

## **Réponse de la Municipalité au postulat de M. Fabrice Ghelfi intitulé :**

### **« *Pour un débat complet et serein au sujet de la métamorphose de Beaulieu* »**

*Rapport-préavis n° 2009/31*

Lausanne, le 17 juin 2009

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

#### **1. Préambule**

Lors de la séance du 19 mai 2009, le Conseil communal transmettait en urgence le postulat précité de M. Ghelfi à la Municipalité. La Municipalité ayant adopté le 13 mai 2009 son préavis concernant un soutien de 20 millions de francs à la Fondation de Beaulieu pour lui permettre, avec l'aide simultanée du Canton de Vaud de reconstruire les halles Sud de Beaulieu et de rénover complètement les halles Nord, elle répond au postulant dans des délais exceptionnellement brefs. La reprise d'une majorité du capital de Beaulieu Exploitation SA par MCH Group est en effet liée à l'acceptation des crédits lausannois et cantonal pour la modernisation de Beaulieu. La Municipalité et le Conseil d'Etat estiment que cette reprise est la seule solution vraiment crédible pour une dynamisation des activités sur le site et son maintien dans la durée. Pour permettre une dynamisation rapide de Beaulieu et le déroulement normal de la manifestation Gymnaestrada en juillet 2011, les travaux devraient commencer juste après Habitat et Jardins en mars 2010 et durer une année. Ce calendrier implique toutefois une décision rapide permettant des adjudications d'ici fin octobre 2009, compte tenu des pré-constructions nécessaires.

Il y a tout d'abord lieu de rappeler qu'avant 2000, au moment de la création de la Fondation de Beaulieu, la situation du site était déjà critique ! En vertu de la convention établie en 1985 entre la Commune et la Société coopérative Comptoir suisse, la Ville était garante de l'ensemble des dettes de la coopérative. En cas de faillite, elle aurait dû honorer des garanties d'emprunt ascendant à 32.7 millions en décembre 1982. S'ajoutaient à ce montant 15 millions supplémentaires de caution simple sur les nouveaux emprunts que le Comptoir suisse était dans l'obligation de contracter pour financer des travaux urgents.<sup>1</sup> L'exposition de la Commune au risque de faillite de la coopérative était à ce moment de presque 50 millions. En 1996, 14 ans plus tard, ces risques représentaient encore 34

---

<sup>1</sup> Préavis N° 181/1984, BBC 1985, tome 1.

millions.<sup>2</sup> Sans une forte injection d'argent public, en 2000, le site était condamné. La constitution d'une fondation représentait donc pour Lausanne une amélioration de la position stratégique-économique par rapport à la situation précédente, même en intégrant une participation de la Ville au capital de la fondation de 33 millions sur 80. Après expertise, la valeur des immeubles repris par la Fondation avait été estimée à 72.7 millions en février 2000 (pour mémoire, en 1994, le Crédit foncier vaudois en avait estimé la valeur à 125.2 millions<sup>3</sup>). L'état réel des immeubles et les très nombreux travaux inattendus indispensables à la remise en état des lieux ont finalement montré qu'un montant entre 50 et 60 millions aurait constitué un prix plus juste, mais malgré tout insuffisant pour assurer la reprise. Compte tenu de l'état réel des lieux, la Fondation aurait ainsi dû être dotée d'un capital de l'ordre de grandeur de 110 à 120 millions de francs pour faire face à ses tâches. Avec un capital effectif de l'ordre de trois quarts du total nécessaire, il a néanmoins été possible de consolider l'assise d'un des plus importants sites stratégiques du tissu économique cantonal.

Dans la perception du public, le très grand nombre d'entreprises qui participent à l'activité de Beaulieu tend à diluer l'importance du rôle de Beaulieu et à sous-estimer ses apports pour l'économie vaudoise. L'estimation de sa contribution au PIB cantonal est régulièrement citée mais elle est rarement comparée à ce que représentent les autres pôles essentiels de l'activité économique régionale. L'étude citée par le postulant estime les retombées induites par Beaulieu à quelque 400 à 500 millions de francs par an, pour une part correspondant à environ 1.2 % du PIB cantonal.<sup>4</sup> La même étude chiffre la part imputable aux foires et expositions à plus de 80 % du total. Le PIB cantonal par emploi valant environ 130'000 francs, on peut en déduire que l'activité de Beaulieu représente l'équivalent de 3'000 à 4'000 emplois, dont 2'500 à 3'000 au moins générés par les foires et les expositions. Ces chiffres, présentés avec plus de détail dans les réponses aux questions spécifiques soulevées par le postulant, montrent que Beaulieu se place dans la catégorie des plus importants moteurs économiques institutionnels du canton, avec les Fédérations sportives internationales, l'UNIL, l'EPFL et le CHUV.

Les autres collectivités publiques en charge des lieux de foires et d'expositions en Suisse ne se trompent d'ailleurs pas sur l'impact économique induit par ce type d'activité et n'hésitent pas à financer de manière substantielle leurs infrastructures. Les citoyens de Bâle-Ville et de Bâle-Campagne viennent de décider de verser plusieurs centaines de millions de francs à MCH Group pour l'extension du site de foire de Bâle. Il y a quelques années, les Genevois avaient fait de même pour Palexpo. Depuis 1978, Genève a consenti 439 millions d'investissements réalisés sur des terrains mis à disposition par l'Etat. S'ils l'ont fait, c'est qu'ils ont estimé l'opération nécessaire au développement des activités économiques et touristiques de leur région. A s'en tenir aux chiffres disponibles, il apparaît même que l'efficacité de Beaulieu, en termes de retombées, soit respectable par rapport à sa taille puisque Palexpo, un complexe d'exposition doté de plus du double des surfaces de Beaulieu, estime à quelque 570 millions les retombées économiques qu'il génère, pour un chiffre d'affaires d'un niveau double de celui de Beaulieu. Afin d'entretenir et développer un outil jugé essentiel pour la promotion de la vie économique, un plan de « lifting » ambitieux d'une valeur de 100 millions est déjà annoncé pour Palexpo parallèlement à la restructuration juridique des trois personnes morales existantes qui conflueront vers une société anonyme unique.<sup>5</sup>

Le partenariat que la Fondation de Beaulieu entend conclure avec MCH Group, anciennement Foire Suisse SA, découle des constats qui se sont imposés au cours des dernières années à travers son expérience du marché des congrès et des expositions. Les analyses de la fondation ont effet mis progressivement en évidence la nécessité et l'intérêt de **garder étroitement couplées les activités de congrès et d'exposition**. Ce sont en effet les expositions et foires qui dégagent la partie la plus substantielle des activités de Beaulieu et qui permettent les activités de congrès qui leur sont souvent associés. Dans un contexte de forte concurrence, pour obtenir des expositions et des congrès, il faut

---

<sup>2</sup> Préavis N° 3/1998, p. 13.

