

RAPPORT DE LA COMMISSION SUR LE PREAVIS No 04 – 2016

Relatif à une demande de crédit de 1'200'000 frs pour la construction de l'Espace Régional des Pléiades (ERP).

Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La commission s'est réunie à deux reprises, le 3 février à la maison Picson à 19h30 conjointement avec les commissions ad-hoc et des membres de la commission des finances de Saint Légier et de Blonay pour une présentation générale du projet par les municipalités et des membres du Groupe de Travail, puis une deuxième fois le 10 février à 19h45 à la salle de conférence de la commune de Saint Légier pour formuler ses vœux et conclusion.

Ladite commission était constituée comme suit :

1er membre, présidente : Mme Anne Morier

Secrétaire (rapporteur) : M. Eric Bilard

Membres : Mme Wanda Bosshard-Taroni

M. Yves Berthoud

M. Romano Buob

M. Jacques Décombaz

M. Jacques Reymond

Municipal délégué : MM. Alain Bovay et Dominique Epp

Séance du 3 février 2016 – Maison Picson à Blonay

Présences de : B. Degex Blonay, syndic, A. Bovay St-Légier, syndic, D. Martin, Blonay, Municipal, P. Gottreux, architecte, et des membres du groupe de travail et des Commissions des finances de St-Légier et de Blonay, ainsi que les membres des deux commissions ad hoc de St-Légier et de Blonay.

La présidente Anne Morier propose de rédiger un rapport commun aux deux commissions ad-hoc et des conclusions séparées. La proposition n'est pas adoptée, chaque commission rédigera donc son propre rapport.

Présentation par B. Degex, syndic de Blonay, de la genèse du projet et de son évolution depuis 2000 avec notamment l'ajout par rapport au premier projet d'une partie hébergement demandée par les communes voisines, et conditionnant l'obtention de la subvention CIEHL (600'000 frs).

Présentation architecturale du projet par l'architecte P. Gottreux, comme présenté dans le préavis 4/2016.

Présentation du financement de la construction par A. Bovay, syndic de St-Légier. Non seulement la partie dortoir permet d'obtenir une subvention de 600'000 frs au titre de l'intérêt régional, mais permettra aussi de percevoir un revenu de 150'000 frs de taxe de séjour. De plus ces logements généreront des revenus de restauration supplémentaires.

Une donation privée de 500'000 frs d'un habitant de St-Légier pour le projet est confirmée par acte notarié.

La demande pour le prêt LADE (900'000 frs) est en cours.

Sont encore en cours de négociations: les participations des institutionnels, entreprises et mécènes.

Dans tous les cas, il est rappelé que le projet ne démarrera pas à moins de 95% de financement acquis.

Présentation du compte de résultat prévisionnel de la partie exploitation par Aurèle Vuadens, Blonay

Ce compte de résultat a été fait avec l'appui de la fiduciaire Fidexpert SA et de Gastro Consult sur un prévisionnel de revenus et de charges pour la période 2017 à 2021, ce pour une activité prévue sur 250 jours d'ouverture. Les revenus ont été prévus en fonction de taux d'occupation allant de 60% le week-end à 10% en semaine, des prix de 35 frs le repas moyen, des prix de nuitées par personne de 40 frs (y compris petit déjeuner) et des revenus de location de matériel de sport.

Les charges sont calculées sur la base d'un salaire pour un couple de gérant, d'un employé et d'extras le week-end.

Le compte de résultats fait apparaître un résultat d'exploitation légèrement négatif (-786 frs) la première année (2017) évoluant vers une situation positive (+ 13'917 frs) en 2018 et (+25'321 frs) en 2021.

Présentation du concept de la Coopérative par D Martin, Municipal, Blonay

Les 2 Communes créeront une société simple à parts égales. Le terrain sera mis à disposition contre un DDP de 75 ans. La société simple passera un mandat de gérance avec la coopérative de l'ERP.

La convention est en cours de signature entre St-Légier, Blonay, MVR et MVT pour :

- Augmenter la capacité marketing
- Trouver un exploitant qui, à terme, pourra s'occuper de gérer l'ERP, mais aussi le restaurant des Pléiades
- Eventuellement un partenariat avec un magasin de sport pour de la location de matériel

Questions/réponses :

Q1 à l'architecte : pouvez vous expliquer le choix du chauffage au gaz et non au bois ?

- Le gaz a été choisi car moins coûteux que le mazout ou le bois. Le bois nécessiterait 4 à 6 remplissages par an avec autant de camions ou tracteurs à déplacer. Le bois nécessiterait aussi un local de stockage dédié. Le gaz propane nécessitera 2 remplissages par an. La citerne est louée et non achetée au fournisseur de gaz. Le gaz propane permettra aussi d'alimenter la cuisinière.
- Il a été prévu plus de 30m² de panneaux solaires photovoltaïques pour l'Eau Chaude Sanitaire et 10m² de panneaux solaires thermiques pour respecter le minimum de 20% d'énergie renouvelable

Q2 : Pourquoi prévoir un si grand local pour la chenillette ?

