

SYNODE D'ETE, 26 mai 2009

Point 7



Reformierte Kirchen
Bern-Jura-Solothurn

Eglises réformées
Berne-Jura-Soleure

Vente du centre de Gwatt; rapport final; information

Proposition:

Le Synode prend connaissance du rapport et du décompte relatifs à la vente du centre de Gwatt.

Remarque préliminaire:

L'affaire du «centre de Gwatt» a une longue histoire. Or, de nombreux membres du Synode ne siégeaient pas encore dans cet organe lorsque la décision de vendre cette propriété a été prise. Le présent rapport résume par conséquent les antécédents de la transaction, car le déroulement de la procédure de vente n'est compréhensible qu'à la lumière de ces événements. Retracer toute l'histoire du centre déborderait toutefois le cadre du rapport et pourrait faire l'objet d'une étude historique à réaliser. Les diverses phases et les efforts d'assainissement ne sont donc abordés qu'en marge et ne sont d'aucune manière évalués. En dépit de toutes les difficultés rencontrées, il est permis de dire que le centre de Gwatt aura joué un rôle important dans l'histoire de l'Eglise bernoise au XX^e siècle.

En vertu de l'art. 21 du règlement portant sur la gestion financière de l'Eglise dans son ensemble («Les arrêtés de compte portant sur les crédits d'engagement décidés par le Synode figurent dans le compte annuel»), la reddition des comptes relative au crédit se fait dans la présentation des comptes annuels. Les chiffres figurant dans le décompte final sont expliqués dans le présent rapport.

Le décompte des deux crédits de projet de Fr. 250 000.-- chacun, que le Synode avait votés pour la préparation de la vente, font l'objet d'un point séparé de l'ordre du jour.

1. Des débuts à l'acquisition par les Eglises réformées

a. Création par Lisel Moser

La création de la «Heimstätte Gwatt» en 1930 est le fait d'une femme surtout, dont le charisme continue à faire sentir son impact aujourd'hui à bien des égards: Lisel Moser. Dans les années 20, elle avait organisé des camps de jeunesse et des cours d'été sur mandat de la Croix-Bleue. Elle était propriétaire d'une automobile - une sensation à l'époque pour une femme - avec laquelle elle

pouvait se rendre dans les coins les plus reculés du canton. Sur l'initiative de Lisel Moser, les milieux ecclésiastiques créèrent la «Heimstätte Gwatt» (Foyers de Gwatt) en 1930 et achetèrent le terrain de la Kanderkies AG. Ce centre connu de nombreux hauts et des bas dans son histoire mouvementée. Plus tard, Lisel Moser fonda également la Casa Moscia près d'Ascona, qui est gérée à ce jour par les Vereinigte Bibelgruppen (VBG).

b. La période de la coopérative

L'organisme responsable des Foyers réformés de Gwatt était une coopérative, dont faisaient partie de nombreuses paroisses du canton de Berne. La maison qui accueillait initialement des camps d'enfants et d'adolescents s'est progressivement muée en centre de rencontre pour les cercles les plus divers, qui trouvaient là un havre pour discuter par-delà les clivages politiques. Sont notamment entrés dans la légende les entretiens entre officiers et objecteurs de conscience vers la fin des années 60. Le centre de Gwatt était probablement le seul endroit où de telles rencontres étaient concevables et, ironie du sort, justement tout près de la ville-garnison de Thoune. Le centre de Gwatt a abrité également à partir de 1965 la première école de jour pour le travail social et le foyer était d'une manière générale chargé de la formation ecclésiastique des adultes. En conséquence, «le Gwatt» était (et reste) le lieu de nombreux souvenirs et émotions.

La coopérative a traversé plusieurs crises financières, où l'Eglise nationale a dû intervenir pour éviter une liquidation forcée. La construction des «maisons-tentes» dans les années 60 était très audacieuse sur le plan architectural, mais elle a pesé lourd dès le départ sur les finances et la gestion. C'est pourquoi un accord d'assainissement a été conclu en 1972, dans lequel l'Eglise nationale s'engageait à payer, sous forme de prêt, des contributions aux investissements et à l'exploitation. Pendant les années 70, il a même fallu augmenter le taux de redevance des paroisses pour verser les contributions annuelles à l'exploitation. Le restaurant Gwatt-Stern a également été construit pendant ces années où l'Eglise soutenait déjà régulièrement le centre. Entre 1972 et 1992, la coopérative touchait des contributions de l'Eglise pour le mandat de formation qu'elle remplissait ainsi que pour la gestion de l'auberge. Une recherche effectuée par la coopérative en 1994 montre que, outre le soutien de l'Eglise nationale, les paroisses ont dû verser des montants substantiels pour permettre au centre de survivre. De 1985 à 1993, les paroisses ont payé plus de 1,7 million de francs pour l'exploitation et près de 700 000 francs pour la rénovation des maisons-tentes.

Vingt ans après la conclusion du contrat d'assainissement, la coopérative était à nouveau en proie à une grave crise financière. Durant la seule année 1992, elle a accumulé un déficit de 390 000 francs dans une «situation financière opaque» et le découvert totalisait 640 000 francs. La valeur comptable de la propriété était estimée à 11 millions de francs. L'administrateur financier de l'Union synodale à l'époque était d'avis que l'Eglise ne devait plus investir de fonds à Gwatt, invoquant le caractère obsolète et une surcapacité de centres de ce genre en Suisse. Le loyer de la nouvelle SA d'exploitation aurait dû être très élevé pour garantir à long terme l'entretien et l'amélioration nécessaire du confort.

En 1993, il fut décidé de créer la nouvelle Gwatt-Zentrum AG (GZAG), appartenant à 100% à la coopérative, mais responsable désormais d'une exploitation hôtelière du centre. Cette séparation entre propriété et gestion restera jusqu'à la fin. Formellement, la GZAG était locataire de l'immeuble. L'actionnariat équivalait à 100% au propriétaire (c.-à-d. d'abord la coopérative, puis l'Union synodale à partir de septembre 1995).

c. Acquisition et prix d'achat

En 1994, on ne voyait d'autre solution aux problèmes que l'achat de toute la propriété par l'Union synodale et la liquidation de la coopérative. Sinon, la liquidation forcée menaçait, et avec elle une mauvaise publicité pour toute l'Eglise. Le prix d'achat a été fixé à 11,1 millions de francs. Sa composition était la suivante:

- Prêt 1963	Fr. 1 000 000.--
- Prêt 1972	Fr. 1 000 000.--
- Contribution aux investissements 1988	Fr. 2 450 127.90
- Contributions aux amortissements 1973 – 82	Fr. 3 910 500.--
- Reprise de l'hypothèque	Fr. 1 700 000.--
- Montant en espèces	Fr. 1 039 372.10

Le montant en espèces était requis par exemple pour rembourser un emprunt obligataire de 800 000 fr. environ. Il ressort clairement des documents que le prix d'achat ne correspondait pas à celui du marché et encore moins à la valeur de rendement. Il a été déterminé de manière à ce que la coopérative puisse honorer ses obligations et à ce qu'elle dispose d'un capital de roulement suffisant, vu qu'elle restait dans un premier temps actionnaire de la GZAG. Une estimation des architectes Beutler & Breitenstein a débouché sur une valeur vénale de 11,5 millions de francs.

Le Synode d'hiver 1994 a approuvé cette transaction. On lui a expliqué que la coopérative, en sa qualité de propriétaire, avait un urgent besoin de capitaux, en l'occurrence plusieurs millions de francs, pour améliorer l'infrastructure louée à la GZAG de manière à garantir une rentabilité à long terme. Il était précisé que la coopérative était une forme de société inappropriée pour se procurer des fonds propres. Pour commencer, la coopérative demeura donc, tout comme la GZAG assurant l'exploitation de l'hôtel. Les actions de la SA ont ensuite été transférées progressivement à l'Union synodale sous forme de donations.

