

Octroi d'une subvention d'investissement à la Fondation de Beaulieu pour les travaux de modernisation du site du Palais de Beaulieu-Halles Sud et Nord-Jardins

Préavis N° 2009/24

Lausanne, le 13 mai 2009

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Introduction

L'avenir de Beaulieu repose sur la mise en place d'une dynamique nouvelle composée de deux éléments complémentaires. Il y a d'une part, la conclusion d'un accord de partenariat entre Beaulieu Exploitation SA, la Fondation de Beaulieu et Foires Suisses SA, ainsi que la prise de participation majoritaire au capital de Beaulieu Exploitation SA par Foires Suisses SA, élément permettant une redynamisation commerciale et économique tenant compte du marché suisse et international des foires, expositions et congrès. D'autre part, il s'agit de prévoir la mise à niveau des équipements et infrastructures, avec une participation majoritaire des pouvoirs publics, afin de moderniser le site de Beaulieu. Ces deux aspects de la politique de développement de Beaulieu se conditionnent mutuellement et doivent être considérés simultanément.

Après la reconstruction des halles Sud et la modernisation des halles Nord, les compétences et les manifestations amenées par Foires Suisses SA devraient permettre une augmentation du chiffre d'affaires du site de Beaulieu.

La Municipalité demande au Conseil communal de lui octroyer un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 20 millions de francs, destiné à subventionner la Fondation de Beaulieu. Ce crédit permettra de couvrir environ 20% des 100 millions de francs nécessaires à la reconstruction des halles Sud, à la rénovation des halles Nord et aux Jardins. Le solde de l'investissement sera couvert par le Canton (fonds propres et crédit) ainsi que par la capacité d'investissement propre de Beaulieu et par un crédit bancaire.

Table des matières

1.	Introduction	1
2.	Rappel	2
3.	Impacts économiques du site de Beaulieu.....	2
3.1	Généralités.....	2

3.2	Etude rütti + partner sur l'importance du tourisme - et du tourisme d'affaires - pour l'économie vaudoise	3
3.3	Les retombées sur l'économie vaudoise du Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu ..	4
4.	Etat des lieux	4
4.1	Beaulieu - bref historique	4
4.2	Le site du Palais de Beaulieu.....	5
4.3	La situation de Beaulieu Exploitation SA	5
4.4	Objectifs de Beaulieu Exploitation SA.....	6
4.5	La situation de la Fondation de Beaulieu	7
5.	Stratégie 2013-2020.....	8
5.1	Généralités.....	8
5.2	Stratégie de développement de l'activité "congrès-foires"	9
5.3	Stratégie de développement de l'Arc Lémanique	9
5.4	Stratégie d'investissements.....	10
6.	Financement et amortissements	12
7.	Enjeux / Risques politiques / Incidences	13
8.	Plan des investissements.....	14
9.	Charges financières	14
10.	Conclusions.....	14
	Annexes.....	16

2. Rappels

Fondée en 2000, la Fondation de Beaulieu est devenue propriétaire de l'ensemble des bâtiments du site grâce à des apports de 33 millions de la Ville de Lausanne, de 30 millions de l'Etat de Vaud, de 10 millions des autres communes de Lausanne Région et de 7 millions d'autres communes vaudoises et des milieux économiques.

Ces capitaux ont permis d'améliorer sérieusement le centre de congrès et le bâtiment principal et d'effectuer des travaux de rénovation dont l'ampleur avait été précédemment sous-estimée (voir chapitre 4.5). Aujourd'hui, compte tenu de ses actifs, la capacité à emprunter de la Fondation atteint environ 15 millions. Elle est donc dans l'incapacité d'assurer le redéploiement et les modernisations indispensables du site de Beaulieu.

Il est à noter qu'aucun lieu de foire d'une certaine importance en Europe ne peut fonctionner sans une aide de base des pouvoirs publics. Les Bâlois viennent de voter plus de 200 millions pour la modernisation du site d'exposition de Bâle.

3. Impacts économiques du site de Beaulieu

3.1 Généralités

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 préalable, il convient de relever que Beaulieu est un des outils nécessaires au développement économique du canton aussi bien que de la région lausannoise, 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, à travers le nombre de nuitées touristiques qu'elles génèrent : le tourisme d'affaires.

Par ailleurs, les foires destinées au grand public connaissent un renouveau, notamment lorsque la thématique est spécialisée et l'offre exclusive. Les retombées de ces manifestations-ci 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.

