

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

Postulat Muriel Thalmann et consorts – Vente des cures : pour que le Conseil d'État mette en place des mesures concrètes en vue de faciliter l'acquisition des cures par les Communes intéressées et associations sans buts lucratifs

1. PREAMBULE

La Commission s'est réunie le 20 janvier 2020, à la salle Cité du Parlement vaudois, à Lausanne, pour traiter de cet objet. La commission était composée de M. Jean-Marc Nicolet (confirmé en tant que président-rapporteur), Mmes Taraneh Aminian et Muriel Thalmann, et MM. François Cardinaux, Jean-Daniel Carrard, Jean-Luc Chollet, Julien Cuérel.

M. Pascal Broulis, chef du Département des finances et des relations extérieures (DFIRE) a également participé à la séance, accompagné de M. Philippe Pont, directeur général de la DGIP (direction générale des immeubles et du patrimoine).

M. Yvan Cornu, secrétaire de la commission, a tenu les notes de séance, ce dont nous le remercions.

2. POSITION DE LA POSTULANTE

Ce postulat fait suite à l'EMPD 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), aux réponses 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), ainsi qu'à l'interpellation Vassilis Venizelos : « Si l'Etat n'en a cure, nous oui ! » (17_INT_022).

La postulante a brièvement relu les points principaux de son texte :

Le Conseil d'Etat indique vouloir privilégier la vente de cures aux communes et souhaiter conserver en priorité ces cures comme des objets culturels, associatifs et de proximité. Cependant, ni l'exposé des motifs et projet de décret ni le rapport de la commission ne donnent des indications précises quant à la manière dont le Conseil d'Etat entend réaliser cet objectif.

Seule une phrase précise ces intentions dans le rapport de la commission chargée d'examiner cet exposé des motifs et projet de décret : « *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* ».

La notion de « prix de vente raisonnable, mais pas bradé » n'étant pas clairement définie et laissant une grande liberté d'interprétation, ce postulat demande au Conseil d'Etat de préciser ses intentions en étudiant différentes pistes qui permettraient de réaliser son objectif, de mettre en place des mesures concrètes et ciblées qui permettraient de concrétiser sa volonté et donc de favoriser les collectivités publiques en mettant en place des conditions d'acquisition favorables, la postulante pense à des prêts sans intérêt, des cautionnements, ou pour le moins des lignes directrices.

De nombreux députés ont accepté l'EMPD, sachant que ce postulat allait permettre de lever les incertitudes relatives aux conditions de vente des cures.

3. POSITION DU CONSEIL D'ÉTAT ET DESCRIPTION DE LA PROCÉDURE DE VENTE DE BIENS IMMOBILIER DE L'ÉTAT

Le conseiller d'Etat décrit par le détail le modèle appliqué depuis une vingtaine d'années par le Conseil d'Etat pour la vente de biens immobiliers, y compris les cures :

- le Canton possède plus de 1000 objets affectés à l'accomplissement des tâches publiques : il s'agit d'actifs du patrimoine dit administratif durablement affectés à l'exécution de tâches publiques. Par contre, depuis de nombreuses années, le Conseil d'Etat a décidé de ne pas rester propriétaire d'objets qui ne sont pas utilisés pour l'activité courante de l'Etat ;
- pour chaque objet, il est effectué une pesée d'intérêt et si l'Etat ne voit pas l'opportunité, dans une perspective de 5 à 10 ans, d'utiliser un bien immobilier pour des tâches publiques, la procédure standard de vente va s'appliquer comme suit :

- le Conseil d'Etat peut décider de la vente d'éléments du patrimoine financier et administratif dont la valeur vénale est égale ou inférieure à un million de francs, et il en informe la Commission des finances ;
- c'est le Grand Conseil que décide de la vente d'éléments du patrimoine financier et administratif dont la valeur vénale est supérieure à un million de francs ;
- le cas des cures est sensible : il faut en effet remonter à une quinzaine d'années quand, sur la pression de l'Eglise évangélique réformée du canton de Vaud (EERV), le Conseil d'Etat a finalement décidé de baisser les loyers des cures et les plafonner à 2'000 francs mensuels (sans les charges), ce qui a permis à un certain nombre de pasteurs de se réappropriier des cures. Il faut savoir que pour les pasteurs, il est devenu plus compliqué que par le passé d'habiter ces bâtiments et que plusieurs d'entre eux ne souhaitent plus y loger. Il s'agit parfois de maisons dont les volumes sont importants et certaines pièces difficiles à chauffer, et cela à grands frais.

