



EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE DECRET
accordant un crédit de CHF 35'000'000.- à la Fondation de Beaulieu pour les travaux de
modernisation du site de Beaulieu

Table des matières

1	Présentation du projet.....	2
1.1	Résumé	2
1.2	Etudes stratégiques	3
1.2.1	Etude rütter+partner sur l'importance du tourisme - et du tourisme d'affaires - pour l'économie vaudoise	3
1.2.2	Les retombées sur l'économie vaudoise du Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu	4
1.3	Etat des lieux	4
1.3.1	Le site du Palais de Beaulieu	4
1.3.2	Déplacer le centre des congrès et d'expositions de Beaulieu ?	5
1.3.3	La situation de Beaulieu Exploitation SA	5
1.3.4	L'avenir de Beaulieu Exploitation SA	6
1.3.5	La situation de la Fondation de Beaulieu	6
1.4	Un projet tourné vers l'avenir : la stratégie Beaulieu 2020.....	7
1.4.1	Stratégie de développement de l'activité "congrès-foires"	8
1.4.2	Stratégie d'investissements.....	9
1.4.3	Stratégie de financement et d'amortissement	11
1.5	Enjeux / Risques politiques / Incidences	12
1.6	Politique du CE en matière de soutien aux centres d'expositions et de congrès	13
1.6.1	Proposition d'aide	13
2	Mode de conduite du projet	14
3	Conséquences du projet de décret	14
3.1	Conséquences sur le budget d'investissement	14
3.2	Amortissement annuel	14
3.3	Charges d'intérêt	15
3.4	Conséquences sur l'effectif du personnel.....	15
3.5	Autres conséquences sur le budget de fonctionnement	15
3.6	Conséquences sur les communes.....	15
3.7	Conséquences sur l'environnement, le développement durable et la consommation d'énergie ..	15
3.8	Programme de législature (conformité, mise en œuvre, autres incidences)	15
3.9	Loi sur les subventions (application, conformité)	15
3.10	Conformité de l'application de l'article 163 Cst-VD	15
3.11	Plan directeur cantonal (conformité, mise en œuvre, autres incidences).....	16
3.12	RPT (conformité, mise en œuvre, autres incidences)	16
3.13	Simplifications administratives	16
3.14	Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement.....	16
4	Conclusion	16
5	Projet de décret.....	17
6	Annexes.....	18

6.1 Plan de situation des infrastructures du site de Beaulieu.....	18
6.2 Plan d'affaires 2008 - 2020 de la Fondation de Beaulieu	19
6.3 Prestations offertes par le Palais de Beaulieu et le Centre de congrès et d'expositions de Montreux	22
6.4 Offres des centres de congrès et d'expositions en Suisse.....	23

1 PRESENTATION DU PROJET

1.1 Résumé

La stratégie Beaulieu 2020, mûrie depuis l'an 2000, a pour objectif de transformer le site de Beaulieu, devenu au fil du temps un vétuste centre régional, en un centre contemporain, moteur du dynamisme économique de toute une région.

Cette stratégie a servi de fil rouge aux multiples démarches lancées par les deux acteurs que sont la Fondation de Beaulieu et Beaulieu Exploitation SA. La première phase de la stratégie Beaulieu 2020 a consisté à investir dans le bâtiment principal pour doter le site d'un Centre de congrès moderne. Plus de CHF 50 millions ont déjà été investis. La phase actuelle s'inscrit dans le prolongement de ce qui a déjà été fait, elle en est la suite logique. Aujourd'hui, la moitié du chemin a été parcouru et il s'agit de finir le travail pour atteindre les objectifs fixés dans la stratégie.

Cependant, la Fondation de Beaulieu se trouve à un palier structurel. En 8 ans, elle a pu mener à bien une série importante de travaux d'assainissement sur le site de Beaulieu tout en présentant une situation financière saine. Ces travaux ont concerné en priorité le Palais de Beaulieu et ses zones destinées aux congrès. Ils ont principalement été autofinancés par l'affectation d'une part du loyer perçu de Beaulieu Exploitation. La Fondation de Beaulieu doit maintenant impérativement trouver les ressources financières pour lancer des travaux majeurs de démolition et de reconstruction des Halles Sud et de rénovation lourde des Halles Nord, destinées aux foires et expositions.

Dans le même contexte, Beaulieu Exploitation a également atteint un palier structurel dans la stabilisation et le développement de ses activités. Pour poursuivre son développement, elle doit, d'une part, disposer de halles d'expositions conformes aux exigences qualitatives du jour et, d'autre part, nouer des partenariats stratégiques avec d'autres acteurs actifs en Suisse. Dans ce sens, MCH Group (anciennement Foire Suisse - Messe Schweiz), qui réunit les entités de Bâle et de Zurich, a signé le 12 mai 2009 un accord de principe ("Letter of Intend - LOI") avec la Fondation de Beaulieu et Beaulieu Exploitation SA quant à la concrétisation et la pérennisation d'un tel partenariat. Ce dernier inclut explicitement comme prérequis la rénovation effective des Halles Sud inscrite dans une vision globale de requalification immobilière du site.

La Fondation de Beaulieu et Beaulieu Exploitation se trouvent ainsi "à mi-gué" et doivent impérativement passer ce palier structurel. Il en va de la survie du site de Beaulieu en tant que Centre de foires et d'expositions.

C'est parfaitement conscientes de ces défis que la Fondation de Beaulieu et Beaulieu Exploitation ont élaboré, de concert, un plan de développement stratégique en deux phases principales – de 2008 à 2011 et de 2012 à 2015 - et une phase complémentaire, de 2016 à 2020.

Par ailleurs, afin de donner un cadre global aux démarches présentées dans le présent EMPD, les deux entités - Fondation de Beaulieu et Beaulieu Exploitation - ont constitué, avec l'appui du Conseil d'Etat et de la Ville de Lausanne, une commission stratégique mixte. Cette dernière a pour mission de consolider la stratégie Beaulieu 2020 sur le long terme pour le site de Beaulieu.

Le Conseil d'Etat présente ici au Grand Conseil le résumé des démarches relatives aux deux premières phases de la poursuite de la mise en œuvre de la stratégie.

Convaincu par la nécessité de concrétiser la stratégie Beaulieu 2020, qui implique de disposer d'une infrastructure de congrès, foires, salons et expositions performante et adaptée aux exigences du jour, le Conseil d'Etat propose au Grand Conseil d'allouer des moyens financiers importants et indispensables à la

Fondation de Beaulieu pour lui permettre de terminer les travaux entamés depuis l'an 2000. Ces moyens s'élèvent à CHF 35 millions (CHF 20 millions de capital de dotation et CHF 15 millions de prêt).

Par ailleurs, afin de permettre à la Fondation d'assumer les nécessaires travaux d'entretien lourd indispensables dans l'attente des nouvelles halles et de financer les indemnités convenues pour les nuisances subies en phase de chantier, le Conseil d'Etat propose d'abandonner le remboursement du prêt du Fonds d'équipement touristique (FET) s'élevant à CHF 1,8 million accordé à la Fondation de Beaulieu en date du 17 janvier 2007.

L'apport cantonal sera complété par un apport public de la Ville de Lausanne de CHF 20 millions, par un apport de la Fondation de CHF 25 millions, par un apport d'un pool d'actionnaires liés à l'exploitation de CHF 5 millions et par un emprunt bancaire de CHF 15 millions.

Il s'agit également de relever que si CHF 100 millions de fonds principalement publics seront investis d'ici à 2015, se sont par ailleurs CHF 100 millions de fonds privés qui seront également investis pour un centre multifonctionnel, combinant une offre hôtelière, de restauration, ainsi qu'un centre d'affaires en relation avec les activités de congrès, foires et expositions, infrastructures indispensables à la réalisation de la stratégie Beaulieu 2020. Et de préciser que ces CHF 100 millions d'investissements privés ne seront pas consentis sans une rénovation des halles Sud en 2010.

