

Message du Conseil de Ville au Corps électoral

Le Corps électoral est invité à se prononcer, par la voie des urnes, les 22, 23 et 24 octobre 2010, sur

A **Demande de crédit de Fr. 8'700'000.- en faveur de la réalisation de l'extension du Collège de Delémont, avec un financement des charges pour la Ville de Delémont à hauteur de 73 %, soit annuellement Fr. 193'000.- (indice 2009).**

Suite à l'acceptation par le Corps électoral de Delémont, le 30 novembre 2008, du crédit de Fr. 322'000.- pour l'étude de l'extension du Collège de Delémont, le projet a été développé et un devis détaillé du coût des travaux a été établi. Le présent message porte sur le crédit de réalisation de ces travaux.

1. UNE GESTION OPTIMALE DES LOCAUX SCOLAIRES EN VILLE DE DELEMONT

Le projet d'extension du Collège vise à donner une réponse globale à la problématique du nombre et de la répartition des locaux scolaires des écoles delémontaines.

Le bâtiment du Collège à l'avenue de la Gare a été construit en 1953, puis agrandi successivement en 1957, 1971 et 1997. Le dernier agrandissement, suscité par la mise en place des nouvelles structures scolaires, a été conçu sur la base d'un programme minimal. Il a permis de créer dix salles supplémentaires mais a conduit à l'occupation de trois salles au Gros-Seuc, de deux salles au Châtelet et au partage d'un certain nombre de locaux avec l'Ecole primaire. Il n'était pas prévu d'augmentation des effectifs et aucune classe n'a été construite « en réserve ». Dès 2003 il a fallu louer et installer trois pavillons provisoires, qui sont toujours utilisés à l'heure actuelle.

En 2002 déjà, la Ville de Delémont a demandé au Collège de libérer les espaces qu'il loue au Gros-Seuc (salles d'éducation visuelle) et au Châtelet (salles d'activités sur textiles). En récupérant ces locaux, les écoles enfantines et primaires pourront se redéployer et se réorganiser. Il s'agira notamment de créer des unités d'enseignement pour les quatre premières années de la scolarité et de réduire les dépenses en renonçant à la location de salles (Franche 34) et à l'entretien-rénovation de bâtiments préfabriqués datant de plus de 30 ans (Pelletiers 18), qui seront à terme démolis. Les frais liés à ces adaptations feront l'objet d'une décision ultérieure.

Un groupe de travail a été créé en juin 2002, chargé de l'étude des besoins en locaux du Collège de Delémont. Il a rendu en février 2003 un rapport confirmant le principe d'une relocalisation des salles d'éducation visuelle et d'activités sur textiles et incluant des besoins nouveaux, soit le remplacement de la salle d'activités manuelles existante, non conforme au niveau de la sécurité, la création d'une médiathèque et d'une salle à manger scolaire, ainsi que des locaux d'enseignement supplémentaires pour remplacer les pavillons

provisaires. Les synergies possibles avec les bâtiments scolaires cantonaux ont été examinées ; l'expérience mise en œuvre au niveau de la production des repas par le restaurant de l'Ecole de culture générale a été expérimentée et sera maintenue. Depuis son ouverture en 2005, ce sont en moyenne 40 élèves qui mangent chaque jour au restaurant scolaire du Collège.

Le projet d'extension permet de localiser à proximité des bâtiments actuels du Collège les locaux manquants ou dispersés en ville, rendant la gestion plus optimale et réduisant les temps de déplacement entre ces différents lieux scolaires. L'ensemble de l'organisation de l'école en profitera, ce qui permettra de renoncer à la location de bâtiments provisoires.

2. LE POINT DE VUE DU CANTON

En date du 28 juin 2004, le Département cantonal de la formation, de la culture et des sports (DFCS) reconnaissait la clause du besoin et se prononçait pour le choix d'une construction dans le secteur du terrain de sport actuel du Collège.

En janvier 2007, le DFCS actualisait son analyse et confirmait l'accord de principe de 2004. Il admettait un subventionnement selon les normes en vigueur pour l'ensemble du programme de construction (six salles spéciales avec leurs annexes, deux salles d'enseignement, une salle des maîtres, un centre de documentation et un espace de restauration scolaire, ainsi que les locaux de service et espaces de circulation nécessaires). Le Département ajoutait dans son courrier que la réalisation d'un tel programme revêtait une réelle urgence.

