



## Projet «Maison de l'Eglise réformée»; crédit d'engagement et crédit récurrent; décision

### Propositions :

1. **Le Synode accorde un crédit d'engagement d'un montant de 2 910 000 francs.**
2. **Il accorde également un crédit récurrent d'un montant de 608 640 francs (indice octobre 2011).**
3. **Les décisions concernant le crédit d'engagement et le crédit récurrent sont prises sous réserve d'un recours au référendum financier (art. 17, al. 1, let. d et art. 18, let. c de la constitution de l'Eglise). Toutes deux sont également soumises au référendum facultatif.**

### Situation initiale

L'administration centrale des Eglises réformées Berne-Jura-Soleure s'est considérablement développée au cours des vingt dernières années. D'un nombre élevé de services ecclésiastiques généraux sont nés, après plusieurs étapes de réorganisation, les *services généraux de l'Eglise*, avec leurs six secteurs, et la chancellerie de l'Eglise. L'emménagement du secteur Paroisses et formation à la Schwarztorstrasse a représenté un premier pas vers un regroupement géographique. Depuis le transfert de la paroisse des sourds et des malentendants, partie du secteur Diaconie, à la Gutenbergstrasse à Berne et l'installation du Forum universitaire protestant dans ses locaux de la Länggassstrasse, nos services sont répartis entre sept emplacements différents. Les collaborateurs d'unités dont les tâches opérationnelles ne présentent pas de points d'intersection ne se voient pas pendant des mois. Ceux qui collaborent souvent entre eux – dans des projets, des groupes de travail ou adhoc – sont tributaires des technologies de la communication ou doivent parcourir de longs trajets pour se rencontrer. Dans cette forme d'organisation, l'infrastructure est lourde et coûte cher, en particulier dans le domaine de l'informatique et pour ce qui est des outils d'exploitation et des installations qui doivent être achetés et gérés en plusieurs exemplaires.

Pour les groupes d'interlocuteurs des Eglises réformées (participants à des cours et des séances ; personnes en quête de conseils ; usagers des bibliothèques ; participants à des séances ou manifestations de toutes sortes ; visiteurs du Conseil synodal ou d'autres services), les services généraux de l'Eglise n'apparaissent pas comme une entité. Qui veut se rendre auprès de plusieurs services doit se déplacer. Il manque un point de rencontre central aux Eglises cantonales.

Cette structure décentralisée constitue un obstacle pour le travail de conduite du Conseil synodal et le travail en réseau des différents services. La perception et la compréhension réciproques entre les échelons de l'organisation risquent elles aussi d'en pâtir, tout comme les relations humaines, lorsque les emplacements des services et niveaux de conduite sont éloignés les uns des autres. Le Conseil synodal souhaite éliminer ces inconvénients structurels en procédant au regroupement des services généraux de l'Eglise et de l'exécutif sur un seul et même site dans l'agglomération bernoise.

### **Objectifs**

A la fin des années 90, un projet analogue avait été interrompu après qu'un examen approfondi avait révélé qu'il n'atteindrait pas son but sans une réorganisation préalable des structures. Maintenant que les dernières étapes de cette réorganisation ont été franchies, en avril 2003, et que les nouvelles structures fonctionnent bien, il est temps de reprendre ce dossier et de réaliser la Maison de l'Eglise réformée, étape logique de cette évolution structurelle.

Le Conseil synodal a mis en place un groupe de projet interne et formulé, dans un processus aux bases étendues, des objectifs et des consignes pour la Maison de l'Eglise réformée. Les principaux points en sont les suivants :

- La Maison de l'Eglise réformée donne une visibilité géographique aux Eglises réformées Berne-Jura-Soleure en tant qu'Eglises cantonales, et une identification externe.
- La direction ecclésiastique et les Services généraux de l'Eglise sont regroupés sur un seul site, présents en tant que centre de prestations ecclésiastiques et identifiables à un espace précis.
- La direction ecclésiastique et les services généraux de l'Eglise forment une unité dans leur présence et leur accessibilité. L'identification des membres et du personnel aux Eglises réformées Berne-Jura-Soleure en est renforcée.
- La Maison de l'Eglise réformée rend l'Eglise plus souple pour faire face à l'évolution des tâches et des ressources ecclésiastiques, elle lui permet d'assurer une meilleure perméabilité entre ses domaines d'activité.
- La Maison de l'Eglise réformée facilite les tâches de direction à tous les échelons, favorise la collaboration et optimise les processus.
- La Maison de l'Eglise réformée simplifie les voies de communication pour les utilisateurs externes et internes. Elle permet des prises de décision plus rapides et plus efficaces.
- La Maison de l'Eglise réformée instaure une égale distance et une égale proximité entre le niveau stratégique (Conseil synodal) et le niveau opérationnel.
- La Maison de l'Eglise réformée permet d'optimiser l'utilisation des moyens d'exploitation et de mieux exploiter les synergies entre les spécialités professionnelles.
- La Maison de l'Eglise réformée apporte un gain de souplesse dans la perspective de la diminution à long terme des ressources financières des Eglises en général.
- La Maison de l'Eglise réformée est une entité qui profite à tous sans frais supplémentaires.
- Pour des raisons financières et pour maintenir une souplesse optimale, la location est préférée à la propriété.

