

## Message du Conseil communal au Conseil général N° 76 du 5 septembre 2016

OBJET: Cession à une Fondation privée visant un but de pure utilité publique de l'immeuble abritant la Résidence pour personnes âgées Claire-Fontaine (Propriété de la Commune de Haute-Sorne, feuillet 1236) pour le prix de Fr. 2'389'850.00

# 1. CONDITIONS GENERALES

Aujourd'hui, la responsabilité de la planification médico-sociale incombe au canton. La loi sur l'organisation gérontologique charge l'Etat de régir le domaine des structures de vie ainsi que d'aide et de soins aux personnes âgées. Le document de référence à cet effet est la planification médico-sociale cantonale.

La commune mixte de Haute-Sorne est propriétaire de l'établissement médico-social de Claire-Fontaine (ci-après "la Résidence"), sis à la rue Pré-Convert 28, à Bassecourt. La Résidence, inaugurée en 1992, compte 50 lits répartis dans 22 chambres individuelles et 14 chambres doubles. La gestion de l'institution est assumée par une commission de 9 membres, dont deux représentants du conseil communal et une personne du Service cantonal de la Santé.

Selon le règlement de la commission de gestion, adopté le 18 juin 1990 et amendé le 27 septembre 1992, la commune "constitue le support juridique" de l'institution. La Résidence peut donc être qualifiée d'établissement public non autonome ; elle ne dispose pas d'une personnalité morale propre. Ses résultats financiers ne sont cependant pas intégrés dans les comptes communaux.

Les dettes en lien avec le financement de l'infrastructure immobilière de même que les amortissements et intérêts passifs figurent dans les comptes de la Résidence à qui ils incombent.

L'immeuble ne figure pas directement dans les comptes communaux, mais dans une comptabilité séparée. La valeur comptable et la dette afférentes à la maison d'habitation accolée à la Résidence elle-même sont toutefois enregistrées dans les comptes communaux. Le coût de construction initial était globalement de CHF 11.8 millions en chiffres ronds, intérêts intercalaires compris. La différence entre ce coût et la valeur comptable actuelle de la Résidence proprement dite et de la villa attenante (comptes communaux) résulte pour l'essentiel des amortissements, imputés au compte d'exploitation de la Résidence.

#### 2. CONSIDERATIONS PARTICULIERES

Le statut d'établissement public de la Résidence et la délégation des compétences de gestion à une commission ont pour résultat que la commune exerce principalement le rôle de propriétaire immobilier. A cet égard, les règles en matière de dépenses publiques s'appliquent pour ce qui a trait aux investissements dans l'immeuble (entretien lourd, rénovation ou assainissement, agrandissement). La gestion de la Résidence s'en trouve compliquée.

Au-delà de la gestion de l'immeuble, la commune assume les risques financiers inhérents à l'activité et à la gestion de la Résidence.

Enfin, la base légale relative à la commission de gestion (règlement) est obsolète, en particulier depuis la fusion qui a donné naissance à la commune de Haute-Sorne.

Ces constats ont conduit l'Exécutif communal ainsi que la commission de gestion et la direction de la Résidence à envisager un changement de statut juridique de l'institution. Les avantages et inconvénients ont été soigneusement analysés. Les diverses formes juridiques possibles ont été explorées : société anonyme ou coopérative, association, fondation.

A l'issue des travaux, auxquels la commission de gestion a été associée, il est apparu que la meilleure solution pour l'avenir consiste à faire de la Résidence une fondation privée d'utilité publique. Du point de vue légal, la garantie est ainsi donnée que l'institution restera affectée

à sa mission actuelle, sans viser de but lucratif. Le fait que la fondation sera soumise à un contrôle public, en l'occurrence celui de l'Autorité de surveillance des fondations, est un avantage supplémentaire.

Concrètement, la commune mixte de Haute-Sorne sera la fondatrice ; elle apportera l'ensemble des actifs et passifs de la Résidence à la Fondation. Celle-ci reprendra aussi les contrats en cours, en particulier les contrats de travail avec les collaboratrices et collaborateurs de la Résidence. Le personnel ne sera donc pas touché dans ses droits et les règles de la CCT (convention collective de travail) applicable continueront à faire foi.

Le Service de la santé publique cantonal, les autorités de la commune de Haute Sorne et éventuellement un représentant de la commune de Boécourt seront représentés dans le conseil de fondation, autorité supérieure de la future institution. Plus concrètement, le conseil de fondation initial se composera de 7 membres, dont 1 représentant du Canton et 2 membres du Conseil communal de Haute-Sorne.

La privatisation confère une souplesse et une réactivité accrues sans compromettre la qualité de l'accueil des personnes âgées ni remettre en cause la santé financière de la Résidence. Elle colle à la réalité vécue aujourd'hui.

Du point de vue des personnes accueillies et de leurs familles, l'accueil, la qualité des prestations, l'animation et le cadre sont déterminants. Pour la commune, l'essentiel est que les prestations de la Résidence soient assurées sans coûts supplémentaires pour la caisse communale, puisqu'on se trouve dans un domaine de compétence cantonale. Le service fourni à la population, ainsi que le droit d'accès pour tous les citoyens restent essentiels.

