



## Groupe Église durable

## Rapport

Delémont, le 7 juin 2024

# Table des matières

1	Introduction .....	3
1.1	Structure du rapport.....	3
1.2	Processus .....	3
2	Recommandations .....	4
2.1	Axe A – Stratégie.....	5
2.2	Axe B – Energie et patrimoine .....	6
2.3	Axe C – Société.....	9
2.4	Axe D – Espaces verts .....	13
2.5	Axe E – Planifier / processus.....	16
3	Mise en œuvre.....	20
4	Annexe: définitions et informations supplémentaires .....	21
4.1	Droit de superficie (P4).....	21
4.2	Culture du bâti .....	22
4.3	Mise en concurrence (concours, mandats d'étude parallèles, appel d'offres).....	22

Mandant:

Collectivité ecclésiastique cantonale catholique-romaine  
de la République et Canton du Jura  
Delémont

Corinne Berret, Présidente

Mandataire et auteur du rapport:

beuret fenucci associés sàrl  
Porrentruy

Alain Beuret, architecte EPFL, urbaniste FSU

## 1 Introduction

### 1.1 Structure du rapport

Le présent rapport présente la synthèse de la démarche Église durable de la Collectivité ecclésiastique cantonale catholique-romaine de la République et Canton du Jura (ci-après la CEC). Il présente les réflexions menées au sein du groupe de travail, présente la vision générale sous forme de onze principes directeurs (P) pour la gestion future des biens immobiliers des communes ecclésiastiques. Ceux-ci sont présentés sous 5 axes thématiques, présentés dans les chapitres suivants :

1. Stratégie
2. Énergie et patrimoine (bâti)
3. Société (bâti et non bâti)
4. Espaces verts (non bâti)
5. Planifier / processus

Le rapport se termine avec un calendrier indicatif qui présente les prochaines étapes.

### 1.2 Processus

Le groupe de travail Église durable s'est réuni à quatre reprises en 2023-24 pour débattre de l'avenir des biens immobiliers des communes ecclésiastiques sous les angles suivants :

- 23 septembre 2023 : diagnostic
- 22 novembre 2023 : diagnostic
- 18 janvier 2024 : propositions, axes stratégiques
- 1<sup>er</sup> février 2024 : priorités, prochaines étapes

Il était composé des personnes suivantes :

- Mme Corinne Berret, présidente de la CEC
- M. l'Abbé Jean-Pierre Babey, prêtre-modérateur de la charge pastorale de l'Espace pastorale Ajoie-Clos du Doubs
- M. Laurent Cattin, membre du Conseil de la commune ecclésiastique des Bois (pour les séances de 2023)
- M. Yannis Cuenot, adjoint des délégués épiscopaux pour le personnel
- M. Michel Oувray, ancien président du conseil pastoral du Jura Pastoral
- M. Alain Beuret, architecte et urbaniste, animateur du groupe de travail et auteur du présent rapport

Durant les deux premières séances de diagnostic, un architecte-paysagiste et un ingénieur énergéticien ont été invités pour une présentation de leurs domaines d'activités respectifs. Alain Beuret a également présenté le domaine du changement sociétal :

- M. Alain Beuret, architecte-urbaniste : « le changement comme opportunité » (23.09.23)
- M. Peter Bruggmann, architecte-paysagiste : « le rapport entre biodiversité et aménagement extérieur » (23.09.23)
- M. Erwann Winkler, ingénieur bois et énergéticien : « assainissement énergétique des bâtiments anciens » (22.11.23)

Les séances du groupe de travail se sont déroulées dans un esprit constructif et consensuel, dans la perspective d'apporter des réponses concrètes aux préoccupations de la CEC dans le domaine immobilier. Les pistes formulées par le groupe de travail sont présentées au chapitre suivant.

## **2 Recommandations**

Les recommandations du groupe de travail sont présentées dans ce chapitre sous forme d'une fiche pour chaque principe directeur. Chaque principe est illustré à l'aide d'un exemple. A l'exception d'un exemple lausannois, tous les exemples se situent dans un rayon de 50 km autour de Delémont.



## 2.1 Axe A – Stratégie

### Axe A – Stratégie

priorité 1

## P0

### Une stratégie pour chaque région

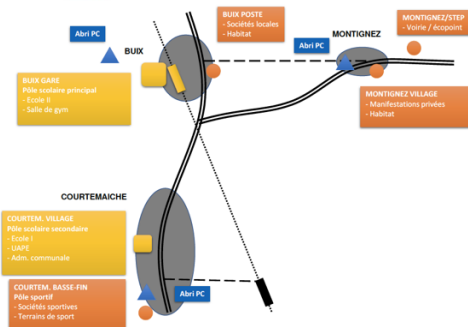
#### Description

Avant de lancer de nouveaux travaux, il est urgent d'attendre et d'élaborer d'abord une stratégie globale pour l'avenir des bâtiments dans chaque région. La participation de la population locale peut aider à trouver des réponses. Les questions suivantes sont notamment à aborder.

1. Quel est l'état des lieux ?  
inventaire des bâtiments/propriétés, qualité patrimoniale, qualité d'usage
2. Quels sont les besoins pour les prochaines décennies ?  
utilisation, activités, vie sociale et paroissiale
3. Comment trouver des solutions efficaces ?  
rapprochements, synergies, mobilité, entretien
4. Quelle stratégie pour l'avenir ?  
inventaire des bâtiments à conserver – besoins de rénovation  
inventaire des bâtiments/propriétés – disponibles pour d'autres usages
5. Quelles étapes et quelles échéances ?  
fil rouge avec grandes étapes/échéances
6. Communiquer et mettre en œuvre la stratégie pas à pas dans la durée

#### Exemple

Gestion du patrimoine immobilier communal - diagnostic et perspectives à Basse-Allaine (2021)



Le rapport rédigé par CSD Ingénieurs et Alain Beuret à l'attention de la commune de Basse-Allaine:

- dresse un inventaire des biens immobiliers de propriété communale,
- documente l'**état actuel** des bâtiments et les éventuelles **contraintes techniques majeures**,
- synthétise les **besoins des différents utilisateurs**, partant de la situation actuelle et tenant compte des **évolutions** attendues ou possibles,
- évalue les **options** et possibilités réalistes d'action et d'optimisation,
- présente des **scénarios d'évolution**, leurs avantages, leurs inconvénients ainsi que les **étapes** de mise en œuvre à prévoir.

