



Création d'une fondation immobilière de l'EERV

Rapport du Conseil synodal

Introduction

Lors de la session de juin 2017, le Synode a pris acte du rapport d'information du Conseil synodal sur la politique immobilière de l'EERV¹ (décision 2017/05).

Le Conseil synodal soumet aujourd'hui au Synode un premier rapport décisionnel concernant la constitution d'une Fondation immobilière de l'EERV. Cette Fondation constitue la pierre angulaire de sa politique immobilière. Elle doit permettre d'une part de distinguer la gestion des immeubles de celle du ménage et des tâches courantes de l'EERV ; d'autre part de professionnaliser une gestion commune des biens immobiliers de l'EERV et des paroisses qui le voudront.

La Fondation immobilière de l'EERV

Au terme de l'étude qui a conduit à l'élaboration de sa politique immobilière, le Conseil synodal a choisi de créer une fondation ecclésiastique pour abriter et gérer les biens immobiliers de l'EERV.

Cette décision découle de trois constatations :

- L'EERV – et ses paroisses qui ont la personnalité morale – sont globalement propriétaires de peu de biens immobiliers. La grande majorité des biens immobiliers utiles à la mission de l'Eglise sont propriété des communes et de l'Etat. D'autres ont été donnés à des associations dont le lien à l'EERV n'est pas toujours garanti. Du fait de l'évolution de la place de l'Eglise dans la société, il convient de doter notre Eglise d'une structure juridique de gestion immobilière qui lui permette de conserver, et à terme d'augmenter, son patrimoine immobilier d'usage (dévolu à la mission) ou de rendement (dévolu à son financement).
- Lorsque les paroisses ont créé des associations afin d'externaliser la gestion des biens paroissiaux, il arrive qu'au fil des années les liens se distendent entre la paroisse et l'association. Cela ne garantit plus suffisamment que la paroisse et par là l'EERV soient les principaux bénéficiaires du bien, tant pour l'utilisation que pour les produits financiers générés.
- Lorsque les biens sont restés propriétaires des paroisses, c'est le conseil paroissial qui en est le gestionnaire. Or cela n'est pas la vocation première d'un conseil paroissial. Les personnes élues dans les conseils d'Eglise doivent pouvoir consacrer leur énergie aux questions relatives à la vie et à la mission de l'Eglise. Cela peut rapidement devenir une charge très lourde, d'autant plus que ce n'est la plupart du temps ni ce que les personnes espèrent, ni ce que l'on attend d'elles lorsqu'elles choisissent de s'engager dans un conseil à quelque niveau que ce soit.

Cette décision vise trois objectifs :

- Encourager et faciliter la conservation, la valorisation et l'augmentation du patrimoine immobilier de l'EERV et des paroisses. Il est révolu le temps où les paroissiens finançaient un centre paroissial avant de le donner pour un franc symbolique à la commune afin qu'elle en assure l'entretien. Comme de rares paroisses, l'Eglise catholique a su constituer progressivement un patrimoine important dont elle est propriétaire, qui lui assure une certaine indépendance et des revenus non-négligeables.
- Professionaliser la gestion : Dans les paroisses comme au niveau synodal, la nécessité de conduire l'EERV vers une meilleure capacité d'autofinancement rend nécessaire de spécialiser la gestion de l'immobilier. Quelques paroisses ont su le faire et en récoltent aujourd'hui de précieux gains au service de leur mission. Au niveau synodal, l'Office de la chancellerie et des finances (OCF) fait un gros travail de suivi de la gestion des immeubles par la gérance. Cela prend du temps et nécessite des compétences que la responsable de l'OCF possède aujourd'hui heureusement. Par contre, dès lors qu'il s'agit de conduire un projet de valorisation comme celui de la Rue de l'Ecole de Céramique à Chavannes, ou de soutenir les paroisses dans des projets de valorisation, l'OCF n'a plus les ressources ni les compétences requises.
- Mutualiser les ressources et les moyens : la Fondation des Constructions Paroissiales (FCPP) a travaillé dans ce sens depuis sa création et facilité le financement de nombreux projets, nous en sommes reconnaissants. Pour autant, les questions immobilières requièrent actuellement autant d'appui juridiques et techniques que financiers. De plus, les garanties à fournir pour l'octroi de prêts financiers sont de plus en plus importantes.

La Fondation immobilière de l'EERV est une fondation ecclésiastique de droit privé dont le Conseil synodal est l'autorité de surveillance. Les statuts ont été rédigés avec l'aide d'un notaire pour assurer que la Fondation reste au service de l'EERV et de ses lieux d'Eglise.

