

**DEMANDE D'AUTORISATION ET D'OCTROI DE LA COMPETENCE AU CONSEIL COMMUNAL POUR LA VENTE DE L'IMMEUBLE DE LA PARCELLE GYGAX NO 1862 SIS A LA RUE DES MOISSONS 2 POUR UN TOTAL DE CHF 1'120'000.-**

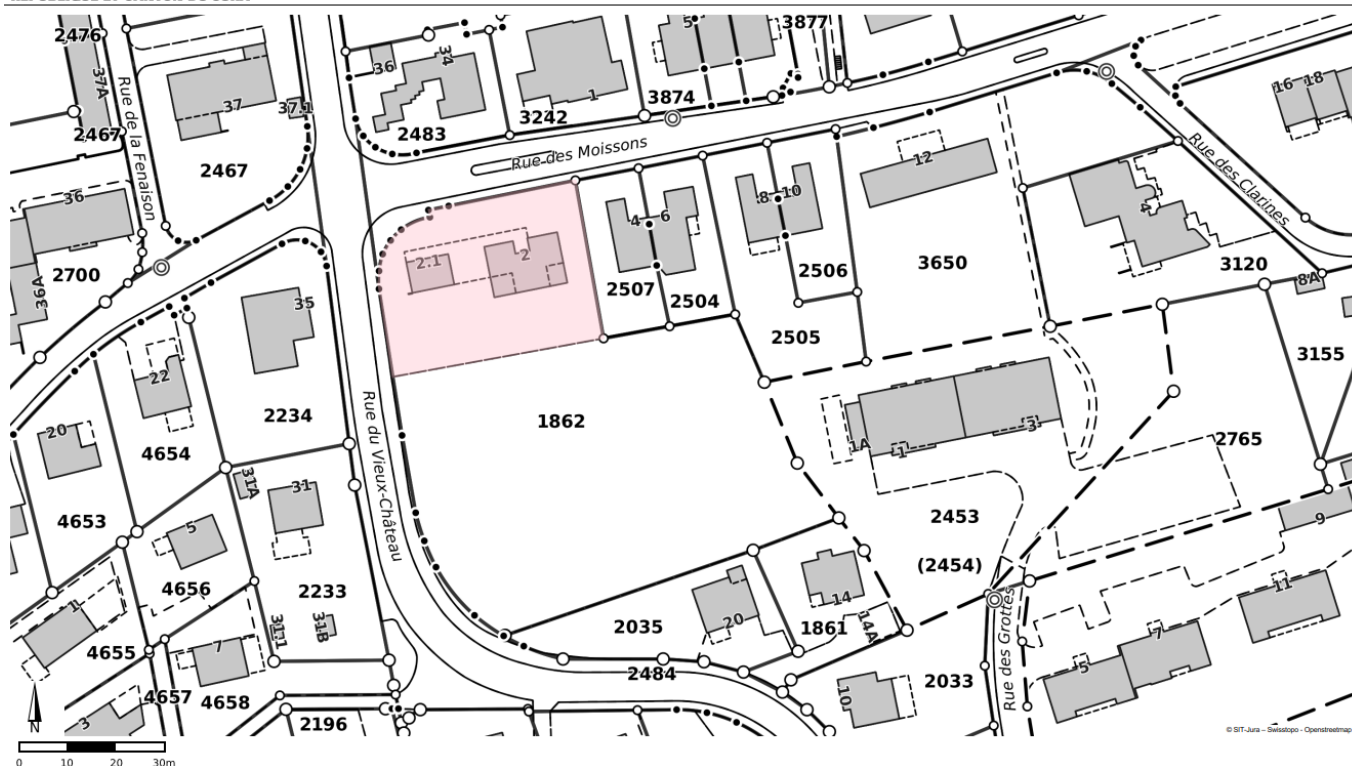
En 2024, la Municipalité a reçu un legs de la famille Gygax qui était très attachée à la Ville de Delémont. Ce legs comprend deux biens immobiliers distincts situés sur la parcelle n° 1862 : un terrain libre de construction et un immeuble sis à la rue des Moissons 2, objet du présent message. Le Conseil communal propose de vendre ces deux biens immobiliers séparément, vu leur utilisation différenciée, car il n'y a actuellement pas de besoins pour des infrastructures communales ou des services publics en général. A noter que le legs Gygax comprend une condition générale, à savoir que l'immeuble soit utilisé à des fins d'utilité publique. Une interprétation large de cette condition est faite dans le sens où le produit de la vente servira à financer des prestations publiques liées aux tâches communales en général. Par ailleurs, une autre condition demande que sur la partie Sud (parcelle libre), un projet innovant, durable, écologique et responsable soit développé. La valorisation de cette partie de terrain sera traitée ultérieurement. Par le présent message, le Conseil communal demande au Conseil de Ville de lui donner la compétence de vendre l'immeuble.

