



COMMUNE DE CORNAUX

Rapport d'information du Conseil communal au Conseil général concernant le retraitement du bilan de la commune de Cornaux (réévaluation des patrimoines administratif et financier)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'art. 78 al. 3, de la Loi sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEC), le Conseil communal vous présente un rapport d'information concernant le retraitement du bilan de la commune de Cornaux, **avec effet au 02.01.2017**.

1. CONTEXTE ET BASES LEGALES

Suite à l'introduction de la LFinEC au 1^{er} janvier 2015, les entités soumises à cette dernière doivent procéder au retraitement de leur patrimoine financier (PF) et de leur patrimoine administratif (PA), ainsi que des provisions des comptes de régularisation, au plus tard avec un état au 1^{er} janvier 2018 (art. 78 al 1, LFinEC).

Nous rappelons que tous les biens qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement d'une collectivité publique, sans que son fonctionnement n'en soit affecté, font partie du PF (par exemple un immeuble locatif); ces biens peuvent d'ailleurs être vendus. A contrario, les biens indispensables aux obligations d'une entité publique font partie du patrimoine administratif et ne peuvent pas être cédés (par exemple les collèges).

Retraiter un bilan consiste à répertorier des biens (immeubles, terrains, etc.) qui ne figureraient pas au bilan ou à réévaluer la valeur de ceux qui y sont déjà mentionnés, selon différentes méthodes. Ces changements engendrent des variations de valeur au bilan et modifient par conséquent les fonds propres de l'entité en question.

Le but de cette opération est de fournir à un moment précis une photographie de l'entité reflétant une image fidèle et conforme à la réalité (principe de True and Fair View) des états financiers du patrimoine (actifs) mais aussi des dettes (passifs).

Selon la LFinEC, le patrimoine administratif devra être réévalué tous les 20 ans (art. 46 al. 4 RLFinEC); le patrimoine financier, tous les 5 ans (art. 55 al. 2 LFinEC).

Selon l'art. 78 al. 2 LFinEC, les bénéfices de retraitement sont portés à la réserve liée au retraitement du PF et à la réserve liée au retraitement du PA dans le capital propre. Ces réserves de retraitement peuvent notamment servir à compenser d'éventuelles réévaluations ultérieures de postes du PF, des charges d'amortissement plus élevées découlant des réévaluations, et à alimenter une réserve de politique conjoncturelle.

Pour mener à bien ces opérations, le Conseil communal a mandaté la fiduciaire Néocap à Neuchâtel, laquelle a collaboré à l'exécution des travaux et établi un rapport final attestant la méthodologie utilisée, ceci en conformité avec les dispositions légales.

L'évaluation des terrains en zone agricole a été confiée à la Chambre neuchâteloise d'agriculture à Cernier. Pour certains terrains du PF, le mandat d'évaluation a été donné à Naef Immobilier à Neuchâtel.

2. RECENSEMENT ET INVENTAIRE

Afin de pouvoir réévaluer, un inventaire complet des bâtiments et des biens-fonds avec la nature de leur surface, a été réalisé en se basant sur les données du registre foncier. Cet inventaire fait apparaître 64 parcelles dont la commune de Cornaux est propriétaire, dont 60 se situent sur le cadastre de Cornaux, 2 sur le cadastre de Cressier et 2 sur le cadastre de Saint-Blaise (voir annexe 1).

3. RÉÉVALUATION - MÉTHODOLOGIE

Les méthodes d'évaluation légales dépendent de la nature du bien (PA ou PF).

3.1 Patrimoine administratif (PA)

Le patrimoine **administratif** de la commune est composé de:

- Abris PCi Le Clos
- Abris PCi Les Bercles
- Collège Nord
- Collège Sud
- Vestiaires du terrain de sports
- Garage du terrain de sports
- Salle de spectacles
- Salle omnisports
- Temple
- Pavillon La Fannaz
- Hangar des TP2C à Cressier
- Maison de commune
- Garage près du Temple
- Ancien hangar des pompiers
- Stand de tir
- Forêts, terres agricoles (zone agricole) et terrain de sports.

