

## Rapport

Date de la séance du CE: 9 mars 2016  
Direction: Direction de la santé publique et de la prévoyance sociale  
N° d'affaire: 2015.GEF.1737  
Classification: non classifié

### Autonomisation des institutions psychiatriques cantonales Droit de superficie et location : abandon de recettes

---

#### Table des matières

|          |                                                                                                                              |          |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Synthèse .....</b>                                                                                                        | <b>2</b> |
| <b>2</b> | <b>Bases légales .....</b>                                                                                                   | <b>2</b> |
| <b>3</b> | <b>Description de l'affaire .....</b>                                                                                        | <b>2</b> |
| 3.1      | Contexte .....                                                                                                               | 2        |
| 3.2      | Offres de la TTE .....                                                                                                       | 3        |
| 3.3      | Viabilité et adéquation .....                                                                                                | 3        |
| 3.4      | Montant de l'abandon de recettes .....                                                                                       | 4        |
| 3.5      | Calendrier, modalités, organisation, compétences .....                                                                       | 4        |
| <b>4</b> | <b>Place du projet dans le programme gouvernemental de législature<br/>et dans d'autres planifications importantes .....</b> | <b>4</b> |
| <b>5</b> | <b>Répercussions sur les finances, l'organisation, le personnel,<br/>l'informatique et les locaux .....</b>                  | <b>4</b> |
| 5.1      | Coût et financement .....                                                                                                    | 5        |
| <b>6</b> | <b>Répercussions sur les communes .....</b>                                                                                  | <b>5</b> |
| <b>7</b> | <b>Répercussions sur l'économie, l'environnement et la société .....</b>                                                     | <b>5</b> |
| <b>8</b> | <b>Proposition .....</b>                                                                                                     | <b>5</b> |



## 1 Synthèse

Le Conseil-exécutif a fixé le montant des rentes et loyers des terrains et immeubles utilisés par les institutions psychiatriques dans le cadre de ses arrêtés relatifs à l'étape 3. Ces montants sont inférieurs aux offres de l'Office des immeubles et des constructions (OIC), fondées sur les directives cantonales. La différence entre les offres de l'OIC et les montants fixés par le Conseil-exécutif constitue pour le canton un abandon de recettes qu'il convient de formaliser par une décision de crédit. Un arrêté du Grand Conseil susceptible de référendum suffit comme base légale pour une dépense unique, compte tenu de la modification de la loi sur les subventions cantonales qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

L'arrêté couvre l'abandon de recettes pour cinq ans, à partir de 2017. Pendant cette période, il conviendra de réviser la loi sur les soins hospitaliers afin de créer une réglementation spéciale visant à instaurer un abandon de durée indéterminée.

## 2 Bases légales

- Loi du 13 juin 2013 sur les soins hospitaliers (LSH ; RSB 812.11), article 32 et article 148, alinéa 1.
- Ordonnance du 29 novembre 2000 sur l'organisation et les tâches de la Direction de la santé publique et de la prévoyance sociale (Ordonnance d'organisation SAP, OO SAP ; RSB 152.221.121), article 7, lettre e.
- Loi du 26 mars 2002 sur le pilotage des finances et des prestations (LFP ; RSB 620.0), article 31, alinéa 2, lettre d, article 42, alinéa 3, lettre d, article 44, alinéa 1, lettre c, article 46, article 48, alinéa 1 et article 50.
- Ordonnance du 3 décembre 2003 sur le pilotage des finances et des prestations (OFP ; RSB 621.1), articles 136, 148 et 152.
- Loi du 16 septembre 1992 sur les subventions cantonales (LCSu ; RSB 641.1), article 5, alinéa 1.