En 1995, la liquidation de la coopérative fut décidée, après que de nouvelles dettes furent découvertes. L'Eglise devait éponger le déficit de liquidation, ce que le Conseil synodal motivait de la manière suivante dans son message à l'intention du Synode d'hiver 1995: «Si l'on avait eu, au moment des négociations de vente, une vue d'ensemble complète de la situation financière de la coopérative, il aurait fallu fixer un prix plus élevé pour la propriété». Le Synode autorisa un crédit de 500 000 francs, mais voulait renoncer au remboursement des parts aux coopérateurs. Finalement, il n'a pas été nécessaire de recourir à ce crédit, car le décompte fut en définitive nettement plus positif que prévu, notamment grâce aux contributions notables de paroisses après la décision de dissolution. La coopérative put donc néanmoins rembourser les parts aux coopérateurs et même verser à l'Eglise un excédent de liquidation, réservé au travail dans les domaines de la jeunesse et de la formation.

2. Transfert de l'école de travail social et du Secteur Formation de Gwatt à Berne

En 1975 déjà, l'Ecole de travail social, créée 10 ans auparavant, fusionnait avec l'école à Berne et était transférée au Falkenplatz dans la Ville fédérale. Ce déménagement faisait perdre au centre de Gwatt une partie de son importance dans le domaine de la formation, où il avait fait œuvre de pionnier.

La coopérative a géré, jusqu'à la vente de la propriété, le Secteur Formation sur mandat de l'Eglise nationale, laquelle finançait d'ailleurs cette partie des activités. Lors du transfert du centre, l'Eglise reprit aussi le Secteur formation, qui sera transformé ultérieurement en un «service des services généraux de l'Eglise», mais qui resta encore à Gwatt pour un moment. A cette époque, le domaine de la formation des adultes subissait une profonde mutation. La forme classique, c'est-à-dire des semaines de formation de plusieurs jours ou du moins des week-ends, perdait en effet de l'importance. La demande s'orientait de plus en plus vers des offres étalées sur des périodes plus longues et incluant des formations continues en cours d'emploi, ou alors des cours d'une journée. Le Conseil synodal décida dès lors en 1997 de transférer à Berne le Secteur formation aux Services généraux de l'Eglise et de le transformer en un «Secteur Paroisses et formation» pour l'ensemble de l'Eglise, ce qui fut fait en 1998.

3. Efforts d'assainissement de l'achat jusqu'à la décision de vente

a. Investissements

S'agissant des besoins en investissements, le Synode avait déjà été informé au moment de l'achat de la propriété qu'il faudrait entre 7,7 et 8,7 millions de francs pour remettre en état les maisons-tentes et l'aile de restauration, dont 2,1 millions devait être réunis par la locatrice. Le propriétaire devait fournir le reste, sous forme de fonds propres ou de crédits bancaires. Le Synode a simultanément voté un crédit de 150 000 fr. pour déterminer la future affectation du centre et les investissements nécessaires. Il a décidé qu'à part les travaux d'entretien urgents, rien ne serait entrepris tant que la future utilisation des bâtiments n'aurait pas été définie.

Peu après l'acquisition déjà, un montant entre 7 et 15 millions de francs pour les investissements nécessaires avait été avancé. C'est pourquoi le Conseil synodal a eu du mal à déterminer la procédure à suivre.

Au printemps 1995, les cuisines devaient être assainies d'urgence. Le Conseil synodal mit à disposition 50 000 fr. pour ce faire. Plus tard, il a fallu à diverses reprises entreprendre des travaux indispensables. Ceux-ci ont coûté quelque 4,15 millions de francs au total jusqu'à la décision de vendre le centre en 2001.

b. Etudes d'affectation

Au moment de l'achat, les idées concernant la future affectation du centre de Gwatt étaient encore très contradictoires. Il n'y avait pas de projet. Le Synode a été en revanche informé que le Conseil synodal avait institué un groupe de travail «Formation 2000» chargé d'élaborer une conception du travail de formation ecclésiastique. Dans le message synodal, l'éventualité d'une future vente était envisagée comme «solution extrême».

Dans une première phase, le Conseil synodal tenta d'esquisser des voies possibles avec l'«ancienne» coopérative, mais les avis divergeaient fortement sur la question de savoir s'il appartenait vraiment à l'Eglise de gérer un hôtel. Le Conseil synodal décida par conséquent de lancer un projet pour évaluer les possibilités d'affectation du centre.

c. Planification Gwatt 2000, directeur du projet Urs Grünig

Le Conseil synodal lança donc le projet «Planification Gwatt 2000», sous la direction de Urs Grünig de la Renfer AG à Bienne. En 1996, le groupe de projet présenta un rapport contenant diverses options. Le Synode choisit une solution de compromis en été 1996, à savoir la partie orientale du bâtiment devait rester un centre hôtelier et de formation de l'Eglise, tandis que l'aile occidentale devait être cédée à un nouvel organisme responsable, en location ou avec un droit de superficie. Le message synodal tablait sur des investissements de 4 millions de francs dans l'aile Est. Un organisme responsable devait être créé pour un projet pour chômeurs existant «STATT» qui devait s'engager pour l'autre partie de la propriété. Un crédit supplémentaire de 250 000 francs fut voté pour la concrétisation de cette solution.

Un an plus tard, le Synode devait se prononcer sur cette concrétisation: l'aile occidentale devait être louée à des tiers, la partie centrale (chalet et hangar à bateaux) devait demeurer entre les mains de l'Eglise (p. ex. pour la formation) et l'aile orientale serait un «établissement hôtelier et lieu de séminaires sans orientation philosophique ou religieuse et offrant des possibilités de rencontre». Cette option aurait requis la construction d'un nouveau bâtiment et donc des investissements d'environ 9 millions de francs. Le financement aurait été assuré en augmentant les fonds propres de la Gwatt-Zentrum AG de 4 millions et en prenant une hypothèque de 5 millions de francs. Elle aurait obligé à prélever une redevance spéciale provisoire auprès des paroisses, se montant à 5% de la contribution ordinaire, pendant les années 1998 à 2000. Ces propositions ont été rejetées par le Synode, qui était notamment d'avis qu'il n'était pas du devoir de l'Eglise d'investir dans un établissement hôtelier à caractère séculier.

d. Commission parlementaire «Vision GWATT 2002»

En 1997, le Synode institua une commission parlementaire, dont la composition était la suivante: J. Peter Aebi (président), Urs Fröhlin, Pia Grossholz-Fahrni, Hans Herren, Ulrich Hofer, Robert Keiser, Jürg Meyer, Hannes Studer, Werner Zingg. Au printemps 1998, celle-ci présenta une étude sur l'organisation intitulée «Vision GWATT 2002». L'idée était de créer «une base solide à long terme», apte à mobiliser d'autres partenaires intéressés par une participation financière. L'Eglise devait rester propriétaire des immeubles, mais une Gwatt-2002-AG serait créée, à laquelle seraient soumises la "Zentrum AG Services" d'une part et le "Kompetenz-Zentrum IG-Arbeit" d'autre part. Lors de la rencontre des députés au Synode en avril 1998, plusieurs thèmes centraux ont été exposés. Une commission Gwatt paritaire, composée de représentants du Conseil synodal et du Synode, devait veiller en permanence aux affaires concernant le centre. Un crédit-cadre de 5 millions de francs était nécessaire dans les 3 ans à venir pour mettre en œuvre Vision GWATT 2002, crédit qui serait géré par la GWATT-2002-AG encore à créer. Cette SA reprendrait également le terrain en droit de superficie. Il s'agirait de trouver d'autres partenaires disposés à participer financièrement.