Les immeubles du PA ont été réévalués selon l'art. 46 al. 6 RLFineC, soit à la valeur d'assurance incendie de l'ECAP, multipliée par un coefficient de 0.7.

Selon la LFinEC, un bâtiment mixte devrait figurer (au bilan) soit au PF soit au PA en fonction de sa part prépondérante.

Ainsi, l'immeuble de Fontaines 10 (ancien collège) ainsi que le magasin de fleurs Fontaines 1 ont été transférés du PA au PF, au vu de leur utilisation prépondérante (locations).

Le hangar des TP2C appartient pour moitié à la commune de Cornaux et pour moitié à la commune de Cressier. La valeur indiquée représente donc uniquement la part de Cornaux.

La Maison de commune, malgré le fait d'être dotée de deux appartements, est utilisée principalement pour des tâches publiques et reste dans le PA.

Le porche du cimetière ainsi que le columbarium n'ont pas été réévalués et ont été transférés dans les bâtiments non-retraités.

Les forêts, les terres agricoles et les vignes situées en zone agricole ont été réévaluées par la Chambre neuchâteloise d'agriculture et de viticulture (CNAV) à Cernier, sur la base de leur valeur vénale (annexe 2).

Le terrain de sports aux Prés-Bersot a été incorporé dans le PA au prix moyen d'un terrain agricole, soit CHF 3.--/m2.

Les ouvrages de génie civil (canalisations, armoires électriques, éclairage public, etc.) ne doivent en principe pas être réévalués.

3.2 Patrimoine financier (PF)

Le patrimoine **financier** de la commune est composé de:

- Immeuble Provins 13 (appartements)
- Immeuble Fontaines 7 (appartement + ancienne forge)
- Immeuble Fontaines 1 (magasin de fleurs)
- Immeuble Fontaines 10 (ancien collègue)
- Terres agricoles en zone à bâtir.

Les bâtiments ont été évalués selon leur valeur de rendement (revenus locatifs), à l'exception du bâtiment Fontaines 10 qui vient d'être complètement rénové. En effet, hormis les locations du 1^{er} étage et de l'appartement qui correspondent aux prix du marché, les valeurs locatives des autres locaux utilisés (rez-de-chaussée et 2^e étage) sont au-dessous des prix usuels, s'agissant d'activités sociales. En finalité, sur proposition de notre mandataire, nous avons maintenu le prix d'acquisition comme valeur comptable.

Les valeurs de rendement des bâtiments sont basées sur les taux suivants :

- 3,00 % de taux net
- 1,25 % de frais opérationnels
- 1,00 à 2,00 % selon la vétusté
- 0,75 % d'amortissement.

Ce qui donne un taux de capitalisation brut fixé entre 6,00 % et 7,00 % selon l'immeuble.

3.3 Immobilisations non valorisées

Il ressort du tableau de l'annexe 1, une liste de terrains et d'objets qui ont été répertoriés mais n'ont pas été valorisés. Ces terrains sont classés dans les propriétés communales et non dans le domaine public, même si leur usage est public. De par leur nature et leur aménagement, ils n'ont aucune valeur marchande dans la situation actuelle. En cas de changement futur d'affectation, ils seront alors valorisés à ce moment-là.

Il s'agit principalement de places, de parkings, de fontaines, de bassins de rétention, du cimetière, de terrains herbeux longeant les bandes de transport de Juracime, de transformateurs électriques, de terrains inconstructibles en l'état ou en zone de protection.