L'EERV a pu se déterminer sur les cures dont elle voulait garder l'usage et sur celles qu'elle préférerait remettre. En conséquence, l'Etat s'est retrouvé avec une série d'objets qui n'étaient plus affectés à la mission de l'église, en raison notamment de fusions de paroisses.

Dans ces conditions, il a aussi fallu pacifier la situation avec la Fédération ecclésiastique catholique romaine du canton de Vaud (FEDEC) qui se plaignait d'un traitement privilégié accordé aux protestants. C'est ainsi que le Conseil d'Etat a décidé de céder aux catholiques, en contrepartie, la cure d'Echallens à un prix préférentiel.

- En 2006, l'Etat s'est ainsi retrouvé avec une série de 18 cures non historiques qu'il a déjà vendues, toutefois sans les brader, en appliquant une procédure habituelle qu'il a d'ailleurs déjà rendue publique à plusieurs reprises, soit :

- pour tous les objets à vendre au sein de l'Etat, la DGIP prend contact avec les communes de proximité et leur demande si elles ont un intérêt à acquérir le bien. Si la commune répond positivement, il s'agit alors d'exprimer cet intérêt par une offre chiffrée.

Dans ce processus de vente, la Commission cantonale immobilière (CCI) fait une estimation assez précise du bien et remet un rapport confidentiel à la DGIP. Pour une vente à une commune, le prix négocié sera en principe en-dessous du prix réel du marché mais, vis-à-vis du contribuable vaudois, l'Etat ne peut brader les biens immobiliers qu'il vend.

L'Etat prend en compte le projet de la commune si elle veut, par exemple, se réapproprier un périmètre sur son territoire, et renonce dans ce cas à réaliser une plus-value.

- En 2015, l'EERV a identifié 20 objets qui n'étaient plus utilisés pour leur mission première. Certains ont pu être cédés assez facilement, alors que d'autres sont plus compliqués à vendre, notamment à cause des mesures de protection dues à leur valeur historique, le but étant malgré tout que ces bâtiments restent le moins longtemps possible vides.

Le conseiller d'Etat rappelle encore qu'en approuvant l'EMPD (128) de 2019, le Grand Conseil a autorisé le Conseil d'Etat à mettre en vente un lot de 6 cures, à Aigle, Ballens, Chesalles-sur-Moudon, La Chaux - Sainte-Croix, Mont-la-Ville et Suchy.

- Tel que décrit ci-dessus, la DGIP a contacté les communes afin qu'elles fassent éventuellement part de leur intérêt à acheter ces cures.

Pour le cas précis de La Chaux - Sainte-Croix, il y a eu d'abord un courrier d'information de la DGIP en mai 2019 pour laisser le temps à la Municipalité de réfléchir, puis, après l'approbation du Grand Conseil, une lettre a été adressée au début janvier 2020 confirmant que le cure était à vendre et demandant à la commune de prendre position. Le 14 janvier, la Municipalité confirmait déjà ne pas être intéressée par l'acquisition de ce bien immobilier.

Il s'agit de la procédure systématique et le conseiller d'Etat s'est dit prêt à produire les six lettres que la DGIP a adressées aux communes hébergeant les six cures mises en vente.

Les potentiels acheteurs, y compris les communes, n'ont pas accès aux rapports d'évaluation de la CCI qui sont une aide à la décision à l'usage exclusif de la DGIP. La CCI peut travailler pour une commune qui veut évaluer le coût d'un projet de valorisation ou d'extension de l'un de ces biens immobiliers, à sa demande. Habituellement, les acquéreurs potentiels d'un bien propriété de l'Etat viennent sur place avec des ingénieurs et/ou des banquiers qui font leur propre estimation.

La mise en location pose souvent des problèmes quand les locataires ne sont pas des amoureux du patrimoine. Avant de lancer un appel d'offres public, la DGIP va vérifier avec la paroisse si, en dernier lieu, il y avait encore un projet de type culturel et associatif.