1.2 Etudes stratégiques

Les centres de congrès et d'expositions sont un maillon important dans la chaîne de valeur ajoutée économique et touristique de toute place économique d'importance. Les centres de congrès sont en particulier un élément déterminant dans le tourisme d'affaires, les centres d'expositions jouant plutôt un rôle dans l'accueil de manifestations destinées au grand public ou à un public professionnel spécialisé.

A ce titre, le Canton de Vaud compte plusieurs centres de taille et de vocation diverses, dont le plus grand est celui de Beaulieu. De manière toute préalable, il convient de relever que Beaulieu est un des outils nécessaires au développement économique du canton, ceci au titre de condition cadre. L'activité intense des entreprises internationales, des Hautes Ecoles et des institutions internationales de la région génère de nombreux types de manifestations, dont des congrès et des expositions professionnelles. Les retombées de ces manifestations s'expriment, notamment, via le nombre de nuitées touristiques qu'elles génèrent – le tourisme d'affaires.

Par ailleurs, tout en sachant que la situation économique actuelle ne facilite pas l'analyse, les foires destinées au grand public connaissent un renouveau, notamment lorsque la thématique est spécialisée et l'offre exclusive. Les retombées de ces manifestations ne s'expriment pas en nuitées, car les visiteurs, en général, ne séjournent pas dans les infrastructures hôtelières. C'est plutôt par le chiffre d'affaires généré par les entreprises exposantes que se déclinent les retombées de ces foires sur le tissu économique de proximité.

Afin de mieux apprécier l'impact de l'activité touristique en général et du Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu en particulier, diverses études ont été menées, dont en particulier deux qui sont reprises ici de manière très résumée.

1.2.1 Etude rütter+partner sur l'importance du tourisme - et du tourisme d'affaires - pour l'économie vaudoise

L'étude rütter+partner sur l'importance du tourisme pour l'économie vaudoise (Novembre 2004) met en évidence l'importance des retombées économiques générées par l'activité touristique pour l'ensemble des prestations économiques directes et indirectes intéressant le canton de Vaud. Le montant de celles-ci atteint un total annuel de CHF 4,56 milliards.

Ce montant représente une valeur ajoutée brute touristique d'environ CHF 2,33 milliards sur un total de CHF 32,4 milliards, soit 7,2% du produit intérieur brut (PIB) du canton.

Avec 22'510 employés EPT (Equivalence Plein Temps), le tourisme apporte, en 2003, une contribution de 8,6% à l'ensemble de l'emploi dans le canton (262'490 EPT). Le 72% de ces valeurs revient à l'Arc lémanique, alors que le 16% provient des Alpes.

Dans le cadre de cette étude, une analyse détaillée a été consacrée au tourisme d'affaires de l'agglomération lausannoise et de la région Montreux-Vevvey. L'étude montre que Lausanne est de loin la première

destination touristique vaudoise. L'apport économique de cette activité ne profite pas qu'à ses acteurs directs (les hôteliers) mais à de nombreux secteurs de l'économie : restauration, commerce, biens d'équipement, etc. L'étude en question souligne que le tourisme d'affaires joue un rôle prépondérant, avec, par exemple, des dépenses journalières moyennes de CHF 282.- dans la région Lausanne/Montreux/Vevey, contre CHF 144.- par jour pour les autres hôtes.

Parmi les éléments qui ressortent de l'étude :

- le tourisme d'affaires représente 61% des visiteurs dans la région lausannoise ;
- cette proportion atteint 65% pour ce qui concerne l'hôtellerie ;
- le volume d'activité généré par le tourisme d'affaires à Lausanne atteint CHF 360 millions par année ;
- ce secteur génère, directement ou indirectement, quelques 2'080 emplois EPT dans la région ;
- Lausanne représente 36,8% - CHF 1,67 milliard - du total du chiffre d'affaires direct et indirect du tourisme (CHF 4,56 milliards).

Ces éléments démontrent l'importance de la branche touristique dans la région lausannoise, en particulier pour tout ce qui touche aux déplacements et au tourisme d'affaires.

Toutefois, si l'étude rütter+partner démontre clairement le rôle économique important joué par le tourisme d'affaires en général dans l'espace Lausanne/Montreux-Vevey, au sein de l'Arc lémanique, elle n'identifie pas précisément la part incombant aux centres de congrès et d'expositions. Afin de mieux cerner l'apport spécifique du Centre de congrès de Beaulieu, une étude plus ciblée a été menée.

1.2.2 Les retombées sur l'économie vaudoise du Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu

L'étude UNIL - CREA (Mars 2008) sur les retombées sur l'économie vaudoise du Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu analyse plus spécifiquement l'apport de Beaulieu à l'économie vaudoise.

Beaulieu attire ainsi chaque année environ 3'000 exposants et plus de 600'000 visiteurs, que ce soit pour les salons, foires et expositions, les spectacles, les congrès, les assemblées générales ou tout autre événement.

Dans l'ensemble, le chiffre d'affaires initial est estimé à CHF 238 - 291 millions, la valeur ajoutée à CHF 122 - 149 millions, l'effet revenu à CHF 44 - 53 millions et le montant des impôts à CHF 11 - 13 millions.

Le Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu injecte ainsi au total un montant annuel de CHF 415 à CHF 507 millions dans l'économie vaudoise et cela à travers les activités liées directement ou indirectement aux manifestations de Beaulieu. Ce montant global représente 1,2 - 1,4% du revenu cantonal vaudois.

Les congrès, salons et expositions contribuent pour 84% à l'impact global, les spectacles pour 2,3%, la restauration pour 2,9%, l'hôtellerie pour 1% et Beaulieu Exploitation SA pour 9,7%.

En termes relatifs, ces chiffres sont comparables à ceux obtenus pour les foires de Bâle, Zurich et Saint-Gall.

1.3 Etat des lieux

Sans pouvoir présumer des effets de la crise économique dans laquelle nous entrons, le présent chapitre brosse un bref tableau de la situation actuelle du site de Beaulieu et des deux acteurs principaux, Beaulieu Exploitation SA et la Fondation de Beaulieu.

1.3.1 Le site du Palais de Beaulieu

Beaulieu Lausanne est situé au cœur de l'Europe et est relié aux grands axes européens. Le site est facilement accessible en avion (env. 40 minutes depuis l'aéroport de Genève Cointrin), en voiture, en train ou même en bateau, ceci à 15 minutes à pied du centre ville. Les transports publics lausannois (TL) assurent une desserte efficace et directe du site, desserte qui continuera par ailleurs à s'améliorer. Il bénéficie de la proximité du CIO, de hautes écoles (EPFL, ECAL, IMD), du siège d'entreprises internationales renommées, d'un réseau hôtelier, de restaurateurs permettant d'apprécier les plaisirs de la gastronomie, de la proximité d'activités culturelles variées et nombreuses et de la tranquillité et de la qualité de vie locale.

Le site de Beaulieu bénéficie d'un véritable cachet historique, très bien valorisé dans le centre de congrès, pour une surface d'exposition de plus de 60'000 m² qui comprend 30 auditoriums, salles de conférence et de congrès, de séminaire et de banquet, pouvant accueillir de 15 à 5'000 personnes (places assises). Les salles de congrès sont équipées des dernières technologies. Le théâtre, un des plus grands de Suisse, peut contenir 1'850 personnes. Le cinéma affiche 650 places. Le site compte env. 10 lieux de restauration, desservis par une grande cuisine de production, ainsi que des caves de dégustations très typiques, un grand restaurant et une salle de bal. La villa du Presbytère (maison de maître) permet des rencontres personnalisées et le parking couvert peut accueillir 600 véhicules. Les Jardins ont une double vocation d'offrir des espaces complémentaires de foires et de servir de parc public dans les périodes creuses, offrant ainsi un cachet unique à ce site.

Le grand handicap actuel du site est l'état de vétusté avancé d'une partie importante des infrastructures qui n'ont pas encore pu être assainies techniquement. C'est notamment le cas des zones destinées aux foires et expositions, soit les Halles Sud et Nord. Cet état de vétusté doit impérativement être corrigé par des travaux lourds de rénovation. Ces travaux et leur financement font l'objet du présent exposé des motifs.

