

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

**EMPD accordant au Conseil d'Etat un crédit-cadre de CHF 5'979'000.-
pour financer les travaux de rénovation de 5 cures propriété de l'Etat de Vaud**

1. PREAMBULE

La commission s'est réunie le 16 août 2021 à la salle du Bicentenaire, place du Château 6, à Lausanne. Elle était composée de Mme Céline Baux, présidente et rapportrice et de Mmes et MM. les député-es Claire Attinger Doepper, Cendrine Cachemaille, Julien Eggenberger, Sabine Glauser Krug, Rémy Jaquier, Claude Matter, Jean-Marc Nicolet et Marion Wahlen.

M. le Conseiller d'Etat 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 Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP).

M. Yvan Cornu, secrétaire de la commission, a tenu les notes de séance et facilité la rédaction du rapport, ce dont nous le remercions.

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

En réponse notamment à un postulat déposé par la présidente de cette commission, Mme Céline Baux, le Conseil d'Etat avait annoncé depuis plusieurs mois ce projet de rénovation de cinq cures, dont trois ne sont plus utilisées par l'Eglise évangélique réformée du canton de Vaud (EERV) qui tend à se désengager progressivement des cures qui ne sont plus habitées par des ministres de l'église.

Quand la mission culturelle tombe, ce désengagement pose un problème à l'Etat, car le bien redevient libre et il est souvent difficile de fixer un loyer en fonction des investissements réalisés. Cette situation peut poser un problème, notamment quand l'objet, pour des raisons historiques, ne peut pas être scindé en plusieurs appartements. En effet, l'attribution du logement à un loyer inférieur à la valeur du marché peut alors être considérée comme un passe-droit. Pour ce genre de raisons, le Conseil d'Etat a préféré vendre, il y a quelques années, deux premiers lots de cures qui ne répondaient plus aux besoins de l'EERV. Le premier paquet comprenait la vente de 18 cures entre 2006 et 2012, et le second celle des six cures d'Aigle, Ballens, Chesalles-sur-Moudon, La Chaux-de-Sainte-Croix, Mont-la-Ville et Suchy, décidée par décret du 8 octobre 2019 (EMPD 128). Aujourd'hui, deux cures sont encore à vendre, néanmoins le produit total du deuxième lot devrait rapporter environ CHF 6 millions.

Il est mentionné en page 3 de l'EMPD l'historique des crédits-cadres dédiés à la rénovation de différents bâtiments propriété de l'Etat. Par le présent crédit-cadre dédié aux cures, le Conseil d'Etat demande au Grand Conseil de lui octroyer un montant de CHF 5'979'000.- pour rénover et assainir cinq cures, à la faveur de travaux relatifs à la rénovation de toitures, façades, aménagements extérieurs et intérieurs ainsi que des installations techniques telles que chauffage, sanitaires et électricité.

Les travaux d'entretien de faible ampleur et les urgences sont financés par le budget de fonctionnement de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP). Les travaux d'entretien plus conséquents sont ponctuellement financés par des crédits-cadre regroupant les travaux d'entretien nécessaires sur plusieurs sites. C'est pourquoi la rénovation et l'assainissement des cinq cures mentionnées font l'objet de cette demande de crédit-cadre.

3. DISCUSSION GÉNÉRALE SUR L'EMPD

La commission a examiné en parallèle l'EMPD et la documentation complémentaire remise par la DGIP qui donne un descriptif plus précis des travaux de rénovation à entreprendre sur ces cinq cures.

Entretien du parc immobilier

A la lecture de l'EMPD, nous nous rendons compte que les travaux sont très importants, car il s'agit de vieux bâtiments qui ont besoin de rénovations lourdes et d'adaptation aux exigences énergétiques actuelles. De manière prospective, on peut se demander quel est l'état des 130 cures qui sont encore propriété de l'Etat de Vaud et on peut imaginer que d'autres crédits-cadre viendront au fur et à mesure de la nécessité d'entretenir ce parc immobilier.

En effet, comme pour tout objet immobilier, après 30 à 40 ans, il faut prévoir des investissements lourds. Mais il y a quelques années cette question n'était pas discutée, car le parc entier était dédié à la mission de l'église. Pour l'instant, il n'est pas prévu de nouvelles rénovations de cures, mais cela n'empêchera pas de demander de futurs crédits-cadre pour un groupe d'objets, notamment si l'EERV venait à libérer de nouvelles cures.

La DGIP tient une liste de l'état de vétusté de chacun des bâtiments et en parallèle une planification courante des travaux.

Conservation du patrimoine

Un-e commissaire estime qu'à travers ce crédit-cadre l'Etat se montre exemplaire en matière de conservation du patrimoine et se donne les moyens de réaliser des travaux que de petites communes ne pourraient souvent pas effectuer si elles étaient propriétaires de tels biens qui ont une forte valeur historique.

Il est relevé la pertinence de ces travaux de rénovation, en particulier ceux qui permettent de réduire l'impact environnemental des bâtiments concernés, notamment en réduisant les consommations d'énergie et la dépendance aux énergies fossiles.

