

EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET

autorisant le Conseil d'Etat à vendre 6 cures ne répondant plus à une mission de l'Eglise évangélique réformée du Canton de Vaud (EERV)

et

REPONSES DU CONSEIL D'ETAT

à l'interpellation Ginette Duvoisin : Vente des cures : quel avenir pour les locataires et quelles mesures seront prises pour conserver la valeur historique de ces bâtiments (15_INT_453)

et

à l'interpellation Vassilis Venizelos – Si l'Etat n'en a cure, nous oui ! (17_INT_022)

TABLE DES MATIERES

1. PRESENTATION DU PROJET	3
1.1 Contexte	3
1.2 Objet de l'EMPD	3
2. PROCEDURE ET CONDITIONS DE VENTE.....	4
3. OBJETS CONCERNES.....	5
3.1 Liste des cures.....	5
3.2 Descriptif par cure.....	5
4. REPONSE DU CONSEIL D'ETAT A L'INTERPELLATION GINETTE DUVOISIN : VENTE DES CURES : QUEL AVENIR POUR LES LOCATAIRES ET QUELLES MESURES SERONT PRISES POUR CONSERVER LA VALEUR HISTORIQUE DE CES BATIMENTS (15_INT_453)	7
5. REPONSE DU CONSEIL D'ETAT A L'INTERPELLATION A L'INTERPELLATION VASSILIS VENIZELOS - SI L'ETAT N'EN A CURE, NOUS OUI ! (17_INT_022).....	9
6. CONSEQUENCES DU PROJET DE DECRET	12
6.1 Conséquences sur le budget d'investissement	12
6.2 Amortissement annuel.....	12
6.3 Charges d'intérêt.....	12
6.4 Conséquences sur l'effectif du personnel	12
6.5 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement.....	12
6.6 Conséquences sur les communes	12
6.7 Conséquences sur l'environnement, le développement durable et la consommation d'énergie.....	12
6.8 Programme de législation et PDCn (conformité, mise en œuvre, autres incidences).....	12
6.9 Loi sur les subventions (application, conformité) et conséquences fiscales TVA	12
6.10 Conformité de l'application de l'article 163 Cst-VD	12
6.11 Découpage territorial (conformité à DecTer).....	12
6.12 Incidences informatiques	12
6.13 RPT (conformité, mise en œuvre, autres incidences).....	12
6.14 Simplifications administratives	12
6.15 Protection des données.....	13
6.16 Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement.....	13
7. CONCLUSION.....	14
ANNEXE	
Le système de protection du patrimoine bâti.....	15

1. PRESENTATION DU PROJET

1.1 Contexte

La mise à disposition par l'Etat à l'Eglise évangélique réformée du canton de Vaud (EERV) des cures et lieux de culte dont il est propriétaire relève de la loi sur les relations entre l'Etat et les Eglises reconnues de droit public (LREEDP) du 9.01.2007. L'occupation des cures par les ministres de l'Eglise est régie par des baux à loyer signés avec les pasteurs qui ont une obligation de résidence liée à l'exercice de leur ministère.

Afin d'adapter ses structures à l'évolution de la société, l'EERV a entrepris une réforme en 2000. Elle a eu pour conséquence de remplacer les 156 paroisses, regroupées dans huit arrondissements ecclésiastiques, par un découpage en 18 régions regroupant 84 paroisses. Le Synode a approuvé, en 2011, une diminution du nombre de régions de 18 à 11. Ce découpage territorial est actuellement en vigueur. Ces restructurations ont conduit à une adaptation des infrastructures immobilières, notamment des cures affectées au logement des pasteurs. Ainsi, plusieurs régions comprennent un nombre de cures supérieur aux besoins de fonctionnement de l'EERV.

En 2006, le Grand Conseil a accordé un premier décret visant à la vente de 18 cures ne présentant pas d'intérêt majeur sur les plans historique et architectural. Les opérations de vente se sont déroulées sur une période de six ans. Les recettes de la vente se sont élevées à 15,8 millions de francs. Au terme de ce processus, l'Etat est resté propriétaire de 137 cures.

En 2015, l'EERV a fait savoir que 20 d'entre elles ne répondaient plus à ses besoins. Ces demeures ne sont plus occupées par des pasteurs exerçant au sein d'un ministère paroissial, régional voire cantonal. En coordination avec le Conseil synodal de l'EERV, le Conseil d'Etat a annoncé qu'il envisageait de les mettre en vente. Toutefois, le Conseil d'Etat a décidé de ne proposer la vente que de 6 cures acquises par l'Etat à partir du milieu du 19^e siècle. Les cures retenues sont situées sur les territoires d'Aigle, Ballens, Chesalles-sur-Moudon (Lucens), La Chaux (Ste-Croix), Mont-la-Ville et Suchy.

Pour rappel, le Grand Conseil a accepté, par Décret du 7 mars 2017, de céder la « Cure catholique d'Echallens » à la Fondation des constructions paroissiales catholiques si bien qu'à ce jour, l'Etat est propriétaire de 136 cures.

1.2 Objet de l'EMPD

Le présent EMPD vise notamment à obtenir du Grand Conseil l'autorisation de vendre 6 cures. Cette proposition répond à la stratégie mise en place par le gouvernement depuis 2011. Elle est exposée dans le document intitulé «La stratégie immobilière de l'Etat de Vaud: lignes directrices à l'horizon 2020». Dans cette stratégie immobilière, le Conseil d'Etat soutient qu'il faut «se défaire d'immeubles devenus inutiles par rapport aux missions de l'Etat», mais également qu'il faut «préserver et valoriser le patrimoine ».

Précisément, ces 6 cures ne répondent plus à une mission ni de l'Eglise ni de l'Etat et n'ont pas de qualité patrimoniale déterminante car elles ne font pas partie du « Corpus » des cures construites par les autorités bernoises ou vaudoises entre 1536 et 1845. A noter que les cures de La Chaux et de Suchy ont été construites par des privés avant 1845, et acquises par l'Etat pour servir de cure en 1871.

