

**Octroi d'un cautionnement et d'une subvention d'amortissement à la Fondation de
Beaulieu**

**Réponses aux interpellations de M. Gilles Meystre et consorts « Stabilisation et
croissance de Beaulieu : Anne, ma sœur Anne, ne vois-tu rien venir ? » et de
M. Nicolas Gillard et consorts « Quelles mesures après le refus de la tour de
Beaulieu ? »**

Préavis N° 2015/19

Lausanne, le 12 mars 2015

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

MCH ayant décidé de ne plus gérer le théâtre de Beaulieu dès fin 2016 au plus tard, la Fondation de Beaulieu et la Ville de Lausanne ont cherché un contre-modèle d'affaires exposé dans ce préavis. Les nouvelles normes incendie imposent de lourds travaux sous peine de fermeture du théâtre dès 2016 si un plan d'assainissement rapide n'est pas fourni. Les réfections liées ont été examinées ainsi qu'une redynamisation du site. La Fondation ne disposant plus de moyens financiers suffisants et vu l'intérêt du théâtre pour la politique culturelle de la ville, les spectacles et les manifestations diverses, la Municipalité a décidé de proposer à votre Conseil un cautionnement de 28 millions au profit de la Fondation de Beaulieu sur 30 ans et une subvention maximale de CHF 850'000.- par an, abaissée au coût des amortissements et intérêts effectifs si le coût des travaux ou le marché de l'argent aboutissaient à des charges financières inférieures à CHF 850'000.- par an.

2. Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Table des matières	1
3. Historique	2
4. L'épisode MCH	3

5. Les nouvelles affectations	3
6. Améliorations et réfections du théâtre de Beaulieu	3
7. La nouvelle exploitation du théâtre de Beaulieu	5
8. Interpellations Meystre et Gillard	6
8.1 Rappel de l'interpellation de M. Meystre	6
8.2 Interpellation de M. Gillard	8
8.3 Aspects financiers	10
9. Conclusions	11

3. Historique

Les installations du théâtre de Beaulieu ont plus de 60 ans et nécessitent de toute manière des travaux à relativement brève échéance. La dernière grande rénovation de la salle du théâtre a été effectuée dans les années 80, et, bien que Beaulieu soit alors une coopérative, avait entièrement été financée par la Ville.

En 1997, le théâtre de Beaulieu était subventionné pour son fonctionnement à hauteur de CHF 1'350'000.- et l'amortissement annuel des travaux du théâtre des années 80 était de CHF 616'000.- auxquels il y aurait lieu d'ajouter les intérêts de la somme résiduelle à amortir au taux moyen de la Ville, soit environ CHF 200'000.-.

La subvention de la Ville pour le seul théâtre était donc supérieure à 2 millions en 1997.

Par le préavis N° 3 du 15 janvier 1998, adopté par le Conseil communal le 12 mai 1998, la Municipalité se proposait d'affecter 30 millions (finalement 33 en raison de certaines défections) au capital de 80 millions de la Fondation de Beaulieu, les autres partenaires étant le Canton (30 millions), Lausanne-Région (10 millions) et les autres communes du canton (environ 7 millions). Cet investissement sera complètement amorti d'ici 2019.

En contrepartie, Lausanne était déchargée de toutes les subventions octroyées historiquement pour les motifs les plus divers à Beaulieu, soit en 1997, y compris certains amortissements, plus de 4.5 millions de francs par an.

L'essentiel du capital de 80 millions (environ 72 millions) ayant dû être affecté à l'assainissement du bilan de la coopérative de Beaulieu, il devenait nécessaire pour moderniser Beaulieu lors de l'arrivée de MCH comme exploitant du site, de fournir un capital supplémentaire.

Le gros du capital de 2009, y compris un prêt de 15 millions LADE (Loi sur l'appui au développement économique) a été fourni par le Canton, la Ville ayant quant à elle fourni 20 millions.

Le préavis N° 2009/24 de la Municipalité accepté le 6 octobre 2009 par le Conseil communal décrit les mécanismes.

