

# Rapport 2012



# Sommaire

<b>Les chiffres-clés de 2012</b>	<b>/ 4</b>
<b>Grandes lignes 2012</b>	<b>/ 5</b>
<b>Assurance</b>	<b>/ 6 - 11</b>
Patrimoine bâti - Indice / 6	
Sinistres / 7 - 9	
Primes / 9	
Estimations - Réassurance - Tremblement de terre / 10	
Enquête de satisfaction / 11	
<b>Prévention</b>	<b>/ 11 - 13</b>
Campagne de prévention / 11	
Mesures subventionnées - Police du feu / Inspections des bâtiments / Réunions de districts / 12 - 13	
Sanctions de plan - Installations thermiques / 13	
<b>Défense incendie</b>	<b>/ 14 - 15</b>
Nouveau cadre légal / 14	
Promotion des sapeurs-pompiers - Corps de sapeurs-pompiers / 15	
<b>ECAP</b>	<b>/ 16 - 17</b>
Conseil d'administration - Organisation et collaborateurs / 16 - 17	
Experts d'arrondissement / 17	
<b>Rapport de révision</b>	<b>/ 18 - 19</b>
<b>Finances</b>	<b>/ 20</b>
Résultats généraux / 20	
<b>Compte d'exploitation</b>	<b>/ 21</b>
<b>Bilan</b>	<b>/ 22 - 23</b>
<b>Finances</b>	<b>/ 24</b>
Révision et approbation des comptes - Placement de capitaux / 24	
<b>Annexe aux comptes</b>	<b>/ 25 - 29</b>
Principes d'évaluation et principes comptables / 25	
Informations complémentaires concernant le compte d'exploitation / 26 - 27	
Informations complémentaires concernant le bilan / 28 - 29	
<b>Prévention et lutte contre les dommages</b>	<b>/ 30 - 31</b>
Charges et contributions - Affectation générale des montants / 30 - 31	
<b>Camerimo S.A.</b>	<b>/ 32 - 33</b>
Bilan / 32	
Compte de profits et de pertes - Annexe aux comptes annuels / 33	

## Les chiffres-clés de 2012

Bâtiments assurés

**47'690**

47'374

Capitaux assurés

**49'860'161'872.-**

47'744'504'196.-

Primes encaissées

**30'871'612.-**

29'444'831.-

Taux de prime moyen

**0.619‰**

0.6170/00

Sinistres feu

**256**

231

Sinistres éléments naturels

**574**

464

Dommmages feu

**7'973'699.-**

10'089'287.-

Dommmages éléments naturels

**1'809'942.-**

1'315'460.-

Dommmages totaux

**9'783'641.-**

11'404'747.-

Dommmages (en ‰ du capital assuré)

**0.196 ‰/00**

0.238 ‰/00

Fonds de réserve

**114'678'372.-**

109'812'360.-

Réserves (en ‰ du capital assuré)

**2.300 ‰/00**

2.300 ‰/00

■ 2012  
■ 2011



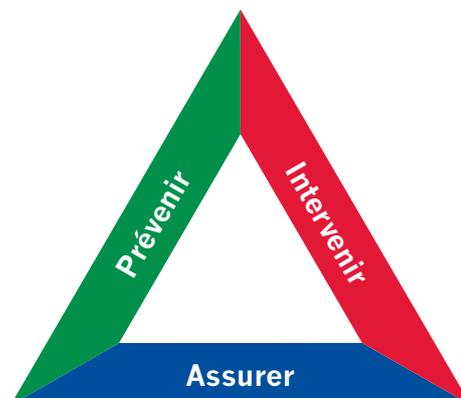
## Grandes lignes 2012

Nouveau format, graphisme revisité et structure basée sur ses trois pôles d'activité, le rapport de gestion 2012 est à l'image du parcours de l'Etablissement durant les dernières décennies, fort de sa capacité à s'adapter à la société. Les risques évoluent, le patrimoine bâti se modifie mais la mission demeure, comme la responsabilité envers nos assurés. C'est une fois encore dans cet esprit que l'ECAP a œuvré durant l'année écoulée.

Après plusieurs années de réflexion, d'élaboration et de discussions, 2012 a vu l'acceptation par le Grand Conseil de la loi sur la prévention, la défense contre les incendies et les éléments naturels ainsi que les secours. Cette décision législative, toute formelle qu'elle puisse être, marque une étape importante dans le parcours de l'ECAP. En effet, elle permet à l'Etablissement de finalement réunir sous un même toit les 3 composantes essentielles et complémentaires de la protection du patrimoine bâti: Assurance, Prévention et Intervention. La nouvelle loi, communément appelée LPDIENS, confère à l'ECAP la compétence de l'organisation et de la gestion de la défense incendie et des sapeurs-pompiers du canton. Cette importante réforme a pour but de simplifier les structures, d'accroître la transparence et d'améliorer la maîtrise des coûts. Elle permettra de mieux coordonner les ressources, de rationaliser l'organisation des secours et de recentrer l'action des sapeurs-pompiers sur leurs missions. Du statut de simple contributeur, l'ECAP devient un acteur et un partenaire des pompiers volontaires et professionnels. Il hérite également d'importantes responsabilités financières et qualitatives. Il doit en effet, d'une part, veiller que les coûts du canton en matière de défense incendie et de secours ne dépassent pas la moyenne suisse, et, d'autre part, garantir l'efficacité et l'efficience de l'organisation mise en place.

Sur le plan financier, l'année écoulée est également un sujet de satisfaction, puisque le résultat d'exploitation présente un excédent de près de 11 millions, grâce à la conjonction de trois éléments: le résultat technique de l'assurance est positif de 4.8 millions en raison de la baisse des dommages dus aux sinistres, même si le nombre de cas déclarés est en augmentation. Le résultat du secteur de la prévention est légèrement bénéficiaire malgré des subventions à la lutte contre les dommages en augmentation de 13%. Le rendement des capitaux est en nette amélioration, après une année 2011 particulièrement difficile à cet égard. Les assurés de l'ECAP bénéficieront une fois encore très directement de ce bon résultat sous la forme d'une reconduction du rabais sur la prime de base.

**2012 s'est clôturée avec le départ à la retraite du directeur de l'Etablissement. Laurent Memminger aura présidé aux destinées de l'ECAP pendant 13 ans, faisant, d'une institution paraétatique sans personnalité juridique, un établissement doté d'un cadre légal solide et moderne, au service des propriétaires neuchâtelois, dans le souci renouvelé de ses principes fondateurs de solidarité et d'équité.**



# Assurance

## Patrimoine bâti

Le capital assuré au 31.12.2012 a poursuivi sa croissance (4.4%) pour atteindre CHF 49'860'161'872.- D'un point de vue analytique, l'accroissement du capital assuré peut être décomposé en 4 éléments: la part due aux nouvelles constructions pour 506,8 millions de francs, soit 1.06%, l'effet de l'indexation pour 3.19%, les bâtiments démolis (-0.58%) et la réévaluation des bâtiments existants (due notamment à des travaux de réfection ou d'amélioration) pour 0.72%. En faisant abstraction des variations liées à l'indice, la variation nette (1.20%) peut être mise en relation avec l'augmentation enregistrée en 2011 qui était de 1.13%.

Avec 613 nouveaux bâtiments, le canton voit son rythme de croissance s'accélérer par rapport à l'année précédente où les nouvelles constructions assurées se montaient à 563 unités. Il faut noter que ces chiffres traduisent des augmentations brutes. Si l'on tient compte des démolitions et autres variations d'origine statistique, ce sont en réalité 316 bâtiments de plus qui sont couverts par l'ECAP pour un total de 47'690 unités.

Si l'on considère les évolutions des valeurs d'assurance par districts, on constate une fois de plus la forte croissance du Val-de-Ruz (+2.89%) assez largement devant les districts de Boudry (+1.81%) et du Val-de-Travers (+1.54%). En dessous de la moyenne cantonale (1.03%), on trouve les districts des villes avec La Chaux-de-Fonds (+0.71%), Le Locle (+0.39%) et en queue de classement Neuchâtel (+0.33%).

En ce qui concerne la classification en fonction de l'usage, les chiffres de 2012 confirment de manière générale les tendances des années précédentes. Les bâtiments à vocation agricole continuent de voir leur effectif diminuer, même si la baisse se ralentit (-0.74% en 2012 contre -4.5% en 2011). Les autres catégories sont relativement stables: +1.0% pour les commerces, +0.7% pour les maisons d'habitation et +0.5% pour les bâtiments à vocation hôtelière et touristique.

Les immeubles résidentiels constituent plus que jamais la catégorie principale du parc immobilier du canton. En valeur, elle représente près des deux tiers du patrimoine bâti (64.0%) et, en nombre, sensiblement plus de la moitié (55.9%).

## Indice

Pour mémoire, l'indice ECAP des valeurs d'assurance est basé sur l'indice des prix à la construction de l'espace Mittelland. Ce dernier est déterminé par les valeurs des indices bâtiment et génie civil des cantons de Neuchâtel, Berne, Fribourg, Jura et Soleure. Il est, à ce titre, l'un des 7 indices régionaux publié par l'Office fédéral de la statistique.

L'adaptation périodique de l'indice ECAP doit garantir que la valeur assurée des bâtiments permette en tout temps une éventuelle réparation ou reconstruction en fonction des prix au jour du sinistre. L'indice était inchangé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009; il a passé de 106.6 à 110 points au 1<sup>er</sup> janvier 2012.

## Récapitulation

Districts	Nb total bâtiments	Nouveaux bâtiments	Somme d'assurance au 31/12/2012	Somme d'assurance nouveaux bâtiments
Neuchâtel	10'883	109	16'357'293'602.00	53'386'341.00
Boudry	12'335	164	10'055'414'387.00	178'634'214.00
Val-de-Travers	5'638	65	3'982'383'504.00	60'560'913.00
Val-de-Ruz	6'320	145	4'354'428'399.00	122'415'394.00
Le Locle	5'207	62	4'522'742'182.00	17'414'036.00
La Chaux-de-Fonds	7'307	68	10'587'899'798.00	74'443'414.00
<b>Total du canton</b>	<b>47'690</b>	<b>613</b>	<b>49'860'161'872.00</b>	<b>506'854'312.00</b>
Taux d'accroissement		1.30%		1.03%



## Sinistres

Avec un coût global des sinistres en baisse de plus de 14%, l'année écoulée peut être considérée comme réjouissante. Le bilan est néanmoins contrasté et cache des disparités importantes et des évolutions relativement difficiles à décrypter à court terme.

