Comptoir suisse

- **Participation au capital de dotation de la Fondation de Beaulieu**
- **Modification et transfert des actes de droit de superficie**
- **Réponse aux motions de MM. D. Roubaty et P. Zwahlen**

Rapport-préavis No 3

Lausanne, le 15 janvier 1998

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du rapport-préavis

Décision a été prise de transformer la structure juridique et financière de la Société coopérative du Comptoir suisse. Deux entités distinctes seront créées :

- une fondation de droit public au capital de Fr. 80'000'000.-- et
- une société anonyme d'exploitation au capital de Fr. 5'000'000.--

Au cours de ces dernières années, la Société coopérative du Comptoir Suisse (ci-après Beaulieu) a considérablement diversifié ses activités. Si la Foire nationale d'automne reste l'une de ses manifestations-phares, Beaulieu s'est forgé une réputation reconnue dans le domaine des expositions spécialisées et des congrès. Dans le champ d'activité qui est le sien, l'évolution est de plus en plus rapide et la concurrence toujours plus vive. Ainsi, si l'on veut que Beaulieu puisse continuer sa mission au service de l'économie en général, cantonale et locale en particulier, il faut lui en donner les moyens.

Beaulieu se distingue aussi par les services qu'il peut offrir aux acteurs économiques, politiques, touristiques, culturels ou sportifs. Or, dans la situation actuelle, Beaulieu seul n'a plus les possibilités, ni d'adapter ses structures, ni de financer de nouveaux projets. Il convient donc de renforcer et de valoriser cet instrument par un soutien substantiel des pouvoirs publics.

Résultat de discussions menées depuis quelques années entre l'Etat de Vaud, Beaulieu et la Ville de Lausanne, cette proposition de nouvelles structures juridiques et financières vise dès lors à

- assurer le développement du complexe
- permettre au canton de Vaud de même qu'à d'autres communes vaudoises de participer à l'effort de modernisation de Beaulieu, Lausanne ne pouvant rester la seule collectivité publique à soutenir les activités de la société.

Le présent préavis a pour objet de permettre à la Commune de Lausanne de participer à hauteur de Fr. 30'000'000.— au capital de la fondation de Beaulieu, pour autant que l'Etat de Vaud participe au capital pour Fr. 30'000'000.-- et que d'autres communes vaudoises, voire d'autres entités, s'engagent à réunir Fr. 20'000'000.--. La convention de 1985 sera abrogée et la subvention annuelle en découlant supprimée. Les nouvelles dispositions exigent une modification des droits de superficie. Il donne l'occasion à la Municipalité de répondre aux motions déposées par M. D. Roubaty, d'une part, et par M. P. Zwahlen, d'autre part.

2. Table des matières

	Pages
1. Objet du préavis (ci-dessus)	1
2. Table des matières	2
3. Note historique	3
4. Champ d'activité	4
5. Société coopérative	5
5.1 Son rôle	5
5.2 Etat actuel des relations Beaulieu-Commune de Lausanne	6
5.3 Limites d'investissement	6
6. Localisation et concurrence	7
6.1 Localisation	7
6.2 Concurrence	8
7. Place de Beaulieu dans l'économie	10
8. Rôle des pouvoirs publics	11
9. Futures relations avec la Commune de Lausanne	11
9.1 Droits de superficie	11
9.2 Cession éventuelle des terrains	13
9.3 Cautionnements	14
9.4 Participation à la Fondation	14
9.5 Abrogation de la convention de 1985	15
10. Moyens à mettre en œuvre	15
10.1 Adaptation de la structure juridique	15
10.2 Mise en œuvre du programme d'investissements de la Fondation	17
10.3 Plan de développement commercial de la société d'exploitation	18
11. Aspects financiers	19
12. Réponse à la motion de M. D. Roubaty	20
13. Réponse à la motion de M. P. Zwahlen	21
14. Conclusions	22

3. Note historique

A l'origine de la création de Beaulieu, la Chambre de commerce et l'Union vaudoise des associations commerciales, industrielles et des métiers poursuivaient un but: organiser chaque année une foire axée sur l'agriculture, l'alimentation et les biens de consommation. Avec un terrain mis gratuitement à disposition par la Commune, une infrastructure sous forme de tentes, des commissions non permanentes, les recettes de la foire dépassaient ses dépenses, et Beaulieu pouvait investir dans la création d'une infrastructure permanente. L'Etat de Vaud et la Commune de Lausanne versaient alors chacun une subvention de Fr. 25'000.-. Le Conseil Fédéral octroya le titre de Foire Nationale au Comptoir suisse, au même titre qu'à Bâle.

Cette situation changea dès 1950. La construction de bâtiments financée par Beaulieu et l'engagement de personnel fixe orientèrent l'entreprise vers une exploitation permanente. La manifestation du mois de septembre restait primordiale. Les années 70 virent le développement des congrès, les années 80, la création de nouvelles expositions. La stratégie de la direction était de démarcher les congrès et de créer, avec le soutien des branches concernées, des expositions commerciales qui constituent aujourd'hui 85% des recettes totales. Habitat & Jardin, Computer et Gastronomica représentent les plus grandes réussites. Quelques salons, comme la Foire suisse de la Musique, n'ont pas réussi à se développer et ont été abandonnés.

Par la construction du Théâtre, Beaulieu a participé dès 1954 à la vie culturelle de la Ville et du Canton. Cette activité s'est poursuivie, par exemple, par l'accueil du Béjart Ballet Lausanne en 1987.

Quelques dates et points de repère :

1860	Achat des terrains « Domaine des Uttins » en copropriété avec l'Etat de Vaud
1883	La Commune de Lausanne rachète la part de l'Etat de Vaud et devient l'unique propriétaire
1908	Achat des propriétés de M. G. Larguiers des Bancelles (16'010m ²), de M. A.-E. Bussy (2'958 m ²) et de l'hoirie Berdez (Presbytère + 6'653 m ²) par la Commune
1916	Aux galeries du commerce, premier comptoir vaudois d'échantillons, ancêtre de la Foire d'automne
1919	Constitution de la Société coopérative du Comptoir suisse
1920	Première foire à Beaulieu - elle compte 580 exposants et accueille 150'000 visiteurs
1921	Construction et agrandissement de la grande halle
1952 - 54	Construction des halles sud, des halles rurales, du bâtiment du Rond-Point, du bâtiment de l'entrée principale et création du théâtre
1961	Construction des halles nord
1967 - 69	Agrandissement du corps central
1986	Construction du bâtiment administratif
1988	Construction et aménagement du Centre de danse
1990 - 92	Rénovation du théâtre
1991	Construction du parking
1995	Aménagement du cinéma
1996	Aménagement du forum, centre de congrès

4. Champ d'activité

Les activités de Beaulieu se subdivisent en trois catégories :

- **Les foires et salons** représentent plus de 85 % des revenus de la société, pour une quinzaine de manifestations annuelles, alors que les autres manifestations, près de deux cents au total, constituent les 15% restants.

