



Conférence des autorités cantonales de surveillance des finances communales  
**Groupe de coordination intercantonal MCH2**

Etat : 22 octobre 2009  
Version: 9.9

## **DOCUMENT DE TRAVAIL MCH2 – GROUPE DE TRAVAIL 2**

### **COMPTABILITE DES IMMOBILISATIONS, COMPTE DES INVESTISSEMENT, REEVALUATIONS**

---

#### **Membres du groupe de travail**

HansjörgENZler	TG
Daniel Wüst	GR
Rahel Bögöthy	BE
Andreas Hrachowy	ZH
Eliane Hugi	SO
Thomas Keist	LU
Reto Angehrn	SG

# Sommaire

<b>BIENS D'INVESTISSEMENT / COMPTABILITE DES IMMOBILISATIONS</b>	<b>4</b>
Base : MCH2, recommandation 12	4
Contenu de la comptabilité des immobilisations (point 1, recommandation 12)	5
Catégories de placements et durée d'utilisation (point 2, recommandation 12)	5
Utilisations mixtes	7
Subventions d'investissements	7
Acquisition de patrimoine administratif usagé (occasions)	8
Evaluation du patrimoine financier (point 3, recommandation 12)	9
Evaluation du patrimoine administratif (point 4, recommandation 12)	9
Limite d'inscription à l'actif (point 5, recommandation 12)	10
Amortissements (point 6, recommandation 12)	10
Amortissements de terrains	11
Amortissements supplémentaires	12
Tableau des immobilisations (point 7, recommandation 12)	14
<b>COMPTE DES INVESTISSEMENTS</b>	<b>16</b>
Base: MCH2, recommandation 10	16
Limite d'inscription à l'actif (point 1, recommandation 10)	16
Tableau de flux de trésorerie (point 2, recommandation 10)	17
Destinataires de subventions d'investissements (point 3, recommandation 10)	18
Recettes d'investissements	18
Inscription à l'actif des investissements nets	18
Inscription à l'actif des investissements bruts	20
Subventions d'investissements à des tiers	20
<b>REEVALUATIONS</b>	<b>22</b>
Base : MCH2, recommandation 6	22
Diminution durable de valeur (point 1, recommandation 6)	22
Réévaluation périodique du patrimoine financier (point 3, recommandation 6)	23
Réserve liée au retraitement du patrimoine financier	23
Placements financiers	23
Immobilisations corporelles	24
Détermination de la valeur vénale	25
Extrait comptes MCH2	25
Exemples de comptabilisation	27
<b>ANNEXE</b>	<b>28</b>

Annexe 1: Amortissements selon MCH2 – Tableau des classifications	28
Annexe 2: Réglementations par branche d'activité: types d'installations et durée d'utilisation	28
Annexe 3 : Modèle d'évaluation servant à déterminer la valeur vénale	28

## **Biens d'investissement / Comptabilité des immobilisations**

### **Base : MCH2, recommandation 12**

- 1 La comptabilité des immobilisations est la présentation comptable particulière des biens d'investissement qui fournit des indications détaillées sur l'évolution de ces postes. Les chiffres résumés figurent dans le bilan. Les actifs (incluant les emprunts et les participations) qui sont utilisés sur plusieurs années (biens d'investissement) sont saisis dans la comptabilité des immobilisations.
- 2 Les biens d'investissement doivent être divisés en catégories de placements.
- 3 L'évaluation des immobilisations dans le patrimoine financier a lieu lors de la première entrée à la valeur d'acquisition, les évaluations suivantes ont lieu à la valeur vénale.
- 4 L'évaluation des immobilisations dans le patrimoine administratif a lieu lors de la première entrée à la valeur d'acquisition; elles sont ensuite amorties selon la planification. Les emprunts et les participations du patrimoine administratif sont évalués au plus à la valeur d'acquisition et réévalués dans le meilleur des cas.
- 5 Une immobilisation doit être inscrite à l'actif lorsqu'elle atteint la limite de l'inscription à l'actif fixée par la collectivité pour la catégorie de placements correspondante. Sinon, elle doit être directement amortie par le compte de résultats.
- 6 L'amortissement des immobilisations dans le patrimoine administratif a lieu sur la base de la durée d'utilisation, selon la catégorie de placements. Outre les amortissements de l'économie d'entreprise, des amortissements supplémentaires sont possibles. Ceux-ci doivent cependant être comptabilisés en tant que charges extraordinaires.
- 7 Un tableau des immobilisations doit être dressé à des fins de documentation et d'information sur l'évaluation des actifs immobilisés. Il sert à la présentation des principes relatifs à la présentation des comptes, qui sont appliqués dans la comptabilité des immobilisations et dans la documentation des immobilisations mêmes.

### **Contenu de la comptabilité des immobilisations (point 1, recommandation 12)**

Conformément au manuel MCH2, recommandation 12, les actifs font l'objet d'une comptabilité des immobilisations.

Les actifs du patrimoine financier et du patrimoine administratif (emprunts et participations inclus) utilisés sur plusieurs années sont saisis dans la comptabilité des immobilisations. Par voie de conséquence, seules sont saisies dans la comptabilité des immobilisations, parallèlement aux valeurs du patrimoine financier (immobilisations corporelles), les dépenses et les recettes ayant une durée d'utilisation de plusieurs années qui dépassent la limite d'inscription à l'actif et qui, de ce fait, doivent obligatoirement être portées au débit du compte des investissements.

Par principe, les biens d'investissement financés via le compte de résultats ne figurent pas dans la comptabilité des immobilisations.

Les biens d'investissement financés via le compte de résultats peuvent figurer dans la comptabilité des immobilisations à des fins d'inventaire.

La comptabilité des immobilisations prépare des données pour l'inventaire ; normalement elle ne couvre pas toutes les données déterminantes. Il peut être judicieux d'utiliser un masque de saisie unique pour la comptabilité des immobilisations et la solution inventaire.

## **Catégories de placements et durée d'utilisation (point 2, recommandation 12)**

**Le groupe de coordination recommande d'utiliser une méthode d'amortissement linéaire et de renoncer à des amortissements supplémentaires.**

**Il est conseillé d'utiliser les catégories de placements énoncées ci-dessous avec les durées d'utilisations correspondantes.**

Le modèle MCH2 prévoit également un amortissement dégressif sur toute la durée d'utilisation. Toutefois cet amortissement n'équivaut pas à la reconduction de la pratique selon MCH1. Il se fonde sur la durée d'utilisation de la catégorie de placements concernée.

Catégorie de placements	Durée d'utilisation	Taux d'amortissement	
		linéaire	dégressif
Terrains non bâtis ⇒ divergence par rapport au MCH2 ; les terrains bâtis sont amortis sur toute la durée d'utilisation de l'objet.	40 ans	<b>2.50 %</b>	10.00 %
Bâtiments, terrains bâtis	33 ans	<b>3.03 %</b>	12.00 %
Travaux de génie civil (rues, places, cimetières, etc.)	40 ans	<b>2.50 %</b>	10.00 %
Forêts, pâturages et autres immobilisations corporelles	40 ans	<b>2.50 %</b>	10.00 %
Réseaux de canalisations et de conduites, correction de cours d'eau	50 ans	<b>2.00 %</b>	8.00 %
Planification locale et régionale, autres planifications	10 ans	<b>10.00 %</b>	35.00 %
Biens meubles, véhicules, machines et véhicules à moteur à usage courant	8 ans	<b>12.50 %</b>	40.00 %
Véhicules spéciaux (service incendie, entretien des routes, etc.)	15 ans	<b>6.67 %</b>	25.00 %
Systèmes informatiques et de communication	4 ans	<b>25.00 %</b>	60 %
Immobilisations incorporelles	5 ans	<b>20.00 %</b>	50 %
Subventions d'investissements	~	selon durée d'utilisation de l'objet financé	
Installations en construction	~	pas d'amortissement selon planification	
Prêts	~	pas d'amortissement selon planification	
Participations / Capital social	~	pas d'amortissement selon planification	

### **Remarques**

- Pour les catégories de placements et les durées d'utilisation, les réglementations spécifiques à certaines branches d'activité priment ; c.-à-d. les principes d'amortissement mentionnés ici ne s'appliquent que subsidiairement lorsqu'il existe des réglementations propres à la branche. Les dis-

positions divergentes des cantons demeurent réservées. Les réglementations spécifiques à certains secteurs d'activité figurent à l'annexe 2.

- Les terrains non bâtis sont amortis sur une durée de 40 ans ; les terrains bâtis doivent être attribués aux placements correspondants.
- Les subventions d'investissements ont la même durée d'utilisation que l'objet financé.
- Les approvisionnements ne sont pas assortis d'une durée d'utilisation. Ils n'apparaissent pas dans une comptabilité des immobilisations.
- Tant qu'ils ne subissent pas de baisse de valeur, les prêts et les participations ne font pas l'objet d'un amortissement.
- Les participations ne sont pas assorties d'une durée d'utilisation. Leur valeur doit être vérifiée et elles doivent figurer dans le tableau des participations.
- Les placements du patrimoine financier ne font pas l'objet d'un amortissement.

Un tableau des classifications selon annexe 1 permet de répondre aux questions qui se posent à ce propos. Ce tableau doit être mis à jour selon les expériences faites dans le cadre de la mise en œuvre du modèle comptable.

## Utilisations mixtes

Une attention particulière doit être accordée aux investissements comprenant des utilisations mixtes et qui, de ce fait, présentent différentes durées d'utilisation. Dans ce cas, les biens d'investissement doivent être séparés et spécialement saisis dans la comptabilité des immobilisations d'après la durée d'utilisation.

Exemple : La commune investit dans une nouvelle station de pompage. Le coût de l'investissement s'élève à Fr. 500'000.--, dont Fr. 350'000.-- pour le bâtiment abritant la station et les Fr. 150'000.-- restants pour les machines (pompes). Le bien d'investissement doit être saisi de la manière suivante dans la comptabilité des immobilisations:

a. Bâtiments	Fr. 350'000.--	durée d'utilisation : 33 ans
b. Machines	Fr. 150'000.--	durée d'utilisation : 8 ans

## Subventions d'investissements

Les subventions d'investissements sont des prestations à des tiers pour des investissements dont la commune est copropriétaire ou auxquels elle participe à fonds perdus. Le destinataire de la subvention exécute une tâche commune ou fournit une prestation d'intérêt général. Les destinataires peuvent être des sociétés, des personnes physiques, des coopératives, etc.

