

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

Postulat Céline Baux et consorts - Cures vaudoises à louer et à entretenir.

1. PREAMBULE

La Commission s'est réunie le 4 mars 2021, en visioconférence (sur l'application Webex). Elle était composée de Mme Graziella Schaller (confirmée en tant que présidente-rapportrice), Mmes Claire Attinger Doepper, Céline Baux, Anne-Lise Rime, et MM. Daniel Develey, Olivier Gfeller, Bernard Nicod.

M. Pascal Broulis, chef du Département des finances et des relations extérieures (DFIRE) a également participé à la séance.

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

2. POSITION DE LA POSTULANTE

Le présent postulat fait suite à une réponse de septembre 2019 du Conseil d'Etat à une interpellation déjà déposée par Mme Baux concernant la cure de Rougemont, vide depuis plusieurs années et dont l'état de vétusté ne permet pas une relocation. Dans sa réponse, le Conseil d'Etat annonçait sa volonté de trouver un financement global, non seulement pour la rénovation de la cure de Rougemont, mais également pour d'autres cures propriétés de l'Etat qui ont un besoin urgent de rénovations importantes pour être maintenues sur le marché locatif.

Très souvent situées au cœur même des villages, les cures du Canton de Vaud ont une grande importance aussi bien architecturale que sociale. L'Etat s'est retrouvé avec une série d'objets qui n'étaient plus affectés à la mission de l'église, en raison notamment des fusions de paroisses. C'est pourquoi la postulante trouve essentiel de les entretenir afin qu'elles puissent être soit habitées, soit utilisées pour des activités d'intérêt public. Dans le Pays-d'Enhaut par exemple, il y a cinq cures, mais il n'y a plus qu'un seul pasteur.

A ce jour, le Conseil d'Etat ne semble pas avoir concrètement avancé sur ce dossier, d'où sa décision de déposer un postulat qui demande quelles sont les cures dans le Canton qui nécessitent une rénovation importante et quels sont les locataires actuels de ces cures, s'il y en a.

Dans un postulat d'octobre 2019 (19_POS-167), la députée Muriel Thalmann demandait que l'Etat mette en place des mesures concrètes et ciblées favorisant l'achat des cures à des conditions favorables par des collectivités publiques ou des associations sans buts lucratifs. Il s'agit notamment d'aider des associations de communes à acquérir des cures afin qu'elles puissent louer ces locaux à des prix abordables, par exemple pour des unités d'accueil d'écoliers. La postulante précise qu'il s'agit souvent de grandes maisons avec des charges de chauffage très élevées, et c'est pourquoi l'Etat devra, même après les rénovations, faire un geste pour éviter d'avoir des logements vides.

Finalement, la postulante s'enquiert de l'état d'avancement de la mise en vente des six cures de Mont-la-Ville, Aigle, Chesalles-sur-Moudon, Ballens, Sainte-Croix et Suchy (EMPD 128 de mars 2019).

Ce postulat vise donc à faire avancer les projets de réfections des cures propriétés de l'Etat de Vaud et de permettre leur location à des prix abordables.

3. POSITION DU CONSEIL D'ÉTAT

Le conseiller d'Etat décrit le modèle appliqué depuis une vingtaine d'années par le Conseil d'Etat pour la vente de biens immobiliers, y compris les cures. Il regrette que de nombreux pasteurs ne souhaitent plus habiter dans les cures et qu'en conséquence, l'Eglise évangélique réformée du canton de Vaud (EERV) ait décidé de remettre à l'Etat un certain nombre de cures qui ne sont plus affectées à la mission de l'église.

En 2006, puis en 2015, l'Etat a dû se résigner à vendre à chaque fois une vingtaine de cures qui n'étaient plus utilisées par l'église. En 2019, le Grand Conseil a approuvé un EMPD autorisant le Conseil d'Etat à mettre en vente un lot des six cures, à Mont-la-Ville, Aigle, Chesalles-sur-Moudon, Ballens, Sainte-Croix et Suchy,

Nouvel EMPD pour la rénovation d'un lot de cures (dont celle de Rougemont)

Depuis quelques années, la direction générale des immeubles et patrimoines (DGIP) procède à des rénovations et des mises à niveau par lots de plusieurs cures. Celle de Rougemont, recensée d'intérêt régional (note 2), qui est à la base de cette intervention parlementaire, est ainsi incluse dans un EMPD en préparation qui prévoit pour cet objet un investissement (crédit-cadre) de CHF 1'287'000.-.

Lors des travaux de la commission du 4 mars 2021, il a été annoncé que la rédaction de cet EMPD (le 5^{ème} crédit-cadre en lien avec les cures) était en phase de validation par les services transversaux de l'Etat jusqu'à fin mars 2021, et qu'il devrait formellement être adopté par le Conseil d'Etat, puis soumis au Grand Conseil. Il s'agit d'un investissement d'un montant de CHF 6 millions pour la rénovation des cinq cures suivantes : Rougemont, Bière, Dommartin, Romainmôtier, et Vufflens-le-Château.

Le conseiller d'Etat répond aux questions de la postulante :

1) Besoins en matière de réfection du gros-œuvre et entretiens intérieurs.

Comme indiqué pour la cure de Rougemont, il s'agit souvent de rénover l'enveloppe périphérique du bâtiment en respectant sa forme et sa substance patrimoniale étant donné qu'il s'agit souvent d'objets classés. Vu la vétusté de ces cures, il faut souvent changer le chauffage ; quant à l'intérieur, la rénovation peut permettre une redistribution des volumes. Néanmoins, il n'est pas simple de transformer une cure d'habitation en un lieu associatif, surtout si le bâtiment est classé.