Jusqu'à la fin des années 70, la Foire nationale d'automne représentait 90 % des recettes de la société. Les recettes de cette foire nationale restent stables. Cependant, en raison du développement de nouvelles activités, en constante augmentation, la Foire nationale ne représente plus que 40% du chiffre d'affaires total en 1996. En effet, depuis une dizaine d'années, plusieurs nouveaux salons ont été créés, soit par la société, soit en collaboration avec des partenaires extérieurs.

Exemples

Habitat & Jardin, Gastronomica, Computer, Agrama, Mednat, Animalia.

A noter que la Foire nationale, de par sa longue tradition, représente toujours un point de rencontre très apprécié, en tout premier lieu par les Vaudois.

- **Congrès** : Beaulieu est particulièrement bien adapté à l'organisation de grands congrès avec exposition. Il en accueille entre cinq et quinze chaque année. Le développement récent des équipements dans ce domaine (rénovation du théâtre, du cinéma en 1995 et réalisation du nouveau centre de congrès en 1996) permet à Beaulieu d'offrir des prestations attractives pour une large gamme de congrès. La promotion de cette activité est assurée en collaboration avec Lausanne Tourisme. Le nombre de journées de congrès augmente de façon réjouissante : de 67 jours en 1994, il atteindra 197 jours en 1998.

Exemples

En 1997, le congrès européen sur les maladies infectieuses (ECCMID) réunit 5'000 congressistes et s'adjoint une importante exposition scientifique et commerciale. En recettes directes (locations) et indirectes (nuitées), des millions de francs sont ainsi injectés dans l'économie vaudoise. Une trentaine de congrès internationaux ont précédé ou suivront cette manifestation. Citons, entre autres, le congrès de la Société suisse de cardiologie, le congrès européen d'anesthésiologie et le congrès européen de l'agriculture. Le potentiel dans ce domaine s'annonce considérable.

Mentionnons encore la tenue annuelle de grandes assemblées générales de sociétés (Nestlé, Banque Cantonale Vaudoise, Bobst, Vaudoise Assurances).

- **Les événements** sont généralement le fait de tiers : Beaulieu met à disposition ses équipements, mais n'assume pas la responsabilité directe. Ces manifestations ponctuelles peuvent revêtir une grande importance.

Exemples

Prix de Lausanne, 150e anniversaire de la BCV, Session du CIO, Concours Eurovision de la chanson, Prix Jean Monnet. Les surfaces et les volumes à disposition permettent la tenue de ces grands événements.

L'importance économique des foires-expositions et des congrès se mesure par des retombées financières dans de nombreux secteurs. Les premières font vivre l'entreprise et donnent du travail aux maîtres d'état et prestataires de service de la région. Les seconds profitent essentiellement à l'hôtellerie, à la restauration, aux commerces et aux transports. Ils induisent ainsi un effet multiplicateur.

Les manifestations décrites dans ce chapitre sont en augmentation en Europe, en Asie et en Amérique du Nord. Elles constituent un créneau et un potentiel de développement important pour Beaulieu, pour autant que le site reste attractif et concurrentiel.

5. Société coopérative

5.1 Son rôle

La Société coopérative du Comptoir suisse a été constituée le 15 décembre 1919 au sens des articles 828 et suivants du Code des Obligations. Conformément à ses statuts, « elle voue son activité à l'organisation de foires industrielles, commerciales, artisanales ou agricoles. Elle se place au service de l'économie suisse sans poursuivre pour elle-même aucun but lucratif ».

Son capital social s'élevait à Fr. 2'141'900.- au 31 décembre 1996, constitué de 21'419 parts sociales.

Les porteurs de parts actuels sont environ 2'000. Les principaux porteurs représentent essentiellement les milieux économiques (banques, assurances, entreprises industrielles et commerciales, exposants). Il faut également mentionner que de nombreux coopérateurs sont des maîtres d'état ayant participé aux constructions et des exposants de la Foire nationale. Les collectivités publiques sont rares. Quelques communes détiennent des parts, mais ni l'Etat de Vaud, ni la Commune de Lausanne ne sont coopérateurs. La rétribution se fait sous forme d'entrées ou de ristourne sur la location de stands à la Foire nationale d'automne.

Comme pour la plupart des sociétés coopératives, la conduite des affaires s'exerce essentiellement par le Conseil d'administration et son Comité qui se sont fortement impliqués, ces dernières années, dans une analyse de la situation et dans l'élaboration du projet soumis ici.

Le rôle actuel de Beaulieu est de mettre à disposition de l'économie des surfaces et des volumes généreux pour y organiser et y accueillir foires, salons, congrès, assemblées. A côté d'un rôle de loueur de locaux, la société crée et organise ses propres manifestations.

5.2 Etat actuel des relations Beaulieu - Commune de Lausanne

Beaulieu a été constitué sous la forme d'une société coopérative, liée dès l'origine à la Commune de Lausanne par une série de conventions, regroupées en une seule en 1985. Cette dernière, adoptée par le Conseil communal le 7 mai 1985, signée par les deux partenaires le 25 juin 1985, est entrée en vigueur avec effet rétroactif au 1^e

janvier 1985 (préavis No 181 du 18.12.1984).¹ Depuis cette date, la Commune verse à Beaulieu une subvention comportant :

- une contribution à l'abaissement des tarifs de location (aide économique),
- une prise en charge des déficits du théâtre et de la salle des congrès,
- le coût du pavillon des sports.

Plus récemment, la Ville s'est engagée à couvrir les charges d'intérêt et d'amortissement d'un studio de concert et celles de la rénovation du théâtre. De plus, pour faciliter le financement des investissements par l'emprunt, la Municipalité, avec l'accord du Conseil communal, a accordé la caution communale à plusieurs emprunts.

Indépendamment de la restructuration en cours, la Municipalité a décidé de réviser le mode de calcul de la subvention, notamment par la suppression du Pavillon des sports, et ce dès le 1^{er} janvier 1999.