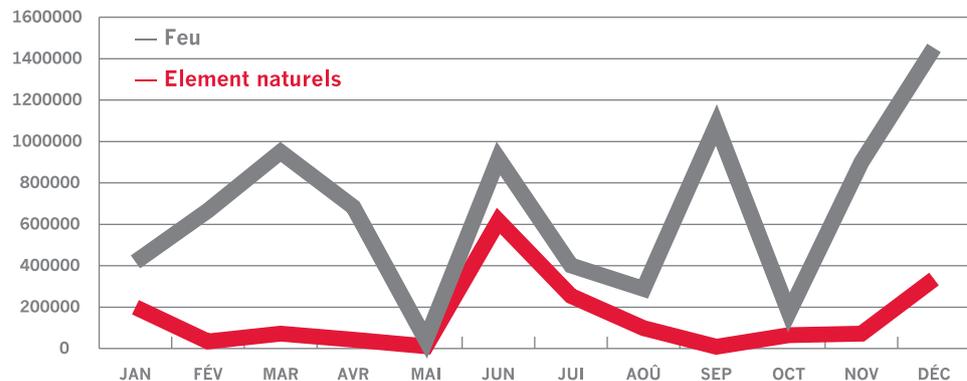


Figure 1 : Dommages par mois

### Dommages feu

Les dommages dus aux incendies ont diminué de façon conséquente en 2012 (-21%), pour se situer à un niveau inférieur à la moyenne des 10 dernières années. Par contre, il est inquiétant de constater que le nombre de cas survenus est en augmentation de plus d'un cinquième. Outre l'aspect financier, le seul motif de satisfaction qui peut en être tiré est la baisse importante du montant des dommages par cas qui s'établit à CHF 31'147.- (contre 43'676.- en 2011).

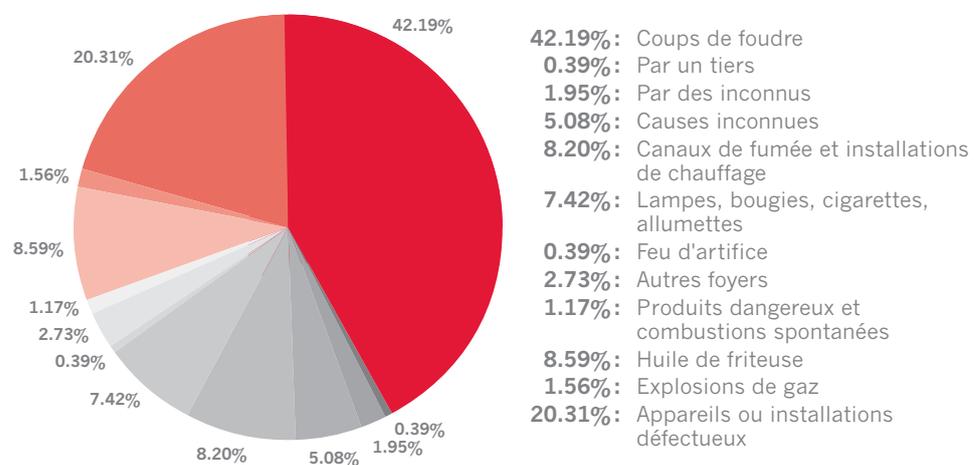


Figure 2 : Origine des sinistres (en % du nombre de cas)

## Assurance Sinistres

L'analyse des causes apporte également certains enseignements, même si les données d'un seul exercice ne permettent pas de tirer des conclusions valables quant à l'efficacité des actions de prévention entreprises, que ce soit en termes d'information ou de mesures de protection.

Il apparaît une fois de plus que les installations ou appareils défectueux, suivis par les lampes, bougies et cigarettes, sont à l'origine de la grande majorité des dommages, représentant respectivement 50% et 31% des sinistres dont la cause est connue.

La fatalité ne peut donc que rarement être invoquée. Les comportements humains, et en particulier la négligence, sont à l'origine de la majorité des sinistres. Ce constat conforte la stratégie de l'ECAP en matière de prévention, à savoir informer et sensibiliser, d'une part, et détecter et empêcher la propagation, d'autre part. Dans les deux cas, il s'agit de mesures à long terme dont les effets ne peuvent être perçus sur quelques exercices, mais qui s'avèrent essentielles pour sauver des vies et limiter les dommages.

L'analyse des dommages en fonction de l'usage des bâtiments (nombre de sinistres par rapport à l'effectif des bâtiments de la classe d'usage) montre qu'en 2012 les cas de sinistres sont les plus fréquents dans l'hôtellerie (1.9%) et dans les bâtiments administratifs à caractère public (1.2%) et que la probabilité de sinistres a été presque équivalente dans les bâtiments résidentiels et agricoles. Rapportée à la valeur assurée, c'est dans l'hébergement que la somme des dommages a été la plus élevée (1.43‰) suivie de l'agriculture (0.73‰) et du commerce (0.25‰). Il faut noter que ces chiffres sont fortement influencés par quelques sinistres importants en cours d'année et ne traduisent pas une tendance.

A relever qu'une fois de plus, ce sont quelques sinistres majeurs qui constituent la plus grande part des indemnités. En 2012, les 9 principaux incendies ont occasionné pour plus de CHF 5,68 millions de dommages, soit 71.3% des coûts pour 3.52% des cas.

### Dommmages éléments naturels

Les indemnités dues au titre des dommages naturels ont pour leur part très sensiblement crû (+37%). L'année a été marquée par trois épisodes distincts. Tout d'abord, le passage de l'ouragan Andrea en janvier, auquel il faut ajouter des conséquences résiduelles de Joachim, en décembre 2011, puis un orage estival d'une rare violence le 21 juin et, enfin, des chutes de neiges importantes à la mi-décembre.

Après 2 ans où le canton a été particulièrement épargné par les éléments, les 574 sinistres déclarés en 2012 représentent une hausse de près de 25% par rapport à 2011 et 50% par rapport à 2010. Ce bilan reste toutefois en dessous de la moyenne des 10 dernières années, d'où la difficulté à en tirer une quelconque conclusion.

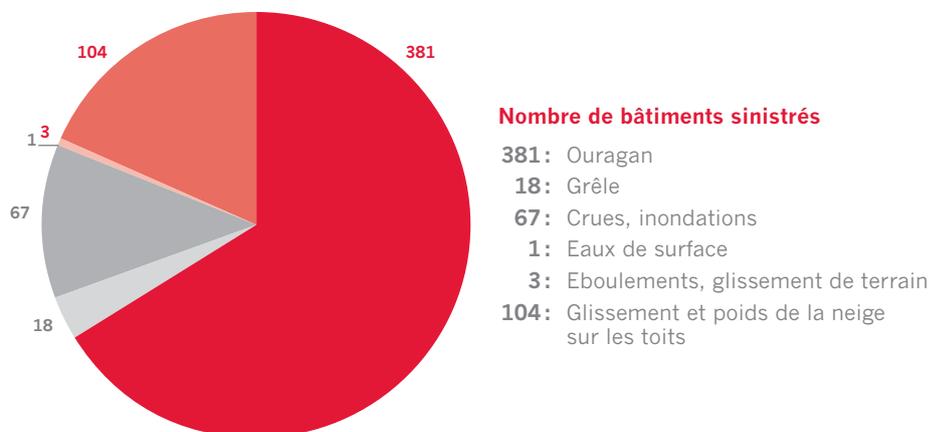


Figure 3: Causes des sinistres dus aux éléments naturels



Par rapport à l'année précédente, les effets de la neige ont été particulièrement dévastateurs passant de 3 cas déclarés en 2011 à 104 cas en 2012. Les indemnités ont bondi à CHF 363'207.- soit plus de 20% des dommages dus aux éléments naturels, alors que 12 mois plus tôt, elles ne représentaient que 0.44% des montants versés.

Si l'on rapporte le coût global des dommages à la valeur du patrimoine bâti, on constate que ce sont les 2 vallées qui ont payé le plus lourd tribut aux forces de la nature avec respectivement 0.258% et 0,205%. Le district de Neuchâtel a pour sa part été particulièrement épargné avec des dommages 3 à 4 fois moins élevés.

## Primes

Le changement d'indice ainsi que l'effet combiné des nouvelles constructions et des réestimations ont entraîné une hausse proportionnelle de primes encaissées. Toutefois, la reconduction du rabais octroyé sur les primes de risque, fonction des résultats techniques et financiers de l'ECAP, permet de réduire une nouvelle fois la charge des assurés.

Le taux de prime moyen est resté stable à 0.619‰ (2011 : 0.617‰), il confirme ainsi la stabilisation à un taux particulièrement favorable après quelques années de baisse.

Le montant total encaissé en 2012 se monte à CHF 30'871'612.-. Il se compose des primes d'assurances (prime de base : CHF 13,46 mios et prime de risque : CHF 8.43 mios) ainsi que de la contribution aux frais de prévention et de lutte contre les dommages (CHF 8.97 mios).

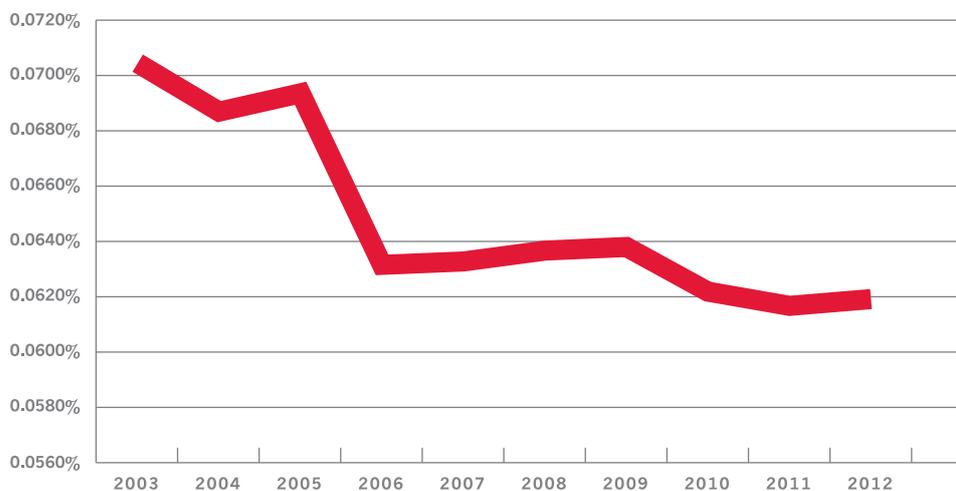


Figure 4: Evolution du taux de prime moyen

### Estimations

Afin de garantir une valeur d'assurance des bâtiments la plus proche possible de la réalité, tant en fonction de la dépréciation subie par certains immeubles que d'éventuels travaux d'entretien (sur des immeubles dépréciés) ou d'amélioration (qui n'auraient pas été annoncés), l'ECAP a pour principe de visiter chaque bâtiment tous les 10 ans. Dans les faits, certains propriétaires n'ont pas été contactés depuis plus longtemps et le nombre d'estimations effectuées par année est souvent inférieur au 10% du parc immobilier neuchâtelois, soit un objectif théorique d'environ 4'750 visites.

