

**Par courrier et courriel**  
**Département des finances et des relations extérieures (DFIRE)**  
Monsieur Frédéric Charpié  
Secrétaire général adjoint  
Rue de la Paix 6

**1014 Lausanne**

Paudex, le 10 janvier 2020  
FD

**Nouvelle législation pour protéger le patrimoine bâti et archéologique du canton et adapter la profession d'architecte – mise en consultation**

Monsieur le Secrétaire général adjoint,

Nous vous remercions de nous avoir consultés dans le cadre du dossier susmentionné et vous faisons part, dans le délai imparti, de notre prise de position.

A titre de rappel, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud) regroupe une centaine d'entreprises réparties sur l'ensemble du canton et actives dans le domaine des services de l'immobilier (gérance d'immeubles, administration de propriétés par étages, courtage, expertise, promotion), ce qui représente plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier, ainsi que plus de 3 milliards de loyers gérés et 5 milliards de volume de vente.

Notre prise de position ne portera que sur la loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPPCI) et la modification de la loi sur la profession d'architecte.

**1. Remarques générales**

La nouvelle législation vise globalement à conserver, moderniser et améliorer les mécanismes de protection, tant pour les différents patrimoines naturel, bâti et archéologique que pour la reconnaissance professionnelle des architectes. L'avant-projet de la LPPCI consolide notamment le recensement architectural et l'inscription à l'inventaire, renforce les procédures de travaux sur les monuments, introduit de nouvelles dispositions sur les fouilles et clarifie les compétences entre le canton et les communes.

Si la protection du patrimoine culturel immobilier est importante, elle ne doit pas devenir une fin en soi. Ledit patrimoine doit pouvoir évoluer et s'adapter aux besoins de la population et de l'économie, ce d'autant plus que la première révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire visant à densifier les centres urbains a été acceptée en votation populaire.

Aussi, il est regrettable que l'avant-projet de LPPCI étende, par rapport au droit actuel, la protection du patrimoine bâti à des constructions, sites, parcs ou objets présentant un intérêt architectural, technique, culturel ou urbanistique.

Par ailleurs, le fait de prévoir, dans la LPPCI, que les objets inscrits à l'inventaire ne peuvent en principe pas être démolis est disproportionné et porte atteinte à la garantie de la propriété privée.

Quant à la modification de la loi sur la profession d'architecte (LPrA), il est disproportionné et inacceptable d'exiger que des plans portant sur des constructions de minime importance ou non soumis à enquête publique soient obligatoirement établis et signés par un architecte, alors que le droit actuel ne le prévoit pas. Une telle mesure contribuera fatalement à augmenter les coûts de la construction et aucune raison ne milite pour un tel durcissement.

Aussi, l'USPI Vaud rejette en l'état l'avant-projet de LPPCI et la modification de la LPrA doit être revue s'agissant de l'article 5 lettre e.

## **2. Remarques particulières sur la nouvelle législation pour protéger le patrimoine bâti et archéologique du canton et adapter la profession d'architecte**

### A. Avant-projet de loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPPCI)

#### 1. Dispositions générales

Article 3 : Comme déjà relevé ci-dessus, le fait d'étendre, à l'alinéa 1, la protection au patrimoine culturel immobilier qui présente un intérêt architectural, technique, culturel ou urbanistique va encore apporter des restrictions supplémentaires en matière de police des constructions et d'aménagement du territoire alors que l'économie immobilière, qui représente plus de 10 % du PIB vaudois et plusieurs dizaines de milliers d'emplois, est déjà passablement mise sous pression par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, la loi sur les résidences secondaires, etc. Par ailleurs, nous peinons à comprendre l'intérêt culturel dès lors que la protection concerne précisément le patrimoine culturel immobilier.

Par conséquent, cette extension doit être supprimée et la protection doit se limiter, comme prévu dans le droit actuel, au patrimoine culturel immobilier qui présente un intérêt archéologique, historique, éducatif, esthétique, artistique ou scientifique.