¹ [Rapport du Conseil synodal au Synode à propos de la politique immobilière](#), synode de juin 2017

Au moment de l'élaboration de ces statuts, plusieurs paroisses ont approché le Conseil synodal pour demander du soutien quant à des questions immobilières. Le constat partagé par plusieurs paroisses propriétaires est le suivant : pour un conseil paroissial la gestion d'un patrimoine immobilier est lourde. Les personnes qui s'engagent aujourd'hui dans un conseil le font davantage pour travailler à la mission de la paroisse que pour gérer des biens. Dès lors, dès que le bien nécessite de gros travaux d'entretien ou de rénovation, cela devient chronophage et pesant pour les ministres et les bénévoles en place.

Pour répondre à cette demande, le Conseil synodal a inclus dans les buts de la Fondation la possibilité pour les paroisses de confier leur bien à cette Fondation. Dans ce cas, les statuts prévoient que la Fondation scelle un accord avec la paroisse pour définir les conditions de retour des bénéficiaires du bien de rendement ou des conditions d'utilisation pour un bien d'usage. La Fondation immobilière de l'EERV offre deux possibilités de soutien aux paroisses :

- La paroisse, ou une association ou une fondation qui lui est étroitement liée, reste propriétaire mais elle sollicite l'expertise et le soutien de la Fondation. Elle peut le faire pour des questions de gestion, de rénovation ou de financement, selon accord entre les parties.
- La paroisse, ou une association ou une fondation qui lui est étroitement liée, cède son bien à la Fondation qui en assure la gestion, cas échéant la rénovation, selon accord entre les parties. Celui-ci stipule alors clairement les droits réservés à la paroisse en matière d'usage, de rendement et de restitution en cas de dissolution de la Fondation.

Exemple :

Imaginons une paroisse qui possède un centre paroissial qui contient des appartements. Le centre est vétuste et nécessite une rénovation en profondeur. Une étude de faisabilité coûte dans les CHF 10'000. La paroisse ne possède pas les liquidités lui permettant de payer cette étude. Chaque décision prend du temps au conseil paroissial ou à certains de ses membres. Chaque décision d'importance, financière ou concernant les travaux, nécessite un passage devant l'assemblée paroissiale. Le conseil paroissial est démuni face à la complexité et à l'ampleur de la tâche. Le risque est que le dossier s'enlise, que le bâtiment se dégrade... et que la paroisse soit finalement tentée de s'en séparer au profit de la commune, d'une association ou d'un privé, au risque d'en perdre le contrôle, l'usage et la valeur à moyen ou long terme.

Le conseil paroissial décide donc de contacter la Fondation. La Fondation prête l'argent pour l'étude. Elle est un soutien à la paroisse avec son carnet d'adresse pour envisager différentes solutions, cas échéant pour préparer un projet.

La paroisse peut décider de n'avoir recours à la Fondation qu'au coup par coup, selon les besoins. Ou alors, elle peut sceller un accord avec la Fondation pour lui remettre le bien afin de mener tout projet nécessaire. Cet accord précisera les conditions de versements des revenus de rendement du bien, ainsi que les conditions d'utilisation des locaux paroissiaux. Enfin, comme le prévoient les statuts, les conditions de retour du bien, en cas de dissolution de la Fondation.

Règlementairement, la décision de confier le bien à la Fondation devra être prise par l'assemblée paroissiale.

Confier son bien à la Fondation permet à la paroisse propriétaire de se dégager de la gestion tout en gardant les bénéfices financiers et d'utilisation du bien. Dans le contexte actuel et la difficulté des paroisses à trouver de nouvelles personnes qui s'engagent dans les conseils, cela permettrait aux conseils de se concentrer sur la vie communautaire de leur paroisse tout en ayant l'infrastructure et les éventuels revenus du bien immobilier dont ils sont actuellement propriétaires. C'est pourquoi le Conseil synodal a choisi d'inscrire dans les statuts de la Fondation la possibilité d'être propriétaire aussi de biens paroissiaux.

La seconde solution permet de répondre à plusieurs sollicitations de paroisses ou associations paroissiales demandant de prêter des montants pour financer des études concernant leur bien ou pour cautionner des prêts. Il est en effet difficile pour de petites structures de trouver des organes de financement acceptant de prêter à de bonnes conditions. C'est pourquoi cette possibilité est incluse dans les buts de la Fondation.

