

Delémont, le 17 novembre 2020

**MESSAGE DU GOUVERNEMENT AU PARLEMENT RELATIF AU
PROJET DE VENTE DE L'IMMEUBLE FEUILLET N° 875, SITE DU
BANNE 23, BAN DE PORRENTRUUY, A LA SOCIETE DROPOLY
SA**

TABLE DES MATIERES

I. Contexte

- A. Objet de la vente
- B. Historique
- C. Généralités
- D. Situation financière

II. Exposé du projet

- A. Vente du bâtiment
- B. Prix de vente
- C. Promesse de vente et d'achat - Droit d'emption
- D. Aspects fiscaux

III. Effets du projet

- A. Effets pour les parties
- B. Effets financiers

IV. Arrêté du Parlement

V. Conclusion

Annexes

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Députés,

Le Gouvernement vous soumet un projet d'arrêté portant acceptation de la vente de l'immeuble feuillet n° 875, site du Banné 23, ban de Porrentruy, à la société Dropoly SA, à Delémont.

Il vous invite à l'accepter et le motive comme suit.

I. Contexte

A. Objet de la vente

Le site du Banné 23, feuillet n° 875 du ban de Porrentruy (ci-après : Banné 23) est une parcelle de 5'518 m² située en zone d'utilité publique, qui comporte les bâtiments A, B et C, d'une surface totale de plancher de 7'988 m².

Le complexe Banné 23 est digne d'intérêt architectural et témoigne d'une tendance propre aux années 1970. Le bâtiment a été conçu pour développer la cognition de l'enseignement (espaces intérieurs, extérieurs, terrasse à chaque classe pour enseignement à l'extérieur).

Il est inscrit au répertoire des biens culturels et toute intervention du futur propriétaire devra s'intégrer aux contraintes du site : respect des façades, matérialisation des espaces intérieurs, etc.

B. Historique

Les bâtiments ont été construits en 1969-1970 par le canton de Berne et repris par le canton du Jura à son entrée en souveraineté.

Il s'agit d'un complexe scolaire composé de 3 bâtiments aux volumes suivants :

A : 10'557 m³

B : 6'860 m³

C : 8'403 m³

Depuis 2016 et le transfert de la HEP à Strate-J à Delémont, les bâtiments A et B n'ont été que très peu utilisés. Ils sont actuellement inoccupés. Le bâtiment C est occupé par l'Office des sports (ci-après : OCS) et par le Centre d'orientation scolaire et professionnel (ci-après : COSP) ; il comporte en outre le logement du concierge.

C. Généralités

Malgré un entretien régulier durant ces quinze dernières années, plusieurs parties des bâtiments arrivent en fin de "vie économique" (notamment l'enveloppe - façades et fenêtres, ainsi que les installations techniques). Une rénovation à relativement court terme doit être prévue dans tous les cas.

Actuellement, les bâtiments A et B sont vides, il s'agit donc de les transformer et de les réaffecter au plus vite.

L'ensemble des investissements à prévoir sur le site Banné 23 a fait l'objet d'une étude détaillée. Dans le cadre de cette étude, réalisée par le bureau d'architecture Burri et Partenaires Sarl, il était prévu d'installer le Centre médico-psychologique (ci-après : CMP) et Formation Emploi (ci-après : FE) dans les bâtiments A et B, les occupants actuels conservant leurs activités dans le bâtiment C. Les investissements à consentir pour la transformation et la rénovation des bâtiments, prévus sur une durée de vingt ans, ont été estimés à 17.5 millions de francs.

Récapitulatif des coûts :

Banné 23	Bâtiment A	Bâtiment B	Bâtiment C	Site complet
Transformations intérieures	5'750'000	2'550'000	2'700'000	11'000'000
Améliorations thermiques	2'100'000	1'100'000	1'300'000	4'500'000
Réfections façades	450'000	150'000	400'000	1'000'000
Réfections toitures	600'000	200'000	200'000	1'000'000
TOTAUX	8'900'000	4'000'000	4'600'000	17'500'000

D. Situation financière

Banné 23 figure au bilan de l'Etat pour une valeur résiduelle d'environ 701'000 francs au 1^{er} janvier 2021 (env. 626'000 francs en 2022).

La valeur officielle de l'immeuble n° 875 est de 11.9 millions de francs.

Une expertise immobilière a conclu que la valeur vénale actuelle de Banné 23 est de 9.3 millions de francs.

