

# Crédit de Fr. 1'970'000.- pour le financement de l'acquisition des équipements d'exploitation et du mobilier de la nouvelle résidence Clair-Logis

## 1. PREAMBULE

En octobre 2020, l'ensemble des résidents et la majorité du personnel de Clair-Logis ont été transférés à Tertianum Sorne, dans l'attente de l'ouverture de la nouvelle résidence. Le chantier de construction et la planification en vue de cette ouverture avancent bon train et respectent le programme qui prévoit toujours une mise en service de la nouvelle institution au printemps 2023. Selon l'usage courant, l'acquisition des équipements d'exploitation et du mobilier sont à la charge du locataire. Par le présent message, le Conseil communal propose de venir en appui et de se substituer à la Fondation Clair-Logis, qui, en période transitoire, rencontre des problèmes pour obtenir le financement nécessaire à ces acquisitions.

## 2. FRAIS A CHARGE DE CLAIR-LOGIS

Dans la promesse de contracter un bail à loyer signée le 28 octobre 2019 figurait déjà un document établissant les limites de prestations liées à la construction entre bailleur et locataire. En résumé, tous les travaux concernant l'équipement d'exploitation de l'institution (cuisine de production, cuisinettes dans les unités, équipements de soins, appels malades, contrôle d'accès, salon de coiffure, buanderie, gestion des déchets, enseignes, etc.), ainsi que l'ameublement et la décoration (tout ce qui tomberait si on pouvait retourner le bâtiment) sont à charge du locataire. Cette répartition est totalement usuelle dans un tel partenariat et a déjà été éprouvée pour l'aménagement de la Maison de l'Enfance dans le bâtiment de la Caisse de Pensions du Canton du Jura.

Une partie des éléments à charge du locataire sont intimement liés à la construction et doivent être suivis de manière attentive par le maître d'ouvrage (équipements de cuisines, attentes pour la buanderie, équipements des salles de bain, câblages pour appels malades et contrôle d'accès, armoires fixes dans les appartements protégés, enseignes, etc.). Ils seront financés par CP Pont-Neuf SA et reportés sur le loyer, qui s'élève désormais à Fr. 993'500.-, sans tenir compte de l'abattement exceptionnel de Fr. 500'000.- consenti par le propriétaire et réparti sur les trois premières années de location.

Le solde des équipements d'exploitation, le mobilier et la décoration ont été inventoriés par l'administration de Clair-Logis, avec l'appui d'experts spécialisés et sur la base d'expériences similaires récentes dans des institutions régionales. L'estimation des coûts y relatifs se présente comme suit (fourchette +/- 10 %, TVA incluse) :

	<b>en francs</b>
▪ mobilier et équipement des chambres et des appartements	175'000.-
▪ mobilier et équipements des bureaux et des zones communes	355'000.-
▪ lits médicaux, linge de lit	320'000.-
▪ autres équipement médicaux, matériel d'animation	250'000.-
▪ vestiaires et uniformes du personnel	115'000.-
▪ matériel technique, buanderie	290'000.-
▪ frais de livraison et de montage des équipements et mobiliers	25'000.-
▪ appel malades, anti-errance, contrôle d'accès, y compris installations	180'000.-
▪ informatique et téléphonie, y compris installation	225'000.-
▪ divers et imprévus	35'000.-
<b>Total</b>	<b>1'970'000.-</b>

## 3. PLAN CLIMAT – DEFIS ET OBJECTIFS DE LA LUTTE CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE PRIS EN COMPTE PAR LE CREDIT

L'intégration des défis de la lutte contre le réchauffement climatique est 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 CO<sub>2</sub> afin d'améliorer le cadre et la qualité de vie en général. Les domaines d'action principaux identifiés et les principaux objectifs fixés en vue d'élaborer le plan climat sont les suivants :

*Notice - Grille d'évaluation : les domaines et les objectifs principaux découlent des premières démarches du plan climat, l'évaluation permet de mesurer globalement la possibilité d'atteindre les objectifs, et les commentaires précisent les modalités de mise en œuvre dans le présent projet*

