00	-170'000.00		
Buvette du port	1084006	Total	3'467.00	41'604.00	41'604.00	3.00%	1.25%	1.00%	0.75%	6.00%	693'400.00	560'800.00	132'600.00		
Capitainerie du port	1084007	Total	1'583.33	19'000.00	19'000.00	3.00%	1.25%	1.00%	0.75%	6.00%	316'666.67	95'900.00	220'766.67		
Immeuble Pacotte 23-27	1084008	Total	16'298.33	195'580.00	195'580.00	3.00%	1.25%	1.00%	0.75%	6.00%	3'259'666.67	2'383'600.00	876'066.67		
Parking le Vanel	1084009	Total	4'590.00	55'080.00	55'080.00	3.00%	1.25%	1.00%	0.75%	6.00%	918'000.00	867'500.00	50'500.00		
Immeuble Verger 6 - Morel 4	1084010	Total	5'486.00	65'832.00	65'832.00	3.00%	1.25%	1.00%	0.75%	6.00%	1'097'200.00	767'803.50	329'396.50		
Atelier Vernes 1B	1084011	Total	934.00	11'208.00	11'208.00	3.00%	1.25%	2.00%	0.75%	7.00%	160'114.29	60'000.00	100'114.29		
Bureau-ateliers Longueville 1	1084012	Total	9'750.00	117'000.00	117'000.00	3.00%	1.25%	1.00%	0.75%	6.00%	1'950'000.00	1'496'118.75	453'881.25		
Immeuble Longueville 1	1084013	Total	13'630.00	163'560.00	163'560.00	3.00%	1.25%	1.00%	0.75%	6.00%	2'726'000.00	1'942'335.55	783'664.45		
Atelier technique port	1084014	Total	2'170.00	26'040.00	26'040.00	3.00%	1.25%	1.00%	0.75%	6.00%	434'000.00	403'350.00	30'650.00		
Immeuble rue de la Côte 14	1084019	Total	3'254.00	39'048.00	39'048.00	3.00%	1.25%	1.00%	0.75%	6.00%	650'800.00	215'625.60	435'174.40		
Domaine de la Grande Sagneule		Total	1'750.00	21'000.00	21'000.00	3.00%	1.25%	2.00%	0.75%	7.00%	300'000.00	270'900.00	29'100.00		
TOTAUX			79'042.67	948'512.00	948'512.00						15'731'847.62	12'057'475.25	3'674'372.37		

Réévaluation des participations

PATRIMOINE ADMINISTRATIF												
			Nombre de titres	Valeur au bilan au	Nombre total d'actions émises	Valeur nominale d'une action/part sociale	Capital- -actions total	Montant des fds propres 100% au 31.12.2016	Part de la Commune en %	Part de la Commune aux fonds propres	Nouvelle valeur comptable	Réserve de retraitement
Société	Forme juridique	Activités et buts	de la Commune 31.12.2016	31.12.2016								
Théâtre du passage	Sté anonyme	Théâtre	474	256'289	6'482	1'000.00	6'482'000	9'138'861	7.313%	668'284.5	668'284	411'995
Patinoires du Littoral	Sté anonyme	Patinoires	472	189'692	4'107	1'000.00	4'107'000	4'377'815	11.493%	503'123.6	503'124	313'432
Vadec SA	Sté anonyme	Collecte et trait. déchets	5'216	1	180'000	100.00	18'000'000	15'368'384	2.898%	445'341.6	445'342	445'341
TransN	Sté anonyme	Transports publics	26'345'046	1	1'367'803'000	0.01	13'678'030	24'332'251	1.926%	468'659.8	468'660	468'659
Société LNM	Sté anonyme	Navigation	2'300	1	3'400'000	1.00	3'400'000	1'220'688	0.068%	825.8	826	825
CADBAR	Sté anonyme	Chauffage à distance	270	1	600	1'000.00	600'000	7'082'893	45.000%	3'187'301.9	3'187'302	3'187'301
Eli10	Sté anonyme	Distribution d'électricité	110'763	110'763	1'100'000	1.00	1'100'000	1'552'802	10.069%	156'357.3	156'357	45'594
				556'748							5'429'894	4'873'146
PATRIMOINE FINANCIER												
			Nombre de titres	Valeur au bilan au	Nombre total d'actions émises	Valeur nominale d'une action/part sociale	Capital- -actions total	Montant des fds propres 100% au 31.12.2016	Part de la Commune en %	Part de la Commune aux fonds propres	Nouvelle valeur comptable	Réserve de retraitement
Société	Forme juridique	Activités et buts	de la Commune 31.12.2016	31.12.2016								
Groupe E	Sté anonyme	Distribution d'électricité	1'725	69'000	6'875'000	10	68'750'000	1'625'188'000	0.025%	407'774.4	407'774	338'774
Viteos SA	Sté anonyme	Distribution d'électricité	59	6	106'614	1'000	106'614'000	124'167'926	0.055%	68'714.3	68'714	68'708
Vidéo 2000 SA	Sté anonyme	Téléreseau	1	1	1'000	1'000	1'000'000	4'509'518	0.100%	4'509.5	4'510	4'509
Aéroport de Neuchâtel SA	Sté anonyme	Aéroport	5	1	1'297	600	778'200	778'200	0.386%	3'000.0	3'000	2'999
Cave des Coteaux	Sté coopérative	Cave viticole	8	500			-				1	-499
Interface PME	Sté coopérative	PME établies dans le canton	20	20							1	-19
APVC Cave Cortaillod	Sté coopérative	Cave viticole		300							1	-299
				69'828							484'001	414'173

