

Delémont, le 10 décembre 2019

**MESSAGE RELATIF AU PROJET DE VENTE DU PAVILLON
GÉRONTO-PSYCHIATRIQUE DE PORRENTROY À L'HÔPITAL
DU JURA**

Version 6, 10 décembre 2019

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

III. Effets du projet

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

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 no 2883 du ban de Porrentruy à l'Hôpital du Jura.

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

I. Contexte

A. Objet de la vente

L'immeuble feuillet no 2883 du ban de Porrentruy (ci-après : « feuillet no 2883 ») est un droit de superficie distinct et permanent grevant, sur une surface de 1'397 m², l'immeuble feuillet no 1931 du ban de Porrentruy appartenant à l'Hôpital du Jura. Il sert d'assise au bâtiment no 19 (ci-après : « pavillon géronto-psychiatrique »), lequel est mis à disposition de l'Hôpital du Jura, qui y exploite l'Unité hospitalière de psychogériatrie (UHP) et l'Unité de Vie de psychogériatrie (UVP).

B. Historique

Le pavillon géronto-psychiatrique a été construit en 1990. Le coût de sa construction s'est élevé à 6'327'469.50¹ francs, une dépense financée par le « programme extraordinaire de construction (PEC) ». Il a ensuite été repris dans le patrimoine administratif de l'Etat en 1994. Depuis lors, différentes dépenses d'aménagement et d'entretien lourd ont été engagées, en particulier entre 2002 et 2012, pour un montant total de 463'279.45 francs financé via le compte d'investissement de l'Etat.

C. Généralités

L'activité se déploie dans ce bâtiment à deux niveaux. D'une part, l'Unité hospitalière de psychogériatrie (UHP) de 14 lits accueille des patients psychiatriques âgés pour des séjours relativement courts de type hospitalisations ; d'autre part, l'Unité de vie de psychogériatrie (UVP) de 16 lits accueille des patients de type Alzheimer (troubles cognitifs) pour des longs séjours.

Ce bâtiment n'est pas idéal pour l'exploitation de deux unités qui, prises isolément, sont trop petites et dont l'exploitation sur deux étages n'est pas efficace. D'importants investissements sont donc nécessaires pour améliorer l'efficacité de l'exploitation de ces unités.

L'Hôpital du Jura exploite ces unités de manière indépendante avec son propre personnel médical, infirmier, technique et d'hôtellerie et paie une location pour l'utilisation de ces locaux depuis 2018.

¹ Y compris le mobilier

D. Situation financière

L'investissement que l'Etat a consenti sur le bâtiment no 19 est de 6,791² millions de francs (montant initial avec le mobilier auquel s'ajoutent les différents investissements et travaux d'entretien réalisés au cours des années).

L'Hôpital du Jura est disposé à reprendre ce bâtiment, qu'il utilise pour ses activités, à la valeur résiduelle résultant de ses propres règles comptables. Selon les règles applicables au domaine hospitalier (OCP³), la valeur résiduelle au 31 décembre 2019 était de 776'743 francs (voir annexe 1), représentant le prix de vente soumis au Parlement.

Le montant de la location du bâtiment a été négocié par les services de l'Etat et l'Hôpital du Jura et se monte à 200'000 francs pour 2018 et à 230'000 francs pour 2019.

L'entretien lourd a été assumé jusqu'en 2017 par l'Etat, alors que l'entretien courant et les charges courantes étaient financés directement par l'Hôpital de Jura pour un coût annuel moyen de quelque 60'000.00 francs.

Ce bâtiment figure au bilan de l'Etat pour une valeur résiduelle d'environ 36'000 francs au 1^{er} janvier 2020.

II. Exposé du projet

A. Vente du bâtiment

En vue de clarifier et simplifier la situation juridique du bâtiment et des terrains, et de garantir une gestion efficace et durable par l'Hôpital du Jura, le Gouvernement propose d'accepter la vente en faveur de cet établissement du feuillet no 2883. Suite à cette vente, l'Hôpital du Jura sera propriétaire aussi bien du droit de superficie distinct et permanent que forme le feuillet no 2883 que de l'immeuble grevé par ce droit ; il pourra dès lors radier librement le droit de superficie avant son échéance.

B. Prix de vente

Le prix de vente proposé a été déterminé de manière à couvrir les frais engagés par l'Etat tout en prenant en compte que les investissements ont été fortement réduits ces dernières années dans le but de clarifier la propriété de ce bâtiment.

² 6'327'469.50 + 463'279.45 = 6'790'748.95

³ OCP : Ordonnance sur le calcul des coûts et le classement des prestations par les hôpitaux, les maisons de naissance et les établissements médico-sociaux dans l'assurance-maladie (RS 831.104).

Le prix négocié entre les parties s'élève à 776'743 francs.

Il correspond à la valeur résiduelle nette du bâtiment au 31.12.2018 qui avait été déterminée à 953'920 francs à laquelle une déduction de 177'177 francs pour l'amortissement annuel 2019 est appliquée. Le document en annexe 1 précise la valeur résiduelle en appliquant les règles de l'OCP.

III. Effets du projet

A. Effets pour les parties

Le calendrier prévoit que le rachat par l'Hôpital du Jura prenne effet au 1^{er} janvier 2020. Les frais d'acquisition et de notaire sont à la charge de l'acheteur.

Ce changement de propriété n'aura aucune incidence pour les résidents/patients des deux services concernés.