Banné 23 a subi des travaux de rénovation constants, notamment :

- 1988 : isolation des façades par un micro béton projeté ;
- 1991 : aménagements intérieurs ;
- 1997 : assainissement des façades et toiture ;
- de 1997 à 2020 : modifications aux aléas des utilisateurs.

Des investissements ont également eu lieu de 1997 à 2018 pour un montant d'environ 2'500'000 francs :

- réfection de la toiture en plusieurs étapes : 1997 étape 1, 2005 secteur internat, 2007 secteur école, 2009 secteur musique ;
- changement des verres des fenêtres en 14 étapes de 1999 à 2012 ;

II. Exposé du projet

A. Vente du bâtiment

Les frais de rénovation des bâtiments A, B et C du Banné 23, estimés à 17.5 millions de francs, représentent un investissement très important pour la République et Canton du Jura. Ce montant s'explique par le volume des trois bâtiments, par le devoir d'exemplarité de l'Etat en matière de standards énergétiques et également par le fait que le bâtiment fait partie du répertoire des biens culturels.

Etant donné l'étendue des investissements à consentir, des contacts ont été pris avec des acheteurs potentiels. La Caisse de pensions de la République et Canton du Jura (ci-après : CPJU) et trois entreprises générales d'importance déjà actives sur le marché immobilier du canton du Jura ont pris position négativement sur l'achat du site, notamment pour les raisons suivantes :

- taille importante de l'objet ;
- changement d'affectation du site en zone mixte (actuellement en zone d'utilité publique) ;
- travaux de rénovation importants, respectant les exigences d'un bâtiment protégé.

Concernant la CPJU, un tel investissement dépasserait les limites fixées pour les différentes classes d'actifs, elle ne peut donc entrer en la matière. En ce qui concerne les trois entreprises générales, aucune n'a été en mesure d'articuler un prix d'achat. L'intérêt d'acquisition de ce bien et les investissements lourds à consentir les ont découragés.

En vue de l'option vente du Banné 23, le CMP, qui envisage de déménager et qui aurait été le principal occupant des locaux, a étudié d'autres pistes et trouvé une solution satisfaisante, encore à négocier, et prévoit de s'installer dans le bâtiment de l'ancienne Migros, appartenant à la CPJU. FE n'a pas, à ce jour, de raison impérieuse de déménager au Banné 23. Ainsi, à part le bâtiment C déjà occupé, aucune entité cantonale n'a de besoins de locaux à Porrentruy. Il en va de même pour la commune de Porrentruy, qui a confirmé qu'il n'y a pas d'intérêt de son côté.