Nous voulons donner une visibilité au siège de la direction ecclésiastique, dans la Maison de l'Eglise réformée, centre de prestations et de compétences et plate-tournante pour l'Eglise réformée dans les domaines de l'information, de la rencontre et du réseautage.

De par sa fonction et sa situation géographique, la Maison de l'Eglise réformée est tournée vers les visiteurs de la direction ecclésiastique et du centre de prestations / compétences (paroisses, Synode, commission) autant que vers les collaboratrices et collaborateurs, l'Etat et tous les autres partenaires. Elle doit donc être à la fois accueillante, moderne, claire et la plus représentative possible de l'Eglise.

## Objet

Après avoir élaboré un programme détaillé des locaux et un descriptif des exigences, la recherche d'objets possibles dans l'agglomération bernoise a débuté. La surface totale ne devait pas dépasser la somme de toutes les surfaces utiles actuelles. L'objet devait assurer plus de souplesse dans l'utilisation des salles de cours et des salles de séance et permettre d'exploiter les synergies. Plusieurs offres ont été examinées dans l'agglomération, en bordure de ville et au centre ville. Deux objets ont été soumis à une étude de faisabilité approfondie par un consultant externe, selon nos directives. Seul le bâtiment sis à l'adresse *Altenbergstrasse 66* remplissait à peu près nos critères. La fondation Diakonissenhaus Bern (DHB, Maison des diaconesses de Berne) en est la propriétaire et il abrite actuellement le Berner Bildungszentrum Pflege (centre de formation aux soins infirmiers). Les écoles de soins infirmiers de Berne doivent être regroupées sur un seul et même emplacement d'ici à fin 2011. La DHB cherche par conséquent un nouveau locataire et elle est intéressée, comme nous, par un contrat à long terme.

La DHB s'est d'emblée montrée disposée à répondre aux vœux des futurs locataires et à adapter l'immeuble aux besoins d'un nouvel utilisateur, dans le cadre d'une rénovation générale. Un programme de rénovation a pu être élaboré en collaboration étroite avec l'architecte-conseil et le service compétent de la DHB, qui satisfait les parties au contrat et entre dans le cadre des limites financières qui nous sont imparties.

- L'immeuble offre une combinaison idéale de surfaces de bureau, de salles de conférence et de salles de séance. Il permet donc de réduire considérablement la location d'espaces pour les cours que nos secteurs spécialisés organisent.
- Les espaces intérieurs sont soumis à une rénovation douce et les infrastructures techniques adaptées aux standards actuels.
- Il est possible d'aménager des postes de travail individuels et des bureaux groupés. Après quelques modifications, le Conseil synodal et la présidence pourront disposer d'un secteur clairement défini, mais intégré dans l'ensemble.
- Pour la bibliothèque accessible au public et pour les autres besoins particuliers (espace protégé pour les consultations individuelles, salle de conférence pour la paroisse des sourds et des malentendants, etc.), des conditions idéales peuvent être créées à peu de frais.
- La structure étagée du bâtiment permet de conserver l'identité des secteurs tout en favorisant l'unité des services généraux de l'Eglise.
- La situation, sur les pentes longeant l'Aar, est calme, retirée, tout en étant proche de la ville. Les arrêts des transports publics et le centre ville se trouvent à 5 - 7 minutes à pied, la gare de Berne à 15 - 20 minutes.
- L'immeuble fait l'objet d'une rénovation extérieure complète de la part de sa propriétaire, les façades sont refaites. L'exécution des travaux se fait, dans la mesure du possible, selon l'état actuel de la technique. La nouvelle isolation des murs extérieurs permet de réduire considérablement la consommation d'énergie.
- Les visiteurs disposent de 10 places de stationnement dans la halle, de 5 places à l'extérieur et d'un emplacement pour les vélos. En limitant le nombre des places de stationnement, comme l'impose l'environnement du bâtiment, l'Eglise émet un signe clair en faveur des transports publics et contribue à la préservation de la nature.
- Selon l'utilisation qui sera donnée à l'immeuble voisin, l'Eglise aura la possibilité d'utiliser le restaurant de l'actuel foyer médicalisé.