Cette deuxième étape de sauvetage de Beaulieu a donné lieu à des débats difficiles. Le Grand Conseil a accepté le crédit cantonal par 78 voix (majorité qualifiée nécessaire = 75). Le Conseil communal a accepté plus largement, mais avec un amendement supplémentaire manifestant sa crainte de devoir repayer à moyen terme. Il votait la conclusion suivante : « Le Conseil communal demande à la Municipalité que la part lausannoise au prochain investissement à financer sur le site le soit uniquement par le biais d'un prêt dont les échéances de remboursement devront être négociées avec les partenaires concernés. »

Plusieurs des intervenants en faveur de cette conclusion s'en prenaient au fait que la région et les autres communes vaudoises ne participaient pas à l'augmentation de capital mais n'excluaient pas,

avec de très bons motifs, une intervention sur le seul théâtre dont la nécessité de travaux après 2015 était déjà identifiée.

La Municipalité n'interviendra pas sur d'autres investissements du site de Beaulieu mais estime justifiée pour les raisons exposées dans la suite de ce préavis une intervention spécifique en faveur du théâtre, ceci pour des raisons culturelles, patrimoniales, économiques et de redynamisation du site de Beaulieu.

4. L'épisode MCH

Comme MCH l'a fait savoir récemment, cette entreprise entend comme à Bâle et à Zürich se concentrer sur son métier de base, à savoir les foires et les salons.

L'exploitation de la partie congrès et du théâtre ont été lourdement déficitaires durant les années MCH. Au plus tard d'ici fin 2016, MCH entend concentrer toutes ses activités sur les halles Sud, les halles Nord et le bâtiment 8 (administratif). Cela signifie que l'entier du Palais de Beaulieu est disponible.

5. Les nouvelles affectations

A l'exception de la salle Rome et des lieux voisins servant parfois à des réceptions, l'ensemble de la partie congrès y compris le deuxième étage sera réaménagé au profit de l'Ecole de La Source qui occupera au plus tard d'ici août 2017 environ 6'000 m². Le fait que l'Ecole de La Source cherche des locaux et ne soit plus bloquée par les précontrats signés avec les promoteurs de Taoua a créé une opportunité que la Fondation et l'Ecole de La Source ont exploitée.

Il faut savoir qu'aujourd'hui, le centre de congrès perd plus de 2 millions de francs par an en comptabilité analytique, que les possibilités de salles de moins de 400 places sont importantes et en constante augmentation (SwissTech pour moins de 200 places, hôtels, Aquatis, Musée cantonal des Beaux-Arts (MCBA), gare de Lausanne, etc.). Au-delà de 1'000 places et jusqu'à 3'000 places, la meilleure solution se trouve au SwissTech.

Par contre, la région est sous-dotée dans le créneau 400 à environ 1'000 places, les coûts du SwissTech (3'000 places) étant prohibitifs pour des congrès dans ce créneau. La salle Rome, la salle du théâtre (voir plus loin) et les configurations ad hoc exceptionnelles des halles 6 et 7 (déjà utilisées pour l'A.G. de Nestlé) compléteront le dispositif.

La « tranche » théâtre, y compris ce qui se trouve sous le théâtre, nécessitera des investissements à hauteur estimée de 26.5 millions aujourd'hui dont le détail est traité dans les chapitres suivants.

Une réserve de cautionnement de 1.5 million est proposée pour de probables travaux au profit du Béjart Ballet Lausanne (BBL) (locaux actuels) et d'extension de l'ordre de 500 m² de locaux pour celui-ci dans des locaux de stockage, voire des studios.

L'extrême sud du Palais de Beaulieu sera réaffecté à d'autres tâches.

Enfin, les halles 6 et 7 devraient devenir polyvalentes. Elles conviennent parfaitement pour des A.G. (Nestlé, BCV, etc.) mais pourraient servir de manière occasionnelle à MCH ou à d'autres locations commerciales. Elles permettent également l'accueil d'événements sportifs.