5.3 Limites d'investissement

La situation juridique de Beaulieu a constitué un frein pour le développement de son capital social aujourd'hui limité, comme indiqué plus haut, à un montant d'environ Fr. 2'100'000.--. Ainsi, jusqu'en 1985, Beaulieu a investi, selon ses possibilités, dans la construction de ses bâtiments, sans toutefois être en mesure d'affecter des montants suffisants au titre de travaux d'entretien et de modernisation. Seules quelques centaines de milliers de francs ont pu être dégagées annuellement dans ce but. Cette situation a conduit à un rapprochement entre Beaulieu et la Commune de Lausanne ; la convention de 1985 a permis à la société d'investir davantage et de rattraper le retard d'entretien ainsi que d'accueillir des manifestations à but non commercial.

L'application de cette convention lors de l'exercice 1996 donne, en termes chiffrés, une subvention de Fr. 3'685'000.--, auxquels s'ajoutent les charges d'intérêts et d'amortissement d'installations spécifiques pour un montant de Fr. 766'000.--. Le droit de superficie est devenu payant en 1985 et correspond en 1996 à une redevance de Fr. 2'060'000.--. De plus, conformément aux dispositions particulières de la convention, la Commune prend à sa charge les frais de balayage, l'enlèvement de la neige et l'entretien des terrasses et passages publics. Quant à l'entretien des jardins de Beaulieu, il est assuré par le Service des parcs et promenades, et son coût est en grande partie supporté par la Commune.

Ainsi, Beaulieu a pu assumer l'entier de ses investissements, moyennant cependant un recours à l'emprunt. Malgré l'importance de ses fonds étrangers et de sa sous-capitalisation, la situation financière de Beaulieu est saine. Son cash-flow est d'environ Fr. 2'000'000.--. Toutefois, l'adaptation rapide des infrastructures implique des investissements dépassant les capacités de la seule société.

¹ BCC 1985, tome 1, p. 586 à 629 et 748 à 772

6. Localisation et concurrence

6.1 Localisation

Préalablement à toute étude du futur de Beaulieu, la question, maintes fois évoquée dans les media et le public, du maintien du site ou du transfert vers une nouvelle localisation a été étudiée de façon complète par la délégation ad hoc du Conseil d'administration. Un architecte et un promoteur/gestionnaire immobilier l'ont assistée.

L'analyse de chacune des données conclut que les meilleures conditions sont réunies pour l'exploitation sur le site actuel. Quatre raisons majeures, d'ordres financier, commercial, concurrentiel et de développement, imposent ce choix:

A) Raisons financières

L'investissement nécessaire à la reconstruction, sur un autre site, du même volume de bâtiments, de halles et leur aménagement a été estimé à plus de Fr. 300'000'000.--. Ce montant a été jugé prohibitif. Il est près de trois fois supérieur à toutes les autres études de modernisation et de transformation.

De plus, la recherche et le choix de tout nouvel emplacement exposent à de longs délais, surtout si l'on tient compte des études de faisabilité, des démarches et des procédures de toutes natures liées à un tel projet.

B) Raisons commerciales

L'activité de Beaulieu est diversifiée par des foires-expositions, des congrès, des assemblées générales, des activités culturelles et sportives. Cette diversité contribue au succès de l'entreprise. Il est indispensable de la conserver et de la développer. Le milieu urbain dans lequel est situé Beaulieu, à proximité des gares (CFF, Chauderon et Flon), des hôtels et des accès autoroutiers est un atout commercial reconnu. Toutes les enquêtes effectuées après les manifestations témoignent du bien-fondé de la localisation actuelle.

C) Raisons concurrentielles

Il y a en Suisse romande deux importants centres de rencontres et d'expositions commerciales. L'un, à Genève (Palexpo), se trouve à la périphérie et offre essentiellement une immense halle de 60'000 m². L'autre, à Lausanne, se situe en ville et offre de nombreuses halles de dimensions plus réduites (1'500 à 5'000 m²). Cette diversité de l'offre est très appréciée des responsables de manifestations intéressés par des surfaces correspondant véritablement à leurs besoins.

D) Raisons de développement

Les surfaces et les volumes existants suffisent à l'exploitation actuelle. Les développements ultérieurs pourront être réalisés au nord de la parcelle, qui offre une potentialité d'environ 20'000 m² d'exposition. Le projet du futur de Beaulieu présente un inventaire de propositions pratiques, rentables, propres à maintenir et à développer une exploitation profitable du site. Il s'agit en fait d'adapter en transformant et de construire dans les potentialités du périmètre construit et non construit.

Les atouts et les avantages de la localisation urbaine actuelle priment largement sur les inconvénients recensés, ces derniers pouvant partiellement être diminués ou supprimés. Parmi ceux-ci, relevons un environnement urbain immédiat, parfois contraignant (manque de dégagements lors des phases de montage-démontage de grandes manifestations, notamment l'accès des véhicules).

Le maintien de Beaulieu sur le site actuel s'avère d'autant plus judicieux qu'il est relié de façon privilégiée:

- ◆ au centre ville
- ◆ à la zone attractive et touristique du bord du lac
- ◆ à la Blécherette: WTC, autoroute, parking, zone d'attente et de dispatching pour les transporteurs
- ◆ à la gare CFF, ainsi qu'à celles de Chauderon et du Flon
- ◆ aux réseaux des transports publics (Place Riponne et Blécherette)

6.2 Concurrence

La concurrence à laquelle est confronté Beaulieu varie selon les secteurs d'activités. Certains centres se spécialisent et accueillent soit des expositions (Genève et Zurich), soit des congrès (Montreux et Davos), alors que d'autres présentent une mixité tels que Bâle et Lausanne. Les concurrents qui ont les moyens d'investir dans la modernisation de l'équipement demeurent les plus redoutables.