La durée d'utilisation des subventions d'investissements dépend également du type d'investissement. Elle doit être fixée comme s'il s'agissait d'un investissement propre. Il s'agit donc de définir quel type de bien d'investissement la subvention d'investissement sert à cofinancer.

Exemple : La commune est membre de la société d'épuration des eaux usées. La société en question prévoit la réalisation d'un collecteur principal des eaux usées ; la commune est tenue de participer à son financement par une subvention d'investissement. La durée d'utilisation fixée pour les réseaux de canalisations est de 50 ans. La subvention d'investissement doit donc être inscrite dans la comptabilité des immobilisations avec une durée d'utilisation de 50 ans.

## Acquisition de patrimoine administratif usagé (occasions)

Si un investissement est effectué dans du patrimoine administratif usagé, les éléments suivants doivent être considérés pour la fixation de la durée d'utilisation :

Le bien d'investissement apparaît maintenant dans la comptabilité des immobilisations, la durée d'utilisation devant éventuellement être ramenée à la durée d'utilisation restante. Si l'installation est assainie avant / après l'acquisition, il peut en résulter des durées d'utilisation variables.

Exemple : Achat d'un véhicule de pompier

La commune fait l'acquisition d'un véhicule de pompier d'occasion pour Fr. 120'000.-. Le véhicule a été mis en service pour la première fois il y a sept ans. Il a donc déjà atteint une durée d'utilisation de 7/15.

Cet investissement doit être inscrit pour un montant de Fr. 120'000.- dans la comptabilité des immobilisations. La valeur portée à l'actif doit être amortie linéairement sur la durée d'utilisation restante qui est de huit ans (durée d'utilisation de quinze ans moins utilisation pendant sept ans), ce qui donne un amortissement de Fr. 15'000.- par an.

Exemple : Acquisition d'un appartement en propriété avec transformations simultanées

La commune fait l'acquisition d'un appartement en propriété sur 20 ans pour un montant de Fr. 300'000.- et y effectue des transformations pour un montant de Fr. 250'000.- au titre du service de la dette.

L'appartement a déjà atteint une durée d'utilisation de 50%. L'investissement de Fr. 300'000.- doit donc être amorti sur la durée d'utilisation restante qui est de 20 ans.

Les transformations pour un montant de Fr. 250'000.- constituent un objet nouveau. Selon le type de transformations (terrain bâti, équipements, biens meubles, informatique, etc.), la durée d'utilisation totale doit être retenue.

### ***Evaluation du patrimoine financier (point 3, recommandation 12)***

Les immobilisations du patrimoine financier sont évaluées au coût d'acquisition lors du premier établissement du bilan. En l'absence de charges (don, échange, report du patrimoine administratif), l'établissement du bilan se fait à la valeur vénale au moment de l'entrée. Les évaluations ultérieures se font à la valeur vénale à la date de clôture du bilan, les placements financiers étant réévalués systématiquement chaque année et les autres immobilisations périodiquement, soit tous les trois à cinq ans.

Si une diminution durable de la valeur est prévisible sur un poste du patrimoine financier, la valeur portée au bilan sera réévaluée.

Par principe, les immobilisations corporelles du patrimoine financier ne devraient pas engendrer de charges ; en règle générale, elles devraient générer un rendement usuel.

Réévaluation périodique du patrimoine financier (revenu des biens-fonds), voir recommandation 6).

### ***Evaluation du patrimoine administratif (point 4, recommandation 12)***

Les immobilisations du patrimoine administratif sont inscrites au bilan au coût d'acquisition ou de fabrication. En l'absence de coûts ou si aucun prix n'a été payé, la valeur vénale est portée au bilan comme de coût d'acquisition.

#### **Rappel : Réévaluation d'un capital administratif existant**

Le groupe de travail 6, passage au MCH2 (recommandation 19), s'est penché sur la question de la réévaluation du capital administratif.

La procédure minimale suivante a été proposée:

- Selon la norme minimale, le patrimoine administratif ne doit pas être réévalué.
- Une réévaluation sur une base volontaire ne devrait être prévue ni au moment du passage au MCH2 ni pour les évaluations ultérieures.
- Le patrimoine administratif existant au moment du passage au MCH2 doit être amorti linéairement sur une période de x années.

Solution bernoise : un amortissement linéaire de 8,33 % (12 ans; durée d'utilisation restante moyenne avec une charge supportable pour les communes) est pratiqué pour l'ensemble du patrimoine administratif (pas de cas particulier !). La possibilité de réserver un traitement particulier aux immobilisations effectuées au cours des deux ans qui ont précédé l'entrée en vigueur du MCH2 est encore à l'étude (phase de transition). Les nouvelles immobilisations sont traitées en application des principes d'amortissement énoncés dans MCH2.

**Le groupe de coordination recommande la solution bernoise comme norme minimale.**

## **Limite d'inscription à l'actif (point 5, recommandation 12)**

Le groupe de coordination recommande les limites maximales d'inscription à l'actif suivantes:

Communes jusqu'à 1'000 habitants	Fr. 25'000
Communes de 1'001 à 5'000 habitants	Fr. 50'000
Communes de 5'001 à 10'000 habitants	Fr. 75'000
Communes de plus de 10'000 habitants	Fr. 100'000

Si le total des frais par objet dépasse les valeurs énoncées, l'immobilisation correspondante doit être inscrite dans la comptabilité des investissements (patrimoine financier ou administratif). Si le total des frais est inférieur, l'écriture peut s'effectuer via la comptabilité des investissements dans des cas dûment justifiés. Il s'agit d'un écart par rapport au principe de permanence, qui doit être explicité dans les principes comptables.

## **Amortissements (point 6, recommandation 12)**

Le patrimoine administratif doit être amorti selon une méthode linéaire ou dégressive conformément à la planification pendant toute la durée d'utilisation, jusqu'à atteindre zéro. Cela suppose que les investissements inscrits dans la comptabilité des investissements sont saisis dans la comptabilité des immobilisations.

A la clôture du compte des investissements, les investissements effectués sont repris dans la comptabilité des immobilisations. Selon le type d'investissement, le montant doit être classé dans la catégorie d'investissements indiquée, avec la durée d'utilisation correspondante (voir chapitre catégories d'investissements et durées d'utilisation).

Les amortissements débutent l'année d'utilisation par une tranche entière, aussi bien pour la méthode linéaire que dégressive. Pour les années qui précèdent l'utilisation, l'inscription à l'actif s'effectue via le compte Installations en construction. Dès le début de l'utilisation, le montant est reporté sur le compte approprié.

## **Amortissements de terrains**

Le groupe de coordination s'est réuni le 28 avril 2009 ; la majorité de ses membres a été d'avis que les terrains ne devaient pas être amortis. Des réserves ont été formulées en ce qui concerne les forêts et les alpages. Il s'agit de régions qui présentent un intérêt public en leur qualité de zone de ressourcement de proximité (en montagne, également fonction de protection) et sont très prisées par la population. Dans sa séance du 20 mai 2009, le groupe de coordination a décidé de poursuivre l'amortissement des forêts et des alpages. Le 30 juin 2009, une nouvelle discussion a été lancée sur la question de savoir s'il était vraiment judicieux de renoncer à amortir les terrains dans le patrimoine administratif.

Il en est ressorti que les terrains occupés par des routes, des chemins, des ponts, des aménagements de cours d'eau, des alpages et des forêts continueront à faire l'objet d'amortissements (selon la durée d'utilisation de l'objet).

Lors de sa séance du 25 août 2009, le groupe de coordination a décidé, en dérogation au modèle MCH2, que les terrains devaient être amortis dans le patrimoine administratif : les terrains non bâtis sur une durée d'utilisation de 40 ans, et les terrains bâtis, avec l'objet, sur une durée de 33 ans (pour les terrains bâtis). Cet écart par rapport au MCH2 se justifie par le fait que les biens-fonds du patrimoine administratif ont toujours une fin publique.

## Amortissements supplémentaires

**Le groupe de coordination recommande d'utiliser la méthode d'amortissement linéaire et de renoncer aux amortissements supplémentaires.**

Les amortissements supplémentaires sont comptabilisés comme des charges extraordinaires, classification par nature 3831, et inscrits séparément sous les amortissements cumulés supplémentaires, groupe 148.

L'utilisation des amortissements supplémentaires apparaît dans la comptabilité des immobilisations ou le tableau des immobilisations. Les amortissements supplémentaires ont pour effet soit qu'un bien d'investissement se trouve amorti avant la fin de sa durée d'utilisation (variante 1), soit que les taux d'amortissement annuels diminuent, la durée d'utilisation demeurant inchangée (variante 2).

### Variante 1:

Positions au 31.12.2009 avant amortissements

- Compte 1401.00 Routes: CHF 1'500'000 (= valeur d'acquisition)
- Compte 1401.01 Réévaluations routes CHF 0
- Compte 1480.01 Amortissements supplémentaires routes CHF 0

Amortissements routes

- Amortissements planifiés, selon durée d'utilisation (2.5%, 40 ans): CHF 37'500 [dégressif 10%, CHF 150'000]
- Amortissements supplémentaires au 31.12.2009: 20'000

Comptabilisations

- Amortissements planifiés: formule comptable : 3300.01 à 1401.01, CHF 37'500 [150'000] / Amortissements planifiés routes / Réévaluations routes
- Amortissements supplémentaires : formule comptable : 3831.01 à 1480.01, CHF 20'000 / Amortissements supplémentaires routes / Amortissements supplémentaires routes

Positions au 31.12.2009 après amortissements

- Compte 1401.00 Routes: CHF 1'500'000 (= valeur d'acquisition)
- Compte 1401.01 Réévaluations routes CHF - 37'500 [-150'000]
- Compte 1480.01 Amortissements supplémentaires routes CHF - 20'000

### Variante 2:

Comptabilisations au 31.12.2010 (charges d'amortissement réduites)

- Amortissements planifiés: formule comptable : 3300.01 à 1401.01, CHF 36'987.10 [133'000] / Amortissements planifiés routes / Réévaluations routes (valeur d'acquisition moins réévaluations routes et amortissements supplémentaires routes divisés par la durée d'utilisation restante).

