

**Conseil de ville du 16 mai 2024****Rapport du Conseil municipal concernant les immeubles du patrimoine financier sis à la rue Jacques-David 4-6-8**

Saint-Imier, le 30 avril 2024

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les membres du Conseil de ville,

Les bâtiments sis à la rue Jacques-David aux numéros 4, 6 et 8 (immeuble feuillet no 44 de Saint-Imier) appartiennent à la Municipalité. Ces trois bâtiments abritent 23 appartements destinés à la location, qui est régie par un Règlement municipal. En effet, ces appartements sont destinés aux familles et aux personnes de condition modeste avec des loyers adaptés.

Ces trois bâtiments figurent au bilan pour un montant de CHF 1'070'000.00 et ne permettent actuellement pas de dégager un rendement. En effet, plusieurs appartements nécessiteraient une rénovation complète et restent dès lors vacants. Cela se traduit, pour l'année 2023, par un déficit, les loyers et les acomptes de charge s'élevant à CHF 70'800.00 et les charges (entretien, réparations diverses, etc.) s'élevant à CHF 72'382.75.

Le Service des bâtiments et des infrastructures sportives a étudié les travaux à apporter à ces trois bâtiments afin de les remettre aux normes et au goût du jour, afin de remettre ces appartements en location. Le coût total a été estimé à près de CHF 6'000'000.00 (+/- 30%). Ces travaux impliqueraient en outre de devoir résilier l'ensemble des baux et de remettre en location les appartements avec des loyers adaptés, tenant compte des important travaux effectués.

Deux constats s'imposent alors : l'exploitation de ces trois bâtiments est déficitaire et leur rénovation s'élèverait à un montant estimé de CHF 6'000'000.00. Etant donné la situation financière de la Municipalité, un pareil investissement pour envisager une rentabilité ne semble pas envisageable pour l'heure. La situation n'est pas satisfaisante et ne permet pas d'offrir des appartements avec le confort attendu au XXIème siècle. Compte tenu de ce qui précède, il est proposé de vendre ces trois bâtiments.

Conformément à l'art. 100 al. 2 let. c OCo et à l'art. 16 al. 1 let. d de notre Règlement d'organisation, l'autorité compétente en l'espèce est le peuple, la valeur vénale de cet immeuble étant supérieure à CHF 1'000'000.00. Cet immeuble étant dans le patrimoine financier, il peut être vendu sans remettre en cause les tâches obligatoires qui doivent être assumées par une commune.

Il est donc demandé de se prononcer sur les trois points suivants :

1. Abrogation du Règlement relatif à la location des logements sis à la rue Jacques-David 4-6-8 ;
2. Vente des bâtiments en un seul lot ;
3. Imputation du bénéfice comptable réalisé par cette vente dans le financement spécial destiné à l'entretien des immeubles du patrimoine administratif.

En cas de vente, le maintien du Règlement précité ne fait plus de sens. Il s'agit d'une étape préparatoire. La vente en un seul lot se justifie par le fait que ces trois bâtiments figurent tous sur le même immeuble inscrit au registre foncier. Pour vendre les trois bâtiments séparément, il faudrait procéder à un morcellement ainsi qu'à la constitution de diverses servitudes étant donné que les installations techniques se trouvent dans le bâtiment n° 6 uniquement. Cette option n'a pas été retenue étant donné la complexité dans la mise en œuvre. Finalement, il est proposé d'imputer le bénéfice lié à cette vente au financement spécial destiné à l'entretien des immeubles du patrimoine administratif, afin de faire face aux nombreux défis qui attendent notre Municipalité ces prochaines années (rénovation de l'école secondaire, etc.) Le Règlement relatif à l'entretien du patrimoine communal portant création de financements spéciaux (FS) fait l'objet du point 8 de cette séance. En cas d'acceptation de la modification proposée dudit Règlement, il sera possible d'imputer le bénéfice comptable réalisé par cette vente dans le financement spécial destiné à l'entretien des immeubles du patrimoine administratif.

