

**Dépassement budgétaire de Fr. 220'000.- en 2022
pour l'octroi d'une subvention complémentaire destinée à la réalimentation
des fonds propres de la Fondation Clair-Logis**

1. PREAMBULE

Selon l'avancement des travaux de construction, il est prévu, à ce stade, que les clés de la nouvelle Résidence médico-sociale Clair-Logis soient remises à la Fondation au début avril 2023, pour une ouverture définitive prévue au début juillet 2023.

Au niveau financier, les exercices 2020 et 2021 ont affiché des pertes et il en sera de même pour 2022. Les fonds propres existants à fin 2019 ne suffiront pas à couvrir ces pertes et il en découle un besoin de soutien financier pour 2022, qui fait l'objet du présent message.

2. RAPPEL HISTORIQUE

La Fondation Clair-Logis accueille des résident·e·s âgé·e·s en situation de dépendance depuis le milieu des années 80. Elle était propriétaire d'un immeuble qui s'est progressivement avéré inadapté et souffrant globalement d'une obsolescence précoce. La décision a donc été prise d'ériger un nouveau bâtiment, par le biais d'une entreprise spécialisée dans la construction « clés en mains » (CP du Pont-Neuf SA, ci-après "CPPN") qui en assurerait le financement et en détiendrait la propriété, la Municipalité de Delémont lui cédant un droit de superficie.

L'immeuble existant devant être déconstruit, les résident·e·s et le personnel ont été repris par Tertianum dès le mois d'octobre 2020. Dans l'intervalle, le Conseil de Fondation de Clair-Logis a été réorganisé et consolidé avec des forces vives et compétentes. Une nouvelle directrice a été nommée et entrera en fonction au début mars 2023, avec toutes les compétences requises ; dans l'intervalle, elle intervient déjà à temps réduit pour assurer la transition au sein du groupe de coordination qui pilote le projet.

Au niveau financier, compte tenu de l'accord conclu avec Tertianum, les charges à supporter par la Fondation durant la phase intermédiaire sont les suivantes : intérêts et amortissements des dettes, salaires du personnel administratif et des cadres engagés avant l'ouverture, TVA sur le salaire du personnel placé à Tertianum, plus-values de pensions convenues avec Tertianum, frais de déménagement, honoraires pour divers mandats d'accompagnement à la planification, exploitation des locaux provisoires, etc.

Ce modèle transitoire a pour conséquence que les exercices 2020 et 2021 ont affiché des pertes. Il en sera de même pour 2022. Les fonds propres existants à fin 2019 ne suffiront pas à les couvrir, de sorte que la Fondation Clair-Logis sera, sans mesure de correction, en situation de surendettement à fin 2022. A cela s'ajoute que, à ce stade, le budget 2023 est déficitaire, car les résidents ne seront accueillis qu'à partir du mois de juillet 2023 et que le décalage entre l'encaissement des revenus et le paiement des charges est plus important en début d'activité.

3. SITUATION FINANCIERE A FIN 2022 ET DEMANDE DE DEPASSEMENT BUDGETAIRE

A fin 2020, les fonds propres résiduels, après la perte de l'exercice de CHF 93'357, étaient de CHF 138'269.- L'exercice 2021, avec un excédent de charges de CHF 127'723.-, les a réduits à CHF 10'546.-.

Après les opérations de bouclage, la perte finale 2022 sera comparable à celle de 2021, soit de l'ordre de CHF 130'000.- environ, y compris la subvention communale de CHF 100'000.- figurant au budget 2022. Les fonds propres afficheront alors un découvert à hauteur de CHF 119'500.- environ, soit une situation de surendettement au sens technique.

