

Crédit des SID de CHF 2'130'000.- HT pour la réalisation des installations de chauffage par "Contracting énergétique" pour les cinq bâtiments suivants 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. Comme mentionné dans le message adressé au Conseil de Ville le 29 mars 2021, à la suite de la réalisation des quatre premiers bâtiments (AB, CD, OP, QR), une demande de crédit pour la réalisation de la deuxième étape avec cinq bâtiments (EF, GH, IJ, KL, MN) serait présentée au Conseil de Ville. C'est l'objet de la présente demande. 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 de la première étape et du complexe immobilier du "Ticle - Théâtre du Jura" pour lequel le Conseil de Ville a accepté une demande de crédit de CHF 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. Vu la situation positive de la réalisation de la première étape, le promoteur a confirmé vouloir s'engager avec les SID sur la deuxième étape, soit cinq bâtiments.

La présente demande de crédit a pour but de réaliser ces chauffages au moyen d'une combinaison pompes à chaleur 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 CHF 2'130'000.- 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. Pour les quatre premiers bâtiments, le taux de 2.25 % a pu être proposé. Selon nos prévisions, ce sera également le cas pour les cinq bâtiments suivants.

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 mis à disposition permettront d'installer les pompes à chaleur (PAC) 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 CHF 2'130'000.- HT pour l'installation complète clé en main des cinq immeubles. A noter que pour ces bâtiments, des sondes géothermiques supplémentaires seront nécessaires pour garantir la production de chaleur vu la densité de prélèvement dans le secteur. Raison pour laquelle l'investissement est proportionnellement un peu plus élevé que pour les quatre premiers bâtiments. 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 25 centimes HT par kWh encore à confirmer (initialement prévu à 16 cts/kWh dans le message présenté au Conseil de Ville, comme pour le projet Ticle - Théâtre du Jura), et d'une taxe de puissance de CHF 130.- HT par kW et par an encore à confirmer. Pour être totalement transparent avec le Conseil de Ville, ces prix unitaires ont été adaptés pour les quatre premiers bâtiments pour assurer l'autofinancement avec un taux d'intérêt du prêt citoyen de 2.25 % et une adaptation des conditions-cadres (participation "one-shoot" au local des installations techniques et intégration des rubriques de l'installateur électricien dans l'investissement inconnues au moment du message présenté au Conseil de Ville). Les prix seront les mêmes pour les neuf immeubles pour garantir une égalité de traitement pour tous les résidents du complexe immobilier. Avec ces prix et une révision annuelle contractuellement possible, l'autofinancement est assuré en tenant compte d'un taux de vacances 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. MONTANT DU CREDIT ET FINANCEMENT

Le montant budgété des travaux est de CHF 2'130'000.- HT. Il se compose comme suit : en CHF HT

- panneaux solaires thermiques	500'000.-
- pompes à chaleur et sondes géothermiques en free-cooling	1'200'000.-
- équipements des locaux techniques	250'000.-
- études, ingénierie, accompagnement	75'000.-
- divers et imprévus (environ 5 %)	<u>105'000.-</u>
TOTAL	2'130'000.-

Les coûts ci-dessus sont arrêtés à l'indice de mars 2022 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			2'130'000.-
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		2'130'000.-

Charge financière - montants en CHF		
Taux de l'amortissement comptable (10 % = 10 ans / 5 % = 20 ans / 4 % = 25 ans / 2 % = 50 ans)	%	4%
Durée de l'amortissement comptable	ans	25 ans
Charge d'intérêt maximale, calculée sur un taux moyen de 2.25 %		47'925.-
Total de la charge financière annuelle		133'125.-

Cette charge financière annuelle sur l'investissement de CHF 2'130'000.- s'élève à CHF 133'125.-, tenant compte d'un amortissement sur la durée de vie des installations, soit 25 ans, et d'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 définitifs.

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 3 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.

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

4. PRÉAVIS DES AUTORITÉS

Ce crédit a été préavisé par les commissions communales comme suit :

- la Commission de l'énergie et des eaux a émis un préavis positif, lors de sa séance du 10 mars 2022 ;
- la Commission des finances a émis un préavis positif, lors de sa séance du 4 avril 2022.

Le Conseil communal propose d'accepter la demande de crédit et le partenariat proposé, sous réserve du respect des autorisations délivrées ou qui devront encore être octroyées.

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

ARRETE DU CONSEIL DE VILLE

Le Conseil de Ville de la Commune municipale de Delémont

- vu :
 - le rapport du Conseil communal du 5 avril 2022 ;
 - 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 CHF 2'130'000.- HT pour la réalisation des installations de chauffage par "Contracting énergétique" pour les cinq bâtiments suivants 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 :

Gaëlle Frossard

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 25 avril 2022