



MUNICIPALITE

**PREAVIS N° 27/2004
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Reconnaissance de l'intérêt régional et
garantie financière du projet
Espace-Musée Chaplin**

**Séance intercommunale
d'information le :**

**mardi 23.11.04 à 20h.00, salle du Conseil
communal à Corsier-sur-Vevey, précédée à
19h.00 d'une visite du Manoir de Ban à Corsier-
sur-Vevey**

Vevey, le 21 octobre 2004

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Objet du préavis

Obtenir l'accord des six Conseils communaux des communes du district de Vevey sises sur la rive gauche de la Veveyse, pour soutenir les quatre communes de la rive droite, dans le cadre d'un appui régional fort des pouvoirs publics, à l'initiative privée de la création de l'Espace-Musée Chaplin au Manoir de Ban, sur le territoire de la Commune de Corsier.

2. Préambule

Le pouvoir attractif du pays, ses lacs et ses montagnes entre autres, en fait l'un des pôles touristiques les plus importants d'Europe. C'est dans ce contexte qu'un groupe d'investisseurs s'est approché des propriétaires du Manoir de Ban qui cherchaient à réaliser un musée, afin d'obtenir leur aval à la réalisation d'un parcours muséologique, dans la magnifique propriété qu'est celle du Manoir de Ban.

Charlie Chaplin bénéficie d'une notoriété qui déborde les frontières suisses et qui rejoint finalement toute la planète. Né en Angleterre, il a fait carrière aux Etats-Unis, avant de venir vivre à Corsier-sur-Vevey en 1953, à la manière d'un homme comme les autres, à la fin d'une vie fort remplie.

Chaplin est un « monument » dont l'aura est universelle. C'est cette notoriété qui doit nous inciter à soutenir la création d'un produit de classe mondiale, qui soit en mesure de toucher tout autant les suisses – qui ont accueilli et estimé l'artiste et l'homme – que les hôtes étrangers qui se présentent chaque année dans notre pays.

La société anonyme « Le Manoir de Ban » a été dissoute et est entrée en liquidation le 4 juin 2003. Le même jour, la Fondation du Musée Chaplin s'est fait céder la propriété des parcelles 308 et 872 de la Commune de Corsier-sur-Vevey, composant le domaine du Manoir de Ban.

Les immeubles doivent abriter un musée, dont la création est à l'étude.

Le prix d'achat des actions s'est élevé à Fr. 6'000'000.-.

Pour financer cet achat, la Fondation du Musée Chaplin a contracté un emprunt hypothécaire sous forme d'une ligne de crédit de Fr. 7'000'000.- au maximum, auprès de la BCV.

La différence de Fr. 1'000'000.- entre le prix de vente des actions et la limite de crédit couvre les intérêts à courir (notamment intérêts intercalaires) des trois premières années, ainsi que les frais et impôts de la liquidation de la société immobilière.

Par acte conjoint du 4 juin 2003, les quatre communes du cercle de Corsier (Corsier, Corseaux, Chardonne et Jongny) se sont portées caution de la dette de la Fondation du Musée Chaplin envers la Banque Cantonale Vaudoise résultant du contrat de crédit précité.

La répartition des montants de la caution entre les quatre communes concernées a été fixée comme suit :

- Corsier : Fr. 3'500'000.- (50%)
- Corseaux : Fr. 1'166'667.- (16,67%)
- Chardonne : Fr. 1'166'667.- (16,67%)
- Jongny : Fr. 1'166'667.- (16,67%)

Outre les montants ci-dessus, la Commune de Corsier a déjà engagé et pris en charge un certain nombre de frais (étude de faisabilité, avocat, etc.) pour un montant d'environ Fr. 50'000.-.

Tout au long des discussions qui ont eu lieu entre les Municipalités et les Conseils communaux des quatre communes du cercle de Corsier, les six autres communes du district de Vevey se sont engagées à soutenir non seulement le projet de l'Espace-Musée Chaplin, mais également à aider les communes du cercle de Corsier, selon une forme qui était encore à déterminer.

3. Engagement des six communes de la rive gauche

Dans le courant du mois d'octobre 2002, un sondage a été effectué par le Groupe de travail mis en place par la conférence des syndics du district, auprès des différentes municipalités du district, afin de connaître l'avis de chacune d'elles et de sentir la tendance qui se dégageait.

Huit communes ont estimé que le projet avait un intérêt public et régional majeur, une commune mineur et une commune moyen.

