

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 novembre 2024, sur

L'octroi d'un droit d'emption concernant la vente du feuillet communal n° 2510 à la Société coopérative jurassienne d'habitation, au prix de Fr. 400.-/m²

L'essentiel en bref

La Société coopérative delémontaine d'habitation (ci-après la « Delémontaine ») était au bénéfice, depuis 1995, d'un droit de superficie sur la parcelle n° 2510, appartenant à la Ville de Delémont, où elle a construit quatre immeubles abritant 34 logements à loyer modéré. Confrontée à des soucis financiers, elle a dû se résoudre à procéder à une fusion par absorption au sein de la Société coopérative jurassienne d'habitation (ci-après la « Jurassienne »), dès le 1^{er} juillet 2023. Comme les autres partenaires au dossier, la Municipalité doit consentir à des engagements dans ce sauvetage. L'un d'eux est l'inscription au Registre foncier d'un droit d'emption permettant à la « Jurassienne », dans un délai de 10 ans, d'acquérir le terrain et de réduire ses charges financières. Le prix de vente du terrain doit être mentionné dans le pacte d'emption et a été fixé à Fr. 400.-/m², soit Fr. 2'950'400.- pour la surface de 7'376 m². Même s'il n'y a aucune certitude que la « Jurassienne » exerce son droit d'emption et que le terrain soit vendu dans le délai imparti, les conditions fixées ne pourront plus être remises en question lors de la vente effective ; la validation du Corps électoral est par conséquent requise.

1. PRÉAMBULE

La « Delémontaine » a été fondée sous l'impulsion de la Municipalité pour promouvoir l'habitat social à loyer modéré. Depuis 1997, elle a exploité 34 appartements sur le site du Palastre, à Meret-Oppenheim 1 à 7. Suite à des difficultés constatées en 2008, le comité n'a pas ménagé ses efforts afin d'assainir la situation financière de la coopérative, mais aussi l'état constructif des immeubles.

La récente perte des effets de la Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété des logements (LCAP) a plongé la « Delémontaine » dans une nouvelle situation financière périlleuse. La « Jurassienne » a été approchée en vue d'une fusion par absorption, qui s'est avérée être la seule option envisageable en vue de maintenir des logements à loyer modéré sur ce site.

La fusion a été validée à fin 2023 par les deux assemblées générales, avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2023. Dans le cadre de ce processus de sauvetage, le Conseil communal a étudié divers engagements, dont l'inscription au Registre foncier d'un droit d'emption sur le terrain propriété de la Municipalité, qui doit être acceptée par la Corps électoral delémontain.

2. GESTION PAR LA « DELEMONTAINE », DE 1995 A 2023

Par un droit de superficie signé en 1995, la Municipalité a mis la parcelle à disposition de la « Delémontaine » pour 99 ans ; lors de la signature, la rente annuelle avait été fixée à Fr. 38'000.-, soit 2% de la valeur du terrain estimée alors à Fr. 1'900'000.-. Ce taux a été abaissé à 1,5% en 2017 dans le cadre des mesures d'assainissement. En 2024, tenant compte des indexations régulières, le montant de la rente s'élève à Fr. 33'740.-.

Construits en 1997, quatre immeubles abritent 34 logements (4x 2 pièces, 4x 3 pièces et 26x 4 pièces) et un parking de 24 places. 22 logements ont bénéficié jusqu'à fin juin 2022 des aides fédérale et cantonale au logement ; à titre d'exemple, les loyers hors charges pour les logements de 4 pièces oscillaient entre Fr. 964.- et Fr. 1'220.-. Le taux de vacance de ces logements a considérablement augmenté depuis 2022 suite au départ de certains locataires craignant l'effet de la fin de l'aide fédérale. La gérance peinait à trouver de nouveaux locataires, malgré le fait que les loyers pratiqués figuraient dans la fourchette inférieure des biens actuellement en location à Delémont, qui sont nombreux.