En 2012, ce ne sont pas moins de 3'750 estimations qui ont été réalisées; 572 d'entre elles concernaient des bâtiments neufs (annoncés en fin 2011 et 2012). Il faut également relever que si la détermination de la valeur des immeubles d'habitation est relativement rapide et aisée, il n'en est pas de même des bâtiments agricoles, industriels ou historiques dont les caractéristiques requièrent des techniques particulières et une formation spécifique des experts chargés de leur estimation.

### Réassurance

L'année 2012 a donné lieu à des négociations particulièrement ardues entre les 19 Etablissements cantonaux d'assurance. L'évolution des risques liés aux catastrophes naturelles a mis en lumière depuis quelques années la nécessité d'augmenter la capacité financière de la CIREN (Communauté intercantonale de risques éléments naturels). Actuellement fixée à 750 millions de francs, la capacité de ce pool de risques solidaires a finalement été portée à 1,2 milliard, impliquant de la part de l'ECAP une augmentation des provisions affectées à ce pool. La limite des grands dommages, soit le montant des dégâts à partir duquel la CIREN interviendra, a été recalculée en fonction de la probabilité des risques liés à la situation géographique du canton. A l'inverse de la plupart des autres établissements, la limite de l'ECAP a diminué, passant de 52.3 à 40.7 millions de francs. Cela signifie que dans le cas d'un événement occasionnant des dommages dans le canton, au-delà de ce chiffre, la solidarité intercantonale jouera et une part de l'indemnisation sera versée par la CIREN aux assurés neuchâtelois.

### Tremblement de terre

Le sous-sol helvétique n'est pas particulièrement sujet aux secousses sismiques, et leur fréquence y est relativement faible. Il faut toutefois être conscient que la probabilité de survenance d'un tremblement de terre ne représente pas le seul facteur déterminant pour l'évaluation du risque. Il faut aussi tenir compte de l'ampleur possible des dommages. Dans un territoire exigu comme la Suisse, la concentration des valeurs susceptibles d'être touchées en cas de séisme est très élevée. Selon les spécialistes, un tremblement de terre tel qu'il survient en Suisse tous les 100 à 500 ans provoquerait de nos jours des dommages immobiliers de plusieurs milliards de francs. Actuellement, le Pool suisse pour la couverture des dommages sismiques est, avec l'ECA du canton de Zurich, qui alimente son propre fonds, le seul organisme suisse indemnisant partiellement les propriétaires après un tremblement de terre. Une prestation qui ne coûte aucun supplément de prime aux assurés de l'ECAP, puisque c'est de leur plein gré que les établissements cantonaux se sont groupés dans ce but. Si un séisme devait se produire, le Pool pourrait débloquer au maximum 2 milliards de francs, et 2 milliards de francs supplémentaires au cas où un second séisme devait survenir la même année.

Depuis longtemps en discussion, l'introduction d'une assurance tremblements de terre nationale permettrait d'éviter que des lésés ne se retrouvent totalement démunis. Les assurances facultatives disponibles aujourd'hui ne sont que rarement conclues, car elles sont très chères. Le Conseil national a accepté le 14 mai 2012 l'initiative parlementaire de Susanne Leutenegger Oberholzer et la motion de Jean-René Fournier, qui demandent l'introduction d'une assurance tremblements de terre pour toute la Suisse. La motion Fournier ayant déjà été adoptée par le Conseil des Etats, on peut en conclure que plus rien ne fait en principe obstacle à l'introduction d'une assurance tremblements de terre nationale dans les années à venir. Les différents ECA, dont l'ECAP, sont appelés à y jouer un rôle important en vue de pouvoir offrir une couverture efficace à un coût supportable pour tous les assurés, sur le modèle de ce qui existe déjà pour les dommages naturels.



## Enquête de satisfaction

Dans le cadre des démarches d'amélioration continue, deux enquêtes de satisfaction ont été lancées dès le début de l'année. La première a été adressée à tous les assurés ayant été victimes d'un sinistre, la seconde aux propriétaires qui ont bénéficié d'une estimation de leur bâtiment en 2012. Le nombre de questionnaires retournés par courrier ou par Internet permettent de tirer des enseignements significatifs. Il faut d'abord relever que le taux d'assurés satisfaits des prestations de l'Etablissement dépasse le 90% pour les 2 domaines étudiés.

Dans le domaine des estimations, 490 formulaires ont été retournés à l'ECAP en 2012, soit plus de 13%. Cinq questions étaient posées aux assurés :

- **Question 1 :** Le déroulement de l'expertise a-t-il répondu à votre attente?
- **Question 2 :** Avez-vous eu un bon contact avec les experts?
- **Question 3 :** Avez-vous trouvé les experts compétents?
- **Question 4 :** Le rendez-vous a-t-il respecté vos disponibilités?
- **Question 5 :** Avez-vous obtenu les explications nécessaires sur la manière de déterminer les risques à la construction et à l'usage du bâtiment ainsi que sa valeur d'assurance?

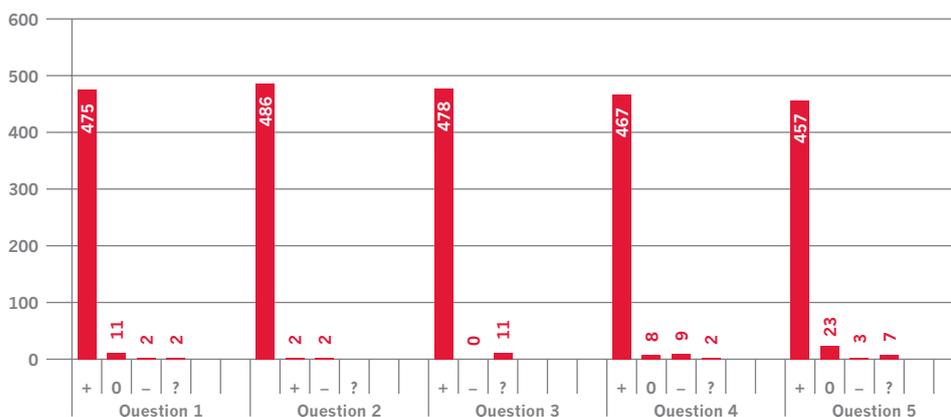


Figure 5: Résultats de l'enquête sur les estimations

Quant aux remarques émanant de nos clients les moins satisfaits, elles ont d'ores et déjà permis de prendre des mesures et d'insister encore une fois auprès des collaborateurs et des experts d'arrondissement sur l'importance de fournir des informations pertinentes et suffisantes quant aux décisions prises, tant sur la valeur des bâtiments estimés que sur les modalités d'indemnisation après un sinistre.

## Prévention

### Campagne de prévention

Les efforts de prévention et d'information se sont poursuivis en 2012. La participation au Salon Artibat au mois de février a mis l'accent sur la problématique des panneaux solaires, profitant de la proximité du stand du Service cantonal de l'Energie et de l'Environnement (SENE).

L'ECAPI, centre de prévention de l'ECAP, a reçu plus de 200 visiteurs qui ont pu bénéficier des explications d'un expert, d'une part, sur les différents dangers ainsi que les comportements à risque et, d'autre part, en fonction de leurs centres d'intérêt, sur les matériaux, les normes et prescriptions ainsi que les différents équipements liés à la détection et l'extinction. Les groupes qui ont profité de ces explications proviennent principalement de trois horizons différents, les écoles, obligatoires ou professionnelles, les corps de métiers et les commissions de police du feu des communes.

### Mesures subventionnées

L'ECAP subventionne les mesures de prévention prises à titre volontaire par les propriétaires de bâtiments, ainsi que par les communes dans le cadre de certaines mesures d'adduction d'eau d'extinction.

Durant l'année écoulée, ces subventions ont représenté plus de 1,2 million de francs. Ce sont les éléments de construction utilisés pour lutter contre la propagation des incendies et protéger les personnes des fumées et des gaz toxiques qui ont fait l'objet du plus grand nombre de demandes de participation financière. Ces mesures, dites de cloisonnement, ont représenté à elles seules plus de la moitié des subsides versés.

Les installations de détection des incendies ont également constitué un aspect important des subventions de l'ECAP, pour plus de CHF 100'000.-.

Chaque demande est étudiée par un des experts préventionnistes de l'Etablissement qui calcule une promesse de subvention après étude des devis. Une fois les travaux réalisés et après une visite de contrôle des mesures sur le site, la participation financière est versée au propriétaire sur la base des factures effectives.

Affectation des subsides de prévention	Subventions (Fr.)	Nb de dossiers
1 Cloisonnement	596'800.00	161
2 Evacuation	15'763.00	14
3 Détection/asservissement	152'175.00	26
4 Extinction	102'611.80	7
5 Sprinkler	47'139.00	4
6 Adduction d'eau	16'727.00	2
7 Formation	74'981.00	30
8 Eléments naturels	1'052.00	4
9 Protection foudre	34'361.00	20
10 Divers	4'304.00	6
	<b>1'045'913.80</b>	<b>274</b>

### Police du feu / Inspections des bâtiments / Réunions de districts

Les commissions communales de police du feu continuent de jouer un rôle essentiel dans la prévention des incendies. Ce ne sont pas moins de 6'132 bâtiments qui ont été visités en 2012 soit 12,9% du parc immobilier cantonal. Il faut rappeler que le règlement d'application de la loi sur la police du feu définit des périodicités différentes selon la nature du bâtiment et les activités qu'il abrite. Ce règlement sera remplacé dans le courant de 2013 par les dispositions d'application de la nouvelle loi sur la prévention, la défense contre les incendies, les éléments naturels ainsi que les secours (LPDIENS).

Durant l'année écoulée, ce ne sont pas moins de 1'025 décisions de mise en conformité qui ont été rendues par les 313 commissaires actifs dans le canton, en sus des services professionnels qui officient à Neuchâtel, au Locle et à La Chaux-de-Fonds.

L'ECAP soutient le travail administratif des commissions cantonales par la mise à disposition d'un logiciel qui permet de planifier et d'organiser les visites.

Comme chaque année, les experts du secteur Prévention de l'ECAP ont organisé une réunion des commissaires ainsi que des corps de sapeurs-pompiers dans chaque district pour faire le bilan des visites effectuées et mettre l'accent sur un certain nombre de sujets sensibles



ou ayant fait l'objet de changements réglementaires. Ainsi, les réunions tenues en octobre 2012 ont notamment traité de l'aménagement de logements dans les combles, de l'accès des secours lors de manifestations ou de l'organisation des régions de défense incendie prévue par la LPDIENS.

## Sanctions de plan

En complément des contrôles effectués par le service de l'aménagement du territoire ou par d'autres services dans leurs domaines de compétences respectifs, l'ECAP assure la sanction de l'ensemble des dossiers de plans des immeubles présentant des risques particuliers ou abritant simultanément un grand nombre de personnes. A l'exception de Neuchâtel, de La Chaux-de-Fonds et du Locle qui disposent de leur propre service de prévention, ce contrôle est étendu à l'ensemble des bâtiments des autres communes du canton.