Ce modèle rencontra un écho positif lors de la rencontre des députés au Synode d'avril 1998. Dans un vote consultatif, les députés choisirent le «Travail» comme thème central, un sujet qui concerne toutes les couches de la population et tous les âges. Le Synode d'été 1998 approuva les propositions de la commission parlementaire, avec des modifications minimales. Il accepta également le «travail» comme axe prioritaire pour les futures activités du centre de Gwatt et chargea le Conseil synodal de prendre les mesures nécessaires pour mettre en œuvre et promouvoir cet objectif et de gérer le centre sans déficit. En outre, un crédit-cadre de 5 millions de francs fut voté pour mener à bien Vision 2002, dont 2 millions puisés dans le Fonds de secours. Il était prévu de créer une SA Gwatt-2002 et de lui céder la propriété en droit de superficie; celle-ci devait également gérer le crédit-cadre. Les paroisses et d'autres organisations ecclésiastiques devaient être invitées à participer à Vision GWATT 2002.

e. Commission paritaire Gwatt

La phase suivante fut dirigée par la commission paritaire Gwatt (Synode et Conseil synodal), qui prit la relève de la commission parlementaire. La délégation Gwatt du Conseil synodal comprenait Doris Feldges, conseillère synodale, Samuel Lutz, président du Conseil synodal, Alfred Rentsch, conseiller synodal, Michael Haslebacher, responsable des finances, et divers conseillers externes.

La Gwatt Immobilien AG fut créée le 17 février 1999. Mais contrairement au projet initial, l'Eglise resta propriétaire et aucun droit de superficie ne fut fondé.

Durant la phase 1998 à 2001, les bâtiments ont été assainis au mieux avec les 5 millions à disposition, qui ont été investis conformément aux objectifs formulés, à savoir pour rénover les cuisines, transformer la serre, établir les projets pour le Seehaus et le Schilfhaus avant de les rénover/transformer et remettre en état respectivement, assainir le toit plat de la maison du personnel, aménager un appartement pour le personnel dans la buanderie, réserver un crédit de projet pour un bâtiment supplémentaire, procéder à des travaux sur le Pritschenhaus, le Rebhaus et le Leitterhaus rendus nécessaires par les inondations ainsi que pour mener des examens concernant le chalet (rapport oral de Samuel Lutz lors du Synode d'hiver 2000).

La Gwatt Zentrum AG a finalement été maintenue. Elle a reçu mandat de traiter le thème prioritaire «Travail» avec la direction du projet et de le mettre en œuvre au centre ainsi que d'assurer une gestion couvrant autant que possible les frais. La tentative de positionner l'établissement comme centre de compétence pour le travail échoua cependant, vu que, malgré les efforts soutenus de la direction du projet (Hannes Studer, Pia Grossholz-Fahrni), aucun partenaire ne fut trouvé pour investir des montants notables dans des activités allant dans ce sens. L'idée elle-même a néanmoins eu un écho des plus positifs et a débouché sur un projet intéressant d'occupation de chômeurs, réalisé en collaboration avec la commune de Spiez. Cette offre a d'ailleurs été poursuivie à ce jour, même si les responsables et les conditions ont changé.

C'est à ce moment précisément que la région fut frappée par la crue décennale du lac de Thoue . Ces inondations perturbèrent l'exploitation pendant une assez longue période en 1999. Les dégâts furent certes couverts par l'assurance et grâce à l'investissement personnel de nombreuses personnes, la situation put se normaliser. Néanmoins, cet événement paralysa la recherche de partenaires et de gestion du centre couvrant les frais.

La commission paritaire avait déjà conclu en 1999 que l'Eglise devrait consacrer au centre de Gwatt des fonds dépassant les 5 millions de francs prévus, plus précisément que ce montant ne suffirait pas à réaliser le projet GWATT 2002. Le Synode d'hiver 1999 décida toutefois clairement que l'Union synodale ne mettrait pas à disposition de moyens supplémentaires pour Gwatt, ni fortune, ni nouveaux emprunts de fonds étrangers, ni garanties pour des prêts bancaires dépassant l'hypothèque existante de 1,7 million. Simultanément, il souligna cependant aussi que la commission se devait d'appliquer la décision du Synode d'été 1998. Et de préciser que les mesures visant un retrait de l'Eglise, partiel ou complet, devait être suspendues. Il précisa en outre que, s'il était impossible de trouver un investisseur, le projet devait être redimensionné afin que le plafond de 5 millions ne soit pas dépassé.

4. Décision de vendre en 2001; augmentation du crédit en 2002

a. Décision de vendre et crédit pour les démarches et formalités de la vente

Au bout de trois ans de projet, la commission paritaire Gwatt en est venue à la conclusion qu'une décision marquante devait être prise. Le Synode d'été 2001 s'est très nettement prononcé en faveur de la vente du centre, par 152 voix pour, 11 voix contre et 5 abstentions. A l'issue d'une information et d'un débat approfondis, les décisions suivantes ont été prises:

1. Les Eglises réformées Berne-Jura-Soleure se séparent du centre de Gwatt, c'est-à-dire du terrain, des bâtiments et de l'établissement hôtelier et de restauration.
2. La propriété doit être vendue aux meilleures conditions possibles.
3. Il faut donner la priorité à une solution «en bloc», c'est-à-dire que l'acheteur reprenne aussi bien les immeubles que l'exploitation. S'il n'est pas possible de trouver un tel acheteur dans des délais raisonnables, il faudra envisager des options de rechange pertinentes. Comme ultime solution, l'ensemble de l'exploitation devra être liquidé avant la vente.
4. Le Conseil synodal est chargé du désinvestissement / de la liquidation. Il institue à cet effet un groupe de travail composé des spécialistes qui lui paraîtront opportuns.
5. Le Synode vote un crédit de 250 000 francs pour la vente du centre de Gwatt et les démarches nécessaires. Il décide de l'attribution de ces fonds par tranches.
6. Le Conseil synodal est habilité à engager au besoin la liquidation de la Gwatt Zentrum AG. Un montant de 2 millions de francs au maximum est octroyé pour la liquidation, y compris assainissement, plan social et formalités juridiques.
7. Le Conseil synodal est habilité à conclure des contrats relatifs à la vente de la propriété.
8. Le Conseil synodal est investi de la compétence de poursuivre l'exploitation du centre jusqu'à la vente et d'assainir le chauffage à distance.
9. Le Conseil synodal informe le Synode après la conclusion d'un contrat.

Cette démarche a été approuvée à une grande majorité, y compris le point 9 ajouté à la demande de la commission des finances. Le représentant de la COFI a estimé que toute information pendant les négociations de vente affaiblissait la position du vendeur et nuisait ainsi à la transaction. «C'est pourquoi nous demandons que le Conseil synodal et toutes les personnes impliquées dans la vente d'une manière ou d'une autre soient tenus au secret absolu. Le Conseil synodal informe le personnel, les membres du Synode et la presse une fois le contrat de vente conclu.»

b. Augmentation du crédit

Un an plus tard, il fallut constater que le crédit alloué était insuffisant. Le Conseil synodal proposa par conséquent d'octroyer un nouveau crédit de 250 000 francs, qui fut approuvé lors du Synode d'hiver 2002. Il fut également chargé de traiter d'urgence la modification du plan de zones.

5. Organisation de vente

a. Première phase de la vente, 2001 à 2003: Gwatt Immobilien AG

Le Conseil synodal transféra le mandat de vendre le centre de Gwatt, dans un premier temps à la Gwatt Immobilien AG, placée sous la présidence de Walter Schläppi, ancien conseiller communal et responsable du département des constructions de la Ville de Thoune. Parmi les membres du conseil d'administration, il y avait un ancien membre du Conseil synodal, Walter Rentsch, et l'architecte municipal de Thoune, Rolf Reusser. La direction opérationnelle du projet était entre les mains d'un collaborateur de la Renfer AG Bienne, Urs Grünig (aujourd'hui décédé), qui avait déjà rendu plusieurs fois des services à l'Union synodale lors de phases antérieures.