En matière d'expositions, les centres suisses les plus importants sont:

Bâle	Messe Basel - Part de marché * estimée: 45% - Chiffre d'affaires: Fr. 104'000'000.-- - Nombre de m2: 143'000 Nombre d'employés: 300
Genève	Orgexpo-Palexpo - Part de marché * estimée: 22% - Chiffre d'affaires: Fr. 52'000'000.-- (estimation) - Nombre de m2: 90'000 - Nombre d'employés: 115
Berne	Bea Bern Expo - Part de marché * estimée: 10% - Chiffre d'affaires: Fr. 23'000'000.-- - Nombre de m2: 31'000 - Nombre d'employés: 37
Zurich	Messe Zurich - Part de marché * estimée: 10%

- Chiffre d'affaires: Fr. 23'000'000.--
- Nombre de m2: 22'000 + Hallenstadion (8'000)
- Nombre d'employés: 25

Lausanne Société coopérative du Comptoir Suisse

- Part de marché * estimée: 13%
- Chiffre d'affaires: Fr. 30'000'000.--
- Nombre de m2: 70'000
- Nombre d'employés: 95

** la part de marché est exprimée en pourcentage du chiffre d'affaires cumulé des cinq grandes places de foire Suisse.*

Beaulieu peut se prévaloir de nombreux atouts; certains lui sont propres, alors que d'autres sont plus directement liés à Lausanne :

- lieu géométrique de la Suisse romande
- vocation nationale (expositions) et internationale (congrès)
- centres de recherche importants (EPFL, CHUV, Nestlé)
- capitale mondiale du sport - siège du CIO
- propriété de toutes ses manifestations importantes
- infrastructure multifonctionnelle : expositions et grands congrès
- proximité immédiate d'un aéroport international et d'un aéroport-héliport régional

Aujourd'hui, la véritable concurrence est représentée par le volume des investissements consentis par les centres suisses mentionnés ci-après durant les 15 dernières années.

Bâle 40'000 m2, plus centre de congrès, hôtel
(projets en cours: Fr. 300'000'000, dont votés Fr. 70'000'000)

Genève création de Palexpo, 90'000 m2 (Fr. 190'000'000)
(investissement supplémentaire 1995, Fr. 68'000'000)

Zurich plus de 30'000 m2, plus centre de congrès
(réalisation en cours: Fr. 105'000'000)

Berne plus 12'000 m2 réalisés en 1982/84 et centre de congrès en 1991 (investissement Fr. 45'000'000)

Durant cette même période, Lausanne a notablement amélioré ses infrastructures et son offre en matière de congrès dans le Palais de Beaulieu proprement dit (Fr. 59'000'000 investis); en revanche, sur le plan des expositions, seuls 3'000 m2 nouveaux ont été créés.

En d'autres termes, si Beaulieu veut faire valoir ses atouts dans un marché concurrentiel, il faut à la fois adapter ses infrastructures et investir en fonction des besoins et des objectifs visés.

7. Place de Beaulieu dans l'économie

Dès l'origine, Beaulieu s'est voulu au service de l'économie nationale, cantonale et locale. Cette mission essentielle, il entend la poursuivre en se dotant des moyens pour y parvenir, compte tenu de l'évolution de la situation et des exigences qui en découlent dans le domaine qui est le sien. L'importance que représente Beaulieu pour l'économie se mesure sans doute en fonction des critères chiffrables mis en évidence par les retombées économiques directes, indirectes ou induites. Mais cette importance se mesure aussi, et même surtout, par les services que Beaulieu peut offrir aux acteurs économiques, politiques, touristiques, culturels ou sportifs du canton et de la région en particulier. Il faut également souligner l'intérêt de ce centre pour les Hautes Ecoles, spécialement dans les secteurs scientifiques et médicaux. Beaulieu est en effet à même de jouer la complémentarité avec d'autres institutions telles que le WTCL ou de manière spécifique avec l'EPFL - synergies souhaitées par la Municipalité dans son programme de législature 1994/1997 -. Il est naturellement ouvert à d'autres formes de participation avec des centres de rencontres du canton dans les domaines de la promotion, de la réalisation et d'une coordination de calendrier.

En résumé, Beaulieu est devenu une plaque tournante vaudoise et romande pour toute manifestation, congrès et exposition. Ses compétences en font un prestataire de services professionnel, reconnu et apprécié, et un précieux instrument d'appui à l'économie vaudoise au sens large. Il faut faire en sorte que Beaulieu soit à la hauteur de la mission dont il est porteur. Il convient donc de le doter des moyens nécessaires pour atteindre cet objectif, en coordonnant les efforts privés et ceux des pouvoirs publics. Laisser les choses en l'état signifierait un déclin de l'institution et sa très rapide marginalisation.

8. Rôle des pouvoirs publics

Aujourd'hui, Beaulieu souffre de ne pouvoir procéder à des investissements lourds et indispensables, tant pour l'adaptation de ses installations que pour de nouveaux projets. Il s'est dès lors approché des pouvoirs publics et des investisseurs privés. A Bâle, Berne, Genève ou Zurich, les centres d'expositions et de congrès ont tous été substantiellement financés par le canton et les communes. Ce même point de vue est défendu par la Municipalité de Lausanne.

La Corel, par une lettre d'intention du 11 septembre 1997, a reconnu l'intérêt économique du projet et se déclare prête à le soutenir financièrement.

Il est intéressant de mentionner, à titre d'exemple, le financement des derniers investissements effectués par deux places de foires suisses :

Genève - Palexpo
Investissements totaux réalisés de 1982 à 1995,
y compris la nouvelle halle 7 Fr. 258'000'000
Financement par l'Etat de Genève Fr. 140'000'000
dont un prêt de Fr. 25'000'000.—à des
conditions favorables

Bâle - Messe Basel
Projets en cours Fr. 300'000'000
Première tranche d'investissements Fr. 70'000'000
(Bâle-Ville a voté un investissement de
Fr. 50'000'000 et Bâle-Campagne s'est engagé
à devenir partenaire pour Fr. 20'000'000)

9. Futures relations avec la Commune de Lausanne

9.1 Droits de superficie

Présentement, la société coopérative du Comptoir Suisse est au bénéfice de deux droits de superficie accordés par la Commune de Lausanne, à savoir :

1. N° (2204), contenant l'ensemble des bâtiments d'exploitation
 - superficie : 70.745 m²
 - échéance : 31 décembre 2048
 - constitué le : 22 mai 1958
 - modifié par acte du : 25 juin 1985

2. N° (2574), contenant le parking
 - superficie : 13.435 m²
 - échéance : 31 décembre 2048
 - constitué le : 17 juillet 1987.

La Municipalité propose de céder ces droits à la Fondation, qui reprendra les droits et obligations en découlant pour le superficiaire.

Au terme des négociations intervenues avec l'Etat de Vaud et les organes dirigeants du Comptoir, la Municipalité est entrée en matière pour apporter quelques modifications aux droits de superficie, avant que ceux-ci soient repris par la Fondation. De plus, il a été décidé, d'une part, d'actualiser le texte de l'acte de 1958 et, d'autre part, d'harmoniser dans toute la mesure du possible les textes des deux droits. Pour faciliter la tâche du Conseil communal, nous résumons ci-après les modifications de fonds apportées aux deux droits, lesquels sont reproduits en intégralité en annexe 1 :

Droit de superficie n° (2204)

Durée

Pour favoriser la recherche de capitaux et offrir aux investisseurs une durée suffisante pour amortir les constructions, l'échéance du droit est reportée du 31 décembre 2048 au 31 décembre 2097, soit dans 100 ans.