En outre, il convient de préciser que les dépenses consacrées à l'entretien de ce patrimoine sont importantes. Des travaux de rénovation lourde, nécessaires à la conservation d'ouvrage, ont été identifiés pour 1 des bâtiments, et de rénovation légère pour 2 bâtiments, sur les 6 concernés, pour un montant estimé à env. CHF 1'479'000.-. Dans l'hypothèse où ces bâtiments ne seraient pas vendus, ces travaux devraient être entrepris à court et à moyen termes afin d'assurer que ces demeures restent habitables et qu'elles conservent leur qualité architecturale. Les frais d'entretien ainsi économisés de CHF 147'900.- annuels permettront de mieux cibler les investissements sur les cures historiques que l'Etat va conserver.

Le réseau dense de cures vaudoises constitue un témoin historique de première importance. Son implantation illustre la mise en place de la Réforme au XVI^e siècle et l'organisation de l'Eglise protestante pendant les siècles suivants. De nombreuses cures constituent en outre, pour elles-mêmes, des monuments d'un grand intérêt patrimonial. Le Conseil d'Etat estime donc important de conserver ce patrimoine mais rend le Grand Conseil attentif aux frais d'entretien que cela implique. En temps utile, le Conseil d'Etat sollicitera donc le Grand Conseil pour l'obtention des montants nécessaires au maintien de ce patrimoine.

A titre informatif, la majorité des cures fait déjà l'objet de mesures de protection. Certaines sont d'importance nationale (note 1 au recensement architectural), d'autres d'importance cantonale (note 2 au recensement), d'autres encore d'importance locale (note 3) ou bien intégrée (note 4).

Les 6 cures destinées à la vente bénéficient d'un degré de protection différent (2 en note 2, 2 en note 3 et 2 en note 4). Dans le cadre de la mise en vente, la division monuments et site de la DGIP mettra à disposition des acquéreurs potentiels un cahier de sauvegarde pour chacune des 6 cures. Le département en charge de la protection du patrimoine, à savoir le Département des finances et des relations extérieures (DFIRE) procédera au classement, au titre de monuments historiques des 2 cures en note 2 (Aigle et Mont-la-Ville) et inscrira à l'inventaire les 2 cures en note 3 (Chesalles-sur-Moudon et Suchy), avant leur mise en vente. Ces mesures définitives de sauvegarde donneront au DFIRE les moyens d'accompagner toute intervention sur ces édifices. Ce classement garantit ainsi, sur le long terme, leur valeur patrimoniale. Le Conseil d'Etat relève que la plus grande part du patrimoine architectural recensé dans le canton n'appartient pas à l'Etat de Vaud et que sa conservation ne se trouve pas menacée, pour autant, par cette situation.

Au terme du processus, l'Etat de Vaud restera propriétaire de 130 cures dont il assurera l'entretien.

2. PROCEDURE ET CONDITIONS DE VENTE

La loi sur les finances du 20 septembre 2005 (RSV 610.11) précise les compétences des autorités en matière d'aliénation d'immeubles. Selon l'article 10, alinéa 1, lettre a, le Grand Conseil décide de l'acquisition et de l'aliénation d'éléments du patrimoine financier et administratif dont la valeur vénale est supérieure à un million de francs. Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution du décret.

Certains objets immobiliers présentés dans ce projet de décret pourraient ne pas atteindre la valeur du million de francs. Ils ont néanmoins été inclus dans le présent processus décisionnel afin que le Grand Conseil bénéficie d'une vue d'ensemble de la démarche.

La Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) est en charge d'organiser les procédures d'estimation et de vente des biens-fonds.

Les modalités de vente des biens-fonds propriété de l'Etat de Vaud sont régies par les directives DRUIDE numéro 9.3.1 intitulées « Vente d'immeubles propriété de l'Etat », édictées par le Conseil d'Etat.

L'Etat consulte systématiquement les communes territoriales avant chaque vente afin de connaître leur intérêt pour une acquisition. Elles disposent d'une priorité si elles peuvent justifier d'un projet répondant à un intérêt public. Dans le cas contraire, la vente intervient par appel d'offres public. Dans cette procédure, les communes conservent la possibilité de déposer une offre.

Selon l'art. 19 al 1 de la loi sur les relations entre l'Etat et les Eglises reconnues de droit public (LREEDP), le Conseil d'Etat doit également accorder la priorité à l'EERV, subsidiairement à la Fédération ecclésiastique catholique romaine du canton de Vaud (FEDEC-VD), aux mêmes conditions que celles prévalant pour les communes.

Afin de consolider les devoirs et obligations tels que déjà stipulés par la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS), un droit de réméré et un droit de préemption en faveur de l'Etat seront inscrits au Registre foncier.

La procédure de vente des 6 cures débutera dès l'accord du Grand Conseil.

3. OBJETS CONCERNES

3.1 Liste des cures

Commune, adresse	No parcelle	Surface m2	Commentaires	Note recensement
Aigle, place Frédéric Rouge 1	61	1'739	Inoccupée	2
Ballens, route de l'Isle 16	22	1'489	Usage comme salle de paroisse	4
Chesalles s/Moudon (Lucens), Perrey Very 19	13045	2'092	Inoccupée	3
La Chaux (Sainte-Croix), Franc Castel	1175	725	Inoccupée	4
Mont-la-Ville, route de la Coudre 7	266	4'464	Inoccupée	2
Suchy, chemin de la Cure 2	83	602	Inoccupée	3

3.2 Descriptif par cure

Cure d'Aigle Presbytère

La parcelle se situe à proximité de la gare, entre les voies CFF et la route principale traversant le chef-lieu de district. La cure bénéficie d'un jardin protégé d'un mur et d'une haie.

Cette habitation, construite en 1898, est composée d'un triplex de 12 pièces d'une surface locative de 270 m2.

L'état général tant de l'enveloppe que de l'intérieur est bon et ne requiert pas de travaux importants à court terme.