1.3.2 Déplacer le centre des congrès et d'expositions de Beaulieu ?

Posséder un centre de congrès et d'expositions au cœur de la ville est un atout en regard de la concurrence, et ce en dépit des contraintes logistiques et des nuisances que sa situation peut engendrer. Des exemples à Cannes et Bâle démontrent la pertinence de ce choix.

Cette situation centrale permet au Palais de Beaulieu de se distinguer de nombreux autres sites. C'est pourquoi le Conseil d'Etat, à plusieurs reprises, par le biais des représentants qu'il a désignés au sein du Conseil de la Fondation de Beaulieu, a confirmé le rôle de Beaulieu comme site majeur vaudois pour le déroulement de congrès et d'expositions à vocation régionale, nationale et internationale. Cette volonté a, en outre, été rappelée dans le cadre de la réponse à l'interpellation Yersin.

La localisation du centre des congrès et d'expositions sur le site de Beaulieu répond également à la volonté du Plan Directeur Cantonal (PDCn) qui souhaite inverser la tendance de la population, des activités et des services à se concentrer en périphérie. Cette tendance menace la vitalité et l'attractivité des centres urbains. Toutefois, l'on ne peut ignorer l'enjeu majeur que représente la gestion des nuisances dans le périmètre de Beaulieu. Cette problématique est abordée et traitée dans le cadre de l'élaboration définitive des projets prévus sur le site. Dans cet objectif, deux démarches importantes sont poursuivies par les acteurs de ce site, à savoir la mise en œuvre d'un concept énergétique et environnemental ambitieux et la mise en place d'un concept d'accessibilité multimodale orienté tant vers les visiteurs que vers les exposants. Ces deux concepts permettront de réduire de manière significative les nuisances induites par les activités du site de Beaulieu.

1.3.3 La situation de Beaulieu Exploitation SA

Confrontée à une concurrence féroce sur le marché suisse, où les villes de Bâle, Zurich et Berne ont modernisé leurs centres d'expositions récemment, et à un effritement des revenus de ses foires et salons historiques, la société Beaulieu Exploitation SA a mis en place une politique de diversification de ses revenus, réussissant ainsi à se dégager partiellement d'une dépendance extrême à sa principale source de chiffre d'affaires : la Foire du Comptoir suisse.

Elle a également optimisé et modernisé sa gestion. Avec un chiffre d'affaires annuel de l'ordre de CHF 30 millions, Beaulieu Exploitation présente des bénéfices d'exploitation depuis sa fondation en 2000. La situation financière et comptable de Beaulieu Exploitation est ainsi à ce jour saine.

Malgré ces éléments positifs, la société Beaulieu Exploitation est consciente qu'elle a manifestement atteint un plafond structurel dans son développement. Le chiffre d'affaires ne croît plus que très marginalement, notamment en raison de la difficulté croissante à louer une partie importante des locaux qu'elle commercialise, jugés trop vétustes. Par ailleurs, sa capacité à investir à long terme dans la création de nouvelles foires, expositions et manifestations, notamment des foires et des expositions professionnelles, est également très limitée.

Il convient également de rappeler que la convention qui lie la Fondation et la société d'exploitation prévoit un lien direct entre les investissements réalisés par la Fondation et le montant du loyer payé par la société d'exploitation. Au cours de ces cinq dernières années, cette provision automatique n'a pas été mise en œuvre à 100 %, car elle aurait signifié une augmentation insupportable du montant du loyer, augmentation

que la société d'exploitation aurait été dans l'impossibilité d'assumer en raison de la difficulté à reporter ces coûts sur le locataire des surfaces.

Dans la situation actuelle, une augmentation du montant du loyer est impossible et le maintien au niveau actuel n'est pas garanti. Sans une amélioration très substantielle de l'infrastructure pour les expositions et foires, Beaulieu Exploitation ne pourra pas diversifier ses activités et augmenter les revenus issus de ses trois segments d'activités : congrès, foires et salons.

Il est d'autre part certain que le report de tels investissements amène des organisateurs d'évènements à quitter Beaulieu, en raison du niveau insuffisant de qualité des infrastructures mises à disposition. Ce risque est pris très au sérieux par tous les partenaires. En résumé, dans l'état actuel du site, Beaulieu Exploitation ne peut guère tabler sur un véritable développement des salons, foires et événements professionnels.

Il faut aussi constater que le site ne permet pas la tenue simultanée de plusieurs manifestations de qualité. A titre d'exemple, la foire EPHJ, Exposition Professionnelle des pièces d'Horlogerie et de Joaillerie, connaît un développement remarquable. Cette exposition professionnelle a généré la création de la foire EPMT, salon des professionnels de Microtechnologie, qui doit se dérouler simultanément. Beaulieu Exploitation est, pour l'instant, contrainte d'organiser cette deuxième manifestation dans les Halles Nord. Or, ces halles ne sont pour l'heure pas compatibles avec l'environnement technologique exigé par les exposants d'une foire de miniaturisation. Il est donc urgent pour Beaulieu Exploitation - si l'on entend développer le site de Beaulieu - de réaliser les nouvelles halles d'expositions afin de permettre la tenue simultanée de plusieurs manifestations de qualité.

1.3.4 L'avenir de Beaulieu Exploitation SA

Après une période de baisse prolongée, l'univers des foires et congrès est aujourd'hui à nouveau en expansion. Dans un monde globalisé, les professionnels ont plus que jamais besoin de points fixes où se réunir, rencontrer leurs clients et évaluer les produits de leurs concurrents. Les foires retrouvent donc toute leur utilité et le moment est venu de profiter de cette tendance.

Dans ce contexte, l'objectif de Beaulieu Exploitation, avec un outil de travail adapté et modernisé, est d'atteindre d'ici 2020 un chiffre d'affaires de l'ordre de CHF 40 à 45 millions. Mais pour poursuivre son développement, elle doit, d'une part, disposer de halles d'exposition conformes aux exigences qualitatives du jour et, d'autre part, nouer des partenariats stratégiques avec d'autres acteurs actifs en Suisse. Dans ce sens, MCH Group (anciennement Foire Suisse - Messe Schweiz), qui réunit les entités de Bâle et de Zurich, a signé le 12 mai 2009 un accord de principe ("Letter of Intend - LOI") avec la Fondation de Beaulieu et Beaulieu Exploitation SA quant à la concrétisation et la pérennisation d'un tel partenariat. Ce dernier inclut explicitement comme prérequis la rénovation effective des Halles Sud, inscrite dans une vision globale de requalification immobilière du site. Dans ce contexte, MCH Group confirme l'intérêt qu'il porte au site de Beaulieu en proposant de prendre une participation majoritaire dans Beaulieu Exploitation SA et de louer les infrastructures à la Fondations afin de les exploiter. Cet intérêt démontre que MCH Group croit à la rentabilité du site de Beaulieu. Son expérience dans l'organisation de foires est de nature à assurer la rentabilité de l'exploitation de Beaulieu.

Grâce à ce partenariat, le Conseil d'Etat considère que Lausanne peut se positionner de manière spécifique et performante en tant que place de congrès et d'exposition, comme ont su le faire, en phase avec leur économie locale et régionale, Genève, Berne ou St-Gall, et de nombreux sites à l'étranger.

Le Conseil d'Etat croit au potentiel du site urbain de Beaulieu et soutient pleinement la stratégie développée d'entente avec la Fondation de Beaulieu qui, moyennant l'amélioration des infrastructures existantes, est de nature à permettre au Canton de Vaud et à Lausanne de disposer d'un site de foires et d'expositions qui compte au plan régional, national et international.

1.3.5 La situation de la Fondation de Beaulieu

La Fondation de Beaulieu a été constituée le 1er février 2000 avec un capital de dotation de CHF 80 millions, engagés par l'Etat de Vaud (CHF 30 millions), la ville de Lausanne (CHF 33 millions) et d'autres communes et collectivités (CHF 17 millions). Elle a pour but d'être propriétaire d'un complexe immobilier, notamment à destination d'expositions, de manifestations et de congrès, dans l'intérêt général et public. Elle est au bénéfice d'un droit de superficie accordé par la Commune de Lausanne.