		EVALUATION			
DOMAINES	OBJECTIFS PRINCIPAUX	+	+/-	-	COMMENTAIRES
<b>Construction</b>	Réduire la consommation, 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)	X			L'utilisation de matériaux de construction est insignifiante. Les équipements de cuisine et de la buanderie seront faibles consommateurs en eau.
<b>Energie</b>	Réduire la dépendance aux énergies fossiles et promouvoir les énergies renouvelables en général, utiliser les sources d'énergie renouvelables de manière durable et efficace	X			La classification énergétique des produits et machines sera un critère important dans la comparaison des produits
<b>Mobilité</b>	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	X			L'approvisionnement local sera privilégié pour la commande des produits.
<b>Biens de consommation</b>	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	X			Les produits répondant aux meilleurs critères de durabilité seront privilégiés.
<b>Aménagement du territoire, urbanisme et espaces publics</b>	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.)		X		Le projet n'a pas d'impact sur cet aspect.
<b>Santé</b>	Protéger la population des effets néfastes du changement climatique dans le cadre des constructions et aménagements réalisés		X		Le projet n'a pas d'impact sur cet aspect.
<b>Espaces naturels, biodiversité, dangers naturels</b>	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		X		Le projet n'a pas d'impact sur cet aspect.
<b>Gouvernance</b>	Mettre en place une démarche participative avec tous les milieux concernés	X			Les utilisateurs concernés seront consultés.

#### 4. DEMANDE DE CREDIT ET FINANCEMENT

Aucune recette n'étant perçue durant la période transitoire, les liquidités réservées auparavant doivent être consacrées aux divers frais intervenant durant ladite période, notamment selon les accords convenus avec Tertianum pour la prise en charge des résidents et du personnel. Dès lors, pour le financement de ce crédit de Fr. 1'970'000.-, la Fondation Clair-Logis s'est approchée d'un partenaire bancaire. Cependant, tenant compte de la situation transitoire actuelle de Clair-Logis et de l'impossibilité de consolider à ce stade le budget d'exploitation future, la banque subordonne l'octroi de tout crédit à l'intervention de la Municipalité en tant que co-débitrice solidaire, engagement qui est de compétence du Législatif. Dans ces conditions, il est jugé préférable que la Municipalité consente elle-même cet investissement et reporte ensuite les charges sur le fonctionnement de Clair-Logis, aux mêmes conditions que celles proposées par la banque (intérêt 1,1 % et amortissement sur 10 ans). Il s'agira ainsi d'une opération blanche, qui a cependant été inscrite en 2022 au plan financier communal des investissements. La Municipalité concrétise ainsi son soutien à la mise sur pied de cette nouvelle institution et à son maintien en mains publiques. Du côté de la Fondation Clair-Logis, le budget prévisionnel pour les cinq premières années d'exploitation prend en compte ces charges sur investissement,

ainsi que le loyer et tous les autres paramètres connus ou estimés selon les prévisions, et est équilibré. Dans le cadre de la consolidation de ce budget, d'éventuels arbitrages seront effectués pour maintenir cet équilibre.

<b>Tableau de bord pour le crédit d'investissement - montants en CHF</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Remarques</b>
Montant du crédit			1'970'000.-
Intégration du crédit dans le plan financier		X	
Concordance de la période de réalisation avec celle planifiée		X	
<b>Charge financière - montants en CHF</b>			
Taux de l'amortissement comptable : 10 %			197'000.-
Durée de l'amortissement comptable : 10 ans			
Charge d'intérêt maximale, calculée sur un taux moyen de 3 %*			59'100.-
<b>Total de la charge financière annuelle</b>			<b>256'100.-</b>

\*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 terme.

## **5. PREAVIS ET CONCLUSION**

Le Conseil communal propose au Conseil de Ville d'accepter ce crédit de Fr. 1'970'000.-, que le Conseil de Fondation de Clair-Logis, la Commission des affaires sociales et du logement et la Commission des finances ont préavisé favorablement.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président :

La chancelière :

Damien Chappuis

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 15 novembre 2021

## ARRETE DU CONSEIL DE VILLE

---

Le Conseil de Ville de la Commune municipale de Delémont

- vu :
  - le rapport du Conseil communal du 15 novembre 2021 ;
  - les dispositions de l'art. 29, al. 18 et 22, du Règlement d'organisation de la Commune municipale ;
  - les préavis favorables du Conseil de Fondation de Clair-Logis, de la Commission des affaires sociales et du logement et de la Commission des finances ;
- sur proposition du Conseil communal :

### arrête

1. Le crédit de Fr. 1'970'000.- pour le financement de l'acquisition des équipements d'exploitation et du mobilier de la nouvelle résidence Clair-Logis est accepté.
2. Ce crédit est conditionné au respect du plan climat par le biais d'une convention signée par les parties.
3. Ce crédit est financé par voie d'emprunt.
4. Cette décision est soumise au référendum facultatif.

AU NOM DU CONSEIL DE VILLE

La présidente :

La chancelière :

Florine Jardin

Edith Cuttat Gyger

Délai référendaire 10 janvier 2022

Delémont, le 29 novembre 2021