Originellement demeure privée, cette maison est acquise par l'Eglise libre en 1945 pour servir de cure. Elle est vendue à l'Etat de Vaud en 1969. Des travaux de remise en état ont eu lieu en 1970.

Cette cure figure en note 2 au recensement architectural cantonal.

Cure de Ballens

La parcelle est située à la sortie du village en direction de l'Isle et comporte un jardin d'agrément.

L'habitation est composée d'un logement de 7 pièces réparti sur deux niveaux, d'une surface locative de 150 m2.

Attenante à la cure, la salle de paroisse demeure affectée aux activités de l'Eglise. Son accès, bien qu'indépendant de celui de la cure, donne sur la cour gravillonnée.

L'entretien des locaux et de la technique a été régulièrement suivi. Une rénovation de l'enveloppe est à prévoir à moyen terme.

La cure est construite en 1930 par l'architecte André Fazau.

Elle figure en note 4 au recensement architectural cantonal. Cette cure ne bénéficie d'aucune mesure de protection.

Cure de Chesalles-sur-Moudon

La parcelle se situe en surplomb à la sortie du village.

La cure est composée d'un corps principal qui abrite un logement de 7 chambres sur deux niveaux, d'une surface locative de 175 m2 et d'une annexe accolée, précédemment affectée à l'usage de salle de paroisse.

Un rafraîchissement du logement est à prévoir et, à moyen terme, quelques rénovations sur l'enveloppe de même que le remplacement de la chaufferie.

Un jardin d'agrément est réparti de part et d'autre de l'habitation.

L'ancienne salle de paroisse dispose d'un accès distinct de celui de l'appartement et sa surface est de 40 m2.

Cette cure a été construite en 1909 sur les plans de l'architecte Oscar Oulevay, originaire de Chesalles. Elle a connu plusieurs rénovations au cours du XXe siècle. Elle comporte plusieurs éléments typiques de l'architecture du XXe siècle, dont le décor du vestibule qui est l'œuvre du peintre Ernest Correvon.

Elle figure en note 3 au recensement architectural cantonal. Elle est placée sous protection générale.

Cure de La Chaux-de-Ste-Croix

Située au cœur du hameau de La Chaux, cette ancienne maison paysanne est mitoyenne à un bâtiment de même typologie.

Elle dispose d'un petit jardin d'agrément accessible de plain-pied.

L'habitation est composée de 8 pièces réparties sur deux niveaux pour une surface locative de 220 m². L'état général tant de l'enveloppe que de l'appartement est dégradé et requiert une rénovation lourde de l'ensemble.

Cette cure a été construite en 1807 par des privés, puis acquise par l'Etat de Vaud en 1871 et transformée pour servir de cure.

Elle figure en note 4 au recensement architectural cantonal. Cette cure ne bénéficie d'aucune mesure de protection.

Cure de Mont-la-Ville

La parcelle est située à l'entrée du village, en position dominante. Elle comporte un important jardin d'agrément, arborisé.

L'habitation est composée d'un duplex de 7 pièces d'une surface de 190 m². L'état général du bâtiment et du logement est moyen. Une rénovation des boiseries extérieures et le remplacement de l'agencement de la cuisine sont les interventions à prévoir à court terme.

La cure a été construite en 1912.

Elle figure en note 2 au recensement architectural cantonal. Elle est inscrite à l'inventaire cantonal.

Cure du Suchy

La parcelle, de 602 m² avec un petit jardin d'agrément, est située en couronne, proche du centre du village.

L'habitation comprend un duplex de 8 pièces de 170 m².

L'état général est bon et un entretien courant est à prévoir.

Un bâtiment annexe abrite un garage et des locaux de service.

La maison a été construite en 1822. Elle a été acquise en 1871 par l'Etat de Vaud qui la transforme pour y établir le logement du pasteur: un perron est ajouté, de nouvelles fenêtres sont créées, de nouveaux planchers sont posés et un puits est réalisé.

Cette cure figure en note 3 au recensement architectural cantonal. Elle est placée sous protection générale.

4 REPONSE DU CONSEIL D'ETAT A L'INTERPELLATION GINETTE DUVOISIN : VENTE DES CURES : QUEL AVENIR POUR LES LOCATAIRES ET QUELLES MESURES SERONT PRISES POUR CONSERVER LA VALEUR HISTORIQUE DE CES BATIMENTS (15_INT_453).

Rappel de l'interpellation

La décision du Conseil d'Etat de mettre en vente vingt cures parmi les plus belles d'un ensemble du patrimoine vaudois unique est surprenante. Certaines des cures concernées sont vides, d'autres occupées par des locataires. Ces derniers ont reçu une résiliation de leur bail à loyer pour la prochaine échéance. La lettre adressée aux locataires mentionne que ces derniers peuvent être libérés de leurs obligations contractuelles à l'égard du propriétaire, moyennant un préavis de 30 jours, si l'opportunité se présente de signer un nouveau bail avant le terme du contrat. La lettre indique également que la vente du bien immobilier s'opérera par un appel d'offre public. Les locataires seront informés dans l'hypothèse où ils seraient intéressés par l'achat du bâtiment.

On peut s'étonner de cette pratique assimilable à un congé-vente alors que le propriétaire aurait eu la possibilité de mettre en vente les bâtiments en conservant les baux en cours, permettant ainsi aux locataires de rester dans leur logement. A l'heure où sévit une grave pénurie d'appartements, on aurait pu attendre du Conseil d'Etat qu'il montre l'exemple.

La préservation de ce patrimoine doit rester une mission primordiale du canton. On peut douter que la qualité de la conservation et de l'entretien des anciennes cures puisse être garantie à moyen terme, surtout pour les bâtiments notés 3 ou 4 au recensement architectural.