Compte tenu de ce qui précède, sur préavis unanimes de la commission des bâtiments et infrastructures sportives et de la commission des finances, le Conseil municipal propose au Conseil de ville :

- d'abroger le Règlement relatif à la location des logements sis à la rue Jacques-David 4-6-8 ;
- de préavis favorablement la vente des immeubles du patrimoine financier sis à la rue Jacques-David 4-6-8 au corps électoral.
- d'imputer le bénéfice comptable réalisé par la vente précitée dans le financement spécial destiné à l'entretien des immeubles du patrimoine administratif.

**AU NOM DU CONSEIL MUNICIPAL**

Le président :

La chancelière :

Corentin Jeanneret

Annick Chatelain

**Annexe** : rapport du Service bâtiments et infrastructures sportives

## Rapport du Service des bâtiments et infrastructures sportives

### Vente des immeubles sis à la rue Jacques-David 4-6-8



Préavis positif de la commission des bâtiments et infrastructures sportives le 22 janvier 2024

## SOMMAIRE

1. Généralités	page 3
2. Financement des immeubles	page 4
3. Constat d'entretien	page 4
4. Valeur vénale estimée	page 5
5. Planification – calendrier	page 6
6. Brève conclusion	page 6
7. Décision	page 7

## 1. Généralités

La ville de Saint-Imier est propriétaire des biens immobiliers mentionnés en titre sis à la rue Jacques-David 4-6-8, feuillet No 44 de la commune.



Les trois immeubles composés de 23 appartements sont étroitement liés les uns aux autres en lien avec les techniques qui sont communs au No 6 et le cadastre qui précise une seule et unique parcelle de 752 m<sup>2</sup>.



Édifiés en zone mixte, habitation et activités M1 à proximité des transports publics et de toutes commodités, les immeubles précités ont été construits en 1897 selon PJ du registre foncier.

## 2. Financement des immeubles

---

Les loyers encaissés au 31 décembre 2023 s'élèvent à CHF 56'040.00 pour l'année complète. Si les loyers sont à la baisse pour un compte de référence au 31 décembre 2020 qui s'élève à CHF 110'181.00, les appartements, pour la plupart ne sont pas reloués, par manque d'intérêt et par manque d'entretien.

La valeur au bilan des immeubles est fixée comptablement à CHF 1'070'000.00 et aucun rendement n'est perçu par la Municipalité, rendement fixé usuellement à 6.5% pour les biens immobiliers. Les charges sont aujourd'hui conséquentes et les bâtiments nécessitent de nombreuses interventions d'urgences pour des fuites d'eau notamment requérant à la suite des travaux conséquents de remise en état. Pour l'année 2023, le total des charges s'élève à CHF 46'264.50 sans compter le transitoire non dépensé.

## 3. Constat d'entretien

---

Afin d'établir l'état d'entretien des présents bâtiments, une brève étude a été confiée à un bureau d'architecture qui confirme que l'état des immeubles est très moyen avec un manque d'entretien conséquent. Les logements vacants sont importants et pour la plupart impossible à remettre en location sans une transformation complète et adéquate à la vie d'aujourd'hui avec une modification typographique des logements.

Les locaux communs ne sont pas conformes aux normes actuelles sans oublier que les techniques doivent être remplacés dans leur intégralité (eaux propres, eaux usées, électricité, chauffage, y compris les colonnes de distribution dans les appartements etc.). Comme déjà exprimé à plusieurs reprises, les questions environnementales, économiques et sociales se posent constamment pour gérer le cycle de vie des biens. Elles doivent trouver des réponses pertinentes et démontrent alors la nécessité d'échafauder une stratégie sur du long terme.

La solution pérenne pour la gestion de ces immeubles serait alors de résilier les baux à loyer et d'étudier une rénovation complète du site pour un coût estimé à +/- 30% à CHF 6'000'000.00 apportant alors une plus-value et permettant d'adapter les loyers au marché actuel. Le coût indiqué ci-dessus ne permet pas d'apporter des nouveaux éléments constructifs (éventuellement balcon ou autres aménagements).