- Il a été dimensionné pour accueillir la plus grande chenillette (celle des pistes de ski de fond)

Q3 : Est-ce que des stores extérieurs ont été prévus ?

- Oui, à lamelles aux fenêtres et en toile devant les terrasses. Des parasols ont aussi été prévus.

Q4 : Est-il prévu une salle de pic-nic ?

- En tant que telle non, mais il y a un grand espace au R-1 de disponible, et un couvert extérieur. Cela pourrait être précisé dans le cahier des charges de l'exploitant/gérant par la coopérative de mettre à disposition ces surfaces.

Q5 : Un contrôle de la coopérative sur les tarifs pratiqués et la gestion humaine est-il prévu ?

- Intervention d'Alain Bovay : l'exploitant sera un entrepreneur, il faut lui laisser une marge de manœuvre et ne pas lui imposer trop de contraintes pour que son activité fonctionne.

Q6 : Quelles synergies voit-on entre les deux restaurants ?

- On peut envisager des synergies administratives, d'achats, de partage du personnel et de répartition de la clientèle aux heures d'affluence entre les 2 restaurants.

Q7 : L'ERP sera-t-il un espace Public ?

- Le cahier des charges prévoit la mise à disposition de salles aux sociétés locales

- Un local de 10m² est prévu au rez-de-chaussée dans le «lounge» pour faire de la promotion touristique ainsi que des vestiaires au sous sol

Q8 : Ne pas oublier qu'il semble que depuis des années le MVR a des problèmes de gestion avec le restaurant des Pléiades

- A.Bovay : peut-être, mais en ce moment le chiffre d'affaires augmente et le MVR a concrétisé des idées de développement (train du fromage, etc...). Pour ces 2 établissements il aura à cœur de les développer.

Q9 : Développement des Pléiades, oui, mais a-t-on pris des mesures pour contrôler ce développement ? A t-on fait faire un rapport d'impact sur l'environnement ? Qui surveillera le site des incivilités?

- A.Bovay : on ne crée pas un méga hôtel-restaurant mais seulement une structure de 60 places pour remplacer l'existant et mieux accueillir les visiteurs des Pléiades. L'impact sur l'environnement devrait donc être réduit.
- Précision de D.Martin : le permis est obtenu, la CAMAC a vérifié que tout était dans les normes.

Q10 : Compte tenu de l'évolution du projet dans le temps (sans puis avec hébergement), est-on sûr du coût de construction annoncé, n'est-il pas sous-évalué ?

- Selon l'architecte, le prix est basé sur « soumissions rentrées », il est donc sûr.

Q11 : Le démarrage est conditionné à 95% du financement, pourquoi pas aussi à la conclusion d'un contrat avec le futur exploitant/gérant qui devra en assurer l'exploitation ? En tant que commune de St Légier, responsable à 50/50 avec Blonay nous ne voudrions pas avoir un bâtiment vide et avoir à en gérer l'entretien ou le déficit. D'autre part en construisant et en recherchant ensuite un exploitant, nous risquons de lui proposer une infrastructure qui ne réponde pas à son concept et nous nous exposons à des travaux modificatifs.

- Nous avons une année pour trouver l'exploitant avant le démarrage des travaux.
- Nous préférons construire et le rechercher ensuite.
- Cela ne devrait pas être un problème de trouver un gérant.
- Nous préférons ne pas poser trop de questions en amont à l'exploitant car chaque exploitant a ses propres idées donc il est fort probable que cela ne convienne jamais parfaitement.

Q12 : Pouvez-vous nous donner une indication sur la durée de construction ?

- L'architecte prévoit 15 à 18 mois de travaux

Q13 : les coûts sont-ils garantis ? St-Légier, dont le budget est tendu, veut éviter de se retrouver en difficulté pour un dépassement.

- Oui à +/- 5% d'après l'architecte

Q14 : Qu'en est-il des risques liés au sol ?

- Nous avons fait une étude et prévu une réserve pour traiter la roche

Q15 : qui gèrera les priorités de location ? Le gérant ou la coopérative ?

- Ce n'est pas encore complètement défini mais cela sera réglé par la convention tripartite

Q16 : En cas de faillite de l'ERP qui paiera ?

→ Les 2 communes seront solidaires à égalité

Q17 : Qu'est-il prévu pour favoriser la mobilité douce ?

→ Il n'y a rien de prévu en particulier, ni aménagement du chemin, ni signalisation, ni éclairage.

