



Message du Conseil communal au Conseil général n° 162 du 15 mars 2021

OBJET : Prendre connaissance et statuer sur un crédit de CHF 335'000.- pour l'achat d'un appartement de 4,5 pièces avec terrasses, un box de garage et une cave, de la PPE Le Pécat à Courfaivre.

1. Préambule

Le 21 juin 2020, le Corps électoral a accepté le crédit de CHF 2'150'000.-, pour l'acquisition d'un bâtiment (les parts PPE de la Poste et de la Banque Raiffeisen) à Courfaivre, pour l'extension de la Maison de l'Enfance de Haute-Sorne.

L'objectif communal étant de créer une nouvelle crèche/UAPE pour développer l'accueil de la petite enfance.

Le projet est en suspens car le deuxième propriétaire fait opposition au changement d'affectation du bâtiment. De ce fait, des négociations ont été entreprises pour trouver rapidement une solution. Le résultat de la négociation débouche sur l'achat de la part PPE de l'appartement de 4,5 pièces.

Le présent message porte sur le crédit de CHF 335'000.- (y.c. frais de notaire) pour acquérir la dernière part PPE du bâtiment Rue de la Poste 10 à Courfaivre.

2. Considérations générales

La Commune est entrée en jouissance de la part PPE de la Poste et de la Banque Raiffeisen le 1^{er} octobre 2020. Les travaux d'assainissement ont débuté par un désamiantage, avant de poursuivre la transformation complète du rez-de-chaussée, destinée à la création d'une antenne crèche/UAPE à Courfaivre.

Cette transformation entraîne un changement d'affectation du bâtiment, ce qui a motivé le propriétaire de la part PPE de l'appartement de 4,5 pièces de vendre son bien.

3. Considérations particulières

L'appartement de 77 m² comprend 4,5 pièces, deux terrasses, 1 box à garage et une cave, il se situe au 1^{er} étage du bâtiment à la Rue de la Poste 10 à Courfaivre.

Vues extérieures





Situé au centre du village à proximité directe des commerces et services, cet appartement bénéficie d'une vue dégagée d'est et ouest avec une vue villageoise. Il est bien desservi par les transports publics, Cars postaux et CFF et est à 12 minutes de marche de la gare. Il se situe dans un quartier mixte de logements, de bureaux et d'équipements publics. La qualité du quartier est bonne.

Le bien possède un box garage et bénéficie de la place de parc communale, l'accès est goudronné.

L'accès à l'appartement se fait par la cage d'escalier. L'intérieur de l'appartement est conforme aux standards actuels, une rénovation intérieure au niveau des sols ainsi que le changement des fenêtres a été effectuée vers les années 2000.

L'appartement se compose :

- D'un hall d'entrée.
- D'une cuisine ouverte sur la salle à manger et le séjour.
- De trois chambres à coucher.
- D'une salle de bains.
- De deux terrasses.
- D'un box à garage.
- D'une cave.
- De locaux communs, buanderie, penderie, chaufferie, local à vélos.

Nous pouvons admettre une location quasi permanente, quant à la vente, elle ne devrait pas poser de problèmes particuliers.

Entretien courant, intérieur, il y aura à moyenne échéance le changement de la cuisine à effectuer.

4. Coût

L'offre d'achat faisant l'objet de ce présent message porte sur le crédit de CHF 335'000.-, frais de notaire inclus, pour acquérir la part PPE du bâtiment Rue de la Poste 10 à Courfaivre.

5. Considérations financières

Investissement du patrimoine financier	CHF	325'000.-
Hors frais de notaire à charge de la commune	CHF	10'000.-

La demande de crédit porte sur un montant de	CHF	335'000.-
---	------------	------------------

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

Coût total de l'investissement	CHF	335'000.-
--------------------------------	-----	-----------

Recours à l'emprunt	CHF	335'000.-
----------------------------	------------	------------------

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))

<i>Tableau en CHF</i>	Invest. net	Taux	Patrimoine financier
Intérêts de la dette			
<i>Parts PPE – appartement loué</i>	335 000	1.00%*	3 350
<i>Amortissement linéaire</i>			
<i>Amort. du PF</i>	335 000	-	-
<i>Charge annuelle de financement</i>			3 350

*taux de 1.00% correspond au marché actuel pour un emprunt d'une durée de 10 ans.

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

<i>Tableau en CHF</i>	Patrimoine financier
Patrimoine financier	
<i>Charges financières appart. loué</i>	3'350
<i>Produits de location escompté</i>	12 000

9. Préavis des autorités

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil communal propose au Conseil général d'accepter la demande de CHF 335'000.- pour l'acquisition de l'appartement de 4,5 pièces de la PPE Le Pécat.

Haute-Sorne, le 3 mars 2021

Au nom du Conseil communal

Le Président

Jean-Bernard Vallat

Le Chancelier

Raphaël Mérillat