

Message du Conseil communal au Conseil général n°223 du 22 avril 2024

OBJET : Donner compétence au Conseil communal pour la vente du bâtiment de la colonie du Cerneux-Godat aux Bois

1. Préambule / Objet

Le parc immobilier communal et bourgeois compte 47 bâtiments. La classification de ceux-ci va de la loge à bétail jusqu'à l'immeuble locatif, en passant par les écoles et les halles des fêtes. Le nouvel hangar pour la voirie et le service des eaux sera le 48^e bâtiment inscrit au patrimoine immobilier de la commune mixte de Haute-Sorne.

La gestion de ce nombre élevé de bâtiment nécessite des ressources en personnel et financières importantes.

Pour diminuer les charges courantes et la dette communale, le Conseil communal a étudié la possibilité de vendre le bâtiment de la colonie du Cerneux-Godat.

Le projet de vente du bâtiment ne remet pas en cause l'organisation d'une colonie de vacances par année pour la commune mixte de Haute-Sorne. Celle-ci n'aura simplement plus lieu aux Cerneux-Godat si la vente peut être réalisée.

2. Introduction

Le bâtiment de la colonie du Cerneux-Godat a été construit en 1853 et acquis par la commune de Bassecourt en 1958. Des rénovations ont été effectuées en 2016 pour un montant de CHF 148'443 et concernaient la partie sanitaire (douches/WC) du rez-de-chaussée, le changement des fenêtres et la pose de poêles.



Le bâtiment est loué 28 fois par an en moyenne (hormis durant les années Covid). Une fois par année, une colonie de vacances est organisée dans ce bâtiment par la commune mixte de Haute-Sorne.

Actuellement, l'entretien du bâtiment et l'accueil des locataires (remise des clés, état des lieux) est effectué par une auxiliaire de conciergerie (taux d'occupation à 15%).

Pour connaître la valeur du bien, une expertise immobilière a été réalisée par le bureau d'architecture Sironi SA. Comme la loi l'exige pour la vente d'un bâtiment, un certificat énergétique cantonal (CECB) sera établi d'ici le printemps par le bureau CÉMR de Bassecourt.

3. Considérations générales

Le bâtiment, situé en zone de hameau (ZB), ne correspond plus au standard demandé par les locataires. Les pièces, certes fonctionnelles, sont petites, la literie n'a jamais été remplacée, les sols, tout comme l'ameublement sont vieillissants. Seuls les locaux sanitaires et la cuisine sont modernes et satisfont les utilisateurs.



Aussi, le bâtiment vieillit. Il nécessitera une réfection des façades et des boiseries extérieures dans un avenir proche. Oiseaux, mouches et guêpes trouvent facilement un endroit pour établir leur nid sur les façades. Ces travaux engendreront un montant important à investir (plusieurs dizaines de milliers de francs).

Une analyse financière interne a été faite entre 2018 et 2023. Entre les locations, les frais courants et l'entretien, l'exploitation du bâtiment n'est pas rentable. Les années 2020 et 2021 ont été marquées par le Covid-19, d'où les revenus de locations très bas (cf. point 7).

Si la vente se réalise, le contrat de l'auxiliaire de conciergerie sera rompu. Néanmoins, ses services seront proposés au nouvel acquéreur.

Par ce projet de vente, le Conseil communal a l'objectif de diminuer les charges courantes d'entretien tout en baissant la dette communale.

4. Procédure

Le bien sera vendu au plus offrant. Le Conseil communal a la compétence pour traiter et fixer le montant de la vente.

5. Délai de réalisation

La mise en vente de ce bien immobilier interviendra après validation du présent message. Si nécessaire, l'objet sera publié sur les sites internet destinés à la vente de biens immobiliers. Une information sera également transmise aux communes et bourgeoises de Suisse, via leur adresse courriel et les revues/magazines spécialisé(e)s.

6. Coût des études

Expertise immobilière : CHF 3'000.-

Certificat énergétique cantonal (CECB) : CHF 2'200.-

Acquisition des adresses mails des communes de Suisse : CHF 2'300.-

Publication internet et revues communales/bourgeoises de Suisse : CHF 4'000.-

Valorisation des heures du personnel communal (contact, visite des lieux, etc.) : CHF 6'500.-

7. Considérations financières

Le tableau ci-dessous présente les charges de fonctionnement du bâtiment entre 2018 et 2023. Les produits des locations ne couvrent pas les coûts d'exploitation et d'entretien du bâtiment.

Description	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Total des charges	38'522	36'784	19'658	26'436	31'022	43'029
Revenus des locations	14'002	17'389	3'729	9'524	19'370	21'387
Subventions collectivité publique (remb. Contrib. Entretien chemins)					6'771	
ss-total produits	14'002	17'389	3'729	9'524	26'141	21'387
Résultat annuel						
Déficit de fonctionnement	-24'520	-19'396	-15'929	-16'912	-4'881	-21'642

Tableau 1 source : Service financier commune de Haute-Sorne

Tableau présentant la valeur au bilan au 31 décembre 2023.

	Doit	Avoir
Valeur au 01.01.2013	21'800	-
Invest. 2015 - 2017	148'443	138'072 Amort. cumulés
Sous-total	170'243	138'072
Valeur au bilan au 31.12.2023		32'171
Totaux égaux	170'243	170'243

Tableau 2 : source : Service financier commune de Haute-Sorne

Au 31.12.2023, le bâtiment concerné figure au bilan dans le patrimoine administratif (PA). Sous réserve de l'acceptation du Conseil général, il sera transféré au patrimoine financier (PF) en vue de sa vente.

La valeur du bâtiment définie dans l'expertise du bureau Sironi SA ne sera pas dévoilée dans le présent document afin d'avoir une marge de manœuvre dans les négociations. Une information sera transmise au Conseil général, une fois la vente réalisée.

	Montant
Valeur comptable 01.01.2024	32'171
Impenses liées à la vente	16'500
Prix de vente	x
Bénéfice réalisé	x - 48 671

Tableau 3 : source : Service financier commune de Haute-Sorne

8. Affectation du produit de la vente

Le produit de la vente sera diminué de la valeur au bilan et des impenses liées à la vente. Selon la définition des normes comptables MCH2, il s'agit de l'aliénation d'un élément du Patrimoine Financier (PF), la valeur au bilan sera corrigée en fonction du montant de la transaction.

Le bénéfice réalisé sera porté au compte de résultats en tant que « gain provenant des ventes d'immobilisations corporelles du PF ».

9. Préavis des autorités

Le Conseil communal préavise favorablement cet objet et invite le Conseil général à accepter le message tel que présenté.

Haute-Sorne, le 25 mars 2024

Au nom du Conseil communal

Le Président

Le Chancelier

Eric Dobler

Raphaël Mérillat