

Rapport de la COFIN sur le préavis 01-2013 relatif à la demande de cautionnement par les communes de la Riviera (Blonay, Chardonne, Corseaux, Corsier, Jongny, La Tour-de-Peilz, Montreux, St. Légier-La-Chiésaz, Vevey, Veytaux) du prêt LADE accordé par le canton au projet de musée Chaplin's World.

Madame la présidente,
Mesdames et Messieurs les conseillers,

La Commission des finances s'est réunie à la Maison de Commune le 7 janvier 2013 à 19h00 et le 14 janvier 2013 à 19h30.

Présents: Monsieur Alain Vionnet, Président
 Monsieur Eric Rochat, Vice-président
 Monsieur Stéphane Jaquet, rapporteur
 Madame Marie-France Vouilloz Burnier
 Monsieur Pierre Zapf
 Monsieur Leonardo Pescante
 Monsieur Jacques Laurent

Le président, Alain Vionnet et le rapporteur, Stéphane Jaquet ont également participé à la séance d'information commune pour les commissions des conseils communaux des diverses communes concernées le mardi 8 janvier 2013 à Corsier-sur-Vevey.

Lors de la séance du 7 janvier, Monsieur Alain Bovay, municipal responsable des finances et Monsieur Stéphane Roulet, boursier communal, ont assisté à la première partie de la séance et fourni de précieuses indications aux commissaires qui tiennent à leur témoigner leur reconnaissance pour la qualité des renseignements et le temps consacré. Le syndic, municipal responsable des finances, présente le projet et nous en rappelle notamment l'historique. Il en ressort notamment que si le Canton était frileux au départ pour accorder un prêt LADE (Loi sur l'Appui au Développement Economique), il s'est ensuite fait le moteur une fois que des partenaires sérieux ont été trouvés, notamment la Banque Cantonale du Canton de Fribourg. Il faut relever que si la société d'exploitation, garante de la réussite du projet et partenaire significatif n'est pas encore connue à ce jour, son identité devrait être annoncée lors de la séance commune du 8 janvier. Le syndic rappelle à ce stade que la commune n'est que caution (pas d'avance d'argent, pas d'intérêts à payer), que le cautionnement est requis selon l'article 19 al 1 LADE (*Les organismes régionaux reconnus participent au financement des activités économiques au sens de l'article 18 pour un montant au moins équivalent à l'aide cantonale*), que le risque est limité puisque réduit chaque année du montant du remboursement effectué auprès du Canton.

Lors de la séance intercommunale d'information du 8 janvier, nous avons pu obtenir les informations suivantes :

Présentation du projet par Monsieur Durand sous forme d'un mini film présentant une visite virtuelle du musée.

Présentation du préavis par le syndic de Blonay (M. Degex) qui relève notamment que :

- Le nouveau partenaire et société d'exploitation est solide et que le loyer prévu permettra de rembourser sans problème le prêt cantonal, minimisant ainsi les risques pour les communes.
- Le projet est soutenu par la conférence des syndics.

Présentation de Monsieur le Conseiller d'Etat en charge de l'économie et du sport, Philippe Leuba, qui

nous présente l'intérêt du projet pour la région et le canton d'un point de vue économique. Il relève que :

- Les services de son département ont analysé le projet et estiment qu'il est viable et représente un complément très significatif à l'offre touristique actuelle de la Riviera (Chillon) et de Lausanne (Musée Olympique), notamment pour faire demeurer les touristes plus d'un jour dans la région.
- Les risques économiques sont limités pour les communes en raison de l'analyse effectuée par le Canton. Le business plan est confirmé par KPMG et Nestlé sponsorise le projet. Tous ces éléments nous confortent dans le sérieux du projet.
- Le coût est nul pour les communes puisque l'Etat avance l'argent, les communes n'étant que garantes.
- C'est un atout pour la région et le canton dont il serait dommage de se priver.

Présentation de Monsieur Meylan qui nous révèle certains aspects majeurs du projet :

- Le dernier partenaire, qui sera également la société d'exploitation, est la Compagnie des Alpes (CdA), société cotée en France qui exploite des parcs à thèmes et des musées (notamment Grévin) et jouit donc d'une très grande expérience. Elle apportera 9.5 millions pour financer les infrastructures du musée (scénographie) et paiera un loyer d'environ 2 millions par an : 1.5 million fixe majoré de 2.5 % du total du chiffre d'affaires et de 2.5 % du chiffre d'affaires sur produits dérivés vendus hors musée. Le bail est de 30 ans. Il convient de relever que le montant cumulé de l'amortissement de la dette LADE, de celui de la dette bancaire et des intérêts de celle-ci devrait se monter à CHF 1.5 million par an environ, Le risque est dès lors très faible sauf si la CdA devait faire faillite.
- Le contrat devrait être signé une fois que les modalités du financement seront bouclées (octrois du crédit bancaire, du crédit LADE et cautionnement des communes); la CDA n'est en charge que de l'exploitation, tous les droits demeurant propriété de la famille et du musée
- Le budget d'investissement a été validé par HRS et CMD (entreprises spécialisées dans la conception de projets hôteliers). Le nombre de visiteurs a été estimé entre 220'000 et 350'000, chiffre réaliste d'après KPMG. Les visiteurs devraient provenir pour 1/3 de Suisse et 2/3 de l'étranger, pour information, les chiffres de fréquentation de divers musées s'établissent à (en milliers par an)
 - o Transports Lucerne : 500
 - o IMAX Lucerne : 300
 - o Chillon : 320
 - o Technorama Winterthur : 300
 - o Ballenberg : 270
 - o Papillorama : 250
 - o Musée Olympique : 200
- Le seuil de rentabilité est estimé à CHF 7 millions de chiffre d'affaires soit 210'000 visiteurs (espéré 250'000, max 400'000). La CdA projette un chiffre d'affaires d'environ 10 millions brut sur la base d'un tarif d'entrée moyen de CHF 22 pour 295'000 visiteurs. Ce résultat se décompose de la façon suivante(en millions de CHF par an):
 - o Billetterie : 6.5
 - o Parking : 0.4
 - o Dérivés : 2 (restaurants et boutiques)
 - o VIP : 1 (espaces business)
- Le musée devrait permettre la création de 40 emplois se répartissant comme suit :
 - o DG / administration / Marketing / infrastructures : 21 plein temps