Contact: David Lehmann, CSD Ingénieurs, [d.lehmann@csd.ch](mailto:d.lehmann@csd.ch)


#### Premières étapes

- Communiquer sur le présent document
- Définir les périmètres des différentes régions
- Lancer un projet-pilote dans une région qui pourra servir de modèle pour les autres régions

2.2    Axe B – Energie et patrimoine

Axe B – Énergie et patrimoine

priorité 3

<b>P1                    Un vêtement sur mesure pour les maisons de l'Église</b>	
Description	Chaque bâtiment est différent et mérite un projet sur mesure pour améliorer son bilan énergétique. Il n'existe pas de recette unique reproductible.
Exemple	Rénovation de l'église St-Marcel, Delémont (2011-2014) <div></div>
<p>Les choix opérés ont été orientés vers une <b>rénovation en profondeur</b>, respectant la substance bâtie d'origine afin de conserver l'aspect d'origine de ce monument historique classé d'importance nationale et de pouvoir toucher des subventions importantes de la part de la conservation des monuments historiques, au niveau cantonal et fédéral.</p> <p>L'espace <b>vide entre le plafond et la toiture</b> a été isolée à l'aide de <b>copeaux de papier</b> insufflés, ce qui a permis d'améliorer la classe énergétique du bâtiment <b>sans toucher à la substance</b> (murs et plancher).</p> <p>En plus des subventions cantonales et fédérales, le projet a pu toucher de nombreux soutiens financiers de la part de fondations privées, en lien avec la conservation du patrimoine.</p> <p>Contact : Nathalie Kury, architecte, <a href="mailto:nk@nathaliekury.ch">nk@nathaliekury.ch</a></p>	
Premières étapes	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sur la base de la stratégie régionale (cf. P0), planifier la rénovation par étapes des bâtiments à maintenir</li><li>▪ Constituer une commission ou un groupe de travail pour préparer ces rénovations avec des professionnels</li></ul>
Conseils	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Office cantonal de la culture, Mme Lucie Hubleur, conservatrice des monuments</li><li>▪ Énergie du Jura: <a href="https://www.edj.ch/">https://www.edj.ch/</a></li><li>▪ SuisseEnergie: <a href="https://www.suisseenergie.ch/batiment/renover-assainir/">https://www.suisseenergie.ch/batiment/renover-assainir/</a></li></ul>
Soutiens financiers	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Office cantonal de la culture, Mme Lucie Hubleur, conservatrice des monuments</li><li>▪ Loterie romande</li><li>▪ Fondations privées</li></ul>

## P2

## Rénover plutôt que démolir et reconstruire

**Description** Démolir et reconstruire implique une grande consommation d'énergie grise et une perte d'identité (culture du bâti, patrimoine). Même si les normes énergétiques actuelles ne sont pas pleinement remplies, la rénovation reste globalement plus économe en ressources et plus durable.

**Exemple** Démolition de l'église de Courtelary et construction de logements (2018)



L'église de Courtelary a été construite en 1971 en éléments préfabriqués au lieu-dit « En Bretin ». Elle avait une **vocation provisoire**. Dès son arrivée en 2012, l'équipe pastorale a mené une réflexion globale sur l'agir pastoral et les besoins au niveau du vallon de St-Imier. Elle a opté pour **une réorganisation de la vie paroissiale** à partir de **deux pôles** : St-Imier et Corgémont. Ces deux églises ont fait récemment l'objet d'une rénovation. Pour l'église de Courtelary, plus nécessaire et en très mauvais état de conservation, une **rénovation n'était pas envisageable**. L'édifice a donc été désacralisé et **démoli** en 2018.

La population a accepté de modifier la destination de la zone d'utilité publique en question en assemblée communale pour permettre la construction de logements à cet endroit. A la place du bâtiment démoli, deux petits immeubles d'habitation avec **appartements adaptés** pour personnes à mobilité réduite ont vu le jour, avec deux **salles de réunion** pour les habitants, pouvant être réunies pour former **occasionnellement une chapelle**.

Contact : Jean-Michel Leuba, Président de la Paroisse catholique romaine du Vallon de St-Imier, [catholiqueromaine@bluewin.ch](mailto:catholiqueromaine@bluewin.ch) 032 941 21 39

Premières étapes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Évaluer quels bâtiments en mauvais état devront être démolis à terme</li> <li>Au besoin, établir une analyse d'immeuble pour disposer d'une évaluation des coûts d'une rénovation vs. démolition/reconstruction</li> <li>Planifier la rénovation des autres bâtiments par étapes, sur la base de la stratégie régionale (cf. P0)</li> </ul>
Conseils	<ul style="list-style-type: none"> <li>Analyse d'immeuble EspaceSuisse: <a href="https://www.espacesuisse.ch/fr/conseil/conseil-en-amenagement/analyse-dimmeuble">https://www.espacesuisse.ch/fr/conseil/conseil-en-amenagement/analyse-dimmeuble</a></li> </ul>

## P3

## Tempérer au lieu de chauffer en permanence

**Description** Durant les trente glorieuses, nous avons pris l'habitude du confort du chauffage partout. Or certains lieux de rassemblement ne sont utilisés que pendant quelques heures par semaine ou par mois (églises, salles paroissiales, etc.) Il est possible aujourd'hui de disposer de solutions plus flexibles (p. ex. chauffage basse température aux pieds) qui peuvent assurer le confort nécessaire au bon moment et réduire nettement la facture de chauffage en diminuant au minimum nécessaire la consommation durant les heures où le bâtiment n'est pas utilisé. La digitalisation permet en outre un contrôle de l'installation à distance.