Les deux types d'amortissements devraient être présentés tout spécialement dans la comptabilité des immobilisations (et également dans le tableau des immobilisations en annexe). Les amortissements planifiés selon la durée d'utilisation ne changent pas du fait des amortissements supplémentaires selon la variante 1, mais le bien d'investissement sera amorti avant l'échéance de la durée d'utilisation fixée car un amortissement inférieur à la valeur d'acquisition n'est pas possible. Les amortissements supplémentaires doivent être présentés dans le tableau des immobilisations.

Les amortissements supplémentaires selon la variante 2 ont pour effet de diminuer les amortissements planifiés pour les années suivantes du fait que le bien d'investissement concerné continue à être amorti sur la base de la durée d'utilisation. Les amortissements supplémentaires n'aboutissent pas à un amortissement avant terme du bien d'investissement. La réduction de la charge d'amortissement planifiée conduit à la dissolution des réserves occultes (amortissements supplémentaires) à la fin de la durée d'utilisation.

Le groupe de travail préconise la variante 2. La durée d'utilisation demeure inchangée et les taux d'amortissement diminuent. Il s'agit de décider pour quels objets des amortissements supplémentaires seront effectués.

Dans la variante 1, les amortissements supplémentaires sont considérés comme inutiles étant donné qu'aucun effet n'est visible. La charge des amortissements demeure inchangée les années suivantes.

**Rappel : Préfinancements**

Pour le traitement des préfinancements, voir le document de travail du groupe de travail 3.

La constitution et la dissolution de préfinancements n'a pas d'incidence sur la comptabilité des immobilisations.

Le préfinancement est dissout tout au long de la durée de l'investissement pour lequel il a été constitué. La valeur de l'immobilisation et les amortissements sont ainsi correctement reproduits. La part annuelle de dissolution du préfinancement est comptabilisée dans le compte de résultats avec effet sur les résultats.

## ***Tableau des immobilisations (point 7, recommandation 12)***

La comptabilité des immobilisations doit présenter en tout temps les données suivantes (contenu du tableau des immobilisations, voir également tableaux 24 à 29 du manuel MCH2) :

**Coûts d'acquisition ou de fabrication (coûts d'acquisition / de construction)**

- Entrées
- Réorganisations
- Sorties

**Amortissements cumulés (méthode d'amortissement)**

- Amortissements ordinaires
- Amortissements non planifiés
- Amortissements sur sorties
- Réévaluations
- Revalorisations
- Réorganisations

**Valeur résiduelle (valeurs comptables)**

La durée d'utilisation résiduelle de l'immobilisation doit également apparaître, sans être expressément présentée. En outre, la limite d'inscription à l'actif et la durée d'utilisation de la catégorie de placements doivent être connues.

### **Exemple de tableau des immobilisations**

Tableau des immobilisations corporelles Patrimoine administratif

Remarques : Les lignes et les colonnes peuvent également être présentées en sens inverse, ce qui n'est pas possible ici pour des raisons de place.

Conférence des autorités cantonales de surveillance des finances communales  
**Groupe de coordination intercantonal MCH2**

R 2009	Grund- stücke	Strassen	Wasser- bau	Übrige Tief- bauten	Hoch- bauten	Wald- ungen	Mobili- en	Anlagen im Bau	Übrige Sach- anlagen	<b>Total</b>
Mio. Fr.										
<b>Anschaffungskosten</b> <b>Stand per 1.1.</b> Zugänge Abgänge Umgliederungen <b>Stand per 31.12.</b>										
<b>Kumulierte Abschreibungen</b> <b>Stand per 1.1.</b> Ordentliche Abschreibungen Ausserplanmässige Abschreibungen Abgänge Dauernde Wertminderungen Wertaufholungen Umgliederungen <b>Stand per 31.12.</b>										
<b>Buchwert per 31.12.</b> davon Anlagen in Leasing davon verpfändete Anlagen Brandversicherungswerte										
Investitionsbeiträge (1)										

(1) Erhaltene, noch nicht aufgelöste Investitionsbeiträge (bilanziert in 'übrige langfristige Verbindlichkeiten'; Option 2 bei Fachempfehlung 10 IR)

(1)

Voir annexe

## Compte des investissements

### **Base: MCH2, recommandation 10**

- 1 Le compte des investissements comprend les dépenses importantes dont la durée d'utilisation s'étale sur plusieurs années, inscrites à l'actif en tant que patrimoine administratif.
- 2 Le compte des investissements constitue une partie du flux de trésorerie provenant des investissements et des désinvestissements dans le tableau des flux de trésorerie.
- 3 Pour le destinataire de subventions d'investissements, deux modèles comptables peuvent être appliqués :
  - Option 1: la pratique de la comptabilisation actuelle selon le MCH1 avec inscription à l'actif de la subvention d'investissement nette (investissement en biens, déduction faite de la subvention d'investissements) fait office de norme minimale.
  - Option 2: la norme élargie prévoit l'inscription à l'actif de la subvention brute d'investissements. Parallèlement, la subvention d'investissements est inscrite au passif comme un engagement financier à long terme.

### **Limite d'inscription à l'actif (point 1, recommandation 10)**

Les limites d'inscription à l'actif suivantes sont recommandées comme norme maximale (selon la recommandation 12):

Communes jusqu'à 1'000 habitants	Fr. 25'000
Communes de 1'001 à 5'000 habitants	Fr. 50'000
Communes de 5'001 bis 10'000 habitants	Fr. 75'000
Communes de plus de 10'000 habitants	Fr. 100'000

Si le total des frais par objet dépasse les valeurs énoncées, l'immobilisation correspondante doit être inscrite dans la comptabilité des investissements (patrimoine financier ou administratif). Si le total des frais est inférieur, l'écriture peut s'effectuer via la comptabilité des investissements dans des cas dûment justifiés. Il s'agit d'un écart par rapport au principe de permanence, qui doit être explicité dans les principes comptables.

La recommandation se limite au patrimoine administratif.

Par principe, le compte des investissements crée du patrimoine administratif. Jusqu'ici, certains cantons (comme Berne et Zurich) comptabilisaient également l'acquisition de terrains du patrimoine financier via le compte des investissements (compte des investissements patrimoine financier).

### **Tableau de flux de trésorerie (point 2, recommandation 10)**

Aucune explication complémentaire n'est nécessaire ; les dispositions régissant le tableau des flux de trésorerie figurent dans la recommandation 14.

## **Destinataires de subventions d'investissements (point 3, recommandation 10)**

Le groupe de coordination recommande de poursuivre la pratique actuelle selon MCH1, donc d'inscrire à l'actif les investissements nets.

### **Recettes d'investissements**

MCH2 permet d'appliquer le principe du produit net ou brut lors de l'inscription à l'actif des investissements. Du modèle MCH1, on connaît le principe du produit net dans lequel les subventions d'investissements sont inscrites au passif lors du bouclage du compte des investissements. Les éléments retenus jusqu'ici continuent à s'appliquer et sont définis de la manière suivante:

### **Inscription à l'actif des investissements nets**

Les recettes d'investissements (subventions de périmètre, subventions, taxes de raccordement, etc.) sont à inscrire à l'actif du bien d'investissement auquel elles sont destinées. Par conséquent, les investissements nets servent simultanément de base de calcul aux amortissements linéaires et aux amortissements dégressifs (principe du produit net = norme minimale selon MCH2).

Les subventions de périmètre, subventions, subventions par des tiers peuvent généralement être affectées à un bien d'investissement déterminé. Il en va différemment des émoluments de raccordement (en particulier dans les domaines alimentation en eau/élimination des eaux usées). L'émolument n'est pas perçu pour une conduite en particulier, mais pour le financement de l'ensemble de l'installation. Même s'ils ne peuvent pas être affectés à un bien d'investissement spécifique, les émoluments de raccordement doivent figurer dans la comptabilité des immobilisations. Pour des impératifs propres à la technique des amortissements, les recettes doivent toujours être reportées sur la valeur résiduelle d'investissement la plus ancienne (investissement négatif). Cela suppose toutefois que toutes les dépenses d'investissements brutes sont portées à l'actif et les recettes d'investissements brutes au passif.

On part du principe que les valeurs résiduelles des investissements sont toujours plus élevées que les émoluments de raccordement. S'il ne devait plus y avoir de valeur résiduelle, les éventuels excédents de recettes devraient être comptabilisés dans le compte de résultats du compte des investissements (financement spécial).

Exemple : une dépense de Fr. 100'00.- au titre des eaux usées a été inscrite dans le compte des investissements. La même année, des émoluments de raccordement à hauteur de Fr. 60'000.- ont été encaissés. Si seulement des dépenses nettes d'investissements de Fr. 40'000.- étaient reportées dans la comptabilité des immobilisations, les recettes seraient uniquement créditées au dernier investissement et non pas au plus ancien. Cette pratique serait défavorable pour la commune sur le plan des amortissements et fausserait la valeur résiduelle de l'investissement.

La comptabilisation des émoluments de raccordement peut s'effectuer de deux manières :

#### Variante 1 (principe du produit net)

Les émoluments de raccordement sont inscrits au passif de l'investissement le plus ancien, ce qui entraîne tous les ans une modification du taux d'amortissement pour l'objet le plus ancien. Le principe du produit net s'applique avant tout lorsque les recettes peuvent être affectées à un investissement précis.

#### Variante 2 (principe du produit brut simplifié)

Les émoluments de raccordement sont tenus en tant qu'objet ayant une durée d'utilisation fixe de 20 ans (valeur mixte), compte 20687.19 (usine hydraulique), et affectés tous les ans à la diminution des charges d'amortissement. Cette manière de procéder se rapproche du principe du produit net, avec l'avantage que les taux d'amortissements dans la comptabilité des immobilisations demeurent inchangés. La simplification consiste dans le fait que les durées d'utilisation des différentes catégories de placements ne sont pas considérées étant donné qu'il n'y a pas d'arguments objectifs qui permettraient leur classification.

