

**RAPPORT DE LA COMMISSION  
chargée d'examiner l'objet suivant :**

**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)**

**1. PREAMBULE**

La commission nommée pour traiter de l'objet cité en titre s'est réunie le 29 avril 2019 à Lausanne.

Elle était composée de Mesdames les Députées Anne-Lise Rime, Anne Sophie Betschart, Sabine Glauser Krug, Circé Fuchs, de Messieurs les Députés Guy Gaudard, Claude Matter, Hugues Gander, Jean-Claude Glardon, Yvan Pahud, Vassilis Venizelos, ainsi que du soussigné, confirmé dans son rôle de président et rapporteur.

Ont également participé à cette séance, Monsieur le Conseiller d'Etat Pascal Broulis, Chef du Département des finances et des relations extérieures (DFIRE), ainsi que Monsieur Laurent Amez-Droz, Directeur de l'immobilier et du foncier à la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP-DFIRE)

Le Secrétariat de la commission était assuré par Madame Fanny Krug, Secrétaire de commissions parlementaires.

**2. PRESENTATION DE L'EMPD – POSITION DU CONSEIL D'ETAT**

Le Chef du DFIRE relève que cet EMPD s'inscrit dans ce que le Conseil d'Etat fait depuis de nombreuses années, à savoir être propriétaire pour ses propres besoins et se désengager lorsque ce n'est plus utile à l'activité courante de l'Etat, de façon ordonnancée.

Les cures ont été affectées pour un besoin culturel dans le canton. Depuis quelques années l'Eglise évangélique réformée du Canton de Vaud (EERV) se désengage de ces sites et a redonné ces habitations à l'Etat, ce qui pose problème car ces bâtiments sont compliqués au niveau de leur entretien. Pour le Conseil d'Etat, l'objectif est de les laisser partiellement ouvertes à une utilisation collective en les mettant en vente selon une approche ordonnancée : d'abord pour les communes à un prix raisonnable mais pas bradé, ensuite à des associations de communes pour des projets culturels, culturels, associatifs et de proximité, à des paroisses, et enfin éventuellement de les vendre (sachant que la vente du dernier paquet a pris 5 ans). Le but est de trouver des partenaires qui maintiennent ces objets ouverts à la population et non une location.

A noter que ce volet n'est plus contesté par Patrimoine Suisse.

### 3. DISCUSSION GENERALE

Un député salue cet EMPD au nom de son parti ; il va accepter l'entrée en matière et la vente de ces 6 cures. Un choix a été fait parmi les 137 cures existantes, de 6 cures qui n'ont pas de caractère stratégique voire historique pour le Canton, et ne sont pas toutes occupées. Pour trois d'entre elles, le coût de rénovation à CHF 1.6 millions semble relativement élevé. Après la vente, il restera 131 cures dans le canton qui présenteront peut-être un plus grand intérêt à être conservées plutôt que vendues.

Un autre groupe annonce qu'il entre en matière pour ce projet de décret. Il est souligné que le Conseil d'Etat soumet cet EMPD au Grand Conseil, alors qu'il n'en était pas obligé, le prix de vente de certaines de ces cures sera inférieur à CHF 1 million.

L'auteur d'une des deux interpellations remercie le Conseil d'Etat pour sa transparence et sa réponse à son interpellation. Il confirme que l'Etat est préoccupé par la protection du patrimoine puisqu'il vient renforcer la protection des cures qui vont être mises en vente. Il y a aussi une prise de conscience sur la valeur patrimoniale d'un corpus bien spécifique de la période de la Réforme. Le député se réjouit aussi d'une sorte de droit de préemption assuré auprès des communes et de paroisses. L'intention de son interpellation était aussi de faire le lien avec la difficulté, pour les villages vaudois, à trouver des lieux ou des activités favorisant un certain dynamisme. Ces cures peuvent représenter une opportunité de valoriser une activité ouverte au public. Le député se dit satisfait de la réponse et de la proposition formulée au travers cet EMPD qu'il soutiendra.

Interpellé par un député, le Conseiller d'Etat explique que pour laisser ces cures ouvertes (partage, fraternité, amitié), l'Etat privilégie la proximité, et donc les contacts avec les communes ou les associations régionales, avant de mettre ces cures en vente sur le marché par un appel d'offres. Si les protestants ne sont pas intéressés, la fédération des Paroisses catholiques ont aussi la possibilité d'émettre une offre, qui sera examinée avec bienveillance. L'idée n'est pas d'abord de faire une opération financière, mais il s'agit toutefois de rentrer dans nos frais, au nom du contribuable.