3. DES INFRASTRUCTURES EN ADEQUATION AVEC LE DEVELOPPEMENT DE LA REGION

L'histoire du développement des écoles delémontaines passe par des successions d'agrandissements et l'implantation de locaux provisoires guidés parfois par des visions sectorielles et à court terme. L'intention des autorités est désormais de répondre globalement aux besoins en faisant un pari sur l'avenir. Jusqu'en 2003, le Collège de Delémont comptait entre 550 et 600 élèves, toutes classes confondues. Dès 2003 le cap des 600 élèves est franchi ; à la rentrée d'août 2010, 611 élèves fréquentent le Collège et les effectifs se maintiendront à un niveau supérieur à celui de 2003 pour les années à venir. Par ailleurs les besoins en locaux sont confortés par des raisons structurelles, dont

le passage de 30 à 33 leçons hebdomadaires de la grille horaire de l'école secondaire et l'institution de sections de classes pour l'enseignement dans les classes de soutien.

La population de la ville et de sa couronne augmente ; les initiatives prises au niveau cantonal et le développement des infrastructures communales visent à attirer des familles dans la région delémontaine. Il est cohérent d'offrir à celles-ci des conditions scolaires attractives et correspondant à celles offertes par des agglomérations de la taille de celle de Delémont.

Pour cette raison le Conseil communal souhaite anticiper ce développement et réaliser en une seule étape l'ensemble du bâtiment. Les quatre salles d'enseignement prévues au dernier niveau étaient initialement projetées dans le cadre d'une seconde étape, selon l'évolution des effectifs et des structures scolaires du Collège. Cependant, l'analyse de détail a révélé qu'une réalisation en deux étapes engendrerait une plus-value de Fr. 250'000.- environ (demande de permis de construire, nouvelle installation de chantier, nouveaux échafaudages, déconstruction des revêtements provisoires de façades et de toiture, etc.).

Le Conseil communal propose donc de réaliser la totalité du projet dans le cadre d'une seule et même étape. Dans l'attente d'un besoin avéré pour la Communauté du Collège, la Municipalité louera les quatre salles du dernier niveau à d'autres partenaires, tel le CEJEF (Centre jurassien d'enseignement et de formation) qui serait prêt à les utiliser, sous réserve de l'approbation par le Parlement jurassien, pour deux ans environ dans le cadre de la réorganisation du secondaire II dans les bâtiments de la rue de l'Avenir. Ces locaux pourront aussi répondre à d'autres besoins communaux.

4. LE PROJET STELLA

Sur la base du projet STELLA, lauréat du concours d'architecture organisé en 2005, le bureau GXM architectes Sàrl a poursuivi l'étude du projet, en relation étroite avec le groupe de travail spécialement constitué et avec ses partenaires spécialisés en structure bois ou béton et en installations techniques (voir plans, coupes et vues sur page encartée).

La nouvelle extension sera implantée au sud des bâtiments existants, sur l'actuelle place de sports. A noter que l'utilité de la place de sports en dur n'est plus vérifiée à proximité du Collège et que la place « verte » sera, à terme, recréée de l'autre côté de la Sorne, en lien avec le parc urbain prévu dans le plan spécial « Gros-Seuc ». Pour accéder au nouveau bâtiment à l'abri des intempéries, les utilisateurs bénéficieront d'un couvert de liaison, qui fera également office de préau lors des récréations. Une rampe d'accès pour les personnes handicapées et un escalier, bien intégrés au concept, permettront de franchir la surélévation rendue nécessaire par les prescriptions issues de la carte des dangers en cas de crues de la Sorne ; le niveau du rez-de-chaussée a été fixé afin de parer à une crue dans un temps de retour de 300 ans, qui constitue la marge de prévention issue des normes applicables.

Le nouveau bâtiment, compact et sobre, est en parfaite relation avec les volumes existants du Collège. L'ensemble des locaux prévus dans le programme sont répartis sur sept demi-niveaux, organisés autour du noyau central qui accueille la cage d'escalier et l'ascenseur ; on trouvera :

- au sous-sol : les locaux techniques et les deux salles d'activités manuelles, bois et métal, avec leur salle annexe ;
- au rez inférieur : le hall d'entrée, la salle à manger scolaire et ses espaces de service, deux cellules de WC et un local de nettoyage ; la salle à manger fonctionnera avec un système de repas livrés, les installations prévues permettant uniquement une cuisine de régénération ;
- au rez supérieur : un espace de pause, pouvant également servir d'extension pour la salle à manger, une salle d'enseignement standard, la médiathèque et la salle des maîtres propre au bâtiment ;
- au 1^{er} étage inférieur : une salle d'éducation visuelle et son annexe, des WC et un local de nettoyage ;
- au 1^{er} étage supérieur : un espace de pause, une salle d'enseignement standard et les salles d'activités textiles et polyvalente, ainsi que leurs annexes respectives ;
- au 2^e étage inférieur : une seconde salle d'éducation visuelle et son annexe, des WC et un local de nettoyage ;
- au 2^e étage supérieur : quatre salles d'enseignement.

