



Rénovation des propriétés aux n^{os} 5 + 7 Pavillonweg, Berne; Crédit d'engagement; décision

Proposition:

Le Synode alloue un crédit d'engagement de CHF 2'010'000 pour la rénovation des propriétés aux n^{os} 5 + 7 Pavillonweg.

Motif

Il y a plus de 20 ans, les Eglises réformées Berne-Jura-Soleure ont reçu en héritage les propriétés aux n^{os} 5 + 7 du *Pavillonweg* à Berne. Il s'agissait alors de deux villas urbaines qui étaient enregistrées à l'inventaire cantonal comme constructions méritant d'être préservées. Après quelques modestes rénovations, la maison au n° 5 est devenue un foyer pour étudiants et la maison au n° 7 a été réservée à l'usage de l'aumônerie universitaire (CEU). A cette époque, on avait volontairement renoncé à une rénovation d'ensemble, d'une part pour des raisons financières, d'autre part parce que l'utilisation envisagée des bâtiments ne le justifiait pas. Après la réorganisation et le déménagement en 2006 de la CEU (aujourd'hui Forum universitaire protestant) à la Länggassstrasse, quelques rénovations modestes ont été effectuées au n° 7 pour pouvoir entièrement la louer comme maison d'habitation. A cette même époque et dès lors, il avait été envisagé d'effectuer les travaux de rénovation nécessaires pour chaque maison. C'est pourquoi, en raison de la situation financière et dans la perspective à plus ou moins long terme d'une rénovation de grande envergure, il avait été renoncé à des travaux d'entretien importants. A l'heure actuelle, l'installation du chauffage central doit être impérativement remplacée et, récemment, des dommages, aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur sont apparus sur la structure du bâtiment, rendant nécessaire une rénovation complète des propriétés.

Comme il s'agit de villas de la fin du XIX^e siècle et qu'elles représentent par leur style architectural des bâtiments à caractère historique, leur rénovation demandera un gros investissement et sera exigeante. Le Conseil synodal a d'abord consulté un architecte spécialisé pour voir si des travaux d'entretien ou une rénovation d'ensemble étaient nécessaires. Pour les Eglises réformées Berne-Jura-Soleure se posait également la question de l'utilisation future des deux maisons. Le Conseil synodal en est arrivé à la conclusion qu'en raison de la proximité l'Université de Berne, il serait judicieux pour l'Eglise d'opter pour des appartements bon marché destinés en priorité aux étudiants. En outre des études de rapport ont montré que la maison au n° 7 pouvait offrir après rénovation complète trois appartements pour des familles et ceci pour un loyer modéré. Il est possible de finan-

cer entièrement la rénovation par le biais du fonds de renouvellement du parc immobilier (état prévu fin 2014 environ 2,17 millions). Le Conseil synodal est convaincu avec ce projet de mettre en valeur et conserver la valeur des propriétés et de contribuer ainsi à l'ensemble du maintien du patrimoine de l'Eglise. Le refinancement de l'investissement est assuré par une augmentation légère de la rentabilité nette des deux propriétés. En conséquence, il appartient au Synode d'allouer un crédit de CHF 2'010'000 et d'attribuer au Conseil synodal la compétence d'exécuter le mandat. Selon les dispositions relatives aux compétences en matière de finance, la décision d'allouer ce crédit est soumise au référendum facultatif. C'est pourquoi l'attribution définitive du mandat et le début des travaux ne sont prévus que pour l'automne 2015.