**Exemple** Église de Damphreux-Lugnez (2021 – 2022)



Le premier objectif est de tenir l'église à une certaine **température de consigne** (9°C) qui évite les risques de gel et de dégradation des décors ou des revêtements muraux.

Le second objectif est de **chauffer l'église lors des célébrations**. Pour se faire, il s'agit de monter la température de consigne vers une température d'ambiance agréable en chauffant l'église de manière douce sans à-coups avec des éléments chauffants répartis sur toute la surface de l'église. Ceci implique une inertie indispensable et un temps long monitoré par une **commande électronique**. A Damphreux, il y a huit circuits électriques connectés en parallèle qui chauffent par intervalle de 10 secondes consécutivement jusqu'à atteindre la **température d'ambiance** souhaitée. La date et l'heure de la célébration sont programmées sur l'écran de contrôle et la commande va lancer automatiquement le chauffage dans un intervalle de temps calculé sur la base de la température intérieure de l'église et de la température extérieure données par des sondes.

Comme les éléments chauffants se trouvent sous les bancs, à part dans le chœur de l'église, le **rayonnement produit** est directement ressenti par les fidèles tout au long de la célébration. Il s'agit d'un confort supplémentaire accentué par le **plancher en bois** qui constitue un bon isolant.

Contact : Nicolas Noirjean, président du conseil de la commune ecclésiastique de Damphreux-Lugnez, [nicolas.marie.anne@bluewin.ch](mailto:nicolas.marie.anne@bluewin.ch)

**Premières étapes**

- Évaluer quels bâtiments peuvent convenir à un tel mode de chauffage
- Définir l'horizon de temps pour un remplacement du système de chauffage

**Conseils**

- Énergie du Jura : <https://www.edj.ch/>
- SuisseEnergie: <https://www.suisseenergie.ch/batiment/renover-assainir/>

**Soutiens financiers**

- Le programme bâtiment: <https://www.leprogrammebatiments.ch/fr/>
- Prime climat pour le remplacement de chauffage à énergie fossile par un chauffage à énergie renouvelable: <https://foerderplattform.ch/fr/soutien/primeclimat/>

**P4****Confier plutôt que vendre à travers une politique immobilière active responsable**

Description	La tradition séculaire « terrienne » du rapport à la propriété est basée sur l'achat et la vente (terrains, bâtiments). D'autres modèles existent aussi comme la location ou le droit de superficie (qui est aussi très ancien). Ces modèles permettent à la collectivité de garder le contrôle à long terme sur l'utilisation qui est faite des bâtiments et des terrains. La vente ne le permet pas : même si on a l'impression qu'on choisit l'acheteur et qu'on peut fixer des conditions dans le projet qui suit à travers le permis de construire, ce contrôle est très limité dans le temps. Après dix ans déjà, l'acheteur pourra revendre ou transformer à nouveau. Les seules conditions applicables seront celles du droit public de l'aménagement du territoire et des constructions. La collectivité qui a vendu n'aura plus aucun droit de regard.
-------------	--

Exemple	Hôpital psychiatrique de jour pour adultes dans l'ancienne cure, Delémont (2019)
---------	--



Après avoir servi pendant des décennies de **lieu d'accueil de la petite enfance** pour la population de Delémont, le bâtiment de l'ancienne cure est désormais **loué au canton du Jura** comme **hôpital psychiatrique de jour** pour adultes depuis 2019.

Contact : Secrétariat de la commune ecclésiastique de Delémont, [secretariat@curedelemont.ch](mailto:secretariat@curedelemont.ch)

Premières étapes	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parmi les bâtiments qui ne sont plus nécessaires à terme, établir la liste de ceux qui pourraient être loués ou prêtés à des tiers</li> <li>▪ Lister les usages envisageables et ceux que la collectivité exclut</li> <li>▪ Identifier les points potentiellement problématiques pour une utilisation par des tiers (protection incendie, places de parking, chauffage, etc.)</li> <li>▪ Établir un projet de bail à loyer et/ou de convention-type</li> <li>▪ Établir un contrat type de droit de superficie</li> </ul>
Guides	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aide-mémoire (2022) de l'OFL sur l'octroi de droits de superficie: <a href="https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wohnraumforderung/baurechte.html">https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wohnraumforderung/baurechte.html</a></li> <li>▪ Explications sur le droit de superficie en annexe.</li> </ul>

**P5****Poser les conditions-cadres (évolutives) pour l'utilisation des bâtiments en lien avec les valeurs de l'Église**

**Description** Fixer le cadre des activités possible dans une convention passée entre locataire (ou superficiaire) et CEC sur la base de principes et valeurs religieuses / humanistes

**Exemple** Centre culturel des Terreaux, Lausanne (2004)



Contrairement à la plupart des églises qui appartiennent à la ville de Lausanne, l'église des Terreaux est propriété d'une fondation liée à l'ancienne Église libre. Elle est de moins en moins utilisée suite à la réunion de l'Église libre à l'Église réformée officielle en 1965. Jean Chollet, théologien et homme de théâtre, soutient les prémisses de la **reconversion de l'église en lieu culturel** dans les années 1980. Des tensions existent entre les activités culturelles laïques et l'utilisation de l'église comme lieu de mariage religieux (activités culturelles de plus en plus rares). En 2004, le centre culturel des Terreaux, subventionné par l'église réformée, est fondée. Puis en 2009, les mariages sont complètement arrêtés dans le bâtiment et les gradins deviennent fixes.