6. Améliorations et réfections du théâtre de Beaulieu

Les moyens mis à disposition de la Fondation en 2010 ont permis de reconstruire les halles Sud. Des promesses non tenues par des acteurs économiques (5 millions), des travaux de réfection plus

importants que prévus dans cet ensemble qui a souffert de sous-investissements chroniques pendant des années et la non réalisation de la part variable de MCH au loyer par manque de chiffre d'affaires font que la Fondation n'a pas les moyens de se lancer dans une réfection de l'importance nécessaire.

A elles seules, les nouvelles normes de sécurité incendie nécessitent des travaux directs ou dérivés pour plus de 10 millions de francs. Sur le secteur concerné, y compris sous le théâtre, les travaux suivants doivent être entrepris :

Réhabilitation (estimatif)

- <u>Gros œuvre</u> voies de secours, circulation provisoire, mesures de protection, réfection enveloppe, zone TH soit vitrages de façades, couvertures toitures, traitement EP et courettes	CHF	3'600'000.-
- <u>Installations techniques</u> nouvelle centrale ventilation/rafraîchissement	CHF	2'550'000.-
- <u>Travaux spécifiques de sécurité feu</u> désenfumage, sécurisation structure plafond, voies évacuation	CHF	1'500'000.-
- <u>Réfection des aménagements salle et scène</u> réfection grill, rideaux coupe-feu avant et arrière scène câblage, tissus et mousse des sièges (conformes ECA) locaux sous scène, nouvelle sonorisation	CHF	3'900'000.-
- <u>Rénovation des locaux d'accueil et services divers</u> réfection foyer, galerie, poulailler, sous-scène	CHF	1'950'000.-
- Sous-total	CHF	13'500'000.-

Investissements de remise à neuf (permettant une diminution des charges d'exploitation)

- <u>Gros œuvre</u> cages, meneaux, centrale, façades est, nord et sud	CHF	570'000.-
- <u>Installations techniques</u> reprise distribution étanchéité depuis centrale, remplacement sources lumineuses, gestion décentralisée éclairage, production et récupération de chaleur	CHF	1'980'000.-
- <u>Réfection à neuf scène et sièges</u> sièges neufs, éclairage, grill complet	CHF	3'500'000.-
- <u>Réhabilitation circulation verticale corps central</u>	CHF	450'000.-
- Sous total	CHF	6'500'000.-

Parterre congrès

- sièges du parterre entièrement en sièges aussi utilisables pour des congrès (environ 900 places)	CHF	2'000'000.-
--	-----	-------------

Locaux attenants (restaurant + caves cantonales)

- Réaménagement zone avant (bar parterre) rénovations techniques et accès, aménagements intérieurs	CHF	1'000'000.-
---	-----	-------------

Murs nus rez sous foyer pour futur restaurant public

- Réaménagement zone arrière (anciennes caves sous arrière-scène) démolition des espaces existants, réaménagement complet zone entrée et bar des artistes, espace VIP, foyers, accès	CHF	3'500'000.-
- Sous total espaces annexes	CHF	6'500'000.-
- Total des travaux (estimation)	CHF	<u>26'500'000.-</u>

Les espaces annexes doivent permettre à DSR d'exploiter un restaurant et des bars. La Ville ne fait que cautionner les montants nécessaires aux investissements et n'interviendra en aucun cas dans leurs frais financiers.

La participation de la Ville se limite donc à couvrir les frais financiers correspondant à l'investissement de 20 millions à hauteur d'un maximum de CHF 850'000.- pendant 30 ans et aux intérêts.

Si le montant nécessaire, compte tenu du marché de l'argent, est plus important soit pour des raisons de taux d'intérêt soit pour des causes de dépassement du devis, le solde devra être couvert par les recettes de la Fondation.

Si le montant est plus faible, la subvention de la Ville sera alors abaissée que ce soit pour des raisons de marché de l'argent ou de diminution du coût des travaux.

Il est à remarquer que le passage à des sièges compatibles avec les congrès et les normes incendie font passer la capacité du théâtre de 1814 places à environ 1650 places, ce qui reste très important.

