

RÉPONSE DU CONSEIL D'ETAT

à l'interpellation Frédéric Borloz " Les objectifs poursuivis dans la redynamisation Beaulieu sont-ils respectés ? "

Rappel

On apprend ce matin que le plan partiel d'affectation concernant la tour de Beaulieu dite "Tour Taoua" ne sera pas soumis au Conseil communal de Lausanne ce jour mais rediscuté, notamment eu égard, semble-t-il, aux exigences nouvelles de la Municipalité lausannoise, dont la très large majorité est à gauche. Celle-ci souhaiterait apparemment imposer des logements à loyer modéré, voire subventionnés, dans l'édifice. Bien qu'aucune proportion ni chiffre précis ne soit en l'état communiqué, on ne peut exclure que ce revirement des élus lausannois ne fasse capoter le projet.

Or, le projet Taoua est une des étapes clefs de la redynamisation de Beaulieu. Pour mémoire, l'Etat avait accepté une diminution de l'emprise du droit de superficie dont disposait la Fondation de Beaulieu, au profit de la Ville de Lausanne afin qu'un centre multifonctionnel d'affaires, hôtelier et de restauration puisse être construit sur le front Jomini. D'où l'affectation prévue pour le projet de tour et le plan partiel d'affectation qui semble aujourd'hui remis en cause par le parti majoritaire lausannois.

C'est en tenant notamment compte du développement prévisible lié à ce nouveau centre hôtelier et d'affaires, dans le cadre d'un projet global, que les députés vaudois ont accepté de recapitaliser la Fondation de Beaulieu à fonds perdus et à hauteur de 20 millions de francs.

Les nouvelles exigences des Lausannois concernant l'affectation de Taoua constituent apparemment une violation des accords politiques qui ont amenés les vaudois par leurs députés à soutenir la redynamisation de Beaulieu. En outre, il se pourrait que les investisseurs pressentis puissent déduire des droits du revirement possible des autorités lausannoises.

Dès lors, nous posons au Conseil d'Etat les questions suivantes:

- 1. Quelles pourraient être les conséquences financières éventuelles d'un refus du projet Taoua, à cause d'un changement de programme et d'affectation, pour la Fondation de Beaulieu, notamment vis-à-vis des investisseurs, dont le projet avait été retenu (dommages et intérêts, remboursement de montants investis) ?*
- 2. Quelles pourraient être les conséquences d'un retrait du projet Taoua sur l'exploitation future du centre de foire et de congrès lausannois et donc sur l'investissement consenti par le canton ?*
- 3. En tenue d'aménagement du territoire, une modification de l'affectation des parcelles du front Jomini amènerait-elle à une rediscussion des accords passés entre la Fondation de Beaulieu, Beaulieu SA. et la Ville de Lausanne ?*

4. *De quels moyens dispose le Conseil d'Etat pour convaincre ses partenaires, et notamment la Ville de Lausanne, de respecter les engagements pris en 2009 et qui ont amené le canton à participer à la recapitalisation de la Fondation de Beaulieu ?*

5. *Un abandon du projet Taoua à moyen terme pourrait-il avoir un effet sur l'évolution du projetm3 ?*

Aigle, le 27 septembre 2011. (Signé) Frédéric Borloz

Réponse du Conseil d'Etat

Préambule

En préambule, le Conseil d'Etat rappelle que divers partenaires participent au projet de revitalisation de Beaulieu dans son ensemble, sans toutefois impliquer systématiquement des liens juridiques et / ou contractuels directs entre eux. En particulier, il convient de bien distinguer les partenaires liés à la propriété du centre de congrès et d'expositions en tant que tel (membres de la Fondation de Beaulieu) et leurs locataires, d'une part, des partenaires au projet Taoua, d'autre part. Pour les premiers, il s'agit principalement de collectivités publiques vaudoises, dont le Canton de Vaud, toutes les communes de l'association Lausanne Région ainsi que d'autres communes vaudoises. Pour le second, il s'agit d'un consortium strictement privé, le consortium Taoua. Dans les deux cas, le terrain sur lequel se déroulent les opérations immobilières de ces deux entités est propriété de la Ville de Lausanne qui le met (ou le mettra) à disposition tant de la Fondation de Beaulieu que du groupement Taoua par voie de droit de superficie, ceci par le biais de contrats spécifiques et sur des parcelles distinctes.

