

Aquatis SA

Réalisation du projet Aquatis – aquarium et musée suisse de l'eau

Cautionnement solidaire d'un emprunt octroyé au titre de la loi vaudoise sur l'aide au développement économique (LADE) par l'Etat de Vaud à Aquatis SA, à hauteur de 50% du montant prêté par l'Etat, mais au maximum CHF 5 millions

Préavis N° 2014/12

Lausanne, le 13 mars 2014

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le projet Aquatis regroupe un musée consacré à l'eau, aux animaux des zones humides et aux différents aspects de cet environnement. Ce projet d'envergure, unique en Suisse romande, intégrera aussi le Vivarium de Lausanne pour qui il constitue la seule chance viable de survie. Le projet comprend également un hôtel et un centre de congrès qui seront exploités en synergie avec le futur musée. Au bénéfice d'un DDP et d'un permis de construire de la Ville de Lausanne, le projet ouvrira ses portes sur le site de Vennes au printemps 2016. Il représente un investissement de l'ordre de CHF 50 millions pour la seule partie musée. Le plan d'affaires, établi sur des bases réalistes et plutôt conservatrices, montre que le projet ne devrait pas éprouver de difficultés à atteindre son seuil de rentabilité.

L'investissement sera partiellement financé par un prêt sans intérêts de l'Etat de Vaud au titre de la loi sur l'aide au développement économique (LADE), à hauteur de CHF 10 millions. Comme c'est le cas en de pareilles circonstances, l'Etat de Vaud demande que la commune territoriale – Lausanne – garantisse la moitié de ce prêt par un cautionnement solidaire de CHF 5 millions au maximum. La caution communale sera progressivement réduite au fur et à mesure et dans la proportion du remboursement du prêt cantonal par Aquatis.

L'intérêt économique, environnemental et social du projet, ses apports à l'économie lausannoise, son intérêt touristique, par les équipements qu'il apportera à Lausanne et par les possibilités de diversification qu'il présente ont convaincu la Municipalité que l'octroi de la caution demandée était justifié. L'analyse économique du projet montre par ailleurs que cette garantie ne présente qu'un risque limité, encore tempéré par les recettes escomptées au titre de l'impôt sur les divertissements.

Compte tenu de ces éléments, la Municipalité propose au Conseil communal d'octroyer la caution solidaire demandée à hauteur de CHF 5 millions au plus pour la durée de prêt de l'Etat.

2. Projet

Aquatis, concept unique en Suisse romande, est un projet culturel et scientifique novateur. Aquarium et Musée suisse de l'eau, il propose au public une expérience nouvelle : l'immersion dans un milieu naturel reconstitué présentant le climat, les animaux et les hommes. Unique sur le marché, il sera le seul à présenter des environnements d'eau douce de manière attractive, alliant approche scientifique et divertissement.

Interface entre la communauté scientifique et le grand public, le projet bénéficie du soutien d'institutions reconnues, telles l'Union internationale de conservation de la nature (UICN) et la Convention de Ramsar (convention sur les zones humides).

Aquatis accueillera également le Vivarium de Lausanne, qui sera complètement intégré au projet. Cette solution permet de garantir la pérennité des collections du Vivarium, de son savoir-faire scientifique et de son rôle dans la conservation des espèces menacées. L'histoire récente a démontré que le Vivarium ne pouvait pas espérer atteindre un seuil d'équilibre permettant de garantir son équilibre financier et son avenir, sauf à bénéficier de subventions des pouvoirs publics allant au-delà de ce qu'il est raisonnable d'imaginer. Son intégration dans le projet Aquatis donne des garanties de pérennité au Vivarium mais contribue aussi à renforcer l'attractivité d'Aquatis et son rayonnement. Elle permet aussi de trouver une solution à un coût inférieur – en termes d'investissements et de charges de fonctionnement – à celui qui résulterait d'un sauvetage du seul Vivarium.

Aquatis est en outre conçu comme un ensemble regroupant, outre le musée, un hôtel trois étoiles permettant de répondre aux besoins lausannois sur le nord de la Ville avec ses 143 chambres et un centre de congrès et de séminaires de 250 places, bien adapté au marché des petits congrès. Le tout compose un ensemble économique cohérent et bien positionné sur le marché.