Sur la base de plusieurs photos des aménagements intérieurs de ces cinq cures qui figurent dans le document complémentaire de la DGIP, nous pouvons constater la vétusté de certaines installations sanitaires et des cuisines qui datent des années soixante.

Le conseiller d'Etat précise que l'investissement pour des rénovations (crédits-cadre) s'inscrit dans une politique de renouvellement du parc en fonction de choix et d'opportunités déterminés par la DGIP pour des objets qui nécessitent des transformations lourdes, mais en principe pas selon de la note à l'inventaire des monuments historiques. L'Etat peut faire un effort quand l'objet a clairement une mission culturelle, même si le loyer ne correspondra pas à la valeur marchande.

Au niveau des cures, la DGIP assure un entretien courant pour des interventions légères ou d'urgence, ce qui représente un budget de CHF 200'000.- et 300'000.- par année.

Montant des loyers

Il y a quelques années, le Conseil d'Etat a accepté de plafonner les loyers à CHF 2'000.- par mois pour les pasteurs qui exercent une mission d'intérêt public, afin que les cures restent majoritairement aux mains de l'EERV et alors que ce montant est peu élevé pour des habitations dont la surface est souvent de 200 à 250 m².

Le conseiller d'Etat confirme que le loyer payé par les pasteurs, dans le cadre des besoins de l'EERV, diffère de celui qui est facturé à des locataires privés qui doit se rapprocher le plus possible de celui du marché.

Si les pasteurs n'habitent plus les cures, le débat sera de savoir si elles doivent rester propriété de l'Etat. Hors mission culturelle, l'Etat de Vaud n'a pas d'autre activité à développer dans ces bâtiments et la question pourrait se poser sur le bien-fondé de garder ces biens.

Un-e commissaire considère que les loyers ne sont pas très élevés pour la surface de ces logements et que si l'aménagement intérieur est modeste, il permet de garantir un loyer relativement bas. Néanmoins, il faut reconnaître que le propriétaire, l'Etat de Vaud en l'occurrence, se doit de maintenir ses bâtiments en bon état.

4. EXAMEN POINT PAR POINT DE L'EMPD (AVEC EN PARALLÈLE LA DOCUMENTATION COMPLÉMENTAIRE REMISE PAR LA DGIP)

Seuls les points discutés au sein de la commission sont mentionnés ci-dessous.

AA Point 1.2 de l'EMPD : cures concernées par le présent crédit-cadre

Il paraît important de rappeler que la plupart des cures constituent des monuments d'un grand intérêt patrimonial et que le Conseil d'Etat considère important de les conserver, entretenir et rénover.

Le présent crédit-cadre prévoit la rénovation des 5 cures suivantes :

- Cure de Bière (district de Morges) ;
- Cure de Dommartin (commune de Montilliez, district du Gros-de-Vaud) ;
- Cure de Romainmôtier (district du Jura-Nord vaudois) ;
- Cure de Rougemont (district de la Riviera-Pays-d'Enhaut) ;
- Cure de Vufflens-le-Château (district de Morges).

AA Point 1.5 de l'EMPD : cadre légal

Des panneaux solaires avaient été envisagés mais au vu de l'importance patrimoniale des bâtiments à restaurer, le Conseil d'Etat a finalement renoncé à leur mise en place.

Le directeur général de la DGIP confirme que le Conseil d'Etat est plus réticent à installer des panneaux solaires lorsque les rénovations touchent des bâtiments qui figurent en note 1 ou 2 à l'inventaire des monuments historiques. D'autres mesures ont été prises pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. Il précise que l'on peut parfois poser des panneaux dans le terrain ou sur une annexe du bâtiment, par exemple un garage ou une remise détachée du bâtiment.

Il est relevé que les anciennes installations de chauffage à mazout, en particulier à Bière et Dommartin, seront remplacées par de nouvelles chaudières à pellets. A travers cette démarche, l'Etat se veut exemplaire en renonçant le plus rapidement possible aux énergies fossiles.

AA Point 1.7.1 de l'EMPD : Cure de Bière

Combles froids

Un-e commissaire constate qu'il est prévu d'isoler le plancher des combles, mais pas la toiture.

Le directeur général de la DGIP explique qu'historiquement les cures sont au bénéfice de combles froids, avec une toiture non aménagée et une isolation du plancher. Dans sa volonté de protection du patrimoine, l'Etat a décidé de respecter le concept d'origine.

Pourcent culturel

Dans le tableau des coûts, il est noté que CHF 14'000.- (soit 1.5% du CFC 2 bâtiment) sont dédiés pour une intervention artistique. Le conseiller d'Etat explique qu'il s'agit du pourcent culturel inclus, conformément à la loi, dans l'investissement, mais ce montant n'est pas forcément utilisé sur le bâtiment en question, la somme étant alors versée au fonds culturel.

Quand il s'agit de constructions importantes, des concours sont lancés pour des œuvres d'art sur les bâtiments de l'Etat de Vaud, mais lors de petites interventions, le montant afférant est versé au service des affaires culturelles dans le fonds utilisé pour acheter des œuvres. S'il faut restaurer une œuvre existante sur un bâtiment, c'est alors le solde alloué au pourcent culturel qui sera versé au fonds.