L'alinéa 2 lettre a fait état que la protection s'étend également à l'environnement de l'objet bâti, ce qui est beaucoup trop vague et provoquera une certaine insécurité juridique. L'actuel article 46 al. 2 de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) prévoit que les terrains et les abords des monuments sont protégés, ce qui a le mérite de cadrer la protection. Aussi, le droit actuel doit être repris et la protection se limiter aux terrains et leurs abords.

Article 4 : A nouveau, l'avant-projet va plus loin que le droit actuel qui interdit les atteintes portées uniquement au caractère du patrimoine et non également à sa substance. Une atteinte minime à la substance du patrimoine protégé peut être justifiée pour des raisons d'intérêt public, par exemple de sécurité, sans qu'elle altère le caractère du patrimoine. Elle n'aurait donc aucune raison d'être interdite. En outre, une atteinte importante à la substance altérera forcément le caractère du patrimoine.

Par conséquent, il y a lieu d'interdire uniquement les atteintes qui altèrent le caractère du patrimoine, ce qui est largement suffisant et englobera de toute manière les atteintes importantes à la substance du patrimoine.

L'alinéa 2 prévoit que les autorités doivent accorder un poids prépondérant à la protection du patrimoine dans leurs décisions, alors que ledit patrimoine fait déjà l'objet de protection

particulière, ce qui est suffisant. Une pesée des intérêts doit avoir lieu et ne doit pas être biaisée par une surprotection.

## 2. Autorités

Article 8 : Cette disposition prévoit que les communes doivent intégrer, dans leurs planifications, les inventaires fédéraux prévus à l'article 5 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN), ainsi que le recensement architectural.

Or, il est prévu à l'article 14 al. 2 du projet que le département établit avec les communes le recensement architectural qui prend notamment en compte les inventaires fédéraux.

Dans la mesure où le recensement architectural prend déjà en compte les inventaires fédéraux, il n'est pas nécessaire de le prévoir expressément à l'article 8.

## 3. Inscription à l'inventaire

Article 16 : L'avant-projet prévoit que dans le cadre de la procédure menant à l'inscription d'un objet à l'inventaire, le propriétaire ne peut procéder à des travaux sans autorisation préalable du département. Le droit actuel ne prévoit aucune restriction.

D'une part, l'objet n'est pas encore inventorié. D'autre part, tous les travaux sont visés, y compris ceux de pur entretien ou d'urgence. Une telle obligation est disproportionnée et porte atteinte à la garantie de la propriété. Partant, elle doit être supprimée.

Articles 21 et 22 : Une fois l'objet inscrit à l'inventaire, il est prévu, à l'article 21 al. 3, qu'aucune intervention, aussi minime soit-elle, ne peut avoir lieu avant que le département n'ait délivré l'autorisation y relative.

A nouveau, une telle exigence est disproportionnée et porte atteinte à la garantie de la propriété. D'ailleurs, les atteintes portant au caractère du patrimoine sont sanctionnées, ce qui est suffisant. Les travaux d'entretien doivent continuer d'être laissés à l'initiative du propriétaire, comme cela est le cas selon le droit actuel.

En définitive, tous les travaux qui n'altèrent pas le caractère du patrimoine ne devraient pas faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Nous saluons la possibilité d'éviter la procédure de classement par le fait de subordonner la décision à des charges et des conditions prévues à l'article 21 al. 4 et soutenons la variante 1 de l'article 22 avec le maintien du classement automatique en cas de refus des travaux, sous réserve que, comme le prévoit l'actuel article 18 LPNMS, si l'enquête de classement n'est pas ouverte dans un délai de trois mois dès l'annonce des travaux, ceux-ci sont réputés finalement autorisés.

Il n'est en effet pas admissible qu'aucun délai ne soit prévu pour l'ouverture de l'enquête de classement, ce qui engendre une certaine insécurité juridique pour le propriétaire et peut lui occasionner un dommage.

