

Conseil général du 12 septembre 2023

Rapport du Conseil communal

4. Donner compétence au Conseil communal pour réaliser la vente de trois immeubles communaux : feuillet 775, Grand Clos 35c à Vermes ; feuillet 1066, Les Oeuches 6 à Corban ; feuillet 81, Place de la République à Montsevelier, au meilleur prix, mais au minimum au prix inférieur estimé par le bureau mandaté en 2022/2023

Dans son programme de législature, le Conseil communal s'est fixé pour objectif d'étudier la vente des immeubles locatifs communaux, à savoir ceux situés à Grand-Clos 35C à Vermes et à Rue des Oeuches 6 à Corban. L'ancienne école de Montsevelier, inutilisée depuis plusieurs années a également été prise en compte dans la réflexion.

Ces trois immeubles sont détenus par la Commune de Val Terbi pour des raisons historiques. Leur gérance est effectuée par l'administration communale. La Commune n'a jamais établi formellement de politique de gestion de ces immeubles, que ce soit en termes de fixation des loyers, de rentabilité ou d'entretien.

Les appartements situés dans les immeubles de Corban et Vermes ne correspondent plus aux standards actuels. Leur potentiel de rénovation est important. Le certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) a permis de déterminer la qualité des immeubles et d'obtenir des indications sur les améliorations possibles en matière d'énergie.

Bâtiment locatif Grand-Clos 35C à Vermes

- Bâtiment construit en 1960 ; 2 appartements.
- Efficacité de l'enveloppe du bâtiment : pas satisfaisante ; les pertes calorifiques dépassent de 4,1 fois les exigences actuelles pour les nouvelles constructions
- Efficacité énergétique globale : pas satisfaisante. Les besoins d'énergie annuels pondérés dépassent de 2,8 fois ceux des nouvelles constructions.
- Producteur de chaleur : chaudière à mazout (ancienne)



Bâtiment locatif Les Oeuches 6 à Corban

- Bâtiment construit en 1956 ; 2 appartements.
- Efficacité de l'enveloppe du bâtiment : faible isolation thermique. Les déperditions sont 2,9 fois supérieures à la valeur limite des exigences actuelles pour les nouvelles constructions.
- Efficacité énergétique globale : pas satisfaisante. Le besoin pondéré (chauffage, eau chaude sanitaire, électricité) dépasse de 1,7 fois celui des nouvelles constructions.
- Producteur de chaleur : chaudière à mazout (ancienne)



Ancienne école de Montsevelier

- Bâtiment datant de 1848
- Efficacité de l'enveloppe du bâtiment : pas satisfaisante. Les pertes calorifiques dépassent de 4,8 fois les exigences actuelles pour les nouvelles constructions.
- Efficacité énergétique globale : pas satisfaisante. Les besoins d'énergie annuels pondérés dépassent de 2,2 fois ceux des nouvelles constructions.
- Producteur de chaleur : chauffage à bois ; chauffe-eau électrique.



Les CECB de ces 3 bâtiments sont disponibles sur notre site internet : <https://www.val-terbi.ch/fr/Administration/Secretariat-communal/Batiments-communaux-1.html>

Il est clair qu'une rénovation augmenterait la valeur des bâtiments tout en améliorant leur efficacité énergétique. Il s'agirait alors au minimum d'améliorer l'isolation des murs extérieurs et des combles, remplacer les fenêtres, le système de chauffage centralisé et le mode de production de l'eau chaude.

Dans ce contexte, il faut prendre en compte les obligations qui découlent de la Loi cantonale sur l'énergie et de son ordonnance d'application. Ainsi, les bâtiments rénovés par la Commune doivent répondre aux exigences du label Minergie. En cas de rénovation partielle, les valeurs ponctuelles relatives aux éléments touchés par la transformation doivent respecter les exigences SIA valables pour les bâtiments à construire.

Cette obligation est applicable dès le 1er janvier 2020 aux bâtiments appartenant aux communes. Elle concerne à la fois le patrimoine administratif et le patrimoine financier.

Après une pesée des intérêts, le Conseil communal estime qu'une rénovation n'est pas la solution adaptée à la politique communale. En effet, elle nécessiterait l'ouverture de crédits d'investissements importants, une gestion fastidieuse du projet avec des ressources humaines dépassant largement celles à disposition au sein de l'administration. De fait, la situation plaide en faveur d'une vente, ce d'autant plus que ces immeubles ne remplissent pas une fonction d'utilité publique. Il convient également de rappeler que la rénovation est fiscalement attractive pour un investisseur privé, contrairement à la Commune.

Des expertises immobilières ont été réalisées par un bureau spécialisé afin de déterminer la valeur du marché (= valeur vénale) des trois immeubles concernés. Plusieurs éléments ont été pris en compte afin d'estimer les biens (situation de l'objet, qualité de la construction, des locaux, des équipements techniques, état d'entretien, valeur réelle, valeur de rendement) et d'en déterminer la valeur vénale.