Les responsables de cette première phase ont eu le grand mérite d'éclaircir et d'engager les démarches nécessaires en matière de droit de la construction pour rendre possible une vente du centre de Gwatt (voir ci-dessous chap. 6.a). Les prescriptions applicables à la zone ont été examinées avec la commune de Spiez ainsi qu'avec les associations et les particuliers habilités à faire opposition, ce dans le cadre de la procédure de participation. Les réserves émises par les organisations de protection de l'environnement et le voisinage ont été prises en compte, ce qui était indispensable pour éviter un échec lors de la votation populaire.

De graves conflits ont cependant opposés la Gwatt Immobilien AG et la Gwatt Zentrum AG, qui ont plongé l'affaire dans une crise profonde. Le président du Conseil synodal en a été informé lors du Synode d'hiver 2002. La Gwatt Immobilien AG donnait la priorité à son mandat de vendre la propriété. Un agent immobilier, mandaté par elle, avait placé sur Internet une esquisse du périmètre avec des immeubles d'habitation possibles sur la partie ouest, en précisant aussi que l'établissement devrait peut-être être fermé s'il ne se trouvait pas d'acheteur disposé à prendre en charge «l'exploitation déficitaire sur la partie est»... Ce qui ne manqua pas de susciter une vague d'émotions. La Gwatt Zentrum AG, en sa qualité de gestionnaire du centre de rencontre, souhaitait évidemment que l'on recherche à maintenir l'exploitation. Dans l'intervalle, elle avait en effet réorganiser cette dernière et s'était positionnée sur le marché: depuis 2000, elle parvenait à payer le loyer et à opérer sans déficit. Elle est donc intervenue auprès du Conseil synodal. Dans une telle situation, il y avait toutes les raisons de craindre un échec de la votation populaire et donc de la vente.

b. Nouvelle organisation de vente dès 2003: comité de projet général

Dans ce contexte, le Conseil synodal décida, au printemps 2003, d'adapter l'organisation de vente et de prendre lui-même les choses en main. Il forma un comité de projet général (GPA), où étaient incluses aussi bien la Gwatt Immobilien AG que la Gwatt Zentrum AG, ce qui permettait de profiter des connaissances des deux acteurs. Les deux sociétés anonymes étaient représentées par leur président respectif, à savoir Thomas Bruppacher, gestionnaire, pour la GZ AG, et Walter Schläppi, ancien conseiller communal/responsable des constructions à la Ville de Thoune, pour la GIAG. Ce dernier quitta la GIAG fin 2004 et donc aussi le GPA. Le Conseil synodal délégua son président, Samuel Lutz (présidence), Pia Grossholz-Fahrni et Hans Ulrich Krebs. La dernière phase fut marquée par le changement de présidence au Conseil synodal: Andreas Zeller prit la succession de Samuel Lutz le 1.10.2007. La direction du GPA fut assurée par le chancelier, Anton Genna, tandis que la responsabilité opérationnelle incombait au chef du Service des finances, Willy Oppliger.

Conformément au mandat du Synode, il s'agissait de calmer les esprits et de poursuivre la procédure en évitant le devant de la scène. Au sein du GPA, il était possible de discuter avec toute l'ouverture nécessaire en vue de la recherche d'une solution. Les intérêts de l'exploitation furent désormais pris très au sérieux, mais toujours en rapport avec le mandat général du Synode («l'Eglise se sépare du centre de Gwatt»). En outre, tout acte préjudiciable à la vente, par exemple des investissements dépassant le strict maintien de la valeur, a été soigneusement évité.

L'accent n'a été placé sur les efforts de vente à proprement parler qu'une fois les conditions nécessaires en matière de droit de la construction réunies. A cet effet, on s'est adressé en septembre

2005 à la maison Von Graffenried AG, versée dans les affaires immobilières complexes et de grande envergure. Guido Albisetti et son équipe ont ainsi mené les négociations de vente sur mandat du Conseil synodal et lui ont soumis des propositions concrètes sur la démarche à suivre.

6. Principales difficultés en relation avec la vente

La vente s'est révélée très difficile et toute l'affaire d'une grande complexité. Les principaux problèmes de fond étaient les suivants.

a. Les restrictions d'affectation juridiques

La propriété se situait dans une zone affectée à des besoins publics. L'utilisation se limitait à l'exploitation d'un «foyer réformé». Vu que le centre de Gwatt n'appartiendrait plus à l'Eglise après la vente, il fallait modifier cette affectation aux seules utilisations prévues. Pour ce faire, la population de la commune de Spiez devait approuver un changement du plan de zones, une entreprise délicate s'il en était. C'est pourquoi les milieux et les associations habilités à faire opposition ont dû être intégrés au processus à un stade précoce.

b. Le problème du site pollué

Jusque dans les années 60, la Ville de Thoune avait débarrassé des ordures ménagères sur la partie de la propriété située près de la route. A l'époque, cela avait été perçu comme une «mesure d'amélioration foncière», à savoir que l'exploitation de ce terrain marécageux devait s'en trouver facilitée. Plus tard, cette partie de la parcelle fut inscrite dans le cadastre des sites contaminés du canton de Berne. Juridiquement parlant, il s'agit d'un «site pollué avec projet de construction», c'est-à-dire que si des travaux de construction sont entrepris, les déblais doivent être éliminés conformément aux prescriptions, ce qui entraîne des coûts supplémentaires. Tant que le terrain reste non bâti, il n'y a aucune obligation de l'assainir.

Au moment de l'achat de la propriété, ce point n'avait pas été évoqué. Il n'en a d'ailleurs pas été tenu compte dans la fixation du prix, ni dans la décision d'achat (cf. chap. 1. c). C'est en 1999 seulement que le Synode chargea formellement la commission paritaire Gwatt d'étudier la question du site contaminé. Des examens approfondis du terrain (sondages) furent entrepris en 2000.

Les négociations avec des intéressés ont clairement montré que la propriété avec cette obligation d'éliminer les déblais pollués était invendable. Mais il était aussi indispensable qu'un acheteur reprenne non seulement la partie propre, déjà construite, mais l'ensemble du terrain, car cette partie offre les seules possibilités d'extension, vitales pour la poursuite de l'exploitation.

c. Attentes contradictoires des autorités, régionales et ecclésiales, et du public

La population de la région de Thoune espérait un maintien des emplois et d'un établissement touristique prospère à l'époque. L'image de l'Eglise aurait beaucoup souffert d'une simple fermeture du centre de Gwatt et du licenciement du personnel. Dans toutes les négociations, la conservation non pas d'un concept d'exploitation mais d'une entreprise offrant des emplois a donc joué un rôle central.

L'accès au bord du lac selon la loi sur la protection des rives constituait une préoccupation primordiale pour la commune de Spiez. Le centre de Gwatt fait en effet partie, non pas juridiquement mais pratiquement, d'un vaste espace de détente s'étendant du Bonstettenpark au delta de la Kander. On n'aurait guère apprécié que la parcelle fût entourée d'une clôture et que le lac ne fût plus accessible au public.

Pour les milieux protestants traditionnels surtout, le foyer réformé reste indissociablement lié au nom de sa fondatrice Lisel Moser. Pour eux, toute réaffectation non ecclésiastique aurait été ressentie comme une «trahison». D'autres milieux également ont suggéré des solutions pour que le centre de Gwatt demeurât entre les mains de l'Eglise ou connût au moins une utilisation proche de l'Eglise. A cet égard, il a fallu rappeler fermement le mandat formulé par le Synode, à savoir que le Conseil synodal refusait de créer des sociétés ou des organisations de sauvegarde ou de partici-

per à ce type de structure (fondation, etc.). Les personnes avançant ces exigences ont dès lors été invitées à devenir elles-mêmes actives et à se présenter comme acheteurs potentiels.

