

DEMANDE D'AUTORISATION ET D'OCTROI DE LA COMPETENCE AU CONSEIL COMMUNAL POUR LA VENTE DE LA COLONIE DU CREUX-DES-BICHES AU NOIRMONT

Le taux de fréquentation de la colonie du Creux-des-Biches, sur le territoire communal du Noirmont, est satisfaisant. Cependant, les locataires émettent fréquemment des critiques quant à l'état des locaux et du mobilier, à l'équipement de la cuisine et à la sécurité des lieux. La rénovation des bâtiments et des locaux nécessiterait un investissement considérable, qui ne peut pas être envisagé pour l'instant. Pour une collectivité publique, la gestion et la responsabilité de ce genre de bâtiment n'est pas une mission indispensable à son fonctionnement. De ce fait, le Conseil communal envisage de vendre le bâtiment et, par le présent message, demande au Conseil de Ville de lui en donner la compétence.

1. BILAN DE LA FREQUENTATION

Le Service de la cohésion sociale, de la jeunesse et du logement (CSJL) est chargé de la gestion des locations de la colonie. Il effectue un suivi statistique précis de la fréquentation de la colonie, qui est résumé dans le tableau ci-dessous :

Années	Réservations		Personnes	Nuitées	Jours occupés	Recettes location (CHF)
	Général	De Delémont				
2017	29	3	1106	2896	83	34 975.95
2018	37	5	1111	2911	128	42 701.25
2019	34	5	1123	4658	97	47 050.35
2020	13	1	354	2027	43	22 055.85
2021	24	3	542	1435	61	25 897.05
2022	24	3	680	2490	82	31 439.25
2023	36	4	1042	3070	111	38 725.20

Ce tableau appelle quelques remarques et commentaires :

- On constate une recrudescence de la fréquentation, qui parvient gentiment au niveau d'avant Covid.
- En 2023, la colonie a été occupée durant 111 jours pour 36 réservations ; si on exclut les deux colonies delémontaines (17 jours) et les 11 camps organisés par des écoles (env. 50 jours), les 23 autres réservations émanent de groupes ou de familles qui viennent principalement durant les week-ends, soit presque un week-end sur deux. Cela montre que la colonie est prisée et appréciée, ce qui constitue sans doute un atout en vue de sa vente.
- On constate que, depuis 2017, la part de réservations émanant de personnes ou de groupes delémontains est très limitée, en 2023 par exemple, ces réservations se limitent aux deux colonies et à deux camps du Collège.

L'Association des colonies du Creux-des-Biches organisait jusqu'à l'année 2023 deux camps par année, de deux semaines en été (37 colons en 2022, 27 en 2023) et une semaine en automne (32 colons en 2022, 17 en 2023). Au vu de divers paramètres (peu de participants, difficulté de trouver des moniteurs, problèmes disciplinaires, etc.), l'Assemblée générale tenue au début 2024 a décidé de renoncer à l'organisation du camp d'automne.

2. ETAT CONSTRUCTIF ET TECHNIQUE DES BÂTIMENTS

Construit en 1880, le bâtiment principal (n° 10) de la colonie du Creux-des-Biches a été acquis par la Municipalité en 1925. Le bâtiment annexe (n° 10A) a quant à lui été construit en 1954, puis agrandi en 1974 à l'Ouest avec le réfectoire.

Au début 2023, le Service de l'urbanisme, de l'environnement et des travaux publics (UETP) a mandaté un bureau d'architecture pour faire une évaluation détaillée de l'état des bâtiments et des interventions nécessaires à court terme. Les constats suivants ont été mis en évidence :

- La cuisine est désuète et les équipements techniques ne correspondent plus aux usages actuels
- La colonie n'est pas adaptée à un séjour pour les personnes handicapées, sauf engagement important des accompagnateurs.
- Une partie des installations électriques ne sont plus conformes aux normes actuelles.
- Certains garde-corps d'escaliers et de fenêtres ne répondent plus aux règles de sécurité édictées par le Bureau de prévention des accidents (BPA).
- Quelques surfaces de l'enveloppe ne sont pas suffisamment isolées et induisent des pertes d'énergie et de confort.

- Des moisissures sont apparues sur les sols, parois et plafonds de locaux sanitaires.
- La couverture et la ferblanterie de la toiture de l'annexe sont dégradées.
- Les peintures de la quasi-totalité des locaux sont très anciennes, jalonnées de graffitis et sales.
- Certains éléments de mobilier sont vétustes, les lits sont en mauvais état, les matelas ne répondent plus aux conditions d'hygiène et de confort, les casiers ne ferment plus correctement. A ce jour, la capacité maximale des dortoirs a dû être réduite à 40 personnes, une dizaine de lits n'étant plus utilisables.
- Les équipements extérieurs (place basket, tables de ping-pong, grill) sont inutilisables et certains aménagements sont dégradés.
- Une analyse a démontré des concentrations en radon trop élevées et des éléments contenant de l'amiante.
- La chaudière et le système d'alimentation pour les pellets, de première génération (18 ans), ne sont plus contemporains et tombent régulièrement en panne.