Sans remise en état aux normes incendie d'ici fin 2015 ou plan adapté montrant que les mesures sont en train de se réaliser (planification des travaux), le théâtre de Beaulieu sera fermé à fin 2015. Les travaux sont planifiés en juillet-août 2016 et juillet-août 2017.

La suppression du théâtre de Beaulieu poserait de très gros problèmes au BBL, à La Paternelle et au Prix de Lausanne. L'objet étant en partie classé, il serait vraisemblablement condamné sans pouvoir être réaffecté sans des procédures compliquées, longues et aléatoires.

7. La nouvelle exploitation du théâtre de Beaulieu

La Fondation de Beaulieu a des contacts depuis des mois avec Opus One pour l'exploitation du théâtre de Beaulieu. Cela a déjà été signalé à la presse en automne 2014 lors de la signature du contrat entre M. Driberg et la Fondation Métropole. La Fondation et Opus One se sont mis d'accord sur un modèle qui devrait entrer en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

Ce modèle prévoit une société d'exploitation du théâtre de Beaulieu détenue 50% - 50% par la Fondation de Beaulieu et Opus One. Les quatre utilisateurs réguliers historiques du théâtre, à savoir le BBL, le Prix de Lausanne, La Paternelle et l'Orchestre de la Suisse Romande (OSR) sont prioritaires pour l'utilisation du théâtre, moyennant réservation 18 mois à l'avance. Pour les autres manifestations, une recherche d'utilisation maximale pour des congrès et des spectacles sera faite.

Le personnel fixe (charges : CHF 450'000.-) sera à la charge de la société d'exploitation.

Ce modèle est incitatif pour Opus One car s'il n'y a pas suffisamment de représentations, il couvre la moitié des déficits. A l'inverse, s'il y a un bénéfice d'exploitation, il reçoit la moitié de celui-ci.

Les charges globales sont comprises entre CHF 1'200'000.- et CHF 1'300'000.-. En tenant compte des spectacles existants, l'équilibre des comptes de la société d'exploitation génère un impôt sur les divertissements pour la Ville supérieur d'environ CHF 500'000.- à ce qu'il est aujourd'hui.

La perte financière réelle pour la Ville, dû à la couverture des coûts de la remise en état du théâtre est donc de l'ordre de grandeur de CHF 400'000.- par an maximum. Si l'on tient compte de CHF 300'000.- à CHF 350'000.- d'impôt sur les divertissements qui seraient perdus si le théâtre fermait suite au non-respect des normes incendie, on peut dire que l'opération est quasi équilibrée.

8. Interpellations Meystre et Gillard

Le 24 septembre 2013, M. le conseiller communal Gilles Meystre déposait une interpellation intitulée « Stabilisation et croissance de Beaulieu : Anne, ma sœur Anne, ne vois-tu rien venir ? ».

Devant l'absence de visibilité de ce dossier, la Municipalité a renoncé à répondre dans le délai ordinaire, la réponse étant en grande partie sujette à caution. La Municipalité n'a pas directement connaissance des résultats de MCH à Beaulieu sinon par ses trois membres à la Fondation de Beaulieu qui ont certaines relations bilatérales avec MCH, leur ayant permis de connaître il y a près d'une année la volonté de MCH de se retirer du théâtre et depuis six mois du centre de congrès.

MCH étant organisée en centres de profits avec des marges de plus de dix pour cent et le site de Beaulieu ne faisant que recevoir des prestations du groupe sans en fournir, le bilan de MCH à Beaulieu serait de toute manière sujet à de larges interprétations.

En tenant compte de la comptabilité analytique et des quotes-parts de loyers par rapport aux surfaces affectées, le déficit pour MCH du théâtre est de toute manière de l'ordre de grandeur du million et celui du centre de congrès supérieur à deux millions. Globalement, les plus values liées à l'augmentation du chiffre d'affaires n'ayant pas été activées, cela signifie que le chiffre d'affaires de MCH n'a pas été augmenté au cours des années.

