

**DÉLÉGUÉ AUX AFFAIRES  
COMMUNALES**

2, rue du 24-Septembre  
CH-2800 Delémont

t +41 32 420 58 50  
f +41 32 420 58 51  
secr.com@jura.ch

## Evaluation des immobilisations corporelles du patrimoine financier

### Evaluation en vue de l'établissement du premier bilan avec MCH2 (passage au modèle comptable MCH2)

#### En droit :

L'article 34, alinéa 1 du décret concernant l'administration financière des communes<sup>1</sup> (ci-après DCom) stipule que le patrimoine financier est inscrit pour la première fois au bilan à sa valeur d'acquisition ou du marché. Les biens acquis à titre gratuit sont inscrits à leur valeur vénale au moment de leur entrée dans le patrimoine financier.

Au vu de ce qui précède, le patrimoine financier n'est plus déprécié mais réévalué, une première fois lors de la mise en œuvre du MCH2, puis tous les 5 ans en application de l'annexe N° 1 du DCom.

#### **1. Situation initiale**

##### **1.1 Travaux en amont**

Les documents suivants doivent être disponibles pour l'évaluation :

- extraits du registre foncier ;
- copie du plan du cadastre ;
- dépôts des titres ;
- etc.

Pour les immeubles, les documents suivants sont nécessaires en plus :

- estimations de l'assurance des bâtiments ;
- état locatif ;
- prix du m<sup>2</sup> ;
- contrats de bail ;
- contrats de droit de superficie ;
- estimations des valeurs vénales ;
- état des valeurs officielles.

---

<sup>1</sup> RSJU 190.611

## **1.2 Attribution des immeubles au patrimoine financier ou administratif**

La définition des termes « patrimoine financier » et « patrimoine administratif » ne change pas suite à la mise en œuvre du MCH2. Il est donc en principe possible de reprendre l'attribution existante des immeubles. Dans le cadre de la mise en œuvre du MCH2, il est toutefois judicieux de vérifier si l'attribution est correcte, les circonstances ou les intentions pouvant avoir changé au fil des années.

## **2. Relation entre la comptabilité des immobilisations et le bilan**

### **2.1 Généralité**

Avec MCH2, toutes les corporations de droit public jurassiennes tiennent une comptabilité des immobilisations, dans laquelle tous les objets (immobilisations corporelles des patrimoines financiers et administratifs) sont enregistrés.

Lors de la mise en œuvre du MCH2, il n'est pas demandé d'effectuer une réévaluation du patrimoine administratif. En effet uniquement le patrimoine financier devra être réévalué. Le patrimoine administratif sera inscrit la première fois au bilan à la même valeur qu'avec MCH1.

Cependant la comptabilité des immobilisations comprendra le patrimoine financier et administratif. (cf. tableau des immobilisations)

Les objets ne sont pas détaillés dans le bilan, mais sont respectivement présentés dans une position globale par catégorie d'immobilisation.

## **3. Approche en matière d'évaluation des immobilisations corporelles du patrimoine financier**

### **3.1 Généralité**

Les immobilisations corporelles du patrimoine financier (groupe de comptes 108) doivent être retraités en cas de fluctuations sensibles de la valeur, mais au moins tous les cinq ans. (cf. article 34, alinéa 3 DCom)

Sont considéré comme fluctuations sensibles de la valeur notamment la construction de nouveaux bâtiments, les travaux de transformation ou de rénovation intégrale de bâtiments du patrimoine financier, la mise en place d'un droit de superficie ou les reclassements. Le retraitement d'immobilisations corporelles se fait à la valeur vénale du jour de référence du bilan.

### 3.2 Première évaluation (premier accès)

La première évaluation d'immobilisations corporelles se fait à hauteur des coûts d'acquisition. En l'absence des coûts d'acquisition, elle se fait à hauteur de la valeur vénale au moment de l'accès. La valeur vénale correspond au montant estimé, auquel un objet comparable du marché est transféré au jour de référence de l'évaluation entre un vendeur désireux de vendre et un acheteur désireux d'acheter, sachant que chacune des parties agit de façon indépendante, en toute connaissance de cause et sans aucune contrainte.

S'il existe une certaine fourchette de prix pour les prix négociés les trois dernières années pour un terrain constructible comparable, il convient d'évaluer l'objet à sa valeur comprise dans cette fourchette. Si l'accès se fait à des coûts supérieurs à la valeur vénale (par ex. lors de l'acquisition préventive de terrain), la valeur réelle doit immédiatement être réévaluée via le compte 2960 du bilan.