Le coût des travaux d'assainissement est estimé à Fr. 1'500'000.- (Fr. 1'020'000.- pour le bâtiment principal et Fr. 480'000.- pour l'annexe). Cet investissement ne peut pas, actuellement et à moyen terme, être intégré dans le plan financier communal. Cependant, les locaux ne peuvent décemment plus être loués dans leur état actuel, vu le manque d'hygiène, les équipements défectueux et les risques d'accidents. En conséquence, dans l'attente d'une décision sur l'avenir de la colonie et de travaux de rénovation, il a été décidé de ne plus enregistrer de nouvelle réservation dès le début 2025.

3. CONSIDERATIONS FINANCIERES

Le tableau ci-dessous présente les charges de fonctionnement des bâtiments entre 2021 et 2023 :

	2021	2022	2023
Charges de propriété	15 750	15 750	15 750
Consommations eau, électricité, énergie	8 013	18 346	12 910
Salaires de conciergerie	4 651	6 270	10 294
Produits de conciergerie	500	500	500
Travaux d'entretien	14 769	7 474	12 227
Total charges	43 683	48 340	51 681
Recettes locations	25 897	31 439	38 725
Résultat	-17 786	-16 901	-12 956

Les ressources humaines consacrées au sein des services communaux pour la gestion des bâtiments et des locations, soit environ 0,2 EPT pour tous les services concernés, n'est pas pris en compte dans le tableau ci-dessus. On constate donc que le bilan financier est négatif.

Au 31 décembre 2023, le bâtiment concerné figure au bilan dans le patrimoine financier pour un montant de Fr. 525'000.-. Toute vente supérieure à ce montant contribuera à l'amélioration du résultat financier de l'année concernée.

4. PROCESSUS DE VENTE

Dans le cadre de l'audit organisationnel et structurel effectué récemment au sein de l'administration communale, il a été relevé que la mise à disposition et la gestion d'une telle colonie peinent à être intégrées dans la mission primordiale d'une commune ; ce doute est renforcé par la faible proportion de bénéficiaires delémontains. En conséquence, le Conseil communal et les services communaux concernés proposent de mettre en vente le bâtiment.

Le bureau d'architecture a également effectué une estimation de la valeur vénale, dont le montant est fixé à Fr. 750'000.- ; il correspond à une valeur de marché correcte pour ce genre de bien. Toutefois, l'immeuble sera proposé en l'état actuel et vendu au plus offrant ; le Conseil communal aura la compétence pour gérer la négociation financière, traiter la transaction et confirmer le prix négocié. Une information sera transmise au Conseil de Ville lorsque la vente aura été officialisée par un acte de vente signé par devant notaire.

Une agence immobilière établie aux Franches-Montagnes, habituée à ce genre de transactions, sera mandatée pour la mise en vente, par le biais des canaux habituels. Selon la première approche de cette agence, il est difficile de mesurer l'attrait pour ce genre de bâtiment, car il y en a plusieurs à vendre aux Franches-Montagnes ; cependant la colonie du Creux-des-Biches bénéficie d'un avantage grâce à son emplacement stratégique (environnement, nature, calme, proche des transports publics et routiers, etc.)

Selon les projets du futur acheteur, il sera éventuellement possible de négocier une utilisation gratuite pour le camp d'été de l'Association des colonies du Creux-des-Biches. Dans le cas contraire, l'Association, avec l'appui de la Municipalité, devra trouver un autre lieu pour organiser ses camps, si elle entend les poursuivre.

5. PREAVIS ET CONCLUSION

Le Conseil communal propose au Conseil de Ville d'accepter la vente de la colonie du Creux-des-Biches et de lui octroyer la compétence pour traiter cette vente.

Cette demande a été préavisée par les commissions concernées comme suit :

- Commission des affaires sociales et du logement, lors de sa séance du 1er juillet 2024 : préavis favorable.
- Commission de l'urbanisme, de l'environnement et des travaux publics, lors de sa séance du 12 août 2024 : préavis favorable.
- Commission des finances, lors de sa séance du 12 août 2024 : préavis favorable.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président :

Le chancelier :

Damien Chappuis

Nicolas Guenin

Delémont, le 20 août 2024

ARRETE DU CONSEIL DE VILLE

Le Conseil de Ville de la Commune municipale de Delémont

- vu :
 - le rapport du Conseil communal du 20 août 2024 ;
 - l'article 29 al.1 du Règlement d'organisation de la Commune municipale ;
 - le préavis favorable de la Commission des affaires sociales et du logement du 1^{er} juillet 2024 ;
 - les préavis favorables des Commissions de l'urbanisme, de l'environnement et des travaux publics UETP et des finances du 12 août 2024 ;
- sur proposition du Conseil communal :

arrête

1. La vente de la colonie du Creux-des-Biches et l'octroi au Conseil communal de la compétence pour traiter cette vente sont acceptés.
2. Cette décision est soumise au référendum facultatif.

AU NOM DU CONSEIL DE VILLE

Le président :

La secrétaire :

Pascal Domont

Lucie Üncücan-Daucourt

Delémont, le 16 décembre 2024