

Message du Conseil de Ville au Corps électoral

Le Corps électoral est invité à se prononcer, par la voie des urnes, les 25, 26 et 27 novembre 2016, sur la

Demande de mise à disposition en droit de superficie des parcelles communales n° 469 (anciens Abattoirs), n^{os} 839 et 840 (Clair-Logis) pour le développement de structures destinées à l'accueil des aînés

1. PREAMBULE

La politique d'accueil des aînés définie depuis 2011 par le Canton du Jura dans la planification médico-sociale incite notamment au remodellement des lieux de vie des aînés, par la mise à disposition, entre autres, d'unités de vie psychogériatrique et d'appartements protégés.

Après avoir apporté, au cours des dernières années, un soutien à divers projets (immeuble d'appartements adaptés à la route de la Mandchourie, Résidence La Promenade, Résidence La Jardinerie), les Autorités communales souhaitent poursuivre l'effort dans ce sens en favorisant la réalisation de deux projets importants, dans le cadre d'une vision globale et cohérente de la politique d'accueil des aînés, au travers de deux projets complémentaires : d'une part, de manière prioritaire, le redéploiement de la Résidence Clair-Logis afin de répondre aux exigences légales en vigueur (demande formelle du Département de la Santé), d'autre part, dans un second temps, la construction d'une nouvelle résidence avec appartements protégés sur le site des anciens Abattoirs.

La mise à disposition des terrains communaux concernés en droit de superficie fait l'objet de la présente demande, les deux projets étant liés et complémentaires. Le Service de la Santé a été informé des intentions communales et a demandé au Conseil communal de bien les coordonner et de réfléchir aux synergies à développer entre eux, voire avec d'autres structures existantes.

2. POLITIQUE D'ACCUEIL DES AINES

Les Autorités communales de Delémont souhaitent poursuivre leur contribution active à la Planification médico-sociale cantonale arrêtée en 2011 en vue de répondre aux besoins de la population jurassienne de plus de 65 ans et celle de la ville en particulier. Pour rappel, à l'horizon 2022, le Gouvernement jurassien a décidé de travailler sur trois axes prioritaires :

- privilégier le maintien des aînés à domicile, en mettant l'accent sur les prestations telles que l'aide, les soins, les livraisons de repas à domicile, les consultations sociales, les services de surveillance et de thérapie ;
- développer les centres de jour ainsi que les appartements adaptés et/ou protégés ; à ce jour, 73 appartements protégés sont mis à disposition dans le canton, alors que l'objectif à l'horizon 2022 est fixé à 278 appartements ;

- renforcer la prise en charge dans les lieux de vie des personnes souffrant de troubles cognitifs ou de maladies comme Alzheimer, notamment en développant de manière importante l'offre d'unités de vie psychogériatrique (UVP, 103 lits à ce jour, 244 lits à l'horizon 2022), tout en réduisant légèrement les lits d'établissements médico-sociaux (EMS, 631 lits à ce jour, 500 lits à l'horizon 2022).

Depuis 2011, plusieurs projets ont été réalisés à Delémont dans le sens de cette planification avec un appui des Autorités cantonales et communales ainsi que de leurs services (aide au projet, mise à disposition de terrains, etc.) :

- l'immeuble de la route de la Mandchourie offre environ 40 appartements adaptés ;
- la Résidence La Promenade, gérée par l'Hôpital du Jura, offre 78 lits EMS et 26 lits UVP ;
- la Résidence La Jardinerie offre 40 lits EMS, 20 lits UVP et 54 appartements protégés ;
- avant fin 2016, le Centre de jour « Sur la Doux », aménagé par la Municipalité de Delémont et géré par l'Hôpital du Jura, pourra accueillir entre 15 et 20 personnes.

Il faut bien entendu ajouter à cet inventaire la Résidence Clair-Logis, qui n'a pas subi d'adaptation récente et qui offre 35 lits EMS : ce site doit être adapté rapidement afin de répondre aux exigences légales cantonales.

Selon les chiffres retenus dans le cadre de la révision du Plan d'aménagement local, sur la base de la dynamique observée ces dernières années, Delémont se prépare à accueillir entre 1'600 et 2'400 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. Une augmentation proportionnellement similaire est attendue à l'échelle de l'agglomération. Selon les prévisions de l'Office fédéral de la statistique (OFS), le vieillissement de la population entraînera une augmentation sensible de la part de population âgée de 65 ans et plus, indépendamment de cette croissance démographique.