Retour des constructions en cas d'extinction du droit à l'échéance

En cas de refus de prolongation du droit par le superficiaire, la Commune aura la faculté de choisir entre la démolition des constructions par le superficiaire ou la reprise des constructions moyennant le versement d'une indemnité. L'obligation pour la Commune de verser une indemnité couvrant à la fois les dettes et les fonds propres du superficiaire est abandonnée.

Redevance

Dite redevance atteint en 1997 un montant annuel de Fr. 2'059'890.--.

Le Conseil d'Etat ayant fixé comme condition que la Commune ne réduise pas son soutien à Beaulieu dans le cadre de la nouvelle structure, la Municipalité propose une suspension momentanée de l'encaissement de la redevance, ce qui constitue une contrepartie à la suppression de la subvention annuelle communale de Fr. 3'685'000.--.

A compter de sa création et de la reprise des droits, la Fondation sera totalement exonérée de redevance pour une durée de cinq ans; la sixième année, la redevance est fixée à 10 % de la redevance normale, puis à 20 % la septième année et ainsi de suite pour atteindre la redevance complète la quinzième année. Au surplus, la redevance sera indexée tous les cinq ans.

Halles rurales / retour anticipé

La Commune se réserve la possibilité d'établir un nouveau plan d'affectation pour la zone des halles rurales, d'une surface d'environ 8.900 m², notamment pour des activités en relations étroites avec celles de Beaulieu. Toutes autorisations obtenues, la Commune pourra rechercher un partenaire spécifique pour la mise en valeur du terrain. Le cas échéant, la Commune se réserve d'ores et déjà le droit de demander la démolition des bâtiments et la remise en état du terrain par et aux frais du superficiaire, sans versement d'aucune indemnité. Si la Commune choisit un partenaire tiers pour la réalisation du plan, la zone en question sera alors soustraite de l'assiette du droit de superficie et la redevance réduite en conséquence. Si le superficiaire désire réaliser les constructions avec l'accord de la Commune, la redevance du droit de superficie sera adaptée à la hausse pour tenir compte des possibilités supplémentaires de rentabilité.

Droit de superficie n° (2574)

Durée

Par analogie avec l'autre droit, l'échéance est fixée au 31 décembre 2097.

Retour des constructions en cas d'extinction du droit à l'échéance

En cas de refus de prolongation du droit par le superficiaire, la Commune aura la faculté de choisir entre la démolition des constructions par le superficiaire ou la reprise des constructions moyennant le versement d'une indemnité.

Redevance

En l'état actuel du contrat, le superficiaire doit à la Commune une redevance fondée sur le chiffre d'affaires du parking. Toutefois, il est également spécifié qu'aucune redevance ne pourra être perçue tant que le superficiaire n'aura pas complètement remboursé les emprunts affectés à la réalisation du parking.

Par similitude avec l'autre droit, l'exonération est accordée pour les cinq premières années d'exploitation par la Fondation, puis dès la sixième année la redevance est entièrement exigible. Sur la base des chiffres de 1996, la redevance s'élèverait à environ Fr. 55'000.-- par an.

En outre, conformément aux articles 12 du droit n° 2204 et 11 du droit n° 2574, la Commune est priée de donner son consentement au transfert des deux droits de la Société coopérative du Comptoir Suisse à la Fondation à constituer.

9.2 Cession éventuelle des terrains

Au cours des négociations intervenues avec le Conseil d'Etat et les instances dirigeantes du Comptoir suisse, nos partenaires ont émis le souhait que la

Fondation puisse un jour, si ses moyens financiers le lui permettent, acquérir en pleine propriété les terrains objets des droits de superficie. Sur le fond, la Municipalité n'est pas opposée à cette proposition dans la mesure où la Commune sera représentée au Conseil de la Fondation et que celle-ci devrait, le cas échéant, s'engager à ne pas changer l'affectation des locaux. Le prix de cession serait négocié le moment venu sur la base de la valeur réelle du terrain, prenant en compte les possibilités de construire, l'affectation, la situation et les servitudes à inscrire pour préserver l'usage public de certains secteurs.

La Municipalité propose dès lors d'accepter le principe d'entrée en matière sur la vente éventuelle des terrains à la Fondation, sachant qu'en temps opportun un préavis sera soumis au Conseil communal.

9.3 Cautionnements

Dans le but de faciliter Beaulieu dans sa recherche de fonds étrangers, notamment auprès des banques et des assurances, et de lui permettre d'obtenir les taux d'intérêts les plus favorables, la Commune de Lausanne a accordé sa garantie par voie de cautionnements. Au 31 décembre 1996, les emprunts garantis par la Commune totalisaient Fr. 33'916'125.40. La libération du capital de la Fondation servira, d'une part, au rachat des constructions et, d'autre part, au remboursement des emprunts contractés par la Coopérative. Par voie de conséquence, les cautionnements communaux seront annulés.

9.4 Participation à la Fondation

La Municipalité propose à votre Conseil de participer au capital de la Fondation à hauteur de Fr. 30'000'000.--, à égalité avec l'Etat de Vaud. Comme relevé précédemment, cette prise de participation a pour but non seulement de maintenir les activités de Beaulieu, mais encore et surtout de les développer au profit de toute l'économie cantonale et régionale. Le mode de paiement et le calendrier de libération des fonds seront réglés en temps opportun d'entente avec les autres partenaires.

Par sa participation, la Commune déléguera des représentants au Conseil et sera partie prenante aux décisions futures de la Fondation. Quant à la subvention annuelle, elle sera supprimée dès le versement de la part communale au capital de la Fondation; cette subvention était constituée des éléments suivants en 1997 :

Aide économique	Fr. 1'300'000.--
Salle des congrès : déficit	820'000.--
Théâtre : déficit	1'350'000.--
Pavillon des sports	215'000.--
Sous-total	Fr. 3'685'000.--
Studio de concerts (dernière annuité en 1998)	150'000.--
Théâtre : rénovation (encore huit annuités après 1997)	616'000.--
Total	Fr. 4'451'000.--

9.5. Abrogation de la convention de 1985

Cette participation au capital de fondation entraînera non seulement la suppression de la subvention communale, mais également l'abrogation de la convention de 1985 dont il est question sous point 5. Il s'ensuivra une modification des relations entretenues avec Beaulieu. La Commune de Lausanne ne sera plus, comme jusqu'ici, appelée à soutenir les activités de Beaulieu ; elle deviendra, avec les autres collectivités fondatrices, copropriétaire du patrimoine immobilier en fonction de son apport financier. De plus, ses représentants au sein du Conseil d'administration, égaux en nombre à ceux du canton, pèseront d'un poids certain s'agissant des choix et des options à prendre pour la Fondation.