### Recommandation pratique:

Tant que des recettes peuvent être attribuées à une immobilisation précise, les dépenses nettes sont inscrites à l'actif (variante 1, dans la mesure où le principe du produit net est appliqué). En revanche, si les recettes ne peuvent pas être attribuées à un investissement précis et qu'elles sont destinées à un achat en lien avec un système existant (réseau de canalisations, réseau d'alimentation en eau), les dépenses et les recettes brutes sont inscrites à l'actif ou au passif, sans imputation (variante 2).

## **Inscription à l'actif des investissements bruts**

Le principe du produit brut correspond, pour le reste, aux normes selon MCH2.

Les subventions perçues de la part de l'Etat, les subventions de valeur ajoutée et les redevances de raccordement ne sont pas imputées, mais inscrites au passif des capitaux de tiers (compte 2068) et la part annuelle selon la durée d'utilisation est dissoute via le revenu de transferts. Cette manière de procéder correspond au principe du produit net et à celui de la régularisation correcte.

Cette norme garantit que les coûts d'acquisition ou de fabrication exacts, qui servent à déterminer le montant des amortissements (sous considération de la dépréciation effective), seront inscrits à l'actif du patrimoine administratif, comme charge dans la comptabilité financière ou comme dépense dans la comptabilité d'entreprise. Par ailleurs, les coûts d'acquisition ou de fabrication effectifs ou initiaux doivent aussi figurer dans le tableau des immobilisations.

L'inscription au passif des subventions d'investissements, avec dissolution à hauteur de la quote-part annuelle, correspond à une régularisation correcte étant donné que les subventions valent pour toute la durée d'une immobilisation. Par ailleurs, les subventions d'investissements perçues représentent effectivement un engagement. Par exemple, si une immobilisation est vendue avant l'échéance de la durée d'utilisation, les montants perçus devraient aussi être remboursés. Certaines subventions, plus particulièrement les émoluments de raccordement, sont versées pour l'ensemble d'une infrastructure (p. ex. alimentation en eau) et ne peuvent pas être attribuées à une installation en particulier. A cet égard, l'application rigoureuse du principe du produit net représente une simplification puisque les émoluments de raccordement peuvent être inscrits au passif et dissouts sur une durée d'utilisation définie.

## **Subventions d'investissements à des tiers**

Les subventions d'investissements constituent des prestations en faveur de tiers pour des investissements auxquels la commune participe à titre de copropriétaire ou à fonds perdu. Le destinataire de la subvention fournit une prestation commune ou présentant un intérêt public. Les destinataires peuvent être des associations, des personnes physiques, des coopératives, etc.

La durée d'utilisation des subventions d'investissements dépend également du genre d'investissements. Elle doit être fixée comme s'il s'agissait d'un investissement personnel. Donc, il y a lieu de définir à quel type de bien d'investissements la subvention d'investissement est destinée.

Exemple : la commune est membre d'une société d'épuration des eaux usées. La société réalise un collecteur central des eaux usées pour lequel la commune doit verser une subvention d'investissement. Les réseaux de canalisations ont une durée d'utilisation de 50 ans. Par conséquent, la subvention doit être saisie dans la comptabilité des immobilisations avec une durée d'utilisation de 50 ans.

## Réévaluations

### Base : MCH2, recommandation 6

- 1 Si une augmentation ou une diminution durable de valeur est prévisible pour un poste du patrimoine financier ou administratif, la valeur inscrite au bilan sera réévaluée.
- 2 La dépréciation est réputée durable lorsque, selon toute probabilité, la valeur inscrite au bilan ne pourra plus être obtenue dans un proche avenir ou lorsque l'élément du patrimoine administratif a perdu tout ou partie de sa valeur pour cause de destruction, de vétusté ou de circonstances similaires ou ne peut plus être utilisé comme auparavant.
- 3 Le patrimoine financier doit être réévalué périodiquement.

Le Conseil suisse de présentation des comptes publics (SRS-CSPCP) a publié un complément à la recommandation no 6: [([www.srs-cspcp.ch](http://www.srs-cspcp.ch) >MCH2>compléments>correction d'actifs (réévaluations)].

### Diminution durable de valeur (point 1, recommandation 6)

Une diminution de valeur (réévaluation/impairment) se comptabilise comme un amortissement non planifié.

Les amortissements non planifiés sont des amortissements supplémentaires ; leur comptabilisation s'effectue pour des raisons d'économie d'entreprise et non pas financières. Ils interviennent lorsqu'un bien d'investissement disparaît avant l'échéance de la durée d'utilisation (bien hors d'usage). La valeur du bien doit être amortie à Fr. 0.-. La comptabilisation s'effectue en un montant.

Exemple : Un véhicule de pompier (valeur d'acquisition Fr. 150'000.--) doit être remplacé après dix ans suite à un accident. La valeur résiduelle indiquée dans la comptabilité financière est de Fr. 20'000.--. Etant donné que le véhicule n'est plus disponible, la valeur résiduelle doit être ramenée à Fr. 0.-- par un amortissement non planifié.

Exemple comptable :	Doit		Avoir	
Amortissement FIBU Fr. 20'000.--	3301	Amortissements non planifiés	1406	Bien meubles PA

### Réévaluation périodique du patrimoine financier (point 3, recommandation 6)

#### Réserve liée au retraitement du patrimoine financier

La réserve liée au retraitement du patrimoine financier résulte de la réévaluation du patrimoine financier au moment du passage au MCH2. Elle doit uniquement être utilisée pour les immobilisations corporelles (terrains et bâtiments) dans le patrimoine financier. La réserve liée au retraitement doit être tenue séparément pour chaque objet (terrains et bâtiments).

La réserve liée au retraitement est utilisée pour les réévaluations futures des objets correspondants des terrains et bâtiment du patrimoine financier.

## Placements financiers

### Evaluation

Les placements financiers (titres) sont évalués tous les ans à leur valeur vénale ou marchande au 31 décembre.

Les actions et parts sociales dans des entreprises acquises dans un but d'intérêt public font partie du patrimoine administratif. Ils tombent dans la catégorie de placements Participations et, le cas échéant, sont réévalués selon les dispositions régissant le patrimoine administratif.

### Comptabilisation

La comptabilisation s'effectue dans le compte des résultats avec effet sur les résultats.

## Immobilisations corporelles

### Evaluation

Lors d'une première comptabilisation, les terrains et les bâtiments du patrimoine financier sont évalués au coût d'acquisition ou de fabrication.

Les évaluations suivantes s'effectuent à la valeur vénale.

Selon le principe de la valeur vénale, la valeur des terrains et bâtiments du patrimoine financier doit être réajustée à la valeur vénale au moins tous les cinq ans (réévaluation périodique).

Si aucune disposition ne régit les réévaluations périodiques, la réévaluation de la valeur du bilan de tous les biens-fonds du patrimoine financier doit s'effectuer tous les ans selon la situation économique du moment. Il peut alors s'avérer indiqué de renoncer au principe de la réserve liée au retraitement et de privilégier une comptabilisation avec effet sur les résultats.

Après la construction d'un nouveau bâtiment, des travaux de transformation ou la rénovation complète de bâtiments relevant du patrimoine financier ou en cas d'aménagement de droits de construction, la réévaluation doit s'effectuer pendant l'année comptable concernée.

Les reports dans le patrimoine administratif s'effectuent à la valeur vénale.

### Comptabilisation

Les réévaluations périodiques et les réévaluations après une nouvelle construction, des travaux de transformation, la rénovation complète de bâtiments ou l'aménagement d'un droit de construction sont comptabilisées via le compte de résultats avec effet sur les résultats (résultats du financement). Le résultat global est rendu neutre par des attributions à / prélèvements de la réserve liée au retraitement (résultat extraordinaire).

La comptabilisation s'effectue en relation avec l'objet via la réserve liée au retraitement aussi longtemps qu'une réserve existe pour l'objet concerné. A défaut, la comptabilisation a un effet sur les résultats.

En cas de vente d'immobilisations corporelles du patrimoine financier, une éventuelle réserve liée au retraitement doit être prise en compte. Le gain ou la perte comptable doit être comptabilisé avec effet sur les résultats.

Lors du report dans le patrimoine administratif, une éventuelle réserve liée au retraitement doit être transférée dans le capital propre.

## Détermination de la valeur vénale

La détermination de la valeur vénale pour l'évaluation suivante doit s'effectuer sur la base de valeurs objectives et vérifiables, de manière à simplifier la transition et à être compréhensible pour des tiers. Un modèle d'évaluation de ce type peut être utilisé pour une évaluation annuelle comme pour une réévaluation périodique.

### Modèle d'évaluation pour des terrains

Les terrains figurant au patrimoine financier doivent être évalués d'après leur valeur vénale, c.-à-d. leur valeur marchande ou commerciale. Il est possible de se fonder sur des terrains comparables qui viennent de changer de propriétaire, éventuellement sur des valeurs fiscales. Pour certaines catégories de terrains, comme le terrain agricole, un prix au mètre carré peut être fixé.

### Modèle d'évaluation pour des bâtiments

L'évaluation s'effectue également sur la base de la valeur vénale. Cette valeur pourrait, par exemple, se calculer selon la formule suivante : valeur réelle simple (prix du terrain réduit plus valeur de la construction) plus valeur productive multipliée par trois, divisé par 4 (modèle du canton de Zurich). Dans le canton de Berne, les biens-fonds sont évalués d'après la formule suivante : valeur officielle multipliée par le facteur 1.4.

Les deux manières d'évaluer la valeur vénale sont présentées à l'annexe 3. Le groupe de coordination recommande comme norme minimale le modèle du canton de Zurich (voir document de travail du groupe de travail 6). Le modèle bernois, qui se base sur une valeur cantonale, peut aussi servir de variante simplifiée.

## Extrait comptes MCH2

Selon le complément apporté par le CSPCP à la recommandation 6, les placements financiers et les immobilisations corporelles du patrimoine financier ne font pas l'objet de comptes de réévaluation. La comptabilisation s'effectue directement dans le compte du bilan.