4. RÉÉVALUATION – RÉSULTAT

4.1 Patrimoine administratif (PA)

Bâtiments du PA

Compte	Libellé	Année constr.	amort. annuel	Valeur ECAP actuelle	Coeff.	Nouvelle valeur	valeur bilan avant retrait.	Plus-value retraitement	valeur bilan après retrait.	Taux amort.	Amort. Plus-value	Réserve amortiss.
14040.05	Abris Le Clos	1985	-	1'555'000	0.7	1'088'500	1.00	1'088'499	1'088'500.00	2.50%	27'212	544'240
14040.06	Abris Les Bercles	1986	6'700	808'050	0.7	565'635	117'155.30	448'480	565'635.30	2.50%	11'212	224'240
14040.08	Collège Nord	1978	9'200	2'328'800	0.7	1'630'160	198'287.64	1'431'872	1'630'159.64	2.50%	35'797	715'940
14040.07	Collège Sud	1988	3'400	3'056'560	0.7	2'139'592	86'369.30	2'053'223	2'139'592.30	2.50%	51'331	1'026'620
14040.12	Vestiaires TS	1982	2'000	671'275	0.7	469'893	80'586.00	389'306	469'892.00	2.50%	9'733	194'660
14040.13	Garage TS	1986	-	20'160	0.7	14'112	1.00	14'111	14'112.00	2.50%	353	7'060
14040.09	Salle spectacles	2014	74'300	3'309'100	0.7	2'316'370	3'535'854.85	-1'219'485	2'316'369.85	2.50%	-30'487	-609'740
14040.11	Salle omnisports	1991	101'900	8'105'320	0.7	5'673'724	1'258'442.10	4'415'282	5'673'724.10	2.50%	110'382	2'207'640
14040.14	Temple	1352	-	2'829'400	0.7	1'980'580	1.00	1'980'579	1'980'580.00	2.50%	49'514	990'280
14040.10	Pavillon La Fannaz	1969	800	243'000	0.7	170'100	5'632.40	164'468	170'100.40	2.50%	4'112	82'240
14040.20	Hangar TP2C 50% *)	1974	13'800	696'762	0.7	487'733	453'530.75	34'203	487'733.75	2.50%	855	17'100
14040.01	Maison commune	1971	9'200	2'255'790	0.7	1'579'053	126'475.60	1'452'577	1'579'052.60	2.50%	36'314	726'280
14040.15	Garage Temple	1966	-	25'000	0.7	17'500	1.00	17'499	17'500.00	2.50%	437	8'740
14040.02	Anc. Hangar pompiers	1902	-	712'350	0.7	498'645	1.00	498'644	498'645.00	2.50%	12'466	249'320
14040.04	Stand de tir	1902	-	210'000	0.7	147'000	1.00	146'999	147'000.00	2.50%	3'675	73'500
	Totaux		221'300	26'826'567	0.7	18'778'597	5'862'339.94	12'916'257	18'778'596.94	2.50%	322'906	6'458'120
	*) copropriété communes de Cornaux et Cressier											

Actions et participations PA

Société	Forme juridique	Activités et buts	Nombre de titres de la Commune	Valeur au bilan au	Nombre total d'actions émises	Valeur nominale d'une action/part sociale	Capital-actions total	Montant des fds propres 100%	Part de la Commune en %	Part de la Commune aux fonds propres	Nouvelle valeur comptable	Réserve de retraitement
			31.12.2016	31.12.2016				au 31.12.2016				
Théâtre du passage	Sté anonyme	Théâtre	93	59'000	6'482	1'000.00	6'482'000	9'138'861	1.435%	131'119	131'119	72'119
Groupe E	Sté anonyme	Distribution d'électricité	725	29'000	6'875'000	10	68'750'000	1'625'188'000	0.011%	171'383	171'383	142'383
Vadec SA	Sté anonyme	Collecte et trait. déchets	824	1	180'000	100.00	18'000'000	54'316'750	0.458%	248'650	248'650	248'649
Viteos SA	Sté anonyme	Distribution d'électricité	3	3'000	106'614	1'000	106'614'000	124'167'926	0.003%	3'494	3'494	494
Eli10	Sté anonyme	Distribution d'électricité	64'389	64'389	1'100'000	1.00	1'100'000	1'552'802	5.854%	90'894	90'894	26'505
Neucheole SA	Sté anonyme	développement parcs éoliens	1'564	15'640	97'636	50	4'881'800	794'855	1.602%	12'733	12'733	-2'907
Actions et parts sociales du patrimoine administratif				171'030							658'273	487'243

