SAINT-IMIER
TERRE D'ÉNERGIES

UNE COMMUNE DU
Grand Chasseral

Service des bâtiments et infrastructures sportives

Dossier de vente

Immeubles Jacques-David 4-6-8

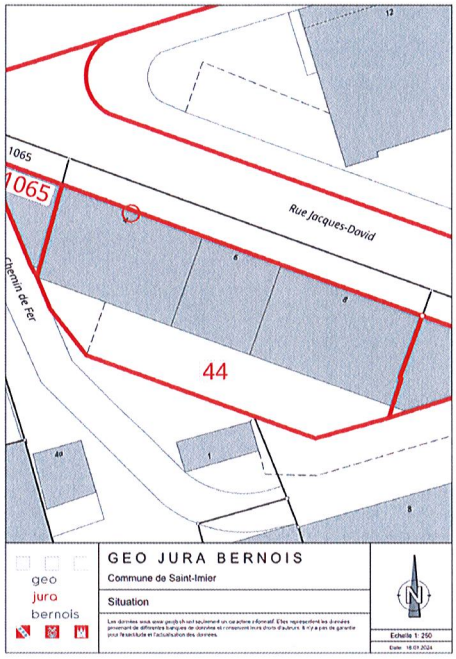


SOMMAIRE

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

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 m2.





Édifiés en zone mixte, habitation et activités M1 à proximité des transports publics et de toutes commodités, les immeubles précités ont été construit 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.

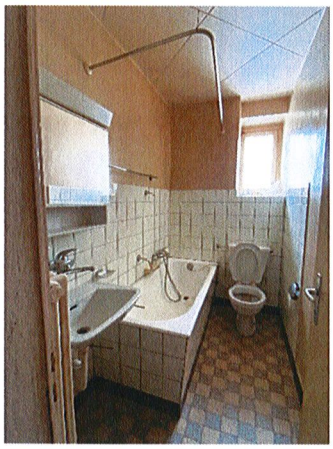
3. Constat d'entretien

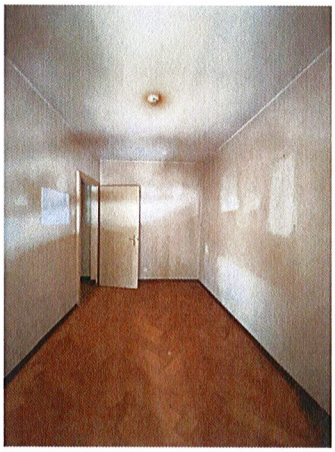
Afin d'établir l'état d'entretien des présents bâtiments, une brève étude a été confiée à un bureau d'architecture qui confirme que l'état des immeubles est très moyen avec un manque d'entretien conséquent. Les logements vacants sont importants et pour la plupart impossible à remettre en location sans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

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.

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

Saint-Imier, le 12 décembre 2024

Le Responsable de département
Olivier Zimmerman

La cheffe de service
J. Lanz

Annexes :

- Extrait du registre foncier
- Plans de situation, extrait GEOJB
- Valeur officielle
- Agence Engelmann, étude valeur vénal
- Plans à disposition

Date d'impression: 12.12.2024
Heure: 11.47
Nom Prénom: Vuilleumier Nicolas

Extrait d'informations sur les données relatives aux immeubles

Il s'agit d'un extrait de GRUDIS; il n'a pas les effets d'un extrait du registre foncier authentifié

Saint-Imier / 44

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	443 Saint-Imier	
Numéro d'immeuble	44	
Type d'immeuble	Bien-fonds	
E-GRID	CH573543764682	
Surface	752 m², MO93	
Numéro(s) plan(s):	4319	
Désignation de la situation	Saint-Imier Saint-Imier	
Couverture du sol	Bâtiment(s), 419 m² Trottoir, 122 m² Autre revêtement dur, 27 m² Jardin, 184 m²	
Bâtiments/Constructions	Habitation, 162 m² Géométriquement sur 1 B-F / 0 DDP	Rue Jacques-David 4, 2610 St-Imier
	Habitation, 92 m² Géométriquement sur 1 B-F / 0 DDP	Rue Jacques-David 6, 2610 St-Imier
	Habitation, 165 m² Géométriquement sur 1 B-F / 0 DDP	Rue Jacques-David 8, 2610 St-Imier
Observations MO		
Observations RF		

Immeubles dépendants

Aucun(e)

Estimation fiscale

Valeur officielle CHF	Valeur de rendement selon la LDFR CHF	Valable dès l'année fiscale
1'918'400		2020

Propriété

Propriété individuelle

Commune municipale de St-Imier	22.10.1897 007-Vol. 35/10 Vente

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

06.07.1904 007-Vol. 38/269	(C) Mur mitoyen ID.007-1999/004780 en faveur de B-F Saint-Imier 443/45	
06.07.1904 007-Vol. 38/269	(D) Passage ID.007-1999/004783 à charge de B-F Saint-Imier 443/45	
06.07.1904 007-Vol. 38/269	(D) Vue ID.007-1999/004784 à charge de B-F Saint-Imier 443/45	28.04.1942 007-II/1988
26.02.1907 007-Vol. 40/151	(D) Passage ID.007-1999/004643 à charge de B-F Saint-Imier 443/9	
26.02.1907 007-Vol. 40/151	(D) Restriction au droit de construire ID.007-1999/004644 à charge de B-F Saint-Imier 443/9	
26.02.1907 007-Vol. 40/151	(D) Aqueduc ID.007-1999/004648 à charge de B-F Saint-Imier 443/9	
26.02.1907 007-Vol. 40/151	(D) Passage ID.007-1999/004664 à charge de B-F Saint-Imier 443/43	
26.02.1907 007-Vol. 40/151	(D) Restriction au droit de construire ID.007-1999/004665 à charge de B-F Saint-Imier 443/43	
26.02.1907 007-Vol. 40/151	(C) Droit à un mur ID.007-1999/004781 en faveur de B-F Saint-Imier 443/9 en faveur de B-F Saint-Imier 443/43	
03.01.1928 007-I/7471	(C) Droit de laisser passer une cheminée dans un mur ID.007-1999/004782 en faveur de B-F Saint-Imier 443/1065	

Charges foncières

26.02.1907 007-Vol. 40/151	(D) Obligation d'entretenir, Fr.600.00 ID.007-2000/001843 à charge de B-F Saint-Imier 443/9	20.04.1942 007-II/1984

		09.02.1957 007-II/7920
26.02.1907 007-Vol. 40/151	(D) Obligation d'entretenir, Fr.400.00 ID.007-2000/002986	
	à charge de B-F Saint-Imier 443/43	20.04.1942 007-II/1984
		09.02.1957 007-II/7920