Evolution des fonds propres	Pertes	Fonds propres
Situation fin 2019		231 626 CHF
Situation fin 2020	93 357 CHF	138 269 CHF
Situation fin 2021	127 723 CHF	10 546 CHF
Situation fin 2022 avant aide extérieure (estimation)	130 000 CHF	-119 454 CHF
Subvention complémentaire Ville de Delémont		220 000 CHF
Situation fin 2022 (estimation)		100 546 CHF

Cette situation est incontournable. Dans ses commentaires relatifs aux comptes 2021, l'organe de révision le confirme lorsqu'il indique : « (...) Sur cette base, une perte en 2022 paraît inévitable en l'absence d'aides extérieures supplémentaires. La Fondation sera donc en situation de surendettement. L'article 84 du CC prévoit des mesures à prendre dans ce cas. (...) ». A noter que, avec l'accord de l'organe de révision, les pertes 2021 et 2022 ont été et seront réduites grâce à la conversion en investissements de certaines charges dédiées à la planification de la nouvelle institution, telles qu'une partie du salaire de la directrice ad intérim.

Pour garantir une situation financière saine de la Fondation, les fonds propres doivent être idéalement de CHF 100'000.- au moins, dans la perspective des discussions avec des instituts bancaires pour l'ouverture d'une ligne de crédit. Il en découle un besoin de soutien de **CHF 220'000.-**, montant qui fait l'objet d'une demande de financement complémentaire à la Ville de Delémont, à prélever sur le budget communal 2022, rubrique n° 5343.36121.25 du compte de résultat.

4. EVOLUTION PREVUE POUR 2023

Les inconnues sont multiples pour établir la planification financière 2023. Le loyer convenu et les charges relatives au bâtiment seront facturés dès la remise des clés du bâtiment au début avril 2023. Les appartements protégés et la surface de 100 m² disponible au rez-de-chaussée seront mis en location à court terme par anticipation et, si on trouve preneurs, on peut espérer une rentrée financière assez rapidement. L'équipement des chambres EMS et UVP prendra plus de temps du fait des contraintes techniques et organisationnelles et leur ouverture ne peut pas être planifiée avant début juillet 2023. Il est illusoire d'imaginer un remplissage optimal à court terme, tou-te-s les résident-e-s ne pouvant pas entrer simultanément. De plus, la période estivale n'est pas idéale pour encourager les personnes concernées à entrer en institution. Pour tenir compte autant que possible de cette contrainte, l'engagement du personnel se fera graduellement en fonction de l'entrée effective des résident-e-s.

La perte finale de l'exercice 2023 est estimée entre CHF 0.- et CHF 500'000.- et est largement dépendante des éléments cités ci-dessus, mais aussi de l'évolution des tarifs, du taux de remplissage et de location, de l'échelonnement retenu pour l'abattement de loyer consenti par CPPN (CHF 500'000.-), de la subvention communale, etc. Ces prévisions sont donc bien trop aléatoires à ce stade et une demande de subvention complémentaire, permettant de maintenir les fonds propres de la Fondation à un niveau acceptable, sera présentée à l'Autorité communale compétente dans le courant 2023, mais si nécessaire uniquement.

Dès la remise du bâtiment, et comme expliqué ci-dessus, on subira un décalage important entre la facturation des charges et l'encaissement des produits. C'est principalement dû au long délai à consentir pour l'encaissement des allocations pour impotents et la facturation des prestations socio-hôtelières, notamment pour les futurs bénéficiaires des prestations complémentaires (jusqu'à 9 mois pour obtenir les décisions). Cela va donc inévitablement créer un manque de liquidités, estimé grossièrement à ce stade à CHF 1'000'000.- La Fondation Clair-Logis cherchera à contracter un prêt bancaire, qui sera probablement subordonné à une garantie de la part de la Municipalité. Si nécessaire, cette garantie sera également soumise à l'Autorité compétente dans le courant de l'année 2023.

Avec un fonctionnement définitivement établi et un taux de remplissage optimal, la situation se stabilisera dès 2024 selon le plan financier établi, dont un récapitulatif est présenté ci-dessous.