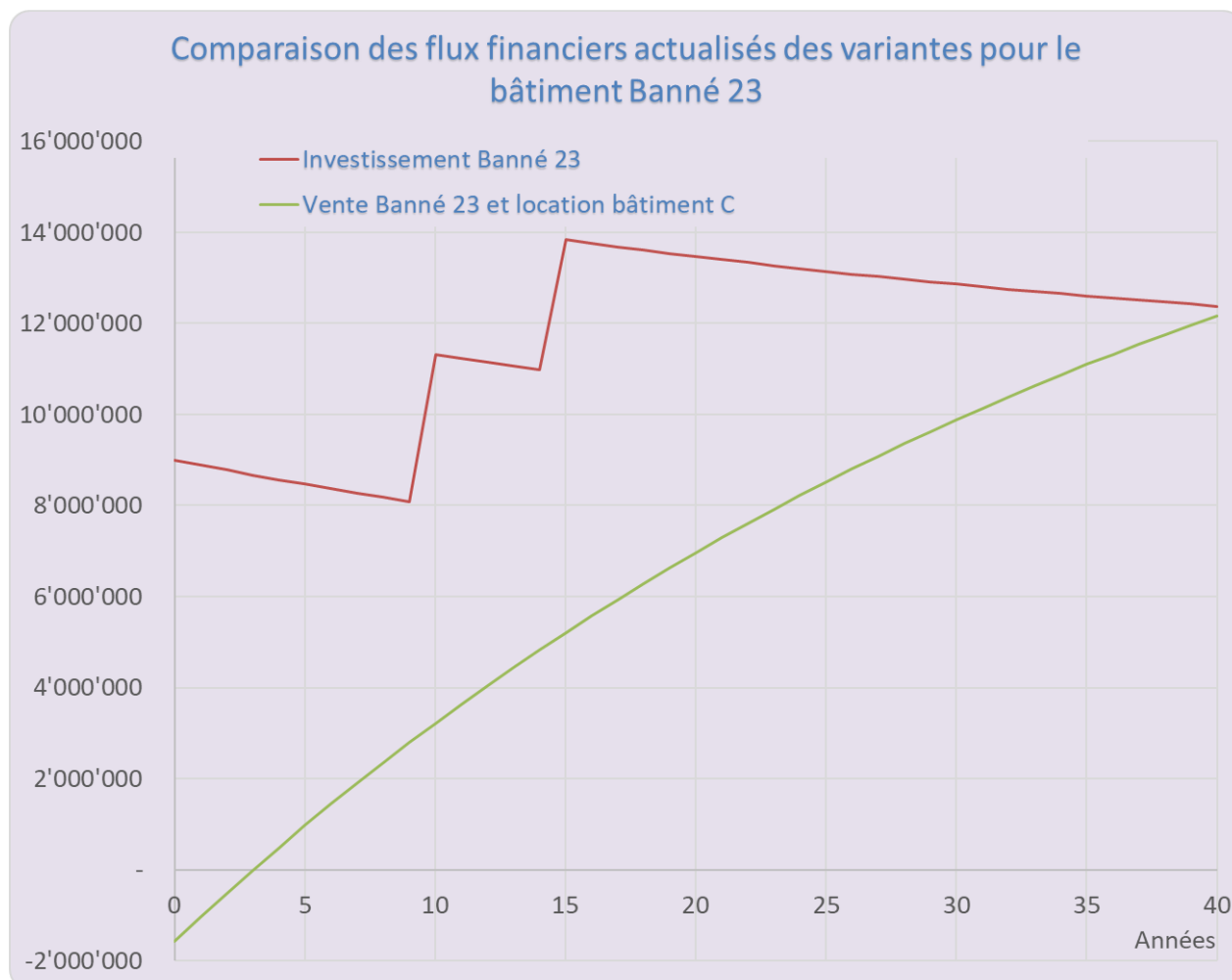
Le Gouvernement a poursuivi ses démarches en vue de la vente du Banné 23 et a trouvé un acheteur.

B. Prix de vente

Les acteurs du marché de l'immobilier et les entreprises générales consultées indiquent tous que la valeur actuelle du marché du Banné 23, qui peut être assimilée à la valeur vénale, correspond plutôt à un montant de 2.4 millions de francs. Aucun acheteur ne pourrait rentabiliser un investissement de 9.3 millions de francs, en plus des importantes rénovations à entreprendre.

La société Dropoly SA à Delémont propose d'acheter l'entier du feuillet n° 875 pour un montant de 2.4 millions de francs. Elle est la seule société à vouloir prendre le risque d'acheter ces bâtiments et d'investir ensuite pour leur rénovation. Toutefois, elle conditionne l'achat à la location par l'Etat du bâtiment C (en l'état et sans l'appartement du concierge) pour une durée minimale de 5 ans (ensuite renouvelable d'année en année) à un loyer forfaitaire de 200'000 francs par an TTC. La nouvelle affectation des bâtiments souhaitée par l'acheteur sera mixte : logements, bureaux et commerces.

La comparaison des flux financiers démontre que l'option de vente du Banné 23, même avec la location du bâtiment C, est plus favorable que la variante "investissement".



Ces flux financiers prennent en considération :

- des investissements totaux de 17.5 millions de francs (9 mios immédiatement, puis de 8.5 mios sur une période de 15 ans) dans la variante "Investissement" ;
- d'un investissement de 0.7 millions de francs pour les besoins en mobilier pour le CMP (compris dans le montant de 9 mios dans la variante "Investissement") et de la part de la plus-value pour changement de zone imputée à l'Etat ;
- des rentrées supplémentaires de location de l'Assurance-Chômage comme annoncées par le Service de l'économie et de l'emploi en cas de réalisation de la variante "Investissement" d'un montant de 37'600 francs (montant maximum annoncé de 100'000 francs, montant actuel : 62'400 francs) ;
- d'une location de 380'000 francs pour les besoins du CMP dans le cadre du projet de la CPJU (variante "Location") ;
- d'une location de 200'000 francs du bâtiment C pour les besoins de OCS et du COSP ;
- d'un taux d'actualisation des flux financiers de 2.5 % fixé sur la base du taux d'emprunt moyen à long terme.