Une partie du Synode, surtout les régions éloignées de l'Oberland bernois, était particulièrement préoccupée par l'avenir financier de l'Eglise. Ces délégués arguaient que l'Eglise avait dû intervenir pour sauver le centre de Gwatt de la ruine et avait investi des millions pour en garantir l'exploitation. De ce côté, on attendait donc une vente le plus rapidement possible.

Enfin, il y avait visiblement une autre partie du Synode qui espérait de la vente de Gwatt une bonne affaire immobilière. Mais dès la phase initiale sous l'égide de la Gwatt Immobilien AG, il a fallu se rendre à l'évidence que la valeur de la propriété était tendanciellement surestimée si l'on ne mettait l'accent que sur la superbe situation au bord du lac («perle»). Les demandes et les idées n'ont donc pas manqué, mais les personnes sérieusement intéressées et justifiant des moyens financiers nécessaires et du profil requis («bonnes mains») étaient finalement très peu nombreuses.

d. Les besoins de la Gwatt Zentrum AG

L'exploitation a dû être maintenue pendant les longues années qu'a duré la procédure de vente, ne serait-ce que pour assurer le maintien de la valeur. Or, elle était entachée (à tort), auprès du public et d'une partie du Synode, d'une réputation de foyer ecclésiastique vieillot. Le conseil d'administration - avec pour président Thomas Bruppacher, expert en tourisme, et pour membres Markus Reinhard, Edgar Voirol et Hannes Studer - a tout fait pour assurer une gestion dynamique. Un changement de direction a eu lieu en 2000. Avec son nouveau directeur, Hans Kipfer, le centre de Gwatt s'est positionné comme l'un des hôtels les plus appréciés en Suisse pour l'organisation de séminaires, de sorte que l'équipe réussit à tirer un flux de liquidités annuel de 800 000 fr. en moyenne. La GZAG n'attendait dès lors plus de l'Eglise qu'elle participe financièrement à l'exploitation, mais qu'elle crée les conditions-cadres nécessaires pour garantir la poursuite de l'exploitation à long terme. Elle se sentait limitée et entravée dans ses mouvements par le processus de vente, ce qui déboucha – comme décrit plus haut – sur des conflits avec la GIAG dans la première phase de la vente.

Si l'exploitation avait été stoppée ou «ralentie», les efforts de vente s'en seraient trouvés compromis et l'on courait le risque de «dégâts dus à l'inactivité». Il a donc fallu constamment prendre en compte les besoins du centre, notamment en autorisant les renouvellements relevant de l'exploitation et de la construction afin de maintenir la valeur. A cet effet, le Conseil synodal autorisa la GZAG à investir une partie des bénéfices, soit 2,8 millions de francs. Il a ainsi été possible de rajouter un jardin d'hiver au restaurant Gwatt-Stern et d'en rénover la grande salle ainsi que de rafraîchir deux des maisons-tentes. L'image d'ensemble a en outre été améliorée par un nouvel aménagement de l'environnement et l'éclairage de l'extérieur. La clientèle devait avoir la certitude que l'exploitation continuerait, faute de quoi les réservations auraient chuté. La Gwatt Zentrum AG a pu financer toutes ces mesures elle-même. En contrepartie, l'Eglise a renoncé à encaisser une partie des bénéfices, laissant les liquidités à la SA.

D'un autre côté, la GZAG devait se rendre à l'évidence que l'exploitation ne pourrait jamais produire les moyens nécessaires pour procéder aux renouvellements et aux investissements nécessaires. Il fallait donc trouver un investisseur. Quant à savoir dans quelle mesure ces investissements pourraient être rémunérés et amortis par le biais du loyer, les avis étaient partagés. Le Conseil synodal, lui, a souligné clairement que l'idée d'une extension de l'établissement hôtelier par l'Eglise appartenait définitivement au passé, le Synode ayant rejeté un tel projet.

7. Zone à planification obligatoire

Ainsi que nous le disions plus haut, la Gwatt Immobilien AG engagea dès la première phase la procédure de révision du plan de zones. A l'issue de négociations difficiles mais constructives, les responsables de la GIAG ont proposé une solution prometteuse, que la commune de Spiez soumit à une votation populaire le 5 juin 2005. La «zone à planification obligatoire» recueillit une grande majorité des voix (3686 oui contre 789 non). Ses éléments essentiels étaient les suivants:

- Les surfaces séparant le lac du Gwatt-Stern et du Chalet, jusqu'à l'embarcadère, se situent en partie dans la zone libre, en partie dans la zone de protection accessible au public. Le critère déterminant pour la commune de Spiez était que l'accès au lac reste garanti, ce qui fut retenu contractuellement.
- Dans la partie orientale (maisons-tentes, Gwatt-Stern), seules des utilisations touristiques sont autorisées.
- Dans la partie occidentale, la construction d'immeubles d'habitation est en outre possible.
- Le degré d'utilisation est défini par la surface brute au plancher.
- Les maisons-tentes ne peuvent être remplacées que par des constructions correspondant à l'actuelle conception architecturale. Seule une maison-tente peut éventuellement être remplacée après démolition de la partie arrière.
- Le Schilfhaus peut uniquement être entretenu et assaini. Aucune extension n'est admissible. En cas de démolition, la surface brute au plancher pourrait être compensée dans la partie occidentale.

L'ensemble du message concernant la votation ainsi que les contrats y relatifs (contrat d'infrastructure et règles d'utilisation cadres) passés avec la commune de Spiez sont placés sur Internet, avec toute la documentation du Synode.

8. Site pollué («sites contaminés»)

Le plus grand problème qui se posait pour la vente du centre de Gwatt était le site pollué situé entre les bâtiments et la Gwattstrasse. De 1947 jusqu'au début des années 60, la Ville de Thoue avait en effet utilisé ce terrain comme dépôt d'ordures, principalement pour les déchets dits urbains. Ces surfaces n'ont pendant longtemps retenu aucune attention particulière. Dans les années 90 cependant, la prise de conscience environnementale a fait que la Confédération a émis des prescriptions à ce sujet. Les «sites pollués» par des déchets ou d'autres matières ont été recensés et inscrits dans un cadastre. Au moment de l'achat du centre de Gwatt en 1994, le «site contaminé» n'était pas encore sujet à discussion, comme l'attestent les documents de l'époque. Mais pour la vente, il s'agissait de clarifier la situation et la procédure à suivre.

Les examens effectués en 2000 et en 2007 permettent de conclure que la matériau déposé est en majeure partie inerte (p. ex. déchets urbains, déblais) et qu'il n'y a guère de déchets bioactifs (p. ex. huiles usées).

Selon les informations obtenues des autorités compétentes, notamment l'office cantonal de la protection des eaux, il n'y a pas actuellement d'obligation d'assainir la totalité de la surface. Par contre, les matériaux d'excavation qui seraient produits dans le cas d'un projet de construction devraient être mis en décharge séparément. Pour cette élimination, on distingue entre matériaux inertes et déchets bioactifs, entre autres en raison des différences de prix.

Jusqu'en novembre 2006, l'auteur initial de la pollution ne devait assumer aucune responsabilité. En clair, l'Union synodale, en sa qualité de propriétaire, aurait dû prendre en charge la totalité des frais d'élimination si le terrain avait été construit. Pendant la procédure de vente, une révision de la loi sur la protection de l'environnement (LPE) est entrée en vigueur. Depuis lors, le «perturbateur par comportement» doit participer aux coûts, en règle générale à raison de deux tiers. Cette disposition n'est toutefois applicable que si le terrain a été acheté entre le 1.7.1972 et le 1.7.1997, ce qui est le cas en l'occurrence. De premiers contacts ont donc été pris avec la Ville de Thoue. Pour des raisons juridiques, les négociations ne peuvent toutefois être entamées que si un projet concret est présenté, car l'obligation de participer aux frais existe uniquement si «l'élimination des matériaux est nécessaire pour la construction ou la transformation des bâtiments» (art. 32 b bis LPE).