- Par contre, la commune d'Aigle s'est déclarée très intéressée à acquérir la cure sise sur son territoire et prévoit d'y réaliser un projet d'utilité publique au sens large. Dans ce cas, la commune a une priorité en vue de l'acquisition de cet objet dont le prix sera discuté avec l'Etat.
- La procédure d'appel d'offres publié dans la Feuille des avis officiels (FAO) est la suivante :
 - ✓ la DGIP lance l'appel d'offres public, avec un délai de réponse de 30 jours ;
 - ✓ les acheteurs potentiels peuvent visiter l'objet, accompagnés d'un représentant de la DGIP ;
 - ✓ les personnes intéressées peuvent revenir avec un architecte de leur choix pour faire une estimation ;
 - ✓ les offres sont déposées auprès d'un notaire choisi par la DGIP ;
 - ✓ à la fin du délai, le notaire procède à l'ouverture des offres reçues et établit une liste. Les acquéreurs potentiels et leurs offres sont connus à ce moment-là.

Pour entériner ce classement, la DGIP vérifie tout d'abord si les offres sont dans la fourchette de l'évaluation de la CCI.

La DGIP contacte alors les deux ou trois acheteurs les mieux placés, en fonction du prix, pour s'assurer qu'ils ont l'assise financière suffisante pour acheter l'objet. La DGIP contrôle également le butr pour lequel ils veulent acquérir cette cure. En général, les particuliers veulent rénover le bâtiment pour y habiter ; quant aux communes, elles achètent des cures pour en faire des objets d'utilité publique, tels que des garderies.

Si les critères sont remplis, la DGIP choisit la meilleure offre. Dans cette procédure d'appel d'offres public, le prix est le seul critère de choix de l'acheteur, pour autant que le projet convienne. La DGIP ne met pas de condition liée au délai de réalisation du projet mais on constate, sur ces vingt dernières années, que les personnes qui ont acheté l'objet pour y habiter ont toujours débuté les travaux rapidement.

- Suivant les objets, l'Etat inscrit un droit de réméré en sa faveur afin de pouvoir racheter son bien ultérieurement, pendant une période donnée, à la valeur initiale de la vente pour éviter qu'une commune se lance dans une promotion immobilière et réalise une plus-value sur l'objet. Le droit de

réméré n'est pas inscrit systématiquement mais en fonction de la nature et de la valeur de l'objet ; sa durée est en principe entre 15 et 20 ans.

- Le Conseil d'Etat veut que ces cures restent vivantes et abritent des activités. Dans un cas de projet associatif, l'Etat a participé financièrement aux rénovations avec la commune, avant de céder l'objet à l'association qui sera chargée, ensuite, de l'entretenir.
- Il est rappelé que cette procédure systématique s'applique aux 6 cures concernées, ainsi qu'aux biens immobiliers mis en vente par l'Etat. Dès le début de la procédure de vente, les communes sont toujours les premières interlocutrices afin de connaître leur intérêt pour une acquisition.

4. DISCUSSION GENERALE

En appoint à la procédure décrite par le chef de département, la postulante précise encore sa demande, soit d'étudier différentes pistes permettant de faciliter l'achat de ces cures par les communes et les associations à but non lucratif qui le désirent, en offrant des prêts sans intérêt, des cautionnements, etc... Le souhait de la postulante est que l'Etat mette en place des conditions d'acquisition favorables aux collectivités publiques intéressées à acheter des cures.

Avant de procéder à un appel d'offres public dans la FAO, la postulante suggère une étape intermédiaire où l'Etat procéderait à un appel aux associations prêtes à mettre en place un projet d'intérêt public typiquement culturel ou cultuel, en leur proposant des conditions facilitant l'achat. Elle pense par exemple à une association de quartier qui pourrait saisir cette opportunité pour un projet de lieu de rencontres intergénérationnelles et pour accueillir les sociétés locales. La postulante estime qu'il manque un échelon entre la lettre à la commune et la publication dans la FAO.

