

RÉPONSE DU CONSEIL D'ETAT

à l'interpellation Jérôme Christen et consorts relative aux procédures d'appel d'offres nécessaires à une saine gestion des deniers publics - Cas du Home du Vallon à La Tour-de-Peilz

1 RAPPEL DE L'INTERPELLATION

Le Conseil d'Etat, sur proposition du Service immeubles, patrimoine et logistique (SIPAL), a décidé de vendre, au prix de 1,15 million, au groupe Delarive, le Home du Vallon situé près du gymnase de Burier, propriété d'une surface de 3500 m².

Selon le quotidien Le Temps du 30 janvier 2010, dans 99 cas sur 100, l'Etat de Vaud recourt à l'appel d'offres. Le cas précité échappe curieusement à cette règle. On ne peut donc être certain que l'Etat de Vaud en ait obtenu le meilleur prix.

Belle demeure dans écrin idyllique

Il est vrai que la parcelle qui entoure la demeure est inconstructible et que cette dernière, classée avec la note 3 à l'inventaire des monuments historiques de l'Etat de Vaud, doit être conservée. Toutefois, cet édifice n'est pas dans l'état de délabrement qu'a bien voulu laisser entendre le SIPAL et l'écrin idyllique de cette parcelle renforce son intérêt et sa valeur.

Récemment la commune de Vevey a lancé un appel d'offres pour la vente d'une parcelle sur son territoire. La meilleure offre était du double de la valeur estimée par l'expert mandaté.

La situation du marché de l'immobilier sur la Riviera laisse penser qu'il aurait été de l'ordre des choses qu'un particulier soit intéressé à acquérir le Home du Vallon et le terrain qui l'entoure, à un prix supérieur à 1,15 million.

En tirer un meilleur prix

On ne saurait affirmer que dans le cas de la parcelle du Vallon un écart du simple au double aurait pu se produire, mais les chances de pouvoir la vendre à un montant supérieur à celui de la Commission cantonale immobilière étaient réelles. En tenant compte d'un montant à investir de 4 millions pour la réhabilitation et d'un prix d'achat de 1,15 million, les logements pourront être proposés à un montant oscillant entre 7000 et 7500 francs le m², alors que sur la Riviera, pour des parcelles jouissant de la même situation privilégiée, les prix dépassent souvent les 10'000 francs le m².

Appel d'offres indispensable

Dans tous les cas, seul l'appel d'offres est la méthode la plus appropriée pour respecter le principe de bonne gestion des deniers publics et c'est une procédure à laquelle on ne devrait jamais déroger.

Il faut certes tenir compte d'autres critères que le prix offert, soit dans le cas présent de la capacité et de la volonté de l'acheteur d'être respectueux d'un objet faisant partie du patrimoine architectural digne de protection. Mais il est parfaitement possible d'introduire de tels critères dans l'appel d'offres

et le vendeur est parfaitement en droit de tenir compte d'autres éléments d'appréciation tels que les références de l'acheteur et ses intentions.

Substance du bâtiment en péril

On peut encore relever que le groupe Delarive entend réaliser dans cette demeure plusieurs appartements de haut standing. Cela signifie clairement qu'il ne s'agira pas d'une restauration mais bien d'une rénovation lourde qui présente de sérieux risques de porter atteinte à la substance historique du bâtiment.

D'autres motifs plaidant pour renoncer à cette vente ont été avancés par la Commission des finances qui a rendu un préavis négatif sur la vente de cette parcelle, mais le Conseil d'Etat n'a curieusement pas voulu en tenir compte. Dans une vision à long terme, il aurait en effet été souhaitable de conserver l'entier du bien-fonds qui s'étend sur près de 34'000m². Par ailleurs, le fractionnement de cette propriété sera de nature à compliquer la procédure lorsque l'Etat voudra réaliser des aménagements sur la partie restante de la parcelle.

En conséquence, je pose les questions suivantes:

1. *Pour quelle raisons le SIPAL a-t-il renoncé à procéder à cette vente par appel d'offres, comme l'exige une saine gestion des deniers publics ?*
2. *Les communes de la Riviera ont-elles été consultées afin de savoir si elles étaient intéressées à l'acquisition de cette propriété ?*
3. *Pour quelles raisons le Conseil d'Etat peut-il affirmer avec certitude que cette parcelle n'aurait pas été utile à une future extension du gymnase de Burier ?*
4. *Quelles mesures le Conseil d'Etat entend-il prendre afin d'éviter qu'une transformation lourde pour des appartements de haut standing ne porte atteinte à la substance de ce bâtiment à l'intérêt patrimonial reconnu ? Quelles ont été les garanties négociées en ce sens avec le groupe Delarive ?*
5. *Le Conseil d'Etat ne craint-il pas que le fractionnement de cette propriété complique grandement la réalisation de constructions sur le solde de la parcelle ? Si non, pour quelles raisons ?*
6. *Le Conseil d'Etat entend-il à l'avenir procéder systématiquement à des ventes par appel d'offres ?*
7. *Pourquoi le Conseil d'Etat n'a-t-il pas tenu compte de l'avis émis par la Commission des finances ?*

Vevey, le 13 avril 2010

(Signé) Jérôme Christen et 5 cosignataires

2 RÉPONSE DU CONSEIL D'ETAT

2.1 Pour quelle raisons le SIPAL a-t-il renoncé à procéder à cette vente par appel d'offres, comme l'exige une saine gestion des deniers publics ?