La structure porteuse sera en bois. Seuls le sous-sol et son plancher supérieur, ainsi que le noyau central seront en béton, pour respecter les prescriptions contre les crues et l'incendie et les exigences de raidissement statique. Les revêtements des façades et de la majeure partie des cloisons intérieures seront également en bois. De manière générale, le niveau de qualité des matériaux retenus dans le cadre du projet permettra de préciser les choix optimaux en tenant compte du confort des utilisateurs et de la durabilité de la construction.

Le bâtiment répondra au label Minergie. Les épaisseurs d'isolation ont été prévues en conséquence, une ventilation contrôlée sera installée. Pour obtenir ce label et pour favoriser la diversité énergétique et les énergies renouvelables indigènes, la préférence pour la production de chaleur s'est portée sur une chaudière à pellets de bois, avec un volume de stockage sous la place à l'est du bâtiment.

Les espaces extérieurs seront aménagés très sobrement. Une petite terrasse sera ouverte devant la façade ouest de la salle à manger scolaire, en relation avec le secteur engazonné. La partie subsistante de la place en dur à l'est sera maintenue pour un espace de jeux lors des récréations. Certains arbres devront être abattus et remplacés.

5. LES COÛTS DE CONSTRUCTION

Le devis a été établi sur la base du projet de construction, avec une précision de +/- 10 %, selon l'indice zurichois des coûts de construction d'avril 2010 (avril 1998 = 100) et en incluant la TVA au taux de 7,6 %.

			En francs
CFC 0	Terrain	Propriété de la Municipalité, donc pas d'investissement	0.-
CFC 1	Travaux préparatoires	Etudes géotechniques, installations communes de chantier, pieux de fondations et abaissement des eaux	271'000.-
CFC 2	Bâtiment	Excavation, maçonnerie et béton, échafaudages, construction bois, vitrages et stores, ferblanterie et étanchéité, installations techniques, ascenseur, revêtements divers, menuiserie, serrurerie, peinture, honoraires	7'085'000.-
CFC 3	Equipements	Equipements d'enseignement, audio-visuels, agencement de cuisine, vestiaires, matériel de conciergerie	443'000.-
CFC 4	Aménagements extérieurs	Préau couvert, revêtements des places en dur et des surfaces vertes	345'000.-
CFC 5	Frais secondaires	Autorisations et taxes, frais de reproduction, assurances	202'000.-
CFC 9	Ameublement	Mobilier pour les différentes salles, après récupération des éléments existants et utilisables	354'000.-
Total			8'700'000.-

Le coût de la construction et de l'équipement des quatre classes supplémentaires du dernier niveau est compris dans ce montant et correspond globalement à Fr. 900'000.-, pris en charge par la Municipalité de Delémont. Il en résulte que le montant à répartir entre les communes membres de la Communauté du Collège est de Fr. 7'800'000.-, subvention cantonale non déduite.

6. LE STATUT DU BÂTIMENT ET LA REPARTITION DES COÛTS

Le Collège de Delémont est un établissement scolaire géré par un syndicat de communes dénommé "Communauté scolaire du Collège de Delémont". Les bâtiments scolaires de l'avenue de la Gare ainsi que le terrain prévu pour l'extension sont propriétés de la Ville de Delémont, qui loue ses infrastructures à la Communauté scolaire, selon la Convention du 15 décembre 1993. Le Conseil communal de Delémont a décidé de réaliser le projet global, d'en rester propriétaire et de louer les locaux nécessaires à la Communauté du Collège ou à des tiers (salles d'enseignement en réserve). Dès l'acceptation du crédit de construction, le groupe de mandataires établira le dossier d'exécution et suivra la réalisation des travaux sous le pilotage du bureau GXM architectes Sàrl (direction générale), qui sous-traitera la direction locale des travaux à un bureau de la place. Le Département de l'urbanisme, de l'environnement et des travaux publics assumera le suivi du projet pour le maître d'ouvrage, en collaboration avec une commission de construction spécialement constituée. Etant donné la reconnaissance des besoins en locaux par le DFCS, la partie « Collège » du crédit global sera subventionnée au taux de 20 %, soit Fr. 1'560'000.-. Le solde sera financé par les différentes communes membres de la Communauté scolaire du Collège de Delémont ; les charges (amortissement 2 % et intérêts 3 %) s'élèveront à Fr. 357'000.- ; elles seront réduites de Fr. 94'000.-, correspondant au coût des locaux loués actuellement. Les communes auront ainsi à se répartir, proportionnellement à la population résidante, une charge annuelle de Fr. 263'000.-. La part de la ville de Delémont sera de Fr. 192'783.- (73,3 %, sur la base de l'indice 2009), comprenant Fr. 45'000.- pour le finance-

ment du niveau supplémentaire, qui pourrait être loué au CEJEF dans un premier temps.