Avec cette Fondation, l'EERV joue son rôle de soutien aux paroisses et offre une alternative à la cession ou à la vente des biens à des tiers. Ainsi, non seulement l'EERV préserve son patrimoine cantonal, mais aussi soutient ses paroisses à bénéficier du leur. Elle met en œuvre de cette manière l'objectif d'augmenter sa capacité d'autofinancement.

Par ailleurs, cette Fondation par le volume de biens et d'avoirs qu'elle posséderait aurait un poids intéressant auprès des organismes de prêts afin de pouvoir bénéficier de conditions intéressantes.

Droits de mutation

L'EERV et les paroisses sont exemptées d'impôts. Cette exemption devrait normalement s'appliquer également aux droits de mutation, surtout lorsque la mutation se fait en faveur d'une fondation ecclésiastique dont les buts sont exclusivement au service de l'EERV et de ses paroisses. Au moment de rédiger ces lignes, la demande faite auprès de l'administration cantonale des impôts n'a pas encore obtenu de réponse. Etant donné que les buts de la Fondation, y compris pour ses biens de rendement, est de soutenir les buts de l'EERV, le Conseil synodal devrait obtenir l'exemption pour les droits de mutation également, au cas où cela ne serait pas automatique. En revanche, le Conseil synodal ne souhaite pas bloquer la création de la Fondation pour cette question. En effet, les buts et l'objectif de la Fondation sont tels que le Conseil synodal considère qu'elle est utile même si les droits de mutation devaient être dus au final.

Lien avec la Fondation des constructions paroissiales (FCPP)

Cela fait plusieurs années que la Fondation des constructions paroissiales interpelle le Conseil synodal par rapport à son avenir et au renouvellement du Conseil de Fondation. Le Conseil de Fondation dont certains membres sont actifs depuis plus de deux décennies, a œuvré avec engagement, sérieux et professionnalisme. Il a exprimé son souhait de trouver une solution pour permettre à ses membres de se retirer à terme. Lors de deux rencontres en janvier et février 2018, le Conseil synodal et le Conseil de Fondation ont évoqué les différentes possibilités. Au final, le Conseil de Fondation a donné son accord de principe pour dissoudre la FCPP et transférer le capital et les créances restantes à la Fondation immobilière de l'EERV.

Dotation au capital de la Fondation immobilière de l'EERV

Le Conseil synodal propose au Synode de transférer à la Fondation le capital du Fonds immobilier Chavannes qui est constitué du transfert des capitaux restant à la dissolution de la Fondation Ogiz, à savoir CHF 1'326'153 au bilan 2017 de l'EERV. Le montant de cette dépense excède largement les compétences de la seule Commission des finances en terme de dépenses extrabudgétaires (RE 67), dès lors c'est le Synode qui doit se prononcer. De plus, le Conseil synodal propose au Synode de céder comme premier bien celui de Chavannes (rue Ecole de Céramique) qui est inscrit au bilan de l'EERV en actifs immobilisés immeubles pour CHF 780'000. Il est clair que ces opérations vont diminuer d'autant la fortune de l'EERV au bilan. Néanmoins, c'est compensé par les gains en terme d'externalisation de la gestion, par le volume à terme de la Fondation et dès que possible par les revenus réguliers pour l'EERV et éventuellement ses paroisses.

Décisions

Pour valoriser le patrimoine immobilier de l'EERV et des paroisses qui le souhaiteraient, le Conseil synodal demande au Synode de prendre les décisions qui suivent. Formellement la décision de créer la Fondation revient au Conseil synodal dans le cadre de ses compétences de gestion générale de l'EERV. C'est pourquoi, le Conseil synodal propose au Synode de prendre acte des statuts de ladite Fondation. En revanche, c'est le Synode qui autorise le Conseil synodal à conclure un emprunt, à acquérir, construire, rénover, démolir, aliéner ou grever des immeubles (RE 233). C'est le sens des décisions 2, 3 et 4.

Décision 1

Le Synode prend acte des statuts de la Fondation immobilière de l'EERV, créée pour gérer le parc immobilier de l'EERV.

Décision 2

Le Synode autorise le Conseil synodal à transférer le solde du *fonds immeuble Chavannes* de l'EERV à la Fondation immobilière de l'EERV.

Décision 3

Le Synode autorise le Conseil synodal à transférer à la Fondation immobilière de l'EERV le bien immobilier sis à Rue Ecole de Céramique 6, 1022 Chavannes-près-Renens.

Décision 4

Le Synode mandate le Conseil synodal pour préparer le transfert des autres biens de l'EERV et le soumettre au Synode pour autorisation.

Le Conseil synodal, le 17 avril 2018

Annexe : projet de statuts