La maison du Home du Vallon présentait un état de vétusté avancée et nécessitait des investissements bien supérieurs à la valeur résiduelle de l'immeuble. Cette caractéristique représentait un inconvénient majeur dans le cadre d'un appel d'offres. Dans un délai relativement court, il a requis des auscultations détaillées et des pré-études de rénovation pour évaluer la rentabilité de l'opération, soit des frais sans aucune garantie d'achat. Durant ces 10 dernières années, des ventes d'immeubles d'habitation de l'Etat sur les territoires de Renens, Prilly, Lausanne, Payerne, Pailly, Seigneux, Chavornay, Chavannes de Bogis, Gryon, Lucens pour n'en citer qu'une partie, ont toutes fait l'objet d'appels d'offres, mais sans succès au vu d'offres systématiquement trop basses en regard des estimations de la CCI (Commission Cantonale Immobilière), à des investissements de remise en état très élevés, ou par l'absence d'intéressés tout court !

Ce n'est que par une procédure de recherches ultérieures de clientèle en direct que les ventes ont pu être finalisées, parfois de nombreuses années plus tard. Le Home du Vallon s'inscrivait dans la même définition.

De plus, l'immeuble présentait un critère supplémentaire significatif, celui d'une affectation en zone d'utilité publique qui supprime ou restreint fortement l'octroi de prêts bancaires.

Ces deux contextes ont d'ailleurs été vérifiés par le fait que c'est depuis 1990 que la recherche d'acquéreurs fut entreprise, sans aboutissement jusqu'en 2010. Le Home du Vallon n'était de loin pas une perle rare pour les investisseurs. Ce bien-fonds était autrefois la propriété des grands-parents de l'épouse de l'acquéreur actuel. Hormis le fait qu'il présentait d'excellentes garanties financières pour rénover l'immeuble, l'acquéreur a également démontré sa connaissance culturelle pour respecter l'esprit du lieu.

2.2 Les communes de la Riviera ont-elles été consultées afin de savoir si elles étaient intéressées à l'acquisition de cette propriété ?

Les communes de Vevey, locataire du bâtiment, et de la Tour de Peilz ont été informées de la mise en vente. Toutes deux ont répondu négativement. De manière générale, les communes se désintéressent d'acquisition d'immeubles, à plus forte raison hors de leur territoire, si aucun projet d'intérêt public les concernant n'est clairement identifié.

2.3 Pour quelles raisons le Conseil d'Etat peut-il affirmer avec certitude que cette parcelle n'aurait pas été utile à une future extension du gymnase de Burier ?

La maison vendue, en note de protection 3 à l'inventaire des Monuments et des Sites, n'était pas compatible de par sa typologie avec un usage d'enseignement. Des surfaces de locaux administratifs seraient techniquement réalisables, mais avec un coût d'investissement totalement démesuré, incompatible avec une rigoureuse gestion des deniers publics. Récemment, des réductions de coût drastiques sur des projets de centres d'enseignement ont mis en avant une forte volonté politique d'obtenir des infrastructures à des prix maîtrisés, aussi bien dans leur aménagement ou construction que dans leur entretien sur le long terme.

Le Conseil d'Etat tient à préciser que le site conserve un énorme potentiel d'extension sur la parcelle no 1757 qui jouxte celle du gymnase, d'une surface dix fois supérieure à celle du Home du Vallon, soit de 3,3 hectares de terrains, avec une estimation de quelques 25'000 m² de surface de plancher

2.4 Quelles mesures le Conseil d'Etat entend-il prendre afin d'éviter qu'une transformation

lourde pour des appartements de haut standing ne porte atteinte à la substance de ce bâtiment à l'intérêt patrimonial reconnu ? Quelles ont été les garanties négociées en ce sens avec le groupe Delarive ?

Le Conseil d'Etat dispose de toutes les garanties de protection par le processus de l'enquête publique CAMAC, par laquelle le dossier de rénovation du bâtiment sera soumis au Canton, en particulier auprès du Conservateur cantonal des Monuments et des Sites en charge de l'application des contraintes légales.

