

RÉPONSE DU CONSEIL D'ETAT

à l'interpellation Jérôme Christen et consorts - Home du Vallon à la Tour-de-Peilz : comment les garanties données à l'Etat de Vaud par l'acheteur pourront-elle être respectées ?

Rappel de l'interpellation

En avril 2010, j'ai déposé une interpellation relative à la vente du Home du Vallon à La Tour-de-Peilz. En septembre 2010, le Conseil d'Etat m'a répondu notamment que "ce bien-fonds était autrefois la propriété des grands-parents de l'épouse de l'acquéreur actuel. On y lisait que "l'acquéreur a également démontré sa connaissance culturelle pour respecter l'esprit du lieu".

M. Delarive avait auparavant déclaré dans le 24 heures du 3 février 2010 : "C'est une affaire émotionnelle avant d'être une opération spéculative. Depuis vingt-trois ans que je connais ma femme, elle me parle de cette maison où est née sa grand-mère. J'ai voulu agir en voyant cette bâtisse se délabrer (...). C'est un juste prix, surtout que le bâtiment est classé et que nous voulons le rénover de la manière la plus authentique possible ! Ensuite, nous dédions un appartement à ma belle-mère et nous vendrons ou louerons les autres."

C'est pourtant quasiment le contraire qui est en train de se produire : ce ne sont en effet pas des appartements qui ont été soumis à l'enquête publique, mais essentiellement des locaux administratifs, puisqu'un seul logement est prévu avec la réalisation d'un passage vitré en toiture. Ces travaux constituent à n'en pas douter des interventions portant atteinte à l'intégrité du bâtiment.

Dans Le Temps du 30 janvier 2010, le conseiller d'Etat François Marthaler expliquait que le prix de vente était certes un élément important, mais que ce n'était pas le seul : "La protection du patrimoine, voire la nature de l'affectation prévue par l'acheteur entre en ligne de compte.

En fait, les interventions lourdes prévues par l'acheteur sont en totale contradiction avec ses engagements. Le dossier d'enquête démontre que l'esprit du lieu et la valeur patrimoniale de cet édifice ne sont en aucun cas respectés. Aucune étude historique n'a d'ailleurs été jointe au dossier d'enquête.

1. Comment l'Etat de Vaud entend-il agir pour que les engagements de l'acquéreur soient tenus ?

2. Quelles mesures prendra-t-il pour que le patrimoine soit respecté dans le sens où il ne saurait être admis des dérogations ou des entorses en contradiction avec le respect du site ?

Ne souhaite pas développer.

Réponse du Conseil d'Etat

Comment l'Etat de Vaud entend-il agir pour que les engagements de l'acquéreur soient tenus ?

Les engagements cités par M. Delarive dans le journal "24 Heures", portant en particulier sur

l'attribution d'un appartement à sa belle-mère et la vente ou la location du solde des appartements, ne concernent que son auteur et ne font l'objet d'aucune obligation de droit privé dans l'acte authentique de vente de l'immeuble.

Il convient de préciser que l'interpellation du 13 avril 2010 portait notamment sur les craintes d'une opération spéculative par la vente d'appartements de luxe sur un marché immobilier en surchauffe et une complication des procédures pour toutes constructions relatives à l'extension du gymnase de Burrier par un risque d'opposition de tiers.

La création de bureaux administratifs, au lieu de logements, diminue considérablement l'attractivité d'une opération de vente ou de location, compte tenu de la situation excentrée de cet objet pour une telle activité. D'autre part, les propriétaires de locaux administratifs sont moins enclins à déposer des oppositions portant sur des relations de voisinage.

La création de locaux administratifs au lieu de logements reste proche de l'usage prévu par le plan d'affectation cantonal en vigueur et ne prétend pas le maintien d'une qualité architecturale du bâtiment, presque toute la valeur historique interne à l'édifice ayant déjà disparu.

Il faut noter également qu'un appartement subsistera et permettra de conserver l'esprit du lieu car cette demeure était bien occupée autrefois par une seule famille.

Dans cette opération de vente, l'Etat souhaitait une opération de transformation dont l'objectif était de sauvegarder le caractère général du bâtiment, mais n'a jamais voulu imposer la destination des surfaces de celui-ci. Il est cependant vrai que l'Etat s'attendait à la création de plusieurs appartements en fonction des intentions initiales de l'acquéreur. Les restrictions sur la nature même des travaux ressortent des compétences ordinaires de la section des Monuments et Sites du Service Immeubles, Patrimoine et Logistique qui les examine dans le cadre de la procédure d'enquête.

Tous les engagements contractuels relatifs à la vente du bien-fonds ont donc été respectés à ce jour.

Quelles mesures prendra-t-il pour que le patrimoine soit respecté dans le sens où il ne saurait être admis des dérogations ou des entorses en contradiction avec le respect du site ?

En application de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) et de son règlement, la section Monuments et Sites a transmis le 15 mars 2011 un préavis favorable, assujetti de conditions précises, à la demande de permis de construire concernant le projet déposé auprès de l'autorité communale.

Le projet de transformation a fait l'objet d'une concertation préalable avec la section Monuments et Site et des demandes précises ont été formulées par cette dernière auprès du propriétaire afin de satisfaire aux exigences de la protection des monuments prévues par la LPNMS. Dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire, la section a réitéré sous forme de conditions à son préavis les éléments indispensables à la conservation et à la mise en valeur des éléments architecturaux et paysagers de qualité. Elle a notamment demandé qu'un relevé précis de tous les éléments existants présentant une valeur patrimoniale soit réalisé afin d'intégrer leur conservation dans le projet de transformation prévu, et qu'un mandat soit confié à un restaurateur qualifié afin d'analyser le décor peint de la véranda et de certains autres éléments décoratifs présents dans les autres pièces de la demeure afin de les valoriser.

Le Conseil d'Etat prend un soin particulier à accompagner les interventions lors de projets sur des ouvrages protégés au sens de la LPNMS. Par l'intermédiaire de sa section Monuments et Sites, il privilégie l'anticipation et la concertation préalablement au suivi des procédures administratives. Il espère ainsi mieux répondre à la fois à l'application de la loi et à la pérennité de l'usage des bâtiments nécessaires à leur conservation et à leur mise en valeur.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 29 juin 2011.

Le président :

P. Broulis

Le chancelier :

V. Grandjean