Annotations

Selon le registre foncier

Droits de gage

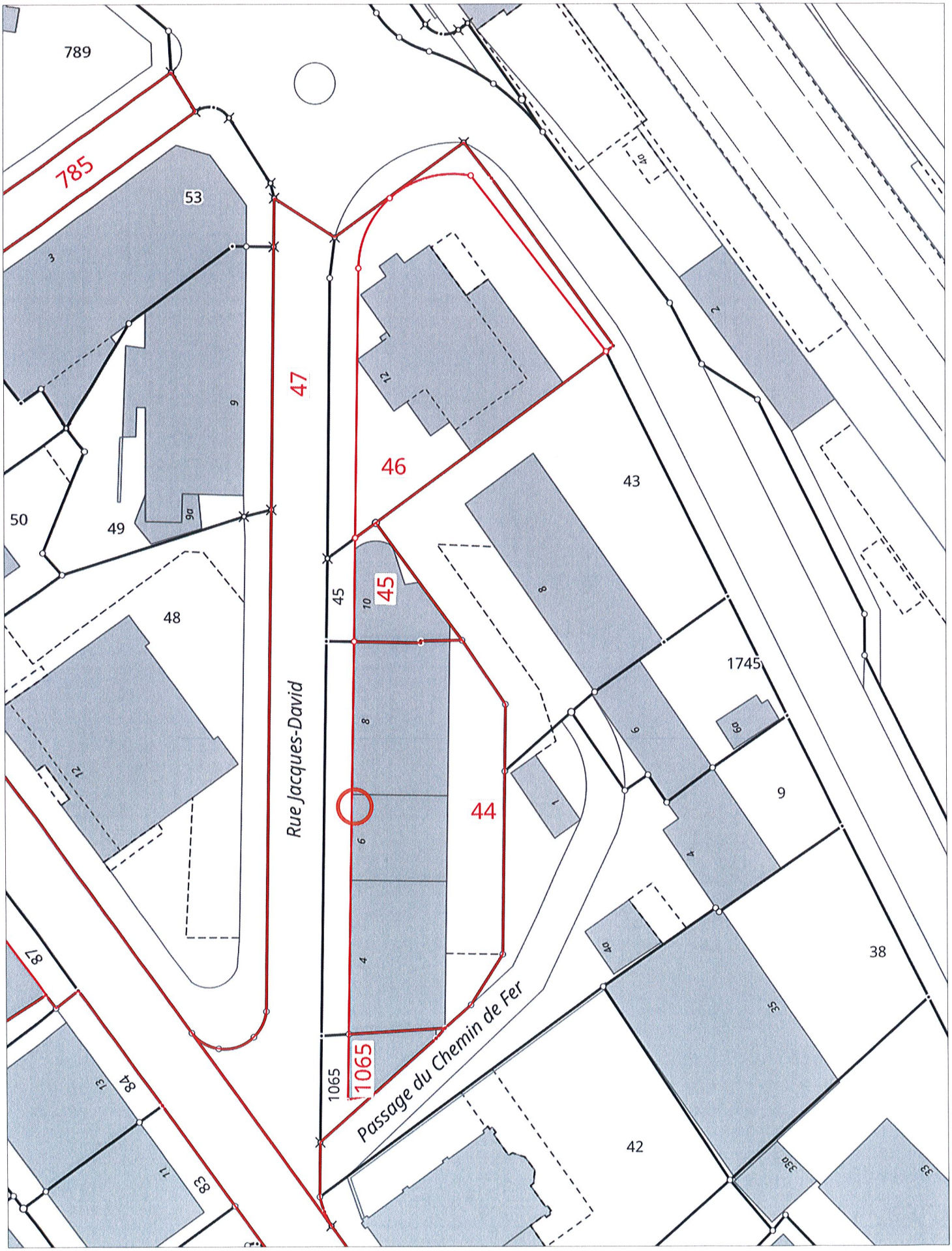
Selon le registre foncier

Cadastre RDPPF

Restrictions de droit public à la propriété foncière qui touchent l'immeuble
Plans d'affectation communaux

Restrictions de droit public à la propriété foncière qui ne touchent pas l'immeuble
Zones réservées communales
Zones réservées régionales
Zones réservées cantonales
Plans d'affectation régionaux
Plans d'affectation cantonaux
Zones réservées des routes nationales
Alignements des routes nationales
Alignements des routes cantonales
Zones réservées des installations ferroviaires
Alignements des installations ferroviaires
Zones réservées des installations aéroportuaires
Alignements des installations aéroportuaires
Plan de la zone de sécurité
Cadastre des sites pollués
Cadastre des sites pollués – domaine militaire
Cadastre des sites pollués – domaine des aérodromes civils
Cadastre des sites pollués – domaine des transports publics
Zones de protection des eaux souterraines
Périmètres de protection des eaux souterraines
Espace réservé aux eaux (dans les zones d'affectation communales)
Espace réservé aux eaux (dans les zones d'affectation régionales)
Espace réservé aux eaux (dans les zones d'affectation cantonales)
Plan d'aménagement des eaux, zones inondables
Degrés de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation communales)
Degrés de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation régionales)
Degrés de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation cantonales)
Limites forestières statiques
Alignements forestiers communaux
Alignements forestiers régionaux
Alignements forestiers cantonaux
Réserves forestières
Zones réservées des lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV
Alignements des installations électriques à courant fort
Objets protégés géologiques d'importance régionale
Objets botaniques protégés d'importance régionale
Zones cantonales de protection de la nature
Inventaire archéologique (Information supplémentaire selon l'art. 8b, al. 1, let. b OCRDP)
Carte des dangers naturels (Information supplémentaire selon l'art. 8b, al. 1, let. b OCRDP)

Restrictions de droit public à la propriété foncière pour lesquelles aucune donnée n'est disponible
Conduites publiques garanties



geo jura bernois

Commune de Saint-Imier

Situation

Echelle 1:500

Date: 12.12.2024

Les données sous www.geojb.ch ont seulement un caractère informatif. Elles représentent les données provenant de différentes banques de données et conservent leurs droits d'auteurs. Il n'y a pas de garantie pour l'exactitude et l'actualisation des données.

Kanton Bern Steuerverwaltung, Amtliche Bewertung
Canton de Berne Intendance des impôts, Evaluation officielle

Grundstück-Nr.: **N° immeuble:**	**44**
Gemeinde-Nr.: **N° commune:**	**Saint-Imier (443)**
E-GRID:	CH573543764682
Total Fläche: Superficie totale:	752 m²
Gültig ab Steuerjahr: Valable dès l'année fiscale:	**2014**
Amtlicher Wert: **Valeur officielle:**	**CHF 1'440'800**
Eröffnungsdatum: Date de la notification:	

Alleineigentum
Propriété individuelle

Eigentum
Propriété

N° GCP 226018729
Commune municipale de St-Imier
2610 St-Imier

Grundstückprotokoll – Grunddaten
Procès-verbal d'immeuble – Données générales

Mutationsgrund: Generelle Mietwertanpassung (gültig ab Steuerjahr 2015)
Motif de modification: Adaptation générale de la valeur locative (valable dès l'année fiscale 2015)

Grundstückbeschreibung
Description de l'immeuble

	Objekt-Nr. N° objet	Objektcode Code d'objet	Nutzungsart Genre utilisation	Lagebezeichnung Désignation de la situation	Objektbezeichnung Désignation de l'objet	Gebäude-Nr. N° bâtiment	Fläche m² Superficie m²	Amtlicher Wert Valeur officielle	Mutation Modification
E	001	3300		Saint-Imier / Rue Jacques-David	Habitation	4	0	596'500	
E	002	3300			Habitation	6	0	253'700	
E	003	3300			Habitation	8	0	590'600	
	004	0100			Assise aisance		603	0	
	006	0700			Surface à revêtement dur		27	0	
	007	0700			Route, chemin, trottoir		122	0	

