



Illustration de la politique immobilière de l'EPG dans une région, celle de Plateau-Champagne (Août 2015)

Ce rapport explique comment la politique immobilière de l'EPG est concrètement mise en œuvre dans une région, celle de Plateau-Champagne, qui regroupe les paroisses de Petit Lancy/Saint Luc, Onex, Bernex, la Champagne.

La politique immobilière de l'EPG s'articule autour de plusieurs axes :

- **Redéfinir l'infrastructure nécessaire à la mission**
- **Développer des objets de rendement**
- **Vendre par nécessité**
- **Vendre pour réinvestir dans l'immobilier**
- **Optimiser l'existant**
- **Améliorer le rendement énergétique**
- **Entretenir et restaurer**

Ce rapport explique la teneur de chacune de ces priorités, et donne des exemples concrets en Plateau-Champagne.

1) Redéfinir l'infrastructure nécessaire

Les temples et presbytères sont des témoignages historiques et architecturaux qui font partie du patrimoine genevois. Au-delà du cercle protestant, beaucoup de citoyens y sont très attachés.

A l'inverse, le nombre de paroissiens diminue. La question du nombre de lieux nécessaires à la mission et celle de leur affectation pour l'avenir se posent. Ce d'autant plus que l'une des priorités de l'EPG est de sortir de ses temples pour aller à la rencontre des personnes.

Une réflexion menée en partenariat avec les Régions et leurs responsables sera essentielle, en revoyant les besoins et les priorités. Cela implique d'avoir au préalable défini un projet de mission dans la Région. Ce travail de réflexion et de mise en priorité des bâtiments va exiger une faculté de se projeter en avant en imaginant l'Eglise du futur, et un esprit d'ouverture par rapport aux changements qui devront être effectués.

Tout cela en tenant compte d'une contrainte (ou garde-fou, c'est selon) : la loi offre peu de latitude à l'Eglise pour des changements d'affectation. Le dialogue avec l'Etat est noué et sera poursuivi pour trouver un équilibre entre utilisation, préservation du patrimoine et réalité économique.



La région Plateau-Champagne a joué un rôle de précurseur dans cette réflexion, de difficile mais nécessaire activité de recentrage et de mise en priorité. La question des frais énergétiques et du nombre de temples nécessaire a courageusement été posée par le conseil de paroisse déjà en 2009. L'abandon de l'un ou l'autre lieu, les changements d'affectation sont pénibles à accepter, surtout pour les plus anciens qui ont des souvenirs vivants de cérémonies ou autres moments riches en émotions. L'EPG en est absolument consciente, et remercie tous les paroissiens pour leur esprit d'ouverture et de soutien permettant néanmoins d'aborder les changements nécessaires avec optimisme et conviction.

Dans la région Plateau-Champagne, nous pouvons donner comme exemple réussi de réaffectation la création de l'espace Saint Luc, qui a remplacé les baraquements certes sympathiques mais anciens qui venaient de la Grande Dixence. Après quelques tâtonnements, cet espace plus moderne et fonctionnel trouve maintenant son rythme de croisière.

2) Développer des objets de rendement

L'Eglise ne vit que de dons. Elle a besoin de nouvelles sources de revenus pour assurer la pérennité de sa mission. Un certain nombre de biens, pas très nombreux malheureusement, sont susceptibles d'être valorisés. Toutefois, cela suppose en général un changement d'affectation, exigeant une pesée d'intérêts. Dans tous le canton, de nombreux projets ont été lancés, dont plusieurs dans la région Plateau-Champagne:

- **Centre de rencontre à Cartigny :** *le centre a malheureusement perdu sa vocation au fil des ans. Malgré une reconversion dès 2005 en hôtel offrant des espaces de séminaires, l'équilibre financier apparaissait hors de portée. Après l'étude de différentes options, il a été décidé de transformer cette large bâtisse en 14 logements destinés à la location, constituant un revenu supplémentaire pour l'EPG dès 2016. Nous avons obtenu la demande d'autorisation, et les travaux avancent bon train.*
- **Maison de paroisse du Petit-Lancy :** *en partenariat avec la paroisse, le remplacement de la maison de paroisse par un immeuble comprenant plusieurs affectations (activités paroissiales, administratif, logements) est en cours. L'autorisation préalable a été accordée, mais fait l'objet de recours. En accord avec la paroisse, il a déjà été décidé que cette construction offrirait des locaux paroissiaux de qualité, ne ferait pas l'objet d'une vente, et dégagerait des revenus supplémentaires tant pour la paroisse que pour l'EPG.*



3) Vendre par nécessité

Le sauvetage du fonds de pension est onéreux. Sur les cinq premières années, l'EPG doit trouver plus de CHF 8 millions, puis 5 autres millions étalés sur dix ans ; plus de 6 millions ont déjà été versés au fonds de pension. De plus, l'EPG a décidé d'un plan de redressement échelonné sur plusieurs années avec diminution progressive des charges jusqu'à ce que l'équilibre des comptes soit retrouvé. La particularité de ce plan est de ne pas licencier de collaborateurs, en assumant pleinement la responsabilité d'employeur. Avec ce plan, l'EPG doit également financer le déficit annuel jusqu'à ce que l'équilibre des comptes soit atteint. C'est encore une dizaine de millions nécessaires. Face à ces défis, en responsabilité mais à contrecœur, l'Eglise protestante est contrainte de vendre des objets immobiliers pour faire face à ces obligations ; c'est ce qui a été fait à Malagnou (terrain), Saint-Jean (immeuble), et récemment le presbytère à Vérenaz.