Les dix municipalités ont admis d'entrer en matière pour un cautionnement simple.

La conférence des syndics a également discuté du projet lors de sa séance du 4 septembre 2002 et tous les syndics du district ont clairement mentionné leur soutien personnel au dossier.

Au mois de février 2003, les quatre communes de la rive droite ont adopté un préavis autorisant chaque municipalité à signer un acte de cautionnement solidaire avec responsabilité fractionnée et limitée de chaque commune pour les montants précités.

La valeur du Manoir de Ban a été estimée par deux fois, en 1992 et en novembre 2002, respectivement à hauteur de Fr. 9'700'000.- et Fr. 10'000'000.-. Le droit d'acquisition par les communes du cercle de Corsier est assuré par un pacte d'emption, qui leur garantit de pouvoir obtenir la propriété de l'immeuble au cas où la banque ferait appel à leur cautionnement.

Le préavis, qui a été adopté par les quatre communes de la rive droite, prévoyait notamment : « En vertu de l'acte envisagé, chacune des communes répondra au maximum du montant qui la concerne. Bien que cette répartition suffise pour que la Fondation devienne propriétaire du Manoir de Ban, **un engagement volontaire ultérieur des autres communes du district de Vevey viendrait en diminution de ces montants.** La durée de cette phase initiale est estimée à trois ans pour la mise en place du projet. ».

Il s'agit maintenant d'obtenir, des six communes de la rive gauche, l'engagement volontaire décrit plus haut et qui fait l'objet du présent préavis.

4. Aspects financiers

Il n'était pas possible de simplement se contenter des expertises financières qui avaient été établies et qui, comme vu plus haut, donnaient une valeur confortable au domaine du Manoir de Ban. Si effectivement ce domaine valait ces montants, sans aucune incertitude, les engagements des communes ne seraient pas nécessaires.

C'est donc exclusivement par mesure de prudence que les quatre communes de la rive droite ont passé des actes de cautionnement solidaire limité à un montant maximum et que les six communes de la rive gauche s'engagent volontairement à une aide financière dans la pire des situations. Pour évaluer ainsi les risques maxima que les communes encourraient, il a été pratiqué une évaluation succincte, mais simple et beaucoup plus prudente, de la valeur du domaine du Manoir de Ban.

En ne prenant que des prix au m² et en tenant compte de l'affectation d'aujourd'hui, on arrive à un montant, pour la partie basse de la fourchette, de Fr. 5'000'000.- et, pour la partie la plus élevée de la fourchette, de Fr. 8'700'000.-.

On peut considérer que, compte tenu de la garantie hypothécaire et des cautions des quatre communes du cercle de Corsier, le risque maximum en cas de vente à perte peut être évalué à Fr. 2'000'000.-. Des discussions menées entre les dix municipalités du district, il est ressorti que dans l'hypothèse la pire, soit la vente aux enchères du Manoir de Ban pour un prix minimum de Fr. 5'000'000.- et dès lors en face d'une perte de Fr. 2'000'000.-, les quatre communes du cercle de Corsier s'engageraient à prendre, entre elles, Fr. 1'000'000.- et les six autres communes, non caution, soit les communes de la rive gauche de la Veveyse, s'engageraient, elles également, à prendre un montant maximum de Fr. 1'000'000.-.

Le domaine du Manoir de Ban est propriété de la Fondation du Musée Chaplin. La banque est garantie par une cédula hypothécaire de Fr. 7'000'000.-. Comme deuxième couverture, la banque a reçu la caution des quatre communes de la rive droite pour les montants précisés ci-dessus. Dans l'hypothèse où la Fondation ne peut pas remplir ses engagements hypothécaires, la banque, avant de procéder à la mise en vente de l'objet immobilier, ira chercher les cautions. Si les quatre communes de la rive droite sont recherchées par la banque, elles payeront les montants qu'elles se sont engagées à payer, rembourseront la banque et seront ainsi propriétaires (par un pacte d'emption), les quatre, du domaine du Manoir de Ban.

Si ces quatre communes ne veulent plus rester propriétaires de ce domaine, ou ne peuvent ou ne veulent en assumer la charge, il sera mis en vente. Si cette vente, après déduction des frais engagés par le cautionnement et la vente elle-même, apporte un montant net inférieur à Fr. 7'000'000.-, les six autres communes du district entreront en lice, selon les termes du présent préavis. Si le montant net de cette vente est égal au montant des cautions des quatre communes de la rive droite, les six communes de la rive gauche n'auront pas à intervenir financièrement. Si le produit net de la vente est supérieur au total des cautions des quatre communes de la rive droite, la répartition d'un éventuel bénéfice se fera selon les mêmes propositions que celles prévues ci-dessous, en cas de perte.

