

# Message du Conseil de Ville au Corps électoral

Le Corps électoral est invité à se prononcer, par la voie des urnes, les 16, 17 et 18 mai 2014, sur les décisions du Conseil de Ville du 26 août 2013, relatives à la

**A** Vente du bâtiment sis à la rue Franche 22, feuillet no 527, pour un montant minimum de Fr. 440'000.-

**B** Vente du bâtiment sis à la route de Domont 21 et 23, feuillet no 170, pour un montant minimum de Fr. 400'000.-

## 1. PREAMBULE

En date du 2 octobre 2013, deux référendums, munis de 915 signatures valables pour celui concernant le bâtiment de la rue Franche 22 et 920 signatures valables pour celui de la route de Domont 21 et 23, ont été déposés à la Chancellerie communale contre les décisions du Conseil de Ville du 26 août 2013. Les signataires des référendums, citoyennes et citoyens de la Commune de Delémont, demandent, conformément aux articles 78 et 118, alinéa 2, de la Constitution cantonale, ainsi qu'aux articles 105 et suivants de la Loi du 26 octobre 1978 sur les droits politiques et à l'article 14 du Règlement d'organisation de la commune municipale de Delémont (ROCM), que les arrêtés du Conseil de Ville portant sur la vente du feuillet no 527 et du bâtiment sis à la rue Franche 22, pour un montant minimum de Fr. 440'000.-, et celle du feuillet no 170 et du bâtiment sis à la route de Domont 21 et 23, pour un montant minimum de Fr. 400'000.-, soient soumis au vote populaire.

## 2. HISTORIQUE

La politique du logement des administrations publiques a évolué ces dernières décennies. Il ne leur appartient plus de mettre des appartements en location, mais de favoriser la construction d'appartements à loyers modérés par la mise en place de conditions-cadre permettant à une importante population d'en profiter.

A Delémont, la Municipalité possède deux sites sur lesquels les appartements sont loués volontairement en dessous des prix des marchés, il s'agit

- des studios de la rue de l'Hôpital 31 à 35 réservés, en priorité, aux personnes en âge AVS ;
- de l'immeuble situé à Domont 21, comprenant quatre appartements.

Le Conseil communal entend conserver les immeubles de la rue de l'Hôpital 31-35, malgré le fait que ceux-ci sont déficitaires. Par contre, le bâtiment de Domont 21 ne répond pas à ce que l'on est en droit d'attendre, aujourd'hui, d'une politique du logement. Il en est de même pour le bâtiment de la rue Franche 22 où, dans ce cas-là, les prix souhaités, soit des loyers à Fr. 1'100.- par mois, charges comprises, ne peuvent pas être atteints.

Le patrimoine financier de la Municipalité de Delémont comprend, à ce jour, huit bâtiments. Après déduction

des loyers, il reste une charge de l'ordre de Fr. 100'000.- par an à financer par l'impôt des citoyens.

## 3. IMMEUBLE DE LA RUE FRANCHE 22

Le feuillet no 527 de 614 m<sup>2</sup> (zone d'habitation HAc, quatre niveaux), acheté en 1972, comporte un immeuble de trois appartements de quatre pièces chacun dont le rez-de-chaussée est occupé par l'Association "Puce Verte", ci-après la Puce Verte. Il a été construit avant 1895. La valeur officielle est de Fr. 430'200.- et il est encaissé des loyers pour Fr. 35'000.-/an charges comprises. Le récapitulatif des charges 2012 est le suivant :

- taxes et assurances	Fr. 1'599.-
- énergie & eau	Fr. 6'830.-
- frais d'entretien (petites réparations urgentes)	Fr. 5'444.-
- personnel communal (entretien et gestion)	Fr. 6'621.-
- charges financières	Fr. 21'510.-
Total	Fr. 42'004.-

Soit un excédent de charge de Fr. 7'004.-/an, sans réserve pour financer les travaux de maintenance et d'assainissement du bâtiment.

Le loyer de base fixé par le Service financier est de Fr. 1'100.-/mois, charges comprises. Malgré la publication de plusieurs annonces, ces appartements ne rencontrent que peu d'intérêt et les loyers doivent être baissés de Fr. 100.- pour trouver preneur. De plus, les locataires changent souvent.

Si l'immeuble reste la propriété de la Ville, le Conseil communal, avec l'accord du Conseil de Ville, devra investir Fr. 225'000.- au cours des deux prochaines années pour l'assainissement général du bâtiment (remplacement des fenêtres, rénovation de la toiture, assainissement des façades, rénovation de la cage d'escalier, mise aux normes des installations électriques, etc.). De plus, lors des prochaines libérations des trois logements, il y aura lieu de rafraîchir les peintures et les revêtements de sol et de remplacer les cuisines et les sanitaires, pour un montant moyen de Fr. 40'000.- par appartement.