AA Point 1.7.2 de l'EMPD : Cure de Dommartin

Travaux de couverture

Il est indiqué dans le document complémentaire de la DGIP qu'une rénovation de la toiture devrait être entreprise dans dix ans environ. Un-e député-e demande s'il ne serait pas plus logique d'effectuer ces travaux tout de suite, en même temps que les autres rénovations prévues, en particulier celles pour améliorer l'isolation des combles ou refaire les façades.

Le directeur général de la DGIP indique que les offres sont en train de rentrer et que, si la situation financière du projet le permet, les travaux de toiture seront effectivement réalisés en même temps.

Il est aussi confirmé que les fenêtres extérieures seront remplacées si besoin par des fenêtres en bois.

AA Point 1.7.3 de l'EMPD : Cure de Romainmôtier

Cette cure fait encore partie du parc de l'EERV et est actuellement occupée par un pasteur.

Chauffage au gaz

Les cures de Romainmôtier et de Vufflens-le-Château conservent leur chauffage au gaz, mais vu l'urgence climatique, un·e député·e se demande pourquoi il n'est pas prévu de passer dès maintenant à une énergie renouvelable pour le chauffage.

Les installations techniques de la chaufferie de cette cure ont été complètement modernisées en 2015, c'est pourquoi l'Etat préfère attendre la fin de vie de la chaudière, mais en cas de remplacement, on passera certainement à une énergie plus renouvelable.

Le·a député·e est plutôt satisfaite que l'Etat prenne en compte l'énergie grise dans le cadre de ces rénovations.

Isolation des façades

Un·e commissaire fait remarquer que dans le diagnostic de la DGIP, il est mentionné que le bâtiment possède des qualités thermiques très faibles, les façades extérieures n'étant pas isolées. Par contre, cette isolation n'est pas listée dans les travaux prévus, puisqu'on indique uniquement la restauration du crépi des façades. Le directeur général de la DGIP explique que, dans la mesure du possible, il est posé du crépi isolant afin de ne pas déformer cette architecture patrimoniale.

AA Point 1.7.4 de l'EMPD : Cure de Rougemont

Manque d'intégration de l'annexe avec la cure

Le député relève que le bâtiment principal a des qualités architecturales avérées et qu'il est classé en note 2. Par contre, il constate que l'intégration de l'annexe (la salle de paroisse) avec la cure est regrettable, particulièrement au niveau des toitures où l'imbrication de la toiture de la paroisse empêche la lecture du volume d'origine de la cure.

Il est par ailleurs indiqué que la salle de paroisse est régulièrement utilisée par la commune pour diverses activités et manifestations. Le four à pain, complètement indépendant, est également souvent employé.

Par rapport à cette interrogation sur l'annexe (salle de paroisse), on peut se demander dans quelle mesure il serait envisageable du point de vue patrimonial d'enlever une extension historique d'un bâtiment. Le directeur général de la DGIP précise que cet élément a été ajouté vers 1895-1900, alors que la cure a été construite en 1758-1760.

AA Point 1.7.5 de l'EMPD : Cure de Vufflens-le-Château

Aucune remarque complémentaire n'est formulée sur ce projet.

AA Point 1.8.1 de l'EMPD : Récapitulatif

Rénovations lourdes – marge d'incertitude et estimation des prix

Bien que la DGIP ait une certaine expérience sur ce type de travaux, le conseiller d'Etat sensibilise la commission au fait que pour toute rénovation lourde, il y a inévitablement des différences entre le diagnostic initial et la réalité de l'état du bâtiment au moment des travaux. Pour chaque projet, il est ainsi budgétisé 10% de réserve pour les divers et imprévus.

La DGIP a estimé les prix en comparaison avec d'autres travaux déjà effectués sur des cures. De plus, des devis ont déjà été demandés aux entreprises. Tous les travaux à accomplir seront attribués sur appel d'offres. Le conseiller d'Etat ajoute que pour ce type de marchés, ce sont très majoritairement des entreprises locales qui soumissionnent et à qui sont attribués les marchés (à près de 90%).

En cas de dépassement de crédit, conformément à la loi sur les finances (LFin art. 35), il faudrait impérativement demander un crédit additionnel. Même si le Conseil d'Etat peut autoriser la poursuite des travaux, le crédit additionnel requiert l'approbation au préalable de la commission des finances.

Le conseiller d'Etat conclut sur la volonté du Conseil d'Etat de maintenir ces cures les plus vivantes possibles.

5. VOTES DE LA COMMISSION

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

L'art. 2 du projet de décret est adopté à l'unanimité.

L'art. 3 du projet de décret (formule d'exécution) est adopté tacitement.

VOTE D'ENTRÉE EN MATIÈRE SUR LE PROJET DE DÉCRET

La commission unanime recommande au Grand Conseil l'entrée en matière sur ce projet de décret.

Les Moulins, le 5 septembre 2021

*La rapportrice :
(Signé) Céline Baux*