Années	2023	2024	2025	2026	2027
CHARGES (montants en KCHF)	3058	6902	7073	7233	7291
Personnel, y c. charges	1797	4863	4935	4995	5053
Matériel médical d'exploitation	22	43	43	43	43
Aliments et boissons	116	290	291	291	291
Ménage, entretien et réparation	107	117	138	138	138
Equipements divers, loyers, charges d'investissements	839	1246	1329	1429	1429
Energie, eau, charges bâtiment, déchets	87	174	174	174	174
Bureau et administration	62	113	107	107	107
Autres charges d'exploitation	28	56	56	56	56
PRODUITS (montants en KCHF)	2714	7344	7388	7412	7463
Taxes de pensions et de soins, loyers	2426	6459	6470	6470	6470
Autres prestations aux résidents	146	509	514	520	525
Autres prestations au personnel	142	376	404	422	468
EXCEDENT DE CHARGES OU DE PRODUITS	-344	442	315	179	172

Il y a lieu d'aborder ce plan financier avec toutes les réserves utiles et admettre qu'il prend en compte des valeurs moyennes par rapport à l'ensemble des paramètres mentionnés plus haut.

5. ACQUISITION EVENTUELLE DU BATIMENT

Selon l'article 6 de l'acte constitutif du droit de superficie octroyé à CPPN pour la construction de la nouvelle Résidence Clair-Logis, les parties s'engagent, à la demande de la Municipalité de Delémont en application de la motion y relative acceptée par le Conseil de Ville le 30 novembre 2020 et dans un délai de 6 mois avant la réception de l'immeuble affecté à la résidence sociale Clair-Logis, à entrer en pourparlers en vue de conclure entre elles un acte notarié (droit d'emption ou vente immobilière) afin de permettre à la Commune municipale de Delémont d'acquérir l'immeuble no 5363 de Delémont, respectivement les constructions et installations érigées sur ce dernier. Les parties mandateront alors un collège d'experts neutres chargé d'évaluer la valeur vénale dudit immeuble en fonction des critères d'évaluation qu'elles auront préalablement admis.

Conformément à la volonté du Conseil de Ville, le Conseil communal a notifié à CPPN sa volonté d'entrer en négociation. Afin de l'appuyer dans les réflexions au sujet de la limite de prix acceptable, le Conseil communal a mandaté un expert. Lorsqu'il aura connaissance du prix exigé par CPPN sur la base des analyses d'experts, le Conseil communal débattrà et informera le Conseil de Ville de sa décision. Si celle-ci devait être favorable à l'achat, il saisira le Conseil de Ville, puis le peuple, selon les règles applicables.

6. PREAVIS ET CONCLUSION

Le Conseil de Fondation de Clair-Logis a préavisé favorablement cette demande lors de sa séance du 15 novembre 2022 ; une consultation par voie de circulation a été faite préalablement pour renseigner la Commission des finances.

La Commission des affaires sociales et du logement a préavisé favorablement cette demande le 2 novembre 2022.

La Commission des finances a préavisé favorablement cette demande le 7 novembre 2022.

Sur cette base, le Conseil communal demande au Conseil de Ville d'accepter ce dépassement de rubrique de Fr. 220'000.- pour confirmer son soutien à la Fondation Clair-Logis et lui permettre d'aborder dans les meilleures conditions cette année charnière de l'ouverture de sa nouvelle institution.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président :

La chancelière :

Damien Chappuis

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 15 novembre 2022

ARRETE DU CONSEIL DE VILLE

Le Conseil de Ville de la Commune municipale de Delémont

- vu :
 - le rapport du Conseil communal du 15 novembre 2022 ;
 - les dispositions de l'art. 29, al. 14, du Règlement d'organisation de la Commune municipale ;
 - les préavis favorables de la Commission des affaires sociales et du logement, du Conseil de Fondation de Clair-Logis et de la Commission des finances ;
- sur proposition du Conseil communal :

arrête

1. Le dépassement budgétaire de Fr. 220'000.- en 2022 pour l'octroi d'une subvention complémentaire destinée à la réalimentation des fonds propres de la Fondation Clair-Logis est accepté.
2. Ce dépassement est prélevé sur le budget communal 2022, rubrique n° 5343.36121.25 du compte de résultat.
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 28 novembre 2022