La Fondation a la charge des travaux d'entretien et procède aux nouveaux investissements. Elle loue les bâtiments dont elle est propriétaire à Beaulieu Exploitation SA pour un loyer, afin de pouvoir assumer les frais d'entretien et de rénovation, ainsi que l'amortissement du capital investi. Ces deux entités sont liées par une convention jusqu'au mois de décembre 2010.

Cette organisation formelle a été mise en oeuvre de manière à mener un travail de modernisation, dans un premier temps, du centre de congrès, tout en assurant également un assainissement partiel des zones d'expositions et d'une petite partie de la zone culturelle du site.

Les travaux suivants, réalisés depuis 2000, peuvent être mis en évidence :

- rénovation de la partie nord du bâtiment principal et création d'un centre de congrès moderne et contemporain, pour un coût de plus de CHF 30 millions ;
- entretien et réparations d'urgence des bâtiments, notamment destinés aux expositions, pour un montant global de CHF 18 millions.

Ces travaux ont été financés par les fonds propres de la Fondation, par la part prélevée sur le loyer perçu auprès de la société d'exploitation et par deux emprunts (CHF 1,8 millions du FET et CHF 5 millions de la BCV).

Afin de rationaliser la gestion du site et de concentrer l'affectation des surfaces à disposition sur l'activité de base, il a été décidé des mesures suivantes :

- resserrement de la surface mise à disposition de l'activité foires, congrès et expositions, en remettant à la Ville de Lausanne, contre une réduction du droit de superficie, des surfaces sous utilisées situées au nord (Halles Rurales) et à l'est du complexe (Front Jomini), ceci permettant la création de logements (à la place des Halles Rurales), de surfaces hôtelières et d'un centre d'affaires (sur le Front Jomini).

Il convient de signaler que tant la Fondation que la Société d'exploitation ont participé à l'élaboration du concours d'architecture destiné à définir et cadrer l'évolution générale du site sur le périmètre Halles Sud et Front Jomini. Le lauréat du concours est le bureau d'architectes Pont 12 avec le projet "Taoua".

Par ailleurs, il convient de relever la diminution substantielle, acceptée par le Conseil communal de Lausanne, du droit de superficie annuel payé par la Fondation, désormais plafonné à CHF 600'000.- par an (au lieu de plus de CHF 2 millions annuels). Il s'agit d'un montant "théorique" de plus de CHF 10 millions sur 10 ans consenti par la Ville de Lausanne.

La situation financière et comptable actuelle de la Fondation est saine. Toutefois, tout comme Beaulieu Exploitation SA, la Fondation a atteint un palier structurel. Les ressources financières à disposition sont utilisées principalement pour réparer, souvent en urgence, des locaux d'expositions vétustes, ceci sans réelle valeur ajoutée pour l'exploitant.

La Fondation n'est dès lors pas en mesure, sans appui financier extérieur, d'initier les travaux indispensables à la poursuite de l'essor du site de Beaulieu et à la mise à disposition de l'économie vaudoise et lausannoise d'un site modernisé permettant de répondre aux besoins d'un tissu économique dynamique.

1.4 Un projet tourné vers l'avenir : la stratégie Beaulieu 2020

La stratégie Beaulieu 2020, mûrie depuis l'an 2000, a pour objectif de transformer le site de Beaulieu, devenu au fil du temps un vétuste centre régional, en un centre contemporain, moteur du dynamisme économique de toute une région.

Cette stratégie a servi de fil rouge aux multiples démarches lancées par les deux acteurs que sont la Fondation de Beaulieu et Beaulieu Exploitation. La première phase de la stratégie Beaulieu 2020 a consisté à investir dans le bâtiment principal pour doter le site d'un Centre de congrès moderne. Plus de CHF 50 millions ont déjà été investis. La phase actuelle s'inscrit dans le prolongement de ce qui a déjà été fait, elle en est la suite logique. Aujourd'hui, la moitié du chemin a été parcouru et il s'agit de finir le travail pour atteindre les objectifs fixés dans la stratégie.

La stratégie Beaulieu 2020 contient les éléments principaux suivants :

- un plan d'investissement en trois phases. Le cofinancement des travaux des phases **une et deux**, portant sur un montant de **CHF 100 millions**, à réaliser d'ici à 2015, fait l'objet du présent

EMPD. La troisième phase, qui concerne les infrastructures culturelles du site (Théâtre, Grand Restaurant et Salle de Bal), un ensemble unique dans le Canton de Vaud, sera traité vraisemblablement après 2015 ;

- une projection financière regroupant les éléments pertinents pour les deux partenaires ; ce document met en évidence la nécessité absolue que Beaulieu Exploitation génère rapidement un montant de chiffre d'affaires de l'ordre de CHF 40 à 45 millions par an. Cet objectif ne pouvant être réalisé sur le plan interne, il a été décidé de rechercher un partenaire extérieur crédible, en l'occurrence MCH Group, capable d'apporter un chiffre d'affaires complémentaire de l'ordre de 30 à 50% par an ;
- la concrétisation et pérennisation du partenariat stratégique entre Beaulieu Exploitation SA et MCH Group. Cet acteur s'engage d'ores et déjà à régionaliser à Lausanne des expositions existantes. Par ailleurs, le Canton de Vaud bénéficiera d'un siège au Conseil d'administration de MCH Group. La désignation de ce représentant interviendra ultérieurement.

La concrétisation définitive de ce dernier point est cependant conditionnée à la capacité des acteurs vaudois à réaliser rapidement la modernisation de la partie foires et salons du site, soit les Halles Sud et Nord. En effet, une augmentation de 30 à 50% du chiffre d'affaires ne peut être atteinte sans améliorer la fonctionnalité de ces halles.

La déclinaison opérationnelle de la stratégie et l'illustration des conséquences de ces projets sont présentées ci-après, divisées en trois volets, soit :

- la stratégie de développement de l'activité "congrès-foires" ;
- la stratégie d'investissements ;
- la stratégie de financement et d'amortissement.

1.4.1 Stratégie de développement de l'activité "congrès-foires"

Les analyses comparatives menées à ce jour indiquent que la structure d'acquisition d'événements (foires, congrès et expositions) doit atteindre une masse critique dépassant celle qui existe à Beaulieu actuellement pour être en mesure de générer un chiffre d'affaires de l'ordre de CHF 45 millions par an. Pour générer une telle croissance, tous les segments de l'activité et donc toutes les surfaces à disposition doivent être mobilisés.

Un premier pas, dans le domaine des congrès, a été fait avec la création de la plateforme Swiss Riviera Events Alliance, qui coordonne la promotion des centres de congrès de Montreux et de Beaulieu sur les marchés internationaux. Une deuxième étape a été franchie lorsque Beaulieu Exploitation SA a été choisie par l'EPFL comme partenaire exploitant du futur centre de rencontres de l'EPFL.

Il faut rappeler que Beaulieu Exploitation a mis en place une politique de diversification de ses principales foires et expositions, avec un certain succès. Ces actions ne sont pas encore suffisantes. Néanmoins, elles ont permis à Beaulieu Exploitation de développer légèrement son chiffre d'affaires et de « rester » dans la course des centres de congrès et d'expositions suisses.

Afin d'être en mesure d'envisager une augmentation substantielle de son chiffre d'affaires (actuellement d'env. CHF 30 millions) - de l'ordre de 30% à 50%, soit un objectif stratégique d'un chiffre d'affaires annuel de CHF 45 millions -, le positionnement de Beaulieu doit obligatoirement s'inscrire de manière plus nette dans une perspective nationale, profitant de sa localisation centrale en Suisse romande, afin d'attirer de nouvelles affaires.

C'est dans cette optique que s'est signée la LOI entre Beaulieu Exploitation, la Fondation de Beaulieu et MCH Group. Cette dernière stipule les modalités du partenariat stratégique. Ce projet prévoit les étapes successives suivantes :

Etape 1 : Collaboration entre Beaulieu Exploitation SA et MCH Group en 2009.