Compte	Description	Remarques
<b>Comptes du bilan</b>		
<b>107</b>	<b>Placements financiers</b>	
1070	Actions et parts sociales	Participations en tout genre (actions, titres de participation, parts de fonds de placement, bons de jouissance, parts sociales de sociétés coopératives, etc.) tenus en tant que titres.
<b>108</b>	<b>Immobilisations corporelles PF</b>	
1080	Terrains PF	Terrains non bâtis, acquisition de réserve de terrain, terrains tenus pour la compensation en nature et terrains similaires. Terrains cédés dans le droit de la construction.
1084	Bâtiments PF	Immeubles, incluant les terrains, tenus à des fins de placement ou dans le cadre de la politique d'implantation pour une revente. Immeubles n'étant plus nécessaires pour des tâches publiques (désaffectation).
2960	Réserve liée au retraitement PF	Réévaluation du patrimoine financier lors du passage au MCH2 et réévaluations n'exerçant pas d'effet sur les résultats des immobilisations corporelles et placements financiers dans le PF.
<b>Comptes de charges</b>		
9690.3410.0	Pertes de change réalisées sur des actions et parts sociales PF	Dépréciations réellement survenues sur des placements financiers ou des immobilisations corporelles du patrimoine financier en cas d'aliénation ou de transfert dans le patrimoine administratif.
9630.3411.0	Pertes de change réalisées sur des terrains PF	
9630.3411.4	Pertes de change réalisées sur des bâtiments PF	
9690.3440.0	Réévaluation titres	Réévaluations négatives (baisses) du PF à la suite d'une évaluation selon les recommandations.
9630.3441.0	Réévaluation terrains PF	
9630.3441.4	Réévaluation bâtiments PF	
9630.3896	Attribution à la réserve liée au retraitement PF	Attribution à la réserve liée au retraitement du patrimoine financier quand la réévaluation a été effectuée avec effet sur les résultats.
<b>Comptes de revenus</b>		
9690.4410.0	Gains de change réalisés sur la vente d'actions et de parts sociales PF	Bénéfices de change et comptables réalisés provenant de l'aliénation de placements financiers ou d'immobilisations corpo-

9630.4411.0	Gains comptables réalisés sur la vente de terrains PF	
9630.4411.4	Gains comptables réalisés sur la vente de bâtiments PF	
9690.4440.0	Adaptations aux valeurs marchandes, titres PF	Réévaluations positives (hausse) du PF à la suite d'une évaluation selon les recommandations.
9630.4443.0	Adaptations aux valeurs marchandes, terrains PF	
9630.4443.4	Adaptations aux valeurs marchandes, bâtiments PF	
9630.4896	Prélèvement sur les réserves liées au retraitement PF	Prélèvements sur les réserves liées au retraitement du patrimoine financier pour compenser des fluctuations causées par l'évaluation à la valeur vénale.

## Exemples de comptabilisation

### Exemple 1 : Réévaluation lors du passage au modèle MCH2

Selon la recommandation 19 du modèle MCH2, le patrimoine financier doit être réévalué sur la base des valeurs vénales lors du passage au modèle MCH2. Dans la plupart des cas, cela entraîne une augmentation de la valeur des actifs immobilisés qui doit être comptabilisée comme suit (voir manuel MCH2, p. 107):

10800 ou 10840 à 29600 (terrain ou bâtiment PF à réserve liée au retraitement PF)

Une baisse des actifs immobilisés du patrimoine financier du fait de la réévaluation est comptabilisée comme suit :

29600 à 10800 ou 10840 (réserve liée au retraitement PF à terrain ou bâtiment PF);

En l'absence de réserve liée au retraitement : 29800 (autre capital propre)

### Exemple 2 : Réévaluation en raison d'une réévaluation périodique

Valeur du bilan avant la réévaluation périodique :

- Terrains PF, 10800: Fr. 3 millions
- Bâtiments PF, 10840: Fr. 4 millions

La réévaluation périodique selon les principes d'évaluation applicables aux immobilisations corporelles du patrimoine financier conduit aux valeurs du bilan suivantes :

- Terrains PF, 10800: Fr. 3,2 millions
- Bâtiments PF, 10840: Fr. 4,5 millions

Comptabilisation du gain suite à l'évaluation :

Opération	Compte	Montant Fr.
Gain d'évaluation, terrains PF	10800 / 9630.4443.0	200'000
Gain d'évaluation, bâtiments PF	10840 / 9630.4443.4	500'000
Attribution à la réserve liée au retraitement PF	9630.3896 / 2960	700'000

La réserve liée au retraitement présente un solde de Fr. 0,7 million (hypothèse : pas de réserve existante) et peut être utilisée pour combler de futures fluctuations de valeur. La réévaluation doit faire référence à l'objet.

### Exemple 3 : Bénéfice de change sur des titres

A la date de clôture du bilan, les actions, considérées uniquement comme des placements financiers, présentent un bénéfice de change. Le gain est comptabilisé sur le compte Fluctuation des valeurs du marché, titres.

Opération	Compte	Montant Fr.
Bénéfice de change sur titres	10700 / 9690.4440.0	20'000

### Exemple : Perte de change sur des titres

Les actions sont achetées en bourse. En raison d'une situation conjoncturelle défavorable, les cours de la bourse chutent. Les actions ont dû être vendues à perte. La perte réalisée est comptabilisée sur le compte Pertes de change réalisées sur des actions et des parts sociales PF. Le placement a été inscrit au bilan pour une valeur de Fr. 325'000 et a été vendu pour Fr. 290'000.

Opération	Compte	Montant Fr.
Recettes sur vente d'actions	1002 / 10700	290'000
Perte de change réalisée sur placement en actions	9690.3410.0 / 10700	35'000

### Exemple 5 : Vente d'un terrain non bâti du PF

Un terrain non bâti du patrimoine financier est vendu au prix de Fr. 55'000. La valeur inscrite au bilan s'élève à Fr. 17'000. Pour cet objet, il reste une réserve liée au retraitement d'un montant de Fr. 6'000.

Opération	Compte	Montant Fr.
Recette sur vente de terrain	1002 / 10800.xx	55'000
Gain comptable réalisé	10800.xx / 9630.4411.4	38'000
Dissolution de la réserve liée au retraitement existante	29600.xx / 9630.4896	6'000

A la suite de cette transaction, le résultat financier présente un bénéfice de Fr. 38'000 et un gain extraordinaire de Fr. 6'000. La vente permet de réaliser un bénéfice de Fr. 44'000.

(Remarque: s'il existe un compte des investissements PF, l'aliénation via le compte des investissements PF conduit à d'autres écritures comptables.)

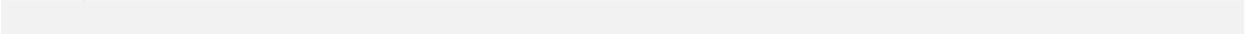
### Exemple 6 : Acquisition de terrain de réserve

Un terrain non bâti est acheté au prix de Fr. 80'000 comme réserve de terrain. Pour des considérations politiques, le prix payé est supérieur à celui du marché. La valeur vénale du terrain est de Fr. 54'000.

Opération	Compte	Montant Fr.
Achat de terrain	10800.xx / 1002	80'000
Réévaluation sur la base de la valeur vénale	9630.3441.0 / 10800.xx	26'000

Pour cette transaction, il n'y a pas de réserve liée au retraitement étant donné qu'il s'agit d'une parcelle nouvellement acquise. En conséquence, il ne reste que la comptabilisation avec effet sur les résultats de la réévaluation (amortissement du montant payé en trop).

(Remarque: s'il existe un compte des investissements PF, l'achat via le compte des investissements PF conduit à d'autres écritures comptables.



## Annexe

### Annexe 1: Amortissements selon MCH2 – Tableau des classifications

DU Durée d'utilisation en années  
 T. am. lin. Taux d'amortissement linéaire en %  
 T. am. dégr. Taux d'amortissement dégressif en %

Catégorie de placements	DU	T. am.		Désignation	Enumération	Poste bilan
		lin.	dégr.			
<b>Terrains non bâtis</b> <i>Les terrains bâtis, les terrains occupés par des routes, des forêts, les alpages, etc. sont amortis selon la durée d'utilisation correspondante.</i>	40	2.5	10.0	Terrains non bâtis	Espaces verts	1400
					Zones protégées	1400
					Parcs	1400
					Biotopes et géotopes	1400
<b>Bâtiments, terrains bâtis</b>	33	3.0	12.0	Biens-fonds en tout genre, y compris technique du bâtiment, installations, mais sans mobilier	Immeubles administratifs	14000
					Installations scolaires	14000
					Installations sportives	14000
					Installations hydrauliques	14041
					Installations de traitement des eaux usées	14042
					Installations de traitement des déchets	14043
					Entreprises électriques	14044
<b>Travaux de génie civil</b>	40	2.5	10.0	Surfaces, incluant les terrains des surfaces routières ouvertes au trafic général	Routes	14010
					Chemins	14010
					Installations d'épuration des eaux	14032
					Cimetières	1403?
	(33)	(3.0)	(12.0)	Installations de traitement des déchets	Installations de traitement des déchets	14033
					Décharges	14033
<b>Forêts, alpages et autres immobilisations corporelles</b>	40	2.5	10.0	Forêts	Forêts, incluant les terrains	14050
					Alpages	14090
					Autres immobilisations corporelles	1409

Conférence des autorités cantonales de surveillance des finances communales  
**Groupe de coordination intercantonal MCH2**

<b>Réseaux de canalisations et de conduites, corrections de cours d'eau</b>	50	2.0	8.0	Aménagement des cours d'eau		14020
				Installations d'évacuation des eaux (MCH2: 15 ans)		14032
				Installations d'épuration des eaux		14032
				Réseaux de canalisations et de conduites	Eau et eaux usées	14031 et 14032
<b>Aménagement local et régional, autre immobilisations incorporelles</b>	10	10.0	35.0	Aménagements locaux		1427?, 1429?
				Autres immobilisations incorporelles		1427 et 1429
<b>Mobiliers, équipements, machines, véhicules à moteur d'usage courant</b>	8	12.5	40.0	Appareils	Appareils, machines, installations, sans les équipements informatiques	1406
<b>Véhicules spéciaux</b> (pompiers, nettoyage des routes, etc.)	15	6.65	25.0			1406
<b>Systèmes informatiques et de communication</b>	4	25.0	60.0		Equipements informatiques (MCH2: 3 ans)	1406
<b>Immobilisations incorporelles</b>	5	20.0	50.0	Logiciels d'utilisation et d'exploitation		1420
				Droits d'utilisation, licences		1421
				Droits sur les brevets		1421
				Droits d'édition		1421
				Concessions		1421
<b>Subventions d'investissements:</b> selon durée d'utilisation de l'objet financé						1460 - 1468
<b>Installations en construction</b>	0	0	0			1407
<b>Prêts</b>	0	0	0			1440 - 1448
<b>Participations et capital social</b>	0	0	0			1450 - 1458

## **Annexe 2: Réglementations par branche d'activité: types d'installations et durée d'utilisation**

Les réglementations par branche d'activité ici énoncées sont celles d'avril 2008 et servent uniquement à des fins d'information. Exhaustivité et exactitude non garanties.