Au cours des années, la « Delémontaine » a effectué des travaux d'entretien et d'assainissement importants afin de conserver un état constructif optimal et de pérenniser la durabilité des immeubles. L'enveloppe a été rendue énergétiquement conforme et divers travaux garantissant le fonctionnement, le confort et l'hygiène des appartements ont été entrepris, les derniers par le remplacement des cuisines dans une majorité des appartements. La valeur vénale des bâtiments, actualisée en 2021, est de Fr. 7'870'000.-.

Les différents partenaires au dossier (Office fédéral du logement (OFL), Banque cantonale du Jura (BCJ), Municipalité de Delémont en particulier) ont, depuis 2008, consenti à des efforts répétés pour assainir la situation financière et maintenir la « Delémontaine » à flot. Hormis l'abaissement de la rente de superficie mentionné ci-dessus, la Municipalité a participé au geste collectif, notamment en octroyant des prêts (remboursés ou convertis en subvention depuis) et en acceptant la réduction de la valeur nominale de ses parts sociales (1'200 parts à Fr. 200.- au lieu de Fr. 500.-). Ce

soutien était nécessaire par le fait du rôle important que ces 34 appartements tiennent dans la politique communale du logement.

A fin 2022, les dettes de la « Delémontaine » s'élevaient à Fr. 5'460'000.- auprès de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) et Fr. 625'000.- auprès de la BCJ. Pour l'exercice 2022, la « Delémontaine » a fait une perte de Fr. 71'876.-, principalement due à l'augmentation du taux de vacance des logements et réduisant ses fonds propres à Fr. 89'095.-. Ainsi, dans le cadre de sa gestion annuelle, la « Delémontaine » peinait de plus en plus à équilibrer ses comptes, situation encore péjorée dès 2023 par la perte des subventions fédérales. Vu le marché du logement à Delémont, une augmentation des loyers paraissait difficilement envisageable et aurait contredit le principe de mise à disposition de logements à loyer modéré.

3. PROCESSUS DE SAUVETAGE ET REPRISE PAR LA « JURASSIENNE »

Selon le comité de la « Delémontaine », ses mandataires financiers et divers partenaires, l'unique alternative pour sortir de cette situation compliquée consistait en l'annulation partielle des dettes CCL, pour un montant de Fr. 1'460'000.-. La « Delémontaine » est intervenue dans ce sens à de multiples reprises auprès de l'OFL, qui a toujours subordonné son entrée en matière à la condition qu'un repreneur externe intervienne pour rembourser le solde négocié de ces dettes. Il a très vite été constaté que la Municipalité de Delémont n'était pas l'interlocuteur adapté et ne disposait pas des moyens financiers pour suppléer la « Delémontaine » dans ce processus.

Il a alors été fait appel à la « Jurassienne », issue en 2022 de la fusion des Sociétés coopératives d'habitation FOMH, Cartel syndical, Sorali et Mont-Terrible. Reconnue d'utilité publique, la « Jurassienne » a pour but de mettre à disposition des usagers un habitat de bonne qualité, à prix coûtant. Après des échanges de négociation très productifs avec les différents partenaires, la « Jurassienne » a accepté de reprendre à son compte les immeubles de Meret-Oppenheim, sous la forme d'une fusion par absorption de la « Delémontaine ». Elle a versé un montant de Fr. 600'000.- à la CCL comme solde de tout compte de la dette de Fr. 1'460'000.-, qui a ainsi été annulée. Elle financera également le solde des travaux de rénovation urgents des bâtiments, estimés à 1,5 million de francs.

L'OFL a subordonné l'annulation de la dette susmentionnée à un engagement parallèle de la Municipalité de Delémont dans le processus de sauvetage. Convaincu que cette fusion était le seul moyen de maintenir les immeubles de Meret-Oppenheim dans une coopérative reconnue d'utilité publique et d'y pratiquer des loyers modérés en relation avec le marché delémontain, le Conseil communal s'est d'ores et déjà engagé par les moyens de sa compétence, soit :

- transfert du droit de superficie à la « Jurassienne » ;
- abandon définitif et total du capital de parts sociales (Fr. 240'000.-). Ces parts avaient auparavant été totalement amorties dans le bilan financier communal et l'impact financier est donc nul ;
- exonération durant cinq ans (du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2028) de la rente de superficie, dont le montant actuel est de Fr. 33'740.- ; cette opération a été comptabilisée dans le budget 2024 déjà.