Le conseiller d'Etat confirme, en donnant quelques exemples concrets (dont celui de la cure de Montpreveyres et son projet d'hébergement sur le chemin de Saint-Jacques de Compostelle) qu'il existe déjà des projets réalisés grâce à des prêts à taux préférentiels ou des paiements échelonnés. Ces projets, portés par des fondations reconnues, sont parfois soutenus par d'autres départements permettant d'obtenir des aides dans le cadre de politiques publiques de l'Etat. Dans certains cas, la DGIP a rénové une partie du bâtiment avant de le céder à la fondation qui va réaliser les aménagements intérieurs. Tout projet doit avoir une assise financière car l'Etat ne va pas prendre la totalité du projet à sa charge ; de plus, l'offre doit tout de même s'inscrire dans l'évaluation de la CCI. Ces solutions sont choisies après que les communes aient renoncé à acquérir le bien, mais toujours en consultation avec ces dernières, qui vont accueillir le projet sur leur territoire. Dans ce cas de figure, il s'agit en somme d'un prolongement de la demande à la Municipalité vers une fondation d'utilité publique et exonérée et qui est reconnue, par exemple, par le DSAS ou le DFJC.

Le conseiller d'Etat précise encore qu'avant d'aller en appel d'offres public, l'Etat est disposé à examiner tout projet pour les cures mises en vente. Cependant, il ne sera pas fait un appel à projets pour faire vivre une cure car une telle procédure serait une source d'ennuis et aucun service de l'Etat n'est compétent pour gérer une telle démarche.

Une députée revient sur la marche à suivre décrite en détail par le Conseiller d'Etat pour signaler qu'en 2010, la vente du Château Vallon (La Tour-de-Peilz) a été faite à un promoteur sans avoir fait d'appel d'offres public. L'acquéreur n'a pas entrepris de travaux et a revendu l'objet plus cher trois ans plus tard. Le conseiller d'Etat explique que, dans un premier temps, un appel d'offres n'avait rien donné. Plusieurs années plus tard, le Conseil d'Etat a préféré favoriser la cession de ce bien vétuste et classé à l'inventaire des monuments historiques à un acquéreur disposant d'une assise financière permettant d'assurer la rénovation lourde de cette demeure, sans passer par un deuxième appel d'offres. Constatant que son projet n'était pas viable et pour des raisons personnelles, le promoteur a ensuite décidé de revendre l'immeuble à une coopérative.

En résumé, le Conseiller d'Etat réaffirme qu'il n'existe pas de processus particulier pour la vente des cures, toutes les règles étant similaires pour l'ensemble des objets immobiliers vendus par l'Etat. Pour chaque objet, le Conseil d'Etat s'engage à aider les porteurs de projets acceptables d'intérêt public et soutenus par les communes. L'Etat donne des délais souples et raisonnables aux communes intéressées par l'acquisition d'un bien de l'Etat, certaines discussions pouvant même prendre plusieurs années. Le conseiller d'Etat espère que

ces explications détaillées et transparentes seront reprises dans le rapport de la commission et qu'elles sauront satisfaire la postulante.

Suite aux explications du Conseiller d'Etat, la postulante résume que

- les instruments de soutien, tels les cautionnements ou les prêts sans intérêt, existent lorsque le projet s'inscrit dans une politique publique cantonale, par exemple la promotion économique ou l'action sociale ;
- les autres projets locaux doivent être soutenus d'abord au niveau de la commune ou de la région, ces dernières devant ensuite s'adresser auprès du canton pour trouver un arrangement et bénéficier des appuis.

Pour autant, la postulante, en l'état, ne souhaite pas retirer son postulat.

D'autres commissaires se disent également satisfaits des réponses apportées par le Conseil d'Etat et de l'existence d'un cadre suffisamment souple pour permettre de traiter les cas particuliers.

Si plusieurs commissaires refusent de renvoyer ce postulat au Conseil d'Etat, cela ne signifie pas qu'ils sont contre mais que les explications données paraissent suffisantes, à condition qu'elles soient exprimées de manière exhaustive dans le présent rapport, cela pour bien renseigner le Grand Conseil.

5. VOTE DE LA COMMISSION

Recommandation de prise en considération du postulat :

La commission recommande au Grand Conseil de ne pas prendre en considération ce postulat et de le classer, par 4 voix, contre 2, et 1 abstention.

Blonay, le 6 avril 2020

*Le rapporteur :
(Signé) Jean-Marc Nicolet*