

# DÉCRET

000

## accordant un soutien financier de CHF 35'000'000.- à la Fondation de Beaulieu pour les travaux de modernisation du site de Beaulieu

du 1 septembre 2009

---

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu le projet de décret présenté par le Conseil d'Etat

*décète*

### Art. 1

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat est autorisé à octroyer à la Fondation de Beaulieu un crédit de CHF 20'000'000.- pour les travaux de modernisation du site de Beaulieu.

### Art. 2

<sup>1</sup> Ce crédit de CHF 20'000'000.- sera prélevé sur le compte Dépenses d'investissements et amorti en vingt ans.

### Art. 3

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat est autorisé à accorder à la Fondation de Beaulieu un prêt sans intérêt de CHF 15'000'000.- d'une durée de 25 ans.

<sup>2</sup> Le prêt ne fera l'objet d'aucun remboursement durant les 5 ans suivant son octroi. Le remboursement pourra en outre être suspendu en cas de difficultés financières majeures de la Fondation de Beaulieu.

<sup>3</sup> Pour le surplus, le contrat de prêt stipulera les conditions de remboursement.

### Art. 4

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat est autorisé à convertir en aide à fonds perdu le prêt de CHF 1'800'000.- du Fonds d'équipement touristique (FET), no 166, accordé à la Fondation de Beaulieu en date du 17 janvier 2007.

### Art. 5

<sup>1</sup> Les aides financières octroyées aux articles 1, 3 et 4 ci-dessus sont subordonnées à la condition que la Ville de Lausanne s'engage à participer au financement des travaux de modernisation du site de Beaulieu à hauteur de CHF 20'000'000.-.

### Art. 6

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution du présent décret. Il en publiera le texte conformément à l'article 84, alinéa 1, lettre a, de la Constitution cantonale et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur. Au plus tard en 2013, il présentera au Grand Conseil une évaluation du projet, notamment sur les questions de gouvernance, d'efficacité de ce partenariat public-privé et de viabilité économique.

Donné, sous le grand sceau de l'Etat, à Lausanne, le 1 septembre 2009.

Le président  
du Grand Conseil :

(L.S.)

*L. Chappuis*

Le président :

(L.S.)

*P. Broulis*

Le secrétaire général  
du Grand Conseil :

*O. Rapin*

Le chancelier :

*V. Grandjean*





6.2 Plan d'affaires 2008 - 2020 de la Fondation de Beaulieu

Année + Chiffres en CHF HT	Notes	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL	%
Version 07.05.09																
(pm) CA exploitation	1	29'483	28'295	28'850	30'585	30'220	31'000	32'000	33'000	34'000	35'000	36'000	37'000	38'000	423'433	100%
Loyer fixe pour CCE & DDP	2	6'000	6'000	4'000	4'000	4'600	4'600	4'600	4'600	5'200	5'200	5'200	5'200	5'200	64'400	
Participation au résultat (EBIT)	3	0	0	0	1'231	834	1'034	1'034	1'034	994	994	994	994	994	10'141	
Autres produits (DDP park., s/loc., dissol. Fds rénov.)	4	1'402	42	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	439	6'277	
Sous-total revenus		7'402	6'042	4'439	5'671	5'874	6'074	6'074	6'074	6'634	6'634	6'634	6'634	6'634	80'818	
Travaux d'entretien et répar.	5	-3'269	-2'800	-2'432	-2'432	-2'268	-2'325	-2'325	-2'325	-2'098	-2'098	-2'150	-2'150	-2'150	-30'821	-38%
DDP terrain et parking	6	-642	-642	-642	-642	-642	-657	-657	-657	-657	-657	-672	-672	-672	-8'512	-11%
Autres charges immob.	7	-602	-622	-622	-651	-688	-703	-703	-731	-764	-764	-780	-780	-797	-9'208	-11%
Charges administratives	8	-360	-360	-460	-460	-460	-472	-472	-472	-472	-472	-483	-483	-483	-5'907	-7%
* EBITDA		2'528	1'618	283	1'486	1'816	1'918	1'918	1'889	2'644	2'644	2'548	2'548	2'531	26'370	
Amortissements	9	-2'474	-2'249	-900	-1'506	-1'506	-1'506	-1'506	-2'113	-2'113	-2'113	-2'113	-2'113	-2'477	-24'690	-31%
Corrections de valeur	10	-20'480	0	-29'400	0	-30'000	0	0	0	-30'000	0	0	0	0	-109'880	
** EBIT		-20'425	-632	-30'017	-21	-29'690	411	411	-224	-29'469	581	485	435	54	-108'200	
Charges financières	11	-55	-350	-500	-615	-603	-591	-579	-567	-914	-868	-825	-784	-744	-7'994	-10%
Produits financiers	12															
Bénéfice/(perte) de l'exercice HT, AVEC corrections de valeurs		-20'480	-982	-30'517	-636	-30'293	-179	-168	-791	-30'383	-337	-390	-348	-690	-116'194	
Bénéfice/(perte) de l'exercice HT, SANS corrections de valeurs		0	-982	-1'117	-636	-293	-179	-168	-791	-383	-337	-390	-348	-690	-6'314	
Cash flow d'expl. FDB		2'473	1'268	-217	871	1'213	1'327	1'339	1'322	1'730	1'776	1'723	1'765	1'787	18'376	
TVA nette à payer ou à encaisser	13															
Remboursement dette	14	0	0	-200	-246	-241	-236	-232	-567	-914	-868	-825	-784	-744	-5'857	-7%
Affect. part loyer en rénovations	15	-1540	-1540	-1540	-1540	-1540	-1540	-1540	-1540	-1540	-1540	-1540	-1540	-1540	-20'020	-25%
Free cash flow	16	933	-272	-1'957	-915	-568	-449	-433	-785	-724	-633	-641	-559	-498	-7'501	
* EBITDA																
** EBIT																
Mise en service "Halls Nord" rénovés et div. > CHF 50 mios Mise en service "Halls Sud" et autres > CHF 50 mios Mise en service "Allé Sud" rénovée du Palais (théâtre, etc.) > CHF 30 mios																