Un premier entretien avec une délégation de la Ville de Thoue a eu lieu le 13 novembre 2006. Celle-ci avait la composition suivante: Hans-Ueli von Allmen, syndic de Thoue, Beat Straubhaar, conseiller municipal, Urs Frei, service des propriétés de la Ville de Thoue, et Jakob Schneeber-

ger, service juridique de la Ville de Thoune. Les Eglises réformées Berne-Jura-Soleure étaient représentées par la von Graffenried AG (Guido Albisetti et Christoph Zubler).

L'entreprise U-Tech fut ensuite chargée par la Ville de Thoune et les Eglises de procéder à une expertise pour estimer les coûts. A l'issue d'investigations approfondies, M. Zaugg conclut dans un rapport circonstancié qu'un assainissement intégral du sol n'était pas indiqué, mais qu'il faudrait uniquement éliminer conformément aux prescriptions les matériaux d'excavation effectifs. Le prix d'un assainissement complet atteindrait environ 6 020 000 francs, y compris 20% de réserves pour les incertitudes. Les coûts effectifs ne pourront être déterminés qu'au moment où un projet de construction concret sera présenté. Les négociations avec la municipalité de Thoune ont par conséquent été suspendues. On a conclu qu'il ne serait possible de discuter de la répartition des coûts que lorsque les frais supplémentaires liés au site pollué seraient connus. La commune de Thoune n'a pas voulu entrer en matière sur la solution forfaitaire que proposaient nos représentants.

Si les Eglises réformées Berne-Jura-Soleure et la commune de Thoune ne parviennent pas à s'entendre le moment venu sur la prise en charge des frais additionnels découlant de la pollution préalable du terrain, il appartiendrait, selon la réglementation légale des compétences, à un juge civil de rendre une décision définitive. Il va de soi que les négociations seront reprises lorsque cela sera nécessaire et qu'une solution à l'amiable sera visée.

Soulignons encore une fois qu'il n'y a pas d'obligation d'assainir la totalité de la surface du terrain. Il faudra uniquement éliminer et mettre en décharge correctement les déblais. Le chiffre de 6,1 millions de francs mentionné à plusieurs reprises dans la presse pour l'assainissement de l'ensemble de l'ancien dépôt d'ordures n'est pas pertinent, car une telle mesure n'est pas nécessaire dans le cas présent.

9. Conditions-cadres de la vente

Le Conseil synodal devait tenir compte des conditions-cadres formulées par le Synode et qui sont mentionnées au chap. 4a. En outre, il a arrêté en plusieurs fois divers critères pour cette transaction, en précisant qu'il voulait que «la propriété passe en de bonnes mains et dans un bon état». Il a ainsi souligné qu'il ne voulait pas uniquement obtenir un bon prix, mais que d'autres facteurs étaient également déterminants. Le Conseil synodal a en outre veillé à assurer la rénovation et l'entretien du centre en votant plusieurs crédits à cet effet.

En mars 2004, le Conseil synodal précisa le critère de la remise entre de «bonnes mains» comme suit.

1. *Le Conseil synodal arrête les critères suivants, dont il faut tenir compte lors de la sélection de l'acheteur du centre de Gwatt («remise entre de bonnes mains»):*
 - 1.1. *Les exigences minimales pour engager des négociations sont un concept d'utilisation, un plan d'affaires et une preuve de financement.*
 - 1.2. *Le périmètre de Gwatt est autant que possible vendu d'une pièce (pas de morcellement). La vente à plusieurs investisseurs ou groupes d'investisseurs n'est cependant pas exclue. La cession en droit de superficie fait dorénavant partie des options envisageables.*
 - 1.3. *Les acquéreurs doivent garantir que l'exploitation sera gérée professionnellement et que la bonne réputation de l'établissement sera maintenue.*
 - 1.4. *Les acquéreurs doivent justifier d'un potentiel d'investissement suffisant.*
 - 1.5. *La préférence sera donnée à des acquéreurs qui poursuivent des objectifs idéels ou qui présentent un concept d'exploitation conforme à de tels objectifs.*
 - 1.6. *La propriété de Gwatt doit continuer à servir la région, en particulier l'économie régionale (tourisme).*

- 1.7. *Les acquéreurs doivent garantir l'accès à la propriété de Gwatt à de larges couches de la population et non pas la réserver à l'usage exclusif d'une clientèle aisée.*
 - 1.8. *La vente à un groupe religieux d'une toute autre orientation n'entre pas en ligne de compte.*
 - 1.9. *La provenance des fonds servant à payer la propriété doit être transparente.*
2. *Le Conseil synodal désigne les critères n° 1, 4, 6, 8 et 9 comme contraignants.*
Les critères n° 3, 5 et 7 sont à satisfaire autant que possible.

Pour le critère n° 2, le Conseil synodal précise qu'il souhaiterait la vente de l'ensemble de la propriété, mais qu'une répartition entre plusieurs investisseurs ou groupes d'investisseurs ne peut pas être exclue selon la situation sur le marché. Il n'est toutefois pas question de vendre des parcelles isolées de la partie occidentale, sans inclure la partie orientale de la propriété.

10. Démarches de vente réalisées en 2006

a. Première phase de négociation

La Gwatt Immobilien AG avait déjà eu des contacts avec divers intéressés, mais bien des demandes se sont révélées être des offres fictives ou des « tentatives sans lendemain ». Les acheteurs potentiels se retiraient au plus tard lorsqu'on leur demandait un concept d'utilisation et des preuves de financement. La GIAG transmet au comité de projet général une liste des personnes sérieusement intéressées. Celles-ci ont été incluses dans l'évaluation ultérieure.

Après l'adaptation de l'organisation de vente, c'est volontairement que les efforts pour vendre la propriété ont été suspendus afin de ne pas compromettre la zone à planification obligatoire. Les nouvelles demandes ont néanmoins été réceptionnées et enregistrées, mais aucune négociation active n'a été menée. Il ne semblait en effet pas utile de débattre de la vente tant que l'affectation admise selon le droit de superficie n'était pas déterminée. Il aurait même été malhonnête d'accepter à titre définitif des offres de prix à ce stade de la procédure.

Une lettre formelle a été adressée à tous les intéressés connus après la votation populaire, les invitant à soumettre une candidature officielle avec concept d'utilisation et preuve du financement. Il a fallu se rendre à l'évidence qu'une vente ne serait pas possible sans conseils et accompagnement professionnels. Après les remous au sein de l'ancienne organisation de projet, M. Grünig n'était plus disposé à assumer le rôle pressenti pour lui dans la nouvelle structure, à savoir la direction partielle de la vente. C'est pourquoi la maison Von Graffenried AG fut chargée, le 15.9.2005, d'élaborer une analyse de rendement de la propriété; les offres devaient ensuite être évaluées sur cette base. Cette entreprise devait proposer ensuite un acheteur pour la propriété de Gwatt et les actions de la GZAG.

L'analyse de rentabilité fut présentée en janvier 2006, à la suite de quoi une documentation de vente fut constituée et envoyée à 28 intéressés. Les noms de ces derniers provenaient en partie des contacts noués par la Gwatt Immobilien AG, par le président du Conseil synodal de l'époque ainsi que par le chancelier. Il y avait également des acheteurs potentiels tirés du portefeuille du groupe Von Graffenried.