L'évolution en 2012 montre une baisse de l'ordre de 10% des demandes de constructions nouvelles et une hausse équivalente des autorisations de transformation pour un total de 579 dossiers (572 en 2011).

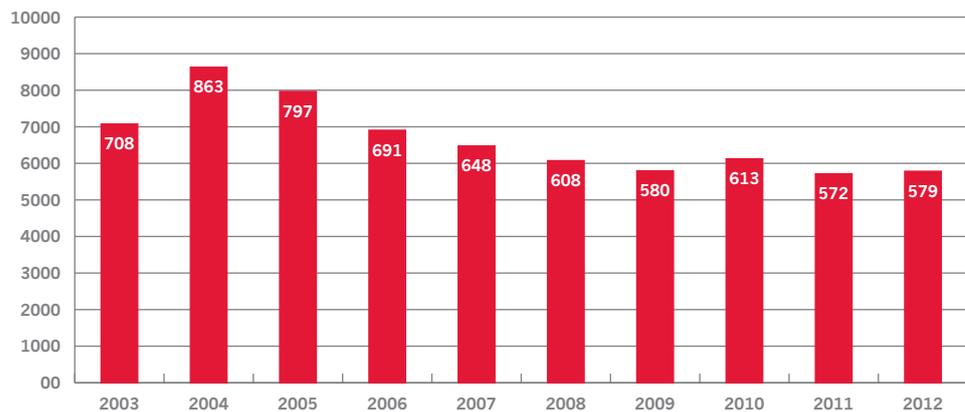


Figure 6: Evolution du nombre de dossiers traités

Si la hausse, en pourcentage, des demandes de construction d'immeubles commerciaux et industriels (+40%) peut paraître importante, il ne s'agit en fait que de 6 dossiers de plus que l'année précédente.

A l'inverse, la baisse la plus forte est enregistrée pour les nouvelles maisons familiales qui chutent de 30% alors que les demandes de transformation pour cette même catégorie n'augmentent que de 15,1%. L'évolution totale nette est en définitive une légère diminution de 256 à 245 dossiers.

## Installations thermiques

Dans le cadre des procédures d'autorisation liées aux installations de chauffage, nouvelles ou modifiées, l'ECAP travaille en étroite collaboration avec le Service de l'Energie et de l'Environnement. L'ensemble des dossiers, avec les mêmes exceptions que pour les sanctions de plans, sont étudiés conjointement afin de permettre une vue globale et de garantir des délais de réponse les plus courts possibles. En 2012, ce ne sont ainsi pas moins de 522 demandes qui ont été traitées.

Comme par le passé, les demandes relatives à des chauffages au gaz ont été les plus nombreuses (58%), mais il faut relever que, pour la première fois, les dossiers de chauffage à bois (21%) ont dépassé ceux concernant des installations à mazout (19%).

# Défense incendie

## Nouveau cadre légal

Depuis de nombreuses années, l'ECAP joue un rôle important dans le financement de la défense incendie du canton de Neuchâtel. Sa contribution prépondérante au fonds cantonal des sapeurs-pompiers - géré par le Service de la Sécurité Civile et Militaire - permet de garantir le fonctionnement du centre de formation de Couvet ainsi que d'octroyer des subventions aux différents corps communaux et régionaux.



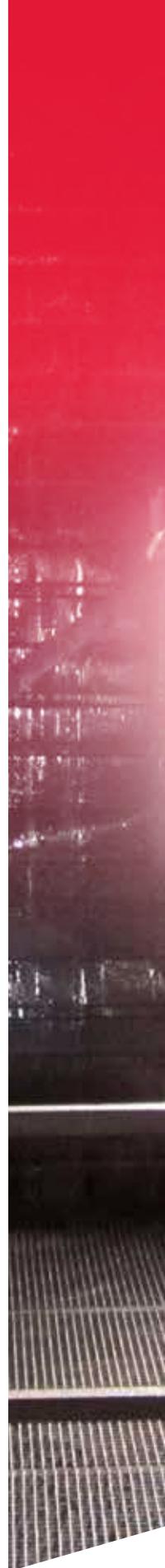
L'adoption par le Grand Conseil de la nouvelle LPDIENS, loi sur la prévention et la défense contre les incendies et les éléments naturels, ainsi que les secours permettra de mettre en œuvre une nouvelle organisation au travers d'un partenariat direct avec les sapeurs-pompiers et les autorités communales. Son entrée en vigueur a été fixée au 1<sup>er</sup> juillet 2013 afin de permettre la rédaction du règlement d'application et la préparation avec les différents partenaires politiques et sapeurs-pompiers des modalités de la nouvelle organisation.

Le passage de 22 corps à 4 régions de défense et de secours aura de nombreuses implications en termes humains et matériels. L'attribution des missions dites de secours, notamment le secours routier, la défense chimique et contre les hydrocarbures et l'intervention en milieu périlleux aux sapeurs-pompiers professionnels passera par la mise en place d'un commandement unique pour les SIS de Neuchâtel et La Chaux-de-Fonds. Le respect des exigences financières imposées par la loi nécessitera la mise en place de structures de coordination cantonales et d'outils de contrôle de gestion. Les défis sont à la hauteur des ambitions des nouvelles dispositions.

L'acceptation quasi unanime de la LPDIENS (une seule abstention) est allée de pair avec le vote d'un décret prévoyant, d'une part, la dissolution du fonds cantonal des sapeurs-pompiers et le transfert du montant résiduel à l'ECAP et, d'autre part, le rachat par l'Etablissement cantonal du Centre de formation de Couvet avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

L'ECAP pourra ainsi mettre l'accent sur la qualité de l'instruction. En disposant à Couvet d'un outil performant, il contribuera à permettre aux intervenants de pouvoir s'adapter aux évolutions des techniques de construction et aux nouveaux dangers qui leur sont inhérents. La reprise de la gestion du centre sera également l'opportunité de renforcer le partenariat avec la commune de Val-de-Travers pour l'exploitation des salles de cours et des structures d'hébergement.

Parmi les dispositions contenues dans la nouvelle loi, il en est une qui revêt également une importance fondamentale pour l'ECAP: l'inspection des sapeurs-pompiers. En effet, loin de la simple surveillance des exercices et du matériel des corps, les attributions conférées à l'ECAP permettent d'envisager les activités de l'inspecteur comme celle d'un coordinateur aux prérogatives larges, allant de la participation à l'élaboration des scénarios de la centrale d'alarme et d'engagement, à la vérification du respect des dispositions légales dans le domaine opérationnel, notamment en matière d'assurance, d'obligations et de responsabilité des intervenants en passant par le contrôle de la qualité des prestations relatives aux missions de secours et à la défense des routes nationales, dans le cadre d'un contrat de prestations avec l'Etat.



## Promotion des sapeurs-pompiers

Face aux difficultés rencontrées dans le renouvellement des effectifs, de nombreuses entités sapeurs-pompiers de Suisse mènent des campagnes de sensibilisation et de recrutement afin de pérenniser cette activité enrichissante et empreinte d'une touche de passion, au service de la collectivité. Le canton de Neuchâtel a vu le nombre de ses sapeurs-pompiers se réduire drastiquement depuis plusieurs années. Si l'effectif actuel permet encore d'assurer les missions, une poursuite de l'érosion mettrait en péril un système qui a fait ses preuves depuis longtemps.



Pour faire face à cette problématique, les Etablissements cantonaux d'assurance des cantons du Jura et de Neuchâtel apportent leur soutien à leur fédération cantonale des sapeurs-pompiers, dans le but de valoriser l'engagement des sapeurs-pompiers volontaires aux yeux de chacun. Présenter les hommes (et les femmes) du feu sous un angle humain plutôt qu'héroïque, faire prendre conscience à la population de la complémentarité des sapeurs-pompiers professionnels et volontaires, inciter les jeunes à s'impliquer au service de la communauté sont quelques-uns des objectifs visés par les actions entreprises sous l'égide d'un nouveau logo.

## Corps de sapeurs-pompiers

En 2012, les corps de sapeurs-pompiers du canton n'ont pas subi de mutations importantes, notamment en fonction de la perspective des changements liés à l'introduction de la nouvelle loi.

- **Service d'incendie et de secours (SIS) Neuchâtel et du Littoral centre:**  
*M. Frédéric Mühlheim*
- **CSP du Littoral Centre - SDILC (Neuchâtel, Peseux, Corcelles-Cormondrèche, Auvonnier):**  
*cap. Yanis Callandret*
- **CSP Bas-Lac (La Tène, Hauterive, Saint-Blaise, Enges):**  
*cap. Alain Stoller*
- **Centre de secours Entre-deux-Lacs (Le Landeron, Cornaux, Cressier, Lignièrès):**  
*maj. Sébastien Domon*
- **Centre de secours Littoral-Ouest (Cortailod):** *maj. Jean-Claude Bonvin*
- **CSP du Vignoble (Bevaix, Boudry, Cortailod):** *cap. Luc Roth*
- **CSP Bôle-Colombier:** *cap. Bernard Möckli (a.i.)*
- **CSP Rochefort/Brot-Dessous:** *cap. Vincent Barraud*
- **CSP La Béroche (Gorgier/Chez-le-Bart, St-Aubin/Sauge, Vaumarcus, Fresens, Montalchez):** *cap. Olivier Kuster*
- **Centre de secours Val-de-Travers (Couvét):** *maj. Jean-Blaise Curtit*
- **CSP Val-de-Travers (Les Bayards, Boveresse, Buttes, La Côte-aux-Fées, Couvet, Fleurier, Môtiers, Noiraigue, St-Sulpice, Travers, Les Verrières):** *cap. Patrick Piaget*
- **Centre de secours Val-de-Ruz (Fontainemelon):** *maj. Patrick Vuilleumier*
- **CSP Val-de-Ruz Nord (Cernier, Les Hauts-Geneveys, Fontainemelon, Fontaines, Chézard-St-Martin):** *cap. Jean-Michel Blandenier*
- **CSP Val-de-Ruz Est (Dombresson, Le Pâquier, Villiers):** *cap. Patrick Amez-Droz*
- **CSP Savagnier, Engollon, Fenin-Vilars-Saules:** *cap. Laurent Ryser*
- **CSP Val-de-Ruz Ouest (Montmollin, Boudevilliers, Coffrane, Les Geneveys-sur-Coffrane, Valangin):** *cap. Didier Gyger*
- **Service d'incendie et de secours des Montagnes neuchâteloises (SIS) (La Chaux-de-Fonds, Le Locle, Les Brenets):** *maj. Thierry König*
- **CSP Vallée de La Brévine (La Chaux-du-Milieu, La Brévine, Le Cerneux-Péquignot):**  
*cap. Philippe Raval*
- **CSP Les Marais (Brot-Plamboz, Les Ponts-de-Martel, La Sagne):** *cap. Yvan Gonin*
- **CSP Les Planchettes:** *cap. Christophe Calame*

