

Crédit de Fr. 410'000.- pour l'acquisition de la parcelle n° 841, rue des Texerans à Delémont (277 m²), et pour la démolition du bâtiment actuel

1. PREAMBULE

Le bâtiment sis sur la parcelle n° 841 à la rue des Texerans 2 à Delémont est contigu à la façade Nord du bâtiment actuel de Clair-Logis, qui sera déconstruit dès la fin de l'année 2020 pour laisser place à la nouvelle Résidence Clair-Logis. Cette parcelle, d'une surface de 277 m², est stratégiquement située pour le développement de logements pour les aînés et le Conseil communal, par le présent message, propose son acquisition et, simultanément, la démolition du bâtiment qui y est actuellement érigé. Des discussions avaient déjà eu lieu il y a quelques années au début des réflexions sur l'avenir du bâtiment Clair-Logis mais n'avaient pas abouti, raison pour laquelle la parcelle n'avait pas pu être prise en compte. Un accord a pu être trouvé récemment qui permettrait de faciliter la réalisation du projet Clair-Logis et de garder des surfaces en réserve pour de futurs développements de logements pour des aînés en particulier.

2. SITUATION ACTUELLE

La parcelle n° 841 (hachurée en rouge sur le plan ci-contre), d'une surface de 277 m² et située en zone mixte C, borde la rue des Texerans et est adjacente à la parcelle n° 840 qui accueillera la nouvelle Résidence Clair-Logis. Plusieurs corps de bâtiments y sont érigés et sont accolés au bâtiment actuel de Clair-Logis (hachuré jaune) ; le nouveau bâtiment (emprise en orange) reprendra le même alignement.

A l'exception d'un atelier qui est encore exploité sur une partie du rez-de-chaussée, le bâtiment actuel, construit avant 1900, n'est plus occupé. Une rénovation ou une réhabilitation du bâtiment dans sa configuration actuelle ne sont pas envisageables dans un rapport investissement – qualité satisfaisant, également en tenant compte des possibilités de densification offertes par la zone de construction.



Quelques données :

- valeur officielle : Fr. 162'900.-
- valeur incendie : Fr. 562'500.- (indice 135)
- affectation de la parcelle : zone mixte C : habitat et activités engendrant peu de nuisances, haute densité, constructions de six niveaux maximum.
- valeur vénale : Fr. 250'000.- à Fr. 300'000 (selon une estimation neutre effectuée en 2015)

3. OPPORTUNITES POUR LA MUNICIPALITE

Il faut rappeler que la parcelle n° 840 appartient à la Municipalité de Delémont, qui la mettra à disposition en droit de superficie pour la construction de la nouvelle Résidence Clair-Logis, dont la demande définitive de permis de construire est en cours de traitement.

A ce stade, le projet architectural a été conçu pour s'appuyer sur la construction existante de la parcelle n° 841. Il pourra être légèrement réorganisé en tenant compte de la libération de cette parcelle, notamment comme suit :

- Il y a d'importantes contraintes techniques (reprise en sous-œuvre, consolidation des façades, étayages, etc.) et fonctionnelles (artifices pour amener de la lumière naturelle dans les locaux attenants au bâtiment existant). La démolition de ce bâtiment entraînera probablement des réductions des coûts de construction et offrira de nouvelles possibilités pour ouvrir des ouvertures en façade Nord.
- La cage d'escalier des appartements protégés du futur Clair-Logis, organisés sur trois étages dans la tête Est du projet, est attenante à la façade Nord et pourra ultérieurement être ouverte vers une extension du bâtiment, par exemple pour des appartements protégés supplémentaires. Dans ce cadre, la possibilité de maintenir l'ordre contigu qui prévaut actuellement devra être inscrite au Registre foncier.

- Le terrain actuellement disponible pour Clair-Logis (parcelle n° 840) est relativement étriqué pour accueillir le nouveau projet ; cette parcelle libérée pourra, dans un premier temps en tout cas, aussi être utilisée pour des affectations qui n'ont pas trouvé un emplacement idéal à ce stade (parc à vélos, stationnement bus institution, local containers, rangement matériel d'entretien extérieur, etc.).
- Si ce terrain n'est pas indispensable à Clair-Logis, sa situation stratégique à proximité de la gare lui permettra de trouver une autre affectation utile à la Municipalité, par exemple pour les appartements à loyer modéré, toujours en maintenant l'ordre contigu qui prévaut actuellement.