	En francs
Coût du bâtiment complet	8'700'000.-
Subvention cantonale (20 % de Fr. 7'800'000.-)	<u>- 1'560'000.-</u>
Solde à financer par les Communes	7'140'000.-
Charges du crédit (amortissement 2 %, intérêts 3 %)	357'000.-
Déduction des locations actuelles	<u>- 94'000.-</u>
Charges annuelles à répartir entre les Communes	263'000.-

(Delémont : Fr. 192'783.- ; autres communes (Bourrignon, Courtételle, Develier, Mettembert, Movelier, Pleigne, Rossemaison, Soyhières) : Fr. 70'217.-.)

7. LES DECISIONS ET PREAVIS DES INSTANCES CONCERNEES

Après avoir pris connaissance du projet lors d'une séance extraordinaire tenue le 6 mai 2010, l'Assemblée des délégués de la Communauté scolaire du Collège de Delémont a approuvé le 17 juin 2010, à l'unanimité, le crédit sollicité et le supplément de charges qu'il représentera pour les neuf communes membres, donnant ainsi une impulsion déterminante pour la réalisation de ce projet. Il appartient à la Ville de Delémont, propriétaire du futur bâtiment, de se prononcer sur le crédit global et la part de charges qui lui revient. Si le crédit de construction est approuvé par le Corps électoral, les travaux débuteront en 2011 et il est prévu d'inaugurer le nouveau bâtiment en 2012, à l'occasion du 200^e anniversaire du Collège de Delémont. Le projet a également été présenté à la Commission d'école du Collège de Delémont, à la Commission de l'urbanisme et de l'environnement ainsi qu'à la Commission des finances, qui l'ont préavisé favorablement.

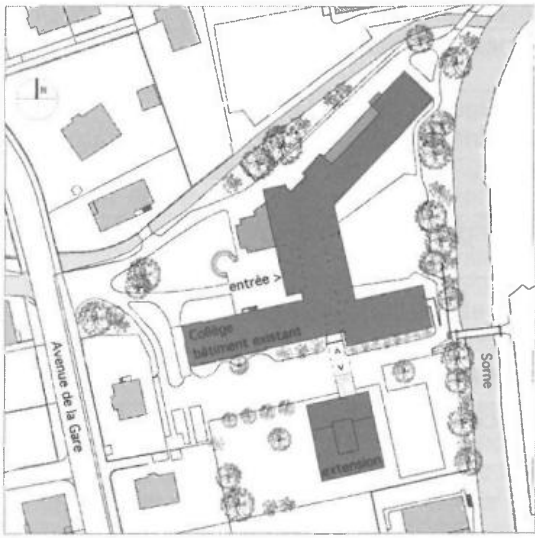
Compte tenu de ce qui précède, le Conseil de Ville demande au Corps électoral d'accepter ce crédit de Fr. 8'700'000.- en faveur de la réalisation de l'extension du Collège de Delémont.