3.2 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). 72% de ces valeurs sont issues de l'Arc lémanique, alors que 16% proviennent 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-Vevey. 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 an ;
- 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.

3.3 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, le revenu net généré 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, soit environ un franc sur 70 de ce revenu cantonal, généré sur un seul site, proportion qui pourrait atteindre près d'un franc sur 50 avec l'augmentation prévue des activités de Beaulieu.

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.

4. Etat des lieux

Sans pouvoir présumer des effets à court et moyen termes 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.

4.1 Beaulieu – bref historique

A l'origine, en 1919, Beaulieu était constitué en société coopérative liée à la commune de Lausanne par convention. La coopérative avait pour but la mise sur pied du Comptoir suisse, tâche qui s'est ensuite élargie à l'organisation d'autres exposition et manifestations, notamment des congrès. A partir de 1985, Lausanne versait à la coopérative propriétaire des bâtiments une subvention annuelle de l'ordre de 4 millions de francs destinée à permettre l'entretien et la rénovation du patrimoine immobilier. Les terrains, eux, restaient propriété de la Ville de Lausanne et étaient mis à la disposition de la coopérative par droit de superficie.

En 1998, pour faire face aux investissements lourds nécessités par Beaulieu, compte tenu de l'état du patrimoine immobilier, pour s'adapter aux besoins d'un centre d'expositions et de congrès moderne, pour impliquer durablement de nouveaux partenaires et pour disposer d'une structure juridique et financière adaptée, les structures de Beaulieu ont été modifiées comme suit :

- Constitution d'une fondation de droit public, destinée à reprendre l'ensemble des bâtiments et installations techniques fixes de Beaulieu. La fondation est constituée par l'Etat de Vaud, la Commune de Lausanne et d'autres communes vaudoises, voire d'autres partenaires. Son capital, de 80 millions de francs, a permis le rachat des immeubles et installations techniques fixes et, parallèlement, le remboursement des emprunts de la coopérative.
- Constitution d'une société anonyme au capital de CHF 5'000'000.--, qui loue les bâtiments à la Fondation et est chargée de l'exploitation. Elle est essentiellement constituée de partenaires privés.
- Signature d'une convention définissant les relations entre les deux entités.

La Municipalité a participé au capital de la Fondation à hauteur de 33 millions de francs, alors que l'Etat y a contribué pour un montant de 30 millions et les communes de Lausanne Région pour 10 millions. D'autres sources de financement ont complété le capital de dotation de 80 millions. Ce montant a servi à désendetter Beaulieu et a permis des travaux d'entretien et de maintenance importants, financés également par les loyers annuels versés par la société d'exploitation à la Fondation.

La mise en œuvre de ce dispositif a entraîné également la suppression de la subvention communale annuelle et la modification des droits de superficie accordés par la Ville à la société coopérative, qui ont été transférés à la Fondation.

Ainsi, la Ville de Lausanne, de principal soutien des activités de Beaulieu qu'elle était précédemment, est devenue un des partenaires – essentiel – des nouvelles structures, avec d'autres collectivités. A ce titre, elle dispose de sièges au Conseil de la Fondation et d'un représentant au Conseil d'administration de la société d'exploitation.

4.2 Le site du Palais de Beaulieu

Beaulieu Lausanne est relié aux grands axes européens. Le site est facilement accessible en avion (env. 40 minutes depuis l'aéroport de Genève Cointrin), en voiture ou en train : il se trouve 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 étoffé, de restaurants 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 certain cachet historique, 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 séminaires et de banquets, 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 environ 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.

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 et de l'aile sud du Palais de Beaulieu. Cet état de vétusté doit impérativement être corrigé par des travaux lourds de rénovation. Ces travaux et leur financement font l'objet du présent préavis et d'un exposé des motifs et projet de décret cantonal simultané.

4.3 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 mais fragile car les

résultats d'exploitation ne permettent pas de couvrir l'ensemble des charges résultant des coûts d'infrastructures selon de stricts critères économiques.

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 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 de son 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'événements 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.

Pour rappel, il faut aussi mentionner un environnement concurrentiel en pleine mutation, notamment avec la mise en service du Learning center de l'EPFL, géré par Beaulieu exploitation SA, le centre des congrès de Montreux mais aussi le développement de l'offre pour accueillir des petits congrès en particulier dans les hôtels de l'agglomération.