Les activités culturelles sont déplacées dans une chapelle, dans une salle située dans l'annexe à l'arrière du bâtiment. Cette salle n'est dans les faits pas utilisée. Après des décennies de cohabitation où les activités culturelles ont de facto progressivement disparu, l'église est officiellement désacralisée dans les années 2020.

Le directeur veille à une **programmation laïque**, dans le respect des **valeurs chrétiennes** de la fondation propriétaire du bâtiment. Ce cadre a été défini ensemble entre la direction, la fondation et l'église réformée.

<https://terreaux.org/>

Contact : Didier Nkebereza, directeur [administration@terreaux.org](mailto:administration@terreaux.org)

**Premières étapes**

- Lister les usages envisageables et ceux que la collectivité exclut
- Identifier les points potentiellement problématiques pour une utilisation par des tiers (protection incendie, places de parking, chauffage, etc.)
- Établir un projet de bail à loyer et/ou de convention-type



## P6

## La bonne affectation pour chaque bâtiment

Description Chaque bâtiment présente un potentiel de réutilisation mais il faut bien réfléchir à la nouvelle affectation possible (p. ex. Ursulines à Porrentruy: bureaux, hôtel, appartements... ?)

Exemple 1 Transformation de l'ancien couvent des Ursulines à Porrentruy (2025 - )



Après des siècles de service comme couvent, le bâtiment des Ursulines a été utilisé comme école privée. Sa chapelle a été transformée en salle de gym dans les années 1970. Le bâtiment a été abandonné en 2022 puis vendu.

Peu d'amateurs se sont présentés pour acquérir ce bâtiment complexe et très volumineux qui nécessite d'importants travaux pour pouvoir être utilisé à d'autres fins. Une transformation en appartements nécessiterait des **investissements colossaux** (env. CHF 10 millions) dans une région où les biens à louer ou à vendre sont légion. Le **risque économique** paraît disproportionné, sans compter la perte de substance patrimoniale.

Avec le soutien de la ville de Porrentruy, les nouveaux propriétaires mènent actuellement une **analyse d'immeuble** avec des architectes pour esquisser **quelle nouvelle affectation** serait envisageable. Les premières réflexions écartent la transformation en appartements au profit de bureaux et de logements pour personnes âgées.

L'analyse d'immeuble est un outil développé par l'association pour l'aménagement du territoire EspaceSuisse afin **d'évaluer les perspectives** de rénovation d'un immeuble sous l'angle de la **rentabilité économique** au moyen de **scénarios de réaffectation**. La ville de Porrentruy **prend en charge la moitié des coûts**, au titre de contribution au développement de l'urbanisation vers l'intérieur.

Contact : Martin Kottelat, urbaniste communal, Porrentruy [martin.kottelat@porrentruy.ch](mailto:martin.kottelat@porrentruy.ch)

Exemple 2 Transformation de l'ancienne église du Noirmont en centre culturel (1991-2017)



D'importants travaux ont été effectués dans le bâtiment de l'ancienne église dans les années 1884-1886 et 1920-1922. Acquis par la Fondation Sur-la-Velle, créée en 1988 pour la **sauver de la démolition**, l'ancienne église du Noirmont a fait l'objet d'importants travaux de 1991 à 1996 et de 2005 à 2009. En 2017, la dernière phase de rénovation est terminée et le bâtiment rénové est inauguré officiellement le 25 octobre 2018.

L'intérieur du bâtiment a été **renové de manière douce** et équipé pour en faire un **centre de culture et d'événements**. Le projet a pu être mené à bien grâce à des soutiens financiers divers, dont ceux de la commune et de la paroisse du Noirmont. La Fondation est responsable du bâtiment et **confie la gestion** des activités culturelles à l'association La Nef.

Contact : Jean Bourquard, président de la fondation Sur La Velle [la-velle@bluewin.ch](mailto:la-velle@bluewin.ch)


Premières étapes	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Identifier les bâtiments particuliers nécessitant des réflexions quant à une nouvelle affectation</li><li>▪ Établir une analyse d'immeuble pour disposer d'une vision du développement du bâtiment</li></ul>
Conseils	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Analyse d'immeuble EspaceSuisse: <a href="https://www.espacesuisse.ch/fr/conseil/conseil-en-amenagement/analyse-dimmeuble">https://www.espacesuisse.ch/fr/conseil/conseil-en-amenagement/analyse-dimmeuble</a></li></ul>
Soutiens financiers	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Service de l'urbanisme de la commune (état 2024 : Porrentruy)</li></ul>



2.4 Axe D – Espaces verts

Axe D – Espaces verts

priorité 1

<b>P7</b>	<b>Ouvrir les propriétés fermées pour créer de nouveaux chemins et de nouveaux lieux de rencontre</b>
Description	<p>Le patrimoine bâti recèle toujours un potentiel de réaffectation si l'usage primaire n'est plus là. Comme le patrimoine bâti, le non-bâti possède aussi du potentiel. En période troublée par le changement climatique et les crises sanitaires, l'espace extérieur a plus que jamais une grande valeur pour la population.</p> <p>Même si les champs et la forêt sont proches à la campagne, toute une partie de la population, en particulier les jeunes enfants et les personnes âgées, n'a pas la capacité à marcher longtemps et a besoin d'espaces verts de proximité pour la détente, les rencontres, le jeu et le jardinage. Les jardins de cure, mais aussi les cimetières, ont un énorme potentiel dans ce domaine.</p>
Exemple 1	<p>Sacré Potager, les jardins partagés du Sacré-Cœur, Mulhouse</p>  <p>La paroisse met à disposition les jardins de l'église de Sacré-Cœur pour les paroissiens qui le désirent contre une participation de 20 € par an. Les locataires des jardins reçoivent une parcelle à cultiver à laquelle ils ont accès libre. Un samedi par mois, une activité de <b>jardinage en commun</b> est proposée dans les jardins avec repas.</p> <p>Contact : <a href="https://portesdemulhouse.fr/les-jardins-du-sacre-coeur/">https://portesdemulhouse.fr/les-jardins-du-sacre-coeur/</a></p>
Exemple 2	<p>Jardins de la cure à disposition des enfants, Porrentruy (2024 - )</p>  <p>Depuis le printemps 2024, les jardins de la cure de Porrentruy sont mis à disposition des enfants fréquentant l'hôpital de jour « La Villa Blanche » à Porrentruy, unité cantonale de pédopsychiatrie, située à 200 m. Les jardins sont exploités en permaculture.</p> <p>Contact: Abbé Jean-Pierre Babey, <a href="mailto:jean-pierre.babey@cath-ajoie.ch">jean-pierre.babey@cath-ajoie.ch</a></p>
Premières étapes	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Identifier les espaces verts privés qui pourraient s'ouvrir à la collectivité</li><li>▪ Réfléchir aux modalités d'utilisation</li><li>▪ Cas échéant, organiser un atelier participatif avec les personnes intéressées pour définir les orientations à prendre</li></ul>

