



Message du Conseil communal au Conseil général n° 222 du 26 février 2024

OBJET : Prendre connaissance et statuer sur un crédit de CHF 1'150'000.- pour l'achat d'un immeuble de bureaux et d'habitation située à la Rue de l'Abbé-Monnin 30 à Bassecourt (feuillet n°166 du ban de Bassecourt).

1. Préambule

En 2022, les Autorités communales ont pris connaissance de la fermeture de l'ancienne banque Valiant de Bassecourt.

L'objectif communal étant de disposer de locaux commerciaux afin de permettre l'établissement de nouvelles sociétés dans le secteur tertiaire, il était naturel de faire une offre afin de pouvoir acquérir ce bâtiment idéalement placé.

Le développement économique de notre commune ainsi que la possibilité d'obtenir de nouvelles prestations pour les administrés est primordial.

Le présent message porte sur le crédit de CHF 1'150'000.- pour acquérir cet immeuble.

2. Considérations générales

À la suite de l'annonce de cessation d'activité de la banque Valiant, les Autorités communales ont fait une proposition d'achat afin de pouvoir maintenir un bâtiment permettant d'avoir des surfaces commerciales au centre du village de Bassecourt.

Le bâtiment est d'ores et déjà équipé de manière à pouvoir accueillir un commerce immédiatement. Le but de la commune est de permettre la venue d'entreprise de service à la population.

De part son emplacement (places de parc, gare et arrêts de bus à côté), ce bâtiment se prête parfaitement à une société dans le domaine tertiaire.

3. Considérations particulières

Aménagements extérieurs / infrastructures :

- Viabilisation conforme aux standards actuels.
- Accès aisé à la parcelle.
- L'entrée de l'habitation est située en façade nord avec un accès en macadam.
- Rez-de-chaussée surélevé, moins pratique pour accès aux personnes et mobilité réduite.
- L'étage et le sous-sol ne sont pas accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Le trafic routier dans le quartier peut être considéré comme fort.
- Le bâtiment borde la route principale.
- Bon dégagement au nord et au sud. • Une partie de la propriété est clôturée.
- Un grand jardin d'agrément est présent au sud du bâtiment.
- Jardin privatif pour l'appartement de l'étage 1
- Arborisation et plantations standards.
- Le bâtiment possède des garages à louer.
- Nombreuses places de parc liées à l'immeuble.
- L'état général des revêtements de sol est bon, pavage au nord.
- Muret, barrières, rampe, balustrades.

Qualité des locaux / équipements techniques

- L'immeuble est composé d'une zone de bureaux (banque) au rez-de-chaussée et d'un appartement à l'étage 1.
- Un espace brut est disponible sous les combles pour aménager un appartement supplémentaire.
- Entrée séparée entre la zone administrative et l'appartement de l'étage 1.
- Le sous-sol est déjà séparé pour les deux affectations.
- Pour l'appartement : cuisine agencée fermée, distribution par couloir central
- Séjour et plupart des chambres au sud.
- Salle de bain moderne.
- Possibilité de vivre sur un seul niveau mais non desservi par ascenseur.
- 4 Intérieur de bonne qualité avec cachet de l'ancien.
- Bonne hauteur sous plafond.
- Les fenêtres sont munies de volets en aluminium.
- L'accès aux différents niveaux se fait uniquement par un escalier. L'ajout d'un ascenseur engendrerait des désagréments.
- Production de chaleur assurée par une chaudière à pellet se trouvant au sous-sol.
- Distribution de chaleur par radiateurs équipés de vannes thermostatiques.

Pour la partie bancaire :

- Locaux avec très bon standing et très bon équipement. • Le tout a été rénové en 2000.
- Bonne disposition des locaux.
- Un sous-sol privatif à la zone bancaire dispose de locaux tels que réserve, coffre-fort.
- Un système anti-effraction est en place au rez-de-chaussée.
- Une détection incendie complète est en place au rez-de-chaussée. ' Les locaux sont pour la plupart ventilés au rez-de-chaussée mais non climatisés.
- La distribution de chauffage est assurée par radiateurs et par plafond rayonnant et l'étage.
- Contrôle d'accès pour les portes de la zone banque. * Locaux techniques récents et fonctionnels.
- Tous les locaux et les espaces communs sont très bien entretenus.

4. Coût

L'offre d'achat faisant l'objet de ce présent message porte sur le crédit de CHF 1'125'000.-, frais de notaire non-inclus.

5. Considérations financières

Coût de l'investissement	Total
Acquisition du bâtiment	1'125'000
Frais de notaire (estimation)	25'000
Investissement total	1'150'000
Le demande de crédit porte sur un montant de	1'150'000

Donner compétence au Conseil Communal pour gérer la réalisation, le financement du projet et la prise en charge des frais de notaire y relatifs.

6. Financement

Financement	Montant
Coût total de l'investissement	1'150'000
Besoin de financement	1'150'000

La dépense sera couverte par voie d'emprunt.

7. Charge financière annuelle

Les biens du patrimoine financier ne sont pas soumis à l'amortissement annuel et sont portés à l'actif du bilan. (décret concernant l'administration financière des communes (RSJU 190.611))

Charge financière annuelle	Invest.	Taux	Charges PF
Intérêts de la dette	1'150'000	2.50%	28'750
Amortissement (selon décret le PF n'est pas soumis)	-	-	-
Charges financière annuelle	-	-	28'750

Le taux de 2,5% correspond au marché actuel pour un emprunt d'une durée de 10 ans

8. Calcul relatif au produit de location – hors charges d'entretien

Rendement	Charges	Produits
Appartement		15'635
Zone administrative		38'711
Combles / garages / places parc		7'860
Intérêts	28'750	
Assurances	3'500	
Eau / eaux usées	1'500	
Entretien courant (1% de la valeur d'achat)	11'500	
Frais de chauffage	10'000	
Sous-totaux	55'250	62'206
Rendement	6'956	-

*les produits = produits pris en considération pour le calcul de la valeur vénale

Projection indicative des charges et produits relatifs à l'immeuble.

9. Préavis des autorités

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil communal propose au Conseil général d'accepter la demande de CHF 1'150'000.- pour l'acquisition de l'immeuble du feuillet 166 du ban de Bassecourt.

Haute-Sorne, le 29 janvier 2024

Au nom du Conseil communal

Le Président

Eric Dobler

Le Chancelier

Raphaël Mérillat