L'acquéreur a été pleinement informé des contraintes de protection et de l'attention particulière à laquelle sera soumis son projet de rénovation. Il est utile de préciser qu'à l'intérieur du bâtiment, certains éléments historiques intéressants étaient déjà en fort mauvais état lorsque le bâtiment a été loué à la Commune de Vevey et que ses sous-locataires y ont apporté une touche fatale pour entreprendre toute restauration digne d'intérêt.

2.5 Le Conseil d'Etat ne craint-il pas que le fractionnement de cette propriété complique grandement la réalisation de constructions sur le solde de la parcelle ? Si non, pour quelles raisons ?

La parcelle vendue n'a jamais été réunie avec le solde du terrain qui reste en mains de l'Etat. Il n'y a donc pas fractionnement de patrimoine, mais une revente d'un bien-fonds spécifique acquis pour d'autres buts.

Dans l'hypothèse d'un projet de construction conséquent sur la parcelle de l'Etat, de nombreuses oppositions sont d'ores et déjà programmées. En ce qui concerne les futurs occupants du Home du Vallon, les actes notariés ont rendu systématiquement attentif l'acquéreur sur les contraintes de droit public que pouvait apporter la zone d'affectation du bien-fonds. De ce fait, le bâtiment étant situé lui-même dans la zone d'intérêt public, les futurs propriétaires seront bien en peine d'invoquer leur bonne foi pour ne pas avoir présagé de futurs projets de constructions publiques sur ce site. Le cas échéant, leurs oppositions seront rejetées sans aucune difficulté sur la base du règlement des constructions.

2.6 Le Conseil d'Etat entend-il à l'avenir procéder systématiquement à des ventes par appel d'offres ?

La règle veut que les ventes s'opèrent par des appels d'offres. Le Conseil d'Etat n'entend pas y déroger. A ce titre, les ventes de ces 10 dernières années sont exemplaires. En ce qui concerne les terrains en zone d'habitation, le Conseil d'Etat est soucieux de l'équité de traitement qu'il entend accorder aux acquéreurs potentiels d'un objet immobilier lorsqu'il existe réellement des conditions de marché, c'est à dire plusieurs intéressés lors de la publication de l'appel d'offres.

Si les terrains en zone industrielle font aussi généralement l'objet d'appels d'offres publics, les exceptions sont basées sur des critères économiques, comme par exemple une opportunité d'implantation d'une nouvelle entreprise apportant des nombreux emplois à valeur ajoutée dans le canton. Les directives du Conseil d'Etat prévoient d'ailleurs cette exception.

Le Conseil d'Etat maintiendra une systématisation des appels d'offres publics en présence d'un véritable marché ou si la concurrence peut jouer entre acquéreurs.

2.7 Pourquoi le Conseil d'Etat n'a-t-il pas tenu compte de l'avis émis par la Commission des finances ?

Lors d'une vente d'un objet immobilier devant le Grand Conseil, la commission parlementaire dispose de tous les arguments politiques et financiers pour évaluer l'opération dans sa globalité.

Dans le cas de figure du Home du Vallon, l'achat du bâtiment a été financé par le Fonds d'acquisition et de réserve des immeubles (FAIR) pour les besoins de construction d'un hôpital régional, piloté par la Société des équipements publics du Haut Léman (SEPHL). L'abandon de ce projet impliquait deux uniques alternatives pour le Conseil d'Etat :

1. Conservation de l'immeuble pour un projet cantonal identifié à court ou moyen terme. Dans ce cas de figure, c'est le crédit d'ouvrage accordé par le Grand Conseil qui doit rembourser les fonds avancés par le FAIR.
2. Sinon, vente de l'immeuble afin de rembourser le FAIR.

Dans le cadre de cette vente obligatoire qui ne nécessitait pas une décision spécifique du Grand Conseil, le Conseil d'Etat s'attendait à ce que la Commission des finances se prononce sur le principe de légalité de l'opération, et non sur celui de son opportunité. Le prix de vente étant à la fois supérieur au montant de l'estimation de la CCI et au montant à rembourser sur le compte du FAIR, l'intérêt de l'Etat restait préservé. Or la Commission des finances s'est principalement focalisée sur l'identité de l'acquéreur ainsi que sur toutes les variantes possibles d'une utilisation de cette maison ou de sa démolition.

Le Conseil d'Etat a admis initialement les critères d'exception à la vente par appel d'offres public. Il est convaincu de l'opportunité de la vente et des conditions financières y relatives, compte tenu du rapport d'expertise de la Commission Cantonale Immobilière, nommée par ses soins, et à laquelle il accorde sa pleine confiance.

Le retrait des engagements de l'Etat auprès du promettant-acquéreur aurait eu pour effet le paiement d'indemnités alors que le lancement d'un appel d'offres avait tous les risques d'obtenir des montants inférieurs en fonction des expériences précédentes de l'Etat, avec comme corollaire un manque à gagner.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 8 septembre 2010.

Le président :

P. Broulis

Le chancelier :

V. Grandjean