



MUTATIONS DU SITE DE BEAULIEU CONFÉRENCE DU 31 AOÛT 2018

CONTENU

1. INTRODUCTION
2. RETOUR SUR 2017
3. CHANGEMENTS DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE
4. PERSPECTIVES
5. BEAULIEU ET LE TOURISME LAUSANNOIS
6. QUESTIONS

INTRODUCTION

M. GRÉGOIRE JUNOD, PRÉSIDENT DU CONSEIL DE FONDATION

RETOUR SUR 2017

M. NICOLAS GIGANDET, DIRECTEUR GÉNÉRAL

[Retour sur 2017](#)

SITUATION FINANCIÈRE

COMPTES AUDITÉS 2017

Pertes et profits	(en k/CHF)
Revenus d'exploitation	+6'651
Subventions	+1'240
- Charges d'exploitation	-14'657
<i>dont retraitement des immobilisations 2017</i>	<i>-4'819</i>
Résultat d'exploitation avant amortissement et intérêts	-6'766
- Amortissements et provisions	-1'439
- Charges et revenus financiers	-201
- Charges et revenus extraordinaires <i>(retraitement des immobilisations de 2015 à 2016)</i>	<i>-6'965</i>
Perte de l'exercice	-15'371
<i>dont liée au retraitement des immobilisations</i>	<i>-11'784</i>

[Retour sur 2017](#)

SITUATION FINANCIÈRE

COMPTES AUDITÉS 2017

Bilan	(en k/CHF)
Actifs circulants	13'779
Actifs immobilisés	98'658
Total actif	112'437
Dettes à court terme	59'187
Dettes à long terme	14'268
Capital de dotation	120'000
./. Pertes cumulées	-65'647
./. Résultat exercice	-15'371
Total passif	112'437

[Retour sur 2017](#)

SITUATION FINANCIÈRE ET PROCÉDURE EN COURS

- Les comptes 2017 confirment qu'une part importante des dépenses n'a pas été correctement comptabilisée et que le Conseil de Fondation n'avait pas une vision juste et complète de la situation financière de la Fondation.
- Au total, ce sont près de 12 millions qui n'ont pas été comptabilisés correctement au cours de l'année 2017 et des deux années précédentes.
- Ces montants auraient dû être inscrits dans le compte de résultat. Suite à la plainte déposée par la Fondation en décembre 2017 à l'encontre de l'ancien secrétaire général, le procureur en charge du dossier a procédé à de nombreuses auditions. La procédure se poursuit.

CHANGEMENTS DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE

M. NICOLAS GIGANDET, DIRECTEUR GÉNÉRAL

Changements depuis le début de l'année

PRISE EN MAINS DE L'EXPLOITATION

- Malgré des équipes réduites, de nombreux salons et assemblées générales ont pu être accueillis avec succès durant le premier semestre.
[75 événements soit 15% de plus par rapport au premier semestre 2017, ce qui représente 97 jours de location (durée en hausse de + 31% par rapport au premier semestre 2017) – statistiques hors événements MCH.]
- Le nombre de visiteurs des congrès est en hausse.
[70'095 visiteurs cumulés (hors événements MCH et spectacles), soit une hausse de 34,6% par rapport au premier semestre 2017]
- La Fondation poursuit la mise en place de nouveaux partenariats, tant avec les clients que les fournisseurs, à la recherche de solutions attractives et économiquement plus efficaces.

Changements depuis le début de l'année

NOUVELLE CONVENTION AVEC MCH

- Les négociations ont été finalisées avec MCH et une nouvelle convention signée jusqu'au 31 décembre 2021.
- La Fondation reprend l'exploitation directe et intégrale de toutes les infrastructures du site :
 - Elle devient dès à présent le seul interlocuteur pour discuter les facilités d'accueil avec les clients.
 - La gestion globale des infrastructures permet davantage de flexibilité et offre de nouvelles solutions.
- MCH demeure propriétaire des salons qui lui appartiennent (Comptoir Suisse, Habitat et Jardins, Salon des métiers, Ilmac et le Salon de la sécurité) et a la garantie de pouvoir les organiser jusqu'au 31 décembre 2021, en qualité de locataire sur le site.

Changements depuis le début de l'année

POURSUITE DES INVESTISSEMENTS

- Après une période délicate de contrôle des factures, le chantier de l'École de La Source (ELS) a pu reprendre et sera terminé à temps pour la rentrée prévue le 18 septembre prochain.
- Les travaux d'aménagement des espaces congrès seront également achevés d'ici la fin de l'année.
- Le Ballet Béjart Lausanne (BBL) a, comme prévu, acquis le bâtiment de l'école de danse et pourra procéder aux travaux de rénovation dès l'année prochaine.
- Les négociations avec le Tribunal Arbitral du Sport (TAS) ont abouti et ce dernier se portera acquéreur de la PPE à constituer sur l'aile Sud du Palais. La demande de permis a été déposée et le projet n'a pas fait l'objet d'opposition.
- Le projet du Théâtre a été réexaminé selon un nouveau concept d'aménagement. La démarche a permis de réduire le devis de plus de 10 millions mais pas au niveau du projet initial (le projet est aujourd'hui estimé à environ 35 millions).
- Les travaux du Théâtre et du TAS vont débiter conjointement en juillet 2019.