## Conseil d'administration

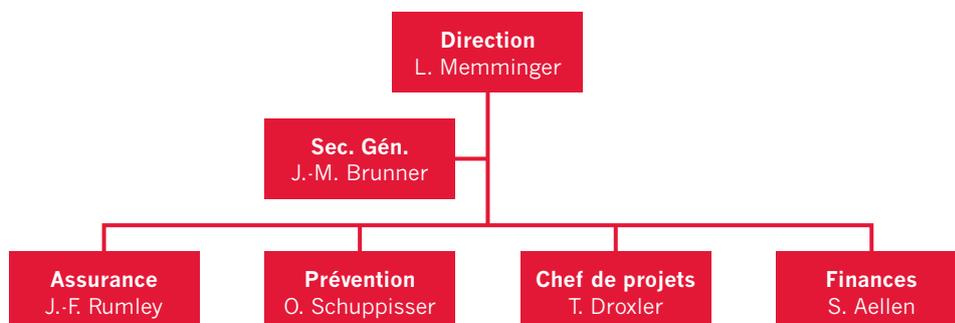
La Chambre d'assurance immobilière en sa qualité de conseil d'administration de l'ECAP, s'est réunie à 4 reprises en 2012 dans la même formation que durant les 2 exercices précédents :

**Président :** **Claude Nicati**, conseiller d'État, Bevaix

**Vice-président :** **Francis Monnier**, agriculteur, Dombresson

**Membres :**  
**Daniel Bürki**, consultant, Auvornier  
**Pierre Godet**, ancien directeur de la BCN, Neuchâtel  
**Pierre Hirschy**, ancien conseiller d'État, La Sagne  
**Florence Perrin-Marti**, conseillère communale, Le Locle  
**David Racheter**, dessinateur en chauffage et ventilation, St-Sulpice

## Organisation et collaborateurs



Les changements de structure introduits en 2011 dans le Secteur Assurance, avec notamment la création d'un service des sinistres, ont déployé tous leurs effets durant l'année écoulée. Cette nouvelle organisation a permis de traiter les dossiers avec plus de rapidité et de rigueur et de mieux répondre ainsi aux exigences de l'Union Intercantonale de Réassurance.

En début d'année, M. Jean-Michel Brunner a pris la fonction nouvellement créée de secrétaire général afin de seconder le directeur, notamment dans le cadre des tâches additionnelles liées à la défense incendie. M. Massimo Vitalba a, pour sa part, rejoint l'ECAP, en provenance de l'ECA du Jura, en qualité d'expert dans le secteur Assurance.

Le Secteur Finances et comptabilité a vécu passablement de changements en cours d'année. Mme Riccarda Richard a rejoint le service au 1<sup>er</sup> janvier 2012 en remplacement de Mme A. Palmieri. Mme Claudia Brunner a été engagée à mi-temps à partir du 1<sup>er</sup> juillet en qualité d'aide-comptable, fonction qu'elle occupait depuis 2011 à titre temporaire. Au mois de décembre, en prévision du départ à la retraite de M. Eric Jean-Richard, c'est Mme Dora Rosario qui est venue apporter son expérience comptable et fiduciaire.

### Direction et Administration

<b>Directeur :</b>	Laurent Memminger
<b>Secrétaire général :</b>	Jean-Michel Brunner
<b>Chef de projets :</b>	Thierry Droxler
<b>Assistante de direction :</b>	Doris Ronsse
<b>Secrétaire-réceptionniste :</b>	Ruth Desaulles
<b>Secrétaires :</b>	Maryse Lebas Isabelle Lebet



### Secteur Finances

**Responsable financier :** Stéphane Aellen  
**Comptables :** Éric Jean-Richard  
Dora Rosario  
**Aides-comptables :** Claudia Brunner  
Riccarda Richard  
Jenny Stauffer

### Secteur Assurance

**Responsable :** Jean-François Rumley  
**Experts :** Claude Bühler †  
Véronique Rebstein  
Massimo Vitalba  
**Gestionnaires de dossiers :** Dominique Bärtschi  
Catherine Fehlmann  
Daisy Hartmann  
Mickaël Leuba  
Daniel Guyot (+ corresp. informatique)  
**Gestionnaire des sinistres :** Pierre-André Currit  
Brigitte Louis

### Secteur Prévention

**Responsable :** Olivier Schuppisser  
**Experts :** Claude Broggi  
Pierre-Yves Eggli  
Raymond Vautravers

**Organe de révision** Brunner & Associés SA

## Experts d'arrondissement

**Cédric Aklin**, architecte, Neuchâtel  
**Thierry Bieler**, technicien du bâtiment, Bevaix  
**Géraldine Chapatte**, dessinatrice en bâtiment, Les Bois  
**Denis Cherbuin**, technicien du bâtiment, Môtiers  
**Roger-Claude Choffat**, architecte, Fleurier  
**Karin Davies**, dessinatrice en bâtiment, La Chaux-de-Fonds  
**Olivier de Bosset**, architecte, Neuchâtel  
**Fabienne Denoréaz Paul**, architecte, Neuchâtel  
**Christophe Farine**, dessinateur-architecte, Valangin  
**Frédy Flury**, dessinateur-architecte, Neuchâtel  
**Florence Hippenmeyer**, architecte, Neuchâtel  
**Jacques Kaiser**, dessinateur en bâtiment, Chézard  
**Bernard Klaye**, architecte, Le Locle  
**Frédéric Kohli**, dessinateur-architecte, Le Pâquier  
**Marcel Longhi**, dessinateur architecte, Neuchâtel  
**Jean-Marie Meroni**, ingénieur civil, Le Locle  
**Pierre Meystre**, architecte, Marin  
**Jean-Luc Pieren**, technicien du bâtiment, Les Hauts-Geneveys  
**Chantal Préat Allanfranchini**, architecte, Neuchâtel  
**Christophe Saudan**, dessinateur-architecte, Les Gen./s Coffrane  
**Bertrand Sigg**, architecte, Saint-Aubin  
**Frédéric Soguel**, technicien du bâtiment, Neuchâtel  
**Pascal Tharin**, architecte, Cernier  
**Daniel Vuilleumier**, dessinateur-architecte, Fleurier

Rapport de l'organe de contrôle sur les comptes annuels  
à la Chambre d'assurance immobilière de  
**L'Etablissement cantonal d'assurance et de prévention (ECAP)**  
Neuchâtel

En notre qualité d'organe de contrôle, conformément à l'art. 10 de la loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (LAB) du 29 avril 2003 et à l'art. 6 de son règlement d'exécution du 1<sup>er</sup> décembre 2003, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de **L'Etablissement cantonal d'assurance et de prévention (ECAP)**, comprenant le compte d'exploitation, le bilan et l'annexe pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2012.

#### **Responsabilité de la Chambre d'assurance immobilière**

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales, incombe à la Chambre d'assurance immobilière. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, la Chambre d'assurance immobilière est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

#### **Responsabilité de l'organe de contrôle**

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses (NAS). Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

**Opinion d'audit**

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2012 sont conformes à la loi suisse et à la loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments.

**Rapport sur d'autres dispositions légales**

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO et art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Dans le cadre de l'audit que nous avons mené conformément à l'art. 728a al. 1 chiff. 3 CO et à la Norme d'audit suisse 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions de la Chambre d'assurance immobilière.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

BRUNNER & ASSOCIES SA  
Société fiduciaire

  
P. Kolonovics  
Expert-réviseur agréé  
Responsable de la révision

  
F. Ledi  
Expert réviseur agréé

Annexes : - Comptes annuels

Neuchâtel, le 19 avril 2013  
PK/FL/vp - 10

# Finances

## Résultats généraux

Le résultat financier de l'ECAP est traditionnellement scindé en 3 volets, le résultat technique du secteur "Assurance", celui du secteur "Prévention et Défense contre les dommages" et finalement le résultat du placement des capitaux. Dès 2013, en vertu de l'entrée en vigueur de la LPDIENS, les secteurs Prévention et Défense contre les dommages seront séparés pour garantir une meilleure transparence de l'utilisation de la contribution à la prévention.

En 2012, contrairement à plusieurs des exercices précédents, les trois composantes ont enregistré des résultats positifs qui permettent de renforcer l'assise de l'ECAP pour faire face aux défis à venir et maintenir pour 2013 le rabais de prime octroyé en 2012, soit près de 3,5 millions de francs.

Grâce à une sinistralité globalement faible, le secteur Assurance réalise un excellent exercice. Malgré la hausse des primes de réassurance et l'accroissement des frais d'estimations, les charges globales du secteur diminuent de près de CHF 700'000.- par rapport à 2011.

Le secteur "Prévention et Défense contre les dommages" a vu, pour sa part, ses charges augmenter d'environ CHF 160'000.-. De manière plus analytique, on constate que les subventions de mesures techniques et constructives aux propriétaires de bâtiments ont augmenté de plus de CHF 170'000.-, alors que les aides octroyées dans le cadre des adductions d'eau ont diminué de 80%, à CHF 81'500.-, aucun projet significatif n'ayant abouti durant l'année écoulée. En ce qui concerne la défense contre les dommages, les principales augmentations de charges ont été enregistrées dans les domaines des subsides aux sapeurs-pompiers, notamment pour la formation et dans les subventions aux corps pour l'achat de véhicules. Le montant de la contribution permet de couvrir ces surplus et de dégager un résultat positif de CHF 1'205'000.-.

C'est toutefois dans le domaine du placement de capitaux que l'évolution du résultat par rapport à 2011 est de loin la plus marquante. Le bénéfice de CHF 6'158'000.- constitue une amélioration de près de 16,5 millions de francs en regard de la perte de l'exercice précédent. La volatilité dans ce domaine incite néanmoins à la prudence et ne permet pas de fonder une stratégie financière qui table, à terme, sur des revenus du niveau de celui de 2012.

Ce résultat permet à l'ECAP d'attribuer à des réserves et provisions des montants qui garantissent aux assurés neuchâtelois une couverture des risques sur le long terme et qui contribuent à la solidarité avec les 18 autres cantons disposant d'un ECA. Cette attribution prend en compte à la fois les risques d'augmentation de fréquence des événements climatiques extrêmes et la plus grande vulnérabilité des techniques de construction actuelles aux éléments naturels et en particulier à la grêle.

Sur un plan plus formel, l'organe de révision a validé le système de contrôle interne qui était en cours de mise en place depuis quelques années. Les efforts dans ce domaine vont se poursuivre afin de garantir la conformité et la transparence de l'ensemble des activités.