Description du projet / Calendrier

Les deux maisons comprennent chacune un rez-de-chaussée, un étage supérieur et un étage mansardé ainsi qu'un grenier. Au sous-sol se trouve le chauffage central et les locaux secondaires usuels, dans la maison au n° 7 se trouve en outre un espace utilitaire de plus grande dimension. L'état du gros œuvre des deux bâtiments est bon et ne doit pas être changé. Chaque habitation peut gagner en spécificité et en indépendance grâce à de légers changements au niveau de la restauration. Le nouvel agencement prévoit les utilisations suivantes:

Maison au n° 5

Sous-sol	espaces utilitaires secondaires, nouveau chauffage (raccordement au réseau du gaz de la ville, jusqu'ici mazout), espaces secondaires usuels
Rez-de-chaussée	appartement séparé de trois pièces (pour une petite collocation ou une famille)
Etage supérieur/ mansardé	appartement séparé de cinq pièces (pour une grande collocation)

Maison au n° 7

Sous-sol	espace communautaire pour les étudiants, cave à vélos pour les deux habitations, espaces secondaires
Etage habitable/ mansardé	deux appartements séparés de trois pièces

Le permis de construction déjà déposé demande qu'une part d'un maximum de 10% de la surface brute des deux bâtiments ne soit pas utilisée comme surface habitable. C'est la seule possibilité d'utiliser autrement le grand espace sis au sous-sol du n° 7 (75 m²). Une demande similaire avait été accordée autrefois, ce qui avait permis d'utiliser la maison au n° 7 pour la CEU.

Parallèlement aux adaptations prévues pour les bâtiments, sont proposés les travaux principaux suivants:

- Débarrasser les façades de briques des plantes grimpantes et rénovation s'y rapportant
- Rénovation de l'ensemble des fenêtres en tenant compte du classement des bâtiments au patrimoine historique
- L'utilisation prévue des villas urbaines comme immeuble nécessite des adaptations aux normes de sécurité en vigueur contre les incendies (utilisation des cages d'escalier comme issue de secours).
- Adaptation des appuis de fenêtres aux normes de sécurité actuelles (sécurité contre les chutes et verre de sécurité pour les ouvertures des cages d'escalier)

- Réparation des stores et des linteaux de fenêtre qui doivent être conservés
- Adaptations des espaces intérieurs aux exigences actuelles relatives à la protection anti-incendie et anti-bruit
- Mesures préventives architecturales pour conserver les stucs, en partie restauration et retour aux „défauts de construction“ d’autrefois
- Les sols des espaces habitables devront être poncés et l’ensemble des pièces devra être repeint (les habitations ayant été intensivement utilisées par le passé)
- Restauration thermique: limitée aux fenêtres et aux caves. Une rénovation complète des façades selon les critères actuels n’est pas envisageable techniquement. Seul le permis de construction permettra d’entreprendre ou non des mesures complémentaires.
- L’installation électrique des deux maisons a vieilli et présente des risques. Elle sera complètement refaite. Chaque maison bénéficiera d’une installation principale séparée. Cependant les nouveaux câbles seront installés dans les conduits existants.
- Chauffage: démontage et évacuation de la chaudière à mazout et de la cuve qui se trouve dans le jardin. Mise en place d’un chauffage au gaz commun aux deux maisons.
- Installation sanitaire : l’ensemble des appareils et conduits devront être remplacés. Entre chaque cuisine et salle de bain, de nouvelles cloisons d’installation devront être montées. Les buanderies seront équipées d’une machine à laver et d’un séchoir à linge. Les conduites des eaux usées devront être remplacées par de nouvelles. On devra examiner le réseau des matériaux. Il en est ressorti que le réseau de base des canalisations devra être remplacé.
- En outre s’ajoutent ici des mesures prescrites par la loi et des coûts de réalisation au cas où il faudrait défloquer de l’amiante dans les revêtements de sol et des parois dans les pièces prévues pour les sanitaires.
- Les toitures de tuiles doivent être en partie refaites et les avant-toits doivent être rénovés.

Pour l’ensemble des travaux, il faut chaque fois optimiser l’utilité des travaux entrepris, les coûts et le point de vue écologique. Comme les bâtiments sont soumis à des critères de conservation, la marge de manœuvre est en partie très limitée. Par exemple, une rénovation selon des standards « minergie » est pratiquement impossible. Cependant, lors de l’attribution des mandats, il faudra tenir compte des critères écologiques, notamment pour le choix des matériaux et l’exécution des travaux.