La forme juridique de la fondation est relativement courante dans le secteur des EMS en Suisse. On en trouve un exemple proche à Vicques (Résidence Les Pins).

La solution prévue s'impose d'autant plus que la Résidence a devant elle un important projet de développement. Celui-ci vise à offrir uniquement des chambres à un lit ainsi que des espaces plus conviviaux, sans parler de l'adaptation de l'outil de travail aux besoins et exigences actuels, ainsi qu'à l'évolution de l'état de santé des résidents (locaux, vestiaires, cuisine, bureaux, sanitaires, ...). Le projet ambitionne également d'offrir à des résidents souffrant de maladies de type Alzheimer la possibilité de vivre décemment dans un lieu empreint de chaleur et de sécurité en créant une Unité de Vie de Psycho-gériatrie (UVP).

Fiscalement, la fondation devrait être exonérée d'impôt au vu de son but de pure utilité publique.

Le Conseil communal soutient ce projet, qui est au bénéfice d'un préavis favorable du Département de la Santé au vu de son adéquation à la planification médico-sociale en cours.

Son financement sera du ressort de la fondation, qui pourra bénéficier à titre de fonds propres de l'écart entre la valeur vénale de l'immeuble repris et le montant actuel des dettes hypothécaires. En cas d'extrême nécessité, un cautionnement communal pourrait permettre de combler l'écart entre les fonds propres et le financement bancaire d'une part, et les coûts du projet d'autre part.

### 3. CONSIDERATIONS FINANCIERES

La proposition soumise aux électeurs et électrices a pour effet de transférer à la future fondation l'engagement financier actuellement supporté par la commune. Cet engagement demeure sous la responsabilité politique du canton.

L'impact principal réside dans le fait que la commune n'aura plus à décider les charges d'entretien et d'investissement en lien avec l'infrastructure immobilière. A court terme, elle ne devra pas financer le projet de développement prévu, sous réserve d'un éventuel cautionnement pour une part minime au cas où l'addition des fonds propres de la Fondation et des prêts bancaires ne devaient pas suffire.

La Résidence est débitrice de deux prêts LIM (canton du Jura et Confédération), pour un montant résiduel total de CHF 182'200 à fin 2015. Ces prêts peuvent être repris par la future fondation. Si elle voit le jour comme prévu, le transfert de ces prêts pourra être mis en œuvre, moyennant l'octroi d'une garantie communale, de la compétence du Conseil général. Dans tous les cas, l'amortissement des prêts restera à la charge de la Résidence.

En apportant le patrimoine immobilier à une fondation à la valeur de CHF 2'389'850 millions, la commune renonce à la réalisation d'une plus-value correspondant à la différence entre la valeur vénale et la valeur comptable. Elle accorde donc un prix de faveur, justifié par l'intérêt public de la mission de la Résidence et la volonté de conférer à la future fondation une assise financière solide, qui garantisse sa pérennité et la qualité de ses prestations, tout en facilitant le financement du projet d'agrandissement. Ce choix aura pour corollaire l'inscription d'un droit de préemption en faveur de la commune en cas de cession – par ailleurs très hypothétique - de la Résidence. L'affectation de la Résidence à son but actuel reste ainsi entièrement maîtrisée.

## 4. FINANCEMENT

La proposition soumise pour préavis au Conseil général n'occasionnera pas de dépenses particulières. Les honoraires liés à la constitution de la Fondation seront assumés par celleci, ainsi que les éventuels droits de mutation. L'exonération de ceux-ci sera requise.

La cession d'immeubles concerne les bâtiments suivants:

Résidence Claire-Fontaine Maison d'habitation Total feuillet 1236 CHF 2'131'350 CHF 258'500 CHF 2'389'850

Le bâtiment de la Résidence est propriété de la Commune de Haute-Sorne mais figure dans les comptes séparés de la Résidence qui en assume déjà toutes les obligations financières. La cession intervient uniquement pour des raisons formelles et sans contrepartie financière.

La maison d'habitation est également propriété de la Commune de Haute-Sorne et figure dans le bilan de cette dernière pour la valeur de CHF 258'500, laquelle correspond au prix de cession.

Le loyer net perçu actuellement pour la location de la villa (CHF 16'608 en 2015) ne sera plus encaissé, mais la commune aura perçu en contrepartie un montant de CHF 258'500 (valeur comptable).

La commune de Haute-Sorne ne réalisera ainsi aucun bénéfice ni perte comptable dans cette opération.

### 5. PREAVIS DES AUTORITES

Le Conseil communal, la commission des finances et impôts et la commission de gestion du Home médicalisé préavisent favorablement cet objet.

Le Conseil général est invité à donner un préavis favorable à cet objet qui sera soumis en votation populaire le 27 novembre prochain.

Bassecourt, le 5 septembre 2016

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL Le Président Le Secrétaire

Jean-Bernard VALLAT

Michel GUERDAT