En échange d'une déclaration de confidentialité, les intéressés pouvaient obtenir une documentation plus complète, laquelle contenait des informations très détaillées sur l'objet, y compris des comptes d'exploitation de la GZAG. De nouveaux acheteurs potentiels ont profité de cette proposition. La maison Hauenstein ne figurait pas parmi les offrants, bien qu'elle eut été explicitement invitée à présenter une offre.

b. Adjudication en 2006

La procédure d'appel d'offres susmentionnée déboucha sur cinq offres à fin mai 2006. L'une d'entre elles, fort intéressante, ne satisfaisait pas aux « règles du jeu », vu qu'elle visait une élaboration

ration de projet conjointement avec l'Eglise. Dans ce cas, cette dernière ne se serait finalement pas séparée complètement de Gwatt, mais serait restée associée, du moins pendant la phase de projet et de réalisation. Cette solution n'était pas conciliable avec les exigences très précises formulées par le Synode; elle n'entraînait d'ailleurs pas non plus en ligne de compte au vu des expériences faites dans les années 90.

Le GPA Vente de Gwatt a finalement entamé des négociations avec deux offrants. Il a en fin de compte écarté un consortium - constitué d'une grande banque, d'un bureau d'architectes renommé et d'un exploitant d'EMS -, car il exigeait l'assainissement intégral du terrain pollué et sa radiation du cadastre des sites contaminés, revendication inacceptable au vu du prix d'achat proposé. C'est avec regret que le GPA l'a éliminé de la course, car le concept d'exploitation et d'architecture présenté par ce consortium lui était fort sympathique.

Le GPA décida par conséquent d'adjuger la vente au consortium Bracher / Espace Real Estate / bona casa. Le concept présenté par ce groupe était en ce sens convaincant qu'il proposait, en complément du centre de séminaire et de l'établissement hôtelier, des appartements avec un certain nombre de services (système bona casa). Le consortium a également dit vouloir régler à l'amiable le problème du site pollué, s'engageant explicitement à limiter les coûts au strict minimum. Le comité, certain d'avoir trouvé une bonne solution, informa les membres du Synode par courriel sur l'accord et publia un communiqué de presse pour le public.

c. Retrait, investisseur de remplacement et interruption des négociations

Quelque mois plus tard, l'entreprise Bracher se vit contrainte d'informer les Eglises que l'investisseur Espace Real Estate s'était retiré de l'affaire. Elle s'efforça de trouver un autre investisseur. Il faut préciser à ce propos qu'elle avait fait réaliser à ses propres frais une étude sur la propriété de Gwatt par un groupe d'étudiants post-diplôme de l'Institut d'urbanisme de l'EPF Zurich. Le Conseil synodal était disposé à accepter un autre investisseur, si la vente s'opérait aux conditions convenues et que l'investisseur satisfaisait au critère d'une remise entre de «bonnes mains» (notamment transparence de la provenance des fonds). Ces exigences étant remplies au vu des premières investigations, le feu vert fut donné au nouveau consortium.

Lors de la séance du GPA du 3 avril 2007, il fallut cependant constater que le nouvel investisseur tablait sur un prix nettement inférieur à ce qui avait été offert jusque-là. Si le vendeur avait accepté cette offre, il n'aurait obtenu que 1,5 million de francs pour la propriété et la société d'exploitation. Le GPA ne pouvait pas accepter de telles conditions, qui auraient été équivalentes à une donation du centre de Gwatt. Il exigea la reprise des négociations. Lors de sa séance du 8 mai 2007, il dut alors prendre connaissance du fait que ce nouvel investisseur s'était également retiré. En conséquence, l'opération avec la maison Bracher dut malheureusement être abandonnée.

d. Analyse des motifs de l'échec de la phase I

Une analyse des motifs de cet échec révéla que c'était surtout le problème du site pollué qui avait dissuadé les investisseurs potentiels. L'exigence posée jusque-là par le vendeur, à savoir l'obligation d'acheter la totalité du périmètre (parcelles non contaminées et parcelles polluées) et de régler la question du site contaminé **avant** le début des travaux, n'a été acceptée par aucun investisseur sérieux.

A l'issue de longs débats et après avoir soigneusement peser le pour et le contre, le Conseil synodal conclut qu'il devait renoncer à son idée de vendre la propriété «en bloc». Il fallait d'abord se concentrer sur la partie construite non polluée, située au bord du lac, et chercher ensuite une solution juridique indépendante pour le périmètre figurant dans le cadastre des sites contaminés.

11. Vente en 2008

a. Appel d'offres et reprise de contact avec les intéressés déjà connus

Une documentation de vente entièrement remaniée fut constituée pour la phase II. Elle fut envoyée à 48 intéressés et déboucha finalement sur trois offres. Une annonce publiée en novembre 2007 dans la «NZZ am Sonntag», édition spécialisée dans l'immobilier, ne produisit aucun résultat. Constat: les milieux intéressés savaient que le centre de Gwatt était à vendre, et il eut été inutile de dépenser à nouveau beaucoup d'argent pour attirer des investisseurs potentiels. Une vaste campagne d'annonces n'aurait donc guère été judicieuse, elle aurait tout au plus engendré des incertitudes pour l'exploitant et pour les intéressés déjà connus.

b. Nouveau concept de vente: vente et droit d'emption

Le nouveau concept prévoyait la vente intégrale de la partie près du lac et la recherche d'une autre solution pour la partie du périmètre située près de la route. Des négociations ont été menées pour définir cette solution en détail. L'objectif était de vendre cette parcelle également, mais sans être bloqué par le problème du site pollué.

c. Adjudication au centre de réhabilitation et de santé Schönberg à Gunten

M. Albisetti eut à nouveau des entretiens avec plusieurs intéressés. Différents offrants bien positionnés de la première phase de négociation se retirèrent faute de possibilités de financement suffisantes. Sur les trois offres issues de la phase II, il fallut en écarter deux après des discussions concrètes, parce que les investisseurs ne répondaient pas au critère de remise entre de «bonnes mains» ou ne pouvaient apporter la preuve du financement. Dans l'un des cas, la provenance des fonds, par le biais de fondations étrangères, n'était pas transparente.

Il resta finalement l'offre de Peter Hauenstein, un exploitant connu d'hôtels et de centres de santé dans la région du lac de Thoune. Sur le plan juridique, le partenaire contractuel est la SA Centre de réhabilitation et de santé Schönberg à Gunten.

Les négociations débouchèrent sur une offre acceptable pour tous, et s'appliquant aux deux périmètres (non pollué et pollué) de la propriété. Le périmètre situé près du lac fut vendu au 1.5.2008, exploitation comprise, tandis qu'un droit d'emption sur 5 ans (commençant à courir le 1.5.2008) fut accordé pour l'autre parcelle. Si ce droit est exercé avant que la partie qui l'a accordé ne règle le problème du site pollué, la partie jouissant de ce droit renonce à toute prétention correspondante à l'égard de la première. M. Hauenstein et M. Oehrli, directeur du centre de réhabilitation Schönberg à Gunten, ont exposé oralement leur concept d'utilisation soumis par écrit. Ils ont garanti de manière crédible que l'exploitation du centre de Gwatt serait poursuivie et étendue. La reprise de l'ensemble du personnel, direction comprise, constituait également un critère important, qui fut satisfait. L'exploitation de synergies avec d'autres établissements Hauenstein semblait également très plausible.

Le 18 janvier 2008, après des négociations intensives, le GPA accepta finalement l'offre de M. Hauenstein. M. Albisetti fut chargé de préparer les contrats d'achat nécessaires pour la parcelle non polluée et pour les actions de la Gwatt Zentrum AG, tout comme le pacte fondant le droit d'emption pour la partie polluée de la propriété.

d. Contrats

Le GPA Vente de Gwatt et le Conseil synodal approuvèrent les projets de contrats le 18 mars et le 25 mars 2008 respectivement. Les actes officiels concernant la parcellisation, le contrat de vente et le droit d'achat des actions purent ainsi être signés le 27 mars 2008, tout comme le simple contrat écrit sur la vente des actions. L'acte notarié authentique fut établi à cette même date par le notaire Hans Jakob Hadorn à Spiez.

Le transfert des profits et des risques pour la partie de la propriété changeant de mains et pour les actions fut fixé au 1^{er} mai 2008.