Par sa situation privilégiée, cette parcelle présente un caractère hautement stratégique pour le développement futur de l'accueil des aînés en ville de Delémont.

4. PLAN CLIMAT - DEFIS ET OBJECTIFS DE LA LUTTE CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE PRIS EN COMPTE

L'intégration des défis de la lutte contre le réchauffement climatique est déjà effective depuis de nombreuses années dans les planifications communales, notamment dans les domaines de l'énergie, de l'aménagement du territoire, de la mobilité, de l'eau et des constructions en général. Elle doit être renforcée de manière importante en lien avec les changements vécus ces dernières années et les nouvelles aspirations largement exprimées par la population. Le but clairement affiché doit être de réduire l'empreinte écologique et la production des émissions de CO₂ afin d'améliorer le cadre et la qualité de vie en général. Les domaines d'action identifiés et les principaux objectifs fixés en vue d'élaborer le plan climat sont les suivants :

Notice - Grille d'évaluation :
en gras les buts généraux du Plan climat et à la suite les modalités de prise en compte dans le présent projet

Bâtiments, logements et construction : réduire la consommation, prévoir une production d'énergie renouvelable dans tous les bâtiments appropriés, tenir compte des émissions grises générées par les matériaux dans les projets de construction, assurer une gestion durable de l'eau (infiltration, rétention, récupération, réduction de la consommation)

- Le futur bâtiment tiendra compte des exigences nécessaires selon les détails définis dans les domaines suivants

Energie : réduire la dépendance aux énergies fossiles et promouvoir les énergies renouvelables en général, utiliser les sources d'énergie renouvelables de manière durable et efficace

- Le futur bâtiment se verra imposer le label Minergie P - ECO et sera alimenté par une production d'énergie renouvelable

Mobilité : favoriser une mobilité sobre en carbone, privilégier les distances courtes et, si possible, les parcours à pied, à vélo ou en transports publics; remplacer le trafic motorisé restant par des véhicules légers et fonctionnant à l'énergie électrique renouvelable

- La parcelle est idéalement située, à proximité immédiate du nœud des transports publics ; elle est par ailleurs très facilement accessible à pied et à vélo

Biens de consommation : prendre en compte et réduire au minimum les émissions liées à la consommation en particulier les émissions grises des biens et services – au niveau de l'ensemble du processus de production et d'achat, privilégier les investissements financiers neutres sur le plan climatique

- Les matériaux utilisés du futur bâtiment seront choisis en fonction des critères de durabilité applicables afin de tenir compte des émissions grises dans toute la mesure du possible
- Le fait que tous les services et commerces de proximité soient très proches, facilement accessibles à pied et à vélo, est de nature à favoriser une consommation durable et locale

Aménagement du territoire, urbanisme et espaces publics : prendre en compte les changements climatiques avec des planifications cohérentes aux différentes échelles afin de promouvoir un développement territorial durable (densifier avec qualité, maximiser les surfaces vertes, arboriser les espaces publics et privés, etc.)

- L'achat de la parcelle permettra d'utiliser à terme le terrain de manière rationnelle et économe avec une densification raisonnable
- Les critères liés à une densité de qualité laissant une place aux espaces verts, à l'arborisation et aux espaces extérieurs, seront naturellement pris en compte

Santé : protéger la population des effets néfastes du changement climatique dans le cadre des constructions et aménagements réalisés

- Les constructions et les aménagements seront réalisés afin de réduire les effets néfastes liés au réchauffement climatique en tenant compte des besoins de la population en général et des usagers des lieux et des espaces publics concernés en appliquant les principes concernés des autres domaines du plan climat