Je souhaite, dès lors, poser les questions suivantes au Conseil d'Etat :

- 1) La mission du canton est de préserver son patrimoine. Pourquoi mettre en vente maintenant ces vingt cures, alors que les finances de l'Etat permettent de conserver ces biens d'une valeur inestimable ?*
- 2) Combien de locataires occupant un logement dans une cure mise en vente ont-ils reçus la résiliation de leur bail à loyer ?*
- 3) La loi concernant l'aliénation d'appartements loués (LAAL) mentionne à son article 2 que « l'aliénation à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, d'un appartement à usage d'habitation jusqu'alors loué, est soumise à autorisation ». Auprès de quelle instance le Conseil d'Etat va-t-il requérir les autorisations nécessaires ?*
- 4) Quelle est la commission qui sera mandatée pour procéder à l'estimation de la valeur des biens mis en vente ?*
- 5) Quelles garanties le Conseil d'Etat entend-il obtenir des futurs acquéreurs quant à la préservation des bâtiments du point de vue de la conservation d'un patrimoine immobilier de grande valeur ?*

Ne souhaite pas développer.

(Signé) Ginette Duvoisin

Réponse du Conseil d'Etat

En préambule, le Conseil d'Etat entend réaffirmer sa volonté de préserver l'ensemble patrimonial de première importance que constituent les cures vaudoises. Elles font partie du patrimoine cantonal à double titre. D'une part, elles appartiennent à un ensemble unique en Suisse, construit progressivement depuis la Réforme. D'autre part, un bon nombre d'entre elles possèdent des valeurs monumentales remarquables par leur situation, leur typologie et leur architecture. Cela étant dit, le gouvernement estime cependant que la vente de certaines d'entre elles ne met aucunement en danger ce patrimoine. Toutes les précautions sont et seront prises pour que ces édifices soient entretenus et préservés.

Comme le mentionne l'interpellation, il aurait été envisageable de mettre en vente les cures en maintenant les baux à loyer en cours. Cela aurait eu pour conséquence de réduire considérablement le prix de vente de ces bâtiments et aurait constitué une perte pour la collectivité. Néanmoins l'Etat a fait preuve de souplesse à l'égard des locataires et, dans nombre de cas, a prolongé significativement les délais de congé afin que toutes les personnes concernées puissent trouver un nouveau logement. Il convient enfin de préciser que la vente projetée des cures ne peut être assimilée à un congé-vente. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, cette pratique consiste à résilier un bail dans le but de contraindre le locataire à acquérir le logement qu'il occupe. En aucun cas, la procédure mise en place pour la vente de ces cures ne vise à contraindre le locataire à faire l'acquisition de son logement. Les cures seront vendues aux personnes qui feront la meilleure offre dans le cadre d'une procédure de vente par appel d'offres public. Toutefois, sous certaines conditions, les communes territoriales et l'Eglise évangélique réformée vaudoise bénéficieront d'une priorité d'achat.

Ces points étant précisés, le Conseil d'Etat est en mesure de répondre aux questions suivantes :

1. La mission du canton est de préserver son patrimoine. Pourquoi mettre en vente maintenant ces vingt cures, alors que les finances de l'Etat permettent de conserver ces biens d'une valeur inestimable ?

La préservation du patrimoine constitue une des missions importantes de l'Etat. La grande majorité des bâtiments classés n'appartiennent pas à l'Etat de Vaud. Cette situation n'est pas de nature à mettre en danger ces bâtiments et à empêcher l'Etat de garantir leur protection et leur conservation. La législation relative au patrimoine s'applique à tous les objets, qu'ils soient en mains privées ou publiques. Au surplus, cette protection de l'Etat ne doit pas dépendre de la situation financière du canton.

En proposant que l'Etat vende 6 cures, sur les 20 initialement planifiées, le gouvernement applique sa stratégie immobilière: elle prévoit la flexibilité dans la gestion du parc immobilier cantonal de façon à ce que l'offre réponde aux besoins effectifs de l'Etat. Or, l'Eglise évangélique réformée vaudoise (EERV) a entrepris une réforme en l'an 2000 qui a eu comme effet de réduire le nombre de paroisses de 156 paroisses à 84. En conséquence, le nombre de cures à disposition s'est avéré trop important. Le Conseil synodal de l'EERV a confirmé qu'il n'avait plus l'usage de 20 cures et partant, plus non plus des 6 que nous souhaitons maintenir à la vente. Ces bâtiments que le Conseil d'Etat propose de mettre en vente ne sont donc plus occupés par des ministres de l'EERV et, de ce fait, ne répondent plus à une mission de l'Etat.

2. Combien de locataires occupant un logement dans une cure mise en vente ont-ils reçus la résiliation de leur bail à loyer ?

Sur les 20 cures que le Conseil d'Etat proposait de vendre, trois étaient inoccupées et quatre étaient louées pour un terme fixe, soit sans reconduction du bail à son échéance. Ainsi les locataires de treize cures ont vu leur bail résilié. Parmi les treize locataires concernés, deux ont quitté leur logement pour un terme anticipé comme l'Etat le leur proposait et trois ont accepté la résiliation de leur bail pour le terme annoncé. Huit ont fait opposition à la résiliation auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district. Les audiences tenues devant cette première instance ont permis de trouver un terrain d'entente. Moyennant une prolongation du bail allant de 12 à 30 mois selon la situation familiale et personnelle de chaque locataire, une transaction a pu être établie dans les huit cas. Actuellement, les 6 cures que nous maintenons en vente sont inoccupées.

3. La loi concernant l'aliénation d'appartements loués (LAAL) mentionne à son article 2 que « l'aliénation à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, d'un appartement à usage d'habitation jusqu'alors loué, est soumise à autorisation ». Auprès de quelle instance le Conseil d'Etat va-t-il requérir les autorisations nécessaires ?

La loi sur l'aliénation d'appartements loués ne vise pas à défendre le locataire. Elle a pour objectif de protéger la substance du parc locatif vaudois qui doit répondre aux besoins prépondérants de la population. L'article 2 de la loi sur l'aliénation d'appartements loués exclut du régime de l'autorisation les maisons qui ne comprennent qu'un seul logement principal. Les 6 cures que nous proposons de vendre n'ont qu'un logement. Elles n'entrent ainsi pas dans le champ d'application de cette loi.