<b>Dispositions des branches d'activité</b> Types d'installations selon indications de la branche	<b>Durée d'utilisation</b>	<b>T. am. (%)</b>
<b>Hôpital</b> <b>H+ Les hôpitaux de Suisse</b> Manuel REKOLE – Comptabilité d'exploitation des hôpitaux, 3 <sup>e</sup> édition 2008		
Terrains bâtis et non bâtis, droits de superficie,	-	-
Bâtiments hospitaliers et autres bâtiments (p. ex. bâtiments administratifs, immeubles)	33.3	3
Provision construction (non inclus dans la valeur d'assurance incendie)	ND	
Installations d'exploitation générale (installations de chauffage, de ventilation, de climatisation, de refroidissement; installations sanitaires et électriques, y compris le câblage) prises en compte dans la valeur d'assurance incendie	20	5
Installations spécifiques aux immobilisations non prises en compte dans la valeur	20	5
Mobilier et installations (y compris de stockage)	10	10
Machines de bureau et systèmes de communication	5	20
Véhicules	5	20
Outils et appareils (exploitation)	5	20
Immobilisations médico-techniques:		
- Appareils, machines, instruments (y compris les logiciels acquis avec l'appareil)	8	12.5
- Mises à niveau de logiciels	3	33.3
Matériel (serveurs, PC, imprimantes, éléments de réseaux, sauf le câblage)	4	25
Logiciels (licences achetées comme par exemple pour les systèmes d'exploitation)	4	25

<b>Dispositions des branches d'activité</b> Types d'installations selon indications de la branche	<b>Durée d'utilisation</b>	<b>T. am. (%)</b>
<b>FASD</b> <b>Association suisse des services d'aide et de soins à domicile</b> Manuel Finances, le manuel pour votre comptabilité „Aide et soins à domicile », 2 <sup>ème</sup> édition 2006, 09.2006		

Matériel/mobilier auxiliaire pour malade (en général pour la location)	2	
Informatique : matériel et logiciels	3	
Machines de bureau	5	
Appareils médicaux	7	
Installations, mobilier	10	
Nouveaux véhicules < 10'000 km/an	10	
Nouveaux véhicules => 10'000 km/an	?	
Véhicules d'occasion	?	

<b>Dispositions des branches d'activité</b> Types d'installations selon indications de la branche	<b>Durée d'utilisation</b>	<b>T. am. (%)</b>
<b>Appartements pour personnes âgées, maisons de vieillesse, établissements médicosociaux</b>		
<b>Service des communes (Gemeindeamt) Canton de Zurich</b> BAV; LS 133.15		
Terrains	100	1
Bâtiments	33	3
Biens culturels immobiliers, créations artistiques sur bâtiments	33	3
Aménagements environnants, aménagements jardins	20	5
	<b>Durée d'utilisation</b>	<b>T. am. (%)</b>
Installations de distribution d'énergie	20	5
Chauffage et installations sanitaires	20	5
Groupe électrogène et équipements anti-feu	10	10
Réseaux fibre de verre	10	10
Aménagements dépôts	10	10
Aménagements laboratoires	10	10
Mobilier (meubles, éclairage mobile, etc.)	10	10
Machines, instruments, appareils, outillage	10	10
Appareils médicaux	10	10
Véhicules lourds et utilitaires plus de 3.5 t	10	10
Bien culturels mobiles	10	10
Machines de bureau (p.ex. photocopieuses)	5	20
Installations de télécommunication	5	20

Serveur	5	20
Véhicules légers, véhicules lourds et utilitaires jusqu'à 3.5 t	5	20
Ordinateurs personnels, y compris accessoires et périphériques	3	33.3
Software	3	33.3
Linge loué, textiles	3	33.3
Vaisselle	3	33.3

Dispositions des branches d'activité Types d'installations selon indications de la branche	Durée d'utilisation	T. am. (%)
<b>Entreprises de transports ORCO SR 742.221</b>		
<b>Equipements et installations fixes</b>		
Terrains et droits:		
- Dépenses pour bien-fonds	-	
- Indemnités de toute nature	50 - 67	1.5 - 2.0
- Parts des coûts de construction des objets communs	50 - 67	1.5 - 2.0
Infrastructure:		
- Infrastructure	33 - 67	1.5 - 3.0
- Installations portuaires et des canaux	33 - 67	1.5 - 3.0
Superstructure:		
- Superstructure	25 - 33	3 - 4
- Chemins de fer à crémaillère et funiculaires	25 - 25	2 - 4
Bâtiments:		
- Bâtiments	50 - 67	1.5 - 2.0
- Garages (constructions légères)	20 - 33	3 - 5
Installations:		
- Installations fixes et machines en dépôt, ateliers, garages et chantiers navals	10 - 33	3 - 10
- Installations fixes en plein air	10 - 33	3 - 10
- Installations de lavage, places et accès	10 - 20	5 - 10
- Réservoirs	10 - 20	5 - 10
- Débarcadères et installations de chargement pour bateaux	10 - 20	5 - 10
Installations des transports à câbles (installations mécaniques et électriques):		
- Funiculaires	25 - 33	3 - 4
- Câbles des funiculaires et des téléphériques	5 - 10	1 - 20

- Poulies de renvoi des funiculaires et des téléphériques	10 - 17	6 - 10
Installations pour la traction électrique:		
- Installations pour la traction électrique	25 - 40	2.5 - 4.0
- Lignes de contact pour trolleybus	20 - 33	3 - 5
- Installation de sécurité et de télécommunications	20 - 25	4 - 5
<b>Véhicules, y compris pièces de rechange</b>		
Véhicules ferroviaires:		
- Véhicules moteurs électriques	25 - 33	3 - 4
- Véhicules moteurs légers électriques	20 - 33	3 - 5
	<b>Durée d'utilisati on</b>	<b>T. am. (%)</b>
- Véhicules moteurs diesel	14 - 25	4 - 7
- Wagons	20 - 33	3 - 5
Véhicules routiers:		
- Autocars	10 - 14	7 - 10
- Minicars	7 - 8	12 - 15
- Camions	9 - 10	10 - 11
- Voitures de service	5 - 10	10 - 20
- Remorques	14 - 20	5 - 7
Trolleybus et leurs remorques	10 - 20	5 - 10
Pièces de rechange pour véhicules	7 - 33	3 - 14
Bateaux:		
- Bateaux à vapeur pour voyageurs	25 - 33	3 - 4
- Bateaux à moteur pour voyageurs	25 - 33	3 - 4
- Autres bateaux et installations flottantes	18 - 20	5.0 - 5.5
<b>Objets mobiliers</b>		
Ameublements de locaux	13 - 20	5 - 8
Machines de bureau, appareils, y compris installations radio	5 - 10	10 - 20
Distributeurs automatiques et contrôle des billets	5 - 10	10 - 20
Matériel informatique	4 - 10	10 - 25
Appareils et outils	10 - 20	5 - 10
Petits véhicules	10 - 20	5 - 10
Véhicules de balisage des pistes de ski	5 - 7	15 - 20

Dispositions des branches d'activité Types d'installations selon indications de la branche	Durée d'utilisation	T. am. (%)
Distributeurs d'eau - SSIGE Recommandations générales concernant l'organisation de la comptabilité des services des eaux, W 23, édition 1981		
<b>Bien-fonds</b>		
Bien-fonds, terrains non bâtis, zones de protection	100	1
<b>Terrains bâtis</b>		
Ateliers	40	3 - 4
Dépôts	40	3 - 4
Places de dépôt (y compris leurs équipements)	40	3 - 4
Bureaux	40	3 - 4
Habitations	40	3 - 4
<b>Installations de captage, de traitement et de conservation de l'eau</b>		
Sources	50	02
Captages et chambres d'eau	40	3 - 4
Puits filtrants (sans pompes)	40	3 - 4
Prises d'eau sous-lacustres		
- Conduites d'eau brute	40	3 - 4
- Installations de filtration, génie civil	40	3 - 4
- Galeries	40	3 - 4
Prises d'eau en rivière, batardeaux	40	3 - 4
Stations de pompage (sans équipements)	40	3 - 4
Réservoirs	60	2 - 3
<b>Installations de pompage, équipements</b>		
Pompes	20	6 - 7
Équipements électromécaniques des installations de filtration	20	6 - 7
Installations de dosages de produits chimiques	10	12 - 15
<b>Installations de télécommande</b>		
Câbles	40	3 - 4
Appareils	15	8 - 10
	<b>Durée d'utilisation</b>	<b>T. am. (%)</b>

Instruments de mesure	10	15 - 20
Ordinateurs	8	20
<b>Conduites et compteurs</b>		
Conduites d'adduction (transport)	30 - 40	3 - 5
Conduites principales	30 - 40	3 - 5
Conduites de distribution	30 - 40	3 - 5
Branchements à charge du propriétaire ; sinon :	25	4 - 5
Bornes hydrantes	25	4 - 5
Compteurs d'eau	10	12 - 15
<b>Outillage, matériel</b>		
Machines, outillage collectif lourd	3	mind. 35
Outillage personnel et de réparation	-	100
<b>Véhicules</b>		
Véhicules lourds	5	20 - 25
Véhicules légers	5	20 - 25
Motocyclettes	-	100
<b>Mobilier</b>		
Mobilier de bureau	3	mind. 35
Ordinateurs de bureau	-	100
<b>Installations supprimées</b>		
Installations supprimées non encore intégralement amorties	-	100
<b>Participations, droits</b>		
Participations à des associations, groupements de distributeurs	-	100
Droits et servitudes	Dauer	
Concessions	Dauer	100