<sup>3</sup> Préavis N° 3/1998, p. 15.

<sup>4</sup> HEC Lausanne, Créa, *Les retombées sur l'économie vaudoise du Centre de Congrès et d'Expositions Beaulieu Exploitation SA*, Lausanne, mars 2008.

<sup>5</sup> [http://www.ge.ch/conseil\\_etat/2005-2009/communiqués/20080414\\_a.asp](http://www.ge.ch/conseil_etat/2005-2009/communiqués/20080414_a.asp) et [http://www.geneva-palexpo.ch/Medias/PressReleases/communiqués\\_de\\_presse\\_details.php?newsid=106&year=2009&limit=0](http://www.geneva-palexpo.ch/Medias/PressReleases/communiqués_de_presse_details.php?newsid=106&year=2009&limit=0).

par ailleurs engager **d'importantes ressources pour le marketing et la promotion**. Le partenariat avec MCH Group permettra d'accéder au carnet d'adresses du premier acteur suisse de ce marché et d'attirer à Beaulieu des nouveaux événements par son intermédiaire. Il permet en outre à Beaulieu d'atteindre la taille critique nécessaire pour figurer parmi les acteurs importants de ce marché, dimension qui lui serait interdite par le choix d'un « Alleingang »

Le réseau de MCH Group couvre toute l'Europe, l'Amérique du Nord, et l'Asie. En pleine expansion, ses résultats sont passés d'un volume de recettes de 180 millions en 2002, à plus de 330 en 2008, dont deux tiers pour les activités de foires et salons. En accédant à ce partenariat, Beaulieu pourra profiter du réseau mondial de MCH Group pour capter de nouvelles manifestations. Pour sa part, MCH Group trouve avec Beaulieu la possibilité de diversifier son offre en proposant un nouveau créneau régional à sa clientèle et une opportunité pour consolider son assise comme leader suisse du secteur. Au sein des activités de ce groupe, Beaulieu ne sera pas le parent pauvre puisque ses surfaces d'exposition sont comparables à celles que MCH Group exploite en régie propre à Zurich et parce que la taille des opérations de Beaulieu est significative (13 % des activités de salons et expositions de MCH Group).

A l'heure actuelle, MCH Group n'est toutefois pas en mesure de se porter acquéreur de la totalité des infrastructures du site de Beaulieu. Il appartient donc aux collectivités d'assurer l'investissement nécessaire pour permettre ce développement. Le retour sur cet investissement doit être apprécié par rapport aux retombées induites pour l'économie régionale et non pas en termes de dividendes d'exploitation. Il faut d'ailleurs rappeler que, même dans la situation actuelle, les collectivités qui ont capitalisé la Fondation de Beaulieu ne touchent pas de profits immédiats de l'activité de Beaulieu Exploitation SA puisque l'actionnariat de cette dernière est principalement privé (BCV, Nestlé, UBS, etc.) et fragmenté auprès d'une multitude de petits actionnaires, l'action n'ayant du reste pratiquement pas de liquidité. Il faut aussi rappeler que, dans d'autres pays, les collectivités mettent entièrement gratuitement à la disposition des exploitants les terrains et les immeubles, alors que, pour Beaulieu, la société d'exploitation verse des loyers substantiels à la Fondation qui, à son tour, verse à la Ville des redevances à titre de droits de superficie.

Sans le partenariat avec MCH Group, Beaulieu est destiné à stagner, voire à lentement régresser. Les halles Sud devront être désaffectées d'ici 4 à 5 ans pour raisons de sécurité. En cas de régression lente du chiffre d'affaires, aggravée par des difficultés majeures de Gastronomica, le financement d'une simple rénovation des halles Nord n'est pas garanti par les ressources propres d'une fondation dont il a déjà été relevé l'état insuffisant de la capitalisation initiale qui, après avoir honoré les engagements de l'ancienne Société coopérative Comptoir Suisse, laissait un solde disponible de 10.6 millions de francs à la Fondation. Sans rénovation, les halles Nord pourraient, à leur tour, être condamnées d'ici une dizaine d'années. Cette situation aurait pour conséquence de priver Beaulieu de son avantage principal, qui est de disposer de surfaces permettant l'organisation d'expositions et de congrès dans un environnement urbain. Privé d'expositions d'envergure, Beaulieu verrait alors son chiffre d'affaires décliner, ce type de manifestations étant les plus lucratives.

Quant au bâtiment central, sur lequel l'essentiel des efforts a été porté ces dernières années par la Fondation, il dispose d'un centre de congrès efficace mais soumis à une concurrence potentielle beaucoup plus forte que les surfaces d'exposition (hôtels, EPFL dans une certaine mesure même si le centre de congrès prévu attirera avant tout des manifestations qui ne viendraient pas dans la région lausannoise sans cela). Privé des halles Sud et Nord, la surface d'exposition restante dans le bâtiment principal correspondrait effectivement aux capacités d'un comptoir régional et aux recettes d'un tel lieu. Le potentiel n'existerait pas pour financer les 30 millions nécessaires à la rénovation de la partie Sud du bâtiment principal et du théâtre, seule rénovation non prise en compte dans l'actuel plan, qui devrait avoir lieu entre 2015 et 2025. D'entente avec MCH Group, la vocation de cette partie de Beaulieu doit d'abord être confirmée avant qu'un plan de travaux ne soit élaboré. Les travaux dans cette partie du bâtiment principal sont estimés à environ 30 millions. Il n'est pas possible aujourd'hui de dire si le dynamisme créé par l'arrivée de MCH Group sera suffisant pour permettre l'absorption des travaux sans nouvelle contribution publique. Dans le cas où une dernière contribution publique d'une vingtaine de millions de francs serait nécessaire entre 2015 et 2025, les communes de Lausanne

Région seraient également amenées à participer ainsi qu'elles l'ont affirmé en 1999 lorsqu'elles ont déclaré être prêtes à un nouvel effort éventuel dès 2015.