4. Quelle est la commission qui sera mandatée pour procéder à l'estimation de la valeur des biens mis en vente ?

La Commission cantonale immobilière (CCI) sera mandatée pour procéder à l'estimation de la valeur des cures. C'est elle qui est compétente pour procéder aux estimations pour toutes acquisitions ou ventes d'immeubles propriétés de l'Etat. Elle est composée d'experts indépendants nommés par le Conseil d'Etat.

5. Quelles garanties le Conseil d'Etat entend-il obtenir des futurs acquéreurs quant à la préservation des bâtiments du point de vue de la conservation d'un patrimoine immobilier de grande valeur ?

Le Département en charge de la protection des monuments et des sites - le DFIRE - procédera au classement au titre de monuments historiques des 2 cures en note 2 et à la mise à l'inventaire des 2 cures en note 3. Ces

mesures donneront au département en charge de la protection du patrimoine toute latitude pour accompagner toute intervention sur ces édifices.

Enfin, dans le cadre de la mise en vente, la Section monuments et site mettra à disposition des acquéreurs potentiels un cahier de sauvegarde pour chacune des cures.

Ainsi, le Conseil d'Etat garantit la sauvegarde et le maintien de ce patrimoine historique de grande valeur. La mise en vente de ces 6 cures ne les met aucunement en péril.

5 REPONSE DU CONSEIL D'ETAT A L'INTERPELLATION VASSILIS VENIZELOS – SI L'ETAT N'EN A CURE, NOUS OUI ! (17_INT_022).

Rappel de l'interpellation

En juillet 2015, le Conseil d'Etat annonçait sa volonté de vendre une vingtaine de cures parmi les plus belles de l'ensemble du patrimoine vaudois. La mise sur le marché devait procéder par appels d'offres publics et le produit de la vente devait atteindre 12 à 18 millions pour le bilan de l'Etat (communiqué de presse du 10 juillet 2015). Le Conseil d'Etat avait alors indiqué qu'un décret serait soumis au Grand Conseil courant 2016 pour procéder aux ventes de plus de 1 million de francs, l'affaire étant de la seule compétence du Conseil d'Etat pour des montants inférieurs. De plus, il avait été précisé que la vente de ces édifices serait en priorité proposée aux communes concernées.

Plusieurs voix se sont élevées contre cette vente considérant qu'une telle action serait de nature à démanteler et appauvrir un ensemble patrimonial exceptionnel pour notre canton. Pour marquer son opposition à la vente, la section vaudoise de Patrimoine suisse a lancé une pétition en janvier 2017 demandant à l'Etat de conditionner la vente de cures à certains critères.

Si la vente de certaines cures vides et sans valeur patrimoniale peut être envisagée, il nous semble important que cet ensemble, qui forme une unité de par ses particularités historiques et symboliques, soit conservé. Le degré de protection assuré par le classement à l'inventaire peut être insuffisant pour protéger durablement les cures de transformations risquant de dénaturer leurs qualités patrimoniales. De plus, ces sites peuvent représenter une opportunité de développer un projet d'intérêt public et de redynamiser certains cœurs de village.

Préoccupé par le silence du Conseil d'Etat sur ce dossier et soucieux du maintien de ce patrimoine exceptionnel, tout en étant conscient des opportunités qu'il offre pour porter de nouveaux projets, le groupe des Verts invite le Conseil d'Etat à répondre aux questions suivantes :

1. Combien d'offres le Conseil d'Etat a-t-il reçues ? Quel est le profil des potentiels acquéreurs : privé, public, communes... ?
2. Le prix d'achat imposé par l'Etat est-il un frein à de potentielles acquisitions communales ?
3. Sous quelles conditions de potentielles ventes ont-elles été engagées ?
4. Le Conseil d'Etat a-t-il proposé à la Fédération ecclésiastique catholique romaine du canton de Vaud (FEDEC-VD) l'occupation des cures vides conformément à l'article 19, alinéa 1, de la Loi sur les relations entre l'Etat et les Eglises reconnues de droit public ?
5. Le Conseil d'Etat considère-t-il que la législation actuelle — la Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS) — est suffisante pour protéger durablement les cures vaudoises ?
6. Le Conseil d'Etat compte-t-il valoriser les cures vaudoises comme un ensemble patrimonial d'importance et si oui, comment ?
7. Patrimoine suisse a-t-il été associé à la démarche du Conseil d'Etat ? Si oui, de quelle façon ? Si non pourquoi ?
8. Le Conseil d'Etat entend-il prendre en considération les recommandations de Patrimoine suisse ? Si oui de quelle façon ? Si non pourquoi ?

Nous remercions d'avance le Conseil d'Etat pour ses réponses

Souhaite développer.

(Signé) Vassilis Venizelos

Réponse du Conseil d'Etat

En préambule, le Conseil d'Etat entend réaffirmer sa volonté ferme de préserver l'ensemble du patrimoine de première importance que constituent les cures vaudoises. Elles font en effet partie du patrimoine cantonal non seulement de par leur appartenance à un ensemble unique en Suisse, construit progressivement depuis la Réforme, mais également car certaines d'entre elles possèdent une valeur monumentale importante due à leur situation, leur architecture et leur typologie. C'est pourquoi le Conseil d'Etat a décidé d'une mesure de classement pour deux d'entre elles et de mise à l'inventaire pour deux autres, avant le lancement du processus de vente. Il s'agit ainsi de mesures définitives de sauvegarde qui sont mises en application et qui permettent à l'Etat d'accompagner toute intervention sur ces édifices et de garantir, ainsi, sur le long terme, leur valeur patrimoniale et d'appartenance à un ensemble singulier.

