

# RAPPORT

Val-de-Travers, le 13 novembre 2024

## Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif au règlement de la réserve d'entretien du patrimoine financier communal



Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil général,

### 1. CONTEXTE

Dans le cadre d'une révision de la loi cantonale sur les finances de l'Etat et des communes ([LFinEC](#)) en 2022, une majorité de communes ont demandé au Canton de pouvoir constituer un fonds de rénovation des immeubles du patrimoine financier. La demande a été entendue par les autorités cantonales qui ont introduit cette possibilité au travers de l'article 50d de la loi :

<sup>1</sup>Les communes peuvent créer une réserve d'entretien des immobilisations du patrimoine financier alimentée initialement par le solde de la réserve de retraitement du patrimoine financier puis par une dotation annuelle provenant d'une part des loyers perçus sur les immeubles du patrimoine financier.

<sup>2</sup>Cette réserve d'entretien doit servir à compenser des moins-values de ce dernier.

<sup>3</sup>Le Conseil général en fixe les modalités d'alimentation et de prélèvement dans un règlement.

L'objectif de cette disposition est de pouvoir « lisser » temporellement les investissements faits sur les bâtiments du patrimoine financier et de continuer à maintenir le parc immobilier communal dans un état correct.

Pour rappel, un bâtiment du patrimoine financier est valorisé de la façon suivante : *loyers × taux de rendement*. Ce dernier dépend de plusieurs critères. Dans notre commune, la quasi-totalité des bâtiments a un taux de rendement de 7.45%.

Lorsque des investissements sont réalisés, le taux de rendement n'évolue guère et l'augmentation possible du loyer ne couvre jamais le prix des travaux réalisés. Ainsi, nous devons comptabiliser d'un seul coup la différence entre le prix de l'investissement et la nouvelle valeur de rendement (donc sans amortissements<sup>1</sup>).

---

<sup>1</sup> A contrario, les investissements sur les immobilisations du patrimoine administratif sont amortis en fonction de leur durée d'utilité et de manière linéaire.



Par la création d'une réserve, il serait ainsi possible d'avoir une charge régulière (via l'alimentation du fonds basée sur les loyers annuels avec un pourcentage maximal sur les loyers perçus) et d'éviter d'avoir des années exceptionnelles lorsque des travaux importants sont entrepris. A titre d'exemple, les travaux de la Robella ont engendré une charge de réévaluation de Fr. 686'000.- sur l'exercice 2022.

A noter qu'à la suite de la réévaluation du patrimoine financier en 2016, les communes ont pu créer une réserve liée à la réévaluation du PF. Cette dernière a permis de « contrer » cette problématique durant quelques années. Plusieurs communes ont déjà totalement utilisé cette réserve. De notre côté, il reste environ Fr. 715'000.- à fin 2023.

Pour pouvoir créer cette réserve, un passage devant le Conseil général est obligatoire pour élaborer un règlement fixant les modalités d'alimentation et de prélèvement. Ce document est annexé au présent rapport.

La commission de gestion et des finances et la commission des règlements ont examiné ce projet de règlement et l'ont accepté sans remarques particulières.

## **2. BREF EXAMEN DU RÈGLEMENT**

### **Article 1.1**

Le règlement donne la compétence au Conseil communal de créer une réserve d'entretien du patrimoine financier communal si besoin (alinéa 1). Il veut donc dire que le Conseil général n'instituera pas la réserve en acceptant le projet de règlement.

L'alinéa 2 définit le champ d'application du règlement et l'alinéa 3 la manière comptable d'enregistrer la réserve.

### **Article 1.2**

Cet article mentionne à l'alinéa 1 l'alimentation initiale de la réserve d'entretien (en cas de création) par un transfert complet et unique de la réserve liée à la réévaluation du patrimoine financier (dotée à fin 2023 d'environ Fr. 715'000.-).