Espaces naturels, biodiversité, dangers naturels : protéger l'eau, la biodiversité, l'agriculture et les forêts face au changement climatique, lutter contre les crues et revitaliser les cours d'eau, améliorer la gestion du patrimoine arboré, augmenter la végétalisation en général (routes et espaces publics, espaces verts, toitures végétalisées, façades, pieds d'arbre, etc.), mettre en œuvre le label ville verte Suisse

- L'ensemble des critères permettant d'améliorer les espaces naturels, la biodiversité et la gestion de l'eau seront pris en compte lors la construction des futurs bâtiments et de leurs alentours
- Les mesures permettant de lutter contre les dangers naturels, notamment par une gestion durable de l'eau, seront mises en place

5. DEMANDE DE CREDIT ET FINANCEMENT

Après d'âpres négociations avec le propriétaire actuel, et tenant notamment compte du nouveau potentiel de développement offert par le Plan d'aménagement local entré en force en 2017, soit après l'établissement de l'expertise neutre, un accord a été trouvé sur un prix de vente de Fr. 320'000.-.

Des offres ont été demandées à une entreprise spécialisée pour les travaux de désamiantage, déconstruction et remblayage après démolition du sous-sol.

Les coûts sont estimés comme suit (fourchette +/- 10 %, TVA incluse) :	en francs
▪ Acquisition de l'immeuble	320'000.-
▪ Frais de notaire, droits de mutation, émoluments divers	10'000.-
▪ Etablissement du diagnostic des polluants du bâtiment et du plan de gestion des déchets (documents exigés pour le permis de démolition)	5'000.-
▪ Travaux de désamiantage	15'000.-
▪ Travaux de déconstruction	40'000.-
▪ Travaux de remblayages du sous-sol	12'000.-
▪ Divers et imprévus	8'000.-
Total	410'000.-

L'opportunité d'achat de cette parcelle ayant été confirmée récemment dans le cadre du développement du projet Clair-Logis, cette dépense n'a pas pu être prévue au plan financier communal des investissements.

Tableau de bord pour le crédit d'investissement - montants en CHF	Oui	Non	Remarques
Montant du crédit			410'000.00
Intégration du crédit dans le plan financier		X	
Concordance de la période de réalisation avec celle planifiée		X	
Charge financière - montants en CHF			
Taux de l'amortissement comptable : 0 %			0.00
Durée de l'amortissement comptable : ---			
Charge d'intérêt maximale, calculée sur un taux moyen de 3 %*			12'300.00
Total de la charge financière annuelle			12'300.00

*L'amortissement financier et le taux d'intérêt ne peuvent pas être déterminés de cas en cas, la Municipalité procédant à des emprunts à court, moyen et long termes. La liste des emprunts peut être consultée à la page 83 des comptes 2019.

Sur le plan comptable, ce terrain sera inscrit au patrimoine financier de la ville. Conformément aux nouvelles normes MCH2, la valeur au bilan devra être revue d'ici quatre ans au maximum, engendrant alors une perte estimée à Fr. 120'000.-, à comptabiliser dans les comptes communaux. Au cas où cette parcelle est intégrée au projet Clair-Logis, le droit de superficie sera augmenté d'autant, ce qui, selon les conditions fixées, représentera une rente supplémentaire de Fr. 1'940.- durant les dix premières années, puis Fr. 5'575.- durant les cinquante années suivantes.

6. PREAVIS ET CONCLUSION

Le Conseil communal propose au Conseil de Ville d'accepter le crédit de Fr. 410'000.- que la Commission de l'urbanisme, de l'environnement et des travaux publics et la Commission des finances ont préavisé favorablement.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président :

La chancelière :

Damien Chappuis

Edith Cuttat Gyger

ARRETE DU CONSEIL DE VILLE

Le Conseil de Ville de la Commune municipale de Delémont

- vu :
 - le rapport du Conseil communal du 7 septembre 2020 ;
 - 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'urbanisme, de l'environnement et des travaux publics et de la Commission des finances ;
- sur proposition du Conseil communal :

arrête

1. Le crédit de Fr. 410'000.- pour l'acquisition de la parcelle n° 841, rue des Texerans à Delémont (277 m²), et pour la démolition du bâtiment actuel 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

Le président :

La chancelière :

Rémy Meury

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 28 septembre 2020