Intervention de Jacques Reymond, membre du GT :

- Il y a la possibilité de réaliser une salle de pic-nic au R-1
- Le gérant devra déjà se développer avec l'ERP puis pourra s'occuper éventuellement dans un deuxième temps du restaurant des Pléiades
- Le choix du gérant sera primordial pour la gestion et la promotion du site. Celui-ci pourra collaborer activement avec le MOB (et son réseau) et l'OT de Montreux- Vevey-Riviera
- Le Business Plan est fait sur une base d'hypothèses prudentes et la location demandée pour les 3 premières années est basse compte tenu de l'objet et du potentiel de développement
- Objectif : développer l'ERP en semaine et pendant les 4 saisons (pas uniquement l'hiver)
- La clientèle cible : Sportifs (été/hiver), Familles, Sociétés, Camps d'école, Séjours handicapés, Séjours Séniors et manifestations sportives. La région est attractive et ce genre de lieux manque.
- Nous avons la chance aux Pléiades d'être desservi par le train. Le plan *Mobilis* va jusqu'à l'arrêt de Lally. Une étude d'un cheminement sécurisé pourra être proposé aux communes depuis Lally jusqu'au parking des Motalles. Une signalisation devra être mise en place par la cooperative des Pléiades

Vœux et conclusions de la commission ad-hoc de St Légier – La Chiésaz (séance du 10 février)

A l'issue de la présentation générale du 3 février 2016, la commission ad hoc de St-Légier s'est donc réunie le 10 février dans la salle de conférence de la commune et au vu de ce qui lui a été présenté en commissions mais aussi en pièces complémentaires (étude avantages/inconvénients des différents mode de chauffage et coûts financiers ainsi qu'un compte de résultat prévisionnel de l'ERP) formule les vœux et la conclusion suivantes :

En ce qui concerne le site des Pléiades la commission souhaiterait :

- une réflexion plus approfondie pour inciter les promeneurs à utiliser le train plutôt que la voiture pour se rendre aux Pléiades et à l'Espace Régional des Pléiades ;
- la mise en place d'un concept de surveillance et de sensibilité aux promeneurs au respect du site ;
- éviter les panneaux publicitaires extérieurs (envisagés dans le cadre du sponsoring de l'ERP) ;
- une signalisation et un aménagement piétonnier du chemin menant de la gare à l'ERP ;

En ce qui concerne le financement la commission s'interroge :

- sur le chiffre de 95% de financement à obtenir et se demande pourquoi pas 100% ;

- sur le risque de concurrence entre les différents établissements des Pléiades pouvant mener à des difficultés financières de l'un ou l'autre établissement. De plus un projet d'une buvette de 50 places qui devrait être ouverte seulement en été, a été mise à l'enquête non loin. Actuellement les opposants ont fait recours au Tribunal fédéral concernant cette dernière.
- sur la recherche de l'exploitant et son adhésion au bilan financier proposé ;
- la commission rappelle qu'en cas de déficit, les communes de St-Légier et de Blonay devront assurer celui-ci dans leur budget.

En ce qui concerne le bail de location avec le gérant:

- la commission attire l'attention du le Groupe de Travail sur l'importance de rédiger un bail le plus précis possible en ce qui concerne les éléments financiers, de gestion des priorités de réservation des salles communes, du nettoyage extérieur, les tarifs pratiqués, etc...
- la commission se demande d'autre part si le tarif de location de l'ERP ne devrait pas être proposé au gérant sur la base d'un minimum puis d'un pourcentage sur le chiffre d'affaires réalisé.

A l'issue de la séance, la commission a voté à l'unanimité pour le préavis sous réserves des vœux exprimés ci dessus et des conclusions des commissions ad-hoc de Blonay et financières de St-Légier et de Blonay.

Au vu de ce qui précède la commission propose au Conseil, à l'unanimité des membres présents et sous réserve des conclusions des commission ad-hoc de Blonay et de la COFIN :

- d'octroyer à la municipalité un crédit d'un montant de CHF 1'200'000,- pour exécuter les travaux décrits dans le présent préavis ;
- d'autoriser la municipalité à entreprendre les travaux, pour autant que le 95% du financement soit garanti ;
- de financer tout ou partie de la dépense par un emprunt contracté auprès d'un établissement bancaire ou d'une institution, et aux meilleures conditions du moment ;
- d'autoriser la municipalité à contracter un prêt sans intérêt d'un montant de CHF 400'000,- (part de notre commune) selon les modalités de la Loi sur l'Appui au Développement Economique (LADE)
- d'amortir ces investissements sur une durée de 30 ans, conformément au règlement sur la comptabilité des communes.

Pour la Commission :



La Présidente

Anne Morier



Le Rapporteur

Eric Bilard