



Au Conseil général de la commune des Ponts-de-Martel

**Rapport à l'appui d'une demande d'approbation du nouveau
*Règlement du fonds d'entretien du patrimoine financier***

Madame la Présidente, Madame, Monsieur,

La révision du 29 mars 2022 de la *Loi sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEC)* introduit la possibilité de constituer une réserve d'entretien des immobilisations du patrimoine financier :

Art. 50d¹Les 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.

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

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

Concrètement, au niveau comptable, la première attribution à ce fonds se fera par le transfert intégral et en une seule opération de la réserve de retraitement du patrimoine financier. Il s'agit du compte 29600.00 visible au passif du bilan et qui comprend fr. 418'857.12 au 31 décembre 2024.

Ensuite, le fonds est alimenté par une dotation prélevée sur les loyers des immeubles du patrimoine financier, mais au maximum de 5% sur les loyers perçus.

Quant aux prélèvements de ce fonds, le mécanisme est le suivant :

A la suite de travaux d'entretien importants sur un immeuble, la valeur au bilan de ce bâtiment 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 à ce 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.

La Ville de La Chaux-de-Fonds utilise ce mécanisme à satisfaction. Ses représentants en ont récemment fait la démonstration à notre Directeur des finances et à notre comptable, qui sont désormais également convaincus qu'il s'agit d'une bonne manière de financer l'entretien du patrimoine financier communal.

C'est pourquoi le Conseil communal vous prie de prendre en considération ce rapport et de voter l'arrêté suivant :



Commune des Ponts-de-Martel

Règlement du fonds d'entretien du patrimoine financier

Le Conseil général de la commune des Ponts-de-Martel,

vu le rapport du Conseil communal, du 10 avril 2025;
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'Etat et des communes (LFinEC), du 24 juin 2014;
vu la loi sur les communes (LCo), du 21 décembre 1964;
sur proposition du Conseil communal,

arrête :

Création d'un fonds d'entretien

Article premier

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

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

³Le fonds est enregistré comptablement dans les « Fonds enregistrés comme capitaux propres » sous un numéro spécifique 291 et remplace la « Réserve de retraitement du patrimoine financier » figurant en no 296.

Attribution au fonds

Art. 2

¹Le 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.

²Le 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.

³L'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 ».

Prélèvements au fonds

Art. 3

¹Le 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.