AU NOM DU CONSEIL DE VILLE

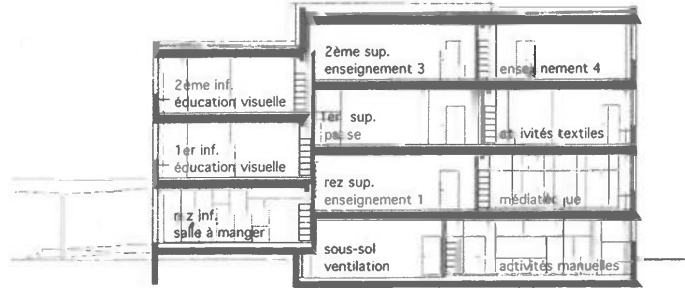
Le président :
David Asséo

La secrétaire :
Edith Cuttat Gyger

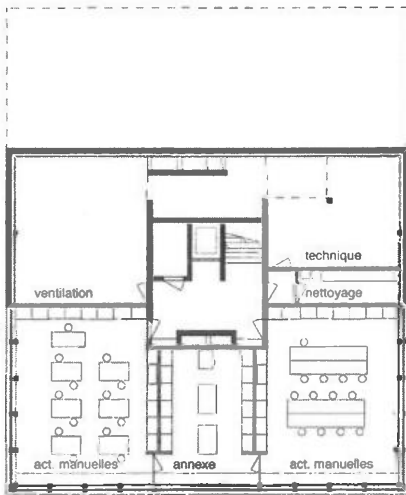
Delémont, le 30 août 2010



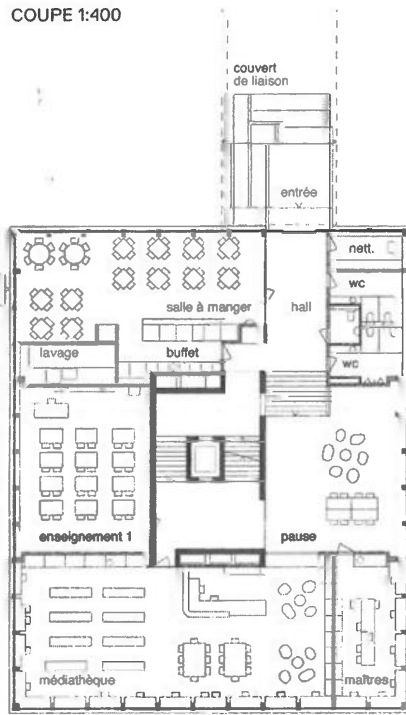
SITUATION 1:2500



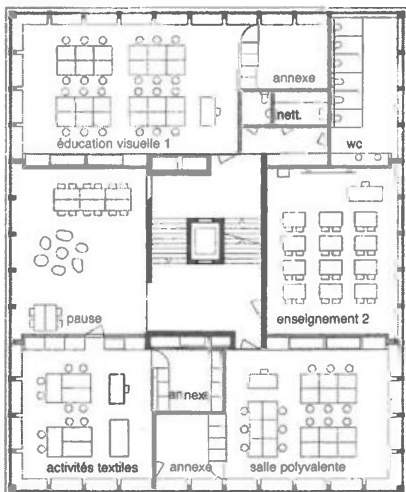
COUPE 1:400



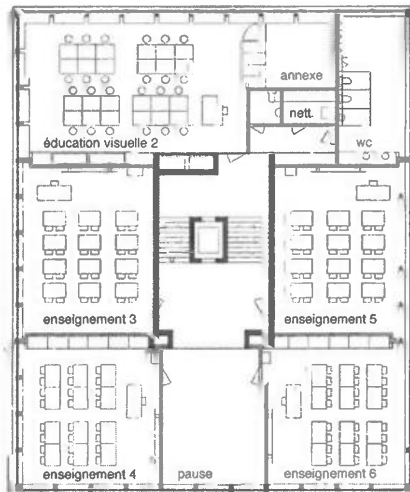
SOUS-SOL 1:400



REZ-DE-CHAUSSÉE 1:400

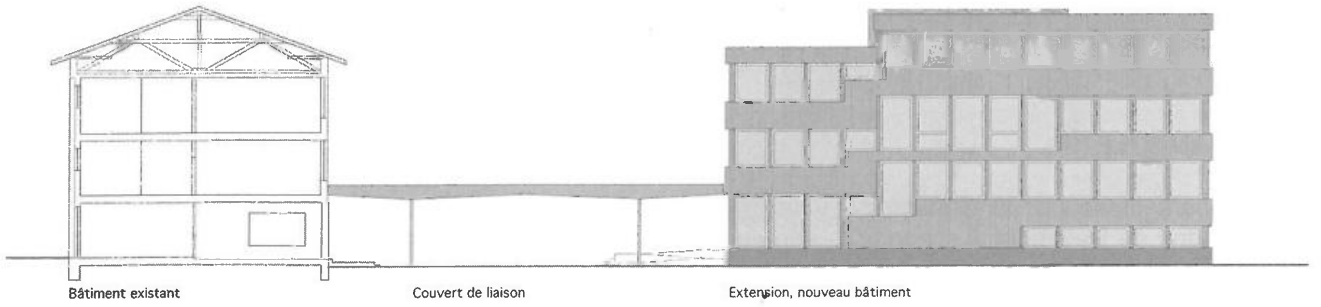


1er ÉTAGE 1:400



2ème ÉTAGE 1:400

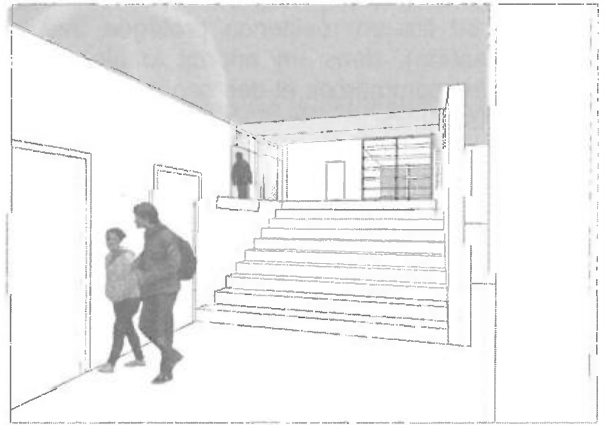




COUPE DE PRINCIPE, RAPPORT VOLUMÉTRIQUE 1:400



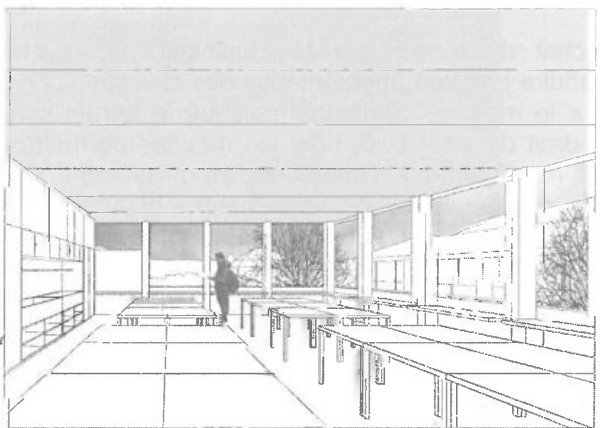
VUE DE L'OUEST



VUE DU HALL D'ENTRÉE



VUE DE L'EST



VUE D'UNE CLASSE

B Demande de crédit de Fr. 3'996'000.- afin d'acheter les parcelles 603 et 604 de la Jardinerie jurassienne en vue de mettre à disposition le terrain en droit de superficie afin de réaliser un complexe immobilier comprenant :

- un parking ouvert au public de 120 places ;
- une résidence protégée de 120 lits environ avec services et soins pour personnes âgées ;
- des commerces au rez-de-chaussée sur environ 3'000 m² ;
- la création de 75 à 100 emplois

1. PREAMBULE

Par le présent message, le Conseil de Ville invite le Corps électoral de Delémont à accepter la demande de crédit de Fr. 3'996'000.- afin d'acheter les parcelles nos 603 et 604 de la Jardinerie jurassienne. Cette acquisition a pour but de mettre en droit de superficie ce terrain afin de permettre la réalisation de plusieurs infrastructures d'intérêt public, en particulier :