Réévaluation des terrains et des forêts du patrimoine administratif et financier

	Bilan détaillé	Valeur au 31.12.2016	Surface m2	Prix / m2 actuel	Prix / m2 estimé	Nouvelle valeur	Variation valeur
1080	Terrains PF non bâtis	1'072'675.80				1'857'000.00	784'324.20
	<u>Vignes</u>	<u>82'299.00</u>	<u>15'510</u>			<u>264'000.00</u>	<u>181'701.00</u>
1080003	Vignes à Colombier	21'299.00				-	
	Vignes Le Loclat (Col)		5'677		17.00	96'509.00	
	Vignes Les Coutures (Col)		1'766		17.00	30'022.00	
1080007	Vignes des Vanelis (Auv)	5'000.00	2'446		17.00	41'582.00	
1080008	Vignes des Sagnardes (Auv)	23'000.00	1'706		17.00	29'002.00	
1080009	Vignes des Grands'Orons (Auv)	33'000.00	1'672		17.00	28'424.00	
	Vignes du Tombet (Auv)		1'072		17.00	18'224.00	
	Vignes du Montillier (Auv)		240		17.00	4'080.00	
	Vignes de la Goutte d'Or (Auv)		498		17.00	8'466.00	
	Vignes du Creux de Mévaux (Auv)		400		17.00	6'800.00	
	Vignes de Lerin (Auv)		33		17.00	561.00	
	<u>Zone agricole (selon inventaire)</u>	<u>532'671.15</u>	<u>267'220</u>		<u>0.03</u>	<u>8'000.00</u>	<u>(524'671.15)</u>
1080001	Champs à Colombier	53'871.15					
1080002	Vergers à Colombier	1'000.00					
1080010	Jardins et vergers à Auvernier	3'500.00					
1080011	Plantage de la Saunerie à Auvernier	2'000.00					
1080012	Domaine de la Grande Sagneule	270'900.00					
1080013	Domaine des Cucheroux	101'400.00					
1080014	Champs de Pierre-à-Sisier	100'000.00					
	<u>Terrains (selon inventaire)</u>	<u>457'705.65</u>	<u>5'284</u>		<u>300.00</u>	<u>1'585'000.00</u>	<u>1'127'294.35</u>
1080004	Terrains à bâtir à Colombier	125'000.00					
1080005	Terrain de Beauregard	3'000.00					
1080006	Terrain des Gravieres et grèves	3'000.00					
1080015	Terrain ouest du collège de Bôle	70'000.00					
1080016	Terrain rue de la Gare à Bôle	74'000.00					
1080017	Terrain Billeter-Champ Rond	170'000.00					
1080018	Terrain Puits/Cottendart	12'705.65					
1400	Terrains PA non bâtis	710'129.75				710'129.75	-
1400001	Terrain de Chatenaya	258'580.00	939	275.38	275.38	258'580.00	-
1400002	Terrain de Chaillet 4	451'549.75	1'873	241.08	241.08	451'549.75	-
1405	Forêts	640'000.00				1'640'000.00	1'000'000.00
1405000	Forêts communales	640'000.00	3'213'400	0.20	0.51	1'640'000.00	1'000'000.00