## Description

L'immeuble peut être loué dans l'état actuel, rénové et adapté aux besoins. Il constitue une unité avec le foyer médicalisé sis Altenbergstrasse 64 et a été construit il y a environ 35 ans. Les parties nord et sud du bâtiment sont échelonnées en terrasse sur la pente longeant l'Aar et reliées au foyer médicalisé par un bâtiment intermédiaire. Ce dernier contient des salles de séances et de séminaire et une petite salle. La surface locative du rez-de-chaussée et des étages s'élève à environ 3 600 m<sup>2</sup> bruts (SBP selon norme SIA). Au sous-sol, on trouve environ 500 m<sup>2</sup> de locaux annexes ainsi que 10 places de stationnement couvertes et un espace pour les vélos. Devant le bâtiment, il est possible de louer 5 places de stationnement extérieures. A l'ouest, il y a deux terrasses extérieures; au sud tous les étages sont munis de petits balcons. Le bâtiment est simple et pratique. Il a été bien entretenu par sa propriétaire au plan de la technique et il est en bon état. Les deux bâtiments sont chauffés par une installation centrale au mazout.

Le loyer s'entend pour des locaux nus. Les travaux de rénovation à la charge de l'Eglise équivalent à des aménagements par le locataire. Comme la durée de la location sera fixée à 15 ans, l'obligation de rendre le bâtiment en l'état au terme du contrat est caduque.

Les travaux de rénovation intérieurs concernent essentiellement les bureaux. Il s'agit surtout de repeindre les plafonds et les murs et de renouveler les revêtements de sol. Mais aussi de remplacer certaines conduites et installations électriques ainsi que les câbles informatiques. Les coûts ont été calculés à partir de l'état des lieux et de valeurs standards. Ils englobent un supplément de 10% pour les imprévus.

Au-delà de la rénovation intérieure, le bâtiment exige des adaptations. Elles représentent une valeur ajoutée pour l'immeuble et sont par conséquent financées par la propriétaire. Le programme des travaux comprend le réaménagement de l'entrée, la liaison de la partie nord et de la partie sud du bâtiment au deuxième étage et l'abattage de murs dans certaines parties des étages de bureaux. Le coût de ces mesures s'élève à CHF 960 000 et est pris en charge par la DHB.

## Frais d'investissement, loyer et financement

Un objectif important pour la Maison de l'Eglise réformée était de ne pas engendrer davantage de coûts que la situation actuelle, avec ses multiples emplacements. Cette consigne stricte n'a pas facilité la recherche d'objets appropriés tout comme les négociations avec la DHB. Seule la solution proposée, avec le loyer des locaux nus et la rénovation selon un standard déterminé, a permis de mettre le projet financièrement sur ses rails. Les coûts sont budgétés comme suit :

Frais d'investissement pour l'Eglise, y compris imprévus	CHF	2 560 000
Procédure de soumission, consultations		30 000
Œuvres d'art décoratives		20 000
Aménagement des bureaux, éclairage		<u>300 000</u>
<b>Total des frais d'investissement</b> (crédit d'engagement proposé)	<b>CHF</b>	<b>2 910 000</b>
Frais de capitaux en résultat (moyenne de 7%)	CHF	203 700
Loyer selon précontrat (Termsheet)		608 640
Recettes locatives (location de salles de cours, autres surfaces)	-	20 000
Economies estimées (gains de synergie opérationnels)		<u>- 150 000</u>
<b>Total des frais comparatifs de la Maison de l'Eglise réformée</b> (moyenne)	<b>CHF</b>	<b>642 340</b>
<b>Total des frais comparatifs actuels</b>	<b>CHF</b>	<b><u>642 500</u></b>

Le loyer annuel négocié s'élève à 540 300 francs pour le rez-de-chaussée et les étages supérieurs (base de 150 francs / m<sup>2</sup>) et à 45 540 pour le sous-sol (base de 90 francs / m<sup>2</sup>). Compte tenu des frais d'investissement, on obtient un prix moyen de 200 francs / m<sup>2</sup>. Viennent s'y ajouter 22 800 francs pour les places de stationnement couvertes et extérieures. Le loyer annuel atteint ainsi les 608 640 francs. Il a été fixé sur la base de l'indice d'octobre 2011.