Enfin, prévoir à l'article 21 al. 5 du projet que les objets inscrits à l'inventaire ne peuvent en principe pas être démolis est une nouvelle restriction disproportionnée et injustifiée à la garantie de la propriété et n'encouragera pas des acquéreurs à investir dans de tels monuments. Partant, elle doit être supprimée.

## 4. Classement

Article 32 : Il est prévu que, sauf décision contraire, la mesure de classement s'étend à l'ensemble de l'objet, y compris la parcelle sur laquelle il se situe. De deux choses l'une,

soit l'objet y compris sa parcelle présentent un tel intérêt qu'ils doivent tous les deux être classés, soit ce n'est pas le cas et seul l'objet doit être classé. Autrement dit, il n'y a aucun motif qui justifie que par principe et simplification l'objet et la parcelle soient dans tous les cas classés, ce d'autant plus au vu des contraintes qu'implique un classement. L'étendue du classement doit donc se limiter à l'objet, sauf si la parcelle nécessite une protection particulière.

Article 33 : A nouveau, le fait de prévoir à l'alinéa 4 qu'aucune intervention ne peut être effectuée sur un objet classé est disproportionné et porte une atteinte à la garantie de la propriété privée. Tous les travaux d'entretien et tous ceux qui n'altèrent pas le caractère de l'objet classé ne doivent pas être soumis à autorisation.

L'alinéa 6 impose une nouvelle restriction visant à ce que seuls les mandataires qualifiés soient habilités à établir un projet sur un objet classé, qu'il s'agisse de travaux d'entretien ou de ceux nécessitant un permis de construire. Une telle exigence va fatalement renchérir les coûts de la construction qui devront être pris en charge par les propriétaires, ce qui n'est pas admissible, ce d'autant plus pour des travaux d'entretien qui sont fréquents et ne nécessitent pas une intervention systématique d'un mandataire qualifié. Partant, cette disposition doit être supprimée.

Article 37 : Cette disposition prévoit que l'Etat peut procéder par voie contractuelle ou par voie d'expropriation à l'acquisition d'un objet classé, alors que le droit actuel limite ces mesures à la création ou l'extension des réserves naturelles, la sauvegarde des sites, l'acquisition d'un monument historique ou d'une antiquité.

Dans la mesure où l'expropriation prive le propriétaire de sa propriété, elle ne doit être appliquée que dans un nombre extrêmement limité de cas. Aussi, il n'y a pas lieu de l'étendre pour l'acquisition de tout objet classé. Le droit actuel doit être maintenu.

Article 38 : Aucun motif ne justifie d'accorder un droit de préemption légal à la commune. Le droit actuel doit être maintenu et n'accorder un tel droit qu'au canton. Par ailleurs, le droit foncier rural doit être réservé, dès lors que la loi sur le droit foncier rural octroie un droit de préemption aux parents.

## 5. Sites archéologiques

Article 39 : S'agissant de la définition du site archéologique, elle est trop vague et pourrait englober toutes les époques qui nous précèdent immédiatement, ce qui n'est pas admissible. La définition doit se référer à une époque particulière.

Article 41 : Cette nouvelle disposition prévoit, à l'alinéa 2, que tous les travaux dans le sol impactant une surface supérieure à 5'000 m<sup>2</sup>, même hors région archéologique, soient soumis à autorisation. Une telle exigence est disproportionnée. Dans la mesure où les travaux se situent hors des régions archéologiques, il n'y a pas de raison de les astreindre à l'obtention d'une autorisation spéciale, sous peine d'ôter toute utilité à la détermination desdites régions. En outre, si dans le cadre de travaux, des découvertes de vestiges archéologiques devaient avoir lieu, les travaux sont suspendus, ce qui est une protection suffisante. Cette disposition doit être supprimée.

L'alinéa 3 donne un blanc-seing au Conseil d'Etat de prévoir d'autres types de travaux qui doivent être annoncés au préalable au département, échappant au contrôle du parlement, ce qui n'est pas acceptable.