Il n'a pas été pris en considération :

- les charges propriétaires pour la variante "Investissement", par exemple l'assurance immobilière, les éventuelles taxes et l'entretien courant à charge du propriétaire ;
- les futurs investissements à long terme et une éventuelle valeur résiduelle dans le cadre de la variante "Investissement", ces éléments pouvant se compenser et étant assez aléatoires à ce stade ;
- les charges d'exploitation et de conciergerie, étant considéré qu'elles sont identiques dans ces variantes.

Le prix de vente a ainsi été arrêté à 2'400'000 francs.

La vente ne pourra être définitive qu'aux deux conditions suivantes :

- modification du plan de zone : le site se trouvant actuellement en zone d'utilité publique destinée aux établissements scolaires, un changement d'affectation en zone mixte (logements, bureaux, commerces) est obligatoire et doit faire l'objet d'une modification du plan d'aménagement local (PAL), soumise aux autorités compétentes. La modification doit au final être acceptée en votation populaire organisée par la Commune. La commune municipale de Porrentruy va lancer les démarches de modification du PAL dans le sens demandé par l'acheteur. Une taxe sur la plus-value foncière du changement de zone d'utilité publique (UA) à zone mixte (CMH) sera demandée au propriétaire foncier au moment de l'entrée en force du changement d'affectation, en l'occurrence l'Etat. Le montant de la plus-value sera calculé après l'entrée en force du changement de zone, à l'aide d'un expert externe. Elle est estimée aujourd'hui à environ 250'000 francs, partagée à parts égales entre l'acheteur et l'Etat.
- acceptation par le Parlement.

Du point de vue des bases légales, l'aspect de la vente de biens du patrimoine financier à des tiers est clairement défini dans la Loi sur les finances (RSJU 611), à savoir :

Art. 39 - Transfert d'actifs

- 1 Le transfert de biens du patrimoine financier au patrimoine administratif s'opère au prix d'achat ou de revient. La valeur de transfert ne doit pas excéder la valeur vénale.
- 2 Les biens qui ne sont plus utilisés à des fins d'utilité publique sont transférés du patrimoine administratif au patrimoine financier à leur valeur comptable résiduelle.
- 3 La vente de biens du patrimoine financier à des tiers intervient à la valeur vénale, sous réserve de raisons majeures d'intérêt public.

Au vu des éléments évoqués ci-dessus, il y a lieu d'admettre que la valeur vénale est la valeur du bien sur le marché, soit 2.4 millions de francs. Dès lors, le cadre légal précité est respecté.

C. Promesse de vente et d'achat - Droit d'emption

L'étude Brêchet, agissant au nom de la société Dropoly SA, a rédigé le document "Promesse de vente et d'achat - Droit d'emption" du 5 novembre 2020.

L'acte sera considéré comme nul et non avenu si le Parlement jurassien venait à refuser la vente de l'immeuble n° 875 ou si le changement d'affectation ne devait pas s'effectuer.

Dans cette hypothèse, l'Etat aurait à supporter les frais et honoraires découlant de l'acte.

Dans le cas où ces deux conditions citées ci-dessus étaient réalisées, mais que la société Dropoly SA venait à renoncer à son droit d'emption, une pénalité de 240'000 francs serait versée par celle-ci à l'Etat. Elle servirait notamment à couvrir la part de la taxe de la plus-value imputée à l'Etat.

D. Aspects fiscaux

La vente sera soumise à la législation fiscale en vigueur.

III. Effets du projet

A. Effets pour les parties

Utilisation future des locaux actuels

La vente du Banné 23, avec location du bâtiment C, permet de maintenir les occupants actuels (OCS et COSP) dans leurs locaux pour une durée minimale de 5 ans.

Le concierge et sa famille occupent un appartement de 5 pièces situé dans le bâtiment C. Un nouveau contrat de bail doit être proposé par l'acheteur.

Un abri de protection civile se trouve dans le bâtiment A. Il est actuellement affecté en poste de commandement et figure sur la liste des constructions protégées RCJU de l'OFPP (Office fédéral de la protection de la population). L'acheteur discutera avec les occupants actuels de la poursuite de l'occupation de cet abri.

La Collection jurassienne des beaux-arts, qui entrepose des œuvres dans un local de 80 m² situé au sous-sol du bâtiment A, devra quitter le site. Une solution de relocalisation est d'ores et déjà à l'étude entre SIN-SBD et l'Office de la culture.