Les points ayant fait l'objet des dispositions particulières de la convention seront, eux aussi, abrogés. En temps utile, un nouvel accord, conclu par la Municipalité avec la nouvelle société d'exploitation, reprendra certains d'entre eux, concernant par exemple le balayage, l'entretien des jardins et des passages publics. Le Conseil communal sera bien entendu informé de la teneur de cet accord.

La Municipalité propose dès lors d'abroger la convention adoptée par le Conseil communal le 7 mai 1985, liant la Commune de Lausanne et la Société coopérative du Comptoir suisse.

10. Moyens à mettre en oeuvre

Pour être en mesure de poursuivre la réalisation de ses objectifs, Beaulieu veut mettre en oeuvre son projet de transformation, lequel implique des moyens et mesures de 3 types:

- Adaptation de la structure juridique
- Mise en oeuvre du programme d'investissements
- Plan de développement commercial

10.1 Adaptation de la structure juridique

Le projet de transformation des structures juridiques prévoit la création de deux entités distinctes:

- 1.- La première entité, une Fondation de droit public, reprendra l'ensemble des bâtiments et installations techniques fixes de Beaulieu. Elle sera constituée par l'Etat de Vaud, la Commune de Lausanne et d'autres communes vaudoises, voire d'autres partenaires. Son capital, fixé à Fr. 80'000'000.--, permettra le rachat des immeubles et installations techniques fixes et, parallèlement, le remboursement échelonné des emprunts actuels. Il devrait être réparti comme suit :

Etat de Vaud	Fr. 30'000'000.—
Commune de Lausanne	Fr. 30'000'000.—
Autres communes vaudoises	<u>Fr. 20'000'000.--</u>
Soit au total	Fr. 80'000'000.—

La Fondation deviendra propriétaire des immeubles de la coopérative pour le prix de Fr. 77'000'000.--. Cette valeur correspond à celle qui est portée au bilan prévisionnel de la coopérative au 31 décembre 1997.

A propos de cette valeur, il faut remarquer que ces immeubles ont été estimés, le 25 février 1994, par le Crédit foncier vaudois à Fr. 125'200'000. De 1994 à 1997, des investissements nouveaux ont été effectués par Beaulieu pour un montant de Fr. 10'800'000.-- (cinéma rénové et création d'un centre de congrès, le Forum). De plus, l'Etat de Vaud a financé en 1985 le bâtiment administratif pour Fr. 9'000'000.--, entièrement amorti. La Fondation reprendra également les dettes à long terme liées aux immeubles, soit les emprunts figurant pour Fr. 70'800'000.-- au bilan prévisionnel le 31 décembre 1997. Elle sera en mesure de rembourser intégralement ces emprunts au fur et à mesure de leurs échéances. Elle se chargera des travaux d'entretien lourd, procédera au financement des investissements nouveaux et louera les immeubles dont elle est propriétaire à la société anonyme d'exploitation pour un loyer annuel minimum de Fr. 5'500'000.--.

Pour la Commune de Lausanne, sa participation au capital de Fr. 30'000'000.-, figurant au plan des investissements, est subordonnée aux conditions suivantes:

- le canton de Vaud s'engage lui-même pour Fr. 30'000'000.--.
- les communes membres de la Corel ainsi que d'autres communes vaudoises et entités en feront de même pour un montant de Fr. 20'000'000.--.
- la Société anonyme d'exploitation devra simultanément se constituer avec un capital de Fr. 5'000'000.-- et prendre les engagements prévus dans la Convention spécifique conclue entre elle et la Fondation.

2.- La seconde entité, une société anonyme au capital de Fr. 5'000'000.--, louera les bâtiments à la Fondation et sera chargée de l'exploitation. Elle sera essentiellement constituée de partenaires privés, en premier lieu les coopérateurs actuels. La conversion des parts sociales de la Société coopérative en actions de la nouvelle société anonyme se fera à la valeur nominale des parts sociales, ce qui représente Fr. 2'100'000.--. Pour la souscription de l'argent frais (Fr. 2'900'000.--) deux possibilités sont envisagées : procéder à une offre générale de souscription ou obtenir de la BCV, plus important porteur de parts de la société aujourd'hui, ou d'autres banques, de souscrire l'entier du capital, en prenant la responsabilité de le replacer ultérieurement.

La société d'exploitation louera les bâtiments propriété de la Fondation pour un loyer annuel minimum de Fr. 5'500'000.--. Ce loyer pourra évoluer en fonction des critères retenus dans la convention. Elle reprendra le mobilier et les installations qui ne font pas partie intégrante des immeubles. Tout ce matériel a été amorti à Fr. 1.- au bilan prévisionnel de la Société coopérative du 31 décembre 1997.

Tout comme l'Etat de Vaud, la Commune de Lausanne n'entend s'engager qu'à travers le capital de la Fondation de Beaulieu et ne souscrira pas d'actions de la société anonyme. Une convention définira les relations de la société anonyme avec la Fondation et précisera les droits et obligations de chaque partenaire.

Une fois la nouvelle structure juridique mise en place, la Fondation sera en mesure de réaliser les investissements indispensables pour adapter les infrastructures de Beaulieu, conformément au programme ci-après.

10.2 Mise en œuvre du programme d'investissements par la Fondation

Le plan de développement des activités implique des investissements à court, moyen et long termes, pour garantir, d'une part, la pérennité des activités exercées

actuellement par Beaulieu en regard des autres centres d'expositions et de congrès suisses et étrangers, et surtout permettre les développements visés. Pour assurer le financement des investissements, la Fondation propriétaire bénéficiera, en plus de la capacité financière générée par son capital de dotation, du loyer payé par la société anonyme d'exploitation. La décision d'investir appartient à la seule Fondation, après accord avec la société d'exploitation.