Grundstück-Nr.: **N° immeuble:**	**44**
Gemeinde-Nr.: **N° commune:**	**Saint-Imier (443)**

Alleineigentum
Propriété individuelle

Grundstückprotokoll – Eigentum
Procès-verbal d'immeuble – Propriété

Propriété	p. adresse	Adresse
N° GCP 226018729 Commune municipale de St-Imier 2610 St-Imier		Commune municipale de St-Imier 2610 St-Imier

engelmann
immo.ch

Estimation de la valeur vénale

Mandant:

Nom	Municipalité de St-Imier
Adresse	Rue Agassiz 4
NPA/Lieu	2610 St-Imier No tél. 032 942 44 24

Propriétaire:

Nom	Commune municipale de St-Imier
Adresse	Rue Agassiz 4
NPA / Lieu	2610 St-Imier

Expert:

Nom / prénom	ENGELMANN SA, Fatio Jean-Claude
Adresse	Rue du Général-Dufour 32
NPA/Lieu	2502 Bienne No tél. 032 341 08 85

Objet:

Rue / No	Rue Jacques-David 4/6/8 NPA/Lieu 2610 St-Imier
Description	3 immeubles contigus sur une parcelle avec chauffage en commun

Mandat du: 02.11.2020 **Jour de référence /visite:** 02.11.2020

Valeur vénale jour de référence CHF 2'000'000.- à CHF 2'100'000.-

Lieu / Date: **L'expert:**

Bienne, 08.12.2020

1. Données

1.1 Registre foncier:

Commune St-Imier **Canton** BE

No parcelle 44 **Surface de la parcelle** 752 m2

Servitudes (influençant la valeur) -

Annotations (influençant la valeur) -

Mentions (influençant la valeur) -

1.2 Parties de l'immeuble / année de construction:

Partie d'immeuble	Année constr.	Modifications apportées au bâtiment (dates connues)	Année
Rue Jacques-David 4	1874	Appartements, enveloppe	1973-2015
Rue Jacques-David 6	1874		
Rue Jacques-David 8	1874		

1.3 Assurance immobilière:

Partie d'immeuble	Année d'estimation	Valeur d'assurance en CHF
Rue Jacques-David 4	2019	2'500'000.-
Rue Jacques-David 6	2019	1'320'000.-
Rue Jacques-David 8	2019	2'300'000.-
Total valeur d'assurance de l'immeuble		**6'120'000.-**

1.4 Valeur officielle:

Partie d'immeuble	Année d'estimation	Valeur officielle en CHF
Rue Jacques-David 4	2014	596'500.-
Rue Jacques-David 6	2014	253'700.-
Rue Jacques-David 8	2014	590'600.-
Total valeur officielle		**1'440'800.-**

1.5 Volume construit selon norme SIA 116 / resp. assurance immobilière (AIB):

Partie d'immeuble	selon SIA en m3	selon AIB en m3
Rue Jacques-David 4		3'346
Rue Jacques-David 6		1'775
Rue Jacques-David 8		3'012
Total volume construit en m3		**8'133**

1.6 Directives concernant les zones à bâtir et les constructions:

Zone à bâtir Zone mixte M1 C4B **Taux d'utilisation** Selon règlement

Remarques -

1.7 Degré d'équipement / raccordements:

Voies d'accès	☒ bonnes	☐ moyennes	☐ mauvaises
Eau	☒ approvis. public	☐ propre source	☐ non disponible
Eaux usées	☒ STEP	☐ fosse septique	☐ non disponible
Electricité	☒ disponible	☐ non disponible	☐
Gaz	☒ disponible	☐ non disponible	☐

1.8 Facteurs pouvant influencer la valeur:

Critères concernant le terrain (charge du sol insuffisante, stabilisation par pilotis, rabattement de nappe, canalisation de ruisseau, mauvaise qualité du sol, pollution, etc.)

-

Espace aérien (lignes électriques, poteaux, pylônes, couloir aérien etc.)

-

1.9 Description de l'objet:

Zone résidentielle	☐ par excellence	☒ bonne	☒ moyenne	☐ mauvaise
Zone commerciale	☐ par excellence	☒ bonne	☒ moyenne	☐ mauvaise
Quartier	☐ par excellence	☒ bon	☒ moyen	☐ mauvais
Ensoleillement	☐ très bon	☐ bon	☒ moyen	☐ mauvais
Vue	☐ très bonne	☐ bonne	☒ moyenne	☐ mauvaise
Raccordement au réseau de transport	☐ très bon	☒ bon	☐ moyen	☐ mauvais
Ecoles	☐ très bon	☒ bon	☐ moyen	☐ mauvais
Proximité des magasins	☐ très bonne	☒ bonne	☐ moyenne	☐ mauvaise
Situation économique.	☐ très bonne	☐ bonne	☒ moyenne	☐ mauvaise
Agencement bâtiment	☐ très bon	☒ bon	☒ moyen	☒ mauvais

Immissions (bruit, odeurs, etc.)

- A proximité de la gare et du centre : bruit et animation du quartier

Type de construction (maison familiale, locatif / construction isolée, accolée, encastrée)

Immeubles locatifs / constructions accolées

Disposition des pièces (locaux avec grandeur des pièces, surfaces utiles, produit des loyers)
= selon formulaire en annexe

1.10 Qualité de la construction

Entretien	☐ bon	☒ moyen	☐ mauvais
Construction	☒ massive	☐ mixte	☐ légère
Aménagement	☒ bon	☒ moyen	☒ mauvais
Fenêtres	☒ verre isolant	☒ double vitrage	☐

Façade	Crépi
Toiture	Tuiles terre-cuites
Ferblanterie	Cuivre
Protection contre soleil, intempéries	Stores alu
Sources d'énergie	Gaz
Appréciation isolation	Mauvais

Environnement: (état) Côté sud : place asphaltée avec étendages (bon état)
Côté nord : trottoir (très bon état)

Indications concernant l'âge:

Cuisines	env. 47 à 2	ans
Bains / WC	env. 47 à 2	ans
Chauffage	env. 12	ans
Inst. électriques	à actualiser	

Etat de la construction / besoin en entretien (accumulé):

	CHF
Extérieurs : Réserve/amortissement général, portes d'entrée, divers	250'000.-
Intérieurs : Réserve/amortissement général, rénovation de 10 appart., divers	800'000.-
TOTAL	**1'050'000.-**

Coûts d'achèvement de l'ouvrage / dégâts dus à l'arrêt des travaux:

	CHF
-	
TOTAL	-

1.11 Impression générale (rating):

Situation	☐ excellente	☒ bonne	☒ satisfaisante	☐ mauvaise
Standard construction	☐ excellent	☒ bon	☒ satisfaisant	☐ mauvais
Etat de l'ouvrage	☐ neuf	☒ bon	☒ moyen	☐ mauvais
Qualité de marché	☒ recherché	☒ courant	☐ objet spécial	☐ difficilement aliénable

Remarques

La situation est centrée, à proximité de la gare et des infrastructures, cependant un peu bruyante.

Le standard de construction est satisfaisant, mais plus actuel (isolation thermique et phonique, grandeur des séjours, pas de balcons, technique, escaliers en bois, pas de lift, etc.).