La « Jurassienne » revendiquait également un abaissement conséquent de la rente de superficie, à l'issue de l'exonération de cinq ans. Tenant compte des pratiques recommandées par l'OFL et de la valeur du terrain, le Conseil communal a refusé cette requête et la rente sera à nouveau facturée à son niveau actuel, après indexation, dès le 1^{er} juillet 2028. La dernière revendication porte sur l'inscription au Registre foncier d'un droit d'emption en vue de l'acquisition ultérieure du terrain par la « Jurassienne ».

Suite à cette fusion et à celle, plus récente, avec la Coopérative Clos-Quiquerez de Courroux, la « Jurassienne » détient désormais 18 immeubles dans la vallée de Delémont et gère 296 logements, dont de nombreux sont à loyer modéré. Le plan des loyers pour les immeubles de Meret-Oppenheim a été présenté et validé par le Conseil communal et se présente comme suit (loyers mensuels hors charges) : Fr. 960.- pour les 4 pièces, Fr. 870.- pour les 3 pièces, Fr. 750.- pour les 2 pièces. On est donc parfaitement dans la cible de loyers modérés, si on se réfère aux frais de logements maximaux admis par le Canton du Jura pour l'octroi de l'aide sociale.

4. PACTE D'EMPTION

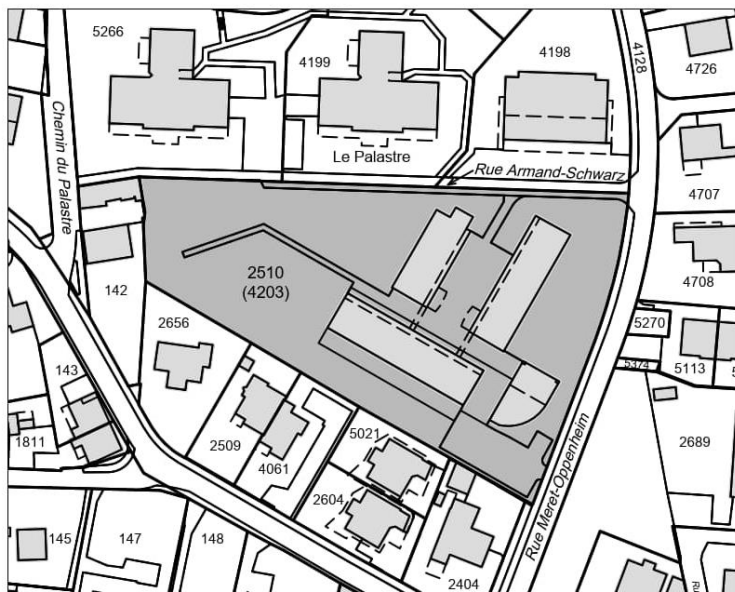
En application de sa politique usuelle pour la gestion de ses bâtiments, la « Jurassienne » souhaite, à moyen terme, pouvoir acquérir la parcelle où sont érigés les immeubles dont elle est désormais propriétaire. Cette acquisition lui permettra d'abaisser ses charges financières et lui offrira une garantie supplémentaire en vue de l'utilisation à long terme de cette parcelle. Elle sera ainsi plus à même de proposer des loyers modérés sur les immeubles concernés.

Le Conseil communal a trouvé aujourd'hui en la « Jurassienne » un partenaire très actif et incontournable dans le cadre de la politique communale du logement et lui accorde son entière confiance en vue de la pérennisation des logements à loyer modéré dans les immeubles de Meret-Oppenheim. Le Conseil communal estime que le maintien de ce terrain en mains communales n'est plus une priorité et que la recette financière découlant de la vente sera appréciable dans la conjoncture financière actuelle.