Au 31 décembre 2013, cet immeuble figure au bilan des comptes de la Municipalité à la valeur de Fr. 430'200.-. La vente proposée au Conseil de Ville à fin août 2013 était basée sur une offre d'achat de Fr. 440'000.-. A la suite des annonces publiées, à trois reprises, dans la

presse régionale, le Conseil communal a reçu trois offres d'achat entre Fr. 450'000.- et Fr. 500'000.-. En cas de refus du référendum, le Conseil communal reprendra contact avec ces acheteurs potentiels. Un droit de réméré au prix de la valeur de la vente et d'une durée de cinq ans en faveur de la Commune de Delémont sera ajoutée au contrat de vente.

#### Situation particulière de la Puce Verte

Depuis plusieurs années, le rez-de-chaussée de l'immeuble rue Franche 22 est mis à disposition de la Puce Verte gratuitement. Cette dernière participe à hauteur de Fr. 2'500.-/an aux charges. Cette mise à disposition est estimée à Fr. 18'000.-/an et est comptabilisée dans les comptes communaux par une imputation interne.

Lorsqu'une offre d'achat a été adressée au Conseil communal, ce dernier en a informé la Puce Verte. De plus, il a garanti au futur acquéreur la prise en charge du loyer de la Puce Verte pendant trois ans par le paiement d'un loyer annuel de Fr. 9'600.- ; le cas échéant, cette condition sera reprise dans l'acte de vente, quel que soit l'acquéreur. Au cas où la Puce Verte trouverait une opportunité de s'établir dans d'autres locaux, la Municipalité a pris l'engagement de financer le loyer jusqu'à hauteur de Fr. 19'200.-/an. Ainsi, en aucun cas, un changement de propriétaire ne mettra en péril les activités de la Puce Verte.

#### 4. IMMEUBLE DE LA ROUTE DE DOMONT 21 - 23

Le feuillet no 170 de 884 m<sup>2</sup> (zone d'habitation HAa, deux niveaux), acheté en 1939, comporte un immeuble de quatre appartements et quatre anciens bûchers utilisés comme cabanes de jardin. Le bâtiment a été construit vers 1900. Le chauffage central à gaz a été installé en 2004. La valeur officielle est de Fr. 326'300.- et il est encaissé des loyers pour Fr. 34'200.-/an, charges comprises. Le récapitulatif des charges 2012 est le suivant :

- taxes et assurances	Fr. 1'287.-
- énergie & eau	Fr. 7'772.-
- frais d'entretien (petites réparations urgentes)	Fr. 1'412.-
- personnel communal (entretien et gestion)	Fr. 5'022.-
- charges financières	Fr. 16'315.-
Total	Fr. 31'808.-

Soit un disponible de Fr. 2'392.-/an pour financer les travaux de maintenance et d'assainissement du bâtiment.

Si l'immeuble reste la propriété de la Ville, le Conseil communal, avec l'accord du Conseil de Ville, devra investir Fr. 400'000.- au cours des deux prochaines années pour l'assainissement général du bâtiment (remplacement des fenêtres, étanchéité et rénovation de la toiture, assainissement des façades, rénovation de la cage d'escalier, isolation des combles, mise aux normes des installations électriques, etc.). De plus, lors des prochaines libérations des quatre logements, il y aura lieu de rafraîchir les peintures et les revêtements de sol

et de remplacer les cuisines et les sanitaires, pour un montant moyen de Fr. 40'000.- par appartement.

Au 31 décembre 2013, cet immeuble figure au bilan des comptes de la Municipalité à la valeur de Fr. 326'300.-. La vente proposée au Conseil de Ville à fin août 2013 était basée sur une offre d'achat de Fr. 400'000.-. A la demande du Conseil de Ville, des annonces ont été publiées, à trois reprises, dans la presse régionale l'automne dernier. Aucune nouvelle offre n'est parvenue au Conseil communal, ceci malgré le prix minimal fixé à Fr. 400'000.-. En cas de vente, un droit de réméré d'une durée de cinq ans sera inscrit dans l'acte notarié.

Le Conseil communal arrive à la conclusion que ce bâtiment ne dégage pas suffisamment de rentrées pour financer les travaux d'entretien et d'assainissement nécessaires. Il estime également qu'il n'appartient pas à l'ensemble de la population delémontaine d'assumer le financement de quatre loyers modérés alors que plusieurs familles pourraient profiter d'une telle offre en développant de nouveaux projets, tâche à laquelle le Conseil communal s'est attaché par l'intermédiaire de son Département des affaires sociales, de la jeunesse, des écoles et du logement - ASJEL.

