

Cautionnements pour une limite en compte courant de 700'000 francs et pour une garantie de loyer de 550'000 francs pour la Fondation Clair-Logis

1. PRÉAMBULE

Sur proposition du Conseil communal, le Conseil de Ville a accordé une subvention complémentaire de 220'000 francs à la Fondation Clair-Logis (ci-après : Clair-Logis) lors de sa séance du 12 décembre 2022. Cette aide s'ajoutait à la subvention de 100'000 francs versée respectivement en 2021 et 2022 et avait pour but de rétablir des fonds propres adéquats au bilan de la fondation au terme de l'exercice 2022.

Dans son message, le Conseil communal s'est exprimé au sujet du besoin de soutien financier à apporter à Clair-Logis en 2023. Il a annoncé que le résultat 2023 de l'institution serait déficitaire notamment en raison du décalage entre les charges d'exploitation et les produits à partir de la remise des clés des nouveaux locaux, initialement prévue en avril 2023. Il en découlera un besoin de trésorerie pour Clair-Logis ainsi qu'une contribution au rétablissement des fonds propres en fin d'exercice.

À cela s'ajoute que selon le contrat de bail qui lie CP du Pont-Neuf SA (ci-après : le bailleur) à Clair-Logis, une garantie de loyer doit être fournie avant la remise des clés.

Ces soutiens financiers pour l'année 2023 font l'objet du présent message.

2. ÉTAT DES TRAVAUX PRÉPARATOIRES À L'OUVERTURE DE CLAIR-LOGIS

La construction de l'immeuble destiné à abriter les activités de Clair-Logis arrive à son terme. La remise des clés prévue le 5 avril 2023 a été repoussée par le bailleur, du fait d'un désaccord concernant la garantie de loyer (voir chapitre 4).

Rappelons que le bâtiment sera composé de trois unités de soins long séjour. Les deux premiers étages accueilleront une clientèle EMS (37 lits + deux lits d'accueil temporaires). Le dernier étage accueillera une clientèle UVP (16 lits). L'établissement sera équipé d'une cuisine de production, d'une cafétéria, d'une lingerie professionnelle et d'un salon de coiffure. Une surface au rez-de-chaussée sera louée, idéalement à un prestataire de soins. En extrémité du bâtiment, côté rue des Texerans, la résidence proposera neuf appartements protégés (six appartements de 2,5 pièces et trois studios) disposés sur les trois étages. Les appartements protégés sont des logements garantissant l'indépendance du locataire, tout en alliant la sécurité et l'accès à des personnes à mobilité réduite.

Les résidents et le personnel en place lors de la fermeture des anciens locaux en automne 2020 bénéficient d'un droit de retour au sein de la nouvelle résidence. Les démarches y relatives ont été lancées en fin d'année 2022. La totalité du personnel concerné a opté pour le retour dans les nouveaux locaux de Clair-Logis.

Depuis plusieurs mois, un groupe de travail œuvre aux travaux préparatoires au lancement de l'exploitation. Ses principales actions couvrent les domaines suivants :

- planification de l'équipement des locaux : commandes, planning d'installation : pour rappel, le Conseil de Ville a octroyé en novembre 2021 un prêt d'investissement de 1'970'000 francs destiné à ces acquisitions de mobilier et d'équipements divers ;
- suivi du plan financier ;
- recherche de locataires pour les appartements protégés : huit appartements sur neuf sont loués à ce jour ;
- recherche de résidents pour les lits de l'institution : les perspectives de taux d'occupation sont favorables, selon les contacts avec le RIO et d'autres institutions ;
- contacts en vue de l'occupation des locaux destinés à des prestataires tiers au rez-de-chaussée : salon de coiffure et cabinet médical ;
- recrutement du personnel.

