

SYNODE D'HIVER 4 et 5 décembre 2012

Point 10



Reformierte Kirchen
Bern-Jura-Solothurn

Eglises réformées
Berne-Jura-Soleure

Règlement concernant le fonds de rénovation immobilière; adoption; décision

Propositions:

1. Le Synode approuve le règlement concernant le fonds de rénovation immobilière.
2. Le règlement entre en vigueur rétroactivement au 1.1.2012.

Constitution d'un fonds de rénovation immobilière

Les Eglises réformées Berne-Jura-Soleure possèdent plusieurs propriétés en ville de Berne. Il s'agit des objets suivants:

- 1) deux habitations au Pavillonweg, à proximité de la gare de Berne; l'une sert depuis plus de vingt ans de foyer à des étudiants, et l'autre, qui comporte deux appartements indépendants, est louée à des particuliers;
- 2) une copropriété au Ahornweg 2 à la Länggasse, utilisée jusque récemment par l'EPT de Berne pour ses salles de cours; elle est louée à des tiers depuis que l'EPT a rejoint le campus de Muristalden;
- 3) une copropriété à la Bürenstrasse 12, au 2^e étage; suite au transfert à la Maison de l'Eglise, elle restera inoccupée; le Conseil synodal prévoit de la vendre et demande au Synode de se prononcer séparément à ce sujet;
- 4) après achèvement des travaux de transformation à la Maison de l'Eglise à la Altenbergstrasse 66, l'Eglise sera propriétaire des aménagements intérieurs de cette propriété.

Compte tenu du marché immobilier, il est judicieux de conserver les propriétés mentionnées aux points 1) et 2) en tant qu'investissements à long terme. Pour préserver la valeur de ces immeubles, ceux-ci devront être rénovés à moyen terme. Une rénovation de l'intérieur s'impose pour le bâtiment de l'Ahornweg 2 avant de conclure de nouveaux baux. La copropriété citée au point 3) ne fera plus partie de notre patrimoine si le Synode approuve séparément sa vente. Quant aux aménagements intérieurs réalisés à la Maison de l'Eglise, ils représentent aussi un patrimoine à préserver. Il est de notre intérêt, pour tous ces objets, d'assurer les moyens nécessaires au maintien, en temps voulu, de leur valeur. Il est fréquent d'entendre que des institutions publiques notamment n'ont pas suffisamment entretenu leurs propriétés, qu'elles n'ont pas les provisions nécessaires, d'autant que les besoins se sont accumulés au fil des décennies. Pour éviter de se

retrouver dans une telle situation, le Conseil synodal a proposé au Synode voici deux ans déjà d'affecter les revenus excédentaires tirés de la propriété du Pavillonweg à un nouveau fonds immobilier. Le remboursement du prêt pour le château de Hünigen par l'EGW a aussi été placé sur ce fonds sur décision du Synode. Au 31.12.2011, le fonds disposait de CHF 392'000. Si le Synode approuve la vente de la Bürenstrasse 12 et le transfert de la somme ainsi obtenue au fonds de rénovation, celui-ci aura donc environ 1,6 million de francs à disposition à partir du début de 2013 pour l'entretien de nos propriétés. Celles du Pavillonweg nécessitent justement des travaux. Par ailleurs, il faut partir du principe que les aménagements intérieurs réalisés à la Maison de l'Eglise vont entraîner un besoin croissant d'entretien avec le temps. En alimentant suffisamment le fonds, nous pouvons assurer financièrement nos arrières à long terme et préserver la valeur de notre patrimoine immobilier. Nous estimons que le montant maximal visé de 30% de la valeur d'assurance atteint entre 1,8 et 2 millions pour l'ensemble de nos propriétés concernées. La propriété de Gwatt et le Centre de Sornetan ne sont volontairement pas inclus dans le fonds de rénovation. Le Synode a décidé que les éventuels frais excédentaires à Gwatt seraient couverts par le fonds de secours, dans la mesure où les revenus de Gwatt sont insuffisants. Un fonds de rénovation séparé est créé pour le Centre de Sornetan et alimenté par des prélèvements annuels sur le budget.