Etant donné que nous amortissons 10% de la valeur comptable résiduelle, en vertu de la loi bernoise sur les communes, la charge financière sera supérieure de 164 000 francs aux frais moyens énoncés ci-dessus la première année. Ceux-ci sont calculés pour une durée fixe de 15 ans et sont pratiquement aussi élevés que les coûts actuels des nombreux emplacements. A partir des négociations menées sur les frais annexes, nous pouvons supposer que ceux-ci ne seront pas plus élevés que par le passé.

La prise en charge des coûts de 960 000 francs pour les travaux est assurée par contrat. C'est pourquoi ces coûts n'entrent pas dans le crédit d'engagement proposé. L'éventuel produit de la vente de la propriété par étages de la Bürenstrasse 12 n'est pas pris en compte dans le calcul. Il améliorerait d'autant le compte de financement. Grâce aux bonnes liquidités, l'investissement peut être réalisé sans nouvel endettement.

### **Les prochaines étapes**

Afin d'assurer que l'Eglise reste le seul partenaire de négociation de la DHB et qu'elle ne soit pas obligée de chercher d'autres emplacements sans motif impérieux, d'ici à la conclusion définitive du contrat, la DHB et le Conseil synodal ont signé un précontrat (Termsheet). Y sont fixés les principaux points du futur contrat de location, comme la description de l'objet loué, la date du début de la location (au plus tard le 1.1.2013) et le montant du loyer, la répartition des coûts des travaux et leur délimitation, la nature et l'ampleur de la réglementation des frais annexes, etc. Le précontrat prévoit que les deux parties puissent se retirer du contrat et d'autres négociations sans aucun engagement si le crédit est rejeté par le Synode ou par voie référendaire ou si les autorisations officielles nécessaires ne sont pas accordés dans les délais convenus. Dans l'intervalle, la demande de réaffectation a été approuvée par les autorités de la ville. Une demande de permis doit être déposée pour les travaux d'ici à la fin de l'année. En cas de retrait motivé du précontrat, les deux parties assument elles-mêmes les frais de planification et d'étude du projet déjà encourus.

Dans la mesure où le Synode approuve la proposition de crédit, la phase II du projet sera lancée. Parallèlement à la planification détaillée des travaux et la préparation de la procédure de soumission, la phase II comprend l'examen et l'ajustement des interfaces et des processus internes. Des mesures d'optimisation doivent permettre d'exploiter les synergies trouvées et d'encourager l'engagement flexible des ressources humaines et matérielles. Le but est d'une part d'améliorer la collaboration dans les secteurs administratifs, d'autre part de renforcer les échanges de compétences entre les collaborateurs. Les projets 'Dépenses et planification des ressources' et 'Maison de l'Eglise réformée' se complètent idéalement dans le temps et de par leur contenu. Le contrat de location définitif devrait être signé mi 2010, après écoulement du délai référendaire et obtention du permis de construire.

Parallèlement à ces étapes, les travaux se poursuivent dans les volets du projet concernant aménagement des locaux, répartition, infrastructure et informatique. La planification de l'exécution sera sans doute faite avec le consultant et actuel responsable du projet. La phase III consistera dans l'exécution des travaux de construction et de rénovation intérieure et la préparation des changements opérationnels et du déménagement.

## **L'objectif final**

L'emménagement dans la Maison de l'Eglise réformée devrait avoir lieu le 1<sup>er</sup> janvier 2013 au plus tard. Les travaux de construction commenceront début 2012. Selon leur avancement et les conditions opérationnelles, certains secteurs pourront emménager durant le troisième ou le quatrième trimestres de 2012.

Le Conseil synodal est convaincu que la Maison de l'Eglise réformée, sous cette forme, représente non seulement une étape importante, mais aussi décisive pour l'avenir des Eglises réformées Berne-Jura-Soleure. Il crée des conditions favorables pour que la conduite et le fonctionnement puissent subsister dans des temps de mutations rapides des tâches et des conditions-cadre. Il ne s'agit pas d'une question de prestige, mais d'une solution adéquate, moderne, flexible et supportable financièrement. Cette solution répond aux besoins des groupes d'interlocuteurs extérieurs comme à ceux des personnes qui y travaillent quotidiennement et font vivre l'esprit de notre Eglise.

Le Conseil synodal