En Plateau-Champagne, il y a eu la vente du presbytère d'Avully à la commune, qui a contribué à maintenir l'Eglise à flot, un peu avant que le plan de redressement soit formellement déclaré.

4) Vendre pour réinvestir dans l'immobilier

Il y a une autre raison parfois de vendre, c'est de permettre un emploi des ressources pour assurer la continuation de la Mission de l'EPG. C'est ce qui est en train d'être fait dans cette région Plateau-Champagne, à travers le projet suivant.

- *L'EPG a décidé de céder le presbytère de Chancy à la commune du même lieu. Dans une délibération du 14 octobre 2014, le Conseil Municipal a voté une délibération acceptant l'achat du presbytère pour une somme de CHF 2'000'000. S'agissant d'un bien caméral d'avant 1907, donc soumise à une loi restrictive quant à une possible aliénation, il fallait encore obtenir une autorisation du Conseil d'Etat, qui s'est prononcé favorablement. Il a été décidé d'utiliser le 100% du produit de la vente pour financer la transformation du centre de rencontre de Cartigny et la création de 14 logements. Il s'agit donc d'une forme de emploi dans la même paroisse.*

5) Optimiser l'existant

Il existe des possibilités de faire mieux avec ce qui nous a été donné et nous nous y employons. Parfois, il s'agit d'actions ponctuelles assez simples, comme la mise en valeur de places de parc, qui a



porté des fruits immédiats en 2014 : CHF 50 000 supplémentaires de recettes annuelles. D'autres initiatives sont plus importantes comme celle-ci :

*- Dans la région Plateau-Champagne, l'EPG a eu l'immense bonheur de recevoir en legs une maison à Bernex. Il s'agit d'un legs dédié, dans le sens que le legs doit être utilisé pour l'aide aux handicapés mentaux. Etant donné que le coût de rénovation de la maison et celui du désintéressement de l'époux vivant en EMS ont été estimés à plus d'un million de CHF, l'Eglise a préféré vendre la maison en l'état, pour éviter des dettes trop importantes. Ce fut fait en 2014. Comment utiliser le produit de la vente au mieux en respectant le but du legs? Il a été décidé de faire un emploi dans l'immobilier de ces revenus dédiés, plus concrètement d'utiliser ces fonds pour financer la rénovation et création d'appartements à Cartigny (ex Centre de Rencontres mentionné plus haut). **Les loyers seront affectés au but du legs, tels que demandé par la légataire.** Ainsi, d'une part le legs sera utilisé selon la volonté de la légataire de manière pérenne dans sa région de Plateau-Champagne ; d'autre part, le legs permet d'augmenter la part des fonds propres dans la création d'appartements à Cartigny, et donc d'assurer un financement solide de l'opération sur le long terme.*

6) Améliorer le rendement énergétique

Une part considérable du budget des paroisses finance le chauffage des lieux de culte et presbytères dont l'isolation laisse souvent à désirer. Par ailleurs, la loi impose au propriétaire (l'EPG !) de prendre des mesures. Notre effort a porté sur les projets suivants :

- plusieurs renouvellements de chaudières ont apporté des économies d'énergie immédiates ;
- un audit de tous nos bâtiments culturels a été effectué pour recueillir les indices de dépenses énergétiques ;
- certaines initiatives sont paroissiales : la paroisse voisine de Plan-les-Ouates a entrepris une rénovation courageuse comprenant une isolation complète de ses lieux paroissiaux, et dans un bel élan a réussi à réunir les fonds nécessaires ;
- ensemble avec les paroisses, d'ici à 2016, ce ne sont pas moins de 133 fenêtres, 1250 m² de toitures et 660 m² de parois qui auront été isolés.

Dans la région Plateau-Champagne, quelles sont les priorités : la transformation du centre de rencontre à Cartigny donnera naissance à un bâtiment locatif très bien isolé tant par les fenêtres, le toit que les murs. D'autre part, la rénovation du temple a pu commencer, avec la collaboration de la



Fondation pour la préservation des temples d'avant 1907. Dans cet élan, il serait souhaitable de pouvoir dérouler une isolation dans les combles de façon à diminuer les déperditions, et les coûts énergétiques pour la paroisse.

7) Entretien et restaurer

L'EPG s'appuie principalement sur deux Fondations pour la restauration des bâtiments : La Fondation pour la préservation des temples d'avant 1907 s'occupe de la restauration des temples les plus anciens. La Fondation des Clefs de Saint Pierre gère la cathédrale, un défi monumental au sens propre et figuré du terme. L'EPG quant à elle s'occupe de l'entretien et la restauration de tous les presbytères et temples modernes d'après 1907.

Dans la région Plateau-Champagne, il y a présentement une restauration en cours menée par la Fondation pour la préservation des temples d'avant 1907, au temple de Cartigny portant principalement sur les façades et le portique; (voir plus haut).

Nous espérons vous avoir apporté des explications utiles, en montrant de manière concrète comment la stratégie immobilière contribue d'une part à l'amélioration des finances de l'Eglise pour trouver d'autres sources de revenus, et d'autre part à assurer la poursuite de la Mission de manière pérenne.