Enfin, les aînés ont tendance à rechercher des structures d'accueil situées en ville afin de profiter de la centralisation des services offerts.

Ces différents paramètres poussent les Autorités communales à rechercher des solutions afin d'augmenter l'offre en ville de Delémont à court et à moyen termes. Il est encore bon de ne pas oublier que maintenir nos aînés le plus près possible de ce qui a été

leur lieu de vie, c'est leur permettre de garder une vie sociale. Conjoint, famille, amis, anciens voisins : tous ces liens qui font que l'on reste relié au présent sont encore plus importants avec les années qui passent.

3. PRESENTATION DES DEUX PROJETS ACTUELLEMENT EN DEVELOPPEMENT

3.1. Clair-Logis : un projet prioritaire

Bénéficiant d'un droit de superficie octroyé par la Municipalité, la Fondation Clair-Logis est propriétaire du bâtiment de la route de la Mandchourie. Dans sa configuration actuelle, ce bâtiment ne répond plus aux normes légales (Loi et Ordonnance cantonales sur l'organisation gérontologique), notamment du fait que son organisation structurelle n'est plus adaptée au profil des résidents.

A ce jour, Clair-Logis bénéficie d'une autorisation d'exploitation provisoire octroyée par le Service cantonal de la santé, subordonnée au lancement du projet de redéploiement de l'institution. Durant le premier semestre 2016, une étude de faisabilité a été réalisée dans ce sens. La Fondation Clair-Logis projette la déconstruction du bâtiment actuel, très difficilement réhabilitable, et la construction d'un bâtiment de plus grande envergure permettant d'accueillir le programme retenu, soit environ 50 lits EMS et UVP, 10 appartements protégés et un centre d'accueil de jour pour 10 personnes. La construction sera réalisée en deux étapes afin de permettre de maintenir les 35 résidents actuels sur le site.

La Fondation étant présidée par la conseillère communale en charge des affaires sociales, le Conseil communal et les services communaux ont été largement associés à la réflexion et ont manifesté la volonté de maintenir l'institution sur le site actuel, ainsi que sa gestion et son exploitation par la Fondation. Pour réaliser le projet, la Fondation Clair-Logis recherche un partenariat avec un investisseur privé et une banque régionale.

3.2. Anciens Abattoirs : un projet complémentaire

Forts du succès rencontré par la Résidence La Jardinerie, les partenaires de ce projet sont intéressés à construire une nouvelle structure, en complément à l'offre actuelle qui est saturée. Les premières réflexions menées sur le site des anciens Abattoirs visent à réaliser le projet suivant, sous réserve des études de détail qui devront encore être réalisées : environ 20 lits (EMS et UVP) et 40 appartements protégés, un restaurant, une cafétéria et les locaux administratifs nécessaires.

Il s'agit-là d'une opportunité de valoriser le terrain des anciens Abattoirs, particulièrement bien situé, en visant un but d'intérêt public. De nombreuses études réalisées au cours des dernières années ont démontré que le bâtiment existant, qui n'est pas protégé, ne permet pas une réhabilitation fonctionnelle sans le modifier de manière fondamentale, avec des surcoûts qui seraient totalement démesurés. Il sera donc déconstruit pour laisser la place à un projet garant d'une occupation adéquate et rationnelle de la parcelle.

Ce terrain est idéalement situé à proximité immédiate et en complémentarité du futur écoquartier. Le parc urbain et la place de jeux planifiés permettront ainsi de tisser des liens intergénérationnels entre les habitants du secteur. Les Autorités communales veilleront à garantir la maîtrise et l'accessibilité des espaces publics et des espaces verts qui resteront en majeure partie accessibles au public.

3.3. Mise en œuvre des deux projets

Le projet qui sera construit en priorité est celui de Clair-Logis. Le second projet des anciens Abattoirs sera réalisé à la suite et aura un caractère complémentaire, afin de répondre aux besoins de la population à court et à moyen termes. Les chiffres exacts du nombre de lits et d'appartements protégés sont mentionnés ci-dessus à titre provisoire : ils seront affinés dans le cadre du développement des projets et en fonction des autorisations qui devront être délivrées par les Autorités cantonales compétentes.

Les deux projets feront appel dans toute la mesure du possible aux forces locales, que ce soit au niveau des banques, des bureaux d'études et des entreprises qui réaliseront la construction.

Les entreprises et leurs sous-traitants qui participeront à la réalisation des deux projets fourniront aux promoteurs, dans les domaines couverts par une convention collective de travail, une attestation de respect des conventions collectives de travail délivrée par les commissions paritaires.