L'état de l'ouvrage est assez bon, mais il faut impérativement actualiser environ la moitié des appartements

Un immeuble de placement est actuellement toujours recherché !

2. calcul de la valeur vénale

2.1 Calcul du rendement de l'ensemble de l'immeuble

		en %	en CHF
Produit net des loyers	Partie habitation	100	120'840.-
	Partie artisanat		
	./.rente superficie p.a.		
Total produit net des loyers			**120'840.-**
Taux de capitalisation (TC)		6,5	

Valeur de rendement	**1'860'000.-**

Formule = Produit loyer x 100
TC en %

2.2 Valeur réelle de l'ensemble de l'immeuble

Année constr.	Partie d'immeuble	AIB m3	Taux en CHF	Valeur à neuf en CHF	Dépréciation âge en %	Valeur résiduelle en CHF
1874	Jacques-David 4	3'346	750	2'510'000.-	50	1'255'000.-
1874	Jacques-David 6	1'775	750	1'330'000.-	50	665'000.-
1874	Jacques-David 8	3'012	750	2'260'000.-	50	1'130'000.-
Valeur résiduelle de la construction I						**3'050'000.-**
+ Environnement, coûts accessoires					12	365'000.-
Valeur résiduelle II (base de calcul de la valeur du terrain selon critères d'emplacement)						**3'415'000.-**
./. Besoin d'entretien accumulé / besoin d'investissement						**1'050'000.-**
./. Coûts d'achèvement / dégâts dus à l'arrêt des travaux de construction						
Valeur résiduelle de la construction III						**2'365'000.-**
+ Valeur du terrain:						
☐ Calcul selon critères d'emplacement			m2 à CHF			
☒ Selon valeurs comparatives			752 m2 à CHF 500.-			375'000.-
+ Parts de copropriété (garages souterrains, inst. chauffage, rte de quartier)						
.....% part à						
.....% part à						

VALEUR REELLE de l'ensemble de l'immeuble	**2'740'000.-**

Propriété par étages	
Valeur réelle de l'ensemble de l'immeuble	
Objet:	
No de feuillet du RF	
Parts de copropriété	
Droit exclusif d'utilisation (garage, place de parc, atelier de bricolage, etc.)	
Aménagement intérieur particulier	

Valeur réelle de la propriété par étages	

2.3 Valeur vénale

		CHF
Coefficient de pondération (m)	= 3	
Calcul de la valeur vénale		
Formule = (m x VRD) + VR / m + 1	= valeur vénale sans terrain suppl.	2'080'000.-
Terrain supplémentaire	m2 à CHF	
	m2 à CHF	
Valeur vénale		**2'080'000.-**

2.4 Conclusions:

En considérant le marché actuel dans le jura bernois, nous estimons la valeur vénale dans une fourchette de CHF 2'000'000.- à CHF 2'100'000.- comme réaliste.

En considérant les loyers nets actuels (CHF 120'000.-), nous avons un rendement net de 6 % environ.

En considérant les loyers nets estimés (CHF 190'000.-) après investissement de CHF 1'000'000.-, nous avons un rendement net de 6,3 % environ.

Actuellement, il y a 8 appartements vides !... avant de louer, il faut impérativement investir !

Lieu / date:

Bienne, 08.11.2020

L'expert:





