<b>Dispositions des branches d'activité</b> Types d'installations selon indications de la branche	<b>Durée d'utilisation</b>	<b>T. am. (%)</b>
Petits distributeurs d'eau – SSIGE Recommandations générales concernant l'organisation de la comptabilité des services des eaux, W 23, édition 1981		
Bien-fonds et sources	100	1
Ouvrages de captage, de traitement de l'eau, réservoirs, réseaux de conduites	30 – 40	3 – 5
Installations de pompage et leurs appareils : popes, tableaux électriques	20	6 – 7

Installations de désinfection	10	12 – 15
Branchements d'immeubles et bornes hydrantes	25	4 – 5
Instruments de mesures et compteurs	10	12 – 20
Outillage	3	35
Véhicules	5	20 – 25
Mobilier	3	mind. 35
Installations et droits supprimés	-	100
Concessions	Dauer	

<b>Dispositions des branches d'activité</b> Types d'installations selon indications de la branche	<b>Durée d'utilisation</b>	<b>T. am. (%)</b>
SSIGE: Recommandation pour le financement de la distribution d'eau, W 1006f, édition novembre 2008		
Captages, puits	40 - 50	2.5 - 2.0
Installations de traitement	33	3
Stations de pompage, chambres de détente, chambres de jaugeage (ouvrages)	15 - 25	6.6 - 4.0
Conduites et hydrantes	50 - 80	2.0 - 1.25
Réservoirs	66	1.5
	<b>Durée d'utilisation</b>	<b>T. am. (%)</b>
Organes de mesures, de commande et de régulation	10 - 20	10 - 5
Technologie de l'information et de la communication	3 - 10	33 - 10
Biens-fonds	-	-
Concessions, achat d'eau à des distributeurs tiers	Durée	

<b>Dispositions des branches d'activité</b> Types d'installations selon indications de la branche	<b>Durée d'utilisation</b>	<b>T. am. (%)</b>
--	----------------------------	-------------------

Distributeur de gaz SSIGE SSIGE Recommandations générales concernant l'organisation de la comptabilité des services des eaux, W 23, édition 1981		
Les dispositions régissant la distribution d'eau s'appliquent par analogie à la distribution du		

<b>Dispositions des branches d'activité</b> Types d'installations selon indications de la branche	<b>Durée d'utilisation</b>	<b>T. am. (%)</b>
<b>FES-ORED</b> Modèle de comptabilité analytique d'exploitation pour les installations d'évacuation et de traitement des eaux usées, directive 03.04.01, édition 1991 Musterbetriebskostenrechnung Abwasseranlagen, Richtlinie 3.04.01, édition 1991		
<b>Immeubles</b>		
Grundstücke	100	
Gebäude (Betriebsgebäude, Werkstätten, Garagen)	30 - 50	
<b>Installations de traitement des eaux usées</b>		
Abwasserhebeanlagen:		
- baulicher Teil	30 - 40	
- maschineller Teil, Schneckenpumpen	15 - 30	
- maschineller Teil, sonstige Pumpen	8 - 12	
Mechanische Stufe:		
- baulicher Teil	30 - 40	
- maschineller Teil der Rechenanlage	10 - 14	
- maschineller Teil des Sandfanges	8 - 12	
- maschineller Teil des Absetzbeckens	12 - 20	
Biologische Stufe:		
- baulicher Teil	30 - 40	
- maschineller Teil der Belebungsanl. mit Oberflächenbelüftung	10 - 20	
- maschineller Teil der Belebungsanl. mit Druckluftbelüftung	12 - 20	
- maschineller Teil der Tropfkörperanlage	20 - 25	
- maschineller Teil des Nachklärbeckens	12 - 20	
Schaltwarte:		
- elektrischer Teil	10 - 25	

- elektronischer Teil	8 - 12	
<b>Traitement des boues</b>		
Faulräume:		
- baulicher Teil	35 - 50	
- maschineller Teil	10 - 20	
Eindicker:		
- baulicher Teil	30 - 40	
- maschineller Teil	12 - 20	
Gasspeicher, Gasverwertung, Gasbehälter	16 - 25	
Gasmaschinenanlage	20 - 25	
Maschinelle Schlammwässerung	10 - 14	
Natürliche Schlammwässerung	30 - 40	

	Durée d'utilisation	T. am. (%)
<b>Petites installations d'épuration des eaux</b>		
Hilfsweise für die gesamte Anlage, ohne Aufschlüsselung	20 - 25	
<b>Réseau de canalisations</b>		
Druckrohrleitungen für Abwasser	30 - 50	
Abwasserkanäle	50 - 100	
Grundstückanschlussleitungen	50 - 100	
Sonderbauwerke	40 - 65	
Gewässer	20 - 35	
Maschinelle Einrichtungen:		
- Schneckenpumpen	15 - 20	
- sonstige Pumpen	8 - 12	
- Hochwasserpumpen	10 - 15	
- sonstige Einrichtungen (Schieber, Pegel etc.)	20 - 40	
<b>Installations électriques et électromécaniques</b>		
Schaltanlagen für Licht und Kraft	15 - 25	
Erdverlegte Kabelanlagen	35 - 50	
Generatoren und Elektromotoren	15 - 25	
Transformatoren	15 - 35	
Notstromaggregate	10 - 20	

<b>Véhicules et remorques</b>		
Kleinmotorräder, Mofas	4	
Personenwagen	6	
Kleintransporter, Busse	8	
Geländegängige Kleinfahrzeuge	8	
Kleinlastwagen bis 3.5 t Gesamtgewicht	10	
Unimog leicht	9	
Unimog mittel	9	
Unimog schwer	12	
Saug- und Hochdruckfahrzeuge	12	
Klein TV	5 - 8	
Fernsehwagen	6 - 8	
Generatorenanhänger	10 - 20	
Motorwinden	8 - 12	
<b>Equipements d'atelier</b>		
Maschinen und Geräte	7 - 20	
<b>Autres investissements, appareils, meubles</b>		
Mess- und Steuereinrichtungen	8 - 12	
Funk- und Fernsprechanlagen	10 - 20	
Laborgeräte	10 - 20	
Büromaschinen	7 - 15	
Büromöbel	3 - 5	
EDV-Anlagen	5 - 10	

<b>Dispositions des branches d'activité</b> Types d'installations selon indications de la branche	<b>Durée d'utilisation</b>	<b>T. am. (%)</b>
Proposition AWEL:		
VSA/FES «Financement de l'assainissement - Directive concernant le financement de l'assainissement au niveau des communes et de leurs groupements»		
<b>Réseau de canalisations et installations spéciales</b>		
Druckrohrleitungen	30 - 50	
Abwasserkanäle	50 - 100	

Sonderbauwerke	40 - 65	
Maschinelle Einrichtungen (Pumpen etc.)	8 - 20	
	<b>Durée d'utilisation</b>	<b>T. am. (%)</b>
Schieber, Pegel etc.	20 - 40	
<b>Installations de traitement des eaux usées</b>		
Baulicher Teil	30 - 40	
Mechanischer Teil Abwasserhebeanlagen	8 - 30	
Mechanischer Teil Mechanische Stufe	8 - 20	
Mechanischer Teil Biologische Stufe	10 - 25	
Schaltwarte	8 - 25	
<b>Traitement des boues</b>		
Baulicher Teil	35 - 50	
Maschineller Teil	10 - 20	
Gasanlage	16 - 25	
Maschinelle Schlammwässerung	10 - 14	
Natürliche Schlammwässerung	30 - 40	
<b>Petites stations d'épuration des eaux</b>		
Petites installations d'épuration	20 - 25	

<b>Dispositions des branches d'activité</b> Types d'installations selon indications de la branche	<b>Durée d'utilisation</b>	<b>T. am. (%)</b>
<b>Incinération et éliminations des ordures</b> <b>AWEL - Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft BAV;</b> LS 133.15		
<b>Nouvelles installations</b>		
Parties bâtiment	33	3
Parties mécaniques	20	5
<b>Investissements de remplacement</b>		
Amortissement en fonction de la durée d'utilisation supposée:		
- jusqu'à 5 ans	1 - 5	20
- 5 à 10 ans	5 - 10	10

- plus de 10 ans	10 - 99	6
------------------	---------	---

<b>Dispositions des branches d'activité</b> Types d'installations selon indications de la branche	<b>Durée d'utilisation</b>	<b>T. am. (%)</b>
<b>Approvisionnement en électricité</b> <b>Commission AES pour les questions de calcul des coûts</b> Manuel de comptabilité analytique d'exploitation, chapitre 5, édition 30.09.2004		
<b>Concessions et droits</b>		
Réserves de terrains	-	
Concessions	Dauer	
Part de terrain en cas de copropriété	-	
Droits d'utilisation des installations, de transport d'énergie et autres de tiers	Idem installation ou durée du contrat	
Droits de prélèvement d'énergie de tiers		
Droits d'utilisation d'installations de lignes à des tiers		
Droits d'utilisation d'installations de sous-stations à des tiers		
Droits de prélèvement d'énergie et de transport à des tiers		
Droits de construction et d'utilisation		
Participations	-	
<b>Immobilisations générales</b>		
Terrains	-	
Bâtiments d'exploitation (selon le mode de construction)	30 - 50	
Bâtiments administratifs (selon le mode de construction)	40 - 60	
Équipement commercial, mobilier	5 - 10	
	<b>Durée d'utilisation</b>	<b>T. am. (%)</b>
Installations de communication	5 - 10	
Outils, appareils, machines	5 - 10	
Agencement de dépôt	15 - 20	
Installations informatiques, matériel	3 - 5	
Installations informatiques, logiciel y compris introduction	3 - 6	
Véhicules légers	3 - 8	
Véhicules lourds	10 - 20	