Annexe : Rapport de l'organe de révision

**Commune de
Milvignes**

**Rapport sur les constatations effectives
des retraitements comptables au 1.1.2017
résultant de l'examen sur la base de
procédures convenues**

21.11.2017

Rapport sur les constatations effectives des retraitements comptables au 1.1.2017 résultant de l'examen sur la base des procédures convenues au Conseil communal de la Commune de Milvignes

Conformément au mandat qui nous a été confié, nous avons effectué les procédures convenues avec vous concernant les retraitements comptables effectués au 1^{er} janvier 2017 des patrimoines administratifs et financiers en conformité à la loi sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEC) du 24 juin 2014 et à son règlement général d'exécution (RLFinEC) du 20 août 2014.

Notre mandat a été effectué selon la Norme d'audit suisse 920 « Examen d'informations financières sur la base de procédures convenues ». Nous avons obtenu tous les éléments probants appropriés sur la base de sondages. Nos opérations ont servi uniquement à vous permettre de vous faire une opinion sur le respect des retraitements comptables effectués et peuvent se résumer ainsi :

1. Revue de la classification des postes du bilan en patrimoine financier ou administratif ;
2. Revue des principes d'évaluation retenus ;
3. Vérification de l'application des principes d'évaluation du point 2 ci-dessus.

Nos constatations sont les suivantes :

- a) En relation avec le point 1 ci-dessus, nous n'avons pas constaté d'erreur dans la classification des postes du bilan en patrimoine administratif et patrimoine financier. Nous avons constaté que la classification est en ligne avec les définitions de l'article 5 LFinEC qui stipule à l'alinéa 1 que « Le patrimoine administratif est constitué par l'ensemble des biens immobiliers et mobiliers affectés aux tâches publiques. Il peut se composer de biens d'investissement, de prêts, de subventions aux investissements, ainsi que de participations permanentes ou de dotations », ainsi qu'à l'alinéa 3 « Tout bien n'entrant pas dans la définition du patrimoine administratif appartient au patrimoine financier ».
- b) En relation avec le point 2, nous avons vérifié les principes d'évaluation retenus avec les articles 45 et 46 RLFinEC et n'avons pas identifié de divergence, d'anomalie ou d'éléments contraires aux dispositions des articles précités.
- c) En relation avec le point 3, lors de nos contrôles sur la vérification de l'application des principes d'évaluation, nous n'avons pas identifié d'éléments contraires aux articles 45 et 46 RLFinEC.

En résumé, les réévaluations ont été les suivantes :

- Les biens du patrimoine financier ont été réévalués à CHF 18'072'848 soit une plus-value de CHF 4'872'869
- Les biens du patrimoine administratif ont été réévalués à CHF 62'322'691 soit une plus-value de CHF 43'425'383

L'utilisation de la réévaluation des biens du patrimoine administratif a été utilisée comme suit :

	CHF
Attribution à une réserve d'amortissement des bâtiments du patrimoine administratif (2.5% de la réévaluation sur 20 ans)	18'776'119
solde à affecter en 2018 pour le risque lié à Prévoyance.ne et en dernier ressort à la réserve de politique conjoncturelle	<u>24'649'264</u>
Total des réévaluations du patrimoine administratif	<u>43'425'383</u>

La moitié de la réserve de retraitement du patrimoine financier de CHF 4'872'869 sera conservée au titre de réserve pour fluctuation de valeurs et l'autre moitié maintenue telle quelle dans les fonds propres.

Les opérations mentionnées ci-dessus ne constituant ni un audit ni une review en conformité avec les Normes d'audit suisses (NAS), nous ne donnons pas d'assurance sur les retraitements comptables au 1^{er} janvier 2017 pour la Commune de Milvignes.

Si nous avons procédé à des opérations supplémentaires, à un audit ou à une review des états financiers en conformité avec les Normes d'audit suisses (NAS) nous aurions éventuellement constaté d'autres éléments et vous en aurions fait rapport.

Notre rapport sert uniquement à répondre aux objectifs exposés ci-dessus et à vous informer. Il ne saurait être utilisé dans aucun autre but ni remis à aucune autre partie. Il se réfère uniquement aux rubriques désignées ci-dessus et non à de quelconques autres états financiers de la Commune de Milvignes pris dans leur ensemble.

NéoCap, fiduciaire Claude Gaberell SA

Claude Gaberell
Expert-réviseur
Réviseur responsable

Neuchâtel, le 21 novembre 2017