

## RAPPORT DE LA COMMISSION

### chargée d'examiner l'objet suivant:

#### **Exposé des motifs et projet de décret accordant un crédit de CHF 35'000'000.- à la Fondation de Beaulieu pour les travaux de modernisation du site de Beaulieu**

La commission chargée d'examiner l'objet cité en titre s'est réunie à deux reprises les 5 et 18 juin 2009. Elle était composée de Mmes Fabienne Freymond Cantone, Martine Fiora-Guttmann et Claudine Wyssa (remplacée le 18 juin par M. Guy-Philippe Bolay) ainsi que de MM. Laurent Ballif (remplacé le 18 juin par M. Olivier Gfeller), Pierre Grandjean, Michaël Buffat, Jean-Luc Chollet, Jacques-André Haury, Rémy Pache, Pierre-André Pernoud, Philippe Martinet, Vassilis Venizelos et Jean Christophe Schwaab, confirmé dans son rôle de président-rapporteur.

M. le conseiller d'Etat Jean-Claude Mermoud a participé aux séances. Il était accompagné de Mme Sandra Mordasini (que la commission tient à remercier pour la qualité de ses notes de séances), cheffe de projet et de M. Jean-Baptiste Leimgruber, adjoint au chef de service du SELT.

Le 18 juin, la commission a entendu deux représentants de MCH Group : MM. Christoph Neuenschwander et Stephan Peyer, *CDO Corporate & Business*, resp. *Executive Board/ MCH Exhibitions*, ainsi que M. Marc Porchet, secrétaire général de la Fondation de Beaulieu.

### **1. Remarques liminaires**

La commission ne s'est pas penchée sur le projet de tour "taoua", qui, s'il est certes lié au projet de modernisation du site de Beaulieu, en est indépendant et ne fait donc pas partie du présent EMPD. Il en va de même pour le choix de la variante du futur tram lausannois, du projet "métamorphose", ainsi que des modalités d'organisation et du contenu du Comptoir Suisse.

La commission ne s'est en outre pas donné pour objectif de solder le passé de Beaulieu et de la coopérative ou du Comptoir Suisse. La commission a cependant été consciente que la contribution (en 2000) de 80 millions du canton, et surtout des communes, a laissé un goût amer à de nombreux élus et que le présent EMPD a soulevé la crainte que les collectivités publiques soient régulièrement appelées à ouvrir leur bourse pour "sauver Beaulieu". Mais elle tient à relever que la majeure partie de ces 80 Mio (env. 70 Mio) a servi à éponger les dettes de la coopérative du comptoir et n'a laissé que peu de moyens pour faire des investissements d'avenir. Malgré cela, la Fondation de Beaulieu (ci-après : la Fondation) est tout de même parvenue, avec les pouvoirs publics, à moderniser le centre de congrès et à développer les activités de Beaulieu.

Mais la Fondation est cependant arrivée à un plafond : le mauvais état du site fait qu'elle n'est plus en mesure de dégager suffisamment de chiffre d'affaires pour investir afin d'assurer l'avenir du site. En outre, l'organisation d'expositions et de foires nécessite aujourd'hui la mise en place de synergies entre

plusieurs sites de même envergure.

La rentabilité des centres de congrès et d'expositions n'est plus à démontrer. Il faut cependant relever qu'il s'agit plutôt d'une rentabilité indirecte. Ce n'est en général pas le centre lui-même qui est rentable – certaines collectivités publiques pratiquant même des loyers négatifs pour attirer les clients – mais les apports à l'économie régionale sont très importants : hôtellerie, restauration, commerce de détail, tourisme.

## **2. Enjeux de la modernisation de Beaulieu**

Les halles de Beaulieu tombent en décrépitude. Elles sont vétustes, ne sont bientôt plus adaptées aux exigences actuelles en matière d'infrastructures de foires et d'expositions, et la Fondation n'est pas en mesure d'investir seule pour les moderniser. Elle ne peut financer que des travaux d'entretien, qui ne font que retarder une fermeture inéluctable.