- un parking ouvert au public de 120 places, qui permettra de maintenir une part importante de l'offre de stationnement actuelle ;
- une résidence protégée pour personnes âgées avec 120 lits environ (dont 60 lits en psychogériatrie et environ 60 lits en résidence protégée avec faible médicalisation), dans un endroit idéalement situé, proche des commerces et des services ainsi que des transports publics ;
- la création de 75 à 100 emplois avec des perspectives de développement économique et démographique intéressantes pour l'avenir de Delémont.

L'implication de la Municipalité de Delémont dans ce projet a été envisagée dès le début des discussions afin, d'une part, d'assurer la réalisation d'un parking ouvert au public et éviter la perte de toutes les places de parc actuelles et, d'autre part, d'assurer la réalisation d'une offre de logements de qualité qui seront essentiellement destinés à des personnes âgées. Une convention de partenariat avec promesse de constitution d'un droit de superficie et d'un pacte d'emption a été signée pour préserver les intérêts publics.

L'achat du terrain par la Municipalité de Delémont n'induit pas une augmentation des charges financières pour le ménage communal puisque le terrain sera mis en droit de superficie, dont les recettes permettront de couvrir les charges d'intérêt et d'amortissement. Ce sera donc une opération financièrement « blanche » pour la Commune. A terme, cette opération devrait rapporter de nouvelles recettes par l'augmentation du nombre d'habitants et la création de nouveaux emplois.