4.4 Objectifs de Beaulieu Exploitation SA

Après une période de baisse prolongée, les activités de foires et congrès sont 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 marquée.

Dans ce contexte, l'objectif de Beaulieu Exploitation, avec un outil de travail adapté et modernisé, est d'atteindre d'ici 2015 un chiffre d'affaires de l'ordre de CHF 40 à 45 millions, soit un accroissement du chiffre d'affaires à court terme de l'ordre de 35% par rapport à la situation actuelle. Le plan d'affaires établi pour la collaboration avec Foires Suisses SA a été établi dans cette optique et table sur le caractère réaliste de cette projection. 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, Foires Suisses SA, qui réunit les entités Foire Bâle et

Foire Zurich, a donné son accord de principe quant à la concrétisation de tels partenariats. Cet accord est toutefois conditionné à la mise en œuvre du programme de modernisation du site, objet du présent préavis. Foires Suisses SA a entériné ainsi l'intérêt du site de Beaulieu et a confirmé que son expérience dans l'organisation de foires est de nature à assurer la rentabilité de l'exploitation de Beaulieu.

La Municipalité considère que Lausanne peut se positionner de manière spécifique et performante en tant que place de congrès et d'expositions, 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.

La Municipalité 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 la Ville de Lausanne de disposer d'un site de foires et d'expositions qui compte au plan régional, national et international. Suite à son conseil d'administration du 8 mai 2009, Foires Suisses SA a décidé la reprise d'une forte majorité du capital de Beaulieu Exploitation SA.

4.5 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 qui doit en principe lui permettre d'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 œuvre de manière à mener un travail de modernisation, dans un premier temps, du centre de congrès, tout en assurant également, le désendettement de Beaulieu, 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 depuis 2000.

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 Fonds cantonal d'équipement touristique et CHF 5 millions de la BCU).

Par ailleurs, 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 de resserrer 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".

Enfin, dernière information d'importance sur l'évolution récente, il convient de signaler la diminution substantielle, acceptée par le Conseil communal de Lausanne, du droit de superficie annuel payé par la Fondation.

La situation financière et comptable actuelle de la Fondation est saine mais elle ne dispose pas à elle seule des ressources nécessaires à la modernisation et à la dynamisation de l'équipement.

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.

5. Stratégie 2013 – 2020

5.1 Généralités

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 préavis. La troisième phase, qui concerne le Sud du bâtiment principal, se déroulera après 2015 ;
- une projection financière regroupant les éléments pertinents pour les deux partenaires (Beaulieu Exploitation et Fondation de Beaulieu) ; 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 Foires Suisses SA, capable d'apporter un chiffre d'affaires complémentaire de l'ordre d'au moins 35% par an, comme l'indique le plan d'affaires réalisé en vue de concrétiser cette collaboration ;
- la concrétisation du partenariat stratégique entre Beaulieu Exploitation SA et Foires Suisses SA. Cet acteur s'engage d'ores et déjà à régionaliser à Lausanne des expositions existantes pour un montant de chiffre d'affaires de CHF 10 à 15 millions par an et à reprendre plus de 60% du capital de Beaulieu exploitation SA. Cet engagement couvre l'essentiel de l'accroissement du chiffre d'affaires nécessaire.

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 d'au moins 35% 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.

5.2 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'environ CHF 30 millions) - de l'ordre de 35% à 50%, soit un objectif stratégique d'un chiffre d'affaires annuel de CHF 40 à 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.

Dans cette optique, Beaulieu Exploitation, avec l'appui explicite de la Fondation de Beaulieu et des exécutifs du Canton de Vaud et de Lausanne, est en négociation concernant les modalités du rapprochement avec Foires Suisses SA, entité qui regroupe Foire Bâle et Foire Zurich. Ce projet prévoit les étapes successives suivantes :

- Etape 1 : Collaboration entre Beaulieu Exploitation SA et Foires Suisses SA en 2009.
- Etape 2 : Intégration de Beaulieu Exploitation SA dans Foires Suisses SA, dès que le financement des travaux de modernisation des Halles Sud et Nord aura été stabilisé.

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

5.3 Stratégie de développement de l'Arc lémanique

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.

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. La collaboration entre Beaulieu, le Centre de Congrès de Montreux et le Centre de rencontres 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.

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.

La région lémanique, 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 et la Municipalité de Lausanne estiment que les avantages liés aux synergies mises en place permettent de largement contrebalancer 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.