La parcelle n° 2510 concernée présente aujourd'hui une surface de 7'376 m² ; des mutations en cours pourraient très légèrement modifier cette surface à court terme (surface projetée 7'213 m²). La valeur officielle inscrite au Registre

foncier est de Fr. 15'310.-. Au 31 décembre 2023, le bâtiment concerné figure au bilan dans le patrimoine financier pour un montant de Fr. 2'262'000.-. Toute vente supérieure à ce montant contribuera à l'amélioration du résultat financier de l'année concernée ; au vu du prix de vente proposé ci-dessous, le montant en jeu au bénéfice de la Municipalité est donc de Fr. 688'400.-.

Lors des échanges initiaux, la « Jurassienne » proposait de fixer le prix du terrain en indexant le montant fixé lors de la constitution du droit de superficie en 1995, ce qui aurait débouché sur un prix de Fr. 307.-/m². Selon une expertise immobilière réalisée à fin 2023 sur mandat de la Municipalité, la valeur du marché de ce terrain oscille entre Fr. 450.- et Fr. 550.- par m². L'expert estime cependant qu'on peut considérablement abaisser ce prix en tenant compte de la valeur sociale du terrain. Celle-ci se justifie du fait que la « Jurassienne » est une coopérative de droit public sans but lucratif, qu'elle constitue un partenaire important pour la politique communale du logement, qu'elle s'est engagée de manière importante pour sauver la « Delémontaine » et qu'elle pratique des loyers modérés dans ses immeubles. Sur cette base, le Conseil communal a fixé le prix de terrain à Fr. 400.-/m², ce qui a été accepté par la « Jurassienne » ; pour la surface actuelle de terrain de 7'376 m², le prix de vente convenu est donc de Fr. 2'950'400.-.



A ce jour, la « Jurassienne » ne dispose pas des fonds nécessaires pour une acquisition immédiate. Elle envisage cependant d'alimenter dès 2024 un fonds de réserve qui lui permettra de constituer les fonds propres nécessaires à l'achat du terrain. C'est pourquoi il est proposé de constituer un droit d'emption, à inscrire au Registre foncier, qui fixera les conditions auxquelles la « Jurassienne » pourra se porter acquéreuse ultérieurement, soit :

- prix de vente à Fr. 400.-/m² ;
- durée de 10 ans, soit le maximum légal pour une inscription au Registre foncier ;
- droit incessible ;
- droit au gain octroyé à la Municipalité en cas de revente ultérieure.

Ces conditions ne pouvant plus être remises en question lors de la vente effective, la validation du Corps électoral est requise, même s'il n'y a aucune certitude que la « Jurassienne » exerce son droit et que le terrain soit vendu dans le délai imparti. La conclusion du droit d'emption permet cependant de reporter au bilan le prix de vente convenu, soit une augmentation de Fr. 688'400.-. Enfin, il y a lieu de rappeler que la « Jurassienne » bénéficie d'un droit de superficie sur l'intégralité de cette parcelle jusqu'au 31 décembre 2094 et que la vente de cette parcelle à un tiers est quasiment impossible jusqu'à cette date.

5. PRÉAVIS ET CONCLUSION

L'octroi de ce droit d'emption permet de valoriser le terrain concerné et de poursuivre un partenariat efficace et basé sur la confiance avec la « Jurassienne » dans la politique communale du logement à loyer modéré.

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.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil de Ville propose au Corps électoral d'accepter l'octroi d'un droit d'emption concernant la vente du feuillet communal n° 2510 à la Société coopérative jurassienne d'habitation, au prix de Fr. 400.-/m².

AU NOM DU CONSEIL DE VILLE

Le président :

La secrétaire :

Pascal Domont

Lucie Üncücan Daucourt

Delémont, le 30 septembre 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 ;
 - les dispositions de l'art. 29, al. 1 lettre u) du Règlement d'organisation de la Commune municipale ;
 - les préavis favorables de la Commission des affaires sociales et du logement, de la Commission de l'urbanisme, de l'environnement et des travaux publics et de la Commission des finances ;
- sur proposition du Conseil communal ;

arrête

1. L'octroi d'un droit d'emption concernant la vente du feuillet communal n° 2510 à la Société coopérative jurassienne d'habitation, au prix de Fr. 400.-/m² est accepté.
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 30 septembre 2024