

Crédit des SID de Fr. 1'600'000.- HT pour la réalisation des installations de chauffage par « Contracting énergétique » pour les quatre premiers bâtiments de l'écoquartier « Résidence du Parc de la Sorne »

1. PREAMBULE

Dans le cadre de la réalisation de l'écoquartier « Résidence du Parc de la Sorne », la volonté d'une réalisation énergétique exemplaire est un souci prioritaire. La dernière rencontre entre le promoteur et les SID pour traiter de cette question essentielle de nos jours a eu lieu le 3 février 2021. La présente demande de crédit découle de cette rencontre. Elle a pour but de réaliser un contracting énergétique pour le chauffage des bâtiments de l'écoquartier. Ce projet suit exactement les mêmes principes que celui du complexe immobilier du « Ticle - Théâtre du Jura » pour lequel le Conseil de Ville a accepté une demande de crédit de Fr. 860'000.- lors de sa séance du 30 septembre 2019. Chaque bâtiment sera totalement indépendant d'un point de vue énergétique selon la volonté du promoteur. De plus, vu que le modèle de contracting des SID est relativement nouveau, le promoteur et les SID désirent déjà s'engager sur la première étape, soit quatre bâtiments. Si tout se déroule à satisfaction des deux parties, la deuxième étape, soit cinq bâtiments, pourra être réalisée selon le même principe. Le cas échéant, une demande de crédit séparée sera alors à nouveau soumise au Conseil de Ville.

La présente demande de crédit a pour but de réaliser ces chauffages au moyen d'une combinaison pompes à chaleur (PAC) et panneaux solaires thermiques conformément à la Conception directrice de l'énergie (CDE).

Comme pour le Théâtre du Jura, vu le succès des prêts citoyens dans le domaine du photovoltaïque et du chauffage, le capital nécessaire de Fr. 1'600'000.- sera ouvert au même processus. Le solde éventuel sera financé par voie d'emprunt bancaire. Au sujet du taux d'intérêt de 2.25 % appliqué jusqu'à présent, il pourra varier au moment de la recherche de fonds entre 1.5 % et 2.25 % en fonction de l'investissement effectif et du prix de revient de l'énergie produite pour assurer l'autofinancement de ces chauffages.

Comme mentionné dans le message au sujet du contracting pour le complexe immobilier « Ticle - Théâtre du Jura » : « *Pour les SID, il s'agit d'une première, ouvrant la porte à une nouvelle diversification énergétique et à l'extension des prestations voulues par le Conseil de Ville en 2005 dans le cadre de l'étude « Avenir des SID ».* Ce projet permettra d'accumuler de la connaissance et de l'expérience dans les systèmes de chauffage en prévision éventuelle du développement d'un chauffage à distance... ». Il est donc temps de transformer l'essai et d'étendre ce principe de contracting, dont l'autofinancement est garanti sur la durée de vie des installations, à d'autres projets immobiliers durables en ville de Delémont.

2. DESCRIPTION DES TRAVAUX

Le contrat de « Contracting énergétique », d'une durée de 25 ans et reconductible de cinq ans en cinq ans par la suite, fera l'objet d'une servitude par bâtiment inscrite au Registre foncier pour éviter tout risque en cas de changement de propriétaire par exemple.

Les locaux seront mis à disposition gratuitement. Ils permettront d'installer les pompes à chaleur géothermiques permettant de faire du free-cooling (refroidissement des locaux en été) et tous les équipements nécessaires à la production de chaleur et d'eau chaude. Une PAC d'environ 60 kW est prévue par bâtiment. Elle sera complétée par des panneaux solaires thermiques, limitant ainsi au maximum la consommation d'électricité au profit de l'énergie solaire directe sous forme d'eau chaude pour les besoins sanitaires. La PAC sera alimentée en priorité par les panneaux photovoltaïques situés en toiture, optimisant par là le bilan énergétique du site. Un système de télégestion permettra de suivre les éventuelles alarmes du système. L'investissement proposé est de Fr. 1'600'000.- HT pour l'installation complète clef en main des quatre immeubles. Le prix de vente de la chaleur résultant de l'investissement et des charges d'exploitation sera constitué d'un prix de consommation au kilowattheure (kWh), soit 16 centimes HT par kWh, et d'une taxe de puissance de Fr. HT 130.- par kW et par an. Avec ces prix et une révision annuelle contractuellement possible, l'autofinancement est assuré en tenant compte d'un taux de vacance habituel des appartements.

A noter que le promoteur a mandaté un bureau d'ingénieurs spécialisé dans le domaine de l'énergie et que son concept global a fait l'objet d'une analyse contradictoire par les SID avec une de leur entreprise partenaire qui a elle-même déjà réalisé un écoquartier d'environ 400 appartements. Cette démarche a été voulue par le Conseil communal pour s'assurer que les installations rachetées sont conformes tant du point de vue des technologies retenues que de leur dimensionnement, et que les investissements correspondent au marché actuel.

3. IMPACT AU NIVEAU DU FONCTIONNEMENT DU SERVICE ET DES RESSOURCES HUMAINES

Compte tenu de l'importance du projet, la conduite des travaux prévus représente un défi de taille au niveau technique mais également en termes d'organisation au sein des SID ainsi que de ressources investies pour la construction et l'exploitation de ces installations de chauffage. A ce titre, des dispositions sont prévues afin que tout le processus de construction de l'installation soit réalisé par le biais de mandats à tiers. Ceux-ci sont évidemment inclus dans le montant de la demande de crédit. De même, des mandats externes sous forme de contrats de maintenance et d'entretien sont prévus dans les prix de l'énergie du business plan.