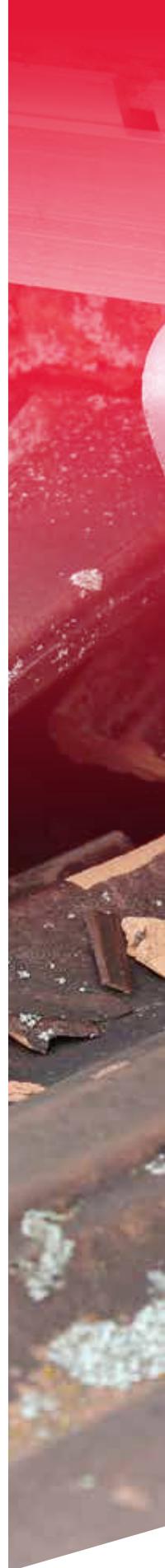
Il faut aussi relever que c'est la dernière année que les comptes de Camerimo SA apparaissent de manière séparée dans le rapport de gestion de l'ECAP. En effet, l'existence de cette société anonyme, filiale à 100% de l'Etablissement cantonal depuis 1957, avait tout son sens lorsque l'ECAL se trouvait dans l'impossibilité d'acquérir des bâtiments en son propre nom, faute de disposer de la personnalité juridique. Ce n'est plus le cas aujourd'hui. Pour des raisons de clarté et de simplicité comptable et financière, il a été décidé que le patrimoine immobilier géré par Camerimo SA serait intégralement repris par l'ECAP dès le début de 2013. La comptabilité des immeubles de l'ECAP sera dès lors comprise dans les comptes de l'Etablissement au même titre que celles des autres placements financiers.

*Claude Nicati*

Président de la Chambre d'assurance immobilière  
et de Camerimo SA

*Jean-Michel Brunner*

Directeur de l'ECAP



# Compte d'exploitation

	Info. annexe	Exercice 2012 CHF	Exercice 2011 CHF
Primes d'assurance et contributions pour la prévention et la lutte contre les dommages	1	34'335'047.35	32'755'398.57
Réassurance, part aux indemnités de dommages	2	-28'968.00	1'358'875.00
Revenus financiers d'exploitation et produits divers	3	84'146.54	154'448.45
<b>Total des revenus liés à l'assurance et à la prévention des dommages</b>		<b>34'390'225.89</b>	<b>34'268'722.02</b>
Indemnités de dommages incendies et éléments naturels	4	9'237'339.15	10'801'725.85
Indemnités des dommages CIREN	5	-3'094.00	-133'566.00
Primes de réassurance	6	3'688'802.00	3'188'229.00
Frais d'évaluation des bâtiments		965'008.16	866'296.82
Charges pour les prestations relatives à l'assurance	7	3'699'177.00	3'560'755.61
<b>Total des charges de l'assurance</b>		<b>17'587'232.31</b>	<b>18'283'441.28</b>
Versement au fonds cantonal des sapeurs-pompiers		912'144.68	823'538.64
Subventions prévention		1'495'794.70	1'748'284.70
Subventions pour la lutte contre les dommages		3'017'653.15	2'746'145.70
Charges pour les prestations de prévention et de défense contre les dommages		2'247'986.61	2'189'255.30
<b>Total des charges de la prévention et de la lutte contre les dommages</b>	<b>8</b>	<b>7'673'579.14</b>	<b>7'507'224.34</b>
<b>Total des charges d'exploitation</b>		<b>25'260'811.45</b>	<b>25'790'665.62</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>9'129'414.44</b>	<b>8'478'056.40</b>
Pertes / revenus des titres et des placements	9	6'616'046.74	-9'773'539.75
Revenus des prêts divers	10	482'450.00	532'800.00
Attribution / prélèvement à la provision pour fluctuations de cours		-939'737.00	4'050'640.00
<b>Résultat lié aux opérations de placements</b>		<b>6'158'759.74</b>	<b>-5'190'099.75</b>
Variations des provisions	11	10'415'472.81	-1'198'786.40
Attributions aux fonds	12	-4'866'012.00	-2'030'016.00
<b>Total des variations / attributions aux provisions et aux fonds</b>		<b>15'281'484.81</b>	<b>-3'228'802.40</b>
<b>RÉSULTAT D'EXERCICE</b>		<b>6'689.37</b>	<b>59'154.25</b>

# Bilan

	Info. annexe	31/12/2012 CHF	31/12/2011 CHF
<b>ACTIF</b>			
<b>Actif circulant</b>			
Liquidités	13	19'374'700.41	15'478'561.28
Créances envers les assurés	14	51'479.20	107'144.85
Créances envers l'Union Intercantonale de Réassurance	15	850'793.00	1'195'798.00
Impôt anticipé	16	433'461.76	457'441.38
Autres créances	17	1'405'135.33	347'088.64
Actifs transitoires	18	1'250'048.35	1'096'101.85
Intérêts courus	19	1'055'383.63	1'165'537.44
<b>Total actif circulant</b>		<b>24'421'001.68</b>	<b>19'847'673.44</b>
<b>Actif immobilisé</b>			
Logiciel informatique		386'902.25	886'902.25
Titres et placements	20	175'481'036.20	165'200'763.89
Participation Camerimo SA	21	50'000.00	50'000.00
Prêts divers	22	27'705'387.55	29'648'107.55
Immeubles		1'798'181.04	0.00
<b>Total actif immobilisé</b>		<b>205'421'507.04</b>	<b>195'785'773.69</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>229'842'508.72</b>	<b>215'633'447.13</b>

	Info. annexe	31/12/2012 CHF	31/12/2011 CHF
<b>PASSIF</b>			
<b>Fonds étrangers</b>			
<b>Dettes à court terme</b>			
Fourisseurs et créanciers divers		1'862'018.60	1'797'277.75
Administration Fédérale des Contributions	23	7'963.51	15'899.00
Union Intercantonale de Réassurance	24	582'656.00	585'750.00
Assurances sociales		510.85	6'300.95
Passifs transitoires	25	1'179'557.40	1'075'539.89
Primes encaissées d'avance		3'143'271.79	3'787'863.35
Réserve pour dommages en suspens		11'777'021.00	10'554'649.85
<b>Total dettes à court terme</b>		<b>18'552'999.15</b>	<b>17'823'280.79</b>
<b>Provisions à court terme</b>			
Provision pour risques sur prêts		3'500'000.00	1'500'000.00
Provision pour rabais s/ primes d'assurance années futures		7'485'974.06	7'099'409.41
<b>Total provisions à court terme</b>		<b>10'985'974.06</b>	<b>8'599'409.41</b>
<b>Provisions et fonds à moyen ou long terme</b>			
Provision pour fluctuations de cours		21'274'097.00	20'334'360.00
Provision CIREN et UIR		0.00	28'000'000.00
Provision engagement statutaire UIR		5'894'260.00	0.00
Provision CIREN		24'105'740.00	0.00
Provision POOL dommages sismiques		17'810'000.00	16'310'000.00
Provision pour restructuration		1'034'259.21	898'786.40
Provision pour engagement de prévoyance		930'000.00	0.00
Fonds pour la prévention - défense contre les dommages	26	10'889'401.02	10'093'933.62
Fonds spécial pour dommages non couverts		200'000.00	200'000.00
Fonds actions spéciales 200e pour la prévention	27	1'861'624.00	1'942'224.00
Fonds de réserve		114'678'372.00	109'812'360.00
<b>Total provisions et fonds à moyen ou long terme</b>		<b>198'677'753.23</b>	<b>187'591'664.02</b>
<b>Total fonds étrangers</b>		<b>228'216'726.44</b>	<b>214'014'354.22</b>
<b>Fonds propres</b>			
Bénéfice reporté		1'619'092.91	1'559'938.66
Résultat de l'exercice		6'689.37	59'154.25
<b>Total fonds propres</b>		<b>1'625'782.28</b>	<b>1'619'092.91</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>229'842'508.72</b>	<b>215'633'447.13</b>

# Finances

## Révision et approbation des comptes

Après un pré-audit des comptes ainsi que du système de contrôle interne au mois de novembre, la fiduciaire Brunner & Associés SA a effectué sa révision durant la semaine du 11 au 15 mars.

Son rapport conclut à la conformité des comptes, tant à la loi suisse qu'à la loi sur la préservation de l'assurance des bâtiments, et à la normes d'audit suisse 890 s'agissant du système de contrôle interne.

Les comptes ont été approuvés par la Chambre d'assurance immobilière lors de sa séance du 15 avril 2013.

## Placement de capitaux

Le bilan financier de 2011, qui a vu les bourses mondiales reculer de 7,7 %, a poussé le comité de placement de l'ECAP à s'interroger sur la stratégie de placement des réserves de l'Etablissement. Le contexte de taux d'intérêt bas, de grande volatilité des marchés et d'absence de visibilité a incité à mener une réflexion sur la spécificité des placements de l'ECAP par rapport à ceux d'autres institutions comme les caisses de pensions par exemple.

L'élément qui en est ressorti comme axe stratégique principal est la nécessité de préserver les réserves plutôt que de rechercher un rendement élevé. En effet, celles-ci ont pour objectif de pouvoir indemniser les assurés neuchâtelois, en particulier dans le cas d'un événement majeur lié aux éléments naturels, ce facteur ayant été identifié par les experts comme le risque majeur auquel les bâtiments du canton étaient exposés. Dans cette perspective, le rendement retiré des placements doit permettre d'ajuster le montant de la réserve à l'évolution de la valeur du patrimoine bâti, soit 2.3‰ de la valeur assurée totale.

La stratégie se doit donc d'être principalement défensive et plutôt passive. La répartition des placements doit être équilibrée entre ceux soumis à des variations conjoncturelles, à des risques politiques ou monétaires, ainsi qu'à l'évolution directe ou indirecte des taux d'intérêt.

L'allocation d'actifs proposée par le comité de placement et entérinée par la Chambre d'assurance immobilière privilégie les créances en francs suisses, principalement les obligations. Elle prévoit également une part d'obligations en monnaies étrangères (5%). La part des actions est limitée à 15%. Un peu moins du tiers du portefeuille, en direct ou sous forme de fonds, sera à terme constitué par de l'immobilier.

Cette allocation a été communiquée aux différents partenaires financiers qui gèrent les réserves de l'ECAP, de manière à diluer les risques ainsi qu'à tirer le meilleur profit de leur compétences spécifiques.

En fonction de la composition effective du portefeuille, la provision pour fluctuation de cours est recalculée à la fin de chaque exercice.



# Annexe aux comptes

## Principes d'évaluation et principes comptables

Les comptes annuels de l'ECAP sont établis conformément à la loi suisse selon l'art. 957 ss CO et à la loi cantonale sur la préservation et l'assurance des bâtiments (LAB).