### 3.3 Notions, définitions et approche en matière d'évaluation

<b>Valeur marchande</b>	Superficie en m <sup>2</sup> x prix actuel par m <sup>2</sup> auquel il y été négocié au même endroit ou pour une implantation comparable.
	En l'absence d'un prix actuel, c'est en règle générale la valeur des terrains non bâtis de la classe d'implantation correspondante ou des terrains d'une implantation similaire qui s'applique.
<b>Valeur du bâtiment</b>	La valeur du bâtiment correspond à la valeur d'acquisition ou du marché.

### 3.4 Evaluation de la valeur vénale

S'il existe une valeur vénale actuelle pour un immeuble du patrimoine financier, la valeur de cette évaluation peut être reprise.

L'estimation de l'immeuble ne doit pas obligatoirement être faite par un expert externe. Pour les biens immobiliers complexes, qui ne peuvent pas être estimés de façon fiable avec les méthodes décrites ci-après (par ex. pour une friche industrielle ou du terrain de construction avec une restriction d'utilisation particulière), il est toutefois recommandé d'avoir recours à une estimation externe. Si les estimations basées sur les méthodes décrites ci-après sont réalisées en interne, la plausibilité des valeurs qui en résultent doit être vérifiée. En règle générale, les estimations doivent être arrondies au millier de francs.

Evaluations	Les immeubles (bâtiments et terrains) du patrimoine financier sont évalués selon les règles qui suivent. Il convient de tenir compte dans une juste mesure des facteurs d'influences tels que le degré d'accessibilité, les droits et les charges (par ex. restriction d'utilisation, sites contaminés, charges fiscales latentes) et de les indiquer.	
	Cas normal	L'évaluation se fait à la valeur vénale. Le résultat de l'évaluation est arrondi au millier de francs supérieur.
	Immeubles à démolir	Sont considérés comme immeubles à démolir les immeubles destinés à la démolition qui ne génèrent pas de revenu ou dégagent un revenu insignifiant. Ils sont inscrits au bilan à la valeur marchande du terrain diminuée des coûts de démolition.
	Immeubles vacants	Sur les terrains bâtis sans revenu ou avec un faible revenu (par ex. lorsque l'immeuble n'a plus été intégralement loué dans les dernières années, parce qu'une rénovation globale est imminente), on tient compte non pas du revenu net réel, mais du revenu net pouvant être réalisé avec des loyers en vigueur localement.
	Parts de propriété foncière	Parts de copropriété inscrites au registre foncier : elles sont évaluées et inscrites au bilan selon les dispositions en vigueur pour les terrains non bâtis et bâtis.
		Parts d'immeuble non inscrites au registre foncier : l'évaluation de la part de propriété foncière se fait à la valeur de rendement capitalisée. Pour le calcul, ce sont les pourcentages de capitalisation conforme à la définition « Valeur de rendement » qui s'applique.
		Une propriété foncière qui relève majoritairement du patrimoine foncier mais qui contient aussi des éléments du patrimoine administratif, doit être subdivisée en parts de propriété foncière du patrimoine financier (1084) et du patrimoine administratif (1404). L'évaluation de la part de propriété foncière du patrimoine financier se fait à la valeur de rendement capitalisée. Ce sont les mêmes pourcentages qui s'appliquent pour le calcul que ceux de la formule (chiffre 3.3) Pour les nouvelles constructions et les investissements créateurs de valeur ajoutée, on considère et on comptabilise la différence entre la part calculée du patrimoine financier et l'investissement effectif comme patrimoine administratif.