Ces investissements comprennent 4 étapes réalisables en fonction des exigences et possibilités d'investissement:

Etape 1: Poursuite des aménagements et mise en valeur des espaces des 1^{er} et 2^e étages du Palais de Beaulieu, dans la continuité de l'espace Forum réalisé en 1996. Harmonisation du hall d'accueil du rez-de-chaussée, dans le même esprit. Réaménagement du grill-room du 1^{er} étage et création d'espaces à l'usage du restaurateur.
Coût: Fr. 3'000'000,-
Réalisation prévue: mars à septembre 1998

Etape 2: Extension et modification de la halle 7 dite « Halle des Fêtes », avec création d'une salle à usages multiples, agrandie, surélevée et équipée d'un sol à gradins modulables. Transformation complète des niveaux d'accueil du Palais principal, d'une part, et du bâtiment « Etat de Vaud », d'autre part, en vue d'y aménager un espace d'accueil pour le public. Création d'une grande marquise transparente, d'échange, couvrant l'espace situé devant ces deux bâtiments.
Coût: Fr. 37'000'000,-
Réalisation prévue: octobre 1998 - septembre 2000

Etape 3: Création d'une halle de transfert de 4,5 m de haut, sous les jardins en continuité du parking, accessible aux véhicules lourds. Aménagement des accès et réalisation d'un giratoire au carrefour des avenues Jomini et Bergières. Déplacement des restaurants et salles du Rond-Point pour permettre l'ouverture des jardins sur la ville.
Coût: Fr. 25'000'000,-
Réalisation prévue: octobre 2004 - septembre 2006

Etape 4: Nouvel aménagement du front est-Jomini. Suppression du bâtiment fermant les jardins devant l'avenue Jomini, d'une part, et des halles nord situées sur le front est, d'autre part. Reconstruction d'un nouveau front est, en liaison avec les halles nord. Création de liaisons verticales entre l'avenue Jomini et les jardins, d'une marquise d'accueil, à

structure légère et transparente. et d'un promenoir couvert allant jusqu'à l'espace d'accueil devant le Palais de Beaulieu. Mise en place d'une ou deux passerelles couvertes reliant les halles d'exposition situées au nord avec celles du sud.

Coût: Fr. 20'000'000,-

Réalisation prévue: octobre 2006 - septembre 2008

10.3 Plan de développement commercial de la société d'exploitation

La marge brute de l'activité « expositions » représente en moyenne 45 à 50% de son chiffre d'affaires. Le développement commercial de la société anonyme d'exploitation, pour les 10 ans à venir, comprendra les 4 axes suivants :

1. développement de 8 nouveaux produits-expositions devant générer quelque Fr. 5'000'000.-- de chiffre d'affaires supplémentaire ;
2. poursuite et renforcement de contacts déjà établis avec les grands groupes internationaux, opérateurs d'expositions, en vue d'accueillir deux expositions annuelles spécialisées supplémentaires, permettant de réaliser un chiffre d'affaires de Fr. 2'500'000.-- ;
3. création d'une nouvelle exposition biennale dont la première édition devrait se tenir en 2001 pour atteindre progressivement 10'000 m² de surfaces en 2007 et un chiffre d'affaires de Fr. 2'500'000.-
4. amélioration de la promotion des expositions existantes, avec l'objectif d'augmenter le chiffre d'affaires annuel d'environ Fr. 2'000'000.--.

S'agissant des congrès, le secteur des ventes, constitué en 1993, a été renforcé en 1995 par l'adjonction d'une personne supplémentaire. La mission de cette cellule de promotion est de réaliser, ces 10 prochaines années, un chiffre d'affaires annuel moyen d'environ Fr. 1'000'000.--. Cette activité connaît des débuts prometteurs et a permis d'atteindre un chiffre d'affaires de Fr. 2'800'000.— en 1997, alors que les prévisions pour l'année 1998 se montent à Fr. 1'200'000.--.

11. Aspects financiers

Les conséquences financières découlant du présent préavis, pour la Commune de Lausanne, sont les suivantes :

En aggravation :

- Participation de 30 millions de francs au capital de la Fondation de Beaulieu
Calculé sur la base d'une annuité constante avec un taux d'intérêt de 5 ½ % et une durée d'amortissement de 20 ans, l'effort annuel correspondant s'élève à Fr. 2'510'400,--.
- Exonération de la redevance du droit de superficie n° (2204)

Rappelons que le droit de superficie prévoit une exonération totale de la redevance pendant cinq ans, puis partielle les neuf années suivantes. Actuellement, pour le droit n° (2204), celle-ci s'élève à Fr. 2'059'890.--.

En amélioration :

- Suppression de la subvention annuelle communale
En contrepartie des éléments mentionnés ci-dessus, la Commune n'aura plus à verser de subvention annuelle de fonctionnement, soit Fr. 3'685'000.-- pour la subvention courante et Fr. 616'000.-- pour la rénovation du théâtre.
- Encaissement d'une redevance pour le droit de superficie n° (2574)
La révision dudit droit permet l'encaissement d'un montant estimé à Fr. 55'000.-- après cinq ans, alors que l'acte initial autorisait cet encaissement beaucoup plus tard.

En résumé, sur le plan financier le bilan de cette affaire aboutit, grosso modo, à long terme, à une opération «blanche» pour la Commune.

12. Réponse à la motion de M. D. Roubaty

Par une motion déposée le 12 décembre 1989² et développée le 6 février 1990³, M. D. Roubaty souhaitait une révision partielle de la convention liant Beaulieu et la Commune de Lausanne, dans le but d'accorder des facilités aux sociétés locales utilisant les installations du complexe. Il proposait plus particulièrement une participation des sociétés locales au chiffre d'affaires réalisé lors de leurs soirées, la suppression du droit de bouchon et une baisse du prix des consommations. Dite motion était transmise à la Municipalité pour étude et rapport.

La Municipalité rappelle que Beaulieu et la Société des Restaurateurs étaient liés par un contrat d'affermage attribuant au restaurateur l'exclusivité pour toutes les manifestations se déroulant dans le périmètre de Beaulieu. En échange, il devait assurer le service à la demande, sans considération de rentabilité. Ce contrat - de droit privé entre deux sociétés privées - a permis à Beaulieu d'exercer un droit de regard sur les prix et la qualité du service. En revanche, il ne permettait pas à la Commune d'intervenir. Et la convention de 1985, dont l'abrogation est proposée dans le présent document, ne prévoyait pas de clause particulière s'agissant de la restauration ou du droit de bouchon. De plus, les discussions intervenues entre Beaulieu et la Commune d'abord à propos du subventionnement du parking puis, dès 1993, au sujet du présent projet ne favorisaient pas une intervention dans le sens souhaité par le motionnaire.