### Liquidités

Les soldes des comptes libellés en francs suisses sont portés au bilan à leur valeur nominale. Les avoirs en monnaies étrangères sont convertis en francs suisses aux cours de change applicables à la date du bilan.

### Créances et dettes à court terme

Ces éléments sont évalués au bilan à leur valeur nominale. Une provision est constituée pour le risque de pertes sur les créances envers les assurés.

### Immobilisations

A l'exception du nouveau logiciel de gestion d'assurances, les achats d'immobilisations tels que le mobilier, les équipements informatiques, les fournitures, les véhicules de fonction et le matériel subventionné (véhicules et matériels) sont enregistrés, pour la totalité de leur valeur d'acquisition, en charge du compte d'exploitation de l'exercice en cours.

### Titres, placements de capitaux, participations et prêts

Les titres et les placements sont évalués à leur valeur boursière. Les moins-values et les plus-values réalisées et non réalisées sur les titres ainsi que les intérêts courus, dividendes et autres distributions de bénéfices sont comptabilisés dans le compte d'exploitation. Les placements en monnaies étrangères sont convertis en francs suisses aux cours de change applicables à la date du bilan. La participation exclusive à Camerimo SA et les prêts divers sont évalués à leur valeur nominale, déduction faite des amortissements nécessaires.

### Réserve pour dommages en suspens

La provision représente une évaluation des montants restant à payer sur les sinistres survenus jusqu'à la date du bilan. L'évaluation est faite pour chaque dossier et une provision subsiste au bilan pour tous les sinistres non clôturés. La variation de cette provision, enregistrée au compte d'exploitation, distingue les sinistres de l'année de ceux des années précédentes.

### Provision pour risques sur prêt

La provision couvre le risque lié aux prêts divers.

### Provision pour rabais sur primes d'assurance années futures

La provision correspond aux rabais sur primes d'assurance qui pourront être accordés aux assurés de l'ECAP sur la base d'une décision de la Chambre d'assurance immobilière.

### Provision pour fluctuations de cours

La provision est destinée à couvrir les risques boursiers et monétaires sur les titres et placements financiers

figurant à l'actif du bilan. Le calcul de cette provision tient compte du type d'actif et de la monnaie de référence.

### Provision engagement statutaire UIR

L'engagement statutaire doit permettre de recapitaliser l'UIR en cas de difficulté; elle est fonction du capital réassuré de chaque Établissement Cantonal d'Assurance.

### Provision CIREN

Le risque CIREN (Communauté intercantonale de risques éléments naturels) découle de l'engagement contractuel relatif aux éléments naturels qui lie l'ECAP à sa réassurance (Union Intercantonale de Réassurance UIR). Cette provision est fonction de la valeur d'assurance du parc immobilier.

### Provision Pool dommages sismiques

Cette provision est destinée à couvrir l'engagement de l'ECAP envers le Pool suisse pour la couverture des dommages sismiques.

### Provision pour restructuration

Cette provision est constituée pour financer les investissements nécessaires aux nouvelles missions de l'ECAP dans la défense incendie.

### Provision pour engagement de prévoyance

Ce montant correspond à la charge estimée de l'ECAP concernant les premières mesures proposées pour la recapitalisation de la caisse de pension selon communication de Prévoyance.ne.

### Fonds pour la prévention - défense contre les dommages

Le total du fonds permet d'absorber les investissements prévus en matière de prévention et de défense contre les dommages. Le fonds est reconstitué par les amortissements portés en charge du compte d'exploitation et par le remboursement des avances faites aux communes lors de l'achat de véhicules, notamment.

### Fonds spécial pour dommages non couverts

Le fonds est prévu pour absorber l'indemnisation de sinistres particuliers.

### Fonds actions spéciales 200e pour la prévention

Il s'agit d'un fonds, constitué en 2009, pour le financement futur de mesures spéciales et ponctuelles destinées à la prévention.

### Fonds de réserve

La détermination du fonds de réserve se base sur un calcul des risques en fonction de la valeur totale assurée du parc immobilier et de la réassurance. Cette réserve doit permettre à l'ECAP de poursuivre sa mission, quels que soient les événements exceptionnels lui incombant.

## Informations complémentaires concernant le compte d'exploitation

	Exercice 2012 CHF	Exercice 2011 CHF
<b>1 Primes d'assurances et contributions pour la prévention et la lutte contre les dommages</b>		
Primes d'assurance	25'456'280.10	24'267'909.83
Contributions pour la prévention et la lutte contre les dommages	8'878'767.25	8'487'488.74
Rabais accordés aux assurés	-3'463'435.35	-3'310'567.49
Prélèvement à la provision rabais sur primes d'assurance années futures	3'463'435.35	3'310'567.49
<b>Total</b>	<b>34'335'047.35</b>	<b>32'755'398.57</b>
<b>2 Réassurance, part aux indemnités de dommages</b>		
Adaptation d'indemnités incendies des années précédentes	-28'968.00	1'358'875.00
<b>Total</b>	<b>-28'968.00</b>	<b>1'358'875.00</b>
<b>3 Revenus financiers et produits divers</b>		
Produits financiers	56'131.04	56'419.20
Revenus divers provenant de prestations de gérance (Camerimo SA)	28'015.50	98'029.25
<b>Total</b>	<b>84'146.54</b>	<b>154'448.45</b>
<b>4 Indemnités de dommages incendies et éléments naturels</b>		
Dommages incendies	8'065'532.00	10'034'228.15
Adaptation de dommages incendies des années précédentes	-215'946.25	104'468.00
Recours sur sinistres incendies	-420'046.00	-103'445.00
Dommages éléments naturels	1'689'384.00	947'355.70
Adaptation de dommages éléments naturels des années précédentes	118'415.40	-180'881.00
<b>Total</b>	<b>9'237'339.15</b>	<b>10'801'725.85</b>
<b>5 Indemnités des dommages CIREN</b>		
Adaptation de la participation financière de l'ECAP aux sinistres éléments naturels des années 2005, 2009, survenus respectivement en Suisse centrale, dans l'Oberland et dans le canton de Fribourg	-3'094.00	-133'566.00
<b>6 Prime de réassurance</b>		
Réassurance incendies	1'303'177.00	1'105'790.00
Réassurance éléments naturels	1'490'625.00	1'523'939.00
Réassurance Pool Suisse pour les dommages sismiques	895'000.00	879'000.00
Bonus / malus réassurance	0.00	-320'500.00
<b>Total</b>	<b>3'688'802.00</b>	<b>3'188'229.00</b>
<b>7 Charges pour les prestations relatives à l'assurance</b>		
<b>Cette rubrique regroupe toutes les charges relatives à l'exploitation de l'Établissement soit :</b>		
Frais de personnel	3'353'002.35	3'252'824.45



Annexe aux comptes  
Informations complémentaires concernant le compte d'exploitation

	Exercice 2012 CHF	Exercice 2011 CHF
Frais de locaux	301'657.14	278'121.08
Entretien et achat du mobilier	47'839.65	20'429.60
Véhicules	9'029.65	10'724.15
Assurances	949.20	949.20
Administration et informatique	1'830'928.01	1'833'334.13
Part des charges d'assurance attribuée aux charges de prévention	-1'844'229.00	-1'835'627.00
<b>Total</b>	<b>3'699'177.00</b>	<b>3'560'755.61</b>
<b>8 Total des charges de la prévention et de la lutte contre les dommages</b>		
Pour plus de détails, se référer aux pages 30 et 31 du présent rapport	7'673'579.14	7'507'224.34
<b>9 Revenus des titres et des placements</b>		
Revenus sur les actions et fonds de placements	1'110'625.13	1'321'376.22
Revenus sur les obligations	2'110'220.60	2'324'945.56
Gains de cours réalisés sur titres	1'889'945.08	610'404.74
Pertes de cours réalisées sur titres	-461'558.41	-9'261'828.35
Gains de cours non réalisés sur titres	3'560'604.78	1'792'302.16
Pertes de cours non réalisées sur titres	-1'186'686.87	-5'998'420.16
Produits divers sur les titres	20'411.03	3'509.06
Frais de gestion	-427'514.60	-565'828.98
<b>Total</b>	<b>6'616'046.74</b>	<b>-9'773'539.75</b>
<b>10 Revenus des prêts divers</b>		
Revenus financiers provenant des prêts divers accordés par l'ECAP	482'450.00	532'800.00
<b>11 Variations des provisions</b>		
Attribution à la provision pour rabais sur primes d'assurance années futures	3'850'000.00	1'800'000.00
Attribution à la provision CIREN	2'000'000.00	0.00
Attribution à la provision Pool dommages sismiques	1'500'000.00	0.00
Attribution / prélèvement à la provision pour restructuration	135'472.81	-101'213.60
Attribution à la provision engagement de prévoyance	930'000.00	
Prélèvement à la provision pour risques sur prêts	2'000'000.00	-500'000.00
<b>Total</b>	<b>10'415'472.81</b>	<b>1'198'786.40</b>
<b>12 Attributions aux Fonds</b>		
Attribution au fonds de réserve	4'866'012.00	2'030'016.00
<b>Total</b>	<b>4'866'012.00</b>	<b>2'030'016.00</b>

## Informations complémentaires concernant le bilan

	31/12/2012 CHF	31/12/2011 CHF
<b>13 Liquidités</b>		
Caisse	4'049.15	2'130.30
Chèque postal	12'707'872.77	9'188'989.53
Banques	6'662'778.49	6'287'441.45
<b>Total</b>	<b>19'374'700.41</b>	<b>15'478'561.28</b>
<b>14 Créances envers les assurés</b>		
Débiteurs primes	101'479.20	257'144.85
Provision pour risques de pertes	-50'000.00	-150'000.00
<b>Total</b>	<b>51'479.20</b>	<b>107'144.85</b>
<b>15 Créances envers l'Union Intercantonale de Réassurance (UIR)</b>		
<b>Indemnités dues par l'UIR :</b>		
Dommages incendies	850'793.00	1'195'798.00
<b>Total</b>	<b>850'793.00</b>	<b>1'195'798.00</b>
<b>16 Impôt anticipé</b>		
Impôt anticipé à récupérer sur les revenus des titres ainsi que les comptes courants bancaires et postaux	433'461.76	457'441.38
<b>17 Autres créances</b>		
Camerimo SA, compte courant	1'639'234.63	336'919.19
Assurances sociales	15'989.20	1'733.10
État de Neuchâtel, compte courant	-250'088.50	8'436.35
<b>Total</b>	<b>1'405'135.33</b>	<b>347'088.64</b>
<b>18 Actifs transitoires</b>		
Charges payées d'avance	1'250'048.35	1'096'101.85
<b>19 Intérêts courus</b>		
Intérêts sur titres et placements non réalisés à la date du bilan	1'055'383.63	1'165'537.44
<b>20 Titres et placements</b>		
Liquidités de placements	44'519'594.57	27'930'039.54
Actions / fonds de placements et assimilés	31'008'077.04	46'758'837.00
Obligations et assimilés	99'953'364.59	90'511'887.35
<b>Total</b>	<b>175'481'036.20</b>	<b>165'200'763.89</b>