Etape 2 : Prise de participation majoritaire de MCH Group dans Beaulieu Exploitation dès que le financement des travaux de modernisation des Halles Sud et Nord aura été définitivement stabilisé.

L'assainissement et la modernisation des Halles Sud et Nord conditionnent de fait la réalisation de l'étape 2 du rapprochement avec MCH Group. Ce rapprochement est indispensable pour augmenter rapidement le chiffre d'affaires et rentabiliser les investissements consentis.

Il convient de souligner que le renforcement du site de Beaulieu participe à l'amélioration du positionnement des infrastructures de l'arc lémanique, alors que la concurrence internationale se durcit. La collaboration entre Beaulieu, le Centre de Congrès de Montreux et le Centre de rencontre de l'EPFL, doit être appréciée dans le même contexte de concurrence internationale exacerbée et de coordination nécessaire entre les centres de congrès et d'expositions romands et suisses.

Les investissements de modernisation de Genève (Palexpo), indispensables au bon fonctionnement de l'économie touristique de l'ensemble de l'arc lémanique, sont une thématique abordée actuellement sous le double axe de la promotion économique et touristique (Lake Geneva Region) et du renforcement de la collaboration Vaud-Genève. Dans ce contexte, le Conseil d'Etat a confirmé son intention de participer financièrement aux travaux d'expansion de Palexpo, convaincu de la pertinence de ceux-ci dans une perspective lémanique.

La région lémanique doit être capable de mettre sur le marché international quatre centres de congrès, de foires, d'expositions et de rencontres de haute qualité, animés par des opérateurs dynamiques et qui collaborent ensemble. Ces centres, appuyés dans leur développement par des Offices du tourisme dynamiques, contribuent également à consolider une offre hôtelière diversifiée et de grand professionnalisme. Cette région, si elle est capable de concrétiser cette vision ambitieuse mais réaliste, a de très grandes chances de participer au développement international de l'activité du tourisme d'affaires, tout en mettant à disposition de l'économie régionale des infrastructures dont elle a besoin pour son développement.

Le Conseil d'Etat estime que les avantages liés aux synergies mises en place dépassent largement les inconvénients liés à la concurrence interne entre places de foires helvétiques. C'est en effet toute la place helvétique qui gagnera en lisibilité par une mise en réseau renforcée des acteurs majeurs du pays.

Mais, pour atteindre les objectifs, la stratégie de développement doit impérativement être coordonnée avec la stratégie d'investissements détaillée ci-dessous.

1.4.2 Stratégie d'investissements

Pour atteindre les buts stratégiques, qui contribuent à consolider les atouts de la place économique vaudoise, la Fondation doit impérativement poursuivre son programme de modernisation et de reconstruction du site de Beaulieu par la réalisation des deux chantiers importants que sont la démolition et la reconstruction des Halles Sud et la modernisation structurelle des Halles Nord, complétés par la restructuration des Jardins et la rénovation d'infrastructures centralisées, dont en particulier la production de froid et la cuisine principale de production.

Les travaux pour les Halles Nord et Sud, y compris les travaux sur la toiture et les façades du Palais, doivent être réalisés d'ici à 2015. La Fondation, en plein accord avec Beaulieu Exploitation SA, souhaite exécuter ces travaux de manière à ce qu'une partie importante des nouvelles infrastructures d'expositions (Halles Sud) soit opérationnelle en 2011 pour accueillir Gymnaestrada à Lausanne.

Ces deux phases d'un même projet doivent être complétées par l'assainissement du périmètre de l'aile sud du Palais de Beaulieu, périmètre qui englobe le théâtre, le grand restaurant, la salle de bal et le cinéma. Ces travaux ne peuvent cependant être entrepris sans que la vocation de ces locaux ne soit réaffirmée. Ni la Fondation, ni la société d'exploitation ne peuvent, seules, mener cette réflexion préalable à toute étape de travaux. Il conviendra dès lors de lancer ce dialogue, probablement en 2015. Les travaux de ce périmètre sont à réaliser, idéalement, à partir de 2016.

De 2000 à 2008 c'est plus de CHF 50 millions qui ont été investis pour les rénovations et les réparations du site. Plus en détails, la stratégie d'investissements s'articule comme suit :

Phase 1, de 2008 à 2011 : assurer, avant 2011 (objectif Gymnaestrada)

- **la rénovation complète du corps principal du Palais de Beaulieu et son aile nord**, comprenant la Halle 7, et la rénovation partielle des cuisines. Cette phase, quasiment achevée, implique avant tout des travaux en toiture et sur la façade Bergières (ceux-ci pouvant toutefois être faits après 2011). ;

- **le désengagement des Halles Rurales.** Ce volet de la phase 1 est terminé; ce périmètre est retourné à la ville de Lausanne, qui y fait ériger des logements ;
- **la valorisation foncière du périmètre du Front Jomini.** Ce volet de la phase 1 est en cours de réalisation. Le résultat financier de cette valorisation foncière s'est exprimé par la décision du Conseil communal de la Ville de Lausanne de bloquer le loyer de la Fondation à un montant de CHF 600'000.-, alors que le bail initial prévoyait une augmentation linéaire culminant à CHF 2 millions. Dès lors, la démolition et reconstruction à neuf des bâtiments du Front Jomini peut débuter. Le lauréat de l'appel à investisseurs est la société Orox, représentée par Losinger. Le périmètre du Front Jomini est sous la responsabilité de la Ville de Lausanne, qui a mené la procédure de concours d'architecture, ceci en totale coordination avec la Fondation de Beaulieu et la société Orox. Le lauréat du concours est le bureau d'architectes Pont 12 avec le projet "Taoua" ;
- **la démolition et reconstruction à neuf des Halles Sud,** ainsi que la construction d'un couvert de translation entre les Halles Sud et les Halles Nord. Ce volet de la phase 1 devrait se réaliser dans le cadre légal du PGA existant, sans modification, sinon mineures. Ce périmètre a été intégré au périmètre du concours d'architecture ;
- **un entretien permanent des Halles Nord** jusqu'en 2012.

Phase 2, de 2011 à 2015 : assurer avant 2015

- **la rénovation complète des Halles Nord**
- **la restructuration des Jardins**
- **la rénovation complète de différentes infrastructures centralisées** (production de froid, cuisine de production,...)

Phase 3, après 2015 : assurer dès 2016

- **la rénovation des surfaces intérieures du sud du Palais de Beaulieu,** soit principalement le Théâtre, le Grand restaurant et la Salle de Bal, un ensemble unique en Suisse romande, ceci dans le cadre d'un plan d'affaires encore à établir.

Exprimée en terme d'investissements, la stratégie en trois phases développée ci-dessus implique, pour les deux premières phases, les investissements suivants :

Phase 1, avant juin 2011 :

- | | | | |
|--|------------|--------------------|------------------|
| • Démolition et reconstruction à neuf des Halles Sud | CHF | 40'000'000.- | |
| • Entretien minimum des Halles Nord | CHF | 2'000'000.- | |
| • Révision toiture et façade du Palais de Beaulieu | <u>CHF</u> | <u>8'000'000.-</u> | CHF 50'000'000.- |

Phase 2, de juillet 2011 à 2015 :

- | | | | |
|---|------------|--------------------|-------------------------|
| • Rénovation complète des Halles Nord | CHF | 35'000'000.- | |
| • Restructuration des Jardins et aménagements | CHF | 5'000'000.- | |
| • Infrastructures centralisées (froid et cuisine) | CHF | 5'000'000.- | |
| • Divers et imprévus | <u>CHF</u> | <u>5'000'000.-</u> | <u>CHF 50'000'000.-</u> |

Total des phases 1 et 2 faisant l'objet du présent EMPD **CHF 100'000'000.-**

Phase 3, après 2015 :

- Requalification de l'aile sud du Palais de Beaulieu. Le coût de ces travaux n'est pas encore chiffré. Il dépendra de l'affectation et de la structure de financement qui seront retenues.