## 1. SITUATION DE LA PARCELLE N° 1862

Un morcellement de la parcelle n° 1862 sera effectué pour séparer les deux objets, dont la partie construite au Nord-Ouest qui représente une superficie de 1'385 m², zone d'habitation HAb. Une PPE sera constituée pour répartir les surfaces de l'immeuble composé de deux appartements de 4.5 pièces sur trois étages (y compris le sous-sol) et d'un studio (bât. n° 2), ainsi que de trois garages (bât. n° 2.1).

**JURA CH**  
RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

Géoportail du Système d'Information du Territoire Jurassien



## 2. ESTIMATION DU BIEN IMMOBILIER

Un expert en estimation immobilière avec brevet fédéral a été mandaté pour déterminer la valeur vénale de l'immeuble en l'état actuel. Le bâtiment a été construit en 1969 (56 ans). Ce bien ayant été acquis par legs, la Ville de Delémont n'a pas beaucoup d'informations concernant les rénovations effectuées au fil des années. Celles connues ont bien entendu été prises en compte dans l'estimation (quelques années sont estimées) :

- 1990 : Cuisine appartement Est
- 1996 : 1<sup>ère</sup> étape du remplacement des fenêtres
- 1999 : 2<sup>ème</sup> étape du remplacement des fenêtres
- 2000 : Cuisine appartement Ouest

2003 : Chauffage au gaz (chaudière)  
 2007 : Peinture intérieure appartement Ouest  
 2010 : Pose d'un récupérateur de chaleur dans les cheminées  
 2022 : Peinture intérieure appartement Est

Une rénovation de certains éléments de construction est à prévoir à moyen, voire court terme : notamment les installations électriques, les cuisines (simples et anciennes), le chauffage, l'étanchéité de la toiture et les fenêtres.

Un certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) a été réalisé pour l'immeuble :

- Efficacité de l'enveloppe du bâtiment : classe G
- Efficacité de l'énergie globale : classe D
- Emissions directes de CO<sub>2</sub> : classe G

**Au terme de l'expertise, la valeur vénale du bien retenue par l'expert se situe dans une fourchette située entre CHF 1'100'000.- et CHF 1'350'000.-.**

Le type de bien proposé à la vente peut être destiné à un usage propre ou être acquis en tant qu'immeuble de rendement. La valeur vénale estimée selon la valeur réelle est pertinente et convient pour déterminer la valeur de l'immeuble pour un usage propre.

La valeur officielle de l'immeuble (partie Nord de la parcelle) est de CHF 736'400.- alors que la valeur incendie de l'habitation et des garages est de CHF 1'228'600.- (valeur à neuf).

Le bâtiment concerné figure au bilan dans le patrimoine financier pour un montant de CHF 780'000.-. Toute vente supérieure à ce montant contribue à l'amélioration du résultat financier de l'année concernée.

Un contrôle des installations électriques selon l'Ordonnance sur les installations à basse tension (OIBT) a été effectué après l'estimation de l'immeuble. Ce dernier a révélé que les installations électriques devaient être mises aux normes au plus tard d'ici au 15 septembre 2026 pour un montant de CHF 40'000.- qui a été calculé par une entreprise de la place. Cette intervention sera à la charge de l'acquéreur.