## **2. Réponses spécifiques aux questions du postulat**

Reprenant chapitre après chapitre, les thèmes évoqués par le postulat, la Municipalité se détermine comme suit sur ceux-ci.

### ***1. « Nous demandons un examen de l'évolution des activités des dernières années qui ont vu, notamment, plusieurs changements à la tête de la société d'exploitation. »***

Après reprise des immeubles et installations, la Fondation de Beaulieu pouvait compter sur un solde disponible de 10.6 millions. Avec un loyer moyen de 5.7 millions par an et un droit de superficie augmentant de 200'000 francs par an dès 2005, la Fondation a pu financer des travaux de rénovation et modernisation, principalement pour le Centre de congrès, pour un montant de 35.9 millions, et des travaux d'entretien et réparation, pour 18.7 millions, soit au total 54.5 millions entre 2000 et 2008. Vu les très mauvaises surprises concernant l'état des lieux, il est apparu dès 2003-2004 que la fondation n'aurait pas pu assumer les coûts d'une modernisation complète sans augmenter les loyers de la société d'exploitation et, donc, sans une augmentation du chiffre d'affaires de cette dernière. C'est dans cette perspective que le secteur des écuries et celui du front Jomini ont été remis à la Ville contre un plafonnement du droit de superficie à 600'000 francs alors que le plan initial prévoyait un redevance d'environ 2 millions, due à partir de 2005 pour 10 % de ce montant et augmentant ensuite, par tranches de 10 % chaque année, jusqu'à concurrence de 2 millions pour la surface complète, dès 2014. De fait, le plan initial prévoyait un développement du volume des affaires jusqu'à 35 millions au moins. L'incapacité financière à moderniser davantage les locaux et la stagnation du chiffre d'affaires de la société d'exploitation, confrontée à un environnement de plus en plus concurrentiel et sans la masse critique pour accéder à un marché plus vaste, ont été déterminantes dans le non-respect des objectifs initiaux. Dès 2006, il est apparu évident que la viabilité à long terme du site de Beaulieu passait par la recherche d'un partenaire stratégique fort et par une sérieuse modernisation du site, deux opérations qui se conditionnaient mutuellement. Cette option s'est concrétisée début 2009 et fait l'objet de la demande de subvention de 20 millions de la Ville de Lausanne en faveur de la Fondation de Beaulieu.

Quant aux changements intervenus à la tête de la société d'exploitation, la direction a changé à deux reprises en l'espace d'une dizaine d'années. La première fois, au premier décembre 2001, à l'occasion du départ à la retraite de M. A. Hoefliger, qui était resté à la présidence de la société d'exploitation pendant quelques temps pour accompagner la transition. M. J. de Araujo a ensuite assuré la direction de la société d'exploitation depuis cette date jusqu'à la mise en place, à la fin 2008, de la nouvelle équipe de transition formée par MM. J.R. Meyer, Cl. Romy et E. Debétaz. Deux changements de direction à la tête de la société d'exploitation sur une période de dix ans, dont un pour des raisons d'âge, n'ont rien de particulier dans la vie normale d'une entreprise. Une équipe de direction définitive sera mise en place avec l'accord de MCH Group au moment où sa reprise de la société d'exploitation sera réalisée.

### ***2. « Nous demandons que la faisabilité de déplacer les halles d'exploitation soit analysée en particulier du point de vue de l'analyse des terrains disponibles dans la région. »***

Cette hypothèse a été évoquée plusieurs fois depuis 25 ans. C'est dans une logique de ce genre que les Genevois ont investi plusieurs centaines de millions de francs pour créer Palexpo et déplacer le Salon de l'auto de Plainpalais à proximité de l'aéroport. Les autres foires suisses d'importance (Bâle, Zurich,

Berne, Lausanne) sont toutes restées au centre ville ou à proximité du centre ville. Beaulieu est même le site d'exposition le plus proche de la gare de la localité. Le site de Beaulieu comprend des surfaces d'exposition importantes, y compris dans le bâtiment principal. Les deux activités de congrès et de foires et expositions étant souvent associées, les séparer affaiblirait la compétitivité du site, qui repose en bonne partie sur cette complémentarité et sur la proximité des autres infrastructures urbaines. Un emplacement hors agglomération perdrait également une grande partie de son attractivité. Trouver un lieu adéquat en ville de Lausanne ne change pas plus la problématique de fond puisque ce lieu pourrait aussi être consacré à d'autres activités ou à du logement.

A l'échelle régionale, l'hypothèse d'une « rocade » entre sites consacrés à des fonctions de type logement, tertiaire et activités de foires et exposition s'apparente en fait au mieux à un jeu à sommes nulles. De surcroît, elle se heurte à une série d'importantes difficultés parmi lesquelles la question de coûts de démolition des actuelles halles Sud et Nord, les éventuels coût de dépollution du site, les coûts d'acquisition de nouveaux terrains, les coûts d'une construction à neuf, le calendrier probablement prolongé à prévoir pour les démarches de légalisation des terrains. Le rapport-préavis N°3/1998 indiquait déjà à plus 300 millions de francs d'alors (330 millions en valeur actualisée) les montants nécessaires pour envisager, hors prix d'achat des terrains, la construction sur un site alternatif d'un bâtiment de volume comparable à celui offert par le site de Beaulieu. Un survol de la région montre également les problèmes d'allocation des ressources rares du territoire urbanisé. Dans les périmètres de l'UNIL ou de l'EPFL, les emplacements que l'on pourrait supputer aptes à une relocalisation des surfaces de foires et expositions de Beaulieu sont déjà réservés pour les besoins de ces deux institutions. Il s'agirait aussi de trouver des surfaces de remplacement pour les 10 terrains de foot de la Ville avec les coûts de réaffectation et de procédure afférents. Le site de Malley se verrait privé des surfaces déjà vouées au logement dans cet axe que le projet PALM voit comme un des principaux espaces d'habitation de l'agglomération de demain. D'autres sites, tels l'axe Crissier-Bussigny ou Romanel-Marais, posent des problèmes de proximité au centre-ville et soulèvent des questions d'accessibilité notamment en transports publics. Toutes les autres options à Beaulieu présupposent aussi un calendrier de moyen terme qui mettrait gravement en danger, et rendrait même impossible, le partenariat avec MCH Group.