3. BESOIN DE TRÉSorerIE

Jusqu'à début avril, les liquidités disponibles ont suffi. Pour rappel, celles-ci provenaient :

- du solde disponible lors du transfert des résidents et de la majorité du personnel à Tertianum Some (octobre 2020) ;

- d'une subvention communale de 100'000 francs allouée en 2021 et en 2022 ;
- de la subvention complémentaire de 220'000 francs décidée par le Conseil de Ville lors de sa session du 12 décembre 2022.

Dès avril 2023 en revanche, Clair-Logis doit assumer durant plusieurs mois des charges mensuelles supérieures à ses recettes. L'arrivée de résidents est forcément postérieure à l'engagement de la majeure partie du personnel, notamment pour les fonctions de direction et d'intendance. De plus, il existe un écart entre le moment où les prestations sont fournies aux résidents et celui auquel les factures sont payées. Pour chaque nouveau résident qui peut bénéficier de prestations complémentaires, ce delta porte sur plusieurs semaines, jusqu'à la décision d'octroi des prestations prise par l'Office cantonal des assurances sociales. Aussi, les liquidités nécessaires pour assurer le paiement des charges à partir du début de l'activité de Clair-Logis sont estimées sur la base du plan financier et d'un plan de trésorerie. À ce jour, elles sont estimées à un million de francs de francs.

Elles seront couvertes, pour une partie, par une limite en compte courant bancaire de **700'000 francs**. Il ressort cependant des discussions avec les banques que celles-ci ne s'engageront que si la Commune accepte d'être codébitrice ou fournit une caution du montant du prêt bancaire. Le choix doit être porté sur un cautionnement de la compétence du Conseil de Ville, selon l'art. 29 al. 23 du Règlement d'organisation de la commune municipale.

4. **GARANTIE DE LOYER**

Selon le contrat de bail qui lie Clair-Logis, le locataire est tenu de contracter une assurance auprès d'un organe de cautionnement afin de couvrir un éventuel défaut de paiement du loyer pendant une durée de cinq ans, commençant à courir dès la prise d'effet du bail, à hauteur de 550'000 francs.

Conformément aux accords passés, Clair-Logis a contacté Swisscaution, institut de cautionnement qui fait référence. Swisscaution ne pratique pas de garantie à première demande (versement immédiat après constat de défaut de paiement), telle que requise par le bailleur, mais uniquement la garantie traditionnelle intervenant après les diverses sommations de paiement levées de toute opposition.

De plus, le bailleur exigeait une couverture de 550'000 francs par an cumulée sur cinq ans, soit un montant total de 2'750'000 francs, ce qu'aucun organe de cautionnement n'est prêt à produire.

Estimant que le bail à loyer n'était ainsi pas respecté, le bailleur a refusé de remettre les clés du bâtiment au locataire à la date initialement convenue du 5 avril 2023. Les négociations qui s'en sont suivies ont débouché sur une nouvelle proposition, soit l'engagement complémentaire de la Municipalité pour un porte-fort d'un montant de **550'000 francs** à maintenir sur une durée de cinq ans. Cette opération constitue également un cautionnement de la compétence du Conseil de Ville, selon l'art. 29 al. 23 du Règlement d'organisation de la Commune municipale. La Municipalité devra ensuite confirmer cet engagement en cosignant le contrat de bail à loyer, dont la prise d'effet définitive est subordonnée à la prise en charge de cette garantie.

Le contrat de garantie conclu chez Swisscaution pour un montant de 550'000 francs doit être maintenu sur toute la durée du bail, soit 20 ans. Cependant, le bailleur pourra exiger à première demande le paiement par substitution du loyer, charges, frais accessoires et taxes par la Municipalité, dans un délai de 15 jours suivant le défaut de paiement du locataire, jusqu'à concurrence d'un montant de 550'000 francs. Il est bien clair que la Municipalité entrerait en pourparlers avec la Fondation Clair-Logis en cas de défaut de paiement, par ailleurs improbable, pour trouver une solution rapide.