Le Conseil d'Etat souhaite également réaffirmer l'un des principes fondamentaux de sa stratégie datant de 2011 intitulée « *La stratégie immobilière de l'Etat de Vaud : lignes directrices à l'horizon 2020* », à savoir le fait qu'il faut « *se défaire d'immeubles devenus inutiles par rapport aux missions de l'Etat.* » En effet, suite à la réforme de l'Eglise évangélique réformée du canton de Vaud (EERV) entreprise en 2000, les 156 paroisses regroupées dans 8 arrondissements ecclésiastiques se sont vues remplacées par un découpage de 84 paroisses regroupées en 18 régions. En outre, en 2011, le Synode a approuvé une diminution du nombre de régions, qui sont passées de 18 à 11. Ces restructurations ont mené à une adaptation des infrastructures immobilières nécessaires aux missions de l'Eglise, notamment des cures affectées au logement des pasteurs. En effet, plusieurs régions comprennent désormais un nombre de cures qui s'avère supérieur aux besoins de fonctionnement de l'EERV. En conséquence, la mise à disposition par l'Etat à l'EERV des cures et lieux de culte dont il est propriétaire – principe qui relève de la loi sur les relations entre l'Etat et les Eglises reconnues de droit public (LREEDP) du 09.01.2007 a fait l'objet d'une nouvelle évaluation. En 2015, l'EERV a fait savoir à l'Etat que 20 cures ne répondaient plus à un besoin de fonctionnement. Ces demeures ne sont plus occupées par des pasteurs exerçant au sein d'un ministère paroissial, régional, voire cantonal. Après analyse de la situation sur le plan patrimonial, souhaitant conserver au sein de l'Etat de Vaud le « corpus historique », le Conseil d'Etat a décidé de vendre les 6 cures n'en faisant pas partie.

Le Conseil d'Etat tient également à souligner qu'au vu des priorités actuelles de l'Etat de Vaud et du principe fondamental sous-jacent, soit une gestion saine et équilibrée des finances, il ne dispose pas des ressources financières suffisantes pour l'entretien et la préservation de ce parc immobilier. En effet, étant donné l'état actuel des 6 cures proposées à la vente, les travaux d'entretien, de remise en état, voire de rénovation lourde à entreprendre durant les 10 prochaines années représentent un investissement total estimé à CHF 1'479'000.-. Il existe donc le risque de voir l'état de certaines de ces demeures se détériorer gravement, raison pour laquelle le Conseil d'Etat privilégie leur vente comme solution unique, qui permettra de garantir la conservation et d'assurer la valorisation de ce patrimoine historique bâti.

Ces points étant précisés, le Conseil d'Etat est en mesure de répondre aux questions suivantes :

1. Combien d'offres le Conseil d'Etat a-t-il reçues ? Quel est le profil des potentiels acquéreurs : privé, public, communes... ?

Le Conseil d'Etat n'a reçu, pour l'heure, aucune offre. Ceci s'explique par le fait que la procédure de vente n'a pas encore été formalisée. Cependant, certaines communes ont déjà fait part, informellement, de leur intérêt à des fins d'utilité publique à racheter la cure sise sur leur territoire.

2. Le prix d'achat imposé par l'Etat est-il un frein à de potentielles acquisitions communales ?

Lorsqu'un projet d'intérêt public est mis en exergue, dans le cas d'espèce, relatif à la vente de cures, l'Etat de Vaud renonce à la procédure d'appel d'offres. Cette option permet d'éviter le risque d'une importante inflation par rapport à la valeur vénale des objets, inhérente aux surenchères d'un appel d'offres, susceptibles d'empêcher certaines entités publiques de pouvoir les acquérir. A ce titre, l'Etat consulte systématiquement les communes territoriales avant chaque vente afin de connaître leur intérêt pour une acquisition. Si la cure concernée devait répondre à un projet avéré d'intérêt public, une discussion intervient avec l'autorité communale. A contrario, la vente intervient dans le cadre d'un appel d'offres public et les communes conservent malgré tout la possibilité de déposer, dans le cadre de cette procédure, une offre d'acquisition.

3. Sous quelles conditions de potentielles ventes ont-elles été engagées ?

Cf. question 1. Aucune offre n'est parvenue pour l'heure à l'Etat pour la raison précédemment invoquée.

4. Le Conseil d'Etat a-t-il proposé à la Fédération ecclésiastique catholique romaine du canton de Vaud (FEDEC-VD) l'occupation des cures vides conformément à l'article 19, alinéa 1, de la Loi sur les relations entre l'Etat et les Eglises reconnues de droit public ?

Afin de respecter sa stratégie immobilière de 2011, le Conseil d'Etat souhaite vendre les cures ne répondant plus à une mission de l'Eglise ou de l'Etat, ce qui est le cas pour ces 6 cures. Il exclut donc de nouvelles locations. La Fédération ecclésiastique catholique romaine du Canton de Vaud (FEDEC-VD) bénéficie déjà du patrimoine des cures, à savoir, notamment, de la cure catholique d'Echallens, de l'usage exclusif de la cure catholique d'Assens et ce, depuis trente ans, et de la cure de Bottens en location. En outre, dans le cadre de la vente à venir, la FEDEC-VD pourra soumettre, en cas d'intérêt, une offre d'acquisition pour une ou plusieurs de ces cures, dans le cadre des appels d'offres qui seront lancés.

5. Le Conseil d'Etat considère-t-il que la législation actuelle — la Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPNMS) — est suffisante pour protéger durablement les cures vaudoises ?

La Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) assure pleinement la protection et la pérennité du patrimoine vaudois. Le dispositif légal applicable est donc parfaitement en adéquation avec l'objectif poursuivi susmentionné. Le Conseil d'Etat tient à rappeler, en outre, que la plupart des cures qui seront vendues bénéficient déjà de diverses mesures de protection et que, de surcroît, il s'est engagé à procéder, avant leur mise en vente, au classement au titre de monuments historiques des 2 cures en note 2 (Aigle et Mont-la-Ville) et inscrira à l'inventaire les 2 cures en note 3 (Chesalles-sur-Moudon et Suchy), avant leur mise en vente. Ces mesures définitives de sauvegarde donneront au DFIRE les moyens de conserver et d'accompagner toute intervention sur ces édifices. Ce classement garantit ainsi, sur le long terme, leur valeur patrimoniale. Le Conseil d'Etat relève, en outre, que la plus grande part du patrimoine architectural recensé dans le canton n'appartient pas à l'Etat de Vaud et que sa conservation ne se trouve pas menacée pour autant par cette situation, étant entendu que la LPNMS s'applique.

6. Le Conseil d'Etat compte-t-il valoriser les cures vaudoises comme un ensemble patrimonial d'importance et si oui, comment ?

Le Conseil d'Etat s'engage – en fonction des moyens financiers à sa disposition – à poursuivre l'entretien des cures dont il reste propriétaire, soit un total de 130. Les cures de Goumoëns, Chavornay et Rances ont, par exemple, fait l'objet d'une rénovation. Celle d'Echallens est actuellement en chantier. Grâce à la vente des cures qui ne répondent plus à une mission tant de l'Etat que de l'Eglise, l'Etat sera ainsi mieux à même de concentrer ses efforts et ses investissements sur un nombre d'objets plus restreint. Pour les cures mises en vente, les mesures de valorisation et de protection ont été précisées ci-dessus.

L'Etat privilégie également, lorsque cela est possible, une densification de l'occupation de ses cures. En effet, pour dix d'entre elles, des ensembles allant de deux à quatre appartements ont été créés, répondant ainsi pleinement au besoin accru de logements dans le canton, nécessaires à la croissance démographique importante qui prévaut depuis quelques années dans le Canton de Vaud.

7. Patrimoine suisse a-t-il été associé à la démarche du Conseil d'Etat ? Si oui, de quelle façon ? Si non pourquoi ?

Le Conseil d'Etat a constamment privilégié le dialogue avec toutes les parties qui avaient exprimé ce souhait d'échange de vues. Bien que des divergences existent quant à la manière de parvenir à préserver et valoriser le patrimoine vaudois, cet objectif est commun à la section vaudoise de Patrimoine suisse et au Conseil d'Etat.

8. Le Conseil d'Etat entend-il prendre en considération les recommandations de Patrimoine suisse ? Si oui de quelle façon ? Si non pourquoi ?

Une fois encore, le Conseil d'Etat se plaît à relever que c'est précisément grâce à la vente de ces cures et aux mesures de protection qui seront prises, notamment leur classement, que ce patrimoine historique bâti sera protégé et valorisé. Les acquéreurs potentiels disposeront d'un cahier de sauvegarde pour chacune des cures et les travaux envisagés, tant à court terme que dans le temps, seront soumis à autorisation selon les règles qui prévalent pour les bâtiments donnés.

6. CONSEQUENCES DU PROJET DE DECRET

6.1 Conséquences sur le budget d'investissement

Néant.

6.2 Amortissement annuel

Néant.

6.3 Charges d'intérêt

Néant.

6.4 Conséquences sur l'effectif du personnel

Néant.

6.5 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement

Diminution du revenu locatif et des dépenses pérennes selon détails figurant au point 4.16

Auparavant, avec MCH1, le produit de vente était versé au compte « Pertes et profits » de l'Etat de Vaud. Depuis 2014, avec MCH2, le produit de vente du bien-fonds est porté au crédit du compte 441 « Gain provenant des ventes des immobilisations corporelles PF ».

6.6 Conséquences sur les communes

Les communes territoriales seront informées de la procédure et pourront manifester leur intérêt éventuel avant le lancement des appels d'offres publics.

6.7 Conséquences sur l'environnement, le développement durable et la consommation d'énergie

Néant.

6.8 Programme de législature et PDCn (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Le présent exposé des motifs et projet de décret se conforme à la mesure 5.4 du Programme de législature 2012-2017. Il s'agit d' «organiser rationnellement et simplifier l'administration». C'est déjà avec cette préoccupation qu'a été rédigée la Stratégie immobilière de l'Etat de Vaud qui fonde la décision de vendre les 6 bâtiments.

6.9 Loi sur les subventions (application, conformité) et conséquences fiscales TVA

Néant.

6.10 Conformité de l'application de l'article 163 Cst-VD

Néant.

6.11 Découpage territorial (conformité à DecTer)

Néant.

6.12 Incidences informatiques

Néant.

6.13 RPT (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Néant.

6.14 Simplifications administratives

La vente des 6 bâtiments permettra à la DGIP de concentrer ses efforts sur la gestion et l'entretien des 130 cures que l'Etat conserve.

6.15 Protection des données

Néant.

6.16 Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement

Les dépenses engagées pour les travaux de conservation d'ouvrage entrepris sur ces 6 cures au cours des 27 dernières années se montent à CHF 2'020'000.-, soit une moyenne de CHF 74'780.- par an.

Tableau des travaux réalisés sur les 6 cures proposées à la vente :

Bâtiments	Travaux 1992-2018	Moyenne annuelle
Aigle Presbytère	635'000.00	23'520.00
Ballens	320'000.00	11'850.00
Chesalles-sur-Moudon	170'000.00	6'300.00
La Chaux-de-Sainte-Croix	185'000.00	6'850.00
Mont-la-Ville	225'000.00	8'300.00
Suchy	485'000.00	17'960.00
Total	2'020'000.00	74'780.00

De surcroît, durant la période considérée (entre 1992 et 2018), des travaux visant à assurer l'habitabilité ont été entrepris et financés par le budget d'investissement pour un montant total de CHF 640'000.

Au vu du montant d'investissement cité ci-avant sur ces bâtiments les 27 dernières années (CHF 74'780.-/an) et leur état actuel, des travaux d'entretien, de remise en état voire de rénovation lourde à entreprendre sur ce parc immobilier durant les 10 prochaines années représenteraient un investissement total évalué à CHF 1'479'000.-. Cela correspond à une dépense annuelle moyenne de CHF 147'900.-.