Dans cette idée de vendre ces cures individuellement, une députée a l'impression qu'est écarté des réflexions le fait que le patrimoine de cures tisse son réseau au travers du paysage vaudois. L'intérêt historique est le fait qu'elles nous relient au passé au travers de leur mission culturelle. La députée trouverait intéressant qu'on s'intéresse aussi au maintien de ce lien. Pour elle, Patrimoine suisse semble davantage montrer un consentement qu'un réel accord sur la vente de ces cures. Dès lors qu'il reste un certain nombre de cures, il serait intéressant de se poser la question du lien avec le lieu et entre les cures, comme cela se fait à Champvent – qui a une cure. La députée est informée que la cure de Champvent n'est pas dans la liste, qu'il s'agit d'un objet historique disponible en relocation dont le dernier loyer encaissé est de CHF 3'000.- mensuel net, et que la DGIP examinera le dossier. Des offres ont été transmises pour d'autres cures.

Le Conseiller d'Etat explique que comme pour le réseau des châteaux vaudois, la documentation sur le réseau de cures existe. Certaines cures sont classées au patrimoine, on a donc l'inventaire. Le Conseil d'Etat n'a jamais eu l'intention de vendre ces cures ; les pasteurs n'en veulent plus et l'Eglise (EERV) a rendu cet ensemble de cures pour ne plus devoir s'en occuper. Il s'agit donc de réfléchir pour faire en sorte que le patrimoine reste vivant, et c'est compliqué.

Il est rappelé que la commission aura à se prononcer sur l'autorisation de la mise en vente de ces cures.

En 2006, la vente de 18 cures a rapporté CHF 15.8 millions. Un député demande si une pré-estimation de la valeur des 6 cures concernées par l'EMPD a déjà été faite. Ces bâtiments sont-ils assurés à l'ECA et ont-ils une valeur ECA qui pourrait donner une idée de leur valeur ? Il est informé que, concernant l'estimation, le Canton ne dispose pas encore des valeurs définitives de la Commission cantonale immobilière (CCI), elles seront faites objet par objet. Le Directeur de l'immobilier et du foncier explique que comme tous les bâtiments du canton de Vaud, les cures sont assurées de la par la loi par l'ECA ; elles ont donc une valeur ECA. Les cures disposent généralement d'un vaste terrain autour ce qui rend difficile de se baser sur la valeur ECA. Sur les 6 cures, 3 expertises CCI de 2015-2016 ont déjà été faites – et devraient être réactualisées. En page 14 de l'EMP, il est indiqué qu'il est espéré obtenir entre CHF 6 et 8 Millions (volonté d'une fourchette large, avec priorité à un projet communautaire qui se situerait plutôt dans la fourchette inférieure). Pour les mises en location des cures vacantes aujourd'hui, le Canton sera très attentif aux projets et à attirer le meilleur prix tout en respectant l'intérêt d'un usage communautaire.

S'agissant de la valeur ECA, le Conseiller d'Etat explique que les cures seront réévaluées suivant les transformations. Il évoque le cas d'une cure qui a été mise en location à l'époque ; les coûts de chauffage étaient si importants que les locataires n'y sont pas restés longtemps. Les coûts de chauffage, en plus des grincements de parquet et des problèmes de vétusté du patrimoine peuvent engendrer une décote des bâtiments. Et souvent le terrain a plus de valeur que l'objet lui-même, mais il n'est pas question de raser des cures. S'agissant du réseau historique des cures, le problème est qu'elles ne sont plus forcément habitées, et qui plus est par des pasteurs. Et s'il n'y a plus de pasteurs, il n'y a plus de liens.

La commission est informée que pour les quelques cures qui ont été relouées sur le marché, l'Etat a essayé de s'approcher du meilleur rendement possible. Mais la réalité du problème de chauffage - les cures sont chauffées au mazout, certaines ont des fourneaux à bois ou des poêles en faïence - fait que souvent, les charges de chauffage sont si importantes qu'il n'est pas possible d'exiger un loyer trop élevé. Les rendements sont plutôt entre 2 à 5%, pour couvrir les frais et éviter des pertes.

Les ventes intervenant par appel d'offres public, un député s'interroge sur ce qu'il est prévu si les offres ne correspondent pas aux estimations du Conseil d'Etat. Le Conseiller d'Etat rappelle que la vente publique intervient en bout de course. Il ne s'agit pas d'une opération de promotion immobilière, la démolition de ces objets n'est pas une option. Il ne s'agit pas non plus de brader ces objets, et si l'offre ne correspond pas à l'estimation, la vente ne se fera pas. La vente du précédent lot de cures a pris 5 ans.

Un député se réjouit que le Conseil d'Etat ne cherche pas à faire une opération financière juteuse, qu'il a d'abord pris des contacts pour voir s'il y avait un intérêt de développer un projet, qu'il prend toutes les précautions pour éviter la démolition de ces cures et les promotions immobilières. Il lui paraît important de privilégier l'intérêt public et la recherche d'un échange financier acceptable. Sur la nécessité de maintenir une certaine cohérence dans le patrimoine, le député se dit rassuré par la position du Conseil d'Etat de privilégier la conservation d'un ensemble. Ainsi les 6 cures ne font pas partie du « Corpus » des cures construites par les autorités bernoises et vaudoises en 1536 et 1845 comme indiqué dans la réponse à son interpellation.