## P8

## Promouvoir la biodiversité dans les jardins et cimetières

## Description

Les espaces verts peuvent aussi contribuer à la promotion de la biodiversité tout en réduisant les frais d'entretien pour la collectivité. Les espaces verts autour des cures et églises recèlent un grand potentiel pour la biodiversité en diminuant l'entretien et en désartificialisant les sols.

Cette volonté peut cependant se heurter à la tradition bien suisse du « propre en ordre ». Il faut parfois faire un effort pour entrer dans une autre culture de l'entretien des espaces extérieurs, où les mauvaises herbes sont tolérées sur les chemins.

## Exemple 1

Jardin scolaire favorable à la biodiversité à St-Imier (2023 - )



Le jardin de la cure est mis à disposition de l'école primaire voisine. On parle de *jardin scolaire* : l'enseignante y a construit une spirale à herbes aromatiques, financée par le *Parc régional Chasseral* motivé à soutenir l'idée de jardin d'école. La coordinatrice du parc Chasseral propose de faire un murgier. Cette structure attirera de nombreuses espèces animales : des reptiles comme le lézard vivipare ou l'orvet fragile ; des insectes comme beaucoup de papillons (par exemple l'apollon) ; et des petits mammifères comme la belette, ou le mulot. Le murgier offre à toutes ces espèces des cachettes, des places au soleil, des sites de pontes, ou des lieux d'hivernage.

L'enseignante souhaite également installer un ou deux nichoirs à oiseaux dans les arbres du terrain.

Contact : Jean-Michel Leuba, Président de la Paroisse catholique romaine du Vallon de St-Imier, [catholiqueromaine@bluewin.ch](mailto:catholiqueromaine@bluewin.ch) 032 941 21 39

## Exemple 2

Promotion de la biodiversité au cimetière à Bätterkinden (2018-2021)



Dans le cadre de « mission B – pour plus de biodiversité », la commune de Bätterkinden BE a mis en œuvre plusieurs mesures, dont la transformation des parterres de gazon du cimetière en **espace favorable à la biodiversité**.

Une visite guidée publique a ensuite été organisée en août 2021 pour expliquer ce choix et **sensibiliser la population**.

La commune dispose d'une **conception directrice des espaces verts** et encourage aussi financièrement la mise en place de mesures favorables à la biodiversité sur les parcelles privées.

<https://missionb.ch/fr/node/9105>

<https://www.baetterkinden.ch/inhalte/4-Gemeindeverwaltung/Dienstleistung/Gruenflaechenkonzept.pdf>

---

Premières étapes	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Identifier les espaces extérieurs qui pourraient simplement faire l'objet d'améliorations en faveur de la biodiversité</li><li>▪ Associer la population à la réflexion et la faire participer.</li><li>▪ Prévoir des mesures simples et efficaces : désimperméabilisation, diminution de l'entretien, plantation d'arbres et de haies d'essences locales</li></ul>
Conseils	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Office cantonal de l'environnement, domaine nature, M. Laurent Gogniat</li><li>▪ Mission B: <a href="https://missionb.ch/fr">https://missionb.ch/fr</a></li></ul>

---

## 2.5 Axe E – Planifier / processus

### Axe E – Planifier / processus

priorité 1

#### P9

#### Se donner le temps de développer de bons projets pour les générations futures

##### Description

Pour prendre les bonnes décisions pour le long terme, il faut consulter des professionnels (architectes, architectes-paysagistes, énergéticiens...) et dialoguer avec la population locale en amont, avant de lancer un projet. Cela prend du temps mais s'avère ensuite payant car on obtient de meilleurs projets si le cahier des charges est bien ficelé. On peut aussi trouver davantage de soutiens financiers (fondations, dons de privés, etc.) si l'on a un dossier solide. A défaut on risque de travailler avec des « recettes de cuisine » qui ne sont pas toujours adaptées aux circonstances car chaque projet se trouve dans un contexte différent (lieu, enveloppe, utilisation, potentiel de réutilisation, monument historique, ...)

##### Exemple

Rénovation de l'église St-Marcel, Delémont (2011-2014)



Après un premier projet insatisfaisant partant sur un chauffage au sol dans une nouvelle dalle en béton, problématique au niveau patrimonial car situé sur un ancien cimetière, la commune ecclésiastique est repartie de zéro. Elle a constitué une nouvelle commission de rénovation avec des membres du Conseil, présidée par un architecte externe, Alain Beuret. Après avoir défini les objectifs de la rénovation au sein de la commission, elle a ensuite lancé un **appel d'offres** à plusieurs bureaux d'architectes de la région. Le mandat a été confié à Nathalie Kury, spécialiste en **réhabilitation du patrimoine**.