En vue des moyens considérables qui doivent alimenter prochainement le fonds de rénovation immobilière, il est nécessaire d'édicter un règlement ad hoc. Notre organe de révision a aussi attiré notre attention à ce sujet lors de la révision de nos comptes 2011. Le Conseil synodal demande donc au Synode d'approuver le projet de règlement joint à titre rétroactif au 1^{er} janvier 2012. Il serait ainsi possible de financer déjà par ce biais la rénovation intérieure à l'Ahornweg. Des explications détaillées au sujet de ce document sont également annexées.

Le Conseil synodal

Annexe I: règlement concernant le fonds de rénovation immobilière
Annexe II: explications sur le projet de règlement

Annexe I

Règlement concernant le fonds de rénovation immobilière

Conformément aux prescriptions en vigueur dans le canton de Berne (chapitre consacré aux finances dans la Loi cantonale sur les communes) et au règlement portant sur la gestion financière de l'Eglise dans son ensemble, le Synode adopte les dispositions suivantes concernant le financement de l'entretien et de la rénovation des propriétés de l'Union synodale Berne - Jura.

Art. 1 Objet

Le fonds a pour objet de mettre à disposition les moyens financiers nécessaires aux futurs travaux d'entretien, de rénovation et d'aménagement des propriétés constituant le patrimoine financier et administratif (installations fixes comprises) de l'Union synodale Berne - Jura. Le financement des propriétés de Gwatt et de Sornetan n'est pas inclus dans ce fonds.

Art. 2 Alimentation du fonds

¹ Les moyens suivants sont attribués au fonds:

- a) excédent des comptes courants des propriétés inscrites au patrimoine financier
- b) éventuel bénéfice comptable sur la vente de propriétés, sauf si celle-ci a pour but d'acquérir une autre propriété.

² Le fonds est alimenté jusqu'à un montant représentant au maximum 30 pour cent de la valeur d'assurance de l'ensemble des propriétés selon l'article 1.

Art. 3 Prélèvements

¹ Le fonds permet de financer les frais d'entretien et de rénovation des propriétés au sens de l'article 1, dès lors qu'ils dépassent le montant de CHF 5'000 à la fois et que le montant à disposition sur le fonds est suffisant.

² Le fonds permet aussi de financer les travaux de gros entretien, de rénovation et d'adaptation de la construction des propriétés concernées (soit des investissements selon la définition du droit financier), dès lors que le fonds dispose toujours d'un montant atteignant au moins cinq pour cent de la valeur d'assurance de l'ensemble des propriétés.

³ Les prélèvements doivent être signalés sur les comptes courants ou d'investissement dans un but de transparence.

Art. 4 Taux d'intérêt

Aucun taux d'intérêt ne rémunère le montant du fonds.

Art. 5 Entrée en vigueur

Ce règlement entre en vigueur avec effet rétroactif au 1.1.2013 après son adoption par le Synode des 4 et 5.12.2012.

Berne, le décembre 2012

Au nom du Synode

Le président:

Le secrétaire:

Annexe II: explications concernant le projet de règlement

Vous trouverez ci-dessous des explications sur les principaux aspects du projet de règlement.

Préambule et art. 1 objet: domaine d'application

Actuellement, la constitution d'un fonds permet de mettre à disposition, à long terme, des recettes fiscales pour un objet spécifique, qui n'est plus celui, général, de l'Eglise. A l'horizon 2018, quand le nouveau modèle comptable (MCH2) sera introduit, un tel fonds permettra d'attribuer ces recettes à une catégorie particulière du capital propre. Il reste néanmoins utile de garantir des fonds pour le financement à long terme de nos propriétés au sens de fortune immobilière. Il ne s'agit pas de constituer par anticipation des réserves pour un éventuel besoin de financement d'institutions proches de l'Eglise. En effet, le fonds de rénovation ne concerne que les propriétés de l'Union synodale. Quant aux éventuels besoins financiers de la propriété de Gwatt, nous veillons aussi à mettre en réserve des crédits séparés issus de la première partie de la vente. En 2001, le Synode a décidé de prendre sur le fonds de secours tous les moyens nécessaires jusqu'à la vente de cet objet.