### *Aperçu des logements actuels :*



Si une rénovation simple d'un logement est estimée à CHF 85'000.00, dans le cas précis, les rénovations sont estimées à CHF 110'000.00 par logement avec une mise à neuf complète de toutes les techniques, mise aux normes et réflexions énergétiques, soit un total pour les trois immeubles à CHF 2'530'000.00.

En sus, il y a lieu d'ajouter l'isolation périphérique des façades et de la toiture, la rénovation des communs (cage d'escalier et distribution), des techniques (chauffage, introduction d'eau, évacuation des eaux usées, électricité selon rapport OIBT, etc.) et aménagement des extérieurs avec une réflexion sur l'efficacité énergétique du site (toiture SUD-OUEST principalement).

#### **4. Valeur vénale estimée**

---

Une seconde étude a été attribuée à l'agence Engelmann AG pour fixer la valeur vénale des immeubles, valeur fixée à CHF 2'000'000.00 – CHF 2'100'000.00.

#### **5. Planification - calendrier**

---

Eu égard à la valeur vénale et conformément à l'article 100 al. 2 OCo et l'article 16, alinéa 1 lettre d) du règlement d'organisation de la Municipalité de Saint-Imier, le présent dossier sera soumis aux autorités exécutives et législatives compétentes. Le calendrier retenu par le service est le suivant :

- Commission des bâtiments et infrastructures sportives du 22 janvier 2024
- Commission des finances du 12 février 2024
- Conseil municipal du 20 février 2024
- Conseil de ville du 14 mars 2024
- Votation populaire du 09 juin 2024

#### **6. Brève conclusion**

---

Au vu des finances actuelles et les entretiens importants à consentir pour les bâtiments du patrimoine administratif, obligatoire à l'exécution des tâches, la Municipalité de Saint-Imier n'a pas les ressources à disposition pour apporter l'entretien indispensable à un état de salubrité conforme aux normes et législations actuelles. Si de nombreuses solutions ont été étudiées par le Service des bâtiments et infrastructures sportives dont notamment la création d'une société immobilière, malheureusement, toutes ont abouties à la même conclusion liée au manque de liquidité et de ressource financière.

Le financement spécial pour l'entretien du patrimoine financier présente un solde de CHF 318'006.15 avec une imputation annuelle de CHF 64'900.00. Ledit financement intègre différents bâtiments dont notamment :

- L'immeuble locatif sis à la rue de la Clef 37
- Le bâtiment sis à la route de Sonvilier 3, dénommé ancien CEFOPS
- Le bâtiment sis à la gare abritant l'Office du tourisme et le Parc régional de Chasseral
- Les immeubles sis à la rue Jacques-David 4-6-8

Au terme de ces brèves analyses, le service des bâtiments et infrastructures sportives propose la vente des immeubles sis à la rue Jacques-David 4-6-8 à un futur propriétaire local et idéalement avec un projet incluant une dimension sociale au minimum à la valeur au bilan. Si un éventuel bénéfice est réalisé sur la vente, le service requiert une attribution au financement spécial pour l'entretien des immeubles du patrimoine administratif.

Pour terminer, Il est important de préciser que la Ville ne souhaite pas conserver dans son patrimoine des objets qui ne présentent pas d'intérêt stratégique et dont le rendement n'est pas intéressant. Tant le service que les autorités souhaitent s'orienter vers un patrimoine bâti efficient et conforme aux prescriptions en vigueur avec un entretien géré et planifié à terme.

## **7. Décision**

---

De ce fait, le service des bâtiments et infrastructures sportives requiert :

- a). l'abrogation du règlement concernant les immeubles Jacques-David 4-6-8 ;
- b). la vente des immeubles 4-6-8 en un seul lot auprès d'un propriétaire local et idéalement avec un projet incluant une dimension sociale
- c). attribution du bénéfice éventuel au financement spécial pour l'entretien des immeubles du patrimoine administratif

Le Service des bâtiments et infrastructures sportives restent volontiers à disposition pour tous renseignements complémentaires.

Saint-Imier, le 30 janvier 2024

Le Responsable de département  
Olivier Zimmerman

La cheffe de service  
J. Lanz