



Kanton Zürich  
 Direktion der Justiz und des Innern  
**Gemeindeamt**

## Traitement des terrains sous le MCH2

Directives et problèmes d'évaluation avec les terrains du patrimoine administratif

Journée de travail CACSFC  
 Berne, le 18 septembre 2014, Andreas Hrachowy




GEMEINDEAMT

## Evaluation MCH2

---

### Terrains et bâtiments PF

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.  
 R-No 12, chiffre 3

### Terrains et bâtiments PA

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.  
 R-No 12, chiffre 4

L'amortissement des immobilisations dans le patrimoine administratif a lieu sur la base de la durée d'utilité, selon la catégorie de placements:  
 R-No 12 chiffre 6

Terrains	▶ aucun amortissement
Bâtiments, terrains bâtis	▶ 25 - 50 ans

Tableau 13, Taux d'amortissement par catégorie de placements





GEMEINDEAMT

## Evaluation CACSFC - Recommandation

---

### Terrains et bâtiments PF

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.  
R-No 12, chiffre 3

### Terrains et bâtiments PA

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.  
R-No 12, chiffre 4

L'amortissement des immobilisations dans le patrimoine administratif a lieu sur la base de la durée d'utilité, selon la catégorie de placements:  
R-No 12 chiffre 6

Terrains	▶ 40 ans, terrains non bâtis
	▶ les terrains occupés par des routes, des forêts, les alpages, etc. sont amortis selon la durée d'utilisation correspondante.
Bâtiments, terrains bâtis	▶ 33 ans, terrains compris

Document de travail – Comptabilité des immobilisations, comptes des investissements




GEMEINDEAMT

## Evaluation CACSFC - Recommandation

---

### Terrains et bâtiments PF

**Directives détaillées d'évaluation** pour la détermination de la valeur vénale de :

- Immeubles (terrains et bâtiments)
- Terrains non bâtis
- Immeubles inoccupés, immeubles à démolir
- Part de propriétés
- Terrains avec un droit de superficie
- Terrains en zone agricole
- Terrains économiquement non utilisables

### Terrains et bâtiments PA

**Directives générales d'évaluation** pour le patrimoine administratif :

- Valeur d'acquisition, respectivement de construction
- **Si aucun coût n'en résulte, resp. aucun montant n'a été payé, la valeur vénale est bilancée en tant que valeur d'acquisition.**
- Prescriptions sur la durée d'utilisation
- Correction de valeur en cas de dépréciation durable





## Etude de cas 1

---

**Situation de départ**

Une fondation de droit privé exploite un important local de fête. Les investissements élevés à venir ne peuvent plus être financés par la fondation. C'est pourquoi le conseil de fondation décide de liquider la fondation à fin 2013. Tous les actifs et passifs seront transférés à la commune. La commune décide de continuer l'exploitation du local de fête au titre de tâche communale et ce dès le 1er janvier 2014.

Au 31.12.2013, le bilan de la fondation enregistre l'immeuble pour Fr. 230'000.--. Le terrain a une surface d'environ 6'640 m<sup>2</sup> et se situe en zone d'intérêt public.




4



## Etude de cas 1

---

**Approche de solution**

**Evaluation selon la valeur vénale – MCH2**

<b>Valeur du terrain</b>	<b>Fr. 722'100.00</b>	aucun amortissement
<b>Valeur du bâtiment</b> (Val. assurance)	<b>Fr. 2'583'500.00</b>	
Amortissement annuel de	Fr. 78'287	Durée d'utilisation 33 ans
	Fr. 516'700	<b>Durée d'utilisation restante 5 ans</b>

**Evaluation selon la valeur vénale - CACSFC**

Formule ZH de la valeur vénale: (Valeur réelle + 3 x valeur de rendement) / 4

Valeur du terrain	Fr. 722'100.00	
Valeur du bâtiment (Val. Assurance)	Fr. 2'583'500.00	
Valeur de rendement	Fr. 1'016'000.00	
<b>Valeur vénale</b>	<b>Fr. 1'588'000.00</b>	
Amortissement annuel de	Fr. 48'121	Durée d'utilisation 33 ans
	Fr. 317'600	<b>Durée d'utilisation restante 5 ans</b>

**Reprise de la valeur résiduelle**

<b>Valeur au bilan</b>	<b>230'000.00</b>	
Amortissement annuel de	Fr. 46'000	Durée d'utilisation restante 5 ans avant le prochain assainissement


5



GEMEINDEAMT

## Etude de cas 1

### Points critiques

- Aucune valeur de marché pour le patrimoine administratif
- Ancienne approche tirée du MCH1
- Traitement peu clair de la durée d'utilisation
- Critères d'évaluation font défaut quant à la correction de valeur



6



GEMEINDEAMT

## Etude de cas 2

### Situation de départ

Dans une commune, un terrain non bâti passe de la zone à bâtir en zone réservée, libre de construction. Sur ce la commune transfère le terrain du patrimoine financier au patrimoine administratif. Selon les prescriptions, le transfert au patrimoine administratif se fait à la valeur comptable.

Le terrain a une surface de 4'590 m<sup>2</sup> et est bilancé au patrimoine financier à une valeur de Fr. 6'242'400.00 (Fr. 1'360.00 par m<sup>2</sup>; valeur fiscale, catégorie de classement 2).



7



GEMEINDEAMT

## Etude de cas 2

---

### Approche de solution

#### Evaluation à la valeur d'acquisition - MCH2

Valeur au bilan	Fr. 6'242'400.00	aucun amortissement
-----------------	------------------	---------------------

#### Evaluation à la valeur d'acquisition - CACSFC

Valeur au bilan	Fr. 6'242'400.00	
Amortissement annuel de	Fr. 156'060.00	Durée d'utilisation 40 ans

#### Evaluation en fonction de la dépréciation durable

Valeur du terrain: Fr. 8.00 / m2 pour un terrain agricole

Valeur au bilan	Fr. 36'720	aucun amortissement
Correction de valeur de	Fr. 6'205'680	

8



GEMEINDEAMT

## Conclusions

---

- Prescriptions claires d'évaluation pour les immeubles du patrimoine financier
- La séparation entre le terrain et le bâtiment amène un manque de clarté dans l'évaluation du patrimoine administratif
- Défaut de prescriptions relatives à l'évaluation de la valeur vénale dans le patrimoine administratif
- **Approche de solution :**
  - Immeuble du patrimoine administratif :  
Valeur de rendement capitalisée; amortissement sur la durée restante d'utilisation
  - Terrains du patrimoine administratif :  
Modèle de zone

9



GEMEINDEAMT

## Conclusions

### Modèle de zone

Pour l'évaluation de terrains non bâtis du patrimoine administratif

Terrains en	Evaluation
Zone à construire*	Valeur marchande
Zone d'intérêt public*	Moitié de la valeur marchande des terrains industriels et artisanaux
Zone agricole*	Valeur marchande pour les terrains agricoles
Zone de protection et de détente/loisirs: Zone à maintenir libre de construction, zone de protection de la nature, biotope, géotope	Evaluation à 0.-- franc; Mesures d'aménagement sont à amortir selon la durée d'utilisation des ouvrages de génie civil

\* Par analogie à l'évaluation du patrimoine financier