3. Organisation et éléments techniques du projet

Le projet sera exploité par la société Aquatis S.A., société du groupe Boas Holding. Parallèlement, une fondation est constituée afin d'assurer les aspects scientifiques du projet.

Aquatis est situé sur le territoire de la Commune de Lausanne, à Vennes, sur la sortie du métro m2. Le centre d'exposition s'étend sur une surface de l'ordre de 7'200 m² sur trois niveaux et présente cinq environnements différents (Rhône alpin et méditerranéen, Afrique et ses grands lacs, Asie et ses mangroves, Océanie, Amérique du Sud et forêt amazonienne). Il compte environ 40 bassins, soit un total de deux millions de litres d'eau. Les expositions permanentes s'étendent sur 2'500 m² auxquels s'ajoutent 400 m² d'expositions temporaires. Le centre comporte en outre des salles pédagogiques, un restaurant avec terrasse, une boutique, une salle de conférences, un auditorium et des espaces interactifs.

L'exposition attend 380'000 visiteurs en moyenne par année, représentant un chiffre d'affaires de CHF 8.1 millions.

4. Calendrier prévu

Le projet est au bénéfice d'un permis de construire et d'un DDP de la part de la Ville de Lausanne (préavis N° 2011/30)¹. Les travaux débuteront au printemps 2014, et le centre ouvrira au public au printemps 2016.

¹ BCC 2011, séance N° 7 du 22 novembre 2011, à paraître

5. Eléments financiers

Le budget représente une somme de CHF 50 millions pour la partie musée, auxquels s'ajoutent CHF 30.6 millions pour l'hôtel-centre de conférences.

Les coûts du musée se répartissent comme suit :

- bâtiment : CHF 29.3 millions
- équipements du musée : CHF 15 millions
- matériel d'exploitation : CHF 3.7 millions
- fonds de roulement et investissements promotionnels : CHF 2 millions

Le financement de la partie musée (CHF 50 millions) est assuré par les fonds propres des partenaires (SI AquaEcopôle, Aquatis S.A. et Fondation Aquatis), par des apports attendus de sponsors et par des emprunts bancaires. L'Etat de Vaud a accepté d'octroyer au projet un prêt au titre de la LADE de CHF 10 millions, sans intérêts, sur 25 ans. Les recherches de sponsors en cours serviront à accroître les fonds propres du projet mais aussi, pour la moitié du montant prêté par l'Etat, à rembourser le prêt LADE par anticipation. Celui-ci a donc, pour 50% environ, le caractère d'un crédit-relais permettant au projet de démarrer tout en poursuivant ses travaux de recherche de fonds.

Le plan d'affaires du projet se base sur une comparaison avec d'autres institutions similaires en Suisse et en Europe. Il débouche, sur la base de plusieurs scénarios et l'adoption d'une variante moyenne, sur une fréquentation escomptée de 380'000 visiteurs par année (moyenne sur huit ans, tenant compte de l'effet nouveauté qui attirera davantage de visiteurs en phase de lancement du projet).

Les projections d'exploitation établies sur ces bases laissent à penser que :

- le projet est viable compte tenu de son mode de financement ;
- son exploitation ne fera pas appel à des subventions publiques ;
- les perspectives de fréquentation apparaissent réalistes, sans optimisme exagéré.

Par ailleurs, les experts consultés se prononcent favorablement en relevant :

- la complémentarité du projet avec l'économie lausannoise et son tourisme ;
- la cohérence du programme comprenant le musée et l'hôtel-centre de congrès ;
- la localisation favorable du projet, à la fois sur une station de métro et un parking et à proximité immédiate d'une jonction autoroutière.

Enfin, les expertises auxquelles le projet a été soumis, en particulier de la part des services cantonaux, aboutissent à la conclusion que :

- la localisation du projet est conforme à ses besoins, mais aussi à l'objectif de valoriser les transports publics et la mobilité douce ;
- le modèle architectural, technique et énergétique du projet est favorable au titre du développement durable ;
- les évaluations environnementales, économiques et sociales aboutissent à des résultats positifs.