La disposition de l'alinéa 2 permet ensuite d'alimenter la réserve via un prélèvement sur les loyers perçus sur les immeubles du patrimoine financier. Le pourcentage de perception – qui est aujourd'hui de 5% au maximum – découle d'une directive du service cantonal des communes. Il n'est en revanche pas possible d'alimenter le fonds via d'autres moyens.

L'alinéa 3 précise la méthode de comptabilisation.

### **Article 1.3**

Les alinéas 1 et 2 définissent les règles en matière de prélèvement et les conditions pour ce faire.

L'alinéa 3 précise la méthode de comptabilisation.

### **Article 1.4**

Cet article clarifie les compétences du Conseil communal en matière d'alimentation et de prélèvement à la réserve d'entretien.

### **Article 1.5**

Ce dernier article contient les dispositions finales.

### 3. CONCLUSIONS

Le règlement aujourd'hui présenté à votre Autorité permettrait au Conseil communal de créer une réserve d'entretien afin de lisser sur le temps les investissements réalisés sur les bâtiments du patrimoine financier communal qui ne peuvent pas être amortis. Cette réserve, alimentée dans un premier temps par un fonds existant, « amortirait » les soubresauts financiers consécutifs aux travaux réalisés.

En vous remerciant de votre attention, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil général, à l'expression de nos sentiments distingués.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

LE PRÉSIDENT :

LE CHANCELIER :