Terrain de sports

Emplacement	N° parcelle	Affectation	Surface m ²	Affectation zone	Val. Bilan 31.12.16	Val. réévaluation	+/-value
Place de sports	2827	zone sportive	41'988	ZUP	0.00	125'964	125'964.00
Valeur comptable					0		0.00
					0.00	125'964.00	125'964.00
Les terrains du PA ont été valorisés au prix estimés de CHF 3 selon expertise de la CNAV.							

Forêts communales

Emplacement	N° parcelle	Affectation	Surface m ²	Affectation zone	No compte	Val. Bilan 31.12.16	Val. réévaluation	+/-value
Valeur vénale des forêts selon liste détaillée ci-jointe			1'197'721	ZA			321'657.00	321'657.00
Valeur comptable						150'000.00		-150'000.00
						150'000.00	321'657.00	171'657.00

4.2 Patrimoine financier (PF)

Bâtiments du PF

Méthode de la valeur de rendement											
Adresse de l'immeuble	Année de construc./rénov.	Revenus bruts annuels	Taux net	Frais opérationnels	Vétusté*	Amort.	Tx capitalis. brut	Valeur rendement 2016	Valeur au bilan au 31.12.2016	Réserve retr. 2017	Valeur 01.01.2017
Immeuble Provins 13 yc garages	1960										
	Total	67'620.00	3.00%	1.25%	1.00%	0.75%	6.00%	1'127'000.00	535'361.10	591'638.90	1'127'000.00
Immeuble des Fontaines 7	1902										
	Total	6'480.00	3.00%	1.25%	2.00%	0.75%	7.00%	108'000.00	31'600.00	76'400.00	108'000.00
Immeuble Fontaines 1	1915										
	Total	5'400.00	3.00%	1.25%	2.00%	0.75%	7.00%	90'000.00	67'158.20	22'841.80	90'000.00
Immeuble Fontaines 10	2016										
	Total	88'500.00	3.00%	1.25%	1.00%	0.75%	0.00%	-	3'665'830.79	0.00	3'665'830.79
TOTAUX		168'000.00						1'325'000.00	4'299'950.09	690'880.70	4'990'830.79
*Taux de vétusté des immeubles											
Si immeuble moins de 50 ans ou plus de 50 ans et rénové			1%								
Si immeuble plus de 50 ans et pas rénové			2%								
Remarque: L'immeuble Fontaines 10 ayant été rénové complètement en 2016, la valeur comptable/prix d'acquisition est maintenue.											

Actions et participations PF

Société	Forme juridique	Activités et buts	Nombre de titres de la Commune 31.12.2016	Valeur au bilan au 31.12.2016	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
Landi Région Neuchâtel SA	Sté anonyme	Vente de produits agricoles	839	55'089	241'500	10	2'415'000	12'763'806	0.347%	44'343	44'343	-10'746
Banque Raiffeisen	Sté coopérative	Banque	1	200			-	na	na		200	-
Vidéo 2000 SA	Sté anonyme	Téléreseau	10	1	1'000	1'000	1'000'000	4'509'518	1.000%	45'095	45'095	45'094
Actions et parts sociales du patrimoine financier				55'290							89'638	34'348

Tableau récapitulatif des terrains agricoles (expertise CNAV)

Emplacement	N° parcelle	Affectation	Surface m ²	Affectation zone	Val. Bilan 31.12.16	Val. réévaluation	+/-value
Valeur vénale des terrains selon liste détaillée ci-jointe	diverses	agricole	120'919	ZA	0.00	367'376.00	367'376.00
					-	367'376.00	367'376.00