Une députée informe que pour les différentes raisons exposées (maintien du lien, pas de contrindication au niveau patrimonial), elle ne va pas s'opposer à la vente de ces cures, d'autant qu'elles peuvent alimenter un fonds pour l'entretien des autres cures.

Concernant le point 2, page 4 (avant-dernier paragraphe) de l'EMPD « (...) un droit de réméré et un droit de préemption en faveur de l'Etat seront inscrits au Registre foncier », il est confirmé que cette manière de procéder vise à éviter les opérations purement immobilières. Le but est clairement que ces bâtisses restent ouvertes dans les villages.

#### **4. EXAMEN POINT PAR POINT DE L'EXPOSE DES MOTIFS**

- 1. Présentation du projet** : Pas de remarque.
- 2. Procédure et conditions de vente** : Pas de remarque
- 3. Objets concernés**

3.1 Pas de remarque.

3.2 Descriptif par cure

Cure d'Aigle Presbytère : Pas de remarque.

Cure de Ballens : La cure n'est plus requise pour le logement du pasteur, mais elle est à vendre avec une servitude d'usage de la salle de paroisse qui est dans l'aile de la maison. Cela permettra de garder cet aspect communautaire mais constituera une moins-value sur la valeur du bien. La commune de Ballens a déjà indiqué qu'elle n'avait pas d'intérêt.

Cure de Chesalles-sur-Moudon : Pas de remarque.

Cure de La Chaux-de-Ste-Croix : Le bien est actuellement vacant, les anciens locataires ayant reçu leur congé depuis quelques années pour pouvoir procéder à la vente. Un député demande si, comme pour les autres biens, il n'aurait peut-être pas été préférable de maintenir les locataires en place en attendant la vente. Il est répondu qu'il est toujours plus simple de vendre un bâtiment vide qu'occupé. Un député rappelle que cette cure se trouve sur la Via Francigena et serait indiquée pour l'accueil des pèlerins.

Cure de Mont-la-Ville : Pas de remarque.

Cure de Suchy : L'année de construction est 1822 et la cure figure en note 3 au recensement architectural cantonal. Cela s'explique par le fait que des travaux conséquents ont été faits après la révolution vaudoise. La cure a été acquise par l'Etat en 1871 soit après 1845.

**4. Réponse 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)**

La commission prend connaissance de cette réponse. Il est convenu que les commissaires se renseigneront sur la position de Mme Duvoisin d'ici le débat en plénum.

**5. Réponse du Conseil d'Etat à l'interpellation Vassilis Venizelos – Si l'Etat n'en a cure, nous oui ! (17\_INT\_022)**

La commission prend connaissance de cette réponse et l'auteur de l'interpellation remercie le Conseil d'Etat pour la qualité de sa réponse.

**6. Conséquences du projet de décret : pas de remarque.**

**7. Annexe**

*Recensement architectural*

Pour les objets altérant le site (note 7), l'Etat peut encourager à les améliorer ou à les détruire.

*Bâtiments protégés, 3<sup>e</sup> remarque sur la protection générale.*

Des commissaires relèvent que par cette remarque, on veut faire croire que la Section monuments et sites n'intervient pas. Dans les faits, c'est ambigu ; pour des bâtiments figurant par exemple en note 3 au recensement architectural cantonal, la Section monuments et sites ne remet pas juste un préavis à la Municipalité et ne manque pas parfois d'imposer son avis.

Le Conseiller d'Etat admet que des tensions ont pu apparaître sur le terrain quand le conseil de la Section monuments et sites outrepassa le périmètre. Pour autant, des communes doivent être remises au pas sur des rénovations. Il s'agira de trouver un *modus vivendi* dans le cadre de la prochaine révision complète de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS), plutôt vers une approche de conseil de la Section. L'idée est de trouver un chemin avec les communes et les Municipalités pour qu'elles prennent aussi leur responsabilité, établir une relation de confiance pour que chacun joue son rôle de police.

**5. DISCUSSION SUR LE PROJET DE DECRET ET VOTES**

**5.1. COMMENTAIRES, AMENDEMENTS ET VOTE**

L'art. 1 du projet de décret est adopté à l'unanimité.

*L'art. 2 concerne l'exécution du décret.*

**6. VOTE FINAL SUR LE PROJET DE DECRET**

Le projet de décret est accepté à l'unanimité en vote final.

## **7. ENTREE EN MATIERE SUR LE PROJET DE DECRET**

*La commission recommande au Grand Conseil l'entrée en matière sur ce projet de décret à l'unanimité des membres présent-e-s.*

Lausanne, le 4 juin 2019.

*Le rapporteur :  
(Signé) Jean-Luc Chollet*