La DGIP a diagnostiqué l'état de l'ensemble des cures. Les dernières rénovations et transformations importantes de ce type, soumises dans un EMPD en septembre 2008 de près de CHF 5 millions, concernaient les trois cures de Rances, Chavornay et Goumoens-la-Ville.

2) En matière de location : Les cures vaudoises sont-elles louées à des pasteurs en activité? Des familles? Des associations ou communes ? Et lesquelles sont disponibles à la location et depuis quand?

Sur les 130 cures propriétés de l'Etat : 70 sont occupées par des pasteurs ou des diacres ; 50 sont louées à des tiers ; 1 est utilisée comme poste de gendarmerie ; et 9 sont vides en attente de rénovation ou de location.

3) Réflexion sur le montant des loyers :

- ceux-ci sont-ils adaptés au prix du marché des loyers locaux (tout en prenant en compte que ces cures sont souvent très mal isolées et onéreuses en matière de charges) ?**
- serait-il envisageable d'accorder des régimes de loyers revus à la baisse en faveur des communes intéressées ou associations sans buts lucratifs ?**

Afin d'encourager les pasteurs à habiter dans les cures, le Conseil d'Etat a accepté de plafonner les loyers à CHF 2'000.- par mois même pour des grandes bâtisses, ce qui représente des loyers très bas en regard des prix du marché. De plus, des abattements entre 22.5% et 35% sont faits en fonction des charges de chauffage liées à la vétusté de certaines cures, et il est également tenu compte de la situation familiale du pasteur. Tous ces éléments ont été négociés entre l'Etat de Vaud et l'EERV.

Lorsqu'une cure devient libre, la DGIP demande à la paroisse locale si elle est intéressée à la reprendre pour des activités culturelles ou associatives. Le conseiller d'Etat donne l'exemple de la cure de L'Abbaye qui est louée à la fondation La Croisée de Joux qui s'occupe de la réinsertion de personnes fragiles. Dans ces situations les loyers appliqués sont très raisonnables.

Le Conseil d'Etat souhaite vraiment éviter que les cures, objets emblématiques de l'histoire de notre canton, restent vides avec des volets fermés, c'est pourquoi il est en faveur de les vendre si les communes et les associations ne montrent pas d'intérêt à les garder.

4) Stade d'avancement de la mise en vente des cures de Mont-la-Ville, Aigle, Chesalles-sur-Moudon, Ballens, Sainte-Croix et Suchy (EMPD 128).

Il est rappelé que dès le début d'une procédure de mise en vente d'une cure, les communes de proximité sont toujours les premières interlocutrices afin de connaître leur intérêt à acquérir le bien. Les communes sont également invitées à faire part d'un éventuel projet associatif. 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.

Un.e commissaire relève que des communes auraient espéré pouvoir acquérir la cure du village pour 1 franc symbolique. Cela ne serait toutefois envisageable que pour un monument historique rendu à la commune contre bons soins et entretien, dans le cadre par exemple d'un projet associatif pour rendre vivant le site.

Faute d'intérêt, la DGIP lance alors une procédure de vente par un appel d'offres public dans la Feuille des avis officiels (FAO). Les offres sont déposées auprès d'un notaire qui établit un classement uniquement sur la base du prix. La meilleure offre est retenue pour autant que le projet du futur acquéreur respecte les exigences de conservation de l'objet et qu'il possède les moyens financiers nécessaires à cet achat.

En réponse à la question ci-dessus, le conseiller d'Etat indique que les cures de Ballens, Chesalles-Moudon et La Chaux sur Sainte-Croix sont vendues, alors que la cure de Suchy est adjugée, l'acte de vente étant prêt à être signé. Il est prévu de vendre d'ici la fin de l'année 2021, les cures de Mont-la-Ville et d'Aigle, car pour cette dernière, la commune a finalement renoncé à un projet associatif.

Il est prévu que la vente de ces 6 cures rapporte environ CHF 6 mios.

4. DISCUSSION GÉNÉRALE

La postulante remercie le conseiller d'Etat pour ses explications qui répondent en très grande partie aux demandes figurant dans son intervention parlementaire.

Suivant la région, un loyer de CHF 2'000.-, avec des charges de CHF 400.-, se situe bien au-dessus des prix locaux. Le conseiller d'Etat confirme qu'un abattement de loyer peut être accordé, également pour les charges de chauffage en lien avec la vétusté du bâtiment, aux pasteurs comme aux locataires privés, par exemple à une famille du village qui voudrait habiter la cure. Suivant la grandeur de l'objet, la DGIP va effectivement privilégier la location à des familles.

La surface de certaines cures peut dépasser les 200 m², ce qui peut porter leur valeur à CHF 2 mios après rénovation. Le loyer devrait en principe se monter à CHF 6'666.- (2'000'000 x 4% / 12), et il s'avère délicat pour l'Etat de favoriser des gens en accordant des baisses de loyer.

5. RETRAIT DU POSTULAT

La postulante se déclare satisfaite des informations détaillées transmises par le conseiller d'Etat. Dans ces conditions, **elle décide de retirer son postulat** mais ne manquera pas de relancer le gouvernement si l'EMPD concernant le crédit-cadre pour la rénovation de cinq cures, dont celle de Rougemont, ne devait pas être déposé prochainement (au mois d'avril 2021).

La commission espère que son rapport pourra être traité par le Grand Conseil en même temps que l'EMPD sur la rénovation des cinq cures mentionnées préalablement et ainsi pouvoir discuter de la situation des cures vaudoises dans son ensemble.

Lausanne, le 15 mars 2021

La rapportrice :
(Signé) Graziella Schaller