Article 46 : Cette disposition n'impose pas de délai pour mener l'étude dans le cadre d'une fouille préventive et elle n'indique pas, contrairement à l'article 10 du projet, de durée de validité. Ceci engendrera une insécurité juridique pour le propriétaire qui, dans l'attente d'un éventuel classement, ne pourra pas disposer librement de sa parcelle.

Aussi, des délais doivent être fixés pour l'étude et la validité de la fouille proprement dite. Ils ne sauraient dépasser ceux prévus par l'article 10 portant sur la validité des mesures conservatoires, à savoir six mois, prolongeables au maximum de six mois supplémentaires.

Article 47 : Nous pouvons comprendre que le propriétaire doit supporter les frais relatifs aux sondages ou aux fouilles qui sont rendus nécessaires pour les travaux qu'il souhaite entreprendre dans le sol.

En revanche, l'Etat doit aussi contribuer aux frais de ces mesures s'il les estime indispensables.

## 6. Subvention

Article 48 : Cette disposition mentionne expressément qu'il n'y a pas de droit à l'octroi d'une subvention. Or, la participation financière de l'Etat devrait être la règle. En effet, certains propriétaires, ayant par exemple hérité d'un objet faisant l'objet d'une protection, n'ont pas forcément les moyens financiers pour assurer le niveau d'entretien souhaité par l'Etat.

## 7. Droit de recours

Article 59 : Les entités et personnes habilitées à recourir doivent être les mêmes que celles mentionnées à l'article 5 du projet de loi, afin qu'il soit garanti au propriétaire de pouvoir recourir. Le renvoi à l'article 75 de la loi sur la procédure administrative ne saurait suffire.

## 8. Contraventions

Article 62 : Alors que le droit actuel prévoit une amende jusqu'à CHF 20'000.-, le durcissement prévu (jusqu'à CHF 100'000.- dans certains cas) ne repose sur aucun motif, comme par exemple de nombreux cas d'abus répétés et n'est pas justifié au regard de l'intérêt juridique à protéger. A titre de rappel, le montant maximum ordinaire de la contravention prévu dans le code pénal est de CHF 10'000.-. Il en va de même de la loi vaudoise sur les contraventions. Un tel durcissement qui peut multiplier jusqu'à dix le plafond ordinaire des contraventions, y compris le fait de pénaliser la tentative et la complicité, est disproportionné. En outre, la distinction ne devrait pas avoir lieu entre les travaux entrepris sans autorisation et les autres infractions. En définitive, le droit actuel doit être maintenu.

## B. Avant-projet de loi modifiant la loi sur la profession d'architecte

Article 5 lettre e : Il n'est pas acceptable d'exiger que pour tous les plans de construction, y compris ceux de minime importance ou non soumis à enquête publique, le propriétaire doive recourir à un architecte. Une telle mesure engendrera une hausse inutile des coûts de la construction.

L'actuel article 106 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) prévoit que les plans de toute construction mise à l'enquête, à l'exception des constructions de minime importance, doivent être établis et signés, soit par un architecte, soit par un ingénieur pour les plans particuliers relevant de sa spécialité.

Aussi, le droit actuel doit être maintenu.

### 3. Conclusions

L'avant-projet de LPPCI étend la protection du patrimoine culturel bâti, alors que le peuple a souhaité une densification du milieu urbain. Ledit avant-projet alourdit la procédure pour les propriétaires, en particulier pour les travaux d'entretien, et engendre des restrictions supplémentaires à la garantie de la propriété, ce qui n'est pas acceptable. L'USPI Vaud le rejette donc en l'état. Quant à la modification de la loi sur la profession d'architecte, il n'est pas justifié que des projets de construction de minime importance ou qui ne seraient pas soumis à enquête publique doivent être obligatoirement établis par un architecte. Partant, elle doit être revue sur ce point.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Monsieur le Secrétaire général adjoint, à l'assurance de notre considération distinguée.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS  
DE L'IMMOBILIER VAUD**

Le secrétaire

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'F. Dovat', written over a faint rectangular stamp area.

Frédéric Dovat