



# R A P P O R T

**de la Commission des finances chargée de préavis sur le préavis municipal 22/2012 concernant la demande de cautionnement par les communes de la Riviera (Blonay, Chardonne, Corseaux, Corsier-s-Vevey, 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.**

---

**Au Conseil communal de  
La Tour-de-Peilz**

---

Monsieur le Président  
Mesdames, Messieurs les membres du Conseil communal,

La Commission des finances, agissant comme commission ad hoc, était composée des personnes suivantes :

Monsieur Jean-Pierre Schwab, Président  
Mesdames Monique Petitpierre (pour la séance commune de présentation)  
Geneviève Pache  
Messieurs Guy Chervet  
Daniel Meyer  
Jean-Yves Schmidhauser  
Michel Sandoz

Fabrice Donatantonio et Adrien Rime étaient excusés

La Commission s'est réunie le 8 janvier 2013 au Collège de Corsier-s-Vevey, avec les neuf autres commissions des finances communales du district ainsi que des représentants de chaque Municipalité concernée, en présence de Monsieur le Conseiller d'Etat Philippe Leuba et les initiateurs du projet Philippe Meylan, architecte et Yves Durand, muséographe, afin d'assister à une présentation générale du projet et recevoir différentes informations tant des initiateurs que du représentant du Conseil d'Etat.

Lors de cette séance, la commission a souhaité recevoir sous forme écrite non seulement les informations présentées à cette occasion, mais également le business plan qui avait été fourni à l'Etat de Vaud par les initiateurs du projet et analysé par les services de l'Etat avant la décision d'octroi du prêt LADE.

Suite à la réception de ces documents complémentaires et leur analyse, la commission s'est à nouveau réunie le 15 janvier 2013 et a constaté certaines discrepancies entre la teneur du préavis municipal et le business plan. Elle a alors souhaité poser un certain nombre de questions complémentaires aux initiants, auxquelles ces derniers ont clairement répondu.

Les membres de la Commission remercient les prénommés pour leur présence et les réponses qu'ils ont apportés aux questions des commissaires.

### **Bref rappel**

Par décision du 9 mai 2012, le Conseil d'Etat a accordé à la société Chaplin's World Real Estate Company (en création) (ci-après CWREC) un prêt LADE d'un maximum de CHF 10'000'000.— soumis à diverses conditions, parmi lesquelles l'obtention d'une caution solidaire intercommunale à concurrence de CHF 8'000'000.--.

Ce montant a été réparti entre les diverses communes de la Riviera au prorata de leur population respective, ce qui met à la charge de la commune de La Tour-de-Peilz un montant de cautionnement de CHF 1'140'000.—

La caution exigée des communes de la Riviera par l'Etat permettra à ce dernier, en cas de défaut partiel ou total de remboursement du prêt LADE par la CWREC, de se retourner comme les communes de la Riviera pour leur demander de couvrir, au prorata de leur engagement, 80% de la perte encourue.

Le cautionnement n'implique aucune sortie d'argent immédiate de notre commune, dans la mesure où le prêt LADE de CHF 10'000'000.—octroyé par l'Etat de Vaud à la CWREC est financé par ce dernier, qui prend également intégralement à son compte la charge d'intérêts. Par contre, notre commune

sera amenée à devoir déboursier une somme maximum de CHF 1'140'000.— le jour où la CWREC viendrait à ne plus être en mesure de faire face à ses engagements.

La LADE n'impose pas l'obligation pour les communes concernées de se porter caution de l'Etat en cas d'octroi d'un prêt LADE. Par contre le canton est libre d'assortir ce prêt de diverses conditions qu'il fixe librement, comme notre commune est libre d'y souscrire ou de les refuser.

Selon les renseignements obtenus par la commission, le prêt LADE sera octroyé à la CWREC qui sera propriétaire des bâtiments devisés à pars de CHF 40 mio, sur un total d'investissements de plus de CHF 53 mio. Cette société encaissera un loyer fixe de CHF 1.5 mio par an + une part variable (selon la marche des affaires) de la société qui sera en charge de l'exploitation du futur musée.

Les fonds étrangers liés au financement de l'investissement total de CHF 53 mio seront assurés principalement par des fonds propres investis par divers partenaires privés. Le financement étranger sera assuré en premier lieu par une banque cantonale (à concurrence de CHF 19 mio).

Dans le cadre de l'exploitation du futur musée, un accord a été récemment conclu avec une grande société française cotée en bourse qui dispose d'une vaste expérience dans l'exploitation de musées et de parc d'attraction. C'est désormais cette société qui sera chargée de l'exploitation du futur musée, ce qui constitue une garantie supplémentaire de réussite du projet, tant au niveau du savoir-faire que des apports de clientèle potentiels.

### **Délibérations de la Commission**

La commission estime que le préavis qu'elle est amenée à rendre doit être basé sur une double analyse :

- une analyse des apports et de l'importance de ce projet totalement privé pour la région en général, et notre commune en particulier ;
- une analyse des risques de non-remboursement du prêt, qui implique une analyse de la structure financière mise en place et de la solidité financière du plan financier et des principaux intervenants.

**a) apports et importance de ce projet pour la région en général, et notre commune en particulier**

A l'unanimité des membres présents, la commission a reconnu l'importance potentielle de ce projet pour notre région. L'immense popularité dont jouit encore l'image de Charlie Chaplin et la parfaite localisation du futur musée sont autant d'éléments justifiant le projet et de garanties pour son succès. La création d'un tel musée viendrait compléter de façon judicieuse l'offre touristique régionale (composée essentiellement des deux pôles d'attraction principaux que sont le Château de Chillon, le Lavaux et le Musée olympique), ce qui permettrait de favoriser un allongement de la durée du séjour des touristes de passage, avec les retombées économiques qui en découlent.