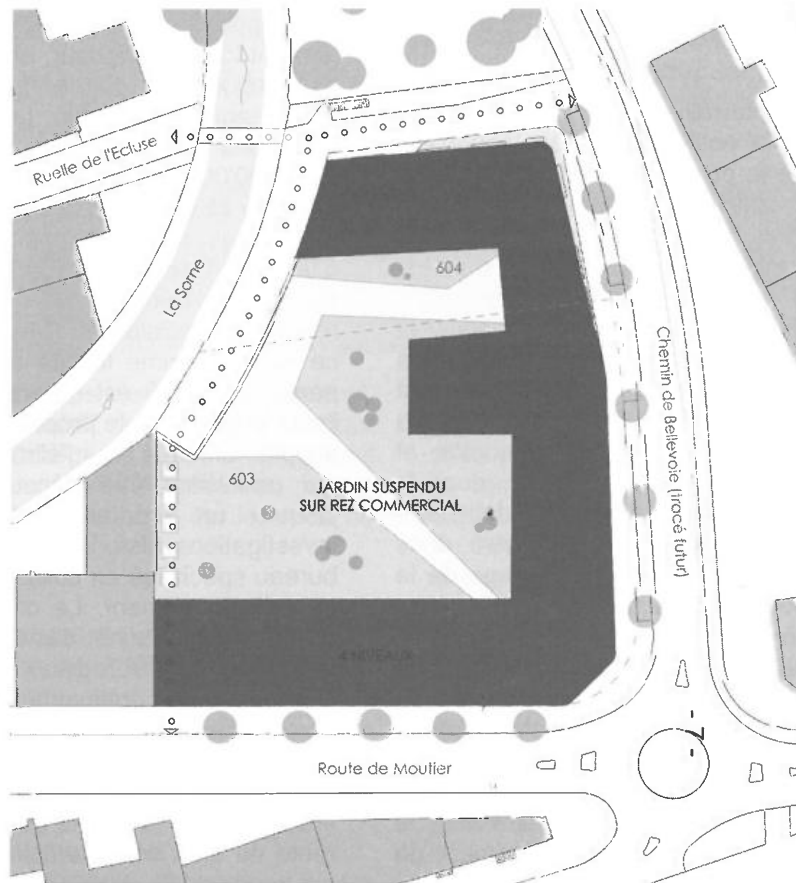
2. SITUATION DU TERRAIN ET CONTENU DU PROJET IMMOBILIER

Le projet de complexe immobilier, qui a déjà fait l'objet du dépôt d'une demande de permis de construire le 16 juin 2010 est un projet concret, dont les bases

nécessaires à la réalisation sont solides et crédibles. Il est conforme au plan d'aménagement local et au plan spécial no 43 « Ilot de la Jardinerie » qui a été accepté par le Conseil de Ville en 1991. Il est donc tout à fait intégré à l'environnement existant. Le projet se présente de la manière suivante :

- les fronts d'implantation principaux suivent les rues adjacentes, en particulier la route de Moutier, dont les surfaces devront être refaites, et le chemin de Bellevoie, qui devra être réaménagé de manière à garantir une meilleure fluidité des circulations et permettre la réalisation de trottoirs, afin d'assurer la sécurité et le confort nécessaires pour les piétons ; les infrastructures souterraines vétustes pourront également être refaites ;
- la hauteur est limitée à quatre niveaux, la réglementation permettrait la construction d'attiques ;
- le sous-sol est réservé à un parking de 150 places dont 120 ouvertes au public ;
- le rez-de-chaussée est destiné principalement aux commerces et aux surfaces nécessaires aux services communs de la résidence protégée pour personnes âgées ;
- les trois étages supérieurs sont destinés aux chambres pour personnes âgées, avec la création d'espaces de vie modernes et conviviaux à la fois ouverts sur l'extérieur et offrant discrétion, quiétude et sécurité à l'intérieur ;
- au-dessus du rez-de-chaussée, un jardin suspendu, en grande partie végétalisé, de plus de 2'500 m² servira d'espace extérieur pour les personnes âgées et les visiteurs, dans un endroit calme, sous la forme d'une cour intérieure ouverte sur la Sorne qui sera réaménagée dans le cadre du projet « Delémont marée basse ».

Les illustrations ci-après présentent les principales composantes du projet dont le coût des travaux est estimé à plus de 30 millions de francs totalement à charge des investisseurs privés. Le label Minergie est visé avec chauffage au gaz ou pompe à chaleur géothermique couplé à des panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire. La mise en place de panneaux solaires photovoltaïques est également envisagée en toiture. Le cas échéant, la Municipalité de Delémont, via les Services industriels de Delémont, pourrait être associée à cette partie du projet.



Plan de situation représentant les parcelles nos 603 et 604 et l'emprise du futur complexe



Vue depuis le côté Est - future porte d'entrée du quartier de la Gare

Les parcelles nos 603 et 604 sont affectées en zone centre C, secteur centre-gare, conformément au plan de zones 1 « Bâti » entré en vigueur le 23 décembre 1998. Le terrain en bordure de la Sorne est intégré au projet de construction afin de garantir un espace de circulation pour les piétons le long du cours d'eau et qui rejoint la route de Moutier, la ruelle de l'Ecluse et le chemin de

Bellevoise. Les aménagements liés au projet « Delémont Marée Basse », qui seront réalisés par la Commune, conformément à la conception directrice et au plan directeur « Aménagement de la Sorne et de ses abords » seront étudiés avant le début du chantier de manière à anticiper les travaux qui pourraient être réalisés en commun.

3. CONFORMITE A LA POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT URBAIN

La mise en valeur du terrain de la Jardinerie est totalement conforme à la politique de développement urbain, étant donné que le projet présenté répond à de nombreux objectifs inscrits dans plusieurs politiques publiques adoptées par les autorités communales, cantonales et fédérales ces dernières années, notamment :