8.1 Rappel de l'interpellation de M. Meystre et consorts

En sa séance du 6 octobre 2009, le Conseil communal de Lausanne votait un crédit d'investissement de CHF 20 millions destiné à couvrir 20% des CHF 100 millions nécessaires à la reconstruction des halles Sud, à la rénovation des halles Nord et aux jardins. Dans la foulée, il prenait acte de la reprise de Beaulieu Exploitation SA par le groupe bâlois MCH, qui devait permettre « d'une part de consolider les activités actuelles de Beaulieu, d'autre part d'amener sur le site de nouvelles manifestations. Il devrait en résulter une augmentation sensible du chiffre d'affaires de l'exploitant », évaluée à + 35% dans le préavis N° 2009/24. De son côté, le Grand Conseil vaudois accordait CHF 35 millions en faveur de Beaulieu 2020.

Quatre ans plus tard, plusieurs phénomènes donnent à penser que les promesses de l'époque peinent à être tenues, tant du point de vue de la stabilisation des activités que de leur développement :

- *On assiste d'abord à une vague ininterrompue d'arrivées et de départs au sein de la Direction (neuf départs depuis 2009), comme à la tête de différents salons. Cette instabilité fragilise la crédibilité du site et déstabilise les exposants, qui ont chaque année affaire à de nouveaux responsables.*
- *On assiste ensuite au départ des salons, dotés soit d'un fort potentiel de développement (EPHJ-Environnement Professionnel Horlogerie Joaillerie), soit d'un fort capital de sympathie (Animalia) ou à leur annulation (LausanneTech).*
- *On assiste également à la création d'un centre de congrès ultramoderne à l'EPFL, qui interpelle quant à la pertinence de deux sites concurrents dans la région lausannoise.*
- *Enfin, si les halles Sud ont été reconstruites, conformément à la planification annoncée, on reste toujours dans l'attente du début des travaux de rénovation des halles Nord, ainsi que de la présentation des investissements nécessaires au-delà de 2015, que la Municipalité s'était engagée à dévoiler avant la fin 2013, à la demande de notre Conseil.*

Sur ces constats, et dans le but de rassurer les exposants, contribuables et élus, je remercie la Municipalité de bien vouloir répondre aux questions suivantes :

Réponses aux questions :

1. *La Municipalité est-elle également inquiète de l'instabilité chronique au sein de la Direction et l'a-t-elle fait savoir dans le cadre du Conseil d'administration :*

Réponse : Les représentants de la Municipalité et les autres membres de la Fondation de Beaulieu ont à de nombreuses reprises exprimé ce type d'inquiétude. MCH a systématiquement admis partager ces préoccupations. Ce n'est toutefois que depuis quelques mois que de vraies mesures de stabilisation et de redynamisation ont été prises. Les abandons du théâtre et du centre de congrès font partie du train de mesures.

2. *La Municipalité peut-elle renseigner notre Conseil sur l'évolution du chiffre d'affaires de MCH Beaulieu Lausanne depuis 2009, non publié car désormais noyé dans les résultats globaux du groupe MCH.*

Réponse : Pour les raisons déjà évoquées, la réponse à une telle question n'est pas en possession de la Municipalité de manière précise et, même si elle l'était, serait soumise au secret des affaires. Tout ce que l'on peut dire, compte tenu de la perte d'un salon phare et du loyer payé, c'est qu'il n'est pas en hausse.

3. *Le chiffre d'affaires est-il conforme au business plan arrêté en 2009 et, dans la négative :*

- *quelles sont les conséquences de cette situation, tant sur le plan opérationnel que sur le plan des relations avec la Fondation de Beaulieu, à qui l'exploitant verse un loyer ?*
- *la hausse attendue de 35% du chiffre d'affaires reste-t-elle un objectif actuellement et dans quel horizon temporel est-elle attendue ?*

Réponse : Comme évoqué à la question précédente, le chiffre d'affaires du business plan de 2009 ne s'est pas avéré réaliste. MCH se séparera des activités théâtre et congrès et veut négocier une baisse de loyer avec la Fondation tenant compte du fait qu'elle veut concentrer ses activités sur les halles Nord et Sud et sur le bâtiment 8 (bâtiment administratif). L'utilisation occasionnelle des halles 6 et 7 n'est pas encore clarifiée. Compte tenu des surfaces abandonnées, une augmentation de 35% du chiffre d'affaires de 2009 tiendrait du miracle. Il n'est toutefois pas exclu à long terme, si la nouvelle stratégie de MCH, développée depuis quelques mois, fonctionne pleinement.