Juridiquement, les deux entités "Fondation de Beaulieu" et "consortium Taoua" n'entretiennent ainsi pas de lien. Une troisième entité intervient dans ce dossier, à savoir l'exploitant du centre de congrès et d'expositions, MCH Beaulieu Lausanne, locataire de la Fondation de Beaulieu. Si les deux premières entités n'entretiennent pas (ou peu) de liens juridiques directs entre eux et que leurs projets immobiliers sont développés sur un principe d'indépendance, et sur des parcelles distinctes, il n'en reste pas moins que, comme le souligne le député Borloz, le projet de revitalisation immobilière du centre de congrès et d'expositions a été développé dans la perspective d'une relation "gagnant – gagnant" avec le développement parallèle d'un projet immobilier emblématique amenant les activités complémentaires indispensables au bon fonctionnement d'un centre de congrès et d'expositions contemporain, dont en particulier une offre hôtelière conséquente et de qualité.

Réponse à la question 1

Une participation financière du lauréat du concours d'investisseur au projet de rénovation du site de Beaulieu porté par la Fondation de Beaulieu est prévue. En cas de non réalisation du projet Taoua, cette participation ne sera pas versée. Hormis cette conséquence, la Fondation de Beaulieu n'entretient aucun lien financier direct avec le consortium Taoua.

Réponse à la question 2

Le déficit en matière d'offre hôtelière dans la gamme "moyenne - moyenne supérieure", qui plus est dans un immeuble emblématique à proximité immédiate de Beaulieu, a toujours été identifié comme un des principaux points faibles du centre de congrès et d'expositions de Beaulieu. Dans ce sens, l'abandon du projet Taoua, et son volet hôtelier en particulier, aurait à l'évidence des conséquences sur la progression visée du volume d'affaires de la société exploitante, sans qu'il soit toutefois aisé de les chiffrer. Par effet de ricochet, cette réduction de la progression du chiffre d'affaires aurait aussi des conséquences sur le loyer perçu par la Fondation de Beaulieu, celui-ci

dépendant pour partie du résultat d'exploitation MCH Beaulieu Lausanne.

Réponse à la question 3

Lors des discussions menées dans le cadre du financement public du projet Beaulieu 2020, il a été convenu que le front Jomini sortait du périmètre du droit distinct et permanents de superficie (DDP) de la Fondation. Dès lors, une modification des affectations sur ce périmètre ne devrait pas amener de rediscussion des accords inscrits dans les contrats de droit de superficie. Le périmètre précis des différents DDP serait par contre certainement impacté.

Réponse à la question 4

La réalisation du projet Taoua ne peut pas être considérée comme une condition au soutien cantonal, celle-là dépendant in fine de décisions privées, bien entendu après un processus politique de légalisation et de ratification de DDP. Le Conseil d'Etat ne dispose dès lors pas de moyens spécifiques pour "convaincre ses partenaires de respecter les engagements pris en 2009". Il n'estime pas non plus que le report annoncé par la Municipalité doive être compris comme un non-respect des engagements pris, mais plus comme une étape supplémentaire nécessaire dans l'évolution d'un projet stratégique et emblématique, forcément soumis à des aléas.

Selon les informations transmises par la Municipalité, ce temps supplémentaire sera aussi mis à profit pour approfondir les études liées aux aménagements extérieurs, à la mobilité à l'intérieur et aux abords du site, ainsi que celles liées à la mobilité verticale dans la tour, autant d'éléments qui permettront ensuite d'arriver plus rapidement à la procédure de permis de construire. Ces éléments, apparemment anodins, sont d'une importance cardinale dans le contexte spécifique qui mixte des usages potentiellement contradictoires de l'espace public, tels que l'accès logistique à un centre de congrès et d'expositions, un usage des espaces comme lieu de déambulation, un usage comme entrée principale d'un site pouvant accueillir jusqu'à plusieurs dizaines de milliers de visiteurs par jour,..... Le temps supplémentaire sera aussi mis à profit pour préciser les affectations prévues dans la tour en sus de l'activité hôtelière, et en particulier son volet logement porté par la Commune de Lausanne.

Réponse à la question 5

A nouveau, il n'existe pas de lien direct entre le projet Taoua et la stratégie de développement des transports publics au sein de l'agglomération Lausanne – Morges. Il est par contre évident que la densification des périmètres stratégiques, dont le site de Beaulieu, est le corollaire nécessaire à ce développement de l'offre TP et que de tels projets immobiliers, d'importance, sont à considérer comme l'autre face du binôme "urbanisation – mobilité". Pris de manière individuelle, les projets immobiliers n'atteignent toutefois clairement pas une masse critique suffisante pour infléchir fondamentalement une politique de transports.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 22 février 2012.

Le président :

P. Broulis

Le chancelier :

V. Grandjean