### 3.5 Terrains du patrimoine financier (rubrique 1080)

Contenu	La rubrique 10800 comprend les terrains non bâtis, qui ne servent pas directement à la réalisation d'une mission publique, comme l'acquisition préventive de terrain, les terrains détenus en emploi et terrains similaires (terre agricole) ainsi que les terrains avec droit de superficie.	
Délimitation :	- Les terrains bâtis sont inscrits au bilan avec le bâtiment dans la rubrique 1084.	
	- Les terrains non bâtis se situant dans des zones à maintenir libres ou de délaissement ne peuvent en règle générale pas être réalisés et constituent un patrimoine administratif.	
	- Les terrains forestiers constituent du patrimoine administratif.	
	- Les terrains de culture tels que les biotopes et les géotopes sont considérés comme patrimoine administratif.	
Inscription au bilan et évaluation	Tous les terrains non bâtis du patrimoine financier sont inscrits au bilan. Aucune limite d'inscription à l'actif ne s'applique.	
	Pour les nouvelles acquisitions, les terrains sont évalués au coût d'acquisition, lorsque celui-ci correspond à la valeur vénale. Si le coût d'acquisition diffère sensiblement de la valeur vénale, il convient de procéder à un retraitement et à une réévaluation correspondante.	
	Si l'accès aux terrains ne génère aucune dépense (par ex. une donation), ils sont inscrits au bilan à la valeur vénale en vigueur au moment de l'accès.	
	Les investissements créateurs de valeur ajoutée sont inscrits à l'actif.	
	Il convient de procéder à un retraitement et à une réévaluation des terrains dans les cas suivants :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- après des investissements créateurs de valeur ajoutée (par ex. une desserte) ;</li> <li>- après la conclusion de contrats pouvant avoir une incidence sur la valeur ou des décisions administratives (par ex. un reclassement) ;</li> <li>- lorsque le prix du marché varie nettement de la valeur inscrite au bilan.</li> </ul>
	Un retraitement systématique de tous les terrains du PF en application de l'annexe N° 1 du DCom doit être réalisé tous les cinq ans.	
	Terrains dans la zone agricole :	Voire chiffre 3.5.2
Les terrains non bâtis sont évalués de la manière suivante :	Au sein de la zone des bâtiments publics : évaluation à la valeur marchande. En l'absence d'un prix actuel, l'évaluation se fait au moins à la moitié de la valeur marchande d'un terrain constructible comparable. Le résultat de l'évaluation n'est pas arrondi.	
	Au sein des autres zones constructibles : évaluation à la valeur marchande. Le résultat de l'évaluation n'est pas arrondi.	
	Au sein de la zone intermédiaire : évaluation à la valeur marchande. Le résultat de l'évaluation n'est pas arrondi.	

	Les facteurs d'influence tels que le degré d'accessibilité, les droits et charges (par ex. restriction d'utilisation, sites contaminés, charges fiscales latentes) doivent être correctement pris en compte et indiqués.
Comptabilité	Le stock de terrains non bâtis du patrimoine financier est indiqué dans la rubrique 10800 du bilan, ainsi que dans la comptabilité des immobilisations.
	Les réévaluations découlant d'un retraitement sont directement comptabilisées dans la rubrique 10800 du bilan ainsi que dans la rubrique 2960.
	Le transfert de terrains non bâtis du PF au patrimoine administratif se fait à la valeur comptable.

### 3.5.1 Terrains utilisés dans le cadre du droit de superficie

Evaluation de propriété foncière avec droit de superficie	Lorsqu'un droit de superficie est accordé à un tiers pour un immeuble, il convient de procéder à un retraitement et à une réévaluation.
	L'évaluation se fait à la valeur de la rente du droit de superficie réelle, et au moins à la valeur de la rente du droit de superficie, soit au taux effectif prévu par le contrat ou à un taux de 4,5% en l'absence de disposition contractuelle.

### 3.5.2 Terrains en zone agricole

Terrains extérieurs à la zone constructible	En dehors de la zone constructible : évaluation à la valeur marchande, mais au moins au prix de Fr. 2.– le m <sup>2</sup> . Il convient de tenir compte des indications de prix pour le terrain agricole. Le résultat de l'évaluation n'est pas arrondi.
---------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 3.5.3 Terrains économiquement non utilisables

Terrains extérieurs à la zone constructible	En dehors de la zone constructible : évaluation à la valeur marchande, mais au moins au prix de Fr. 2.– le m <sup>2</sup> . Il convient de tenir compte des indications de prix pour le terrain agricole. Le résultat de l'évaluation n'est pas arrondi.
---------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 3.6 Immeuble du patrimoine financier (rubrique 1084)