4. *Pour quelles raisons les travaux des halles Nord n'ont-ils toujours pas débuté ?*

Réponse : Les travaux des halles Nord sont beaucoup moins urgents que ne l'étaient ceux des halles Sud et, compte tenu de ce qui a été exposé précédemment, ne peuvent être aujourd'hui financés. C'est pour cette raison que la Ville intervient directement dans le sauvetage du théâtre. De plus, si les investissements des halles sud sont maintenant irréversibles et que le Palais de Beaulieu doit et peut être conservé, il n'en est pas forcément de même pour la halle 8 et les halles Nord.

La Fondation de Beaulieu doit s'assurer de la présence à long terme de MCH avant d'investir des sommes significatives dans ce secteur. Il serait stratégiquement raisonnable dans le cadre du futur P.P.A. Jomini devant remplacer la halle 20 (extrême est des Halles Nord) et régler l'affectation de la surface prévue pour Taoua d'entreprendre une réflexion sur une mutation possible des halles Nord et de la halle 8 au cas où la redynamisation prévue par MCH sur les halles Nord venait malheureusement à ne pas fonctionner aussi bien que prévu.

La Municipalité pense ainsi avoir répondu aux diverses questions de l'interpellateur.

8.2 Interpellation de M. Gillard et consorts

Déposée le 6 mai 2014 après le refus en votation populaire de la tour Taoua, l'interpellation a le texte suivant :

La population lausannoise a majoritairement refusé en votation populaire communale le 13 avril 2014 un plan partiel d'affectation prévoyant une tour de 27 étages sur le site de Beaulieu.

Si les motivations des opposants étaient diverses, l'impact visuel depuis l'espace public a eu un rôle déterminant sur la décision des lausannois. En revanche, le programme comprenant des hôtels, une Haute école de santé, un restaurant et des logements n'a pas fait l'objet de vives critiques. Il en est de même de l'aménagement des jardins de Beaulieu et de l'actuel front Jomini.

Les enjeux liés à l'édification de Taoua étaient multiples, Répondre à certains d'entre eux revêt un caractère d'urgence : pour l'avenir de Beaulieu, la planification du M3, certaines activités voisines et le développement du quartier de Beaulieu.

De ce point de vue et dans le cadre du PPA actuel, nous remercions la Municipalité pour ses réponses aux questions ci-dessous :

1. *Quels éléments du programme, de l'aménagement des jardins et du front Jomini peuvent être réalisés dans le cadre du PPA actuel ? Quelles sont de ce point de vue les priorités de la Municipalité ?*

Réponse : La zone d'utilité publique du plan général d'affectation affecte la parcelle des jardins et le front Jomini. Elle permet de réaménager les jardins. Au niveau du financement des aménagements une convention de développement relative à la valorisation du Front Jomini a été établie entre la Commune de Lausanne et Losinger, cette convention précise entre autre que l'investisseur s'engageait à cofinancer les aménagements extérieurs du Front Jomini. Le coût total de la première phase des aménagements extérieurs projetés sur le Front Jomini représentait un coût total de CHF 2'993'000.-, dont CHF 1'893'000.- à charge de la Ville et CHF 1'100'000.- TTC à charge de l'investisseur. Compte tenu de l'abandon du projet, le financement des aménagements extérieurs n'est plus assuré. Cette répartition du financement était précisée dans le préavis N° 2013/8 du 7 mars 2013.

