

Octroi d'un cautionnement à la Fondation Métropole

Préavis N° 2014/52

Lausanne, le 18 septembre 2014

1. Objet du préavis

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les conseillers communaux,

Par le présent préavis, la Municipalité demande à votre Conseil l'autorisation de cautionner la Fondation Métropole pour un emprunt d'un montant de 2 millions de francs.

Depuis la rénovation de 1994, les conditions imposées à la Fondation, dont le locataire principal est l'OCL, n'ont pas permis à celle-ci de se désendetter, compte tenu des besoins de son locataire, ni de procéder aux rénovations et transformations nécessaires.

Aujourd'hui, dans le cadre des travaux de rénovation du bâtiment et suite à la signature d'un nouveau contrat de location avec la Zurich Assurances jusqu'en 2030, des travaux d'entretien sont devenus nécessaires. Compte tenu des travaux précédents non encore complètement amortis et d'un coût des travaux estimé à 1.5 million, la Fondation doit procéder à un emprunt de 2 millions que la Municipalité doit cautionner pour en permettre la concrétisation et l'abaissement des taux d'intérêt.

2. L'épisode de 1994

Le 29 novembre 1994 ¹, après un débat long et homérique, le Conseil communal décidait à une large majorité d'octroyer à la Municipalité un crédit de 4'050'000 francs pour la réhabilitation et la sauvegarde de la salle du Métropole.

50'000 francs étaient destinés à fournir le capital de la Fondation encore active aujourd'hui, 1 million à dédommager le propriétaire de l'époque et 3 millions à couvrir le tiers des frais d'assainissement de la salle.

3 millions ont été fournis par le Canton et 3 millions amenés par des privés.

C'est sur cette partie que la Fondation a dû s'endetter et n'a pas encore entièrement couvert ses charges.

Depuis quelques années, l'OCL a été le principal utilisateur de la salle.

¹ BCC 20, 1996, pages 1163 - 1235

3. Situation actuelle

D'un montant initial de 236'000 francs, y compris les frais de chauffage et d'eau chaude, indexé de 10'000 francs par an jusqu'en 2000 et complété pour les besoins de l'OCL par une salle VIP de 169 m² et d'un local de stockage de 66 m², le loyer atteignait un peu moins de 300'000 francs par an en 2012.

Après des négociations remarquablement menées par le président de la Fondation Métropole avec le propriétaire, un nouveau bail, comprenant des surfaces supplémentaires de plus de 350 mètres carrés (locaux pour l'administration de l'OCL, agrandissement de l'entrée rue de Genève et divers), était signé jusqu'au 30 septembre 2030 pour un montant augmenté de environ CHF 150'000 francs, dont environ CHF 75'000.-à charge de l'OCL, le reste de l'augmentation étant principalement compensée durant 7 ans par un sponsoring du propriétaire du bâtiment.

Le propriétaire prend à sa charge les travaux suivants :

- Création d'un ascenseur desservant tous les niveaux depuis le hall d'entrée Bel-Air jusqu'au hall d'entrée de la rue de Genève
- Agrandissement du hall d'entrée de la rue de Genève
- Création de nouveaux WC (hommes, femmes et personnes à mobilité réduite) au niveau de la rue de Genève et du premier balcon
- Liaison entre la scène et le niveau sous cette dernière
- Mise en conformité de toutes les installations techniques du bâtiment.

4. Travaux supplémentaires nécessaires

Ces travaux doivent être effectués au premier semestre 2015, en coordination avec la rénovation du bâtiment et avant la réouverture à l'automne de la salle Métropole.

Au cours des vingt années d'exploitation, la salle Métropole d'une capacité de 1136 places en configuration assise et de 2000 places en configuration debout, n'a pas eu les moyens financiers de procéder à des travaux de maintenance voire d'amélioration, à l'exception d'achats de matériel technique pour la scène et de l'agrandissement de la fosse d'orchestre, payée par la Loterie Romande, l'Association des amis de la salle Métropole et un prêt d'une Fondation privée.

Les travaux nécessaires, effectués en parallèle à ceux déjà décrits et effectués par le propriétaire, sont les suivants :

- Loges pour Chef d'orchestre et solistes avec locaux sanitaires
- Aménagement de salles de chauffe
- Agrandissement du Foyer des artistes avec une liaison avec la salle et la cafétéria
- Pour le public, création d'un vestiaire à l'entrée de la rue de Genève, réfection du bar
- Rafraichissements (peinture de la salle et des zones publiques, réfection de menuiseries, installations de sécurité, éclairages, etc.)