- le plan d'aménagement local, qui vise à requalifier et à tirer profit des friches urbaines et des terrains libres non exploités, afin de dynamiser le développement du centre-ville, en général, en permettant la réalisation de projets assurant une mixité sociale et intergénérationnelle au cœur de la ville, dont la qualité urbanistique et architecturale doit être particulièrement soignée ; ce projet contribuera, dans ce sens, à améliorer significativement l'image de la ville et du quartier de la gare en particulier ;
- le plan directeur communal, des circulations et du stationnement en particulier, qui permet de maintenir un parking ouvert au public dans ce secteur de la ville (porte d'entrée Est du centre-gare) et garantir la réalisation du dernier maillon de la boucle de circulation urbaine du centre-gare, dans le cadre du futur réaménagement du chemin de Bellevoie ; le projet retenu garantit également l'aménagement de liaisons attractives en matière de mobilité douce, y compris le long de la Sorne ;
- la politique cantonale d'accueil des personnes âgées, à savoir la Loi sur l'organisation gérontologique, la Loi sur le financement des soins et le projet de planification médico-sociale, qui visent à développer des structures d'accueil, notamment sous la forme de résidence protégée, afin de maintenir les personnes âgées dans des lieux de vie en milieu urbain et des prises en charge adaptées aux pathologies et aux besoins spécifiques des personnes concernées ; le Département cantonal de la santé a déjà donné un préavis positif à ce projet ; côté communal, le Conseil communal a établi une stratégie locale afin d'assurer une complémentarité avec les autres projets prévus sur Delémont (Résidence La Promenade et projet Mandchourie qui se concentrera sur des logements adaptés) ;
- la politique des agglomérations de la Confédération qui exige la mise en place d'une politique coordonnée de l'urbanisation et des transports et une urbanisation vers l'intérieur afin de valoriser les potentiels de développement existants ; la reconnaissance de la politique de développement urbain de la ville a ainsi permis d'obtenir, en 2009, une garantie de financement de 40 % de plusieurs projets, dont ceux de la gare routière, de la vélostation et du réaménagement des rues du centre-gare qui sont tous situés à proximité immédiate du projet.

4. FINANCEMENT : CONDITIONS ET COUVERTURE DES CHARGES PAR LE DROIT DE SUPERFICIE

La valeur officielle des parcelles 603 et 604, situées dans la zone centre C, secteur centre-gare, est de Fr. 5'250'000.-, sans distinction des possibilités de

développement réelles offertes par le plan d'aménagement local en vigueur, en particulier la densité (indice d'utilisation) qui donne la surface brute de plancher réellement constructible. Le prix d'achat du terrain, qui comprend 5'250 m², a été négocié au prix de Fr. 3'900'000.-. Ce prix est donc inférieur à la valeur officielle et se situe dans les normes compte tenu des possibilités de développement offertes par la densité d'utilisation de 2.8 prévue par le Règlement communal sur les constructions. Un acte de vente conditionnel qui réserve la décision du Corps électoral a été signé dans ce sens. Comme le site est potentiellement pollué (la parcelle no 603 est répertoriée au cadastre cantonal), l'acte prévoit que le propriétaire actuel supporte les frais supplémentaires pour l'élimination des matières polluées qui pourraient être découvertes lors de l'excavation jusqu'à un montant déterminé sur la base des investigations historiques qui ont été réalisées par un bureau spécialisé en collaboration avec l'Office cantonal de l'environnement. Le crédit de Fr. 3'996'000.- comprend le prix d'achat du terrain, les frais de notaire, de géomètre et du registre foncier. Il sera notamment financé par des prélèvements sur le fonds des places de parc d'une part et sur le fonds pour l'acquisition des terrains stratégiques d'autre part. Le solde du crédit sera couvert par voie d'emprunt. L'ensemble des charges financières de la totalité du crédit seront couvertes par la rente du droit de superficie. Cette dernière est calculée sur le prix de Fr. 4'000'000.- multiplié par le taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail publié par l'Office fédéral du logement (actuellement 3 %). La rente annuelle sera indexée tous les 5 ans. Le droit de superficie est conclu pour une durée de 99 ans. La suppression de l'encaissement du produit des places de parc diminuera les recettes du compte de fonctionnement à hauteur de Fr. 110'000.-. Cette diminution de recettes sera compensée par les taxes qui seront dues, chaque année, par le propriétaire du bâtiment et par les recettes issues du produit des impôts, y compris grâce aux nouveaux emplois qui seront créés.

5. PREAVIS DES COMMISSIONS COMMUNALES

La Commission de l'urbanisme et de l'environnement et la Commission des finances ont préavisé favorablement cette demande de crédit.

6. CONCLUSION ET PROPOSITION AU CORPS ELECTORAL

L'achat du terrain de la Jardinerie jurassienne présente un intérêt public évident pour les motifs évoqués ci-dessus, dans le cadre d'un partenariat public-privé maîtrisé, avec des promoteurs crédibles et un groupe d'exploitation pour accompagnement de personnes âgées réputé, qui gère plusieurs établissements en Suisse. Dans sa séance du 30 août 2010, sur proposition du Conseil communal, le Conseil de Ville a accepté la demande de crédit présentée et recommande au Corps électoral d'accepter également ce crédit.

AU NOM DU CONSEIL DE VILLE

Le président :
David Asséo

La secrétaire :
Edith Cuttat Gyger

Delémont, le 30 août 2010