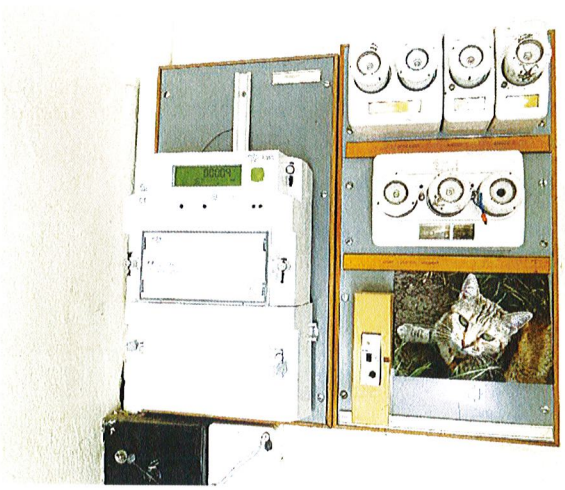


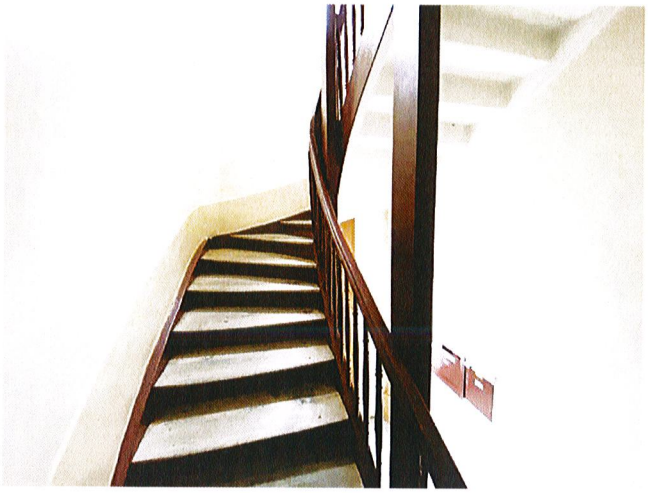
















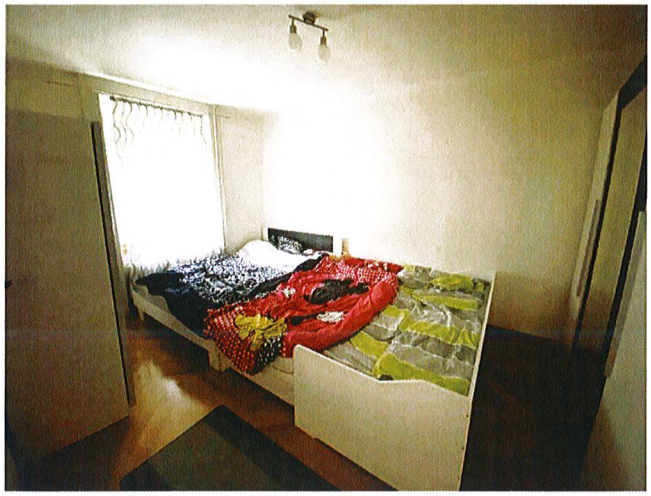


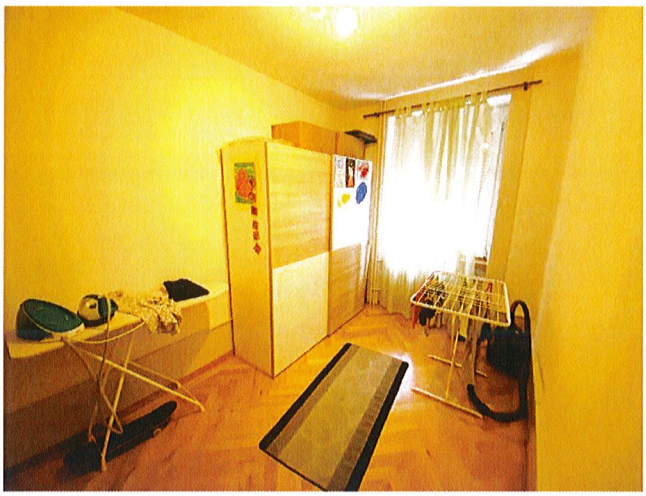












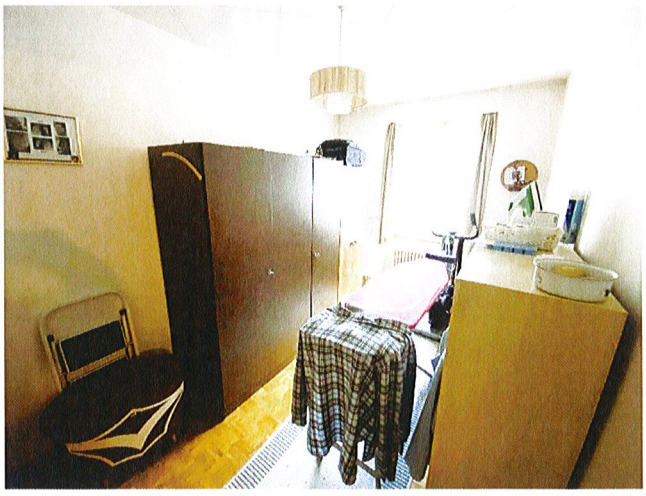




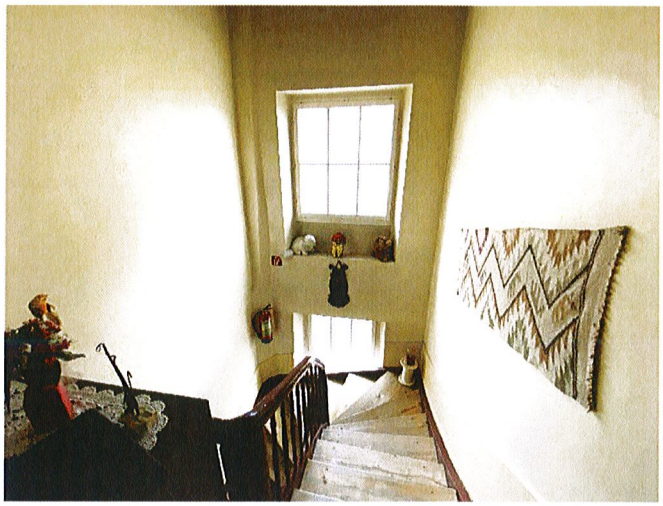


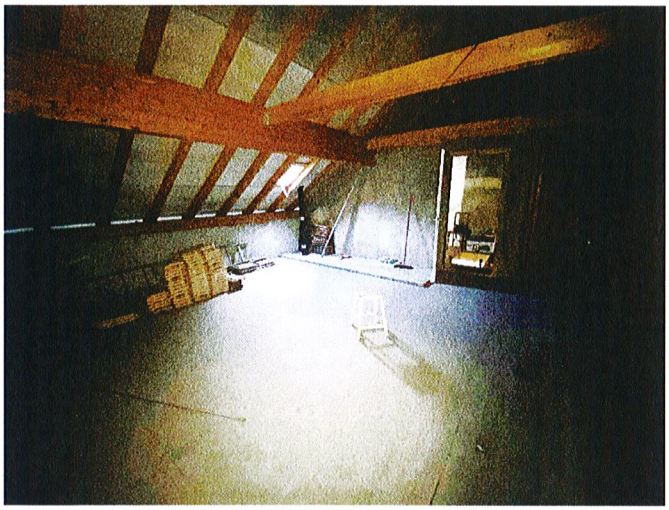