La commission a également suivi les travaux. Tous les choix d'exécution ont été débattus au sein de la **commission** avec comme objectif une **rénovation en profondeur, respectant la substance bâtie d'origine** afin de conserver l'aspect d'origine de ce **monument historique** classé d'importance nationale et de pouvoir toucher des subventions importantes de la part de la conservation des monuments historiques, au niveau cantonal et fédéral.

Ainsi aux niveaux des peintures intérieures, il a fallu se résoudre à enlever les sept couches de peinture successives, ne permettant plus à la maçonnerie de respirer et conduisant à un noircissement complet de l'édifice, du fait des composants issus d'hydrocarbures utilisés lors de la dernière rénovation dans les années 1970 avant de repeindre, ce qui a coûté près d'un demi-million de francs. Ce choix s'est cependant imposé dans le but d'offrir une église saine aux **générations futures**.

En plus des **subventions cantonales et fédérales**, le projet a pu toucher de nombreux **soutiens financiers de la part de fondations privées**, en lien avec la **conservation du patrimoine**. Un petit groupe distinct de la commission s'est occupé de la recherche de fonds.

Contact : Alain Beuret, ancien président de la commission de rénovation, [alain.beuret@gmail.com](mailto:alain.beuret@gmail.com)

##### Conseils

- Bureau d'assistance à maîtrise d'ouvrage (BAMO)

**P10****Pour arriver à bon port, il faut un pilote dans l'avion**

Description Pour piloter un processus long avec de nombreux enjeux, il ne faut pas forcément le meilleur spécialiste mais plutôt quelqu'un qui a du temps et qui a la capacité à écouter et rassembler (président d'une commission) et qui sait voir plus loin que juste les questions financières, avec une certaine dose d'ambition pour le projet.

Une alternative est de se faire aider par un bureau d'assistance à maîtrise d'ouvrage (BAMO).

**Exemple**

Premières étapes

- Constituer une commission de rénovation pour les projets importants
- Choisir un président de commission compétent et à l'écoute
- Cas échéant, se faire aider par un BAMO
- Constituer éventuellement des commissions dédiées pour les questions spécifiques de soutiens financiers, mobilier liturgique, etc.

Guides

- Acquisition des prestations d'étude: <https://www.acquisition-prestations-etudes.ch/>
- Guide des marchés publics TRIAS: <https://www.trias.swiss/fr/> voir explications complémentaires en annexe

Conseils

- Société suisse des ingénieurs et architectes (sia)
- Association interjurassienne des architectes (AIJA)



## P11

## S'assurer des revenus pour entretenir et pérenniser ou confier à des tiers de confiance

## Description

Le droit de superficie et/ou la location assure un revenu régulier sur la durée et permet ponctuellement (échéance du droit ou du bail) de renégocier ou recadrer les conditions d'utilisation et le financement. Aujourd'hui personne ne peut prédire l'évolution des prix de l'immobilier ou des taux d'intérêt dans cinq ans.

Pour les biens sans grande valeur immobilière et qui ne sont plus utilisés, il peut être intéressant de les prêter à des tiers poursuivant un but d'utilité publique, au sens large du terme, afin d'assurer l'entretien courant et de permettre le maintien de la vie sociale et communautaire. A titre d'exemple, une salle paroissiale prêtée à une société locale de théâtre ou une cure mise à disposition d'une épicerie locale à titre gratuit, contribueront au maintien de la vie sociale et associative du village. L'expérience montre que l'on prend généralement grand soin des lieux qui nous sont confiés sans contrepartie financière.

## Exemple 1

Affectation transitoire terrain Gurzelen à Bienne (2017 - )



En 2016 la Tissot Arena a remplacé l'ancien stade de la Gurzelen. L'année suivante, la ville de Bienne a confié à titre temporaire l'ancien stade à une association qui fait vivre les lieux avec différentes **activités artisanales, sportives et culturelles** jusqu'à ce qu'un nouveau quartier voie le jour à terme.

Au lieu de demeurer vide, l'ancien stade est devenu un **lieu de quartier animé** avec des activités pour les habitants et les enfants. Cette **affectation transitoire** était d'abord prévue à l'essai pour trois ans. Elle a ensuite été prolongée pour une durée indéterminée. Les modalités sont définies dans le cadre d'un **contrat de prêt à usage**.

<https://www.biel-bienne.ch/fr/utilisation-temporaire-terrain-gurzelen.html/601>

<https://www.densipedia.ch/fr/terrain-gurzelen-affectation-transitoire-sur-un-stade-en-friche>

<https://terrain-gurzelen.org/?lang=fr>

Contact: Isabel Althaus, générations et quartiers, Direction de la formation, de la culture et des sports de la ville de Bienne, [generations.quartiers@biel-bienne.ch](mailto:generations.quartiers@biel-bienne.ch)

## Exemple 2

Centre paroissial St-Georges à St-Imier



La salle du centre paroissial St-Georges est mise à disposition de l'École de Musique voisine pour des

auditions et concerts, ainsi que de deux chœurs et des écoles voisines (à un tarif préférentiel) et de l'association « Table couvre-toi » ou encore de toute personne intéressée. L'ouverture du restaurant est publique. Tout en sachant que les activités paroissiales ont priorité sur les locations à des tiers.

Une rénovation énergétique du bâtiment et un raccordement à une chauffage à distance est à l'étude.

Contact : Jean-Michel Leuba, Président de la Paroisse catholique romaine du Vallon de St-Imier, [catho-liquero-main@bluewin.ch](mailto:catho-liquero-main@bluewin.ch) 032 941 21 39

---

### Exemple 3 Crèche dans la maison curiale à Alle (2006 )



Ancienne cure du village ayant abrité, entre autres, les sœurs de St-Paul de Chartres, ce bâtiment abrite désormais la crèche « Les p'tits Musclés » du village. Il appartient toujours à la Commune ecclésiastique d'Alle, mais elle le **loue** à l'institution qui gère la crèche « Les P'tits Musclés ».