Résultat d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)  
 Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (Earnings Before Interests and Taxes)

## NOTES EXPLICATIVES - 1/2

- 1 **Chiffre d'affaires** : tel que communiqué par MCH lors de la séance de travail du 29.4.09.
- 2 **Loyer** : tel que proposé à la Fondation par MCH lors de la séance de travail du 29.4.09.
- 3 **Participation au résultat (EBIT)** : les chiffres de MCH du 29.4.09 se base sur des infos BeEx avec un loyer de 6 mio. FDB en déduit K400 au titre des sous-locations à reprendre en direct. Ensuite M. Haering indique d'augmenter l'EBIT de CHF 500'000 en 2013, puis de CHF 1 mio dès 2017.
- 4 **Autres produits (DDP parking, s/loc.)** : cela comprend la refacturation du DDP du parking, ainsi que l'encaissement de sous-locations "non congrès, non expos".
- 5 **Entretien et réparations** : ils sont calculés selon les éléments connus à ce jour et progressivement de façon dégressive, dès la mise en service des nouvelles contructions et rénovations majeures prévues. Ils atteindront ainsi la cible de 0.50 % de la valeur à neuf ECA.
- 6 **DDP terrain et parking** : suite au retour du terrain des halles rurales et du front Jomini à la ville, un nouveau DDP pour le terrain a été négocié, fixant un droit à payer réduit à KCHF 600 par an dès 2008 (au lieu du plafond de KCHF 2'060 dès 2014). Les deux DDP sont indexés en 2013 et en 2018 de 2.5 %.
- 7 **Autres charges immobilières** : en 2008, elles sont constituées des assurances bâtiments (ECA, etc.), de la TVA non récupérable (REDIP) et de l'impôt complémentaire. Le montant des assurances est adapté en fonction des investissements.
- 8 **Charges administratives** : elles prennent en compte les coûts du secrétariat général, du conseil, ainsi que des frais administratifs fixes. Dès 2010, elles sont adaptées et intègrent notamment l'aménagement de locaux à Beaulieu. De plus elles sont indexées en 2013 et en 2018 de 2.5 %.
- 9 **Amortissements** : il s'agit du montant d'amortissement ordinaire, calculé selon la durée de vie des parties de bâtiments (selon groupe de CFC et tablelle) à partir de leur date de construction ou rénovation (recalculée pour la période 1920-1999). Seul le Palais de Beaulieu fait l'objet d'une valeur résiduelle à la fin de la durée de vie, tandis que les autres bâtiments sont entièrement amortis.



## NOTES EXPLICATIVES - 2/2

10

**Corrections de valeur :** en raison du constat de la dégradation avancée des bâtiments, il a été nécessaire de mettre à jour la valeur des bâtiments selon la durée de vie effective et recalculée pour la période 1920-2008 (v. aussi note 9 ci-dessus). D'autre part, et suite à la modification du DDP, il s'est agi de procéder au désinvestissement des bâtiments, ou parties de bâtiments, tenant compte de leur prochaine destruction et reconstruction. Ces corrections créent une perte comptable, mais sans incidence sur les liquidités. Voici les corrections enregistrées en 2008 ou à enregistrer en 2009, à charge de l'exercice comptable, respectivement en ajustement des fonds propres de la Fondation, soit :

a) Correction de valeur du au rattrapage d'amortissement 1920 - 2008	KCHF	-20'100
b) Désinvestissement "Halles Sud" (val. résiduelle au 31.12.2008)	KCHF	-1'200
c) Désinvestissement "Rond-Point" (val. résiduelle au 31.12.2008)	KCHF	-470
d) Désinvestissement "Halle 19/Jomini" (val. résiduelle au 31.12.2008)	KCHF	-600
e) Désinvestissement "Halle 20/Jomini" (val. résiduelle au 31.12.2008)	KCHF	-450
<b>Total</b>	<b>KCHF</b>	<b>-22'820</b>