#### 5. ARGUMENTS DU COMITE REFERENDAIRE

Le comité référendaire n'a pas été invité à produire un nouveau texte pour le message du Conseil de Ville au Corps électoral. Les arguments avancés ci-après sont tirés du texte des référendums en date du 2 octobre 2013 :

- *En novembre 2010, sans l'accord du Conseil de ville, le Conseil communal fait paraître une annonce pour vendre plusieurs bâtiments communaux, dont le bâtiment abritant la Puce Verte à la rue Franche 22 et un immeuble de quatre appartements au chemin de Domont 21.*
- *Une formidable levée de boucliers s'ensuit dans les milieux associatifs, sociaux et politiques. Des manifestations ont lieu. Le Conseil de ville adopte en janvier 2011 une motion qui vise à renforcer ses compétences en matière de patrimoine immobilier communal.*
- *Le Conseil communal renonce donc à ses désirs intempestifs de se débarrasser d'une grande partie du patrimoine immobilier de la ville. L'exécutif annonce même publiquement qu'il bloque la procédure de vente lancée deux mois plus tôt.*
- *Un recul qui n'en est pas un. Sans aucune autre publication et sans l'aval du Conseil de ville, le Conseil communal poursuit en sous-main son démarchage et demande en août 2013 au Conseil de ville l'autorisation de vendre le bâtiment de la rue Franche 22 pour le prix de 440'000 francs et celui du chemin de Domont 21 pour 400'000 francs. Ces montants sont dérisoires.*
- *Dans les messages incomplets envoyés aux conseiller-ère-s de ville en juillet 2013, messages qui*

*ne mentionnent pas les préavis des commissions communales compétentes, on peut lire qu'il y a des intéressés pour ces deux bâtiments. Comment peut-il y avoir des intéressés en 2013 alors que tout avait été bloqué en 2011 ? La manière d'agir de l'exécutif est inacceptable.*

- *Dans ses messages au Conseil de ville, le Conseil communal ne donne pas les raisons qui le poussent à se débarrasser à la hâte de ces immeubles. Pire, les arrêtés de vente sont modifiés en cours de séance et leur rédaction finale échappe au Conseil de ville. Le législatif ne joue pas son rôle et n'utilise pas les compétences que lui attribue la loi en matière de gestion du patrimoine communal. Il accepte à deux reprises le marchandage proposé par le Conseil communal par 22 voix contre 18. La manière dont ces décisions sont prises est intolérable.*
- *Le Conseil communal omet de rappeler que l'immeuble de la rue Franche 22 rend de nombreux services à une association locale, la Puce Verte, et que les loyers modérés des appartements du chemin de Domont 21 permettent à des personnes à revenus modestes d'y vivre.*
- *Ces bâtiments ne sont plus rentables ? A voir. Le Conseil communal n'en a pas apporté la preuve. Une chose est sûre, en résiliant le bail de la Puce Verte, la ville de Delémont devra augmenter la subvention qu'elle accorde à cette association pour lui permettre de trouver un nouveau local bien plus cher. Il faudra de même augmenter le soutien financier aux personnes chassées des appartements du chemin de Domont 21 pour leur permettre de se reloger et supporter des loyers bien plus élevés que ceux qu'elles connaissent actuellement. Les dégâts psychologiques de ces déplacements forcés ne sont jamais quantifiables mais ils sont réels.*

## 6. COMMENTAIRES FINAUX

Le Conseil communal apporte les précisions suivantes :

- les prix minimums fixés par le Conseil de Ville de respectivement Fr. 400'000.- à Domont 21 et Fr. 440'000.- à la rue Franche 22 ne peuvent pas être qualifiés de dérisoires. Le manque total d'intérêt pour Domont 21 et l'offre maximale de Fr. 500'000.- pour Franche 22 démontrent que ces bâtiments sont évalués correctement ;

- étant donné que ces immeubles font partie du patrimoine financier de la Municipalité, il appartenait uniquement à la Commission des finances de se prononcer sur ces deux ventes. Ce qu'elle a fait en date du 19 août 2013 en demandant une nouvelle publication dans la presse et l'inscription d'un droit de réméré de cinq ans dans l'acte de vente ;
- vu la proposition de la Commission des finances, le Conseil de Ville a accepté, en plénum, les arrêtés proposés par le Conseil communal. Il n'a rien fait d'autre que d'exercer le droit de démocratie. Le Conseil de Ville ne peut que s'en féliciter ;
- les acheteurs potentiels se sont d'ores et déjà engagés à ne pas résilier les contrats des locataires actuels, y compris pour la Puce Verte. Il n'y a donc pas lieu de craindre des difficultés financières ou psychologiques pour les locataires.

En cas d'acceptation du projet par le peuple, un délai de trois mois sera encore donné à toute personne ou toute société qui souhaite acquérir un des immeubles au prix minimum fixé. L'offre la plus élevée sera retenue par le Conseil communal en respectant les conditions fixées, notamment la reprise des baux à loyer.

## 7. CONCLUSION

Le Conseil communal et le Conseil de Ville invitent le Corps électoral à voter oui à la vente du feuillet no 527 et du bâtiment sis à la rue Franche 22, pour un montant minimum de Fr. 440'000.-, et à celle du feuillet no 170 et du bâtiment sis à la route de Domont 21 et 23, pour un montant minimum de Fr. 400'000.-.

AU NOM DU CONSEIL DE VILLE

Le président :

La chancelière :

Pierre Chételat

Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 31 mars 2014