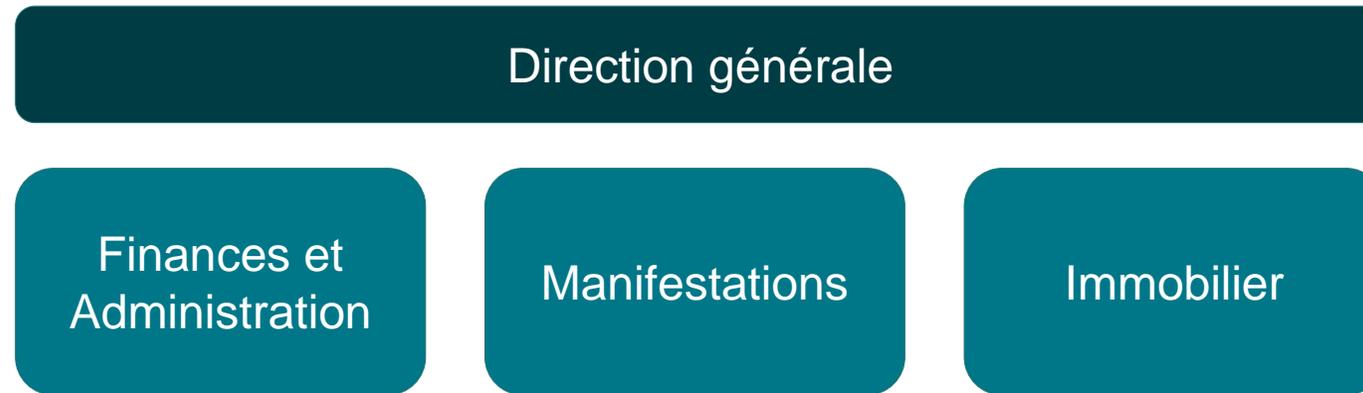
Changements depuis le début de l'année

ASSURER LE FINANCEMENT DE LA FONDATION

- L'analyse a mis en évidence une impasse de liquidités et un besoin global de financement important pour l'année 2018 devant couvrir le remboursement d'emprunts, le financement des chantiers, notamment celui de l'ELS et de l'exploitation.
- Grâce aux cautionnements des Autorités cantonales et municipales et de prêts bancaires, le financement de l'exploitation et des projets prioritaires a pu être assuré.

Changements depuis le début de l'année

NOUVELLE ORGANISATION ET RESSOURCES OPTIMISÉES



- Effectif prévisionnel à fin 2018 : 28,4 EPT (équivalent plein temps) contre environ 50 EPT dans la présente structure basée sur du personnel interne et mandataire.
- Reprise dans le cadre de cette organisation des activités liées aux salons et précédemment assurées par MCH.

PERSPECTIVES

M. GRÉGOIRE JUNOD, PRÉSIDENT DU CONSEIL DE FONDATION

Quelles perspectives

LES ENJEUX

1. Une prise en compte du contexte économique et des contraintes
2. Des choix clairs et une mutation pour l'avenir du site
3. Une nouvelle gouvernance
4. Un modèle financier viable à long terme
5. Une consultation nécessaire

Quelles perspectives

LE CONTEXTE

- Les **marchés traditionnels de Beaulieu sont en déclin ou ont disparu**, en particulier les foires destinées au grand public. Bâle, Berne ou Zurich connaissent des problèmes similaires.
- Les congrès ont un potentiel important et génèrent des retombées importantes sur le plan économique et touristique.
- Avec **l'Ecole de La Source et le Tribunal Arbitral du Sport (TAS)**, Beaulieu se positionne sur les créneaux du sport et de la santé, qui peuvent constituer les bases d'un développement futur.
- Beaulieu a des atouts en termes de centralité et d'accessibilité (futur m3).
- Mais le site doit bénéficier d'une orientation claire pour l'avenir, reposant sur un modèle financier réaliste et équilibré à long terme.

Quelles perspectives

LE PROJET

- Confirmer la **diversité des activités** dans le Palais de Beaulieu et les Halles Sud
 - Des congrès, salons professionnels et galas.
 - La culture avec un Théâtre rénové, plus accueillant et adapté aussi aux congrès.
 - Tirer profit de la présence du Tribunal Arbitral du Sport et de La Source.
- **Engager la mutation des halles Nord et du front Jomini**
 - Démolir les halles Nord et les bâtiments du front Jomini.
 - **Valoriser le secteur halles Nord et front Jomini** avec des investisseurs privés pour y développer des activités et y accueillir des emplois, en particulier dans les domaines du **sport**, de la **santé**, des **nouvelles technologies** et de **l'accueil d'entreprises innovantes**.
 - Dans l'intervalle et durant la phase de conception du projet et d'affectation du sol (minimum 5 ans), lancer des appels à projet pour des occupations provisoires des halles Nord.