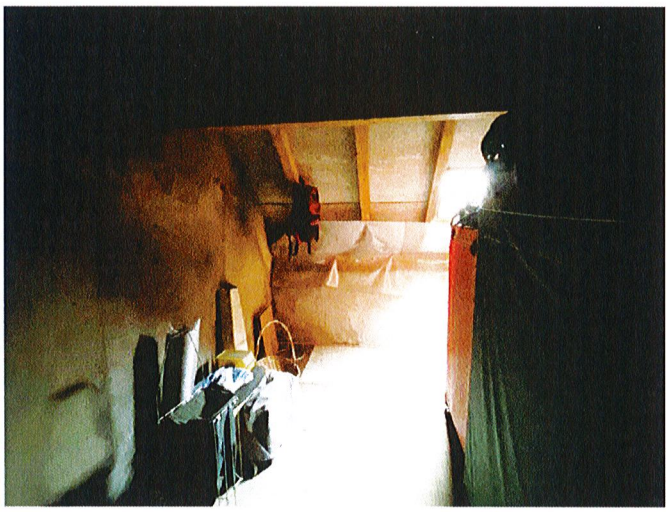




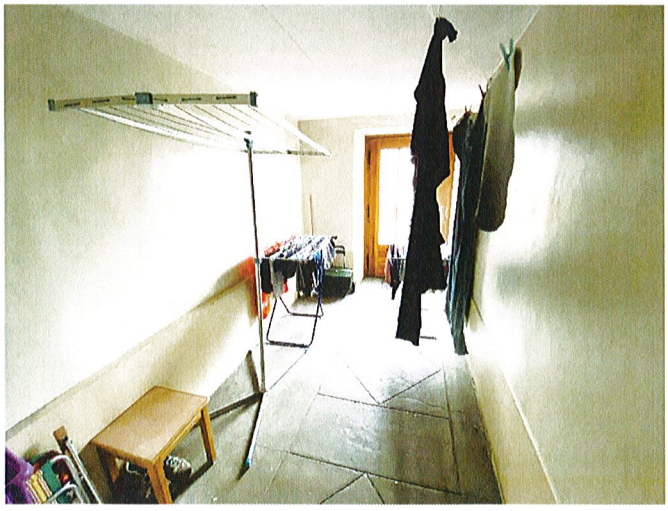


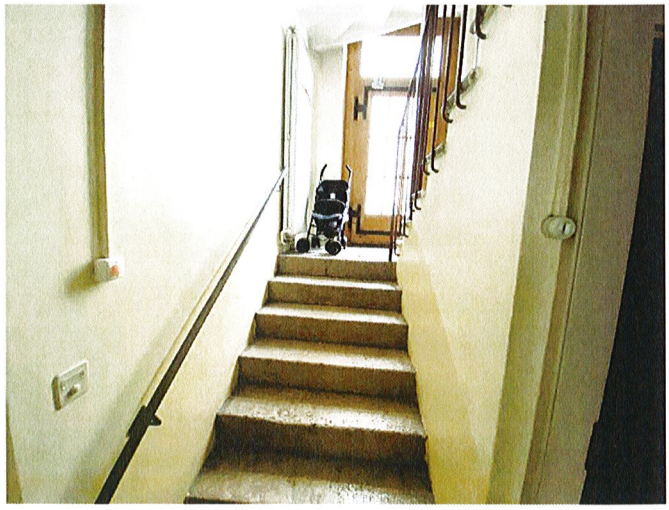












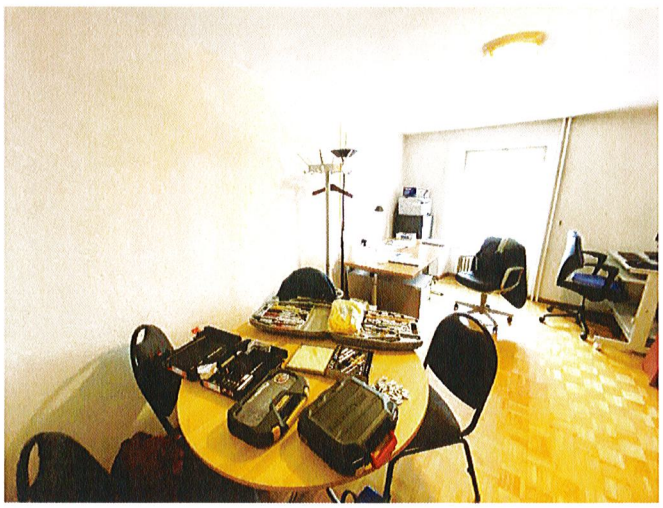
















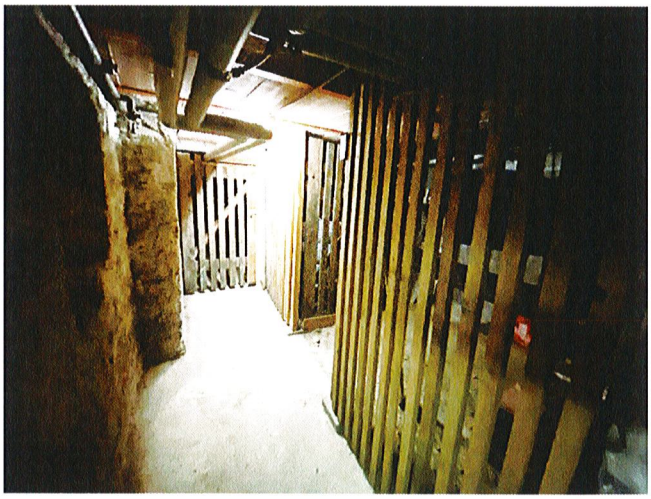




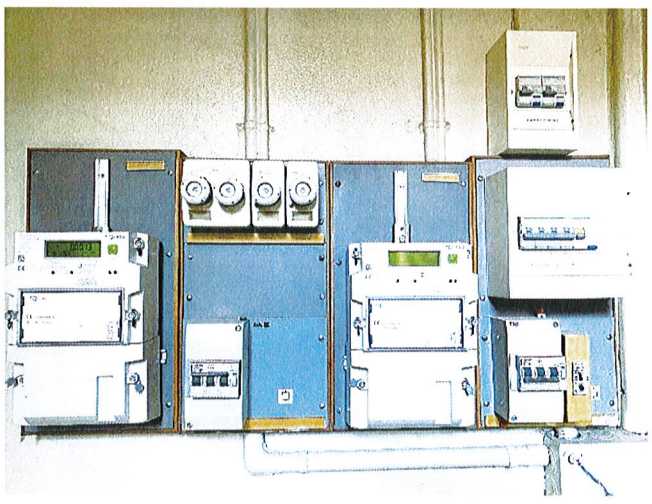






