Bâtiment	Entretien courant à faire sur 10 ans	Remise en état, rénovation	TOTAL travaux à faire sur 10 ans
Cure d'Aigle	CHF 33'000.-		CHF 33'000.-
Cure de Ballens	CHF 29'000.-		CHF 29'000.-
Cure de Chesalles-sur-Moudon	CHF 35'000.-	CHF 150'000.-	CHF 185'000.-
Cure de La Chaux-de-Sainte-Croix	CHF 37'000.-	CHF 1'010'000.-	CHF 1'047'000.-
Cure de Mont-la-Ville Garage	CHF 39'000.- CHF 2'000.-	CHF 120'000.-	CHF 161'000.-
Cure de Suchy Garage	CHF 22'000.- CHF 2'000.-		CHF 24'000.-
TOTAL	CH 199'000.-	CHF 1'280'000.-	CHF 1'479'000.-

Récapitulatif :

Intitulé	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Année 2022	Total
Personnel supplémentaire (ETP)	-	-	-	-	-
Frais d'exploitation	-	-	-	-	-
Charge d'intérêt	-	-	-	-	-
Amortissement	-	-	-	-	-
Prise en charge du service de la dette	-	-	-	-	-
Autres charges supplémentaires	-	-	-	-	-
Total augmentation des charges	-	-	-	-	-
Diminution de charges	CHF 158'100	CHF 158'100	CHF 158'100	CHF 158'100	CHF 632'400
Revenus supplémentaires	-	-	-	-	-
Revenus supplémentaires extraordinaires des préfinancements	-	-	-	-	-
Total net	CHF 158'100	CHF 158'100	CHF 158'100	CHF 158'100	CHF 632'400

Le revenu locatif des 6 cures s'élevait à CHF 145'272.- par année lorsqu'elles étaient louées, mais elles sont désormais vacantes si bien que le revenu locatif actuel est de CHF 0.-.

Les frais d'exploitation, comprenant la consommation d'eau, les taxes, frais et primes d'assurance ECA s'élèvent à CHF 10'200.- par an pour les 6 cures et l'Etat économisera ces frais en plus des frais d'entretien futurs estimés en moyenne à CHF 147'900.-.

L'économie totale pour l'Etat serait donc d'environ CHF 13'000.- par année (CHF 158'100.- moins CHF 145'272).

Il est important de préciser que l'Etat pourrait obtenir de la vente de ces 6 cures un prix total estimé entre 6 et 8 millions. Le produit de la vente sera comptabilisé sur la rubrique budgétaire 053.4411.

7. CONCLUSION

Vu ce qui précède, le Conseil d'Etat a l'honneur de proposer au Grand Conseil d'adopter le projet de décret autorisant le Conseil d'Etat à vendre 6 cures ne répondant plus à une mission de l'Eglise évangélique réformée du Canton de Vaud (EERV).

ANNEXE

Le système de protection du patrimoine bâti

La protection du patrimoine naturel et culturel est inscrite dans la loi vaudoise sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS, RSV 450.11). La Section monuments et sites de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) a la charge de la mise en œuvre des dispositions légales sur les bâtiments protégés, les sites construits et les voies de communication historiques.

Recensement architectural

Le recensement architectural identifie et évalue le domaine bâti. Il permet notamment de mettre en évidence les bâtiments les plus intéressants et de leur attribuer une note de 1 à 7 selon leur intérêt :

Note 1 Monument d'importance nationale

Note 2 Monument d'importance régionale

Note 3 Objet intéressant au niveau local

Note 4 Objet bien intégré

Note 5 Objet présentant qualités et défauts

Note 6 Objet sans intérêt

Note 7 Objet altérant le site

C'est sur la base du recensement architectural que certains objets dignes de protection sont proposés à des mesures de protection.

Bâtiments protégés

La loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites prévoit trois mesures distinctes :

- Le classement au titre de monument historique. Pour toute intervention, le propriétaire d'un objet classé monument historique doit obtenir une autorisation spéciale de la part du département en charge de la protection des monuments et des sites.
- L'inscription à l'inventaire des monuments historiques non classés. Le propriétaire d'un objet inscrit à l'inventaire a l'obligation d'informer le département en charge de la protection des monuments et des sites de toute intervention envisagée. Le département peut soit autoriser les travaux, soit classer l'objet comme monument historique.
- La protection générale. Le propriétaire d'un bâtiment placé sous protection générale n'a pas d'obligation vis-à-vis du département en charge de la protection des monuments et des sites. En revanche, la Municipalité concernée est tenue d'informer le département en charge de la protection des monuments et des sites des travaux envisagés. La Section monuments et sites lui remet un préavis. Le département joue ici un rôle d'expert au service des autorités locales et peut, le cas échéant, prendre les mesures conservatoires en vue du classement au titre de monument historique.

PROJET DE DÉCRET

autorisant le Conseil d'Etat à vendre 6 cures ne répondant plus à une mission de l'Eglise évangélique réformée du Canton de Vaud (EERV)

du 20 mars 2019

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu le projet de décret présenté par le Conseil d'Etat

décrète

Art. 1

¹ Le Conseil d'Etat est autorisé à vendre par appel d'offres les 6 cures suivantes, pour un montant par cure correspondant au minimum à l'estimation agréée par la Commission Cantonale Immobilière (CCI).

²

Commune, adresse	No parcelle	Surface m2
Aigle, place Frédéric Rouge 1	61	1'739
Ballens, route de l'Isle 16	22	1'489
Chesalles s/Moudon, Perrey Very 19	13045	2'092
La Chaux (Sainte-Croix), Franc Castel	1175	725
Mont-la-Ville, route de la Coudre 7	266	4'464
Suchy, chemin de la Cure 2	83	602

Art. 2

¹ Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution du présent décret. Il en publiera le texte conformément à l'article 84, alinéa 1, lettre a) de la Constitution cantonale et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.