L'état de délabrement avancé de Beaulieu a pour conséquence qu'un certain nombre de foires et expositions actuellement organisées à Beaulieu pourraient bientôt le quitter, voire disparaître. Si l'on souhaite les conserver, il est important d'agir vite, car une fois qu'une foire a cessé d'être organisée, elle disparaît et il est très difficile de la faire renaître de ses cendres quelques années plus tard.

Dans tous les cas, il ne faut pas perdre de vue que ce projet représente une sorte de dernière chance pour Beaulieu. Sans le projet "Beaulieu 2020" (y compris sa phase 3 qui ne fait pas l'objet du présent EMPD), le centre de congrès et d'expositions ne sera bientôt plus viable. Cet investissement n'est cependant pas une fuite en avant, a pour objectif de le rendre rentable à long terme et d'éviter ainsi que les collectivités publiques ne soient régulièrement appelées à son secours.

## **3. Le choix du site de Beaulieu**

### **3.1. Avantages du site actuel**

La décision de maintenir le centre de congrès et d'expositions à Beaulieu résulte d'un choix stratégique du Conseil d'Etat que la commission soutient pleinement. Il s'agit de faire rayonner le canton à partir de sa capitale en y développant une activité économique dont profite l'ensemble du canton. Le lieu actuel est, de l'avis du Conseil d'Etat et de la commission, très bon. Il est bien desservi par les transports publics et la commission a été informée que le rapport sur un concept d'accessibilité orienté tant vers les visiteurs que vers les exposants est en voie de finalisation.

La commission partage l'avis du Conseil d'Etat sur l'intérêt d'avoir un centre de congrès et d'expositions au centre-ville. Il s'agit en effet d'une activité économique qui rend la ville vivante, au contraire de bureaux qui se vident le soir. Le site de Beaulieu a certes les inconvénients de tout centre-ville, notamment les difficultés d'accès en voiture, mais aussi ses avantages : proximité des hôtels, des lieux culturels et historiques, en plus des avantages propres à la ville de Lausanne (p. ex. la vue sur le lac ou l'environnement préservé). Ce site a su susciter un très grand intérêt du futur partenaire MCH, qui dispose d'un grand savoir-faire en matière de centres de congrès et d'expositions situés en plein centre-ville (comme à Bâle).

Il faut enfin relever que toutes les études internationales démontrent que, s'il est vrai que la concurrence entre centre de congrès et d'expositions va s'accroître, de tels centres situés aux centres des villes ont de sérieux avantages.

Ce choix stratégique du Conseil d'Etat aura une influence au niveau des priorités du DEC : comme indiqué au point 3.10. de l'EMPD, les charges seront compensées par le renoncement à certains projets de ce département.

### **3.2. Autre site ?**

La commission relève qu'il n'y a pas eu de vraie recherche d'un autre site ou d'alternative pour le site de Beaulieu. Une telle démarche aurait pu désamorcer certaines critiques. Mais la commission soutient

au final totalement l'argumentation du Conseil d'Etat, qui a indiqué que la recherche d'un autre site aurait été un processus long, coûteux et sans aucune garantie de trouver mieux. Il n'aurait notamment été ni possible ni souhaitable de trouver un lieu pour faire un "autre Palexpo" (c'est-à-dire un lieu aussi proche à la fois de l'autoroute, d'une gare longues distances et d'un aéroport), ce qui n'est d'ailleurs pas l'objectif du Conseil d'Etat (voir ci-après).

#### **4. Le maintien d'un centre de congrès et d'expositions à Beaulieu**

La question de conserver un centre de congrès et d'expositions fait débat. Pour le Conseil d'Etat comme pour la commission, il ne fait aucun doute que les deux éléments sont complémentaires et qu'il est indispensable de les conserver tous les deux.