- o Agents accueil : 7 temps partiel
- o Restauration : 10 plein temps
- o 3 emplois saisonniers

Nous avons pu consulter le business plan établi par KPMG qui confirme les éléments présentés par M. Meylan et notamment :

- Présentation de plusieurs scénarii (sous forme électronique), la version papier consultée ne contenant que le scénario « réaliste déterminé » par KPMG. Le plan très détaillé se base sur la création d'une société d'exploitation (avant l'arrivée de la CdA)
- En retenant pour hypothèses 290'000 visiteurs environ (en croissance) et des tarifs d'entrée adultes à CHF 26 (moyen 22), ils prévoient des revenus de 9.5 à 11.5 millions pour des coûts d'exploitation de 7.5 à 8.2 millions (dont 1.8 million de loyer). La société d'exploitation est donc profitable ce qui lui permet de payer le loyer sans problèmes à la société immobilière qui dégage ainsi des flux de trésorerie positifs pour payer les intérêts bancaires et rembourser les prêts bancaires et LADE. En résumé, toutes les sociétés devraient être profitables (holding, exploitation, immobilière, licences et IP) et devraient dégager des cash flows positifs à terme.
- La société immobilière, à qui sera accordé le crédit LADE, va dégager environ CHF 200'000 de profit annuel, pour des produits de 1.8 million (loyer) et des charges de 1.6 million (intérêts, amortissement et impôts)
- Sur la base d'une règle de trois, on peut définir le point mort à environ 210'000 visiteurs ce qui permettrait de couvrir encore des coûts de l'ordre de CHF 7.1 millions.

Sur la base de ces éléments, la COFIN constate :

- Le cautionnement présente des risques limités, notamment par le fait de l'entrée d'un partenaire solide et expérimenté dans la gestion de parcs à thèmes, soit la Compagnie des Alpes. Il injecte un important montant dans le projet pour le financement des infrastructures et garantit un loyer à même de permettre au musée de faire face à ses engagements (une année de loyer en garantie plus le loyer de l'année). Par ailleurs le point mort au niveau rentabilité est très inférieur aux prévisions CdA / KPMG (environ 30 % de visiteurs en moins)
- Le Canton n'actionnera la caution qu'en cas de défaut définitif du débiteur ; le montant de cette caution diminue chaque année. Ce projet est une vraie chance pour le développement de la région ; il est cependant nécessaire que les communes s'engagent pour que le crédit LADE soit accordé.
- Le canton exercera un suivi financier sur les comptes et les prévisions du musée et informera les communes de la situation du musée

Conclusion:

Au vu de ce qui précède et après délibérations, la COFIN, à l'unanimité des membres présents moins une abstention et sous réserve des conclusions de la commission ad hoc propose au Conseil communal d'approuver les conclusions du préavis no 01-2013, à savoir

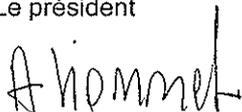
- d'autoriser la municipalité à se porter caution solidaire aux côtés des communes de Blonay, Chardonne, Corseaux, Corsier, Jongny, la Tour-de-Peilz, Montreux, Vevey et Veytaux du prêt LADE sans intérêt octroyé par décision du Conseil d'Etat du 9 mai 2012 à la société Chaplin's World Real Estate Company en faveur de la création du musée « Chaplin's World » au Manoir de Ban, à Corsier-sur-Vevey.
- de prendre acte que cet engagement est subordonné au versement du prêt avant le 30 juin 2014 et limité à une durée de 25 ans dès sa libération effective.
- de prendre acte que la responsabilité de l'ensemble des communes est limitée à 80% du prêt

cantonal, soit au maximum à CHF 8'000'000.-, dit montant diminuant chaque année dans une proportion égale au remboursement de la dette principale.

- de prendre acte que chaque commune répondra pour sa part, selon la clé de répartition définie dans le présent préavis, soit pour notre commune CHF 528'000.-.
- d'intégrer ce cautionnement dans le cadre du plafond de CHF 1'600'000.- accordé pour la législature 2011-2016 et sur lequel CHF 500'000.- sont déjà utilisés.

Pour la COFIN:

Le président



Alain Vionnet

Le rapporteur



Stéphane Jaquet