Pour résumer, une reconstruction des surfaces d'exposition se heurterait aux difficultés, voire impossibilités suivantes :

- difficulté de trouver un terrain adéquat ;
- coûts nettement plus élevés (acquisition du terrain, construction, coûts de remplacement, etc) ;
- perte de compétitivité par rapport à la situation actuelle ;
- délais incompatibles avec un accord avec MCH Group, imposant à la structure lausannoise de travailler seule.

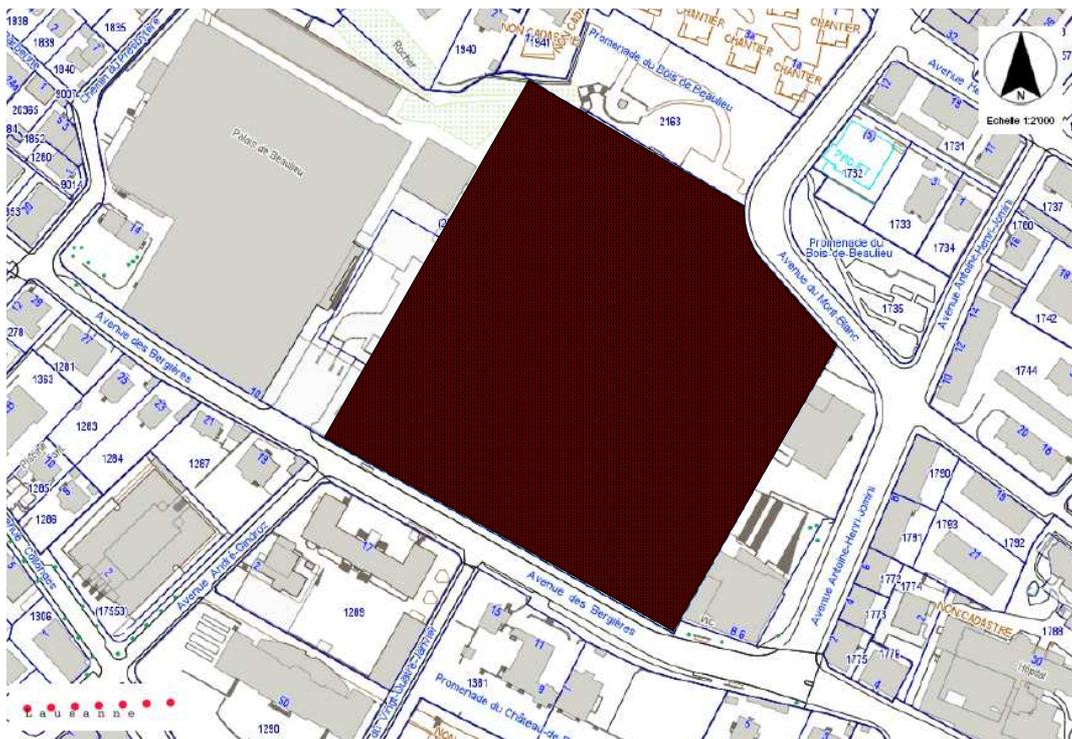
Pourquoi donc changer pour obtenir un bipôle beaucoup plus difficile à rentabiliser, alors que le site de Beaulieu permet une très bonne articulation entre congrès et expositions dans un site urbain de qualité, sur des terrains immédiatement disponibles, nécessitant l'amélioration des structures mais n'occasionnant ni coûts de démolition ni construction à neuf d'un édifice qui risquerait fort de s'avérer moins souple en termes de fonctionnalité et moins bien intégré dans un complexe organique tel que celui proposé par la vision Beaulieu 2020 ?

### ***3. « Nous demandons une étude économique qui compare à long terme les différentes options (logement, activités économiques tertiaires ou maintien de l'organisation de foires. »***

De manière générale, à l'exception de quelques rares affectations économiques à haut rendement fiscal (banque, siège de multinationale, sociétés à haut rendement fiscal), on peut estimer que la fourniture de résidences de haut de gamme à de « bons » contribuables est la meilleure manière de rentabiliser un terrain. Dans le canton, on s'aperçoit que les communes qui fournissent des résidences à de « bons » contribuables peuvent offrir des impôts plus bas à leurs citoyens que celles qui fournissent les terrains

nécessaires aux emplois de ces mêmes contribuables. Ce sont ces réflexions qui ont amené la mise en oeuvre des péréquations intercommunales ces dernières années. En tenant le même type de raisonnement, on pourrait affirmer que la construction de logements subventionnés avec des enfants nécessitant une garderie est la plus mauvaise utilisation financière d'un terrain pour la commune. Bien heureusement, jamais Lausanne, qui dispose de la plus forte proportion de logements subventionnés du canton, n'a tenu de tels raisonnements. Dans les faits, Lausanne est en train de réaliser 6'000 nouveaux logements sur ses propres terrains (projet 3000 logements plus Métamorphose).

La survie du bâtiment de congrès et spectacles étant donnée pour acquise par le postulant, la Municipalité a donc cherché à estimer l'intérêt d'une affectation alternative des surfaces hypothétiquement libérées par les activités d'exposition. Les simulations portent sur une surface de 37'000 m<sup>2</sup> représentée sur le plan reproduit ci-dessous et les résultats détaillés des simulations sont présentés dans le document annexé. Les calculs postulent un coefficient d'occupation du sol (COS) de 0.6 correspondant à une surface constructible utile de 22'400 m<sup>2</sup> et à une surface de jardin de 14'600 m<sup>2</sup>. Les coefficients d'utilisation du sol (CUS) sont compris entre 1.5 et 2. Ils correspondent à des densités de l'ordre de 150 à 200 habitants par hectare ou, inversement, de 65 à 50 m<sup>2</sup> par habitant. Ces paramètres déterminent un potentiel compris entre 280 et 380 logements et, partant, quelque 560 à 760 nouveaux habitants.