Tableau récapitulatif des vignes (expertise CNAV)

Emplacement	N° parcelle	Affectation	Surface m ²	Affectation zone	Val. Bilan 31.12.16	Val. réévaluation	+/-value
Valeur vénale des vignes selon liste détaillée ci-jointe	diverses	viticole	6'410	ZA	0.00	53'248.00	53'248.00
					-	53'248.00	53'248.00

Tableau récapitulatif des terrains divers (zone constructible)

Emplacement	N° parcelle	Affectation	Surface m ²	Affectation zone	Val. Bilan 31.12.16	Val. réévaluation	+/-value
Les Nageux	2849	agricole	9'128	ZAC	0.00	1'460'480.00	1'460'480.00
Le Clos	2982	agricole	10'647	ZUP	0.00	2'129'400.00	2'129'400.00
Le Clos	2988	agricole	7'220	ZUP	0.00	1'444'000.00	1'444'000.00
Les Sauges (vers Groupe E)	3080	agricole	3'529	ZI	0.00	370'545.00	370'545.00
Marais aux chevaux	3716	agricole	26'551	ZAC	0.00	2'575'447.00	2'575'447.00
Valeur comptable			47'947		2'878'404.25		-2'878'404.25
					2'878'404.25	7'979'872.00	5'101'467.75

Terrain Le Marais aux chevaux							
Il y a une promesse de vente à CHF 120 m2 pour le terrain du Marais aux chevaux No 3716. Dès lors, c'est cette valeur qui est retenue quand bien même Naef immobilier l'a estimé à CHF 160 le m2. Sur la plus-value qui sera réalisée, la Commune devra rétrocéder 20% à l'Etat.							
Dès lors, la plus-value est fixée comme suit:							
	26'551	120	3'186'120.00	-610'673.00	2'575'447.00		
Estimation sommaire (CHF 5 le m2)			-132'755.00				
Plus value			3'053'365.00				
Rétrocession à l'Etat		20%	610'673.00				
Terrain les Sauges (Groupe E)							
Ce terrain, vu sa caractéristique, ne pourra être vendu, en principe, qu'à Groupe E. Ces derniers ont offert CHF 105 le m2 le 24.8.2015.							

Tableau récapitulatif des terrains divers en droit de superficie du patrimoine financier

Emplacement	N° parcelle	Rente annuelle	Surface m ²	Prix au m2	Val. Bilan 31.12.16	Val. réévaluation	+/-value
DDP 3468 Salem et Color Echafaudages	2917	9591	1562				
DDP 3467 Biferi	3399	15648	2500				
DDP 3451 Métille	3451	17015	3339				
DDP 3583 PPCC	3720	31918	10981				
Terrains en droit de superficie valorisés à 3% de leur valeur de rend.		74172	18382	134.50	0.00	2'472'400.00	2'472'400.00
Valeur comptable					-		-
					-	2'472'400.00	2'472'400.00

Par ce moyen, ces terrains situés en zone industrielle et artisanale sont valorisés en moyenne à CHF 134.50 le m2.
Groupe E proposait lui CHF 105 pour des terrains industriels mais avec risque OPAM.

4.3 Récapitulation des résultats PA et PF

Le tableau ci-dessous récapitule les résultats des retraitements du PA et du PF par catégorie d'objets

Récapitulation des retraitements du PA et PF			
Nature	Bilan au 31.12.2016	Plus-value	Bilan au 01.01.2017
	CHF	CHF	CHF
Bâtiments PA	5'862'339.94	12'916'257.00	18'778'596.94
Bâtiments du PF	4'299'950.09	690'880.70	4'990'830.79
Participations PA	171'030.00	487'243.03	658'273.03
Participations PF	55'290.00	34'348.17	89'638.17
Terrains PA	-	125'964.00	125'964.00
Terrains PF	2'878'404.25	7'994'491.75	10'872'896.00
Forêts PA	150'000.00	171'657.00	321'657.00
	13'417'014.28	22'420'841.66	35'837'855.94
Total PA	6'183'369.94	13'701'121.03	19'884'490.97
Total PF	7'233'644.34	8'719'720.62	15'953'364.96
	13'417'014.28	22'420'841.66	35'837'855.94

5. AFFECTATION DES BÉNÉFICES DE RETRAITEMENT

Les montants des deux bénéfices de retraitements PA et PF connus, il convient d'affecter ces plus-values.