En effet, un centre de congrès seul n'est que rarement rentable. La concurrence entre centres de congrès est féroce et de nombreuses villes sont prêtes à payer les organisateurs pour accueillir des congrès, notamment en prenant en charge les frais de vol et d'hôtel des participants. D'autres prennent tous les coûts d'infrastructures à leur charge, ne laissant à l'exploitant que les charges d'exploitation. Actuellement, les congrès "purs" ne représentent qu'environ 10% du chiffre d'affaires de Beaulieu. En revanche, beaucoup de congrès sont organisés parallèlement à des foires, lesquelles sont beaucoup plus rentables, en particulier les foires professionnelles qui prennent de l'importance à Beaulieu et que MCH se fait fort de développer. En outre, 90% des congrès veulent bénéficier d'un espace d'expositions.

MCH n'est d'ailleurs pas intéressée à investir dans un site de Beaulieu qui ne comporterait qu'un centre de congrès. Lors de leur audition par la commission, ses représentants ont insisté sur l'importance de la complémentarité de ces deux éléments. Sans halles d'expositions, le centre de congrès de Beaulieu ne serait donc tout simplement pas rentable et la Fondation ne serait pas en mesure d'investir pour assurer l'avenir du Palais de Beaulieu.

#### **5. Quelques commentaires sur le projet immobilier**

La commission a pu consulter les plans de mise à l'enquête du projet. Informée que les halles de Palexpo commencent à avoir besoin de sérieux travaux de rénovation après à peine 20 ans d'exploitation, elle a obtenu l'assurance que le gros œuvre serait durable (une durabilité de 30 à 50 ans est garantie). Les nouveaux bâtiments respecteront la norme Minergie et s'approcheront de Minergie Eco, qui n'a pas été conçue pour de grands locaux tels que des halles d'expositions.

Le suivi des travaux sera assuré par la Fondation, au sein de laquelle siègent des représentants du Conseil d'Etat. Il sera probablement fait appel à une entreprise générale. Le Conseil d'Etat portera une attention particulière au contrat qui liera la Fondation avec cette entreprise.

Une éventuelle rénovation ou modification des caves de Beaulieu ne fait pas partie de cette phase du projet, mais plutôt de la phase 3, prévue à l'horizon 2016.

#### **6. La position de Beaulieu par rapport à d'autres centres de congrès et d'expositions**

La question du positionnement de Beaulieu par rapport à d'autres sites de congrès et d'expositions, notamment concernant la concurrence entre ces sites ou les synergies qui pourraient être dégagées entre eux, a fait débat au sein de la commission. Elle s'est en particulier penchée sur le cas de Palexpo, du centre de congrès de Montreux et sur celui de l'EPFL (*learning center*).

##### **6.1. Palexpo**

En premier lieu, force est de constater que Beaulieu, même après rénovation, n'occupe pas le même créneau que Palexpo. Le centre de congrès et d'expositions genevois est en effet beaucoup plus grand et dispose d'un profil très différent. S'il est facilement accessible en transports publics comme privés, il ne bénéficie pas des avantages du centre-ville. Il ne vise pas le marché romand comme Beaulieu, mais est plutôt positionné à l'international et vise également la région lyonnaise. Dans ces conditions, une comparaison avec Beaulieu n'est pas pertinente. La concurrence entre ces

deux sites sera limitée. Si Beaulieu ne devait plus du tout correspondre aux attentes des organisateurs d'expositions, celles-ci partiraient plutôt vers Fribourg ou Berne que vers Genève, selon les dires des représentants de MCH.

Au sujet du soutien du canton à la rénovation de Palexpo (10 millions), le Conseil d'Etat tient à préciser qu'il s'agit d'un geste de politique extérieure de portée essentiellement symbolique et motivé par les retombées positives de Palexpo pour une bonne partie du canton de Vaud.