2. *Quels sont les projets actuels pour les halles Nord ? Y a-t-il lieu de coordonner les réflexions relatives aux dites halles et celles relatives au front Jomini ?*

Réponse : Il y a lieu de rappeler que, lors d'une séance organisée avec les opposants en juin 2013, il est apparu que les revendications principales de ceux-ci étaient les suivantes :

- bâtiments de dépassant pas les sept niveaux de préférence à la place de la halle 20 et du projet Taoua ;
- espaces publics de qualité ;
- cheminement entre les espaces verts du nord-ouest de Beaulieu (parc de la Violette) et le front Jomini par-dessus les halles Nord en cas de reconstruction voire pour l'arrière des halles Nord sinon ;
- pas d'objection à la clinique de La Source, à un hôtel, à du logement ou des activités administratives ou un restaurant ;
- affinement du projet à travers une nouvelle démarche participative.

Comme cela a été récemment annoncé, La Source obtiendra la totale satisfaction de ses besoins au plus tard en 2017 dans le bâtiment principal, gagnant trois ans par rapport à une implantation dans Taoua après procédures juridiques. De plus, DSR ouvrira un restaurant remplaçant le Rond-Point au coin sud-est du Palais de Beaulieu.

Dans ces conditions, et sachant que MCH abandonne l'activité congrès, l'implantation d'un hôtel doit être revalidée dans le cadre du futur processus mais n'est pas du tout exclue à ce stade. Au minimum, au niveau des cheminements, la réflexion relative au front Jomini doit s'étendre au secteur des halles Nord. Il serait prudent d'élargir les affectations possibles des Halles Nord et de la halle 8 en cas de mauvaise surprise à terme.

3. *Quels sont les engagements communaux liés au projet qui a été refusé et quels sont les éventuels risques contractuels ?*

Réponse : Dans la convention précitée il était spécifié que dans le cas où le plan partiel d'affectation ne rentrerait pas en force et que la commune décidait d'abandonner la valorisation du front Jomini, alors elle versera une indemnité forfaitaire de CHF 750'000.- TTC à Losinger. Ce point était également précisé dans le préavis N° 2013/8 du 7 mars 2013.

4. *Y a-t-il lieu de s'inquiéter des conséquences du refus du PPA pour la planification et le financement du métro M3 ou pour d'autres éléments ? Y a-t-il lieu de prendre des mesures urgentes pour le projet M3 prioritaires ou pour d'autres éléments qui étaient liés au PPA refusé ?*

Réponse : Dans le cadre des projets d'agglomération, les partenaires s'engagent auprès de la Confédération à mettre en œuvre un projet de territoire, notamment par la réalisation de mesures d'urbanisation et de mesures en faveur de la mobilité. Dans le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), la Ville de Lausanne s'est engagée à développer de manière coordonnée des secteurs urbains stratégiques et les axes de transports qui les desservent. Elle l'a fait une première fois dans le projet d'agglomération Lausanne-Morges de 1^{ère} génération (PALM 2007), puis dans celui de seconde génération (PALM 2012).

Dans les deux cas, les offices fédéraux ont procédé à l'évaluation du rapport coût-utilité de l'ensemble du projet et des mesures infrastructurelles prévues, déterminant un taux de cofinancement et des priorités de réalisation. Pour des mesures importantes comme le métro M3, les offices ont également vérifié la viabilité économique du projet, au moyen de critères d'analyse complémentaires, comme :

- le potentiel de passagers existants le long du futur axe du métro (densité d'habitants et d'emplois existants) ;
- et le rôle du projet de métro comme moteur de développement urbain (densité d'habitants et d'emplois futurs, déterminant un potentiel de passagers futurs le long de l'axe).

Assurément, ce second critère a un fort effet symbolique sur l'évaluation de la mesure, car il permet de visualiser sur le territoire les effets induits par la réalisation de la nouvelle infrastructure.

Dans le cas du métro M3, ce second critère a été un argument promotionnel fort auprès de la Confédération, en particulier pour le tronçon Flon-Blécherette. En effet, si la portion avale du M3 est motivée principalement par son lien avec le

développement des interfaces de la gare et du Flon, la portion amont est quant à elle motivée par l'impulsion qu'elle donne à deux sites potentiels de développement :

- le plateau de la Blécherette, avec l'urbanisation prévue dans le cadre de Métamorphose ;
- le secteur de Beaulieu, avec l'urbanisation prévue dans le PPA Front Jomini (potentiel inscrit au PALM 2012 : 33'000 m² SBP environ, équivalent à quelque 530 habitants et emplois supplémentaires).