La valeur vénale estimée doit être mise en relation avec les données financières issues de la comptabilité communale :

Immeuble Grand Clos 35C, Vermes

Valeur officielle : 245'400 (valeur au bilan)
Valeur incendie : 670'000
Valeur vénale : 380'000 - 410'000
Locations : $1'380.00 (1 \times 730.00 / 1 \times 650.00) \times 12 = 16'560.00$
Acomptes de charges : $300.00 (2 \times 150.00) \times 12 = 3'600.00$
Décompte de charges : environ 1'000.00 (2 x 500.00) par année
Rendement net : 2021 : 13'500
(sans frais adm.) 2020 : 14'830
2019 : 16'830
2018 : 14'760
Travaux adm. : établissement des décomptes de charges
divers (téléphones, courriers, contrats de bail, etc.)
Investissements : 2011 (logement du bas) : CHF 55'360.50

Immeuble Les Oeuches 6, Corban

Valeur officielle : 312'500 (valeur au bilan)
Valeur incendie : 730'000
Valeur vénale : 540'000 - 560'000
Locations : $1'700.00 (2 \times 850.00) \times 12 = 20'400.00$
Acomptes de charges : $520.00 (2 \times 260.00) \times 12 = 6'240.00$
Décompte de charges : entre 800.00 et 1'000.00 (2 x 450.00) par année
Rendement net : 2021 : 15'920
(sans frais adm.) 2020 : 19'200
2019 : 19'180
2018 : 16'210
Travaux adm. : établissement des décomptes de charges
divers (téléphones, courriers, contrats de bail, etc.)
Investissements : 2012-2013 : CHF 130'334.95
2017 : CHF 59'851.90
Financés par un emprunt ; les charges d'intérêts et d'amortissement étant comprises dans le fonctionnement (rendement net).

Ancienne école, Montsevelier

Valeur officielle :	211'600 (valeur au bilan)
Valeur incendie :	575'000
Valeur vénale :	50'000 – 100'000
Locations :	0.00
Acomptes de charges :	0.00
Décompte de charges :	0.00
Rendement net :	2021 : 0
(sans frais adm.)	2020 : 0
	2019 : 0
	2018 : 0
Travaux adm. :	-
Investissements :	aucun

A l'unanimité, le Conseil communal est favorable à la vente des immeubles. Il demande au Conseil général de lui déléguer la compétence de réaliser les ventes, au meilleur prix, mais à tout le moins au prix minimal des estimations réalisées.

5. Discuter et approuver une dépense d'investissement de 130'000 frs pour permettre l'extension de panneaux photovoltaïques sur les toits Sud de l'école ainsi que sur le toit plat devant la halle de Montsevelier

L'école de Montsevelier a bénéficié d'un assainissement énergétique en 2021. Une isolation périphérique et des combles a été réalisée ; le chauffage à mazout a été remplacé par une pompe à chaleur. Depuis lors, la consommation électrique s'est accrue. L'installation photovoltaïque existante produit 30 MWh dont 13 sont autoconsommés et 17 réinjectés dans le réseau. L'autoconsommation est donc à peine de 50 %. En 2022, la Commune a acheté 55 MWh de courant électrique malgré l'installation existante. Une extension de la production de courant a dès lors été étudiée par la Commission des bâtiments et de l'énergie afin d'améliorer la part d'autoconsommation.

En combinant une orientation Est-Ouest et Sud, on obtient une grande plage horaire de production mais également une bonne intensité.



Figure 1 Extension projetée

L'extension projetée permettra de produire annuellement environ 80 MWh avec une extension de la surface de production de 330 m²; l'autoconsommation devrait être alors d'environ 30 MWh. Bien entendu, des réglages seront opérés afin que les installations techniques du bâtiment consomment du courant électrique durant les heures de production des panneaux photovoltaïques.

Cette extension photovoltaïque se justifie pleinement d'une part par rapport au besoin électrique du bâtiment, et d'autre part par les bonnes conditions qu'offre le bâtiment. Le retour sur investissement a été calculé à 6 ans avec un prix de rachat de l'électricité de 16 ct/kWh.

Le coût de l'installation est devisé à 130'000 frs. Ce montant comprend la fourniture et la pose des panneaux photovoltaïques, la location de l'échafaudage, les frais de raccordement électrique, le remplacement d'un chéneau de même qu'une légère réserve pour d'éventuels imprévus. Une subvention de Pronovo de 24'935 frs est attendue.

Le Conseil communal est favorable la réalisation de cette extension photovoltaïque et recommande au Conseil général de valider la dépense d'investissement nécessaire.

6. Statuer sur l'octroi du droit de cité communal de M. Luis-Manuel DE LA CRUZ FELIZ dans le cadre d'une naturalisation ordinaire

M. De la Cruz Feliz a déposé une requête visant à l'obtention de la nationalité suisse, respectivement à l'octroi du droit de cité communal et cantonal.

Ce jeune homme de 14 ans est né en suisse. Durant son enfance, il a séjourné à deux reprises dans son pays d'origine, en République Dominicaine. Il a suivi toute sa scolarité obligatoire dans le Jura. Il vient de débiter sa 10^e année scolaire à l'école secondaire du Val Terbi. Il souhaite ensuite faire un apprentissage de laborantin.

Le Service cantonal de la population a procédé à son audition et est favorable à l'octroi du droit de cité cantonal.

Il appartient au Conseil général de se prononcer sur l'octroi du droit de cité de la commune de Val Terbi.

Vicques, le 30 août 2023

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL



Claude-Alain Chapatte
Président

Catherine Comte
Secrétaire