Ces coûts ont été estimés sur la base des standards actuels de la construction. En regard de l'étalement des travaux dans le temps, ils devront très certainement être réajustés en fonction de l'évolution des coûts de la construction.

Il faut aussi relever que si CHF 100 millions de fonds principalement publics seront investis d'ici à 2015, se sont par ailleurs CHF 100 millions de fonds totalement privés qui seront investis pour un centre

multifonctionnel, combinant une offre hôtelière, de restauration, ainsi qu'un centre d'affaires en relation avec les activités de congrès, foires et expositions, infrastructures indispensables à la réalisation de la stratégie Beaulieu 2020. Et de préciser que ces CHF 100 millions d'investissements privés ne seront pas consentis sans une rénovation des Halles Sud en 2010.

D'autre part, des investissements privés de l'ordre de CHF 30 millions sont prévus sur le périmètre libéré par la contraction des activités du site. Il s'agit principalement de la construction de logements sur la zone des anciennes Halles Rurales.

Un des objectifs poursuivis par la planification des investissements est de disposer pour Gymnastrada en 2011 de nouvelles Halles Sud répondant aux standards actuels, et, dès 2015, d'un centre de congrès et d'expositions complet - incluant le Palais de Beaulieu et les Halles Nord et Sud - adapté aux exigences modernes, conforme aux prescriptions de sécurité et ne nécessitant plus d'investissements majeurs pour une période de 15 ans.

En parallèle à ces travaux importants, la phase de reconstruction du Front Jomini vise à compléter la palette des activités sur le site, notamment en matière d'offre hôtelière.

Cette stratégie ne peut cependant se mettre en place que si l'on s'attache urgemment à assurer le financement de la reconstruction des Halles Sud et de la modernisation structurelle des Halles Nord.

Le Conseil d'Etat est convaincu de l'absolue nécessité d'entreprendre les travaux détaillés dans le présent EMPD pour permettre un réel développement de Beaulieu et donner au Canton de Vaud et à Lausanne un site de foires et d'expositions susceptible de contribuer au rayonnement économique de toute la région.

1.4.3 Stratégie de financement et d'amortissement

En raison des incertitudes liées à l'affectation des locaux de l'aile sud du Palais de Beaulieu, il a été décidé, conjointement par la Fondation de Beaulieu et Beaulieu Exploitation SA, d'aborder la problématique du financement de la stratégie d'investissements sous l'angle des deux premières phases, celles-ci présentant des objectifs clairs et stabilisés, tant sur le plan des travaux à réaliser que sur le plan de la commercialisation future des locaux rénovés. Elles portent ainsi sur un montant global de travaux de CHF 100 millions.

L'analyse des possibilités de financement du montant de CHF 100 millions, menée avec des partenaires externes, a clairement mis en évidence la très faible capacité d'endettement de la Fondation de Beaulieu, malgré sa fortune immobilière importante. En effet, la Fondation est handicapée par les éléments suivants (que les autres centres de foires et d'expositions connaissent également) :

- la Fondation ne dispose, comme revenus réguliers, que du produit des loyers versés par Beaulieu Exploitation SA, alors que cette société est soumise à l'impératif de proposer des prix de location attractifs face à la concurrence ;
- l'exigence de la clientèle de disposer de surfaces modernes, bien équipées sur le plan technologique, à des prix corrects. Dans le cas particulier de Beaulieu, l'aspect de monument historique du Palais de Beaulieu renchérit toute opération immobilière ;
- et, surtout, **au très important retard en matière d'entretien lourd, qui grève actuellement le compte d'exploitation de la Fondation.**

Par ailleurs, si le chiffre d'affaires de Beaulieu Exploitation suffit pour couvrir les frais d'exploitation du site et une partie des frais d'entretien par le biais du paiement d'un loyer, ce loyer ne permet pas à la Fondation de Beaulieu de financer sans soutien public les travaux de rénovation et les investissements nécessaires, ceci tout en assurant par ailleurs les nécessaires amortissements.

Ces constats conjugués rendent un apport substantiel de fonds publics absolument essentiel, sous peine de voir la Fondation de Beaulieu dans l'incapacité d'engager les travaux nécessaires.

Le modèle de financement proposé prévoit les sources de financement suivantes :

Fonds propres Fondation de Beaulieu, y.c. sponsoring	CHF	5'000'000.-
Affectation d'une part du budget "Entretien, réparations" (ERR) de la Fondation	CHF	20'000'000.-
Apport de fonds propres par un pool d'actionnaires liés à l'exploitation	CHF	5'000'000.-
Apport à fonds perdu de la Ville de Lausanne	CHF	20'000'000.-

Apport à fonds perdu du canton	CHF 20'000'000.-
Prêt cantonal sans intérêt	CHF 15'000'000.-
Prêt bancaire BCV	<u>CHF 15'000'000.-</u>
Total	CHF 100'000'000.-

L'apport des collectivités publiques est proposé dans le cadre de l'augmentation de capital, à raison de CHF 20 millions à charge de l'Etat de Vaud, de CHF 20 millions à charge de la Ville de Lausanne et de l'octroi d'un prêt sans intérêts cantonal, de CHF 15 millions, soit un effort public conjoint de CHF 55 millions sur un montant total d'investissements de CHF 100 millions.

Par ailleurs, afin de permettre à la Fondation d'assumer les nécessaires travaux d'entretien lourd indispensables dans l'attente des nouvelles halles et de financer les indemnités convenues pour les nuisances subies en phase de chantier, le Conseil d'Etat propose d'abandonner le remboursement du prêt du Fonds d'équipement touristique (FET) s'élevant à CHF 1,8 million accordé à la Fondation de Beaulieu en date du 17 janvier 2007.

En se basant sur le modèle de financement proposé, les projections financières portant sur les années 2009-2015 indiquent que la Fondation de Beaulieu et Beaulieu Exploitation SA, grâce à l'appui des collectivités publiques, sont en mesure de supporter les coûts financiers de l'opération ainsi que de rembourser les prêts consentis et poursuivre l'entretien, la rénovation et les réparations courants (poste ERR).

La stratégie de financement permet également à la Fondation d'assumer une politique d'amortissement comprise entre 40 et 70% des nouveaux investissements. Cette stratégie d'amortissement conservatrice permettra à la Fondation de respecter ses obligations légales en matière comptable tout en remboursant les prêts consentis. Il est à noter que le prêt cantonal de CHF 15 millions sur 25 ans est assorti d'une condition stipulant un report de la première tranche de remboursement 5 ans après son octroi, soit un remboursement annuel de CHF 750'000.- sur une durée de 20 ans.

Toutefois, le plan d'affaires de la Fondation, très conservateur, annexé au présent EMPD et validé par MCH Group met en évidence la faible marge de manoeuvre financière de la Fondation, ceci en partie à cause de l'importante part variable du loyer et des aléas économiques auxquels est soumise l'activité de Beaulieu Exploitation. C'est pourquoi la Fondation doit pouvoir disposer de leviers financiers lui permettant de baisser ses charges dans le cas d'années présentant des résultats d'exploitation substantiellement inférieurs à ceux escomptés. Un de ces leviers est la suspension ou l'abandon pour l'année ou les années sous revue de l'amortissement annuel de CHF 750'000.- du prêt cantonal. Il ne sera toutefois activé qu'en cas de difficultés financières avérées de la Fondation de Beaulieu. Cet effort financier public serait fait de manière coordonnée avec la Ville de Lausanne.

1.5 Enjeux / Risques politiques / Incidences

L'état de vétusté des bâtiments (Halles Sud et Nord) est particulièrement préoccupant et ne doit être sous-estimé en terme de risques d'utilisation, tant pour la Fondation que pour Beaulieu Exploitation SA.

Sur le plan commercial, cet état général des halles n'est pas à la hauteur du rôle que Beaulieu veut et peut jouer en matière de développement économique. Sur le plan de l'image, l'état des infrastructures de foires et d'expositions ne facilite pas l'acquisition de nouveaux clients.