Contenu	La rubrique 1084 comprend des bâtiments destinés à des fins de placement ou détenus pour revente dans le cadre de la politique de l'habitat ainsi que les terrains correspondant et les immeubles qui ne sont plus requis pour remplir la mission publique (désaffectations).	
Délimitation :	- Les terrains non bâtis sont inscrits dans la rubrique 10800 du bilan.	
	- Les terrains destinés à la culture sont considérés comme du patrimoine administratif.	
	- Les équipements initiaux, qui ne sont pas liés aux bâtiments, sont inscrits séparément au bilan, dans la rubrique 1086 Biens meubles PF.	
Inscription au bilan et évaluation	Tous les bâtiments du patrimoine financier (y compris les terrains) sont inscrits au bilan. La limite d'inscription à l'actif s'élève à Fr. 20'000.–.	
	Dans le cas de terrains de grande superficie et seulement partiellement bâtis, la surface supérieure à 1'000m <sup>2</sup> doit être évaluée et inscrite au bilan comme terrain non bâti dans la rubrique 10800, sous réserve que la surface du terrain permette une construction, une vente ou une autre réalisation.	
	Les parties de bâtiments qui ont une durée d'utilisation différente de celle de l'objet global sont inscrites séparément à l'actif.	
	Les investissements créateurs de valeur ajoutée sont inscrits à l'actif. Un investissement est créateur de valeur ajoutée lorsqu'il permet de créer une future utilité économique supplémentaire ou si l'utilisation s'en trouve élargie par :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la prolongation de la durée d'utilisation initiale ;</li> <li>- l'augmentation de la capacité/du volume initial ;</li> <li>- une amélioration sensible du standard des locaux ;</li> <li>- une réduction des charges d'exploitation et des coûts de maintenance.</li> </ul>
	Les investissements créateurs de valeur ajoutée de faible envergure (par ex. en deçà de la limite d'inscription à l'actif, soit Fr. 20'000.–) ainsi que tous les investissements purement destinés à la préservation de la valeur sont à traiter comme des dépenses.	
	Un retraitement et une réévaluation des immeubles sont à effectuer dans les cas suivants :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- après un investissement créateur de valeur ajoutée ;</li> <li>- lorsque le prix du marché varie nettement de la valeur inscrite au bilan.</li> </ul>
	Un retraitement systématique de tous les immeubles du PF à la valeur vénale doit être réalisé au moins tous les cinq ans. (cf. article 34, alinéa 2 DCom)	

Comptabilité	Les réévaluations découlant d'un retraitement sont directement comptabilisés dans les rubriques 10800, 10801 et 1084 ainsi que dans la rubrique 2960 du bilan.
	Le transfert de bâtiments du PF (y. c. terrains) au patrimoine administratif se fait à la valeur comptable.

### 3.7 Biens mobiliers du patrimoine financier (rubrique 1086)

Contenu	La rubrique 1086 comprend les biens meubles (meubler, machines, appareils, instruments, outils, véhicules, etc) qui sont utilisés pendant plus d'un an et qui sont exclusivement détenus pour l'exploitation et la maintenance du patrimoine financier. Par ailleurs, le chédail vif et autres animaux vivants qui sont détenus pendant toute la durée de leur vie.	
Délimitation :	- Les biens de culture mobiles sont considérés comme patrimoine administratif.	
	- Les biotopes et géotopes comptent parmi les terrains du patrimoine administratif.	
Inscription au bilan et évaluation	Les biens mobiliers du patrimoine financier sont inscrits au bilan, lorsqu'il s'agit de positions essentielles (la limite d'inscription à l'actif peut servir de critère).	
	Pour les nouvelles acquisitions, les biens meubles du PF sont évalués au coût d'acquisition, lorsque celui-ci correspond à la valeur vénale. Si le coût d'acquisition diffère sensiblement de la valeur vénale, il convient de procéder à un retraitement et à une réévaluation correspondante.	
	Les investissements créateurs de valeur ajoutée sont inscrits à l'actif. Un investissement est créateur de valeur ajoutée lorsqu'il permet de créer une future utilité économique supplémentaire ou que l'utilisation s'en trouve élargie.	
	C'est le principe de la valeur vénale qui s'applique pour l'évaluation des biens mobiliers du PF. Lorsque plusieurs des critères suivants sont remplis, il est toutefois possible d'appliquer le principe de la valeur d'acquisition comme pour les biens meubles du patrimoine administratif :	- Il est prévisible que les valeurs vénales ne diffèrent pas sensiblement des valeurs d'acquisition ; et - les valeurs vénales ne peuvent pas être déterminées facilement.
	Le chédail vif est évalué à la valeur vénale.	



	Les biens meubles du PF doivent être réévalués chaque année.	
Comptabilité	Le stock des biens meubles du PF est inscrit dans la rubrique 1086 du bilan et dans la comptabilisation des immobilisations.	
	Les réévaluations découlant d'un retraitement sont directement comptabilisées dans la rubrique 1086 du bilan ainsi que dans la rubrique 2960.	
	Le transfert de biens meubles du PF au PA se fait à la valeur comptable.	
	Les entrées et sorties de biens meubles du PF sont saisies dans le compte de bilan	
	Les gains et les pertes résultant de la vente des biens meubles du PF sont comptabilisés dans le compte de résultats sous rubrique 44113 et 34113	Compte des investissements pour le patrimoine financier ; la comptabilisation se fait en principe via le compte de bilan.