Les Autorités veilleront à ce que les appartements protégés puissent être accessibles aux personnes bénéficiaires des prestations complémentaires.

4. TERRAINS MIS A DISPOSITION

La parcelle n° 840 de Clair-Logis, à la route de la Mandchourie 15, est déjà mise à disposition de la Fondation. La parcelle n° 839, actuellement occupée par un parking provisoire, sera ajoutée pour parvenir à une surface totale de 2'174 m².

Des démarches ont également été entreprises avec les propriétaires des parcelles voisines n°s 841 et 842, sans pouvoir parvenir à des conditions satisfaisantes : il a été renoncé à l'acquisition de ces deux parcelles, tenant également compte que les parcelles n°s 839 et 840 suffisent au déploiement du projet retenu.

La parcelle n° 469 des anciens Abattoirs, à la route de Bâle 72, sera mise à disposition des partenaires intéressés sur la totalité de sa surface, soit 5'583 m². Le projet sera réalisé en tenant compte des prescriptions définies par le Plan d'aménagement local, le plan spécial n° 75 « Centre aval et Morépoint amont » (projet Delémont marée basse) et le plan spécial n° 74 « EUROPAN 9 - Gros-Seuc » (projet d'écoquartier). Toutes les synergies seront exploitées afin d'intégrer au mieux la future construction aux projets environnants, y compris les relations à tisser avec ces derniers, dont le futur parc urbain.



Parcelles n^{os} 839 et 840 (Clair-Logis)



Parcelle n^o 469 (anciens Abattoirs)

5. CONDITIONS FINANCIERES

Les deux projets se verront octroyer sur les parcelles concernées des droits de superficie pour une durée de 60 ans, avec une option pour 30 ans supplémentaires. Aucun droit d'emption ne sera attribué aux bénéficiaires du droit de superficie.

Les conditions financières des deux droits de superficie ont été définies de la manière suivante, sur la base des valeurs de référence applicables, des prix du marché et de la volonté de donner un appui durant les 10 premières années afin de soutenir les deux projets durant leur phase de mise en exploitation.

La rente du droit de superficie sera ainsi de 1 % durant les 10 premières années, puis de 2.875 % durant les années suivantes, soit le taux d'intérêt hypothécaire 1^{er} rang actuel de la BCJ qui sert de référence (au 29 août 2016).

Parcelles n^{os} 839 et 840 (Clair-Logis)

Surface : 2'174 m²
Valeur vénale : Fr. 700.-/m² ; indexation selon IPC ou norme d'usage
Rente :
• 10 premières années : Fr. 15'218.-/an soit Fr. 152'180.-
• 50 années suivantes : Fr. 43'751.75/an soit Fr. 2'187'587.50
• indexée selon évolution valeur vénale

Parcelle n^o 469 (anciens Abattoirs)

Surface : 5'583 m²
Valeur vénale : Fr. 500.-/m² ; indexation selon IPC ou norme d'usage
Rente :
• 10 premières années : Fr. 27'915.-/an soit Fr. 279'150.-
• 50 années suivantes : Fr. 80'255.60/an soit Fr. 4'012'780.-
• indexée selon évolution valeur vénale

6. PRÉAVIS DES COMMISSIONS ET PROPOSITION DU CONSEIL COMMUNAL

Les trois commissions communales concernées - Affaires sociales et logement, Urbanisme, environnement et travaux publics, et Finances - ont préavisé favorablement la présente demande de mise en droit de superficie des deux terrains concernés.

Ces deux projets sont très importants au sens de la politique cantonale en matière d'accueil des aînés. Par la mise à disposition de ces terrains, la Municipalité renforce son rôle de capitale et de commune centre et participe activement à cette politique. Le site des anciens Abattoirs sera valorisé, en complémentarité à l'écoquartier « EUROPAN 9 - Gros-Seuc », et la pérennité de la Résidence Clair-Logis sera assurée.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil de Ville propose au Corps électoral d'accepter la demande de mise à disposition en droit de superficie des parcelles communales n^o 469 (anciens Abattoirs) et n^{os} 839 et 840 (Clair-Logis) pour une durée de 60 ans, avec une option de 30 ans supplémentaires, pour le développement d'institutions destinées à l'accueil des aînés.

AU NOM DU CONSEIL DE VILLE
Le président : La chancelière :

Renaud Ludwig Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 26 septembre 2016