Consciente des problèmes que ces questions de restauration - particulièrement celle concernant le droit de bouchon - ont pu engendrer au fil des ans, la Municipalité a décidé de les aborder différemment dans le cadre de cette réorganisation. Aussi lesdites questions, à l'instar d'autres concernant tout aussi bien le balayage,

² BCC 1989, tome II, p. 1191

³ BCC 1990, tome 1, p. 291 à 294

l'entretien des jardins que celui des passages publics, seront-elles traitées directement par la Municipalité sous forme contractuelle avec la société d'exploitation, dès la constitution de cette dernière.

Ceci étant, la Municipalité a toujours privilégié une autre forme de subventionnement des sociétés locales, à savoir celle attribuée au titre d'abaissement des frais de location. Ces dernières années, elle a même augmenté le montant global de la subvention qui leur est destiné, au titre d'abaissement des frais de location (Fr. 80'000.-- au budget 1997). Très attachée à cette pratique, elle entend bien la maintenir, ceci indépendamment de la nouvelle structure de Beaulieu. Cette réorganisation crée cependant l'occasion d'un réexamen des critères et de la procédure d'attribution des subventions. Dès lors, pour bénéficier des facilités accordées aux sociétés locales, il faudra que la société présentant une demande remplisse une des deux conditions suivantes :

- majorité des membres domiciliés sur territoire communal, ou
- participation active à la vie associative lausannoise.

Des dérogations pour des utilisateurs spéciaux, tels que La Paternelle ou l'AVIVO pourront également être consenties par la Municipalité. Cette dernière remboursera de préférence un montant forfaitaire, déterminé par avance en fonction des salles, sur la base d'une demande qui lui aura été adressée préalablement. A titre indicatif, la participation communale à la location du théâtre de Beaulieu s'élèvera en 1998 à Fr. 6'000.--, pour une utilisation. Comme par le passé, aucun soutien ne sera accordé pour des manifestations à but lucratif, comme par exemple les lotos.

13. Réponse à la motion de M. P. Zwahlen

Le 19 mars 1996, M. P. Zwahlen déposait une motion⁴, développée le 2 avril 1996⁵, demandant une « redéfinition des relations entre la Société coopérative du Comptoir suisse et la Ville de Lausanne ». Le motionnaire souhaitait qu'à l'avenir Beaulieu tienne davantage compte de l'opinion publique lors d'invitations ou de la location de ses surfaces. Il émettait en outre le voeu que « les décisions susceptibles de porter atteinte à l'image de la région soient soumises aux instances de la société, dans lesquelles les collectivités publiques concernées sont représentées ». Dite motion était transmise à la Municipalité pour étude et rapport.

La Municipalité tient à rappeler que la direction commerciale de Beaulieu a toujours joui d'une autonomie s'agissant du choix des manifestations organisées dans l'enceinte. A de rares occasions, ce choix a pu heurter la sensibilité des Lausannois, mais dans la plupart des cas les manifestations qui auraient pu donner lieu à des protestations ont été annulées. Des représentants de la Municipalité, est-il besoin de le rappeler, ont eux-mêmes pris position lorsqu'il s'est agi de défendre certaines causes, comme par exemple celle des droits de l'homme.

⁴ BCC 1996, tome 1, p. 626

⁵ BCC 1996, tome 1, p. 770 à 771

En ce qui concerne la nouvelle structure, une convention définira les relations entre la fondation et la société d'exploitation, dans le but d'assurer aux deux entités le meilleur fonctionnement possible. De plus, le choix d'une représentation croisée (représentant de la Société d'exploitation au conseil d'administration de la Fondation et vice versa) assurera un lien étroit entre ces deux entités et favorisera la communication entre elles. Cela permettra également aux partenaires de la Fondation - Canton, Ville de Lausanne, autres communes et entités - de faire valoir leur point de vue auprès de la société d'exploitation. Un véritable partenariat s'instituera entre ces deux entités dans leurs missions au service de l'économie vaudoise.

S'agissant plus particulièrement de la société anonyme d'exploitation, elle sera constituée de partenaires privés et ses responsables - à l'instar de n'importe quelle autre société privée - devront faire face à des impératifs économiques, assurer la rentabilité de l'institution et rendre compte de leur gestion aux actionnaires. Ceci étant, il est vraisemblable que sa direction évitera de prendre des décisions pouvant conduire à des débordements quels qu'ils soient, dans l'intérêt bien compris des uns et des autres. En effet, toute manifestation fortement en contradiction avec la vocation de notre ville pourrait nuire à son image, mais également à celle de Beaulieu. Les représentants des pouvoirs publics s'emploieront - dans toute la mesure du possible - à défendre le rayonnement de notre cité, qui dépasse largement les frontières de notre pays.

De surcroît, la mise en application du Règlement général de police de la Commune de Lausanne du 3 juin 1962 constitue un garde-fou s'agissant des manifestations pouvant être organisées sur territoire communal.

14. Conclusions

Dès lors, fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous propose, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne

vu le rapport-préavis N° 3 de la Municipalité, du 15 janvier 1998;
ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'allouer à la Municipalité, à *titre d'aide économique*⁶, un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 30 millions de francs, permettant de participer au capital de dotation de la Fondation *de droit privé* de Beaulieu, en formation, laquelle reprendra les biens immobiliers de la Société coopérative du Comptoir suisse.

⁶ les parties en italique ont été souhaitées par la commission du Conseil communal

Cette participation est subordonnée à la condition que les autres partenaires de la Fondation s'engagent à réunir ensemble le solde du capital de 50 millions de francs;

2. d'amortir annuellement le crédit ci-dessus à raison de Fr. 1'500'000.-- par la rubrique 1300.331 du budget de l'Administration générale, Service des affaires générales;
3. de faire figurer sous la rubrique 1300.390 du budget de l'Administration générale les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit susmentionné;
4. d'autoriser la Municipalité à signer les actes relatifs aux droits de superficie n° (2204) et n° (2574) dans leur nouvelle teneur, conformément aux textes produits à l'annexe 1 du présent préavis;
5. d'autoriser le transfert des droits de superficie n° (2204) et n° (2574) de la société coopérative du Comptoir Suisse à la Fondation de Beaulieu (en formation);
6. d'abroger la convention de 1985;
7. d'approuver les réponses de la Municipalité aux motions de MM. D. Roubaty et P. Zwahlen.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

J.-J. Schilt

F. Pasche