Les coûts d'investissement pour édifier du logement seraient compris, en fonction du CUS choisi, *grosso modo* entre 90 et 110 millions. A ces montants, il faudrait ajouter les coûts de démolition des constructions existantes que l'on peut estimer à 7 ou 8 millions. La valeur brute des terrains serait comprise entre 24.5 et 30.6 millions, pour des valeurs d'environ 1'100 à 1'350 francs/m<sup>2</sup> respectivement. Les recettes fiscales produites par les nouveaux habitants contribuables vaudraient entre 1.3 et 1.8 millions par an. Si la Ville restait propriétaire, les redevances de droit de superficie pourraient rapporter entre 1.2 et 1.5 millions par an. Au total, il s'agirait de rentrées annuelles brutes

de l'ordre de 2.5 à 3.3 millions. A noter toutefois que s'il fallait doter le site d'une crèche municipale pour les 30 à 40 enfants de moins de 5 ans qu'y résideraient (5 % de la population lausannoise appartient à cette tranche d'âge), elle coûterait pas loin du million par an (à raison de 26'000 à 28'000 francs par place) dont une partie seulement serait couverte par les parents. Si la Ville pouvait elle-même édifier le site et rester propriétaire des immeubles, elle pourrait encaisser des revenus bruts de location de l'ordre de 7 à 9 millions. En revanche, elle aurait à sa charge les coûts d'investissement (plus de 100 millions), les intérêts de l'emprunt, l'amortissement, les frais d'entretien et de gestion. Ce dernier cas de figure est au demeurant purement illustratif car la Ville n'a pas les capacités d'opérer comme une véritable régie immobilières et elle ne saurait prendre à sa charge la gestion administrative d'un parc immobilier supplémentaire de cette taille dans le cadre de son budget actuel.

La **comparaison des paramètres économiques** d'une affectation à du logement avec les retombées économiques de la partie actuelle des expositions et foires de Beaulieu fait apparaître les données suivantes.

- En supposant que les nouveaux habitants résultent d'un réel accroissement net de la population vaudoise et non d'un simple redéploiement résidentiel au sein du canton, ils représenteraient une contribution supplémentaire au PIB vaudois comprise *grosso modo* entre 30 et 40 millions de francs par an.
- Les nouveaux habitants correspondraient à 250 à 300 emplois supplémentaires pour l'économie vaudoise.
- Rapporté à la surface occupée par cette affectation, le rendement économique du territoire en question vaudrait autour de 1'100 francs par m<sup>2</sup> par an.

En revanche, la partie exposition et foires de l'activité de Beaulieu (estimée au moins à 80 % du total) :

- génère une contribution au PIB cantonal de l'ordre de 330 à 400 millions par an, pour un volume correspondant compris entre 2'600 et 3'200 emplois.
- Rapporté à la surface affectée aux actuelles fonctions, le rendement économique du territoire vaut autour de 10'000 francs par m<sup>2</sup> par an.
- L'affectation du site consacré aux foires et expositions génère donc un impact économique global dix fois plus important que pour des fonctions locatives.
- On peut supputer que l'impôt sur les personnes morales induites pour la Ville par les activités d'exposition et foires vaille entre 0.8 et 1 million de francs.<sup>6</sup> L'impôt sur les personnes morales découlant des activités d'exposition et foires représente donc plus de la moitié de celui produit par l'impôt sur les personnes physiques des habitants potentiels des surfaces libérées.
- Le rendement global du territoire reste défavorable à l'affectation à du logement puisque le PIB induit par les nouveaux habitants se traduirait par des valeurs d'environ 850 à 1'125 francs par m<sup>2</sup>. Les retombées économiques des foires et expositions sont estimable en revanche à des valeurs dix fois supérieures (9'000 à 11'000 francs par m<sup>2</sup>), en considérant le total de ces retombées, et environ au double (1'850 à 2'270 francs par m<sup>2</sup>) si on base le calcul sur le 20.7 % de ces retombées, cette proportion étant la part lausannoise du nombre cumulé d'emplois et d'habitants dans le total cantonal.

Le tableau suivant récapitule les principaux éléments de comparaison entre les deux affectations.

---

<sup>6</sup> Voir l'annexe pour l'explication de cette estimation.

	Habitation (CUS=1.5)	Habitation (CUS=2.0)	Expositions et foires (min)	Expositions et foires (max)
Habitants ou équivalent emplois	572	762	2'615	2'905
Impôts sur les personnes physiques ou morales	1.3	1.8	0.8	1.0
Recettes communales de redevances de ddp	1.2	1.5	0.6	0.6
Recettes communales directes en millions	2.6	3.3	1.4	1.6
Recettes communales directes en francs au m <sup>2</sup>	69	89	38	43
Contribution au PIB cantonal en millions	31.2	41.6	332.0	405.6
Contribution au PIB cantonal en francs au m <sup>2</sup>	844	1'125	8'973	10'962

Il en découle qu'une affectation du site au logement est plus favorable aux finances communales au sens restreint et en ne considérant que les impacts directs. Par contre, l'affectation au centre de congrès et d'exposition est plus intéressante si l'on considère les effets indirects et le revenu cantonal dans son ensemble. A cette comparaison, il convient toutefois d'ajouter que la croissance démographique escomptée pour la Ville ne pourra se produire que si nous sommes en mesure de proposer des emplois attractifs pour ces nouveaux habitants et qu'il est donc nécessaire de disposer aussi d'instruments d'appui à l'économie, du type centre de foires et de congrès.

Il faut encore considérer **l'effet levier de l'investissement** consenti pour Beaulieu. On peut chiffrer entre 10.1 et 10.7 millions les coûts annuels de subvention et d'opportunité consentis pour supporter le Centre de congrès et exposition. Il s'agit du total des subventions allouées lors de la création de la Fondation de Beaulieu en 2000 (80 millions) et de celles proposées aujourd'hui (100 millions) - total annualisé sur une période de 20 ans (2000-2020) - auxquelles on ajoute le solde des recettes d'impôt généré par l'estimation des deux affectations ainsi que celui des redevances des droits de superficie. Ces coûts de subvention et d'opportunité sont à rapporter aux retombées induites par les activités d'exposition et foires. Il en résulte que l'effet levier de l'investissement vaut entre 33 et 38 en termes de retombées. Autrement dit, pour 1 franc d'effort consenti par les collectivités, les expositions et foires génèrent 33 à 38 francs de contribution au PIB cantonal.

L'effet levier induit par l'investissement pour la réaffectation des terrains en question à du logement serait au moins 5 fois inférieur à celui produit par la subvention pour les activités d'exposition et foires. En supposant même la disponibilité de terrains déjà prêts à l'équipement, négligeant donc les coûts de démolition, l'investissement de 90 à 110 millions pour la construction des logements, annualisé sur 20 ans et rapporté au PIB induit par les nouveaux habitants, produirait un effet de levier de 7 à 8 fois. Bien que les écarts en ressortiraient quelque peu atténués, ces comparatifs resteraient valables même si l'on admettait que les estimations des retombées économiques imputées à Beaulieu sont par trop optimistes, comme incite à l'imaginer la comparaison avec l'estimation des retombées de Palexpo (570 millions pour un chiffre d'affaire de 67 millions).