## **6.2. Montreux**

La commission ne voit pas de concurrence négative entre les centres de congrès de Montreux (qui a déjà été soutenu financièrement par le canton au début des années 2000, parce que les installations montreusiennes n'étaient plus adaptées au marché visé) et de Beaulieu. Tout au plus peut-on prévoir une saine émulation. Là encore, les deux sites n'ont pas exactement les même profil : Montreux est plus petit que Beaulieu et a un profil plutôt culturel, axé sur la musique.

En outre, il faut noter que Beaulieu modernisé et exploité par MCH aurait aussi des effets positifs sur Montreux (qui est d'ailleurs, comme Beaulieu, membre de l'alliance des 9 centres de congrès suisses, organe de promotion commune), notamment au niveau du marketing et du dynamisme. Il faut aussi relever que le tourisme en général bénéficie d'un centre de congrès et d'expositions ; visiteurs et exposants visitent souvent la région qui les héberge.

Une collaboration limitée à Montreux, Beaulieu et l'EPFL a certes été évoquée, mais ne serait de l'avis du Conseil d'Etat et de la commission pas pertinente. Il valait mieux s'adresser à un partenaire plus fort comme MCH. Le Conseil d'Etat a fait le choix politique d'intégrer un réseau qui permette un réel développement de Beaulieu et de bénéficier de l'énorme potentiel et des compétences de MCH. Il s'agit aussi de participer à la constitution d'un pôle BS – ZH – VD leader en Suisse plutôt que d'un réseau exclusivement vaudois.

Lors des débats de la commission, M. Mermoud a annoncé l'intention du Conseil d'Etat de rencontrer prochainement les partenaires montreusiens.

## **6.3. EPFL**

Le centre de congrès de l'EPFL sera exploité aussi par Beaulieu Exploitation SA (BESA). Il ne constitue pas une concurrence pour Beaulieu, car il génère sa propre clientèle sur des thèmes propres à la haute école qui l'abrite.

## **7. Le partenariat avec MCH Group**

La commission est convaincue que le Conseil d'Etat a choisi le bon partenaire pour exploiter Beaulieu. MCH est une société dynamique et un prestataire complet, actif dans l'organisation et la promotion de foires et d'événements, la gestion des infrastructures et l'exploitation des sites. Cette société dispose d'un savoir-faire considérable en la matière, que l'on peut illustrer notamment par sa capacité de raccourcir le temps de montage et de démontage des stands. Elle est très dynamique : son chiffre d'affaires a connu une croissance importante en quelques années. Il s'agit d'une société majoritairement (51%) en mains privées, mais *de facto* sous le contrôle des collectivités publiques (cantons de BS, BL et ZH, ville de Zürich). Le canton de Vaud pourra être représenté au sein de son conseil d'administration.

MCH envisage de racheter la majorité des actions de BESA et a, à cette fin, signé une lettre d'intention, dont le contenu est confidentiel, mais que la commission a pu consulter. MCH est d'ors et déjà associé à toutes les décisions concernant l'avenir de Beaulieu, notamment au niveau des infrastructures. Le chantier bénéficiera même des réflexions menées par MCH dans le cadre de la modernisation de son site d'expositions bâlois.

MCH est intéressée à la création d'un pôle fort Bâle – Zürich – Lausanne pour l'organisation de foires et d'expositions. MCH souhaite aussi optimiser son portefeuille de foires et d'expositions, importer

certaines foires organisées à Beaulieu sur ses sites, mais aussi exporter en Suisse romande des foires alémaniques à succès. Elle est en effet consciente des difficultés à faire venir la clientèle romande à Bâle ou à Zürich. Elle souhaite notamment remettre la foire "Gastronomia" sur les rails, mais aussi créer de nouvelles foires à Lausanne, par exemple en lien avec le sport.