## 3 Description de l'affaire

### 3.1 Contexte

Les questions liées aux biens immobiliers cantonaux ont été traitées au cours de la phase A du projet d'autonomisation. Il a été décidé que les Services psychiatriques universitaires de Berne (SPU) et le Centre psychiatrique de Münsingen (CPM) reprendraient les immeubles cantonaux en droit de superficie, tandis que les Services psychiatriques Jura bernois – Bienne-Seeland (SPJBB) opteraient pour la location.

Les offres établies ensuite par le canton pour la rente du droit de superficie et pour la location se fondent sur le principe contraignant d'une gestion rentable de son portefeuille immobilier. La Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie (TTE) commercialise auprès de tiers les surfaces appartenant au canton aux conditions usuelles du marché. En l'espèce, le montant des rentes du droit de superficie et des loyers proposé par l'OIC, situé à la limite inférieure des prix (théoriques) du marché, ne s'est pas révélé viable pour les institutions psychiatriques.

Le Conseil-exécutif a donc décidé, dans le cadre de l'étape 3, de conclure des contrats au taux d'intérêt de zéro pour cent pour le droit de superficie (SPU, CPM) et portant sur un

montant réduit (CHF 1,1 mio) pour la location (SPJBB). Il a par ailleurs estimé qu'il convenait d'élaborer une solution acceptable pour la location du bien immobilier de la Murtenstrasse 21, qui se trouve sur le site de l'Hôpital de l'Ile et est utilisé par les SPU, de même que pour d'autres surfaces ou constructions.

La SAP a été chargée d'élaborer une base légale ad hoc pour l'abandon des recettes concernées.

### **3.2 Offres de la TTE**

Conformément à l'article 33 LFP, le canton exploite et gère son patrimoine (et partant ses immeubles) dans l'intérêt de l'accomplissement de ses tâches, avec soin, économie et efficience. Les offres de la TTE, qui satisfont aux règles de la couverture des coûts, se fondent sur cette disposition et sur des modèles de calcul cantonaux normalisés ainsi que sur une pratique bien établie.

Les rentes du droit de superficie, basées sur un taux de 3,75 pour cent, s'élèvent à environ 1,6 million de francs par année pour les SPU et à environ 0,7 million pour le CPM. Les SPJBB se sont vu soumettre une offre de loyer de 2,51 millions de francs (location incluant les aménagements intérieurs) et de 1,7 million (location du gros œuvre uniquement), tandis que les SPU ont reçu une offre de 1,46 million de francs (location avec aménagements) ou de 1,06 million (location du gros œuvre) pour les locaux de la Murtenstrasse 21.

Des montants inférieurs à ces valeurs requièrent impérativement une autorisation de l'organe compétent.

### **3.3 Viabilité et adéquation**

La solution consistant à opter pour un taux de rente de zéro pour cent ne défavorise pas les deux institutions psychiatriques par rapport aux centres hospitaliers régionaux et constitue une base économique permettant de financer les travaux d'entretien des constructions. Cette solution est viable dans la durée et présente l'avantage, pour le canton, de le libérer de l'entretien du site en tant que cédant du droit de superficie.

Il était prévu à l'origine de transférer le bien immobilier de la Murtenstrasse 21 en droit de superficie. Les plans d'affaires et la dotation en capital avaient été calculés sur cette base. Or il est apparu que seule la location était envisageable pour ce bien puisqu'il entre dans le nouveau plan directeur du site de l'Hôpital de l'Ile et fait partie intégrante du nouveau plan de quartier *Insel Areal III*. Le loyer viable pour cet objet, soit 292 000 francs par année, a été fixé de manière à correspondre aux charges financières de l'option du droit de superficie retenue dans le plan d'affaires (montant des amortissements et de la rente calculée).

S'agissant des SPJBB, le loyer prévu n'est ni approprié ni supportable à terme compte tenu de la structure du bâtiment, peu propice à l'exploitation. Avec le loyer annuel de 2,5 millions de francs (location avec aménagements) et de 1,68 million (location du gros œuvre) proposé par l'OIC, les SPJBB enregistreraient des pertes durables et n'atteindraient pas le seuil de rentabilité. Si ces montants sont réduits, le compte de résultats inscrit, au terme de l'assainissement, un bénéfice net de 0,8 million de francs en 2019 et de 0,5 million en 2020.