De plus, il est constaté à ce stade que, quel que soit le modèle d'affaires retenu, Beaulieu peut générer une activité économique permettant de couvrir au maximum env. 40 % des charges d'amortissement consécutives aux investissements passés et à venir (hormis les autres charges d'exploitation). Dès lors ces projections financières tiennent compte d'une correction de valeur de 60 % de l'investissement consenti, comptabilisée l'année de la mise en service. Ces corrections seront à charge de l'exercice comptable concerné, respectivement en ajustement des fonds propres de la Fondation, mais sans incidence sur les liquidités. En voici le détail :

a) 2012 : suite à la reconstruction des Halles Sud (60% de l'invest. de CHF 50 millions)	KCHF	-30'000
b) 2016 : suite à la rénovation lourde des Halles Nord (60% de l'invest. de CHF 50 millions)	KCHF	-30'000
c) 2021 : suite à la rénovation lourde de l'Aile Sud du Palais (60% de l'invest. de CHF 30 millions)	KCHF	-18'000

- 21 -

11 **Charges financières :** les intérêts des emprunts bancaires de la projection sont compris dans ces charges financières (taux d'intérêt moyen de 5 % sur 20/25 ans).

12 **Produits financiers :** pour l'instant, et en raison des hypothèses encore ouvertes, ils ne sont pas anticipés pour les années à venir.

13 **TVA nette à payer ou à encaisser (AFC) :** le cumul pour la période 2008-2021 est presque nul. Toutefois, vu les investissements importants, il s'agira de tenir compte du décalage de liquidités pouvant se produire entre le moment du paiement/encaissement auprès de tiers, par rapport à celui à l'AFC.

14 **Remboursement dettes :** il s'agit des sommes affectées au remboursement au fur et à mesure des dettes (prêt cantonal, banque). Il a été tenu compte d'un remboursement sur 20 ans pour le prêt cantonal et de 1 % pour les prêts hypothécaires.

15 **Affectation part de loyer en rénovations :** il s'agit de la participation de la Fondation, provenant d'une part de loyer et réinvestie pendant la période dans diverses rénovations du site.

16 **Free Cash Flow :** cela représente le solde des moyens (liquidités) disponibles après travaux.

**6.3 Prestations offertes par le Palais de Beaulieu et le Centre de congrès et d'expositions de Montreux**

Données de bases	Beaulieu	Lausanne	Centre de Congrès de Montreux
Surfaces expositions (m2)	68'000		18'000
Surfaces conférences (m2)	5'500		1'320
Capacité max. nbre pers. Théâtre/Conférences	7'250		1'800
Capacité max. nbre pers Séminaires	7'250		700
Capacité max. nbre pers Banquets	1'000		850
Nombre de congrès séminaires	5		24
Nombre de participants congrès, séminaires	6'055		9'370
Nombre de manifestations diverses	102		25
Nombre de participants de manifestations diverses	60'355		16'570
Nombre de théâtres, concerts	38		37
Nombre de participants théâtres, concerts	56'425		270'600
Nombre de salons, expositions	26		7
Nombre de participants salons, expositions	836'586		39'650
Nombre d'exposants salons, expositions	3'282		Non recensé

#### 6.4 Offres des centres de congrès et d'expositions en Suisse

Récapitulatif de l'offres des centres de congrès et d'expositions							
		Salles	Surfaces		Sièges		Capacité totale
			de	à	de	à	
Montreux	Congrès	9	72	1 600	12	1 800	1800 sièges
	Expositions	7	250	3 500	12	900	18000 m2
Beaulieu Lausanne	Congrès	10			110	3 000	18'000 sièges
	Expositions	2		68 000			68'000 m2
Messe Basel	Congrès	23	43	1 233	10	900	6'000 sièges
	Expositions	5	2 200	400 000			400'000 m2
Palexpo Genève	Congrès	15	130	2 150	9	6 500	6'500 sièges
	Expositions	8	3 000	90 500			90'500m2
Kongr.haus Zürich	Congrès	8	130	945	40	1 239	2'000 sièges
	Expositions	pas de halles d'expositions (uniquement des salles multifonctionnelles)					
Palazzo congr. Lugano	Congrès	8	28	830	22	1 130	1'703 sièges
	Expositions	2	250	1 100			2'140 m2
BEAbern	Congrès	7			18	800	1'062 sièges
	Expositions	15					35'000 m2
Congr.center Luzern	Congrès	11	56	330	30	450	3'900 sièges
	Expositions						2'200 m2
Capacités totales	Total salles:	130	Total m2	570 188	Total sièges	16 719	