Selon l'art. 62 al. 3 et 4 RLFInEC, les bénéfices de retraitement du PA, soit CHF 13'701'121.03, sont portés à la réserve liée au retraitement du PA dans le capital propre. Après retraitement complet des postes au bilan, cette réserve est utilisée dans l'ordre de priorité pour :

1. Couvrir les engagements nets figurant au bilan en raison du passage aux normes du MCH2 dont notamment :
 - 1.1. Provision pour heures supplémentaires et vacances non prises (voir chapitre 6)
 - 1.2. Engagements envers prévoyance.ne (voir chapitre 7)
 - 1.3. Absorption d'un découvert éventuel.
2. Absorber tout ou en partie des montants d'amortissements excédentaires générés par la réévaluation du PA, calculés sur 20 ans au minimum (voir chapitre 8).
3. L'éventuel solde résiduel après exécution des opérations décrites aux points précités peut être affecté à une réserve de politique conjoncturelle (voir chapitre 9).

En ce qui concerne l'affectation du bénéfice de retraitement du PF, soit CHF 8'719'720.62, le Conseil d'Etat doit encore s'exprimer à ce sujet. En l'état, le bénéfice de ce retraitement reste dans la réserve de retraitement du PF.

6. CONSTITUTION D'UNE PROVISION POUR HEURES SUPPLÉMENTAIRES ET VACANCES NON PRISES DU PERSONNEL

La commune de Cornaux est redevable, à la date de bouclage, à ses employées des soldes d'heures supplémentaires et vacances non prises (salaire brut et charges sociales employeur). Les chiffres exacts n'étant pas connus, il a été décidé de créer une provision affectée à ce but de CHF 200'000.--. Les montants exacts seront intégrés dans l'exercice 2018.

7. CONSTITUTION D'UNE PROVISION POUR PRÉVOYANCE.NE

Suite aux mesures de recapitalisation prises en 2014 et au passage au système de primauté des cotisations au 01.01.2019 et selon les informations connues à ce jour et transmises par prévoyance.ne, il est nécessaire de provisionner un montant unique de CHF 410'789.00. Compte tenu qu'au 31.12.2016, une provision de CHF 114'024.55 existait au bilan pour le paiement de la part aux 60 millions due au 01.01.2019 (mesures de recapitalisation), il convient d'augmenter la provision de CHF 296'764.45.

Par ailleurs, selon les directives, il s'agit également de provisionner le découvert de la Caisse jusqu'à concurrence de 80 % pour les employés et retraités. Au vu du découvert au 01.01.2017 de CHF 2'292'788.00, le montant calculé pour la provision de monte à CHF 1'255'327.00.

Au total, la provision pour prévoyance.ne a été augmentée de CHF 1'552'091.45 pour atteindre CHF 1'666'116.00.

Pour les enseignants, il n'est pas encore défini qui des communes ou de l'Eorén devra créer cette provision.

8. AMORTISSEMENTS EXCÉDENTAIRES (AMORTISSEMENTS DE LA PLUS-VALUE)

L'augmentation de valeur des biens au bilan induisent également un amortissement plus conséquent. Pour rappel, ces amortissements impactent les comptes de fonctionnement (budget ordinaire).