Autre alternative, **l'affectation des terrains de Beaulieu à des fonctions tertiaires** serait soumise à des aléas considérables notamment en ce qui concerne l'horizon temporel nécessaire pour l'occuper entièrement. Certes, l'Arc lémanique et la région lausannoise peuvent faire valoir des avantages comparatifs importants sur le marché de l'implantation d'entreprises, comme en témoigne leur essor économique récent. Ce marché reste cependant extrêmement concurrentiel, aussi bien sur le plan international que national, comme le savent les organes de promotion économique exogène (DEV et DEWS) qui doivent œuvrer parfois pendant des années entre la déclaration d'intérêt d'une entreprise étrangère pour un lieu romand et son implantation effective.

D'autre part, le marché des surfaces de bureaux est beaucoup plus fortement corrélé aux cycles conjoncturels que le marché du logement, ce dernier souffrant depuis plusieurs années d'un taux de vacance largement inférieur au seuil de fluidité du marché. A titre indicatif, on peut mentionner que les taux de vacance pour les surfaces de bureaux dans des villes comme Bâle ou Zurich sont de l'ordre

de 3 %, alors que celui de Berne, avec un taux de 1.5 %, est atypique car son marché dominé par l'administration publique est moins fluctuant.<sup>7</sup> Il est de surcroît difficile de paramétrer des estimations de la demande pour ce type de surfaces à cause du manque de visibilité à moyen terme. A titre indicatif, les surfaces nettes de plancher potentiellement disponibles par la réaffectation des surfaces consacrés aux foires et expositions pourraient atteindre les 30'000 m<sup>2</sup>. A raison de 15 m<sup>2</sup> en moyenne par bureau, des espaces équivalents à quelque 2'000 bureaux seraient à mettre sur un marché qui, notamment dans la phase actuelle de retournement conjoncturel, connaît déjà une certaine frilosité de la demande et qui dispose donc de quelques réserves disponibles. L'étude citée en note estime entre 220 et 280, avec une médiane d'environ 240, les loyers bruts en francs par m<sup>2</sup> par an proposés à Lausanne. Tablant sur la valeur médiane, on en déduit que la valeur locative potentielle des surfaces en question pourrait se situer entre 7 et 8 millions, soit dans une fourchette comparable à celle estimée pour l'affectation d'habitation.

D'autres ordres de grandeurs permettent d'apprécier l'envergure d'une opération de promotion destinée à réaffecter les terrains en ce sens. Il est d'abord instructif de comparer Beaulieu aux grands pôles d'emplois et de valeur ajoutée du canton, en se souvenant qu'il représente des retombées économiques estimées à environ 450 millions de francs par an pour l'économie vaudoise. Le PIB vaudois par emploi valant environ 130'000 francs, la présence de Beaulieu équivaut à quelques 3'600 emplois, celle relative aux foires et expositions se chiffrant à 2'900 emplois. Or, le CHUV, établi sur une surface environ deux fois et demie plus grande que celle de tout le site de Beaulieu, accueille 7'800 emplois, un peu plus du double de l'équivalent en emplois générés par l'ensemble des activités de Beaulieu. Il ne s'agit dans ce cas que des emplois directs auxquels il faudrait ajouter une estimation, qui reste à faire, des retombées économiques indirectes, assurément conséquentes, que le CHUV génère pour l'économie vaudoise. L'UNIL occupe directement quelque 3'150 personnes sur son site d'une surface 10 fois plus grande que Beaulieu. Une étude du CREA a estimé à 128 millions les retombées annuelles induites par l'UNIL. Ajoutés au budget de fonctionnement (350 millions) et « convertis » en emplois, ces montants donnent pour l'UNIL un total quelque 3'750 emplois. Pour rappel, la participation financière du Canton durant la période 1999-2005 a été de 264 millions en moyenne annuelle.<sup>8</sup> Pour sa part, l'EPFL occupe directement 4'070 emplois sur un site 8 fois plus grand que Beaulieu. Les retombées induites par l'EPFL ont été estimées à 560 millions.<sup>9</sup> Ajoutés au budget de fonctionnement (environ 800 millions, y compris les fonds tiers) et « convertis » en emplois, il apparaît que la présence de l'EPFL se traduit au total par quelque 10'500 emplois pour l'économie vaudoise. Enfin, les fédérations internationales sportives (FIS) occupent directement presque 1'000 personnes dans le canton. Les retombées induites par leur présence ont été estimées à 200 millions, soit un équivalent de 1'600 emplois.<sup>10</sup> Beaulieu se situe donc dans la catégorie des plus grands pôles d'emplois du canton. Rapportée à sa surface, l'activité qu'il induit est même d'une intensité pas éloignée de celle du CHUV. Il ressort également de ces chiffres que Beaulieu présente un intérêt particulier, du fait de l'importance de ses apports, à mettre en relation avec un usage mesuré et économe du sol.

Il est aussi instructif de rappeler l'historique du pôle de développement de Vennes. A la fin des années '90, ce site d'une centaine de milliers de m<sup>2</sup> a été destiné à l'implantation d'entreprises actives dans le domaine de la biotechnologie. En septembre 2000, les autorités cantonales indiquaient que le site allait engendrer entre 2'000 et 3'000 nouveaux emplois au cours de la décennie. A l'heure actuelle, la société Biopôle SA, chargée depuis le début 2005 de la valorisation du site, estime qu'il pourra être occupé à hauteur de 80 % vers l'horizon 2017 pour un nombre d'emplois de l'ordre espéré de 2'000. Cet exemple révèle la taille du défi consistant à équiper un site de ces dimensions et à y attirer rapidement des entreprises, malgré le dévouement de tous les partenaires impliqués dans cette

<sup>7</sup> Pour une analyse générale de la situation, on peut se référer à l'intéressante étude du Credit Suisse, *Swiss Issues Immobilier, Marché immobilier 2009, Faits et tendances*, Zurich, 30 janvier 2009, notamment à la section « Surfaces de bureaux », pp. 31-45.

<sup>8</sup> L'estimation de l'impact économique de l'UNIL calculée par le CREA est présentée dans le document suivant : [http://www2.unil.ch/unicom/allez\\_savoir/as39/pages/pdf/3\\_CREA.pdf](http://www2.unil.ch/unicom/allez_savoir/as39/pages/pdf/3_CREA.pdf).