La TTE et les responsables du projet ont procédé à un ajustement final à l'issue de l'étape 3, sur la base des décisions prises. Ils ont établi que les institutions, contrairement à l'hypothèse d'origine, reprendraient les objets en « location du gros œuvre », autrement dit en l'état actuel, et qu'elles endosseraient la responsabilité d'entretenir les bâtiments ainsi que de les aménager et de les adapter, le cas échéant, en fonction de leurs besoins. De petites modifications ont aussi été apportées aux périmètres de reprise.

En conséquence, il a fallu adapter les valeurs initiales servant à calculer le montant de l'abandon de recettes et prendre en compte les frais d'entretien des locataires.

### 3.4 Montant de l'abandon de recettes

Les recettes abandonnées équivalent à la différence entre les offres de l'OIC et les montants fixés par le Conseil-exécutif ou déterminés dans le cadre de l'ajustement final. Elles sont résumées dans le tableau ci-après :

|                                    | <i>Offre de l'OIC</i> | <i>Solution viable</i> | <i>Recettes abandonnées chaque année</i> | <i>Total (cinq ans)</i> |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------------------------|-------------------------|
| SPU (rente du droit de superficie) | CHF 1,60 mio          | CHF 0,00 mio           | CHF 1,60 mio                             | CHF 8 mio               |
| SPU (location du gros œuvre)       | CHF 1,10 mio          | CHF 0,29 mio           | CHF 0,81 mio                             | CHF 4,05 mio            |
| CPM (rente du droit de superficie) | CHF 0,67 mio          | CHF 0,00 mio           | CHF 0,67 mio                             | CHF 3,35 mio            |
| SPJBB (location du gros œuvre)     | CHF 1,68 mio          | CHF 0,27 mio           | CHF 1,41 mio                             | CHF 7,05 mio            |
| <b>Total</b>                       | <b>CHF 5,05 mio</b>   | <b>CHF 0,56 mio</b>    | <b>CHF 4,49 mio</b>                      | <b>CHF 22,45 mio</b>    |

### 3.5 Calendrier, modalités, organisation, compétences

L'arrêté couvre l'abandon de recettes pour cinq ans, à partir de 2017. Pendant cette période, il conviendra de réviser la loi sur les soins hospitaliers afin de créer une réglementation spéciale visant à instaurer un abandon de durée indéterminée.

## 4 Place du projet dans le programme gouvernemental de législature et dans d'autres planifications importantes

L'autonomisation de la psychiatrie est l'un des projets figurant sous l'objectif 4 du programme de législature « Garantir la stabilité sociale ».

## 5 Répercussions sur les finances, l'organisation, le personnel, l'informatique et les locaux

L'abandon de recettes a un impact négatif théorique sur le résultat du compte de fonctionnement. Dans la pratique, il n'a toutefois pas de répercussion sur le budget cantonal, étant donné que les montants correspondants n'ont pas été facturés jusqu'à présent ni budgétisés pour l'avenir.

## **5.1 Coût et financement**

Le crédit suivant est à approuver :

|                                 |                                               |
|---------------------------------|-----------------------------------------------|
| Nature du crédit :              | crédit d'engagement (dépense nouvelle unique) |
| Groupe de produits :            | gestion des biens immobiliers                 |
| Montant déterminant du crédit : | CHF 22 450 000                                |
| Exercices comptables :          | 2017-2021                                     |

## **6 Répercussions sur les communes**

Aucune.

## **7 Répercussions sur l'économie, l'environnement et la société**

Aucune.

## **8 Proposition**

La Direction de la santé publique et de la prévoyance sociale propose au Conseil-exécutif d'approuver le projet d'arrêté ci-joint.