6. Position de la Ville de Lausanne

La Ville de Lausanne voit un intérêt particulier à la réalisation du projet. En premier lieu, il permet de valoriser la zone de Vennes en tirant le meilleur parti de ses particularités, notamment sa desserte en matière de transports, publics et individuels. Il complète l'équipement touristique lausannois, tant en ce qui concerne l'hôtellerie, actuellement insuffisante, que par l'animation qui complète l'offre de la Ville dans le domaine des loisirs. Si le tourisme lausannois est largement basé sur le tourisme d'affaires, cette diversification est heureuse dans la mesure où elle permet à Lausanne d'envisager un développement touristique dans un nouveau créneau complémentaire à l'offre existante et susceptible

de renforcer la branche touristique. Enfin, le projet permet de trouver une solution viable pour le Vivarium de Lausanne, qui n'aurait probablement eu d'autre alternative que de disparaître à relativement court terme en l'absence d'une solution de collaboration.

Sur le plan économique, le projet générera des emplois directs (musée et hôtellerie), ainsi que des emplois induits du fait du revenu injecté dans l'économie régionale. Pour la Ville, outre les aspects fiscaux difficilement chiffrables en l'état, il contribuera à un accroissement important de l'impôt sur les divertissements à hauteur de près de plusieurs centaines de milliers de francs par année en moyenne.

Pour ces motifs, la Municipalité estime que le projet peut être soutenu et faire l'objet d'une garantie communale partielle sur les fonds prêtés par l'Etat, objet du présent préavis.

7. Appui financier de la Ville

La décision du Conseil d'Etat d'octroyer au projet un prêt sans intérêts pour une durée de 25 ans est assortie d'une condition. L'Etat demande en effet que la Ville de Lausanne garantisse 50% du prêt LADE par un cautionnement de CHF 5 millions au maximum pour la durée du prêt.

Cette demande est usuelle dans le cas d'interventions de la LADE, l'Etat demandant une telle caution de la part de la ou des communes territoriales lors des interventions qu'il accorde. La caution de la Ville sera réduite en proportion au fur et à mesure du remboursement du prêt LADE. Aquatis table sur des apports de sponsors lui permettant de rembourser à court terme la moitié du prêt de l'Etat, la caution communale devrait s'en trouver réduite en proportion dès les premières années d'exploitation. Par ailleurs, le plan d'affaires d'Aquatis intègre des recettes à un niveau réaliste, avec des projections favorables montrant que le risque de carence sur le prêt est faible. On peut parier sans risques majeurs sur le fait que, pour les premières années tout au moins, l'effet nouveauté jouera à plein, permettant d'atteindre sans risques majeurs les objectifs de la planification. Ces premiers exercices permettront donc à l'institution de rembourser ses emprunts, dont le prêt LADE, réduisant ainsi régulièrement les engagements de la Ville de Lausanne.

Ces facteurs cumulés, auxquels s'ajoutent les recettes escomptées pour la Ville au titre de l'impôt sur les divertissements (plusieurs centaines de milliers de francs par année) démontrent que le risque pris avec un cautionnement de CHF 5 millions (ramené à court terme à CHF 2.5 millions puis se réduisant ensuite d'au moins CHF 100'000 par année) est limité et serait, dans l'hypothèse la moins favorable) compensé par les seules recettes de l'impôt sur les divertissements prévues sur les trois à quatre premières années d'exploitation.

Pour ces motifs, la Municipalité estime raisonnable de proposer au Conseil communal l'octroi d'un cautionnement de CHF 5 millions en faveur du projet Aquatis, représentant 50% de l'aide obtenue de l'Etat sous forme de prêt sans intérêts. Elle considère que cette opération présente un risque limité que la Ville de Lausanne est en mesure de prendre, compte tenu notamment des avantages économiques, touristiques et fiscaux que présente le projet.

8. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne

vu le préavis N° 2014/12 de la Municipalité du 13 mars 2014 ;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;

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

décide :

d'autoriser la Municipalité à garantir, au nom de la Commune de Lausanne, le prêt cantonal LADE par un cautionnement solidaire équivalent à 50% du montant prêté par l'Etat à Aquatis S.A., soit au maximum CHF 5 millions, ceci conformément aux dispositions de l'article 496 du Code des obligations.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

La secrétaire adjointe :
Sylvie Ecklin