<sup>9</sup> Voir : <http://www.cvp.ch/upload/cms/user/05-06-14-Comina-f.pdf>.

<sup>10</sup> Pour les références, voir le communiqué de presse : <http://www.lausanne.ch/view.asp?DocId=27923>.

opération et malgré un cadre lémanique en plein essor jouissant d'une bonne attractivité auprès des acteurs du marché international des sciences de la vie.

Renoncer aux équipements d'exposition et foires de Beaulieu pour y promouvoir d'autres activités économiques est un pari risqué de surcroît difficile à paramétrer. Il s'agirait d'attirer une dizaine d'entreprises employant chacune 300 collaborateurs, ou trois d'un millier d'emplois, alors que les implantations d'entreprises de ces dimensions restent tout à fait exceptionnelles. Quant à imaginer un site accueillant 100 entreprises de 30 collaborateurs chacune relève d'une approche toute virtuelle de la réalité de la promotion économique. A l'évidence, en supputant l'hypothétique reconversion des terrains en question, il y aurait lieu de prévoir une approche mixte prévoyant une quantité de surfaces réservées à des activités tertiaires, qu'il conviendrait de définir avec prudence.

**4. « Nous demandons des explications quant à l'absence de ce type de partenariat [privé-public] en l'espèce »**

Le projet de stade du Sud-Ouest prévoit la mise à disposition gratuite du terrain pour quelques dizaines d'années et l'encaissement des loyers des activités et des commerces par le partenaire constructeur. En compensation, ledit partenaire fournirait un stade de football et prendrait en charge la construction de la piscine située en dessous, sans les équipements techniques.

Le cas de Beaulieu est bien sûr différent mais relève du même principe. Les travaux globaux sont estimés à 100 millions de francs. Le Canton et la Ville mettent chacun 20 millions de francs à fonds perdus. Le Canton fait en plus un prêt sans intérêt remboursable sur 20 ans, dès la cinquième année. Il assume ainsi les intérêts pendant cette période. La Ville continue, contrairement au stade du Sud-Ouest, à percevoir un droit de superficie de 600'000 francs par an. La Fondation et ses partenaires investissent 30 millions et 15 autres sont obtenus par emprunt. Le loyer versé par l'exploitant, inversion du principe du Sud-Ouest, sert à l'entretien du site, au remboursement des emprunts actuels, de l'emprunt supplémentaire de 20 millions et enfin au remboursement du prêt sans intérêt de l'Etat. Dans les deux cas, le constructeur au Sud-Ouest et l'exploitant à Beaulieu doivent trouver les conditions qui leur permettent une rentabilité économique normale, situation obligatoire de toute réalisation non utopique de partenariat public-privé.

Le projet Beaulieu 2020 ne repose d'ailleurs pas uniquement sur la modernisation du Palais des congrès et des Halles Sud et Nord. Il comprend également le développement du Front Jomini qui prévoit l'édification d'un complexe bâti considérable comprenant la tour dite « Taoua » et la « tête » des actuelles Halles Sud. Le projet du Front Jomini, estimé à 100 millions, est pour sa part entièrement assuré par de l'investissement privé. Il prévoit la construction d'un restaurant de 240 places, d'importantes capacités hôtelières (environ 120 chambres en catégorie économique, une centaine en catégorie « business » et 85 de type « appart-hôtel » pour des séjours de plus longue durée). Des surfaces de bureau (environ 4'000 m<sup>2</sup>) un « business center » (700 m<sup>2</sup>), des commerces (800 m<sup>2</sup>) et une quinzaine de logements de standing (3'000 m<sup>2</sup>) complètent le complexe. Avec un apport du secteur privé dépassant clairement la moitié de l'investissement total, Beaulieu 2020 s'apparente bien à un projet de type PPP même si, comme la prose de M. Jourdain, il n'apparaît pas immédiatement comme tel et que l'acceptation de la modernisation de Beaulieu n'implique pas automatiquement la réussite de l'opération « Front Jomini ».

**5. « Est-ce que les droits de superficie ont été encaissés conformément aux décisions du Conseil communal et la Municipalité a-t-elle évolué dans sa vision de la vente possible, à terme, du terrain ? Nous demandons une prise de position sur ces aspects. »**

L'encaissement des redevances du droit de superficie a été effectué conformément aux engagements qui, selon l'acte de février 2000, prévoyaient une redevance totale d'environ 2 millions due à partir de 2005 à raison de 10 % du total et augmentant ensuite, par tranches de 10 % chaque année, jusqu'à

concurrence de 2 millions pour la surface complète, dès 2014. Pour précision, en 2005, l'encaissement a été de 215'656 francs, en 2006, de 431'312 francs, en 2007, de 646'976 francs, et en 2008, avec la modification du droit de superficie intervenue à la suite du remaniement parcellaire déjà évoqué, de 600'000 francs.

Concernant la vente possible des terrains, la Municipalité se réfère au rapport-préavis N° 2008/30, consacré à la politique immobilière de la commune, adopté par le Conseil communal lors de sa séance du 24 mars 2009. La Municipalité précisait dans ce rapport-préavis qu'elle entend maintenir intact le patrimoine immobilier communal en usant du droit de superficie chaque fois qu'elle en a la possibilité et en effectuant des échanges dans la mesure du possible. N'excluant pas la vente dans certaines circonstances, elle a réaffirmé le principe de l'importance pour la commune de maîtriser autant que possible les conditions de son développement territorial. Partant, la Municipalité préconise toujours une politique de conservation de son patrimoine foncier. Au sujet de Beaulieu, les conditions ne sont pour l'heure pas remplies pour envisager la nécessité de déroger à ce principe.