La liste et l'estimation des travaux est la suivante :

A. Travaux à effectuer parallèlement et en complément de ceux réalisés par la société propriétaire (les estimations ont été faites sur la base d'avant-métrés et de prix unitaires).

L'estimation des travaux est de :

Niveau -5 (sous-scène)

- Démolitions diverses (sanitaires, cloisons)
 - Adaptation installations électriques
 - Réfection salles de chauffe (sols, murs, plafonds avec panneaux acoustiques, menuiserie portes, installations sanitaires)
- CHF 60'000.-**

Niveau -4 (entrée rue de Genève)

- Agrandissement local dépôt instruments OCL (Suppression sanitaire, adaptations installations électriques, obturation ; réfection sol, murs, plafond)
 - Contrôle d'accès et détection feu
 - Lustrerie
 - Raccordements ventilation
 - Divers
 - Aménagement local dépôt (sols, murs, plafond, installations électriques, portes, lustrerie)
 - Aménagement foyer musiciens (sol, murs, plafond, installations électriques)
 - Démolition/reconstruction WC musiciens (démolition, adaptation installations électriques, cloisons, portes, installations sanitaires, revêtement, raccordement ventilation, percements/obturations)
 - Zones vestiaires entrée rue de Genève
 - Revêtement (sol, murs, plafond)
 - Agencements vestiaires
- CHF 170'000.-**

Niveau -3 (niveau 1^{er} balcon)

- Adaptation salle de répétition (ex VIP)
Réfections
 - Création de loges (cloisons, portes, revêtements sols, murs, plafond, installations électriques, sanitaires, ventilation)
 - Agencement/mobilier
- CHF 190'000.-**

B. Travaux de rafraîchissement de la salle hors installations techniques de scène (les travaux de peinture de la salle et de l'ensemble des halls et circulation ont été chiffrés par une entreprise).

Salle, scène, surfaces halls et circulation

- Peinture
 - Menuiseries
 - Adaptation installations sécurité
 - Eclairage/lustrerie
 - Mobilier
 - Divers
- CHF 450'000.-
CHF 100'000.-
CHF 30'000.-
CHF 50'000.-
CHF 150'000.-
CHF 20'000.-

CHF 800'000.-

Bar

- Adaptation bar	CHF 100'000.-
- Mobilier hall	CHF 20'000.-
- Mobilier vestiaire	<u>CHF 30'000.-</u>
	<u>CHF 150'000.-</u>

TOTAL A CHF 420'000.-

TOTAL B CHF 950'000.-

TOTAL HORS HONORAIRES CHF 1'370'000.-

HONORAIRES Direction travaux CHF 130'000.-

TOTAL Hors TVA CHF 1'500'000.-

L'aménagement intérieur des bureaux OCL est à la charge de cette dernière.

5. Montant du cautionnement

Le loyer de l'OCL est insuffisant pour financer les coûts de la salle, même s'il va être adapté un peu à la hausse. L'OCL va passer au stade d'orchestre en résidence suivant ses vœux. Le financement complémentaire obtenu par d'autres types de location s'est révélé de plus en plus mauvais ces dernières années, non pas à cause des qualités de la salle, mais à cause des mandataires insuffisamment performants.

La Fondation a aujourd'hui des contacts très avancés avec un professionnel du spectacle qui semble prêt à signer un contrat d'exploitation de 10 ans renouvelable.

Néanmoins, la Fondation est aujourd'hui endettée (résidu restant de 1994 et 2006) de 1 million et une partie de cet argent devrait être remboursé à relativement court terme.

Vu les travaux précédemment énumérés et ce qui précède, la Fondation doit procéder à un emprunt de 2 millions pour réaliser son plan financier et d'investissements.

Vu l'occupation principale de la salle Métropole par l'OCL et le rôle patrimonial de cette salle pour les lausannois, à la sauvegarde de laquelle la Ville a pris une part active importante en 1994, la Municipalité propose à votre conseil de cautionner la Fondation Métropole dans son emprunt pour un montant de 2 millions. Le montant en question devrait être complètement amorti d'ici 2030 au plus tard et le montant cautionné réduit au fur et à mesure des amortissements.

7. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2014/52 de la Municipalité, du 18 septembre 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 en tant que caution solidaire, au nom de la Commune de Lausanne, à hauteur de maximum 2 millions de francs, les emprunts que devra contracter la Fondation Métropole pour assurer l'avenir de la salle et les travaux nécessaires.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Sylvain Jaquenoud