5. **INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR L'EXERCICE FINANCIER 2023 DE CLAIR-LOGIS**

Le plan financier de Clair-Logis prévoit une perte pour l'exercice 2023 pour les motifs suivants :

- les premiers mois de l'année 2023, jusqu'à la prise de possession des nouveaux locaux, ont produit un résultat semblable à celui des années 2021 et 2022 sous le régime de la prise en charge des résidents par Tertianum, à savoir une perte mensuelle de l'ordre de 20'000 francs ;
- certaines charges (loyers, charges de maintenance technique, salaires du personnel d'encadrement, de gestion technique et du secteur financier) doivent être engagées avant l'arrivée des premiers résidents. Indépendamment de la couverture en liquidités demandée au chapitre 3, ce décalage se reportera au-delà de la fin de l'année 2023.

Le plan financier estime l'excédent de charges à un montant compris entre 320'000 francs et 450'000 francs. La perte est évidemment difficile à estimer de manière précise en raison du nombre de facteurs déterminants et des incertitudes qui pèsent sur plusieurs d'entre eux (calendrier d'entrée des nouveaux résidents EMS, capacité à remplir les lits UVP, notamment).

En sa qualité de fondatrice, la Municipalité de Delémont est appelée à soutenir Clair-Logis pour cette couverture de déficit, permettant d'éviter un manque de fonds propres à fin 2023 entraînant la faillite de la fondation. Le budget communal 2023 accepté par le Conseil de Ville le 27 mars 2023 prévoit une subvention dans ce sens à hauteur de 100'000 francs (rubrique n° 5343.36121.25 du compte de résultat). Pour les raisons mentionnées ci-dessus, le montant définitif n'est à ce jour pas connu. Dans ces circonstances, le Délégué aux affaires communales indique que ce dépassement doit être soumis au Législatif dans les comptes de l'année en question, soit, pour le cas présent, lors de la présentation des comptes 2023 au printemps 2024. Il revient néanmoins à Clair-Logis d'informer régulièrement, tout au long de l'année 2023, la Commission de gestion et de vérification des comptes (CGVC) de l'évolution de ce dépassement. Cette contribution est en outre indispensable pour compléter le besoin en liquidités de la fondation, tel qu'expliqué au chapitre 3.

Cette nouvelle aide apportée à la Fondation Clair-Logis lui permettra d'envisager l'avenir de manière plus sereine. Avec un fonctionnement définitivement établi et un taux de remplissage optimal, la situation devrait se stabiliser dès 2024 selon le plan financier établi, dont un récapitulatif actualisé est présenté ci-dessous.

	2023	2024	2025	2026	2027
CHARGES :					
30 CHARGES DE PERSONNEL	1 609 765	3 969 716	4 028 799	4 077 942	4 125 356
37 CHARGES D'ASSURANCES SOCIALES	328 181	833 640	846 048	856 368	866 325
39 AUTRES CHARGES DE PERSONNEL	41 832	59 665	60 256	60 747	61 221
40 MATERIEL MEDICAL D'EXPLOITATION	21 632	43 264	43 264	43 264	43 264
41 PRODUITS ALIMENTAIRES ET BOISSONS	115 789	290 214	291 423	291 423	291 423
42 MENAGE	93 875	80 000	80 000	80 000	80 000
43 ENTRETIEN ET REPARATION	12 750	37 500	58 000	58 000	58 000
44 CHARGES DES INVESTISSEMENTS ET AMORTISSEMENTS	458 833	1 146 655	1 277 500	1 306 500	1 306 500
45 ENERGIE ET EAU	83 795	154 256	154 256	154 256	154 256
46 FRAIS DU CAPITAL	0	0	0	0	0
47 BUREAU ET ADMINISTRATION	61 655	112 541	106 541	106 541	106 541
48 EVACUATION DES DECHETS	9 697	19 394	19 394	19 394	19 394
49 AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	27 803	55 605	55 605	55 605	55 605
TOTAL DES CHARGES	2 865 607	6 802 450	7 021 086	7 110 041	7 167 886
PRODUITS :					
60 TAXES DE PENSION ET DE SOINS, LOYERS APPARTEMENTS RESIDANTS	2 342 782	6 242 618	6 294 286	6 331 286	6 376 286
62 AUTRES PRESTATIONS MEDICALES	14 082	28 164	28 164	28 164	28 164
65 AUTRES PRESTATIONS AUX RESIDANTS	102 122	480 854	486 254	491 654	497 054
68 AUTRES PRESTATIONS AU PERSONNEL	65 800	235 600	255 600	270 600	285 600
69 CONTRIBUTIONS ET DONS	0	0	0	0	0
TOTAL DES PRODUITS	2 524 786	6 987 236	7 064 304	7 121 704	7 187 104
EXCEDENT DE CHARGES / PRODUITS	-340 821	184 786	43 218	11 663	19 218