L'Association MEMECJU, constituée principalement d'enseignants(es) retraités(es) a pour but principal de collecter le matériel scolaire utilisé dans les écoles jurassiennes au fil des années pour le réparer ou, après un grand travail de tri, le détruire. Depuis plus de 20 ans, l'association MEMECJU occupe, à bien plaisir, plusieurs locaux dans les bâtiments situés à la rue du Banné 23. L'acheteur s'est engagé à conserver sans frais l'occupation des bâtiments par cette association jusqu'au début des travaux de rénovation. SIN-SBD accompagnera cette association dans la recherche de nouveaux locaux pour poursuivre ses activités.

Valeur patrimoniale

Le complexe Banné 23 est digne d'intérêt architectural et témoigne d'une tendance propre aux années 1970. Il est inscrit au répertoire des biens culturels et toute intervention du futur propriétaire devra s'intégrer aux contraintes du site (respect des façades, matérialisation des espaces intérieurs, etc.). Dès lors, au moment du dépôt d'un permis de construire, des oppositions pourraient émaner de plusieurs associations.

Diminution du patrimoine immobilier de l'Etat

La vente de ce bâtiment a pour conséquence la diminution du patrimoine immobilier de l'Etat. En cas de futurs besoins non identifiés à ce jour, il ne sera plus possible d'envisager d'utiliser ce bâtiment. Toutefois, il faut noter que pour les besoins actuels, ce bâtiment ne constitue pas une solution acceptable, notamment liés à des aspects financiers ou d'emplacement.

B. Effets financiers

En complément aux éléments indiqués précédemment, il peut être précisé les éléments suivants.

Vu les différentes étapes à réaliser (discussion et négociation d'une convention de vente, modification du plan de zone avec votation populaire, transmission du dossier au Parlement), il ne peut être garanti que cette vente puisse se réaliser en 2021. Les incidences comptables pour l'Etat de la vente sont les suivantes :

- encaissement de la valeur de la vente de 2.4 millions de francs ;
- désinvestissement d'environ 626'000 francs (valeur 2022) ;
- réalisation d'un gain comptable d'environ 1'649'000 francs (valeur 2022) ;
- encaissement d'une taxe alimentant le fonds cantonal de compensation de l'article 5 LAT estimée à 250'000 francs.

IV. Arrêté du Parlement

Le projet d'arrêté soumis au Parlement prévoit la vente de l'immeuble feuillet n° 875, site du Banné 23, du ban de Porrentruy, **pour un montant de 2'400'000 francs**. Ce montant comprend les bâtiments et le terrain.

Le Parlement autorise le Gouvernement à régler les modalités de vente ainsi que de procéder à la signature de la promesse de vente et d'achat - droit d'emption.

Conformément aux articles 84, lettre h, de la Constitution (RSJU 101) et 45, alinéa 3, lettre b, de la loi sur les finances cantonales (RSJU 611), cette vente nécessite l'accord du Parlement.

V. Conclusion

Au vu de ce qui précède, le Gouvernement vous invite à accepter le projet d'arrêté qui vous est soumis.

Il vous prie de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Députés, à l'assurance de sa parfaite considération.

AU NOM DU GOUVERNEMENT DE LA
RÉPUBLIQUE ET CANTON DU JURA


Martial Courtet
Président




Gladys Winkler Docourt
Chancelière d'Etat

Annexe : - Projet d'arrêté parlementaire.

**ARRÊTÉ PORTANT ACCEPTATION DE LA VENTE DE L'IMMEUBLE FEUILLET NO 875,
SITE DU BANNE 23, BAN DE PORRENTUUY, A LA SOCIETE DROPOLY SA**

du

Le Parlement de la République et Canton du Jura,

vu l'article 84, lettre h, de la Constitution cantonale (1),

vu l'article 45, alinéa 3, lettre b, de la loi du 18 octobre 2000 sur les finances cantonales (2),

arrête :

Article premier. La vente de l'immeuble feuillet n° 875, site du Banné 23, ban de Porrentruy, à la Société Dropoly SA est acceptée.

Art. 2 Le prix de vente est fixé à 2'400'000 francs.

Art. 3 Le Gouvernement est chargé de régler les modalités de la vente ainsi que de procéder à la signature des actes notariés y relatifs.

Art. 4 Le présent arrêté entre en vigueur immédiatement.

Le président :

Le secrétaire :

Eric Dobler

Jean-Baptiste Maître

(1) RSJU 101

(2) RSJU 611