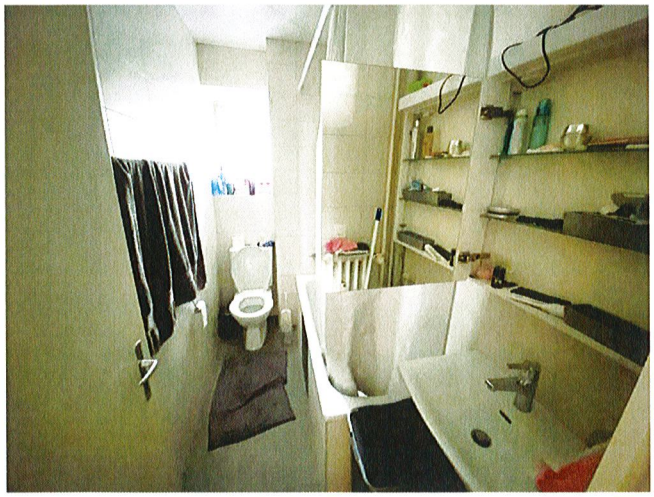












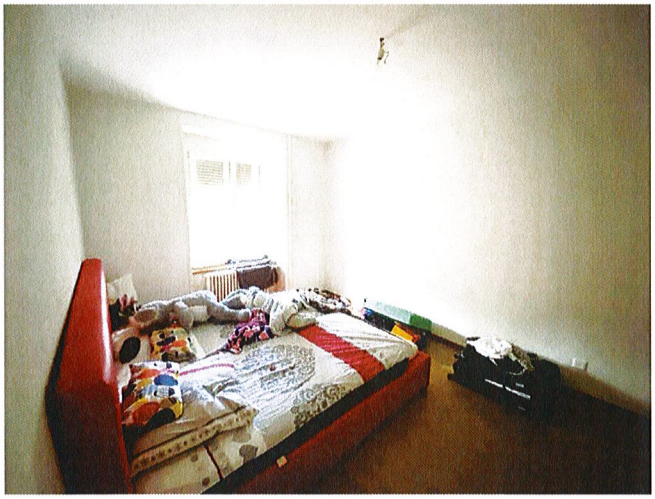


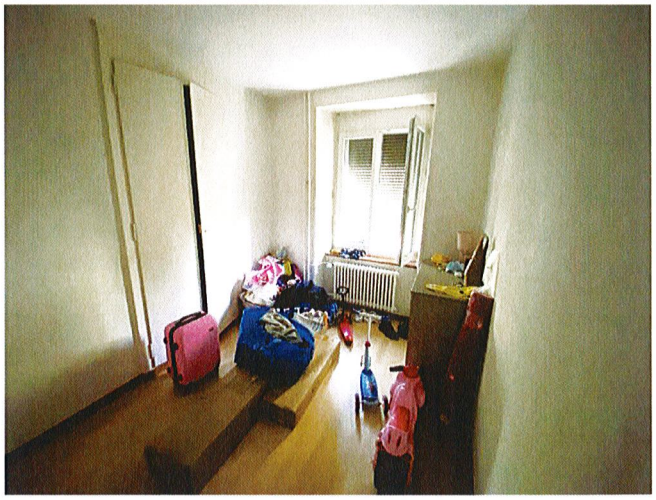
















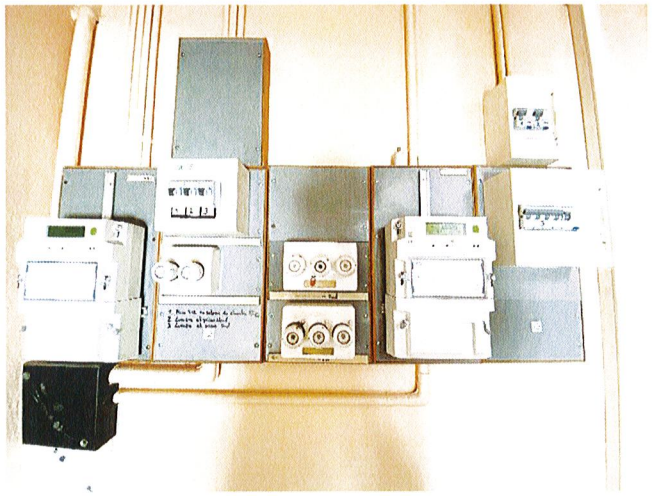




















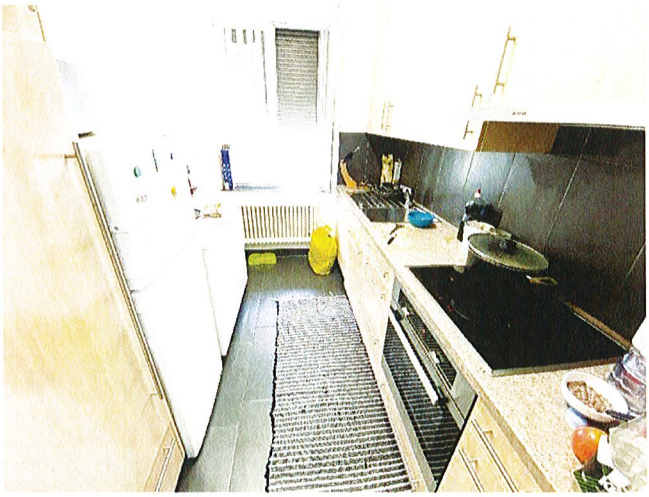
























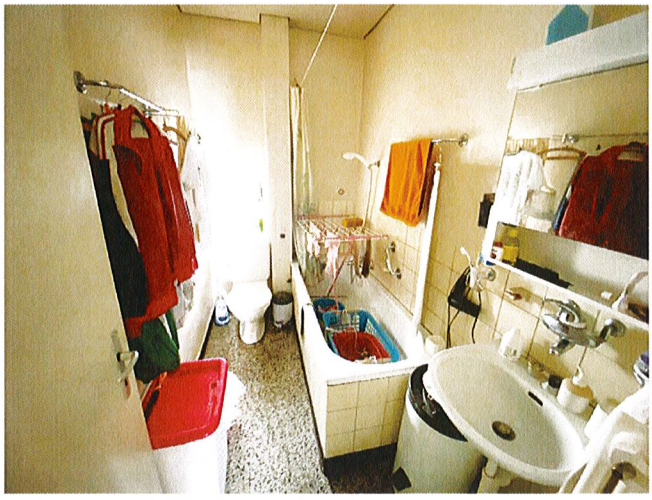


