

Message du Conseil communal au Conseil général n° 142 du 17 décembre 2019

OBJET : Prendre connaissance et préavisier le crédit cadre de Frs 2'150'000.- pour l'acquisition d'un bâtiment à Courfaivre pour l'extension de la Maison de l'Enfance.

1. Préambule

Les Autorités communales, dans leur programme de législature, avaient prévu la création d'une antenne Crèche/UAPE à Courfaivre.

En effet, l'augmentation démographique au sein de la commune demande la mise en place d'infrastructures permettant d'accueillir les enfants durant la journée. L'opportunité d'obtenir des locaux adéquats et correspondants à ce besoin amène les Autorités communales à commencer un projet en début 2018.

Un groupe de travail est alors constitué et, parallèlement à la demande faite aux Autorités cantonales demandant d'augmenter le nombre de places dans les crèches publics au sein de la commune, plusieurs variantes sont proposées. Le canton aillant répondu favorablement et la variante des deux bâtiments de la Raiffeisen et de la Poste ayant été retenue, le projet pouvait alors commencer.

Aujourd'hui, l'achat des bâtiments et l'estimation des travaux rendent possible la présentation de ce message.

2. Introduction

L'extension de la Maison de l'Enfance à Courfaivre posait problèmes car il n'y avait, jusqu'à présent, pas de locaux adéquats et correspondants aux normes demandées par la pratique de l'accueil de la petite enfance.

Après avoir étudié plusieurs endroits et établi plusieurs possibilités, les Autorités communales ont pu trouver une solution convenable et répondant aux critères définis.

Les fermetures du bureau de Poste et le départ des activités de la Banque Raiffeisen à Courfaivre offrent la possibilité d'acquérir les parts PPE de ces deux institutions dans un bâtiment idéalement situé au coeur du village de Courfaivre.

Après avoir pris connaissance des intentions de la Poste Suisse et négocié l'achat des bureaux de la Banque, l'exécutif communal a considéré l'opportunité d'acquérir ce bâtiment et d'y installer, en outre, les activités de la petite enfance à Courfaivre.

3. Descriptif du bâtiment et alentours

Ce bâtiment idéalement placé au coeur du village, à deux pas de l'École enfantine, possède des locaux spacieux, bien entretenus et pouvant offrir de nombreuses possibilités d'aménagement.

En parfait état et fonctionnel, ce bâtiment se compose de :

- 2 grandes surfaces commerciales avec hall au rez-de-chaussée ;
- 2 appartements (un 3 pièces et un 4 pièces) ;
- 1 grande surface aménagée bureaux au 2^{ème} étage ;
- 1 grande surface aménagée bureaux ou appartement au 1^{er} étage ;

- 1 grand sous-sol avec caves, buanderie et divers locaux ;
- 3 garages ;
- 25 places de parcs autour et en face du bâtiment ;
- 1 ascenseur ;

4. Particularités :

- Les responsables de la Maison de l'Enfance de Haute-Sorne ont visité les bureaux et ont donné leur accord pour y installer l'accueil de la petite enfance. Un avant-projet de transformation est en cours d'élaboration et un mandat a été confié à un bureau d'architecte.
- Une société de service est intéressée pour l'acquisition de locaux destinés à la pratique de son activité.
- L'appartement de 3 pièces pourra être loué ou vendu. Celui de 4 pièces est déjà en copropriété et fait partie de la PPE.
- Le Bancomat en place aujourd'hui sera maintenu avec quelques travaux à effectuer.
- L'aménagement extérieur autour du bâtiment pourra, en y faisant quelques aménagements, être utilisé pour les activités de la Crèche-garderie.

5. Délai de réalisation

Le projet de rénovation pourrait débuter dès que le corps électoral se sera prononcé en début de semestre 2020. Le souhait des Autorités communales est de permettre un début d'activité après les vacances scolaires pour autant que toutes les conditions soient réunies.

6. Financement

Tableau en CHF	Montant devisé	Vente de parts de PPE	Charge d'invest.	Besoin de financement
<u>Achat des parts de PPE</u>				
<i>Part de propriété – La Poste</i>	240'000			
<i>Part de propriété – Raiffeisen</i>	1'100'000			
<i>Frais de notaire/registre foncier</i>	40'000			
Total TTC	1'380'000			1'380'000
<u>Vente de parts de PPE</u>				
<i>Offre en cours d'étude - provisoire</i>		500'000		
Total vente		500'000		
<i>Charge nette d'investissement</i>			880'000	
<i>Aménagement d'une antenne MEHS – crédit cadre</i>	770'000			
Total TTC	770'000		770'000	770'000
Total projet	2'150'000	500'000	1'650'000	2'150'000

Le financement sera couvert par voie d'emprunt.

7. Considérations financières

Investissement total selon programme des travaux CHF 2'150'000.-

La demande de crédit porte sur un montant de CHF 2'150'000.-

Donner compétence au Conseil Communal pour gérer la réalisation et le financement du projet.

8. Charge financière

Tableau en CHF	Invest. net	Taux	Patrimoine financier	Patrimoine administratif	Total – patr. Adm.
Intérêts de la dette					
Parts PPE – appartement loué	200'000	2.00%	4'000		
Parts PPE – activité de MESH	680'000	2.00%		13'600	
Aménagement	770'000	2.00%		15'400	29'000
Amortissement linéaire					
Amort. du PF	200'000	-	-		
Amort. du PA	680'000	3%	-	20'400	
Amort. aménagement MEHS	700'000	3%	-	21'000	
Amort. mobilier MEHS	70'000	4%	-	2'800	44'200
Charge annuelle de financement			4'000	73'200	73'200

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

Tableau en CHF	Patrimoine financier	Patrimoine administratif
Patrimoine financier		
Charges financières appart. loué	4'000	
Produits de location escompté	12'000	
Patrimoine administratif		
Charges financières		73'200
Loyer escompté par MEHS - base 33 places à CHF 1'300		42'900
Financement du mobilier		A déterminer

Ce prix comprend l'ensemble du bâtiment, les garages extérieurs, les alentours et les places de parcs.

N'est pas compris dans ce prix, l'appartement en attique de 4 pièces, qui reste en PPE.

La Maison de l'Enfance de Haute-Sorne paiera une location pour ses locaux.

La vente de surfaces pour l'installation de bureaux privés est envisagée.

10. Préavis des autorités

Le Conseil communal préavise favorablement cet objet et invite le Conseil général à adopter ce crédit cadre tel qu'il lui est soumis.

Haute-Sorne, le 27 novembre 2019

Au nom du Conseil communal

Le Président

Le Chancelier

Jean-Bernard Vallat

Raphaël Messerli