La vente du pavillon géronto-psychiatrique et la radiation du droit de superficie permettront de retrouver une certaine cohérence entre les divers bâtiments et terrains en lien exploités sur le site de l'Hôpital du Jura. Ainsi, ce dernier deviendra propriétaire d'un bâtiment qu'il exploite de manière indépendante. Cela permettra aussi à l'Hôpital du Jura d'avoir une plus grande flexibilité dans la gestion de son site de Porrentruy, tout en respectant les missions qui lui sont confiées par la planification hospitalière (UHP) et la planification médico-sociale (UVP).

Ce transfert de propriété règlera définitivement le problème du dernier bâtiment de l'Hôpital du Jura restant encore en mains de l'Etat.

B. Effets financiers

Si ce transfert est accepté, le montant de 776'743.00 francs sera attribué au titre de produit de la vente des bâtiments et terrains. Comme la valeur comptable actualisée au 31 décembre 2019 est d'environ CHF 36'000.00, une plus-value comptable d'environ 740'000.00 francs est attendue suite à cette transaction. Ces montants sont intégrés dans le cadre du budget 2020 sous les rubriques de la Trésorerie générale prévues à cet effet, soit « 600.4411.00_gains comptables patrimoine financier » et « 600.6040.00_transfert d'immeuble au patrimoine financier ».

Le conseil d'administration de l'Hôpital du Jura a d'ores et déjà validé cette acquisition au prix négocié ci-avant.

Aucun autre effet financier n'est à signaler, ni pour les communes, ni pour les résidents/patients des deux services concernés.

C. Autres effets

Cette transaction devrait être exonérée des droits de mutation à la demande de l'Hôpital du Jura.

IV. Arrêté du Parlement

Le projet d'arrêté soumis au Parlement prévoit le transfert de l'immeuble feuillet no 2883 du ban de Porrentruy pour un montant de 776'743 francs au 1^{er} janvier 2020. Ce montant comprend le bâtiment et le terrain.

Le Gouvernement est chargé de régler les modalités de transfert ainsi que de procéder à la signature des actes authentiques y relatifs.

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


Jacques Gerber
Président




Gladys Winkler Docourt
Chancelière d'Etat

Annexes :

1. Valeur résiduelle du pavillon géronto-psychiatrique sur le site de Porrentruy de l'Hôpital du Jura selon les règles H-JU (OCP)
2. Projet d'arrêté portant acceptation de la vente de l'immeuble feuillet no 2883 du ban de Porrentruy à l'Hôpital du Jura

Annexe 1

Valeur résiduelle du pavillon géronto-psychiatrique sur le site de Porrentruy de l'Hôpital du Jura selon les règles H-JU (OCP) au 31 décembre 2019

	CHF	
Construction 01.11.1990	5'905'907	Sans le mobilier car pris en charge par H-JU
Amortissement en 33 ans	177'177	Par année
Cumul des amortissements	-4'990'491	Au 31.12.2018 28 ans et 2 mois
Valeur résiduelle immeuble	915'416	Au 31.12.2018
Investissements suppl.		
Cuisine animation	24'164	80'546 en 2011 7 ans d'amortissements sur 10 ans
Sécurité terrasse	13'145	23'900 en 2009 sur 20 ans
Clôture extérieure	14'088	23'480 en 2010 sur 20 ans
Valeur résiduelle s/invest.	51'397	Valeur au 31.12.2018
A déduire Porte électrique	-12'892	Payé par H-JU en 2018 Fr. 12'892 20 ans
Total net investissement	38'505	
Valeur résiduelle nette	953'920	Au 31.12.2018
Amortissement 2019	-177'177	
Valeur résiduelle nette	776'743	Au 31.12.2019

Annexe 2

Projet d'arrêté

**ARRÊTÉ PORTANT ACCEPTATION DE LA VENTE DE L'IMMEUBLE FEUILLET NO 2883
DU BAN DE PORRENTROY À L'HÔPITAL DU JURA**

du (projet du xx décembre 2019)

Le Parlement de la République et Canton du Jura,

vu l'article 84, lettre h, de la Constitution cantonale¹,

vu l'article 45, alinéa 3, lettre b, de la loi du 18 octobre 2000 sur les finances cantonales²,

vu l'article 17 de la loi du 16 juin 2010 sur l'organisation gérontologique³,

arrête :

Article premier ¹ La vente de l'immeuble feuillet no 2883 du ban de Porrentruy à l'Hôpital du Jura est acceptée.

² Le transfert a lieu au 1^{er} janvier 2020.

Art. 2 Le prix de vente est fixé à 776'743 francs.

Art. 3 ¹ Le bâtiment sis sur l'immeuble vendu (pavillon géronto-psychiatrique) accueille actuellement l'Unité hospitalière de psychogériatrie (UHP) et l'Unité de vie de psychogériatrie (UVP) de l'Hôpital du Jura.

² L'Hôpital du Jura poursuit l'exploitation de ces deux unités selon la planification hospitalière d'une part et la planification médico-sociale en vigueur d'autre part.

Art. 4 Le Gouvernement est chargé de régler les modalités de vente ainsi que de procéder à la signature de l'acte de vente.

Art. 5 Le présent arrêté entre en vigueur immédiatement.

Le président :

Le secrétaire :

xxx

Jean-Baptiste Maître

¹ RSJU 101

² RSJU 611

³ RSJU 810.41