5.4 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. Ces travaux s'ajoutent aux investissements déjà réalisés pour la modernisation de Beaulieu. Entre 2000 et 2008, ce sont ainsi plus de 50 millions de francs qui ont été investis pour les rénovations et les réparations du site

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.

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 se réalisera dans le cadre légal du PGA existant. 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, 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 de la toiture /façade du Palais de Beaulieu | CHF | 8'000'000.- |

Total phase 1	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 | CHF | 5'000'000.- |

Total phase 2	CHF	50'000'000.-
----------------------	------------	---------------------

Total des phases 1 et 2 faisant l'objet du présent préavis	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, ce sont par ailleurs, avec la réalisation du Front Jomini, CHF 100 millions additionnels 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 importantes pour 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. Le projet de reconstruction du Front Jomini vise ainsi à compléter la palette des activités sur le site, notamment en matière d'offre hôtelière

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.

La planification des travaux impose un démarrage rapide. En effet, un des objectifs 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.

La Municipalité est convaincue de la nécessité d'entreprendre les travaux détaillés dans le présent préavis et de les réaliser rapidement 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.

6. Financement et amortissement

En raison des incertitudes liées à l'affectation des locaux de l'aile sud du Palais de Beaulieu (Théâtre), 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 le marché et son contexte concurrentiel exercent une pression à la baisse sur les prix de location qu'il est possible de facturer aux clients ;
- 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, le 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	5'000'000.-
Affectation d'une part du loyer versé à la Fondation	20'000'000.-
Apport de Beaulieu Exploitation SA	5'000'000.-
Apport à fonds perdus de la Ville de Lausanne	20'000'000.-
Apport à fonds perdus du canton	20'000'000.-
Prêt cantonal sans intérêt	15'000'000.-
Prêt bancaire	15'000'000.-
Total	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 au Grand Conseil 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.

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.

7. Enjeux / Risques politiques / Incidences

L'état de vétusté des bâtiments (Halles Sud et Nord) est particulièrement préoccupant et ne doit pas être sous-estimé en termes 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 Foires Suisses SA, qui n'envisage pas de mener une opération majeure de collaboration stratégique et de reprise d'une majorité des actifs de Beaulieu exploitation SA 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.

Les impacts économiques positifs mentionnés au chapitre 3 seraient progressivement perdus ainsi que les investissements importants consentis ces dernières années. Il convient par ailleurs de rappeler que les investissements présentés seraient consentis pour une infrastructure dont l'Etat est déjà co-propiétaire. Il s'agit de ce fait d'un choix éminemment politique.

8. Plan des investissements

Le projet de participation de la Ville de Lausanne à la modernisation du site de Beaulieu est mentionné au plan des investissements 2009-2012 sous la rubrique pour mémoire (p.m.). Il n'était pas encore possible de chiffrer de manière précise la participation des collectivités publiques au projet, ni de savoir si l'investissement serait fait en une ou deux fois. La condition claire posée par Foires Suisses SA demandant la certitude d'une reconstruction des halles Sud et d'une rénovation des halles Nord a conduit le Conseil d'Etat et la Municipalité de Lausanne à présenter l'ensemble des dépenses de 2009 à 2016 en une seule décision. En première approximation, les dépenses pour la Ville devraient atteindre environ 2 millions par an sur les années 2009, 2010, 2011 et 2012 et de 4 millions par an de 2013 à 2015.

9. Charges financières

Calculées sous forme d'annuités constantes au taux de 4 % pendant 20 ans, les charges financières s'élèveront à 1'471'600 francs par an.

10. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes:

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2009/24 de la Municipalité, du 13 mai 2009;

où le rapport de la commission nommée pour examiner ce préavis;

considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour,

décide:

1. d'octroyer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 20 millions de francs pour sa participation à la modernisation du site de Beaulieu à travers la Fondation de Beaulieu sous forme de subvention d'investissement;
2. d'amortir annuellement la dépense prévue sous chiffre 1 à raison de 1'000'000 francs par la rubrique 1300.331 du service du développement de la ville et de la communication;
3. de porter à la rubrique 1300.390 du service du développement de la ville et de la communication les intérêts relatifs à l'octroi du crédit mentionné sous chiffre 1.

Au nom de la Municipalité

Le syndic:
Daniel Brélaz

Le secrétaire municipal:
Philippe Meystre

1. Annexes

1.1 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

1.2 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	