

Frequently Asked Questions (FAQ)

Correction de valeur des terrains provoquée par une modification de leur zone d'affectation

Le Conseil suisse de présentation des comptes publics SRS-CSPCP a traité de la question suivante relative à la comptabilisation de la correction de valeur d'un terrain suite à une modification de ses possibilités d'affectation.

Question

La valeur d'un terrain dépend notamment de la zone d'affectation dans laquelle le terrain se situe et des possibilités d'utilisation (par exemple le coefficient d'utilisation du sol). Un changement de zone d'affectation ou de possibilités d'utilisation peut provoquer une variation parfois importante de cette valeur. Les terrains propriétés d'une collectivité publique sont également concernés par le phénomène.

Les dispositions-cadres en matière d'aménagement du territoire revêtent pour la plupart un caractère général. Pour une collectivité, il est difficile de savoir si une modification de ces dispositions affecte la valeur des terrains qu'elle possède. L'influence sur la valeur dépend de décisions de mise en œuvre qui parfois se font attendre : adoption du plan directeur régional, plan directeur communal, plan de zone, plan de quartier, autorisation de construire, etc.

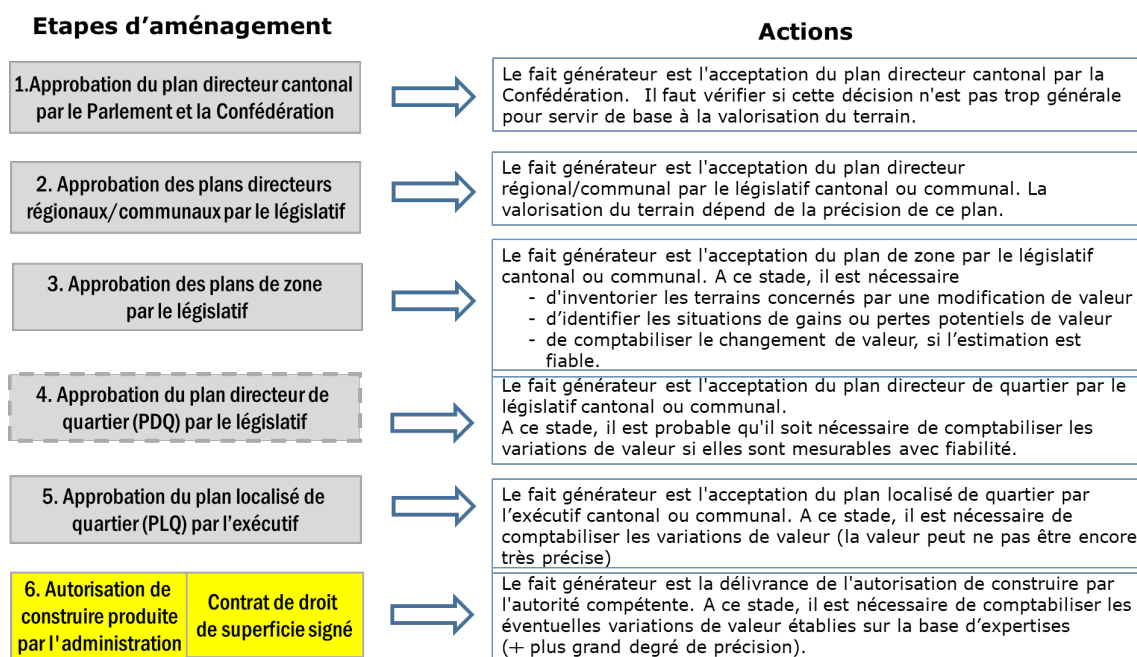
A partir de quand (modification du plan directeur régional ou communal, du plan de zone, du plan de quartier ou autres) peut-on considérer que la valeur du terrain a changé et comment doit-on comptabiliser une correction de valeur ?

Réponse

- A En fonction de l'utilisation qui en sera faite, les terrains nouvellement acquis par une collectivité publique seront classés au bilan dans le patrimoine administratif (PA) ou dans le patrimoine financier (PF). Quoiqu'il en soit, les terrains sont initialement présentés au bilan à leur valeur d'acquisition.
- B Lorsque les terrains sont classés dans le PF, la Recommandation 06 (points 1 et 2) et la Recommandation 12 (point 3) prévoient qu'ils soient évalués et présentés ultérieurement à leur valeur vénale. Par conséquent, si des décisions d'aménagement du territoire provoquent une baisse ou une hausse de la valeur vénale des terrains, leur valeur au bilan doit être adaptée en conséquence. Cette adaptation s'effectue par l'entremise du compte de résultats et cela lorsque survient le fait générateur.
- C Lorsque les terrains sont classés dans le PA, la Recommandation 06 (point 5) et la Recommandation 12 (point 4) prévoient qu'ils sont évalués et présentés au maximum à leur valeur d'acquisition, même si leur valeur vénale devient supérieure à la valeur d'acquisition. Contrairement aux autres catégories d'immobilisation, aux termes de la Recommandation 12, leur valeur n'est pas dépréciée sous l'effet d'un quelconque amortissement en fonction de l'usure et de l'obsolescence. En revanche, une perte de valeur provoquée par une décision modifiant l'affectation par une diminution du potentiel d'utilisation des terrains doit être présentée dans le compte de résultats. Elle l'est en comptabilisant un amortissement non planifié (complément aux Recommandations 04 et 06).

D Les décisions prises en matière d'aménagement du territoire sont nombreuses et interviennent en cascade. Dans un premier temps, le plan directeur cantonal () fixe les grandes lignes de l'aménagement du territoire d'un canton. Sur cette base, chaque canton définit ensuite quels sont les instruments qui concrétisent le plan directeur. Il s'agit généralement des plans directeurs régionaux () et communaux (), puis des plans de zone () et finalement des plans de quartier (). Dans certains cas, ce n'est qu'au moment où l'autorisation de construire est délivrée que l'affectation est concrètement et définitivement connue.

Schéma des étapes d'aménagement :



E Le changement de valeur d'un terrain dépend du degré de précision des décisions prises aux différentes étapes d'aménagement (plan directeur cantonal, régional ou communal, plan de zone, plan de quartier, autorisation de construire). Il dépend aussi du moment où intervient la décision de l'autorité compétente au sujet de l'affectation définitive du terrain. Cette autorité peut être le Législatif, l'Exécutif ou l'administration. Ce n'est qu'à partir de ce moment qu'une estimation fiable de la valeur du terrain devient possible et qu'un éventuel changement de valeur peut être comptabilisé.

F Dans certains cantons, le plan de zone permet déjà de connaître l'affectation définitive ; et le vote du Législatif est constitutif du fait générateur. Une éventuelle baisse de valeur peut alors être estimée de manière fiable et être comptabilisée. Si l'affectation définitive ne peut pas être déterminée à ce stade, il convient d'attendre l'étape suivante, le plan de quartier, pour procéder à l'estimation et à la comptabilisation d'une éventuelle réduction de la valeur du terrain. Cas échant, il faudra attendre jusqu'à ce que l'autorisation de construire soit délivrée pour procéder à ces opérations.

G Le changement de zone d'un terrain peut modifier son affectation- p.ex. d'une zone constructible dans une zone réservée aux bâtiments publics ou vice versa - et donc avoir pour conséquence un transfert entre patrimoines administratif et financier. Pour décider du moment de la comptabilisation de ce transfert il faut se référer aux lettres E et F ci-dessus. Les modalités de transfert sont décrites dans le complément à la Recommandation 11 Ventes d'actifs et transferts entre patrimoines.

H Le compte des investissements n'est pas touché par ces opérations de correction de valeur.