Sous réserve de l’approbation de la demande de crédit par le Synode et de la non-saisie du droit de référendum, les travaux pourront débuter à l’automne 2015. Neuf mois sont prévus pour exécuter la rénovation. Les contrats des locataires seront résiliés pour le début des travaux et l’offre pour les nouveaux contrats de location sera faite au premier juillet 2016.

Budget du projet et plan de financement

Le Conseil synodal a confié la tâche à Monsieur Walter Schweizer d’établir les premières mises au point, de concevoir le projet initial et d’établir les premiers devis. Walter Schweizer s’était déjà révélé être un spécialiste très compétent et particulièrement attentif aux coûts lors du projet extrêmement complexe de la *Maison de l’église*. Le devis des coûts avec l’écart habituel de +/- 10% prévoit pour l’ensemble des coûts une somme de CHF 2'010'000.

Postes	Montant en CH
Bâtiments/gros œuvre	474 000
Bâtiments/aménagement	436 000
Inatallations	677 000
honoraires /planificateurs	225 000
environnement	33 000
Coûts supplémentaires/divers	165 000
Coûts totaux	2 010 000

précision + ou - 10%

Dans les coûts ci-dessus relatifs à la planification sont inclus les honoraires pour les mises au point et l'élaboration du projet initial. Cependant, les coûts relatifs à la planification de la réalisation du projet par les architectes, la direction du chantier et les honoraires pour les architectes, la direction du chantier et les honoraires pour la planification des travaux d'électricité et des travaux sanitaires en constituent la partie essentielle. Parmi les coûts supplémentaires il est également réservé une petite somme pour des coûts imprévisibles. Pour toutes ces raisons le plafond prévu pour la demande de crédit ne sera pas augmenté de +/- 10% malgré la marge de manœuvre de 10%. Il est prévu de convenir des coûts effectifs aussi bas que possible dans le devis. Compte tenu de ce qui précède, le Conseil synodal a fixé la demande de crédit à CHF 2'010'000.

Le projet peut être réalisé avec les capacités en personnel existantes au sein des services de la centrale. Cela permettra de ne pas augmenter les coûts relatifs au personnel.

Depuis quelques années, il existe un fonds de renouvellement pour l'entretien du parc immobilier des Eglises réformées Berne-Jura-Soleure. A la fin 2014 le montant du fonds s'élevait à 2,17 millions de francs. Par conséquent les coûts prévus pourraient être entièrement couverts par un prélèvement dans ce fonds. Et aucun coût d'amortissement ne sera dû à l'investissement. Cependant les intérêts du capital placé jusqu'à aujourd'hui (qui se montent CHF 20'000 par année) ne seront plus encaissés. En revanche les loyers des deux immeubles pourront être modérément augmentés étant donné que la rénovation donnera pour l'essentiel plus de valeur aux appartements. Le Conseil synodal prévoit un loyer raisonnablement bas. Malgré tout, un rendement net est fixé entre CHF 60'000 et CHF 70'000. Ceci couvrira les montants des intérêts perdus sur le capital investi et permettra un rendement résiduel d'au moins 2,5% déposé dans le fonds de renouvellement du parc immobilier. La valeur assujettie à l'assurance des deux immeubles se monte actuellement à 3,3 millions. La valeur totale devrait s'élever un peu après la rénovation. La rénovation prévue assure le maintien de la valeur des bâtiments pour une durée d'au moins 30 ans, dans la mesure où de modestes travaux d'entretien seront entrepris régulièrement. Pour ces raisons, le Conseil synodal est convaincu que cet investissement se justifie à long terme. En outre, il permet à l'Eglise de proposer des espaces habitables bon marché à un emplacement central en ville de Berne.

Le Conseil synodal

Annexes:

- Vues des deux bâtiments
- Plan du cadastre