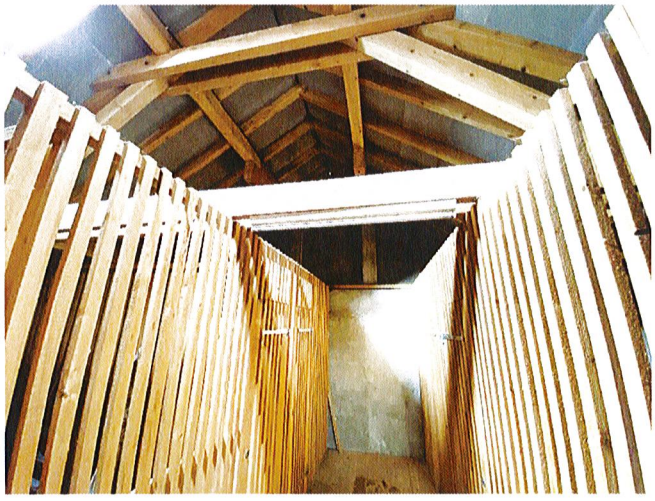








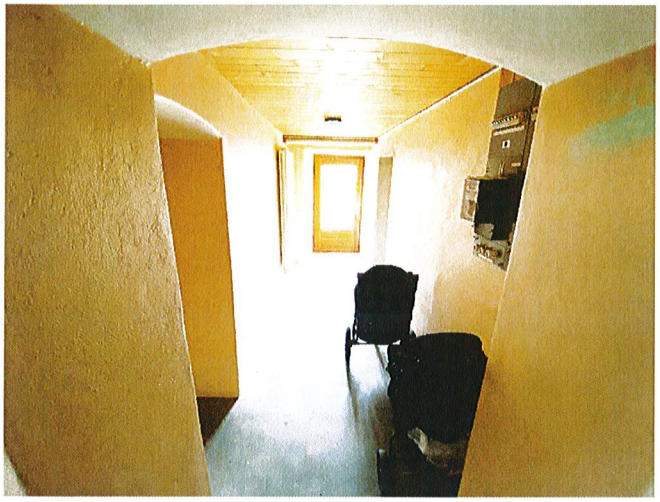


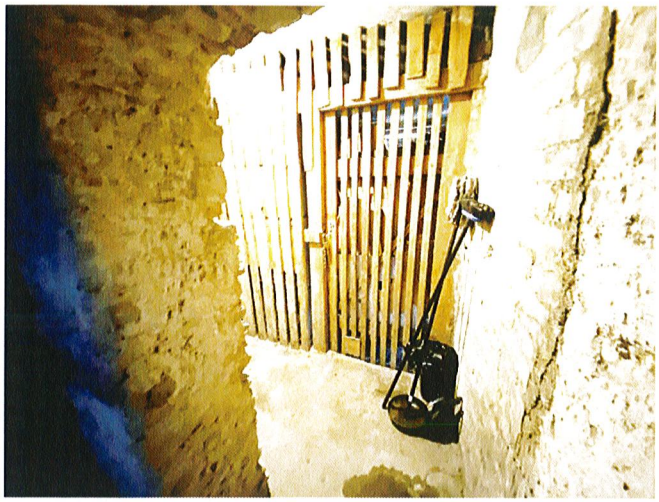


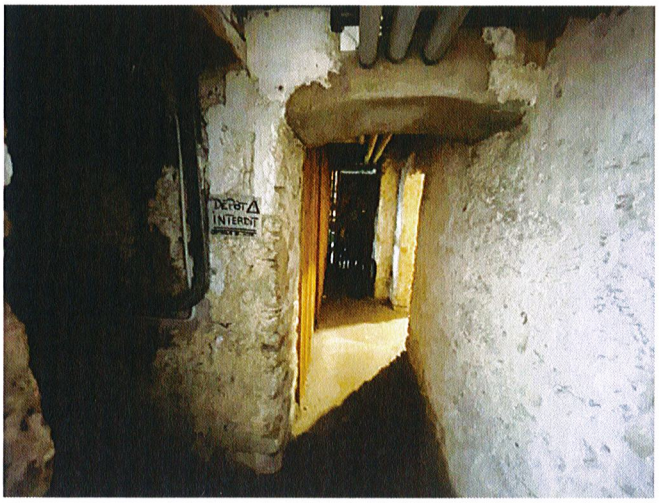










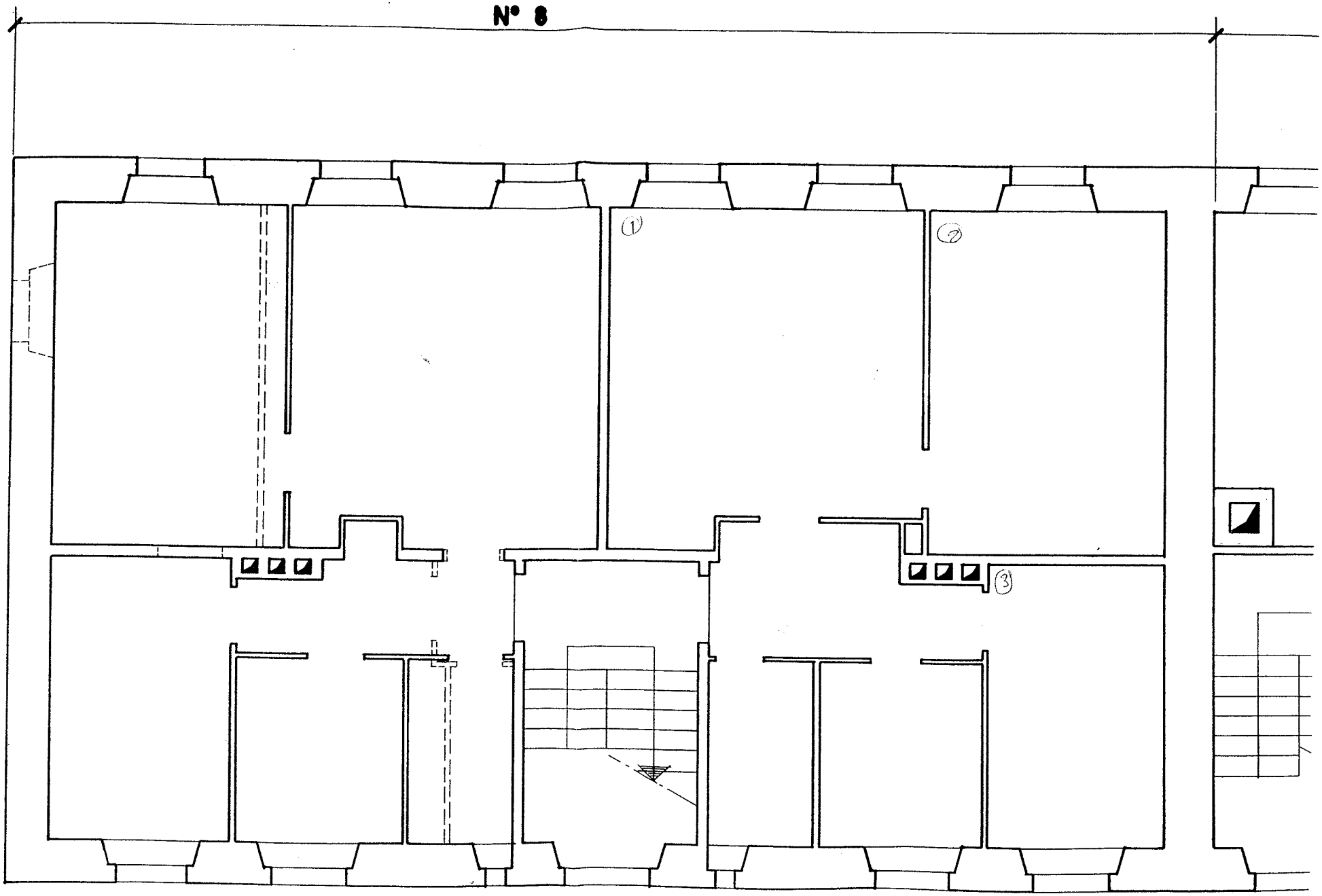

DEPOT
INTERDIT



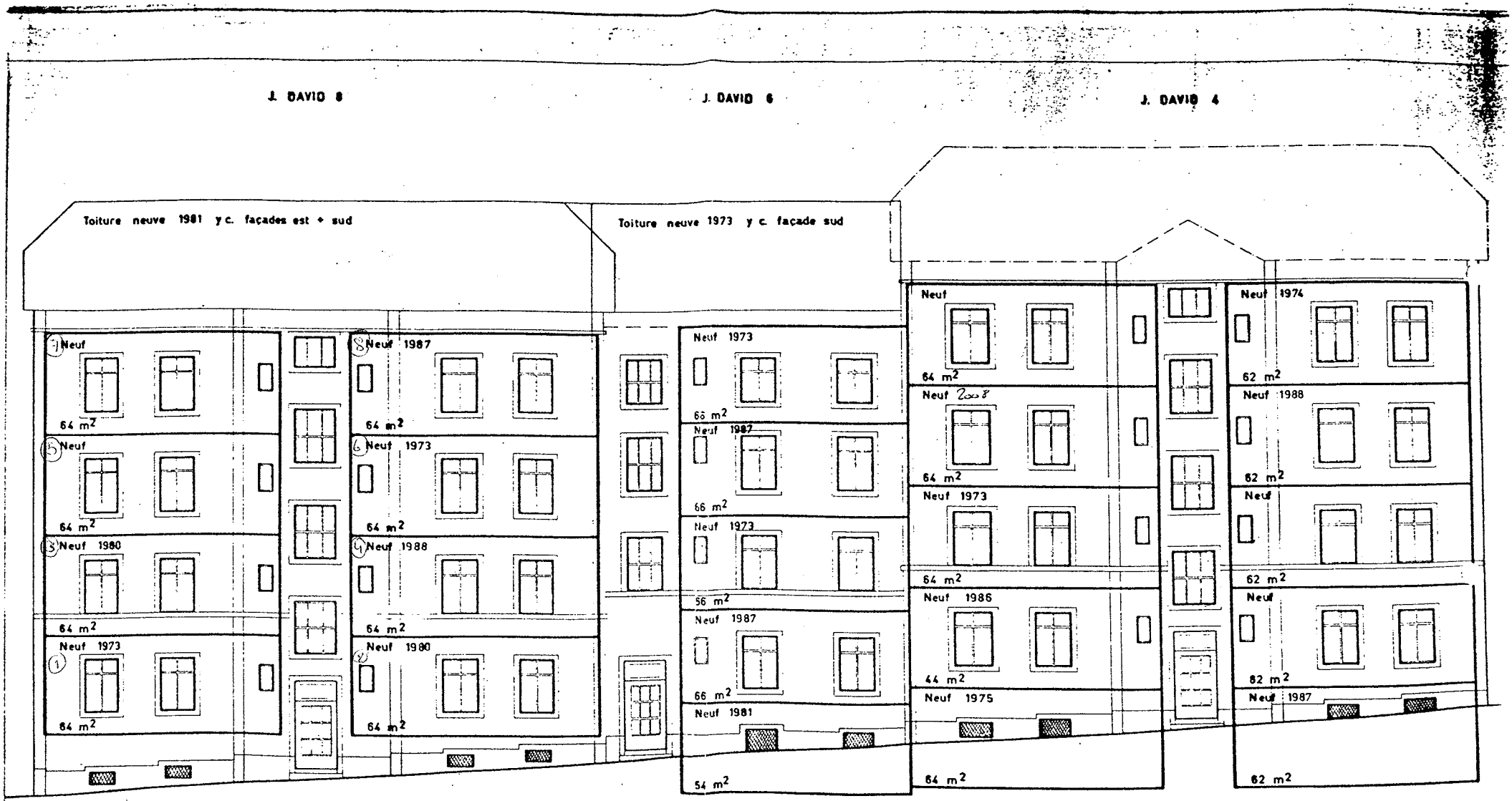
uire

lir

1er ouest



T.P. 1269



T.P. 126
1:50