MCH s'est engagée à investir dans la promotion de Beaulieu. Son engagement est prévu à long terme. Un bail de deux fois dix ans est en négociations. Le risque d'un désengagement de MCH malgré les importants investissements pour Beaulieu existe, mais est considéré par le Conseil d'Etat comme un risque purement théorique. Selon lui, MCH a signifié une volonté claire et nette de s'implanter durablement à Beaulieu. Après l'audition des représentants de MCH, la commission arrive à la même conclusion.

BESA, qui deviendra une filiale de MCH, restera à Lausanne. MCH a montré qu'elle est capable d'intégrer les sensibilités locales.

### **8. La gouvernance du centre de congrès et d'expositions de Beaulieu**

La commission s'est posé de nombreuses questions sur la gouvernance du site, qui est actuellement partagée entre la Fondation, bénéficiaire du droit de superficie et la BESA, qui exploite le centre de congrès et d'expositions. MCH viendra se rajouter à cet édifice avec une participation majoritaire au capital de BESA. La commission n'est pas persuadée que cette situation est idéale et s'est notamment demandé s'il ne vaudrait pas mieux que MCH gère également les infrastructures.

Pour le moment, le maintien de la Fondation se justifie, notamment pour la maîtrise du chantier.

MCH n'est en outre pas intéressée à acheter les murs (ce que personne n'aurait d'ailleurs été prêt à faire sans investissements publics, tant l'état de Beaulieu laisse à désirer). Cependant, la commission estime que ces questions devront être posées. Elle a donc proposé d'amender l'art. 6 du projet de décret (voir ci-après) pour demander au Conseil d'Etat d'évaluer la situation au plus tard en 2013 et d'en rapporter au Grand Conseil.

### **9. Commentaire sur les délais**

Il serait souhaitable de pouvoir utiliser (avec un contrat de prestations) Beaulieu pour la "Gymnaestrada" (événement susceptible de bien faire connaître Beaulieu), qui aura lieu à Lausanne en 2011. Les délais des travaux ont été calculés de sorte à ne pas trop perturber l'exploitation, notamment afin que des foires importantes comme le Comptoir ou "habitat et jardin" puissent malgré tout avoir lieu. Pour tenir ces délais, une décision du Grand Conseil est donc nécessaire d'ici octobre.

### **10. Recommandations de la commission**

La commission recommande l'entrée en matière par 10 "oui" et 1 abstention.

Elle recommande d'accepter :

- l'art. 1 par 10 "oui" et 1 abstention,
- l'art. 2 par 10 "oui" et 1 abstention,
- l'art. 3 par 10 "oui" et 1 abstention,
- l'art. 4 à l'unanimité,
- l'art. 5 par 10 "oui" et 1 abstention.

Elle propose (par 10 "oui" et 1 abstention) d'amender l'art. 6 comme suit :

*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.*

### *Commentaire de l'amendement*

La commission a constaté que la gouvernance à plusieurs niveaux du site de Beaulieu (Fondation, BESA, MCH) n'est peut-être pas idéale. Ses nombreux niveaux décisionnels la rendent en tout cas complexe. La commission s'est aussi posé la question de savoir si le canton, principal bailleur de fonds de la fondation et du nouveau projet pour Beaulieu, est correctement représenté au sein de ces divers organes, notamment par des personnes ayant un lien direct avec l'Etat. Même si le Conseil d'Etat a assuré vouloir évaluer cette gouvernance, la commission pense qu'il est important que le Grand Conseil soit informé en temps utile des résultats de l'évaluation et des conclusions qu'en tire le gouvernement. Cette évaluation devra aussi porter sur les synergies qui pourront être dégagées avec les autres centres de congrès vaudois (Montreux, EPFL).

Le délai à 2013 a été choisi parce qu'un exercice complet se sera déroulé après la fin des travaux des halles sud à cette date.

Elle recommande d'adoption de l'art. 6 ainsi amendé par 10 "oui" et une abstention.

---

Lausanne, le 23 juin 2009.

Le rapporteur :  
(Signé) *Jean Christophe Schwaab*