**6. « Nous demandons à obtenir une analyse sérieuse de la rentabilité attendue de Beaulieu et des exigences que pourrait formuler un éventuel partenaire ou repreneur face aux droits de la Ville. »**

La rentabilité du site de Beaulieu est attestée par l'intérêt exprimé par MCH Group de se porter acquéreur majoritaire de la société d'exploitation. L'essor de MCH Group, société qui a vu son chiffre d'affaires doubler en l'espace de quelques années, permet de supputer qu'elle ne se lance pas à la légère dans une opération de ce type. En 1999, elle réalisait un volume d'affaires d'environ 125 millions pour un bénéfice d'exploitation de quelque 5 millions. En 2005, elle avait franchi le seuil des 200 millions pour un résultat d'une quinzaine de millions. L'an dernier elle a dépassé les 300 millions de recettes pour un bénéfice consolidé de 27 millions (46 en 2007) et une capacité d'investissement d'une cinquantaine de millions (34 en 2007).<sup>11</sup> Son portefeuille englobe aujourd'hui une trentaine de foires et salons conçus, organisés et mis en œuvre en régie propre, parmi lesquels le Salon Mondial de l'Horlogerie et de la Bijouterie Baselworld, les foires d'art internationales Art Basel et Art Basel Miami Beach, les salons Swisstech ou Swissbau, la Muba, entre autres.

Avec ce partenaire, Lausanne, la région et le canton trouvent un acteur internationalement reconnu capable de jouer un véritable rôle moteur dans le développement de l'activité de Beaulieu. MCH Group peut en effet déployer sur le site lausannois des éditions romandes des salons et des expositions dont elle est propriétaire et accroître par ce biais sa connaissance du marché francophone. La centralité de Lausanne dans l'espace géographique romand lui vaut une localisation intéressante susceptible de capter les visiteurs en provenance d'un bassin romand étendu. Sa taille plus modeste par rapport à Palexpo permet aussi de tester à des coûts acceptables la réponse du public à des manifestations de tout type.

Pour Beaulieu, l'intérêt de ce partenariat est multiple. D'abord, parce que MCH Group permet d'espérer avec un degré raisonnable d'optimisme qu'il saura apporter la croissance du chiffre d'affaires du site nécessaire pour l'inscrire durablement dans le marché national des foires et expositions. D'autre part, parce que la taille et la rentabilité propre de MCH Group lui permettent d'absorber le cycle de vie d'un salon particulier. Il faut en effet au moins 3 ans pour porter à sa vitesse de croisière une nouvelle manifestation, alors que d'autres perdent, parfois rapidement, les faveurs du public et des exposants. Une connaissance approfondie et internationale du domaine est donc nécessaire pour choisir opportunément les salons à promouvoir. C'est cette connaissance que l'expérience de MCH Group peut apporter pour développer les activités de Beaulieu.

La fiabilité du partenaire est encore attestée par le fait que 49 % de son capital social de 48 millions de francs, détenu par plus de 3'000 actionnaires (la société est cotée à la Bourse suisse), est dans les mains des pouvoirs publics. Les principaux actionnaires publics sont le canton de Bâle-Ville (33.5 % des

<sup>11</sup> MCH Group, *Résultats financiers 2008*, <http://www.messe.ch/go/id/drt/lang/fra/>.

actions), celui de Bâle-Campagne (7.8 %), le canton de Zurich (4 %) et la ville de Zurich (3.7 %). Le Canton de Vaud figure également parmi les actionnaires de MCH Group dont il détient quelques actions. Le conseil d'administration de la société est composé de 11 membres dont cinq sont désignés par des collectivités de droit public, parmi lesquels les chefs des départements des finances du canton de Bâle-Ville et de la Ville de Zurich.

Quant aux exigences de MCH Group, elles ont été clairement formulées en ce qui concerne l'état d'équipement du site. MCH Group s'engage dans l'opération à condition de disposer de structures lui permettant de déployer sur le site sa capacité à apporter et promouvoir des nouvelles manifestations. C'est pour cette raison que la Ville et le Canton sollicitent de leurs Conseils les subventions en question. Il faut indiquer à ce propos que les ressources propres de MCH Group sont actuellement occupées par le projet de construction du «Centre de Foires Bâle 2012» qui, pour rappel, a obtenu une majorité de oui de 61 % lors des deux consultations populaires dans les cantons de Bâle-Ville et de Bâle-Campagne. Les contreparties en termes de loyers à verser à la Fondation de Beaulieu, le montant de l'investissement propre de MCH Group pour le projet Beaulieu 2020 ainsi que le prix de l'action pour la reprise de la société d'exploitation sont actuellement en phase de négociation et restent pour l'heure sous le couvert de la confidentialité.

***7. « Nous demandons que le Conseil communal soit informé de la planification des montants à investir de manière complémentaire d'ici 5 à 10 ans. »***

La desserte du site de Beaulieu est déjà assurée par les transports publics. Aucune condition n'a été formulée par MCH Group pour améliorer une desserte dont la cadence a toujours pu être adaptée en accord avec les fréquences requises lors des grandes manifestations que Beaulieu accueille. Une ligne de tram n'est ni une condition nécessaire pour son développement ni une condition suffisante pour sa survie. Comme elle a eu l'occasion de le préciser dans un communiqué diffusé en fin d'année 2008, la Municipalité attend le résultat des études complémentaires pour se déterminer sur le choix du tracé du futur tram, tout en rappelant que la compétence finale de choix appartient au Conseil d'Etat qui se prononcera après concertation avec les communes concernées. Une desserte convenable de Beaulieu pourra être assurée indépendamment du type de transport public disponible.

### **3. Synthèse**

Pour conclure, il faut insister sur la complémentarité des deux opérations menées simultanément : sans mise à jour des équipements, pas de partenariat avec MCH Group et, de même, sans partenariat avec MCH Group, pas d'engagement financier des collectivités d'une telle ampleur.

La Municipalité considère que l'arrivée de MCH Group constitue pour Beaulieu une chance unique de redynamisation et d'inscription durable dans le marché des congrès, foires et expositions qui justifie largement l'effort envisagé par les collectivités concernées. L'alternative, sans investissement des pouvoirs publics, est l'abandon immédiat du partenariat avec MCH Group, puis une mort lente du site de Beaulieu démarrant dans environ 5 ans par la mise hors service des halles Sud, suivie un peu plus tard des halles Nord, sans exclusion du risque d'une disparition du bâtiment principal d'ici quelques décennies. Les emplois liés disparaîtront eux aussi progressivement au cours du temps avec la perte de l'importante contribution que Beaulieu apporte à l'activité économique de toute une région.

La Municipalité estime avoir répondu par le présent document et par le préavis 2009/24 aux différentes questions soulevées dans le postulat de M. Ghelfi.

#### **4. Conclusion**

Au vu de 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 rapport-préavis n° 2009/31 de la Municipalité du 17 juin 2009,  
où le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire,  
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

d'approuver la réponse de la Municipalité au postulat de M. Fabrice Ghelfi

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
Philippe Meystre