### 3.8 Immobilisation en cours de construction du PF (rubrique 1087)

Contenu	La rubrique 1087 comprend les coûts générés par les prestations tierces et propres fournies pour la construction de bâtiments ou d'autres investissements (créateurs de valeur ajoutée) dans des immobilisations corporelles du patrimoine financier jusqu'au début de l'utilisation.	
Inscription au bilan et évaluation	Les immobilisations en cours de construction sont inscrites au bilan et évaluées au prix d'acquisition.	
	Le compte Immobilisation en cours de construction ne doit contenir que des éléments pouvant être inscrits à l'actif. Le transfert dans la rubrique correspondante des immobilisations corporelles du patrimoine financier a lieu lors de la mise en service (début d'utilisation).	
Comptabilité	Le stock des immobilisations en cours de construction du PF est inscrit au bilan sous rubrique 1087.	
	L'ensemble des coûts est transféré dans la rubrique correspondante des immobilisations corporelles du PF au moment de la mise en service (début d'utilisation).	

### 3.9 Avances du PF (rubrique 1088)

Contenu	La rubrique 1088 comprend les avances pour les immobilisations corporelles du PF.	
	Les avances et acomptes sont des paiements effectués pour des livraisons ou prestation non encore ou seulement partiellement fournies. Ils correspondent donc à des affaires et activités qui ne sont pas encore terminées. Lorsque la contrepartie n'a pas encore fourni de	

	prestation, les avances et acomptes ont valeur de prestation préalable (paiement anticipé).
Inscription au bilan et évaluation	Les avances sont inscrites au bilan et évaluées à la valeur nominale.
	Le compte ne peut contenir que des éléments pouvant être inscrits à l'actif. Le transfert dans la rubrique correspondante des immobilisations corporelles du PF a lieu une fois la contrepartie fournie.
Comptabilité	Le solde des avances pour les immobilisations corporelles du PF est inscrit dans la rubrique 1088 du bilan.
	Une fois la contrepartie fournie, l'avance est transférée dans la rubrique correspondante des immobilisations corporelles du PF.

### 3.10 Autres immobilisations corporelles du PF (rubrique 1089)

Contenu	La rubrique 1089 comprend les immobilisations corporelles du PF, qui sont utilisées pendant plus d'un an et qui ne peuvent pas être affectées aux rubriques 1080 à 1086.	
Délimitation :	- Les biens de culture ainsi que les biotopes et les géotopes sont considérés comme patrimoine administratif.	
Inscription au bilan et évaluation	Les autres immobilisations corporelles du PF sont inscrites au bilan lorsque leurs coûts d'acquisition sont importants. La limite d'inscription à l'actif peut servir de critère.	
	Pour les nouvelles acquisitions, les autres immobilisations corporelles du PF sont évaluées au coût d'acquisition, lorsque celui-ci diffère sensiblement de la valeur vénale, il convient de procéder à un retraitement et à une réévaluation correspondante.	
	Les investissements créateurs de valeur ajoutée sont inscrits à l'actif. Un investissement est créateur de valeur ajoutée lorsqu'il permet de créer une future utilité économique supplémentaire ou que l'utilisation s'en trouve élargie.	
	C'est le principe de la valeur vénale qui s'applique pour l'évaluation des autres immobilisations corporelles du PF. Lorsque plusieurs critères suivants sont remplis, il est toutefois possible d'appliquer le principe de la valeur d'acquisition, comme pour les biens meubles du patrimoine administratif :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est prévisible que les valeurs vénales ne diffèrent pas sensiblement des valeurs d'acquisition ; et</li> <li>- les valeurs vénales ne peuvent pas être déterminées facilement.</li> </ul>
	Les autres immobilisations corporelles du PF doivent être réévaluées chaque année.	

Comptabilité	Le solde des autres immobilisations corporelles du PF est indiqué dans la rubrique 1089 du bilan ainsi que dans la comptabilité des immobilisations.
	Les réévaluations découlant du retraitement sont directement inscrites à la rubrique 1089 du bilan et 2960 du bilan.
	Le transfert des autres immobilisations corporelles du PF au PA se fait à la valeur comptable.

Delémont le 5 septembre 2018/jb