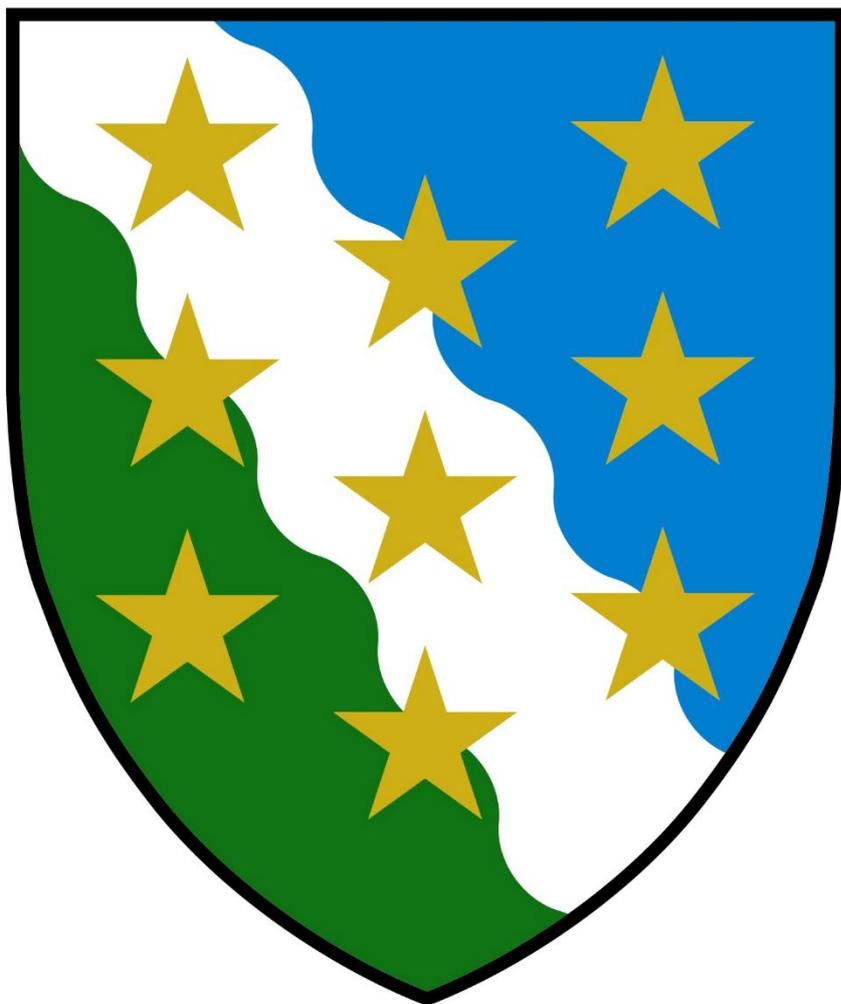
Eric Sivignon

Christian Reber

#### **ANNEXE :**

- Projet de règlement de la réserve d'entretien du patrimoine financier communal

# Règlement de la réserve d'entretien du patrimoine financier communal



## Commune de Val-de-Travers

Sanctionné par arrêté du Conseil d'Etat du XX XXX 2025

## LE CONSEIL GÉNÉRAL DE LA COMMUNE DE VAL-DE-TRAVERS

vu la loi cantonale sur les communes (LCo), du 21 décembre 1964 ;

vu la loi cantonale sur les finances de l'État et des communes (LFinEC), du 24 juin 2014 ;

vu le règlement général d'exécution de la loi sur les finances de l'État et des Communes (RLFinEC), du 20 août 2014 ;

vu le règlement des finances de la commune de Val-de-Travers, du 7 décembre 2015 ;

vu le préavis favorable de la commission des règlements, du 29 octobre 2024 ;

vu le préavis favorable de la commission de gestion et des finances, du 11 novembre 2024 ;

vu le rapport du Conseil communal, du 13 novembre 2024 ;

considérant que les titres et fonctions cités dans le présent règlement s'entendent aussi bien au masculin qu'au féminin ;

sur la proposition du Conseil communal,

### arrête :

*Création d'une  
réserve  
d'entretien*

**Art. 1.1** <sup>1</sup>Le Conseil communal peut constituer une réserve d'entretien du patrimoine financier communal.

<sup>2</sup>Cette réserve permet la compensation des moins-values des biens inscrits au patrimoine financier de la commune.

<sup>3</sup>Elle est enregistrée comptablement dans les « Fonds enregistrés comme capitaux propres » sous un numéro spécifique 291.

*Attribution  
à la réserve*

**Art. 1.2** <sup>1</sup>La réserve d'entretien est initialement alimentée en une seule opération par un transfert complet de la réserve liée à la réévaluation du patrimoine financier (29600.00) au travers du bilan sans passer par le compte de résultat.

<sup>2</sup>Elle peut également et exclusivement être alimentée par une dotation annuelle prélevée sur les loyers des immeubles du patrimoine financier ; le taux maximal de perception est défini dans une directive du service cantonal en charge des communes.

<sup>3</sup>L'attribution de la part des loyers à la réserve s'effectuera dans le compte de fonctionnement par un compte 35110 sous le chapitre « 9630 Biens-fonds du patrimoine financier ».

*Prélèvements  
à la réserve*

**Art. 1.3** <sup>1</sup>Le prélèvement à la réserve intervient à la suite de travaux qui ne peuvent pas être répercutés ou qui ne peuvent que partiellement être répercutés sur les loyers, ce qui entraîne une baisse de rendement de l'immeuble et donc la correction de sa valeur au bilan. Le prélèvement vise à compenser la charge correspondant à la correction de valeur.

<sup>2</sup>La somme du prélèvement à la réserve ne pourra pas dépasser le montant de la réévaluation.

<sup>3</sup>Le prélèvement sera imputé au compte 45110 sous le chapitre « Biens-fonds du patrimoine financier ».

*Compétences du  
Conseil  
communal*

**Art. 1.4** Le Conseil communal est compétent pour

- a) décider du montant attribué annuellement à la réserve en application de l'article 1.2, alinéa 2 du présent règlement,
- b) effectuer les prélèvements à la réserve dans les limites définies à l'article 1.3 du présent règlement.

*Entrée en  
vigueur*

**Art. 1.5** <sup>1</sup>Le présent règlement sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat à l'expiration du délai référendaire.

<sup>2</sup>Il entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Val-de-Travers, le 9 décembre 2024

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

LE PRÉSIDENT :

LE SECRÉTAIRE :

Jean-Marc Hirschy

Stéphane Bobillier