Contact: M. Olivier Fleury, président de la commune ecclésiastique d'Alle, 079 479 04 95

---

Premières étapes	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Etablir un contrat type pour droit de superficie</li><li>▪ Etablir un contrat type de bail pour location « ordinaire »</li><li>▪ Etablir un contrat type de prêt à usage pour les biens en prêt à des tiers de confiance (responsables, loyer symbolique, conditions d'usage, échéances, etc.)</li></ul>
Guides	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Aide-mémoire (2022) de l'OFL sur l'octroi de droits de superficie: <a href="https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wohnraumfoerderung/baurechte.html">https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wohnraumfoerderung/baurechte.html</a></li></ul>

---

### 3 Mise en œuvre

Pour la concrétisation des présentes recommandations, nous proposons le calendrier de mise en œuvre suivant. Celui-ci est purement indicatif et est à considérer plutôt comme un pense-bête ou un « fil rouge » pour ne rien oublier et ne pas mettre la charrue avant les bœufs, plutôt que comme un planning de chantier détaillé.

T	Description	Outils, aides
<b>2024-2026</b>		
	Communiquer et sensibiliser la population au sujet des principes énoncés dans le présent document	présentation à disposition des assemblées des communes ecclésiastiques
	Présentation des enjeux, suivie d'une discussion avec les responsables dans chaque région (atelier)	membres du groupe Église durable
	Définir les périmètres pertinents des différentes régions	
	Lancer un projet pilote pour une stratégie régionale	appel à projets, ateliers participatifs pour définir les besoins et priorités d'action
	Élaborer des documents-types pour aider les communes ecclésiastiques : contrats types (bail, droit de superficie, etc.)	
	Rassembler les bons exemples connus dans un recueil en ligne	
	Rédiger une liste d'experts conseils à disposition des communes ecclésiastiques (architectes, ingénieurs, énergéticiens, conservation des monuments, immobilier, etc.)	appel aux associations professionnelles et/ou expérience
<b>2027-2029</b>		
	Publier et communiquer largement les résultats du projet pilote	Présentation publique, communiqué de presse
	Élaborer une stratégie par région (cf. principe P0) en s'inspirant du projet pilote	Ateliers participatifs pour définir les besoins et priorités d'action dans chaque région
<b>Dès 2030</b>		
	Mise en œuvre des stratégies régionales	
	Compléter le recueil de bons exemples en ligne avec les nouvelles expériences réalisées	

Pour la mise en œuvre et le suivi de l'ensemble du processus, nous recommandons l'engagement d'une personne en charge d'accompagner les démarches et de conseiller les communes ecclésiastiques. Nous l'avons désignée par le terme allemand de « kümmern », littéralement celui qui se soucie de. En français, on pourrait parler de « manager-facilitateur ».

Il peut s'agir d'un engagement interne au sein de la CEC ou d'un mandat confié à un bureau d'assistance à maîtrise d'ouvrage (BAMO). Un engagement serait vraisemblablement moins coûteux mais il faut trouver une personne disposant des compétences et disposée à suivre les projets dans la durée.



## 4 Annexe: définitions et informations supplémentaires

### 4.1 Droit de superficie (P4)

#### Droit de superficie

La commune ecclésiastique cède des terrains (bâties ou non) qu'elle possède en droit de superficie (à long terme), avec des conditions particulières (p. ex. exigence qu'ils y érigent des logements à loyers modérés ou qu'ils contribuent à la création ou à l'entretien d'un espace public). Le maître d'ouvrage construit sur ces parcelles ou rénove les bâtiments en respectant les conditions pré-formulées. La commune ecclésiastique conserve la maîtrise du sol à long terme puisqu'elle peut récupérer le terrain ou prolonger le droit de superficie à l'échéance du délai fixé.

Aspects organisationnels : engagement modeste (élaboration d'un contrat de droit de superficie ou de vente, contrôle éventuel du respect des conditions fixées)

Charge financière : rentrées financières régulières plus ou moins importantes en fonction du montant convenu lors de l'octroi du droit de superficie

Facteurs de succès: la cession à des maîtres d'ouvrage à vocation définie (p. ex. logements pour familles, pour seniors, lieu de rencontre intergénérationnel, lieu culturel, etc.), permet de soutenir des groupes-cibles particuliers. L'application conjointe de conditions d'occupation garantit une attribution conforme aux groupes-cibles définis. Le contrat de droit de superficie peut inclure des prescriptions supplémentaires (p. ex. exclusion des résidences secondaires, taille maximale des appartements en vue d'une meilleure densité d'occupation).

Aide-mémoire (2022) de l'OFL sur l'octroi de droits de superficie :

<https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wohnraumfoerderung/baurechte.html>

La commune ecclésiastique peut choisir qui va en bénéficier et fixer des conditions au moment de l'octroi d'un droit de superficie. Accorder un droit de superficie plutôt que vendre permet de garder la maîtrise à long terme sur le développement du secteur et de refaire le point dans 50, 75 ou 100 ans sur la situation.

La ville de Bienne mène depuis près d'un siècle une politique foncière active. Elle a octroyé de nombreux droits de superficie dans les années 1970 pour la construction de logements abordables en coopérative. En 2017, elle a établi une analyse des « Potentiels de développement des lotissements des coopératives biennoises » (<https://www.biel-bienne.ch/fr/developpement-urbain.html/593> > Les Bases). Cette étude sert de base pour négocier avec les propriétaires les augmentations des possibilités de bâtir en vue de la rénovation ou la démolition-reconstruction de certains de ces ensembles. Pour ceux qui ne seraient pas d'accord avec la stratégie communale, la ville envisage de ne pas renouveler le droit de superficie et de récupérer la propriété.