Le fonds de rénovation ne doit pas être utilisé pour des réparations ni pour l'entretien courant. Il est réservé aux travaux de gros entretien, de rénovation et d'aménagement des propriétés faisant partie du patrimoine financier (Pavillonweg) ou du patrimoine administratif (Altenbergstrasse 66, Ahornweg 2).

Art. 2: Alimentation du fonds

Al. 1 lit.a) Il ne s'agit pas d'alimenter le fonds avec des excédents de comptes courants en général, mais uniquement avec des revenus des propriétés en question pour le maintien de leur propre valeur. C'est pourquoi, comme nous l'avons fait ces deux dernières années pour le Pavillonweg 5 et 7, les recettes excédentaires sur les comptes annuels sont mises de côté dans ce but (soit quelque CHF 42'000 en 2011).

Al 1 lit. b) Tout autre gain comptable sur la vente de propriétés doit également être placé sur ce fonds. Il est envisageable par exemple d'aliéner la copropriété de l'Ahornweg 2 (louée au KTS jusqu'à récemment), si une location ne devait plus être possible à des conditions acceptables.

Al.2 Le fonds dispose actuellement de quelque CHF 392'000. Avec la vente de la Bürenstrasse 12, il verra sa fortune passer à 1,6 million. Il ne serait pas judicieux de laisser ce montant s'accumuler. C'est pourquoi une limite a été fixée à 30 pour cent au maximum de la valeur d'assurance des propriétés. Cette valeur est de 3,3 millions pour les deux bâtiments du Pavillonweg. Si on y ajoute les aménagements intérieurs réalisés à l'Altenberg, la valeur déterminante devrait atteindre six millions au moins. Ainsi, compte tenu de la limite fixée à 30 pour cent de la valeur d'assurances, le fonds disposerait d'environ 1,8 million au maximum. Si la valeur d'assurance augmente, le montant maximal du fonds de rénovation augmente aussi en proportion.

Art. 3: Prélèvements

Al. 1 Le fonds de rénovation ne doit pas servir pour des réparations ou des achats, mais pour préserver la valeur des propriétés à travers la rénovation et le gros entretien, ainsi que par les adaptations nécessaires de la construction. C'est pourquoi une limite inférieure de CHF 5'000 a été fixée aux prélèvements. Ces frais doivent être comptabilisés à la rubrique correspondante sur les comptes courants (et si possible aussi budgétés) et les prélèvements doivent être signalés en tant que recettes. La transparence reste ainsi optimale.

- Al. 2 Les travaux de gros entretien, de rénovation et d'adaptation de la construction peuvent présenter un montant aussi élevé qu'ils doivent figurer au compte d'investissement. Cela signifie qu'ils sont activés de manière théorique et peuvent être amortis au fil des ans. Selon les prescriptions du droit financier en vigueur dans le canton de Berne, il est possible de gérer le financement du fonds à travers les comptes d'investissement, et donc de réduire le besoin d'amortissement. Dès lors, le fonds de rénovation peut aussi être utilisé pour des projets plus importants tout en garantissant la rentabilité financière. Pour que le montant à disposition suffise toujours pour les besoins d'entretien courant, même après de gros investissements, les prélèvements sont limités, de sorte que le fonds dispose toujours d'un montant minimum correspondant à cinq pour cent de la valeur globale d'assurance (soit environ CHF 300'000 actuellement).
- Al. 3 Aucune remarque complémentaire

Art. 4: Taux d'intérêt

Comme il s'agit de nos moyens propres, acquis sur nos propres propriétés, il n'est pas judicieux de vouloir les rémunérer par un taux d'intérêt. S'il fallait prélever un tel taux d'intérêt en plus, notre part en diminuerait d'autant. Nous n'avons rien à y gagner.

Art. 5: Entrée en vigueur

Comme le fonds existe déjà sur le principe, et que l'organe de révision nous réclame un règlement, il est adapté de faire entrer en vigueur celui-ci avec effet rétroactif au 1.1.2012. Les dispositions réglementaires pourraient ainsi déjà s'appliquer aux travaux de rénovation réalisés en 2012, et figurer sur les comptes y relatifs.