Indépendamment de l'attrait touristique du futur musée, ce dernier présente également un intérêt économique, non seulement par les emplois qu'il créerait, soit directement soit indirectement, mais également par les partenariats technologiques qui sont envisagés tant dans sa réalisation que dans son exploitation.

Enfin, le futur musée représente actuellement un des projets les plus importants pour notre région, qui a toujours été historiquement liée à Charlie Chaplin.

Pour toutes ces raisons, la commission considère que l'importance de ce projet fédérateur justifie un engagement de garantie de notre commune sous forme d'un cautionnement solidaire.

**b) analyse des risques de non-remboursement du prêt**

Sur un plan financier, l'analyse du risque lié à un cautionnement implique une analyse de la structure financière mise en place et de la solidité financière du plan financier et des principaux intervenants.

La commission précisera d'entrée de cause qu'elle n'est pas à même de procéder à une analyse complète et détaillée du plan financier présenté. Toutefois, et compte tenu des compléments d'informations reçus des initiateurs du projet, il apparaît que :

- le prêt LADE sera octroyé directement par l'Etat de Vaud à la CWREC (et non à une société holding, comme cela était envisagé initialement dans le business plan), société qui sera propriétaire des bâtiments devisés à près de CHF 40 mio, sur un total d'investissements de plus de CHF 53 mio.
- le prêt LADE bénéficiera des mêmes règles de remboursement (traitement *pari-passu*) que le prêt bancaire (mais pas des mêmes garanties) ;
- les fonds propres investis par les partenaires du projet seront postposés au prêt LADE, qui sera ainsi remboursé de manière prioritaire dans les mêmes proportions que le prêt bancaire ;
- la débitrice du prêt, propriétaire des bâtiments, a conclu un accord de location à long terme avec une société française disposant d'un grand know-how en matière notamment d'exploitation de musées et de parc d'attraction, société qui sera chargée de l'exploitation de ce musée tout en investissant dans le projet. C'est dire que la CWREC disposera de revenus garantis par la future société d'exploitation, qui est cotée en bourse et présente ainsi d'un know-how et d'une solidité financière bien plus importants qu'une société d'exploitation créée sur mesure, comme cela était envisagé au départ par les initiateurs du projet ;
- le business plan établi par les initiateurs a été analysé par les services de l'Etat avant la décision LADE et a été validé. Compte tenu de l'accord récent passé par les initiateurs avec la société française qui sera en charge de l'exploitation, les objectifs financiers assignés à la CWREC seront atteints avec encore plus de probabilité, sans pouvoir toutefois être totalement garantis.

Pour toute ces raisons, la commission estime que le risque financier pris par notre commune par l'acceptation de ce cautionnement est limité et, dans tous les cas, justifié eu égard à l'importance de ce projet fédérateur pour notre région.

La Commission entend toutefois relever quelques éléments négatifs :

- en premier lieu, ce projet met en évidence que le morcellement de nos diverses communes politiques a pour effet de prêter notre capacité de négociation vis-à-vis de tiers, en particulier de l'Etat de Vaud. Cela se traduit notamment au travers du pourcentage relativement important du risque (80%) que l'Etat de Vaud entend faire supporter aux communes, poursuivant ainsi une politique de transfert de charge qui devient problématique ;

- en second lieu, il faut être conscient que l'acceptation de ce cautionnement va sensiblement hypothéquer les futures possibilités de cautionnement de notre commune pour d'autres potentiels projets ayant une importance pour notre collectivité.
- enfin, il faut souligner qu'il n'est pas sain que l'analyse des risques ait été faite par l'Etat de Vaud, alors que ce dernier entend en faire porter le risque principal sur les communes. Il aurait été plus judicieux que l'analyse des risques soit faite par des tiers indépendants mandatés par les communes, et non pas par une partie prenante à ce projet qui cherche de surcroît à faire en définitive supporter les risques, dans une large mesure, par des tiers.

Il n'en demeure pas moins que c'est à l'unanimité des membres présents que la commission préavise en faveur de l'acceptation du cautionnement objet du préavis 22/2112

## **Conclusions**

Au vu de ce qui précède, les membres de la Commission, à l'unanimité, vous demandent, Monsieur le Président du Conseil communal, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

### **le Conseil communal de la Tour-de-Peilz**

- vu le préavis municipal no 22/2012
- oui le rapport de la Commission chargée d'étudier ce dossier
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

### **décide**

1. D'autoriser la Municipalité à se porter caution solidaire aux côtés de Blonay, Chardonne, Corseaux, Corsier-s-Vevey, Jongny, Montreux, St-Légier-La-Chiésaz, 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.
2. 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.

3. De prendre acte que la responsabilité de l'ensemble des communes est limité à 80% du prêt cantonal, soit au maximum CHF 8'000'000.--, ledit montant diminuant chaque année dans une proportion égale au remboursement de la dette principale.
4. De prendre acte que chaque commune répondra pour sa part, selon clef de répartition définie dans le présent préavis, soit pour notre commune CHF 1'140'000.—.
5. D'inscrire ce cautionnement dans le cadre du plafond de risques pour cautionnement et autres garanties de CHF 2 millions de francs votés par votre Conseil lors de sa séance du 7 décembre 2011 et valable pour la législature en cours, plafond utilisé actuellement pour CHF 302'750.--.

La Tour-de-Peilz, le 21 janvier 2013

Au nom de la Commission

Jean-Pierre Schwab, président