<b>Installations de production</b>		
Usines génératrices combinées à gaz	15 - 20	
Installations d'usines génératrices à vapeur	25 - 30	
Centrales nucléaires	30 - 40	
Installations de couplage chaleur-force, centrales à énergie totale équipée	10 - 15	
Centrales hydro-électriques		
- barrages, digues	40 - 80	
- canaux d'amenée, galeries d'amenée, puits blindés	40 - 80	
- déversoirs, captages, conduites souterraines à écoulement libre	40 - 80	
- galeries, chambres d'équilibre, puits blindé, canal d'eau d'amont, galerie de restitution de	40 - 80	
- constructions pour passées	40 - 80	
- turbines, générateurs	30 - 40	
- installations de réseau de centrale électrique, installations primaires	30 - 35	
- constructions hydrauliques en acier, autres constructions hydrauliques	40 - 80	
- installations secondaires, groupes électrogènes de secours	10 - 15	
- installations techniques de commande de centrales	10 - 15	
Centrales solaires et éoliennes	10 - 20	
<b>Réseau de transport HT</b>		
Terrains	-	
Câbles 380 / 220 kV	35 - 40	
Ligne aérienne 380 / 220 kV acier avec fil de terre, sans câble de télécommunication	55 - 60	
Câble de télécommunication à l'air libre	15 - 20	
Câble de télécommunication au sol	20 - 25	
Bâtiment de sous-station	45 - 50	
Transformateurs pour force motrice et de couplage	30 - 35	
Tronçons de lignes	30 - 35	
Installations de protection et de mesure, installations de commande centrale, etc.	10 - 15	
<b>Réseau de distribution MT et BT, réseau d'éclairage public</b>		
Terrains	-	
Tracé de tuyauterie MT et BT y compris éclairage public	55 - 60	
Galerie de câbles	75 - 80	
Câbles 150 / 50 kV	35 - 40	
Câbles MT	35 - 40	
Câbles BT (câble d'énergie)	35 - 40	

Câble de télécommunication au sol	20 - 25	
Ligne aérienne 150 / 50 kV (acier ou béton avec fil de terre, sans câble de télécommunica-	55 - 60	
Ligne aérienne 150 / 50 kV (bois)	20 - 25	
Ligne aérienne MT (bois)	20 - 25	
Ligne aérienne MT (acier ou béton avec fil de terre, sans câble de télécommunication)	35 - 40	
Câble de télécommunication à l'air libre	15 - 20	
Ligne aérienne BT (bois)	20 - 25	
Bâtiment de sous-station (stations principales)	45 - 50	
Sous-station: transformateur de réseau	30 - 35	
Sous-station: périmètres de ligne	30 - 35	
Sous-station: installations de protection et de mesure, de technique de commande, de	10 - 15	
Station de transformation: bâtiment, construction conventionnelle	45 - 50	
Station de transformation: bâtiment, construction légère	30 - 35	
Station de transformation (MT/BT): transformateur	30 - 35	
Station de transformateurs à poteaux (acier et bois) y compris équipement électrique	25 - 30	
	<b>Durée d'utilisation</b>	<b>T. am. (%)</b>
Station de transformation: installations de couplage (isolé par air et gaz)	30 - 35	
Station de transformation: installations de commande, de mesure et de protection, batteries	10 - 15	
Câbles de raccordement client	35 - 40	
Lignes aériennes de raccordement client	20 - 25	
Cabines de distribution de câbles	35 - 40	
Compteurs et installations de mesure, mécaniques	20 - 25	
Compteurs et installations de mesure, électroniques	10 - 15	
Groupes électrogènes mobiles	15 - 20	
Éclairage public: lignes de câbles	35 - 40	
Éclairage public: lignes de câbles (complet)	20 - 25	
Éclairage public: installations aériennes (candélabres et bras)	20 - 25	

<b>Dispositions des branches d'activité</b> Types d'installations selon indications de la branche	<b>Durée d'utilisation</b>	<b>T. am. (%)</b>
--	----------------------------	-------------------

<b>Chaleur à distance</b> <b>AWEL - Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft</b> BAV; LS 133.15		
Installations de commande, y compris équipement informatique, mobilier	10	10
Installations d'approvisionnement et de production de chaleur	25	4
Distribution de la chaleur	33	3
HKW-Gebäude, Fernwärmestollen	50	2

## **Annexe 3 : Modèle d'évaluation servant à déterminer la valeur vénale**

### **Modèle d'évaluation du canton de Zurich**

L'évaluation des biens-fonds du patrimoine financier s'effectue sur la base de principes empruntés à l'économie d'entreprise, en application des règles énoncées ci-dessous. Les facteurs qui ont une incidence sur les valeurs, comme le degré de viabilisation, les droits, les charges (p. ex. restrictions d'utilisation, anciennes charges, charge fiscale) peuvent être pris en compte de manière adéquate.

Les principes d'évaluation suivants s'appliquent :

#### **Biens-fonds non bâtis**

##### **- A l'intérieur de la zone à bâtir**

L'évaluation s'effectue à la valeur vénale (valeur commerciale).

Si la valeur commerciale n'est pas disponible, l'évaluation s'effectue sur la base de la valeur applicable aux terrains non bâtis de la catégorie correspondante, selon les directives du Conseil exécutif du 19.03.2003 aux autorités fiscales relatives à l'évaluation des biens-fonds et à la fixation de la valeur locative à partir de la période fiscale 2003, annexe, chiffres 10, 14, 15 (LS 631.32).

##### **- A l'intérieur de la zone pour des bâtiments publics**

L'évaluation s'effectue à la valeur vénale. Si la valeur vénale n'est pas disponible, l'évaluation s'effectue au minimum sur la base de la moitié de la valeur vénale d'un terrain à bâtir équivalent.

##### **- A l'intérieur de la zone réservée**

L'évaluation s'effectue à la valeur vénale.

##### **- A l'extérieur de la zone à bâtir**

L'évaluation s'effectue à la valeur vénale, au minimum à Fr 2.- le mètre carré. Les dispositions spéciales applicables à l'achat de terrain agricole s'appliquent.

##### **- Nouvelles acquisitions**

L'évaluation d'une nouvelle acquisition s'effectue sur la base de son prix d'achat lorsque celui-ci correspond à la valeur vénale de l'objet. Si le prix d'achat est supérieur à la valeur vénale généralement admise pour une région, un amortissement correspondant doit être effectué. L'évaluation ne peut pas être inférieure à la valeur minimale.

#### **Biens-fonds bâtis**

##### **- Nouvelles constructions, transformations, rénovations totales**

L'évaluation s'effectue à la valeur vénale selon la formule de réévaluation applicable aux biens-fonds du patrimoine financier, soit valeur réelle simple (valeur du terrain + valeur de la construction) additionnée de la valeur de rendement multipliée par trois, le tout divisé par 4.

Pour les biens-fonds importants bâtis en partie seulement, la surface dépassant 1'000 m<sup>2</sup> doit être évaluée comme une surface non bâtie, dans la mesure où la surface restante non bâtie se prête à des constructions, une aliénation ou une autre utilisation.

##### **- Biens fonds à démolir**

- Les biens-fonds destinés à être démolis et dont le rendement est nul ou négligeable sont évalués à la valeur réduite du terrain majorée de la valeur de base 1939 (assurance d'immeuble ZH).

##### **- Nouvelles acquisitions**

L'évaluation d'une nouvelle acquisition s'effectue sur la base de son prix d'achat lorsque celui-ci correspond à la valeur vénale de l'objet. Si le prix d'achat est supérieur à la valeur vénale généralement admise pour une région, un amortissement correspondant doit être effectué. Le résultat de l'évaluation ne peut pas être inférieur à la valeur obtenue au moyen de la formule de calcul.

### Notions utilisées

Notion	Commentaire
Valeur commerciale (valeur entière du terrain)	Prix du jour par m <sup>2</sup> , négocié au même endroit, pour une situation équivalente.  En l'absence de prix du jour, l'évaluation s'effectue généralement sur la base de la valeur applicable aux terrains non bâtis de la catégorie correspondante, selon les directives du Conseil exécutif du 19.03.2003 aux autorités fiscales relatives à l'évaluation des biens-fonds et à la fixation de la valeur locative à partir de la période fiscale 2003, annexe, chiffres 10, 14, 15 (LS 631.32).
Valeur réduite du terrain	Surface en m <sup>2</sup> x valeur commerciale par m <sup>2</sup> à 75 %
Valeur de la construction	Dernière valeur de base connue 1939 x facteur de renchérissement (2007: 900%)
Valeur réelle	Valeur réduite du terrain + Valeur de la construction
Valeur de rendement	Produit de location effectif capitalisé (sans frais annexes) ou produit de location usuel dans la région capitalisé (sans frais annexes)  Les pourcentages de capitalisation applicables sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maisons d'habitation 6 %</li> <li>• Locaux commerciaux 8 %</li> <li>• Hôtels et restaurants 10 %</li> </ul>

### Modèle d'évaluation du canton de Berne

Tableau des normes applicables à la réévaluation du patrimoine financier

Type de patrimoine financier	Inscription au bilan lors du passage au modèle MCH2
Biens-fonds dans le canton de Berne	Valeur officielle x facteur 1,4 (idem canton)
Terrains dans le canton de Berne	Valeur officielle x facteur 1,4 (idem canton)
Biens-fonds agricoles	Valeur de rendement
Biens-fonds dans d'autres cantons	A clarifier par l' <b>OACOT</b>
Terrains dans d'autres cantons	A clarifier par l' <b>OACOT</b>
Terrains grevé d'un droit superficte	Capitaliser les rentes du droit de superficte à 4 %
Valeur cotées en bourse (titres)	Valeur boursière
Titres non cotés en bourse	Priorité 1 : valeur fiscale Priorité 2 : capitaliser la valeur de rendement à 8 %

Titres à intérêt fixe	Valeur nominale
Liquidités	Valeur nominale
Avoirs	Valeur nominale, éventuellement constitution du croire
Stocks	Valeur d'acquisition / fabrication (épurer les pertes de valeur)
Installations en construction	Etat des investissements

Berne, 13.2.2009 AGR/BRR