### **3. OFFRES D'ACHAT**

Dès que la Municipalité a reçu le legs de la famille Gygax, le Conseil communal a souhaité donner en priorité la possibilité aux locataires actuels d'acheter leur appartement. Ces derniers se sont montrés intéressés à l'acquisition de leur appartement respectif. Les locataires de l'appartement Est souhaitant également acquérir le studio.

Les locataires de l'appartement Ouest y sont installés depuis le 1<sup>er</sup> avril 2007 (+ de 18 ans) alors que les locataires de l'appartement Est l'occupent depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022 (+ de 3 ans).

Les offres suivantes ont été transmises :

- Appartement Est de 4,5 pièces + studio + 2 garages  
Offre : CHF 620'000.-
- Appartement Ouest de 4,5 pièces + 1 garage  
Offre : CHF 500'000.-
- **Montant total des offres : CHF 1'120'000.-**

Les prix proposés se trouvent dans la partie basse de la fourchette de prix estimée par l'expert. Toutefois, ce dernier mentionne dans son rapport qu'actuellement, tant le nombre que les montants des transactions sont en légère régression. Il faut également préciser que sur la base des prix actuellement visibles sur les sites spécialisés pour des appartements de 4 à 5 pièces, les prix proposés sont en lien avec le marché pour des appartements en duplex avec garage et jardin privatif. D'autre part, il y a actuellement beaucoup d'objets en vente sur Delémont dont la plupart sont neufs ou rénovés au goût du jour. Enfin, selon l'expert en immobilier consulté, il vaut mieux vendre aux locataires actuels légèrement moins cher que les montants espérés, plutôt que de devoir chercher un acquéreur tiers car ce processus engendrerait des frais : commercialisation/publication, commissions de courtage, facteur temps, risque que les locataires résilient le bail et que les appartements soient vides pendant plusieurs semaines/mois.

De plus, compte tenu des travaux d'entretien et des frais à envisager à court ou moyen terme pour cet immeuble, les offres proposées sont tout à fait acceptables.

#### 4. PREAvis ET CONCLUSION

Le Conseil communal propose au Conseil de Ville d'accepter la vente de l'immeuble de la parcelle Gygax n° 1862 sis à la rue des Moissons 2 pour un total de CHF 1'120'000.- et de lui octroyer la compétence pour traiter cette vente.

Cette demande a été préavisée par les commissions concernées comme suit :

- Commission de l'urbanisme, de l'environnement et des travaux publics, lors de sa séance du 10 décembre 2025 : préavis favorable.
- Commission des finances, lors de sa séance du 12 janvier 2026 : préavis favorable.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président :                      Le chancelier :

Damien Chappuis

Nicolas Guenin

Delémont, le 13 janvier 2026

## **ARRETE DU CONSEIL DE VILLE**

---

Le Conseil de Ville de la Commune municipale de Delémont

- vu :
  - l'article 29 al. 1 let. r) et v) du Règlement d'organisation de la Commune municipale ;
  - le rapport du Conseil communal du 13 janvier 2026 ;
  - le préavis favorable de la Commission UETP du 10 décembre 2025 ;
  - le préavis favorable de la Commission des finances du 12 janvier 2026 ;
- sur proposition du Conseil communal ;

### **arrête**

1. La demande d'autorisation et d'octroi de la compétence au Conseil communal pour la vente de l'immeuble de la parcelle Gygax no 1862 sis à la rue des Moissons 2 pour un total de 1'120'000.- francs est acceptée.
2. Cette décision est soumise au référendum facultatif.

AU NOM DU CONSEIL DE VILLE

La présidente :

La secrétaire :

Suzanne Maître Schindelholz

Lucie Üncücan-Daucourt

**Délai référendaire : 6 mars 2026**

Delémont, le 26 janvier 2026