En 2017, les amortissements ordinaires se montaient à CHF 416'015.35. Cette somme sera toujours à charge du fonctionnement. Par contre, pour couvrir le supplément d'amortissement dû à la réévaluation du PA, une réserve d'amortissements de **CHF 6'458'120.00** a été créée. Les amortissements excédentaires lié à la réévaluation seront pris dans cette réserve (compte bilan 29500.01) pour venir créditer un compte de produits extraordinaires (compte nature 48950.00) dans le budget de fonctionnement. Ainsi, l'impact de la réévaluation sera nul pour le budget de fonctionnement.

Pour rappel, ces amortissements excédentaires ont été calculés sur une durée de 20 ans, selon la LFinEC (voir chapitre 5).

9. CONSTITUTION D'UNE RÉSERVE DE POLITIQUE CONJONCTURELLE OU VIREMENT À LA FORTUNE

Le solde du bénéfice de retraitement du PA, après les affectations dans les provisions citées ci-dessus se monte à CHF 5'590'909.55.

Etant donné que la fortune nette de la commune se monte à CHF 2'204'281.28 au 31 décembre 2016, aucun découvert ne doit être résorbé.

L'art. 62 al. 3 et 4 RLFInEC n'est pas contraignant (« peut être » et non pas « doit ») pour solder le compte de retraitement :

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.

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.

L'exécutif prendra sa décision lorsque la révision annoncée de la LFinEC et de son règlement sera connue. En l'état, et par prudence, il attend de voir également les répercussions éventuelles de certaines mesures de la part du canton sur les finances des communes.

Dans l'intervalle, le Conseil communal a décidé d'affecter un montant de CHF 1'000'000.00 à une réserve de politique conjoncturelle, portant le solde de la réserve de retraitement du PA à CHF 4'590'909.55.

10. Conclusions

Le Conseil communal estime que ces opérations de retraitement ont singulièrement amélioré l'image financière de la commune mais qu'il faut être conscient qu'il s'agit uniquement de bénéfices comptables. L'augmentation des fonds propres de la commune n'apporte pas de liquidités supplémentaires et a peu d'impact sur les frais de fonctionnement.

L'aspect positif réside également dans l'amélioration de la transparence dans les domaines de la valorisation des biens et partant des états financiers.

En outre, la plus-value résultant du patrimoine administratif est à relativiser puisque ces biens sont en principe inaliénables.

Principalement dans le patrimoine financier, et comme le voulait le législateur, les réévaluations ont été calculées de manière prudente afin de ne pas générer dans le futur des pertes dans le compte de fonctionnement suite à des surévaluations de certains objets. En effet, en cas de réalisation d'immeubles du PF, une perte par rapport à la valeur au bilan, impactera directement le compte de fonctionnement.

Les réévaluations futures, soit dans 5 ans pour le patrimoine financier, se feront directement au travers du compte de fonctionnement. Etant donné cette période de 5 ans, plus aucun amortissement n'est autorisé pour ce type de bien. Ainsi, si une diminution de valeur est constatée dans les 5 ans, l'opération aura un impact direct sur le résultat de l'exercice.

Rappelons également que la commune va devoir procéder à de gros investissements ces prochaines années dans les domaines des infrastructures souterraines et qu'elle sera confrontée à la problématique des liquidités et partant des emprunts. La vente future de terrains en zone industrielle pourrait cependant faciliter la gestion des liquidités nécessaires.

Quoi qu'il en soit, les bénéfices comptables enregistrés dans ce retraitement permettent d'embellir le bilan de la commune et de lui permettre de respirer au vu de l'amélioration substantielle de son capital propre.

En conclusion, le Conseil communal vous propose de prendre connaissance du présent rapport ainsi que des effets financiers de la réévaluation du bilan avec un effet rétroactif au 2 janvier 2017.

Il tient à remercier l'administrateur communal pour l'important travail fourni dans la collecte, le traitement et la présentation des données nécessaires à l'élaboration de ce rapport.

Cornaux, le 4 juin 2018

C O N S E I L C O M M U N A L