Sans soutien financier, tant au niveau du Canton que de la Ville de Lausanne, la Fondation ne pourra engager les rénovations nécessaires et devra se contenter de lancer, au coup par coup, des opérations de "rafistolage", sans aucune valeur ajoutée, et d'un coût disproportionné.

Les conséquences probables seront :

- une diminution permanente du chiffre d'affaires pour Beaulieu Exploitation SA ;
- la défection de MCH Group, qui n'envisage pas de mener une opération majeure de collaboration stratégique sans modernisation des halles d'expositions ;
- une fermeture successive des périmètres les plus dangereux ou inutilisables et finalement, une probable fermeture d'une majeure partie du site à vocation d'accueil de foires et d'expositions.

Si tel devait être le cas, la stratégie Beaulieu 2020, qui implique de disposer d'une infrastructure de congrès, foires, salons et expositions performante et adaptée aux exigences du jour, ne pourra pas se concrétiser. L'objectif de transformer le site de Beaulieu en un centre contemporain, moteur du dynamisme économique de toute une région devra définitivement être abandonné.

Il convient par ailleurs de rappeler que les investissements présentés seraient consentis pour une infrastructure dont l'Etat est déjà co-proprétaire. Il s'agit de ce fait d'un choix éminemment politique.

Le risque financier est à analyser selon deux angles, le premier en regard de l'affectation de ces montants et le second en regard de la capacité d'amortissement de la Fondation de Beaulieu.

En regard de l'affectation, il convient de rappeler que l'intégralité des montants sera affectée à de nouvelles constructions ou à des rénovations lourdes. Ces travaux auront un impact positif direct sur la valeur patrimoniale des immeubles, propriété de la Fondation.

Le plan d'affaires de la Fondation prévoit une stratégie d'amortissement conservatrice visant à garantir un amortissement entre 40 et 70% de la valeur nominale, ceci afin de pouvoir prévoir les futurs travaux d'entretien sur les nouveaux immeubles.

Par ailleurs, le Conseil d'Etat a décidé de mandater le Contrôle cantonal des finances pour effectuer un suivi financier trimestriel de l'avancement des travaux.

1.6 Politique du CE en matière de soutien aux centres d'expositions et de congrès

En regard des études d'impact économique du tourisme d'affaires mentionnées dans le présent EMPD, les centres de congrès et d'expositions constituent une infrastructure indispensable au développement du tissu économique vaudois et romand.

Ils mettent à disposition des centres de compétences à la renommée internationale (CHUV, EPFL, UNIL, EHL, etc.), des entreprises nationales et internationales (Nestlé, Philip Morris, Tetrapak, Medtronic,...) et des fédérations sportives (CIO, UEFA, ...) des lieux de réunion, d'exposition et de manifestation, condition sine qua non de leur développement et fonctionnement. Les entrepreneurs à vocation plus locale ou régionale doivent également pouvoir disposer de lieux de rencontre avec leur clientèle pour leur présenter leurs nouvelles offres et leurs nouveaux produits.

L'intérêt public du Canton et des communes propriétaires des centres de congrès est donc de mettre le meilleur équipement possible à disposition de l'économie. A ce titre, les entités publiques sont déjà intervenues à plusieurs reprises dans le financement de la construction et de la rénovation des centres vaudois. Outre son soutien à des infrastructures cantonales, dont en particulier Lausanne et Montreux, le Conseil d'Etat a confirmé qu'il soutiendra financièrement les travaux d'extension de Palexpo, ceci dans une vision globale, cantonale, lémanique et nationale.

Il convient aussi de préciser que, contrairement aux CHF 80 millions qui ont été investis dans la Fondation de Beaulieu lors de sa création en 2000, et dont une majeure partie a servi à assainir financièrement la coopérative Comptoir Suisse, les CHF 100 millions qui seront investis dans les phases une et deux du projet présentées ici seront intégralement alloués à la construction et rénovation du site. Il s'agit là d'une valorisation immobilière importante, augmentant d'autant la valeur des actifs de la Fondation.

1.6.1 Proposition d'aide

Le Conseil d'Etat propose ainsi d'accorder une aide financière de **CHF 35'000'000.-** à la **Fondation de Beaulieu** pour les travaux de modernisation du site de Beaulieu, comme suit :

- **CHF 20'000'000.-** sous la forme d'une aide à fonds perdu (participation à l'augmentation du capital de dotation de la Fondation). Ce montant sera prélevé sur le compte "Dépenses d'investissements" et amorti en vingt ans ;
- **CHF 15'000'000.-** sous la forme d'un prêt sans intérêt d'une durée de 25 ans. Ce dernier 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 avérées de la Fondation de Beaulieu ;
- convertir en aide à fonds perdu le prêt de **CHF 1'800'000.-** du Fonds d'équipement touristique (FET) no 166, octroyé en date du 17 janvier 2007 ;

- ces subventions sont subordonnées à la condition que la Ville de Lausanne s'engage à financer les travaux à hauteur de CHF 20'000'000.- en participant à l'augmentation du capital de dotation de la Fondation de Beaulieu.

2 MODE DE CONDUITE DU PROJET

Le projet de rénovation du site de Beaulieu sera conduit par la Fondation de Beaulieu. Le Conseil d'Etat mandatera le Contrôle Cantonal des Finances pour assurer un suivi financier trimestriel.

3 CONSEQUENCES DU PROJET DE DECRET

3.1 Conséquences sur le budget d'investissement

Le budget d'investissement sera impacté d'une dépense d'investissement de CHF 20'000'000.- en 2010. Il s'agit d'une augmentation du capital de dotation de la Fondation de Beaulieu, celle-ci servant intégralement au financement des travaux de rénovation. La Ville de Lausanne participera à hauteur équivalente.

En milliers de francs

Intitulé	Année 2010	Année 2011	Année 2012	Année 2013	Total
a) Transformations immobilières : dépenses brutes	20'000				20'000
a) Transformations immobilières: recettes de tiers					
a) Transformations immobilières : dépenses nettes à charge de l'Etat	20'000				20'000
b) Informatique : dépenses brutes					
b) Informatique : recettes de tiers					
b) Informatique : dépenses nettes à charge de l'Etat					
c) Investissement total : dépenses brutes					
c) Investissement total : recettes de tiers					
c) Investissement total : dépenses nettes à la charge de l'Etat	20'000				20'000

3.2 Amortissement annuel

Considérant une dépense d'investissements de CHF 20'000'000.- et une durée d'amortissement sur 20 ans, une charge d'amortissement annuelle de CHF 1'000'000.- est à considérer (voir ch. 3.10 ci-dessous).

Le prêt de CHF 15'000'000.- sur 25 ans figurera au bilan de l'Etat et n'induit pas de charges d'amortissements dans les comptes de l'Etat.

Le contrat de prêt sans intérêts afférent au CHF 15 millions sera assorti de conditions stipulant un report de la première tranche de remboursement 5 ans après son octroi - soit un remboursement annuel de CHF 750'000.- sur une durée de 20 ans - et permettant une éventuelle suspension du remboursement par la Fondation en cas de difficultés financières avérées.

Une convention sera signée par le DEC avec la Municipalité de Lausanne afin de partager à parts égales l'amortissement des éventuelles pertes afférentes au prêt sans intérêts de CHF 15 millions.

Perte de l'amortissement sur le prêt FET de CHF 1'800'000.- sur 20 ans, soit CHF 90'000.- par an.

3.3 Charges d'intérêt

Compte tenu d'une dépense d'investissements de CHF 35'000'000.- (CHF 20'000'000.- de crédit et CHF 15'000'000.- de prêt sans intérêt) amorti sur 20 ans et d'un taux d'intérêt de 5%, cet investissement représente une charge annuelle théorique d'intérêts de CHF 825'000.-.

3.4 Conséquences sur l'effectif du personnel

Néant en ce qui concerne le personnel de l'Administration cantonale vaudoise. En revanche, les investissements prévus permettront le maintien et le développement des emplois sur le site de Beaulieu.

3.5 Autres conséquences sur le budget de fonctionnement

Néant

3.6 Conséquences sur les communes

La Commune de Lausanne devra faire face à une dépense supplémentaire de CHF 20 millions.