Si ces dispositions permettent d'assurer les tâches prioritaires liées au projet, des solutions à plus long terme doivent être définies pour garantir le service de maintenance de l'ensemble du parc de productions renouvelables. En effet, en tenant compte des installations photovoltaïques ou de chauffages actuelles ou réalisées dans un proche avenir (un à cinq ans), ce sont plus de cinquante installations qui seront en service et sous la responsabilité des SID. Actuellement, le personnel des SID est totalement occupé par les multiples projets en cours et la capacité de travail maximale est quasiment atteinte. De plus, le recours à des mandats à tiers ne peut aucunement représenter une solution viable au-delà d'un très court terme, notamment en raison de leur impact financier beaucoup trop élevé.

Afin de pouvoir bénéficier du personnel d'exploitation suffisant, l'engagement de ressources humaines supplémentaires au sein des SID (au bénéfice des compétences techniques spécifiques) sera absolument nécessaire dans le futur. Celles-ci permettront d'assumer l'exploitation de toutes les installations photovoltaïques actuelles, y compris la centrale hydro-électrique, les installations qui seront construites dans l'écoquartier « Résidence du Parc de la Sorne » ainsi que les centrales photovoltaïques financées par le crédit cadre de Fr. 2'100'000.- voté par le Conseil de Ville en 2020. Le Conseil communal souhaite par conséquent informer que le besoin de ressources supplémentaires sera analysé de façon précise (profil, cahier des charges, taux d'engagement, etc.) afin de soumettre une demande de création de poste ad hoc au Conseil de Ville en temps voulu. Le Conseil communal tient à préciser que les charges représentées par ces nouvelles ressources (masse salariale) ont déjà été intégrées dans les différents business plans et que les recettes générées par la vente d'énergie thermique ou électrique permettront d'autofinancer un poste de travail supplémentaire.

4. MONTANT DU CREDIT ET FINANCEMENT

Le montant budgété des travaux est de Fr. 1'600'000.- HT. Il se compose comme suit : **en francs**

- Panneaux solaires thermiques	400'000.- HT
- Pompes à chaleur et sondes géothermiques en free-cooling	850'000.- HT
- Equipements des locaux techniques	150'000.- HT
- Etudes, ingénierie, accompagnement	60'000.- HT
- Divers et imprévus (environ 10 %)	140'000.- HT
TOTAL	1'600'000.- HT

Les coûts ci-dessus sont arrêtés à l'indice de mars 2021 et pourront être indexés en fonction de la date effective des travaux. Le calcul des charges de financement se présente comme suit :

Tableau de bord pour le crédit d'investissement - montants en CHF	Oui	Non	Remarques
Montant du crédit HT			1'600'000.-
Intégration du crédit dans le plan financier		x	
Concordance de la période de réalisation avec celle planifiée		x	
Prélèvement comptable sur un fonds existant		x	Fonds No
Solde du fonds au 31.12.2020			
Financement nécessaire par voie de « Prêts citoyens »	x		1'600'000.-

Charge financière - montants en CHF		
Taux de l'amortissement comptable (10 % = 10 ans / 5 % = 20 ans / 4 % = 25 ans / 2 % = 50 ans)	4 %	64'000.-
Durée de l'amortissement comptable	20 ans	
Charge d'intérêt maximale, calculée sur un taux moyen de 2.25 %		36'000.-
Total de la charge financière annuelle		100'000.-

Cette charge financière annuelle sur l'investissement de Fr. 1'600'000.- s'élève à Fr. 100'000.-, tenant compte d'un amortissement sur la durée de vie des installations, soit 25 ans, et un taux d'intérêt du prêt citoyen de 2.25 % au maximum. Ce taux d'intérêt devra encore être défini en fonction des prix de production.

Pour ce projet, un devis avec une précision de +/- 10 % a d'ores et déjà été réalisé. Ce devis comprend également des positions non chiffrées. Les montants du chapitre 4 intègrent ces différents taux d'incertitude et positions non chiffrées dans le devis. Raison pour laquelle un suivi analytique de l'installation sera assuré par les SID en phase de réalisation pour déterminer avec précision le prix de revient de l'énergie produite. Pour information, le devis « plancher » reçu pour ce projet est de Fr. 1'390'000.- HT.

Les détails des projets peuvent être consultés sur rendez-vous préalable aux SID.

5. **PRÉAVIS DES AUTORITÉS**

La Commission de l'énergie et des eaux et la Commission des finances ont préavisé favorablement cet objet.

Le Conseil communal 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 :

Damien Chappuis

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 15 mars 2021

ARRETE DU CONSEIL DE VILLE

Le Conseil de Ville de la Commune municipale de Delémont

- vu :
 - le rapport du Conseil communal du 15 mars 2021 ;
 - les dispositions de l'art. 29, al. 18 et 22, du Règlement d'organisation de la Commune municipale ;
 - les préavis favorables de la Commission de l'énergie et des eaux et de la Commission des finances ;
- sur proposition du Conseil communal :

arrête

1. Le crédit des SID de Fr. 1'600'000.- HT pour la réalisation des installations de chauffage par « Contracting énergétique » pour les quatre premiers bâtiments de l'écoquartier « Résidence du Parc de la Sorne » est accepté.
2. Ce crédit est financé par voie d'emprunt.
3. Cette décision est soumise au référendum facultatif.

AU NOM DU CONSEIL DE VILLE

La présidente :

La chancelière :

Florine Jardin

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 29 mars 2021