Lors de l'évaluation du PALM 2012, les offices fédéraux ont estimé que le métro m3 présentait une utilité excellente. Toutefois, le rapport coût-utilité n'a été jugé que suffisant, en raison de coûts très élevés. Au regard des critères fédéraux, l'infrastructure n'aurait pas pu prétendre à un cofinancement prioritaire. Rappelons que seules d'intenses négociations portées par la Ville et le Canton et la proposition d'un métro réalisée en deux étapes, ont permis au final d'obtenir un cofinancement prioritaire sur le tronçon gare-Flon.

Il reviendra au PALM de 3^e génération (PALM 2016, en cours) de démontrer la pertinence du second tronçon du M3 (Flon-Blécherette). Pour obtenir un cofinancement fédéral, le métro M3 devra présenter un rapport coût-utilité bon à très bon. Avec des coûts restant élevés, l'utilité du projet devrait rester excellente pour ne pas péjorer l'analyse. Dans ce contexte, l'abandon d'un projet de développement urbain ou une baisse trop forte des densités annoncées précédemment, pourrait faire varier les évaluations. Le maintien d'une certaine densité de développement doit donc être recherché sur le site de Beaulieu, d'autant que la perte de densité ne peut être compensée ailleurs le long du futur axe. De plus, la preuve d'un renforcement de l'utilisation du théâtre, telle que prévue par la nouvelle société d'exploitation renforcera également la crédibilité du projet M3.

La Municipalité considère ainsi avoir répondu à l'interpellation de M. Gilliard et consorts.

8.3 Aspects financiers

Compte tenu de la planification des travaux de remise en état du théâtre en été 2016 et été 2017, la caution de la Ville doit bien sûr être activée cette année encore. Par contre la participation d'au maximum CHF 850'000.- sera activée dès l'année 2017, conditionnellement à la réalisation des travaux, d'où la condition mise à la conclusion 2.

Planification à 5 ans

2016	2017	2018	2019	2020	Total 2016-2020
0	850'000.-	850'000.-	850'000.-	850'000.-	3'400'000.-

A l'inverse, vu le type de contrat signé avec Opus One, les recettes supplémentaires générées au titre de l'impôt sur les divertissements devraient être voisines de CHF 500'000.- par an avec montée en puissance dès 2016 et les travaux éviteront une fermeture du théâtre avec perte de CHF 300'000.- à CHF 350'000.- d'impôt sur les divertissements.

Par contre, si les travaux de remise aux normes incendie ne sont pas garantis en 2015, même s'ils sont effectués en 2016 et 2017, le théâtre sera interdit d'exploitation dès 2016 d'où une certaine urgence de l'acceptation du préavis afin que l'exploitation 2016 soit complètement garantie.

Les travaux nécessaires à l'agrandissement des surfaces mises à disposition du BBL, y compris la réfection des locaux, pourraient atteindre 1 à 1.5 million. Ajoutés aux 26.5 millions précédemment évoqués, cela mène la Fondation à des investissements de 28 millions. Le loyer supplémentaire facturé au BBL sera assumé par celui-ci, le cas échéant.

9. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2015/19 de la Municipalité, du 12 mars 2015;

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'accepter que la Commune de Lausanne cautionne à hauteur de CHF 28'000'000.- au maximum les travaux de remise en état du théâtre de Beaulieu, de la partie qui se trouve en dessous du théâtre de Beaulieu et des locaux loués par le BBL.
2. D'accepter que la Ville inscrive au plus tôt dès 2017 au budget une subvention de CHF 850'000.- au maximum, abaissée le cas échéant au coût des amortissements et intérêts effectifs, pour permettre à la Fondation de Beaulieu de faire face aux frais financiers (intérêts et amortissements) liés à la remise en état du théâtre de Beaulieu, ceci pour une durée de trente ans.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Sylvain Jaquenoud