Quelles perspectives

UNE NOUVELLE GOUVERNANCE

- Création par la Ville de Lausanne d'une **nouvelle société** (SA) qui deviendra propriétaire unique et exploitante de Beaulieu.
 - La Ville crée la nouvelle SA, la dote en capital, demeure propriétaire du sol et bénéficiaire de futures valorisations foncières.
 - L'État se désengage mais consent à annuler ses créances et maintient un cautionnement pour les surfaces occupées par La Source.
- Liquidation de la Fondation de Beaulieu devenue sans objet.

Quelles perspectives

UN MODÈLE FINANCIER VIABLE ET ÉQUILIBRÉ À LONG TERME

- Des engagements financiers conjoints de la Ville de Lausanne et du Canton de Vaud
 - La Ville de Lausanne dotera la SA en capital propre à hauteur de 36 millions et octroiera un cautionnement supplémentaire d'environ 25 millions (dont 15 millions déjà libérés par la Commission des finances).
 - L'Etat de son côté renonce à une dette de 15 millions et assure un cautionnement de 28 millions pour les surfaces de l'ELS.
 - Les charges d'amortissement et d'intérêts des investissements seront assurées par la Ville.
 - Une contribution des milieux touristiques, à l'instar de ce que vient de faire Montreux, au travers de la taxe de séjour est envisagée.
- La **valorisation du secteur des halles Nord et du front Jomini** permettra d'équilibrer l'opération grâce aux droits de superficie qui pourront être encaissés sur cette partie du site par la Ville de Lausanne, propriétaire des terrains.

Quelles perspectives

UNE NÉCESSAIRE ADHÉSION AU PROJET

- Un préavis sera présenté au Conseil communal d'ici au 31 décembre 2018. Il traitera en détail les questions financières, économiques et juridiques du projet. En parallèle, un projet de décret sera soumis au Grand Conseil en ce qui concerne la participation cantonale au projet.
- Vu l'importance des enjeux, la Fondation, de concert avec la Ville de Lausanne, entend consulter les milieux intéressés pour susciter une adhésion large au projet : monde politique, partenaires institutionnels (communes), acteurs économiques, touristiques et culturels, riverains et associations de quartier.
- Les échéances imposées, notamment par le calendrier des travaux (été 2019), seront respectées. De même, la continuité de l'exploitation sera garantie.
- Les engagements pris dans le cadre des démarches participatives seront respectés.

BEAULIEU ET LE TOURISME LAUSANNOIS

M. STEFANO BRUNETTI, PRÉSIDENT D'HÔTELLERIE LAUSANNOISE
ET MEMBRE DU CONSEIL DE FONDATION DE BEAULIEU

Quelles perspectives

BEAULIEU ET LE TOURISME LAUSANNOIS

- 65% des nuitées lausannoises sont liées au tourisme d'affaires.
- Le Centre de Congrès de Beaulieu se situe au cœur de la ville : **UNE FORCE**
 - Accès facile et rapide depuis les hôtels et la gare (m2, futur m3, bus, parking).
 - Un parking important pour des événements locaux (soirées, présentations) et avec une capacité adéquate pour des événements dans les salles jusqu'à 600 à 800 places.
 - Un concept intéressant avec des espaces flexibles et modulables.
- Le Palais de Beaulieu est déjà utilisé par de nombreuses grandes sociétés lausannoises et vaudoises liées à la finance, à l'immobilier ou au sport entre autres. Les associations diverses de notre canton y sont aussi attachées.

Quelles perspectives

BEAULIEU ET LE TOURISME LAUSANNOIS

- Des besoins croissants en lien avec la recherche, les technologies bio-médicales ou le sport qui organisent de plus en plus de séminaires et congrès.
- Le développement de l'EHL avec un horizon à 3'000 étudiants, verra des besoins accrus d'espace pour organiser des événements à la hauteur du leadership mondial de l'EHL sur le monde hôtelier et tout ce qui gravite autour.
- Un marché des congrès en développement :
 - Importance du marché suisse avec un gros potentiel de développement pour des coûts marketing moins importants que sur l'international.
 - Un marché très concurrentiel pour les grands congrès internationaux mais qui offre des opportunités plus ponctuelles en lien avec les points forts régionaux.

Quelles perspectives

DES ATOUTS ET UNE STRATÉGIE

- Valoriser le « branding » Lausanne : miser sur le succès d'une destination en croissance qui attire de plus en plus de visiteurs et dispose d'atouts en lien avec les points forts de l'activité régionale.
- Répondre à ces opportunités, avec un produit attractif, flexible et à l'écoute du client, en limitant au maximum les interlocuteurs et les contraintes. A ces conditions, le nouveau Beaulieu aura les cartes en mains pour répondre efficacement à ces demandes.
- Veiller à une parfaite maîtrise de la situation financière, avec des pointages réguliers et un suivi très strict, tenant compte des risques et des investissements nécessaires. Ce sont des impératifs prioritaires pour la participation au projet du monde hôtelier lausannois.

BEAULIEU ET LE TOURISME LAUSANNOIS

TANJA DUBAS, CHEFFE DE SERVICE MARKETING ET VENTE
LAUSANNE TOURISME



QUESTIONS