Annexe aux comptes  
Informations complémentaires concernant le bilan

	31/12/2012 CHF	31/12/2011 CHF
<b>21 Participation Camerimo SA</b>		
Société immobilière d'un capital actions de 50'000 francs, gérée par l'ECAP	50'000.00	50'000.00
<b>22 Prêts divers</b>		
Prêt Camerimo SA	26'428'107.55	28'578'107.55
Prêt Cadbar SA	1'000'000.00	1'000'000.00
Autres prêts	277'280.00	70'000.00
<b>Total</b>	<b>27'705'387.55</b>	<b>29'648'107.55</b>
<b>23 Dettes envers l'Administration Fédérale des Contributions (AFC)</b>		
Solde du droit de timbre à payer à l'AFC, en relation avec les primes d'assurance facturées	7'963.51	15'899.00
<b>24 Dette envers l'Union Intercantonale de Réassurance (UIR)</b>		
Solde à payer à l'UIR en tant que contribution de l'ECAP aux sinistres éléments naturels survenus en 2005 et 2009	582'656.00	585'750.00
<b>25 Passifs transitoires</b>		
<b>Charges à payer à la date du bouclement:</b>		
Contributions aux frais de prévention et de défense incendie	1'072'373.60	823'538.64
Indemnités de sinistres	0.00	424.00
Autres charges	107'183.80	251'577.25
<b>Total</b>	<b>1'179'557.40</b>	<b>1'075'539.89</b>
<b>26 Fonds pour la prévention - défense contre les dommages</b>		
Solde au 1 <sup>er</sup> janvier	-10'093'933.62	-9'129'315.47
Ajustement du fonds défense incendie	-795'467.40	-964'618.15
<b>Total</b>	<b>-10'889'401.02</b>	<b>-10'093'933.62</b>
<b>27 Fonds actions spéciales 200<sup>e</sup> pour la prévention</b>		
Solde au 1 <sup>er</sup> janvier	-1'942'224.00	-2'000'000.00
Prélèvement au fonds	80'600.00	57'776.00
<b>Total</b>	<b>-1'861'624.00</b>	<b>-1'942'224.00</b>

# Prévention et lutte contre les dommages

## Charges et contributions

	Charges 31/12/2012		Financement 31/12/2012	
	%	CHF	%	CHF
Charges supportées par le fonds cantonal des sapeurs-pompiers	25.9%	2'359'601.27		
Charges et subventions prévention	37.4%	3'415'601.31		
Charges et subventions pour la lutte contre les dommages	36.7%	3'345'833.15		
<b>Contribution ECAP</b>			<b>84.1%</b>	<b>7'673'579.14</b>
Contribution des assureurs privés			11.0%	1'002'156.34
Autres recettes (loc. piste d'exercice Couvet, divers)			4.9%	445'300.25
<b>Total de la prévention et de la lutte contre les dommages</b>	<b>100.0%</b>	<b>9'121'035.73</b>	<b>100.0%</b>	<b>9'121'035.73</b>

## Affectation générale des montants

	Charges 31/12/2012		Financement 31/12/2012	
		CHF		CHF
<b>Fonds cantonal des sapeurs-pompiers</b>				
Matériel et habillement		872'587.10		
Cours cantonaux et fédéraux		433'052.70		
Achats de matériel et frais d'entretien		191'414.17		
Maintenance du réseau d'alarme		53'148.30		
Mandats externes		13'016.30		
Fédération cantonale des sapeurs-pompiers		32'000.00		
Fédération suisse des sapeurs-pompiers		4'704.00		
Participation frais admin. service du feu		400'000.00		
Frais divers		359'678.70		
<b>Contribution ECAP</b>			<b>912'144.68</b>	
Contribution des assureurs privés			1'002'156.34	
Autres recettes (location piste d'exercice Couvet, divers)			445'300.25	
<b>Total fonds cantonal des sapeurs-pompiers</b>		<b>2'359'601.27</b>		<b>2'359'601.27</b>
<b>Charges et subventions pour la prévention</b>				
Subsides pour mesures constructives et techniques		960'887.00		
Subvention pour adductions		81'474.80		



Prévention et lutte contre les dommages  
Affectation générale des montants

	<b>Charges 31/12/2012</b>	<b>Financement 31/12/2012</b>
	CHF	CHF
Subvention aux communes pour hydrants	243'817.00	
Contribution au fonds cantonal des eaux	200'000.00	
Action spéciale mesures débit hydrants et marquage	34'166.90	
ECAPi	105'089.67	
Frais prévention éléments naturels	42'041.00	
Frais de personnel et administratifs	1'516'049.00	
Divers	312'675.94	
Prélèvement au fonds actions spéciales 200° pour la prévention	-80'600.00	
<b>Contribution ECAP</b>		<b>3'415'601.31</b>
<b>Total charges et subventions prévention</b>	<b>3'415'601.31</b>	<b>3'415'601.31</b>
<b>Charges et subventions pour la lutte contre les dommages</b>		
<b>Centres de secours et communes</b>		
Véhicules	864'678.90	
Constructions	349'228.80	
Subventions SIS et CS	570'624.90	
Subsides cantonaux aux CS et SIS	254'000.00	
Subsides pour action spéciale regroupement de commune	87'074.70	
Ajustement au fonds défense incendie	795'467.40	
<b>Divers</b>		
Collaboration avec la Police cantonale	89'749.70	
Recharges d'extincteurs	6'145.65	
Installations de réceptacles de clés	2'500.00	
Subsides aux privés pour matériel défense contre les dommages	7'067.00	
Frais de personnel et administratifs	328'180.00	
Frais de restructuration	364'527.19	
Divers	-8'883.90	
Prélèvement à la provision pour restructuration	-364'527.19	
<b>Contribution ECAP</b>		<b>3'345'833.15</b>
<b>Total charges et subventions pour la lutte contre les dommages</b>	<b>3'345'833.15</b>	<b>3'345'833.15</b>
<b>TOTAL DE LA PRÉVENTION ET DE LA LUTTE CONTRE LES DOMMAGES</b>	<b>9'121'035.73</b>	<b>9'121'035.73</b>

# Camerimo S.A.

## Bilan

	31/12/2012 CHF	31/12/2011 CHF
<b>ACTIF</b>		
<b>Actif circulant</b>		
Liquidités	2'053'817.15	365'499.85
Autres créances	244'840.39	692'801.17
Stocks mazout	18'234.00	21'704.25
<b>Total actif circulant</b>	<b>2'316'891.54</b>	<b>1'080'005.27</b>
<b>Actif immobilisé</b>		
Immeubles	26'428'107.55	28'578'107.55
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>26'428'107.55</b>	<b>28'578'107.55</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>28'744'999.09</b>	<b>29'658'112.82</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>Fonds étrangers</b>		
<b>Autres dettes</b>		
- ECAP, prêt immobilier	26'428'107.55	28'578'107.55
- ECAP, compte courant	1'639'234.63	336'919.19
Créanciers	3'603.50	-
Passifs transitoires	3'831.00	90'066.15
Fonds de rénovation et d'entretien	532'424.65	532'424.65
<b>Total fonds étrangers</b>	<b>28'607'201.33</b>	<b>29'537'517.54</b>
<b>Fonds propres</b>		
Capital-actions	50'000.00	50'000.00
Réserve générale	10'000.00	10'000.00
Bénéfice reporté	60'595.28	51'919.79
Résultat de l'exercice	17'202.48	8'675.49
<b>Total fonds propres</b>	<b>137'797.76</b>	<b>120'595.28</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>28'744'999.09</b>	<b>29'658'112.82</b>

### Analyse des risques

Une analyse des risques auxquels doit faire face la société a été réalisée et formalisée par la Direction. Cette analyse, également approuvée par le conseil d'administration, traite des principaux risques auxquels la société est exposée, leurs impacts sur les états financiers et les éventuelles actions à entreprendre pour minimiser ces risques.

## Compte de profits et de pertes

	Exercice 2012 CHF	Exercice 2011 CHF
<b>Produits</b>		
Revenus locatifs	2'270'689.05	2'372'756.35
Recettes diverses	202'677.21	12'876.40
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>2'473'366.26</b>	<b>2'385'632.75</b>
<b>Charges</b>		
Charges d'immeubles	1'434'749.73	1'312'281.41
Autres frais d'exploitation	15'000.00	15'000.00
Amortissements	520'000.00	520'000.00
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1'969'749.73</b>	<b>1'847'281.41</b>
Résultat d'exploitation (avant intérêts et impôts)	497'021.38	538'307.14
Produits/charges financières	-449'582.15	-499'439.10
Résultat (avant impôts)	47'439.23	38'868.04
Impôts	-36'414.05	-30'236.75
<b>BENEFICE DE L'EXERCICE</b>	<b>17'202.48</b>	<b>8'675.49</b>

## Annexe aux comptes annuels

### Valeurs d'assurance-incendie (indices 110 en 2012 et 106.60 en 2011)

	2012	2011
Immeuble, Place Pury 3, Neuchâtel	2'556'190.52	2'477'181.00
Immeuble, Grd Rue 16, Rue J.-J Rousseau 2, Môtiers	1'924'484.05	1'865'000.00
Immeuble, Rue Pourtalès 13 et Beaux-Arts 13, Neuchâtel	7'480'000.00	7'248'800.00
Immeuble, Rue de la Promenade 11, Fontainemelon	2'404'315.20	2'330'000.00
Immeuble, Rue Pourtalès 2, Neuchâtel	4'890'000.00	4'571'000.00
Immeuble, Faubourg du Lac 2, Neuchâtel	5'720'000.00	5'543'200.00
Immeuble, Rue de l'Arc-en-Ciel 16, La Chaux-de-Fonds	2'468'400.00	2'114'944.00
Immeuble, Place de la Gare 4, Neuchâtel	7'180'000.00	7'194'476.00
Immeuble, Faubourg de l'Hôpital 65, Neuchâtel	0.00	3'847'752.50
Immeuble, Rue de la Fiaz 15, La Chaux-de-Fonds	3'344'110.41	3'240'747.00
Immeuble, Rue de la Couronne 3 et 5, St-Aubin	2'106'757.98	2'041'640.00
Immeuble, Rue du Rafour 5, St-Aubin	3'231'905.26	3'132'010.00
<b>TOTAL</b>	<b>43'306'163.42</b>	<b>45'606'750.50</b>

**Impressum**

Mai 2013

Conception et réalisation graphique: Rouge de Mars, Neuchâtel

Rédaction: ECAP Neuchâtel

Impression: Imprimerie Baillod, Boudry

Tirage: 1'000 exemplaires