En 1975, la ville de Delémont a accordé sur le site « gare sud » un droit de superficie de 50 ans à la société du comptoir delémontain (aujourd'hui foire du Jura) pour la construction de la halle des expositions. Aujourd'hui la ville et le canton souhaitent développer un quartier durable avec le nouvel hôpital cantonal sur ce secteur stratégique. La ville entend bien « récupérer » la halle des expositions, en ne renouvelant pas le droit de superficie qui arrive à échéance en 2025.

Le droit de superficie est souvent utilisé par les communes pour mettre du terrain à disposition de maître d'ouvrage d'utilité publique, comme des coopératives d'habitation, pour permettre la réalisation

de logements abordables à des conditions favorables. Toutefois, l'octroi de droit de superficie à des privés est tout à fait légal et se pratique aussi en Suisse.

Ainsi la ville de La Chaux-de-Fonds cède des terrains en droit de superficie depuis les années 1960, aussi à des privés, en zone d'activités ou en zone d'habitation. En 2008, elle avait fait le point de la situation à la demande du Conseil général : en tout, 250 droits de superficie avaient été octroyés en un demi-siècle, dont 200 en zone d'habitation. Parmi ces derniers, 70'000 m<sup>2</sup> l'étaient pour des maisons individuelles en zone d'habitation à faible densité (ZHFD).

## 4.2 Culture du bâti

### Culture du bâti

La construction n'est pas une affaire purement privée, mais également publique. Les questions soulevées ne concernent pas seulement la question d'une gestion aussi efficace que possible, mais sont étroitement liées au thème de la culture du bâti. Avec la Déclaration de Davos de 2018, le thème de la culture du bâti a pris plus d'importance non seulement en Suisse, mais aussi dans toute l'Europe.

Dans le cadre de cette déclaration, les États européens se sont engagés à ancrer politiquement et stratégiquement une culture du bâti de haut niveau.

Les constructions sont souvent considérées comme une affaire de goût subjectif et une commission qui s'oppose à un projet de construction peut être critiquée de manière exagérée et polémique en tant que « police du goût ». De tels qualificatifs masquent le fait qu'il existe également un « meilleur » ou un « pire » en matière de conception de projets de construction et de leur environnement.

Il n'est certes pas possible d'évaluer systématiquement et uniformément les projets de construction à l'aide d'une simple grille d'évaluation indépendante des personnes, mais il existe néanmoins des critères objectivables. Il faut des connaissances spécialisées, de l'expérience et une certaine sensibilité pour un lieu afin de concevoir un projet de construction ou de le discuter et de l'évaluer de manière différenciée. La Déclaration de Davos propose huit critères de qualité qui définissent une culture du bâti de haut niveau. Les critères mentionnés vont bien au-delà d'un « bon effet global », car ils intègrent par exemple aussi des aspects environnementaux et des considérations fonctionnelles.

Suite à l'adoption de la Déclaration de Davos, l'Office fédéral de la culture a mis en place le système Davos pour la qualité. Il s'agit de huit critères en faveur d'une culture de bâti de qualité :

<https://www.bak.admin.ch/bak/fr/home/baukultur/qualitaet/davos-qualitaetssystem-baukultur.html>

## 4.3 Mise en concurrence (concours, mandats d'étude parallèles, appel d'offres)

Une fois les objectifs et conditions-cadres du projet définis et le type de procédure déterminé, l'entité adjudicatrice doit identifier la forme de mise en concurrence appropriée. Tout dépend de ses priorités : la meilleure solution conceptuelle ou les mandataires les plus qualifiés. Le choix de la forme de mise en concurrence est déterminant pour le succès du projet.

Depuis 1877, la SIA définit le cadre s'appliquant aux concours d'architecture anonymes. Depuis quelques décennies, il est aussi possible d'obtenir plusieurs projets au travers de mandats d'étude parallèles (MEP) permettant des échanges intermédiaires avec les équipes retenues ce qui permet de nourrir les réflexions sur le programme. Ceci peut être particulièrement utile lorsque le programme ne peut être défini avec précision.

D'une manière générale, la mise en concurrence au travers de concours et de MEP permet d'augmenter la qualité car le maître d'ouvrage dispose de plusieurs solutions qu'il peut comparer.

Si toutefois les conditions de la rénovation sont assez claires, il est aussi possible de choisir un mandataire (par exemple l'architecte ou l'architecte-paysagiste) au moyen d'un appel d'offres sur invitation (à min. 3 bureaux) dans les limites fixées par la législation sur les marchés publics (max. Fr. 250'000 d'honoraires selon accord intercantonal sur les marchés publics en 2024). Il est alors possible de fixer des critères de qualité et de durabilité dans les critères de l'appel d'offres, par exemple en demandant des références et/ou en demandant la méthodologie de travail envisagée.

Le guide pour l'acquisition des prestations d'études donne plus d'informations sur les différentes formes possibles : <https://www.acquisition-prestations-etudes.ch/>

Ce site web est une initiative conjointe de la société suisse des ingénieures et des architectes (SIA), la Fédération des architectes suisses (FAS), la Fédération suisse des architectes-paysagistes (FSAP) et de l'Union suisse des sociétés d'ingénieurs-conseils (Suisse.ing)

Le guide commun des marchés publics TRIAS fournit des informations détaillées sur les procédures de marchés publics : <https://www.trias.swiss/fr/>

Ce site web est une initiative conjointe de la Confédération (représentée par la Commission des achats de la Confédération [CA], la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics [KBOB] et le Centre de compétence des marchés publics de la Confédération [CCMP]), les cantons (représentés par la Conférence suisse des directeurs des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de l'environnement [DTAP]), les villes (Union des villes suisses [UVS]) et les communes (Association des Communes Suisses [ACS]).