Cependant, ce projet entraînera une redynamisation de Lausanne comme lieu de congrès, d'expositions et de manifestations. Les répercussions positives concerneront non seulement les communes de la région lausannoise et leur tissu économique, mais également l'entier du canton.

Par ailleurs la rénovation des Halles Sud et Nord engendrera la construction de deux hôtels dans le périmètre du site de Beaulieu, ce qui représente un apport non négligeable en lits marchands dont la Ville manque cruellement.

3.7 Conséquences sur l'environnement, le développement durable et la consommation d'énergie

Ce projet aura un impact positif important sur l'environnement dans la mesure où il permet un assainissement d'un site en activité. Ce projet participe à une densification du centre ville telle que souhaitée et par le Plan Directeur cantonal, et par le projet d'agglomération. Deux axes particuliers vont être développés par les acteurs du site, soit un axe lié au concept environnemental et écologique et un lié au concept d'accessibilité multimodale.

3.8 Programme de législation (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Conforme à la mesure 24 du Programme de Législation 2007-2012, du fait que la modernisation du site de Beaulieu participe directement au maintien et au développement de conditions-cadres attractives à l'échelle intercantonale et internationale.

En outre, il convient de souligner que la rénovation des infrastructures de Beaulieu a été évoquée en tant que mesure potentielle d'un second volet du programme vaudois de soutien à l'économie.

3.9 Loi sur les subventions (application, conformité)

Conforme.

3.10 Conformité de l'application de l'article 163 Cst-VD

Les charges d'intérêts de CHF 825'000.- afférentes au soutien financier totalisant CHF 35'000'000.- sont compensées sur le budget du Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT), qui fera à la fin de chaque année des propositions à cet effet. Les charges d'amortissement de CHF 1 mio afférentes à la dépense d'investissement totalisant CHF 20 mios seront compensées sur le budget de l'Etat.

L'abandon du prêt de CHF 1'800'000.- du FET, no 166, accordé à la Fondation de Beaulieu est intégralement compensé sur le budget du SELT (amortissement sur 20 ans, soit 90'000.- par année).

3.11 Plan directeur cantonal (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Participe à l'atteinte des objectifs du PDCn en localisant les grands générateurs de trafic sur des axes de transports publics structurants, au centre du bassin de chalandise considéré.

3.12 RPT (conformité, mise en œuvre, autres incidences)

Néant.

3.13 Simplifications administratives

Néant.

3.14 Récapitulation des conséquences du projet sur le budget de fonctionnement

En milliers de francs

Intitulé	Année 2009	Année 2010	Année 2011	Année 2012	Total
Personnel supplémentaire (ETP)					
Frais d'exploitation					
Charge d'intérêt		825	825	825	2'475
Amortissement prêt FET de CHF 1,8 mio		90	90	90	270
Amortissement dépense d'investissement de CHF 20 mios		1'000	1'000	1'000	3'000
Prise en charge du service de la dette					
Autres charges supplémentaires					
Total augmentation des charges		1'915	1'915	1'915	5'745
Diminution de charges					
Revenus supplémentaires					
Total net		1'915	1'915	1'915	5'745

4 CONCLUSION

Sur la base de cet exposé des motifs, le Conseil d'Etat propose au Grand Conseil d'adopter le projet de décret ci-après :

5 PROJET DE DECRET

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

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

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

décète

Article premier. – 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. – Ce crédit de CHF 20'000'000.- sera prélevé sur le compte Dépenses d'investissements et amorti en vingt ans.

Art. 3. – ¹Le 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.

²Le 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.

³Pour le surplus, le contrat de prêt stipulera les conditions de remboursement.

Art. 4. – 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. – 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. – 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.

Donné, etc..

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 20 mai 2009.

Le président :

(L.S.)

P. Broulis

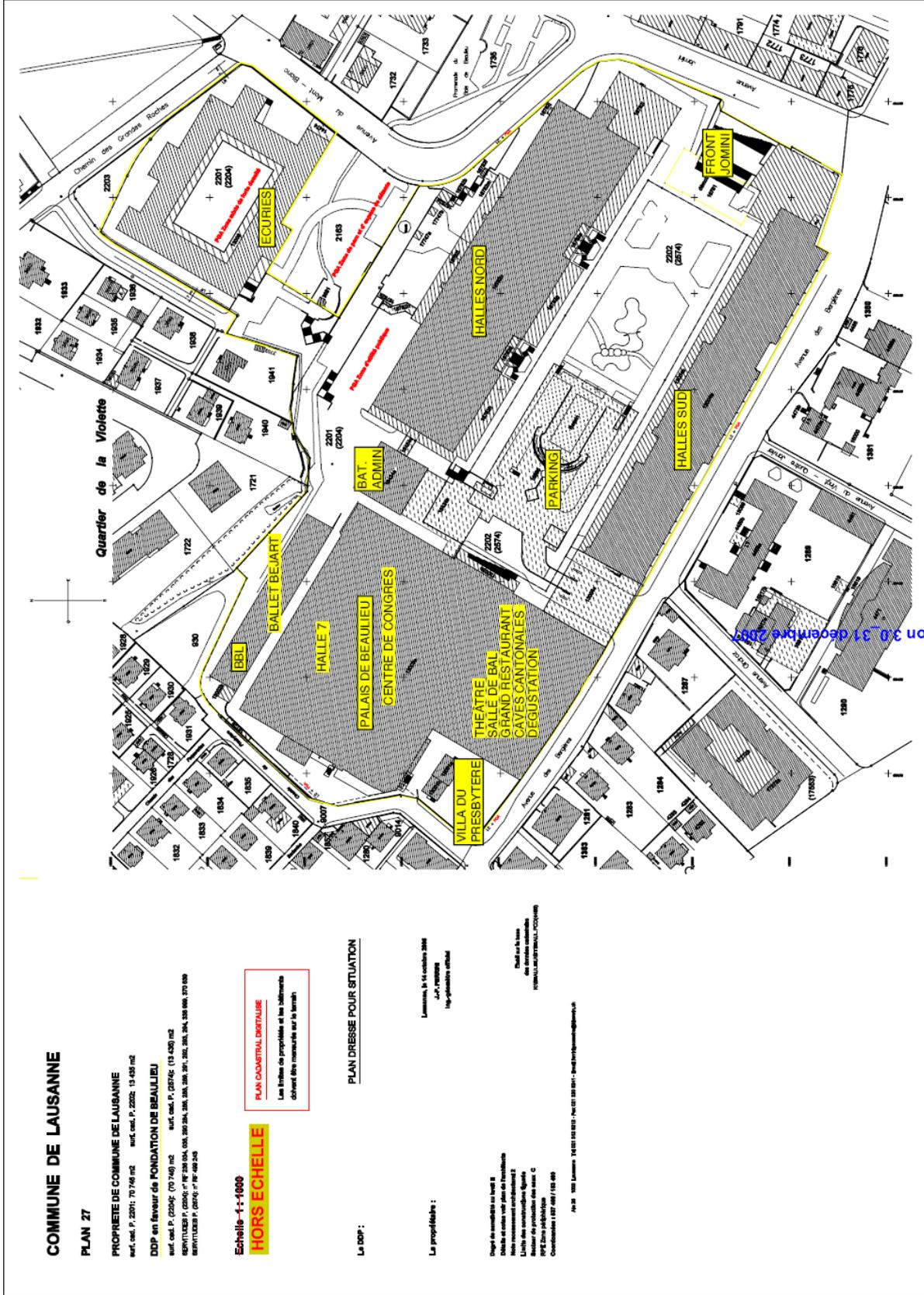
Le chancelier :

V. Grandjean

6 ANNEXES

6.1 Plan de situation des infrastructures du site de Beaulieu et site internet

Le projet "Beaulieu 2020" peut être visionné sur le site internet "www.beaulieu2020.ch".



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

Année + Chiffres en KCHF 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., distol. 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	531	435	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. port 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	Résultat d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements [Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization]															
** EBIT	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 constructions 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
Total	KCHF	-22'820

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

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

IVA 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	