

Crédit de Fr. 235'000.- pour la déconstruction des immeubles Mandchourie 17 et Taïche 3 et l'aménagement de 20 places de stationnement

Le Conseil communal souhaite procéder à la déconstruction de deux immeubles qui ne répondent plus à une mission de service public, dont l'utilité et la rentabilité ne sont plus vérifiées, afin de pouvoir mettre en valeur l'espace libéré pour aménager des places de stationnement. Le présent message porte sur la demande de crédit y relative.

1. SITUATION DES IMMEUBLES

La Municipalité de Delémont est propriétaire des parcelles n° 839, où sont érigés les deux immeubles sis rue de la Mandchourie 17 et rue de Taïche 3, et n° 840, grevée d'un droit de superficie au bénéfice de la résidence Clair-Logis. L'immeuble Mandchourie 17 abrite un appartement sur deux étages et sous-sol ; Taïche 3 est occupé par un local de stockage au rez et un appartement au 1^{er} étage. Suite aux inondations d'août 2007, le sous-sol de Mandchourie 17 a subi de grands nettoyages et la chaudière électrique a été remplacée par une chaudière à gaz ; cette chaudière sera récupérée et installée dans un autre immeuble communal. Pour le reste, les deux immeubles n'ont fait l'objet que d'un entretien minimal au cours des dernières années.

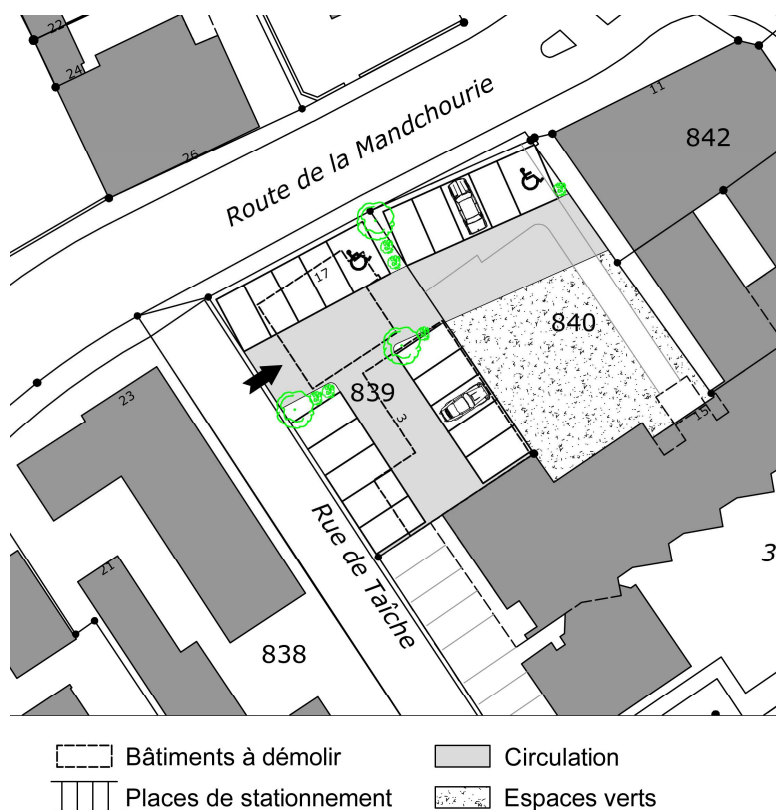
Le chauffage électrique de Taïche 3 entraîne des charges très importantes pour le locataire, qui empêchent d'encaisser le loyer attendu pour un appartement de 4,5 pièces. L'analyse des valeurs d'achat des bâtiments, ainsi que des charges et rentrées financières, débouche sur un rendement global négatif de -2.7%, sans tenir compte des prestations du personnel administratif de la Municipalité. L'amélioration du rendement des immeubles impliquerait des travaux considérables, qui n'entrent pas dans les objectifs de la Municipalité, étant donné qu'ils ne répondent plus à une mission de service public.

La parcelle n° 839 n'est pas inscrite au cadastre des sites pollués et aucun assainissement dans ce sens n'est à prévoir. Par contre, il est probable que des éléments constructifs contenant de l'amiante seront touchés lors de la démolition ; les études et travaux de décontamination sont prévus dans le devis ci-dessous.

2. DESCRIPTION ET AFFECTATION DU PROJET

Après démolition des deux bâtiments et en réorganisant la place actuelle au Nord de la parcelle n° 840, on pourra aménager environ 20 places de stationnement, qui seront notamment très utiles à la résidence Clair-Logis. L'accès se fera par la rue de Taïche, ce qui permettra la suppression des manœuvres dangereuses sur la rue de la Mandchourie. Selon le matériel de sol trouvé lors de la démolition, les eaux de surfaces seront si possible infiltrées. Les espaces résiduels seront végétalisés. Le permis de construire a été délivré le 11 janvier 2011.

Dans le cadre du développement de ses activités, notamment en relation avec les appartements adaptés qui seront construits en face par Mandchourie Immobilier SA, Clair-Logis manque de places de stationnement. Les 20 places aménagées pourraient ainsi être louées à Clair-Logis ou ouvertes au public et mises en stationnement payant.



3. ESTIMATION DES COUTS

Les différentes interventions ont été estimées comme suit (prix arrêtés à l'indice d'avril 2011, TVA 8 %) :

• Décontamination amiante, diagnostic avant travaux	Fr. 11'000.-
• Décontamination amiante, travaux d'assainissement *	Fr. 34'000.-
• Déconstruction totale des 2 immeubles	Fr. 85'000.-
• Installation de chantier, adaptations des surfaces, terrassements	Fr. 17'500.-
• Confection de la planie, pose de l'enrobé	Fr. 48'000.-
• Adaptation et rénovation du trottoir sur la rte de la Mandchourie	Fr. 21'500.-
• Honoraires, divers et imprévus	<u>Fr. 18'000.-</u>
Total	Fr. 235'000.-

* Le diagnostic amiante nécessitera des sondages destructifs qui ne pourront intervenir que lorsque les locaux seront vides. Dans l'attente, un montant moyen est inscrit ci-dessus, tenant compte des coûts d'assainissement constatés dans les immeubles voisins. Le coût effectif des travaux sera reporté au décompte final pour ce poste.

4. FINANCEMENT

Ce crédit de Fr. 235'000.- est inscrit au plan d'investissements 2011 pour un montant de Fr. 200'000.- (différence : diagnostic et assainissement amiante). Le montant du crédit sera couvert par voie d'emprunt dont la charge financière maximale s'élèvera annuellement à Fr. 11'750.- (intérêts 3 % et amortissement 2 %). La location des 20 places de stationnement à Fr. 80.-/mois/place découlerait sur une rentrée de Fr. 19'200.- et permettrait de couvrir l'ensemble des charges du présent investissement.

6. PREAVIS DES COMMISSIONS ET PROPOSITION DU CONSEIL COMMUNAL

L'état constructif et sanitaire, ainsi que le rendement locatif des immeubles sis rte de la Mandchourie 17 et rue de Taïche 3 prônent en faveur de leur démolition, ce qui permettra d'aménager des places de stationnement utiles à Clair-Logis en particulier.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil communal, sur préavis favorables de la Commission des finances et de la Commission de l'urbanisme et de l'environnement, invite le Conseil de Ville à accepter la demande de crédit et à voter l'arrêté s'y rapportant.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président :

La chancelière :

Pierre Kohler

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 7 juin 2011