Le Synode, le personnel du centre de Gwatt et le public furent informés immédiatement après la signature des contrats.

e. Modalités financières

Les Eglises réformées Berne-Jura-Soleure ont tiré de la vente de la propriété de Gwatt (y compris actions de la Gwatt Zentrum AG) les recettes suivantes:

- A) 5,11 millions de francs pour la partie non polluée de la propriété;
- B) 250 000 francs à titre d'acompte et de dédit pour le droit d'emption sur la partie polluée; si ce droit n'est pas exercé, cet acompte deviendrait caduc.
- C) 590 000 francs pour les actions de la Gwatt Zentrum AG;
- D) 1,38 million de francs à titre de dividende extraordinaire de la Gwatt Zentrum AG à l'ancien actionnaire. Il s'agit de recettes réalisées par la GZAG et qui n'étaient pas absolument nécessaires pour assurer l'exploitation du centre. La société de révision de la GZAG a donné son accord à ce versement d'une partie des bénéfices.

Si le droit d'emption est exercé, 3,35 millions de francs seront encore dus pour la partie contaminée de la propriété. Une répartition linéaire de l'utilisation maximale admissible (en terme de SBP) sur les deux parties du périmètre (pollué et non pollué) a été enregistrée au registre foncier dans un contrat de servitude. L'acheteur a ainsi l'assurance de pouvoir utiliser son investissement de manière optimale, soit en construisant les deux parties de la propriété (ce qui suppose l'exercice du droit d'emption), soit en réalisant - avec l'accord des Eglises réformées Berne-Jura-Soleure et contre paiement d'une indemnité - sur la partie non contaminée les surfaces de bâtiments prévues pour le périmètre pollué. Le Conseil synodal approuvera certainement un tel transfert des droits de bâtir, si le résultat global de la transaction n'en souffre pas.

Le droit d'emption compris, les Eglises réformées Berne-Jura-Soleure touchent un total de 10 680 000 francs.

Il faut cependant opposer à cela l'obligation de l'Union synodale de prendre en charge les frais supplémentaires qui découleraient d'une élimination des déblais pollués. Des négociations devraient le cas échéant être menées avec la municipalité de Thoune (voir plus haut). Selon le principe de précaution, les frais possibles doivent être réservés dans le décompte.

Il faut en outre déduire divers frais pour les modalités de la transaction, les taxes et les émoluments. Le crédit de 500 000 fr. voté par le Synode pour la vente fait l'objet d'un décompte détaillé dans le compte annuel. Le montant utilisé a atteint 475 817 francs, ce qui laisse un excédent de 24 183 francs.

Le produit effectif de la vente (sans les recettes liées au droit d'emption sur la parcelle 7150, si celui-ci est exercé) est utilisé comme suit:

a) Amortissement propriété	6 256 517.--
b) Frais directs de la vente (expertises, provisions, matériel)	313 156.--
c) Réserves pour TVA, parcellisation	260 000.--
d) Réserves pour parcelle 7150 (parcelle restante)	<u>500 327.--</u>
Recettes totales	7 330 000.--

12. Conclusion

Le Conseil synodal a rempli le mandat du Synode au mieux de sa conscience et s'est séparé du centre de Gwatt. La vente a atteint les objectifs suivants:

- La propriété a été vendue dans un bon état. Il y a quelques années, l'exploitation était déficitaire. En laissant à cette dernière suffisamment de temps pour se réorganiser au mieux et en l'autorisant à réinvestir les bénéfices dans la rénovation, la vente a été favorisée. Le Conseil synodal a sciemment décidé de donner une chance à la Gwatt Zentrum AG; celle-ci a su la mettre à profit et se présente aujourd'hui comme l'un des lieux de séminaire de pointe en Suisse. Si l'Eglise avait décrété la fermeture de l'exploitation, elle aurait nuit à sa propre image; il en eut été de même si elle avait laissé l'établissement aller à vau-l'eau.
- La vente a été faite dans les meilleures conditions possibles, c'est-à-dire qu'elle a rapporté un bon prix. Cela signifie également qu'elle s'est faite au bon moment et dans des conditions-cadres appropriées. L'offre finalement retenue paraît juste par rapport à toutes les soumissions, dépassant même des propositions antérieures. Ce résultat positif est dû notamment à la bonne gestion du centre par la GZAG, ce qui a permis le versement à l'actionnaire d'environ 1,5 million de francs de liquidités, et au fait que les actions ont pu être vendues à la valeur nominale. En outre, il faut préciser ici que des investissements substantiels seront nécessaires ces prochaines années, que l'Eglise ne devra plus financer.
- La propriété est passée en de bonnes mains, comme précisé plus haut. L'adjudication au groupe Hauenstein donne une véritable chance à l'exploitation. L'acheteur choisi a en effet prouvé ces dernières années qu'il dispose du savoir-faire et des capitaux nécessaires pour gérer avec succès un centre de séminaires. Plusieurs déclarations faites par M. Hauenstein aux médias après la vente ont confirmé ce qu'il avait affirmé durant les négociations et ont ainsi renforcé la conviction qu'il voulait vraiment poursuivre l'exploitation du centre de Gwatt. Il est parfaitement évident que d'autres utilisations pourraient voir le jour dans la partie occidentale de la propriété, ce qui ressort d'ailleurs clairement des prescriptions en matière de construction. Le choix d'un investisseur local, qui vit dans la région de Thoun, y paie ses impôts et y offre des emplois peut être relevé comme un point positif.
- La vente tient compte d'attentes sociales et sociétales. Le maintien des emplois et d'une entreprise touristique jouait un rôle central pour la région. Pour la population et les riverains, l'accès aux berges du lac, garanti juridiquement, constituait un point essentiel. Un autre aspect positif dans ce contexte réside dans les investigations menées concernant la pollution du terrain situé derrière le centre et qui avait servi de dépôt d'ordures.
- L'Union synodale reste, il est vrai, propriétaire de la partie polluée du périmètre pour le moment. Les risques ont toutefois été examinés sur les plans technique et financier, et ont été jugés acceptables. Ce terrain n'est cependant pas un «monceau d'ordures», il signifie également des surfaces brutes au plancher. La procédure choisie s'est révélée être la seule solution pour remplir le mandat du Synode. Sans cette parcellisation, le centre de Gwatt eut été invendable.
- Si l'on considère la vente d'un point de vue strictement financier et économique, on serait tenté de conclure que l'achat et la vente du centre de Gwatt n'ont pas été une bonne affaire immobilière. Le prix d'achat de 1995 et les montants investis dans les bâtiments et l'exploitation depuis lors n'ont pas été couverts par le prix de vente. Mais cette approche n'est pas la bonne. L'achat de la propriété n'a déjà pas été un «acte de volonté», il avait été opéré pour empêcher la faillite de la coopérative d'alors. Le prix d'achat n'était donc pas celui du marché, mais un chiffre théorique. La vente a également été conditionnée par de nombreux autres facteurs, le «bénéfice» n'étant pas la seule considération. Il faut souligner aussi que, de l'avis de spécialistes du tourisme, d'importants investissements seront nécessaires ces prochaines années afin que l'exploitation reste rentable. Vu que le centre de Gwatt ne remplit plus de mission ecclésiastique, de tels investissements ne se justifiaient plus pour l'Eglise et avaient déjà été refusés par le Synode il y a plusieurs années.

La vente du centre de Gwatt n'est pas encore entièrement terminée. Il faudra encore mener des négociations concernant le site contaminé. Le Parlement fédéral ayant introduit une co-responsabilité du «pollueur» pour ce type de situation précisément, le Conseil synodal est convaincu de pouvoir trouver le moment venu une solution juste et transparente avec la Ville de Thoun. Pour le reste, le mandat du Synode est rempli avec le présent rapport provisoire.

Le Conseil synodal