

# L'estimation immobilière communale – la fin des réserves latentes



Stein am Rhein: canton de Schaffhouse, petite cité moyenâgeuse au bord du Rhin; env. 3500 habitants; institutions politiques: conseil de ville et conseil communal. Industrie et artisanat, tourisme, agriculture (vignobles)

© BigGabis/Shutterstock.com

L'estimation occupe un rôle central au début de la gestion des biens immobiliers communaux conformément au MCH2. Le travail de fond proprement dit commence cependant à l'étape suivante: dans la commune elle-même avec l'interprétation et la conversion des données de marché fournies.

On peut au moins se réjouir de cet épluchage des valeurs marchandes qui pose ainsi la première pierre. Le donneur d'ordre devra constater si elles sont solides à partir de l'estimation. Cette analyse du marché se veut être une base et sera à l'avenir une instance de contrôle pour la gestion des biens immobiliers communaux. Le modèle comptable harmonisé MCH2<sup>1</sup> est censé augmenter, en interne et en externe, la transparence de la comptabilité du secteur public et ouvrir ainsi de nouvelles portes. Dans la Suisse fédérale, il est bien connu que de tels processus

prennent leur temps. La commune de Stein am Rhein profite, elle, de l'occasion pour assainir des structures laissées en friche. L'application du MCH2 accorde à l'estimation des biens immobiliers publics une importance toute nouvelle.

### Le MCH2 exige la transparence

La Direction des finances du canton de Berne en 2012 en version originale: « Si la présentation des comptes était jusque-là principalement marquée par le principe commercial de prudence, en particulier pour l'évaluation du patrimoine administratif, elle doit aujourd'hui offrir aux politiques et à la population une image des finances publiques qui corresponde à la réalité. Elle doit présenter toutes les valeurs telles qu'elles sont réellement. Les réserves latentes et autres postes difficilement compréhensibles n'y ont plus leur place. »

Le patrimoine administratif inclut, pour l'essentiel, les biens immobiliers indispensables pour les services publics: locaux administratifs et techniques, bâtiments pour l'enseignement et la santé. L'intérêt de leur inscription comptable est, en premier lieu, de nature économique. La situation est différente pour les biens immobiliers relevant du patrimoine financier. Ces biens facultatifs, souvent des terrains non construits ou des biens au changement d'affectation potentiel, subissent plus fortement les effets du marché. Dans ce contexte, des évaluations réalisées en respectant les critères du marché sont impératives pour agir avec stratégie.

### Une commune sur la bonne voie

L'administration communale de Stein am Rhein est en avance par rapport à la législation cantonale. Elle dispose d'une quantité de terrains à bâtir relativement élevée: zones résidentielles, commer-

ciales et industrielles, terrains construits ou non. La valeur marchande de ce portefeuille, loin de regrouper toutes les parcelles de la commune, s'élève à plus de CHF 20 millions, soit le double de la valeur comptable appliquée jusqu'ici. Ce portefeuille est très diversifié. Le mandat d'estimation englobe un grand nombre de biens problématiques, les biens de placement facilement gérables représentant toutefois la majorité en valeur. Sur un total de 16 objets, au moins 10 ne sont pas adaptés à la vente. Pour certains, des retards se sont accumulés et la commune doit agir dans les quatre domaines suivants: conformité d'affectation, viabilisation, contamination, servitudes. Afin d'obtenir des résultats corrects, l'estimation doit dégager les chances et les risques, mais aussi les influences et les obs-

tacles. C'est pourquoi une analyse des valeurs marchandes dans l'immobilier communal fournit une base stratégique idéale.

#### Que faire avec CHF 10 millions de bénéfice comptable?

Une représentation en valeur marchande du portefeuille immobilier aboutit généralement à un bénéfice comptable. Stein am Rhein n'est pas pour autant plus riche de CHF 10 millions, mais elle bénéficie d'un nouveau potentiel qui requiert la définition et la mise en place d'objectifs stratégiques. Le travail de fond de la commune repose dans la connaissance de ses ressources et de ses potentiels, mais aussi de ses limites et de ses obstacles. Elle doit filtrer, planifier, appliquer et expliquer.

#### La valeur d'un bon timing

Le plus important pour une application réussie, c'est le timing. L'estimation retrace le devenir plausible d'un bien immobilier et formule, en déduisant la valeur marchande, les conséquences financières des caractéristiques du bien. Une commune possède des biens immobiliers sur son propre territoire. Elle peut ainsi se faire concurrence à elle-même et doit faire preuve d'un certain tact stratégique. Une estimation immobilière doit nommer des valeurs et des conditions-cadres et stimuler un esprit visionnaire.

#### Remarque

1 Modèle comptable harmonisé pour les finances publiques; 2<sup>e</sup> version. Sur la base des normes comptables internationales pour le secteur public IPSAS (International Public Sector Accounting Standards)

#### Gain de transparence

Qu'est-ce que le patrimoine administratif et le patrimoine financier? Ces expressions sont loin d'être toujours claires. La prise en considération de la valeur marchande ébranle ces fondements de la gestion communale. Chaque mission publique n'a pas besoin de son propre bâtiment. Ce dernier peut être loué, partagé ou vendu et reloué. L'option «sale and lease back» était envisageable pour les 16 objets. L'objectif de transparence est à comprendre comme une possibilité de mise en parallèle, d'évaluation comparative et comme la mise en évidence d'un cadre de pilotage et d'action au niveau administratif et politique. Même si l'immobilier communal répond à d'autres stratégies, l'approche commerciale est la bonne.

#### Piloter et agir

La transparence est une condition indispensable pour aborder les questions stratégiques. Cela implique également que toutes les instances communales définissent et mettent en place une stratégie adaptée. L'immobilier communal représente une valeur supérieure à la valeur marchande pure, une valeur stratégique à long terme. La valeur et le bénéfice peuvent être compris dans le sens de développement et de bien-être de la commune. Dans le cas de valeurs marchandes basses, un bien immobilier peut cependant générer une valeur courante bien plus élevée.

La politique immobilière communale poursuit des objectifs stratégiques à long terme qui ne correspondent pas à ceux de l'optique de la valeur marchande. L'estimation n'a pas pour objectif de représenter de tels résultats. En expliquant la situation initiale et en contrôlant la plausibilité, elle permet cependant de fournir des aides précieuses à la prise de décision. De la même manière, des valeurs marchandes franches peuvent dissiper certaines illusions.



**Ernst Reich**

Architecte SWB, MAS en Real Estate Management FHO  
Service de conseils et estimations dans l'immobilier