Il y a lieu d'aborder ce plan financier avec toutes les réserves utiles. Les chiffres ont été revus selon l'évolution actuelle des paramètres cités plus haut et afin de réduire les risques de déviation entre comptes et budgets. Les prévisions pour les années 2024 et suivantes sont toutefois sujettes à variation, notamment car elles s'appliquent à une exploitation qui n'est pas encore lancée et qui diffère fortement de l'ancienne institution Clair-Logis. Le Conseil de Fondation de Clair-Logis suivra attentivement l'évolution des résultats et des prévisions et les actualisera ; il informera régulièrement le Conseil communal, respectivement la CGVC, et ceci au-delà de l'exercice 2023 tel que prévu ci-dessus.

6. PRÉAVIS ET CONCLUSION

Seules les deux demandes de cautionnement, soit 700'000 francs pour la limite en compte courant bancaire et 550'000 francs pour la garantie de loyer supplémentaire, sont à valider par le Conseil de Ville, le dépassement de rubrique étant présenté à titre informatif uniquement dans l'attente de la présentation des comptes 2023. À priori, les cautionnements n'engagent pas de dépenses effectives de la part de la Municipalité, étant attendu que la fondation mettra tout en œuvre pour respecter ses engagements.

- La Commission des affaires sociales et du logement a préavisé favorablement ces demandes lors de sa séance du 27 avril 2023.
- Le Conseil de Fondation de Clair-Logis a préavisé favorablement ces demandes lors de sa séance du 4 mai 2023.
- La Commission des finances a préavisé favorablement ces demandes lors de sa séance du 8 mai 2023.

Sur cette base, le Conseil communal demande au Conseil de Ville d'accepter ces demandes de cautionnement pour une limite en compte courant de 700'000 francs et pour une garantie de loyer de 550'000 francs. Les autorités communales confirment ainsi leur soutien à Clair-Logis en lui octroyant les moyens d'investir ses nouveaux locaux et de traverser dans les meilleures conditions les premiers mois d'exploitation de la nouvelle institution.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président :

Le chancelier :

Damien Chappuis

Nicolas Guenin

Delémont, le 9 mai 2023

ARRETE DU CONSEIL DE VILLE

Le Conseil de Ville de la Commune municipale de Delémont

- vu :
 - le rapport du Conseil communal du 9 mai 2023 ;
 - les dispositions de l'art. 29, ch. 15, du Règlement d'organisation de la Commune municipale ;
 - les préavis favorables de la Commission des affaires sociales et du logement et de la Commission des finances ;
- sur proposition du Conseil communal :

arrête

1. Les cautionnements pour une limite en compte courant de 700'000 francs et pour une garantie de loyer de 550'000 francs pour la Fondation Clair-Logis sont acceptées.
2. Cette décision est soumise au référendum facultatif.

AU NOM DU CONSEIL DE VILLE

Le président :

La secrétaire :

Khelaf Kerkour

Catherine Friedli

Delémont, le 22 mai 2023