Les six communes de la rive gauche s'engagent exclusivement et uniquement à couvrir et à garantir une enveloppe maximale, soit subsidiairement un montant de Fr. 1'000'000.- (un million).

Afin de trouver une clé de répartition du « risque maximum », le Groupe de travail a pris en considération deux critères, soit subsidiairement un critère de proximité et un critère du nombre d'habitants.

Sur la base de ces deux critères, la clé de répartition entre les six communes concernées, pour couvrir le montant total de Fr. 1'000'000.- est la suivante :

- Vevey : Fr. 269'392.-, soit 26,9%,
- St-Légier : Fr. 143'000.-, soit 14,3%,
- Blonay : Fr. 136'813.-, soit 13,7%,
- La Tour-de-Peilz : Fr. 170'190.-, soit 17%,
- Montreux : Fr. 246'311.-, soit 24,6%,
- Veytaux : Fr. 34'294.-, soit 3,4%.

5. Conclusion

En conclusion, les Municipalités des six communes de la rive gauche de la Veveyse du district de Vevey, désirent obtenir de leurs Conseils communaux respectifs la reconnaissance du fait que le projet Espace-Musée Chaplin est d'intérêt régional, voire supra-régional. Il s'agit ici de donner un signe clair en faveur de la région, par lequel les six communes de la rive gauche donnent leur appui aux quatre communes de la rive droite, de manière à créer un appui régional fort à l'initiative privée de la création de l'Espace-Musée Chaplin au Manoir de Ban, sur le territoire de la Commune de Corsier.

Il est tout à fait certain que la réalisation de ce projet aura des retombées économiques non négligeables sur toute la région et vraisemblablement sur tout l'arc lémanique.

Clé de répartition du "risque maximum" - Projet Espace Musée Chaplin

<u>Commune</u>	<u>Facteur de proximité</u>	<u>% 1/2 Proximité</u>	<u>1 Mio Montant 1</u>	<u>Population</u>	<u>% 1/2 Nb. Hab</u>	<u>1 Mio Montant 2</u>	<u>Final TOTAL 1+2</u>	<u>cautionnement Initial Max.</u>
Corsier	-	25%	250'000	-	25%	250'000	500'000	3'500'000
Corseaux	-	8%	83'333	-	8%	83'333	166'667	1'166'667
Chardonne	-	8%	83'333	-	8%	83'333	166'667	1'166'667
Jongny	-	8%	83'333	-	8%	83'333	166'667	1'166'667
		50%			50%		1'000'000	7'000'000
Communes non cautionnaires:								En % du total
Vevey	10	14%	135'135	15'722	13%	134'257	269'392	26.9%
St.-Légier	8	11%	108'108	4'086	3%	34'892	143'000	14.3%
Blonay	7	9%	94'595	4'944	4%	42'219	136'813	13.7%
La Tour	6	8%	81'081	10'435	9%	89'109	170'190	17.0%
Montreux	4	5%	54'054	22'514	19%	192'256	246'311	24.6%
Veytaux	2	3%	27'027	851	1%	7'267	34'294	3.4%
Total	37	100%	1'000'000	58'552.0	100%	1'000'000	2'000'000	100.0%
2'000'000	à répartir:	1'000'000		à répartir:	1'000'000			

Hypothèses:

- . La moitié du risque est assumée par le Cercle de Corsier (dont la moitié par Corsier seule)
- . La seconde moitié du risque est assumée par le reste du district



*Actions pour l'Avenir
Agenda 21 Vevey*

Grille de lecture pour l'analyse de projets et préavis / rapport-préavis

La présente grille est prévue pour être utilisée en guise d'aide à la décision. Elle est destinée à faire prendre conscience des différents aspects en jeu et à stimuler la réflexion entourant les questions liées au développement durable.

Les préavis devraient contenir une synthèse des réponses apportées à ces questions.

A. Le projet est-il cohérent sur le plan économique ?

1. En quoi le projet est-il rentable et pour qui ?
2. A-t-on pris en compte totalement, partiellement, ou pas du tout les coûts indirects des impacts environnementaux (transports, matériaux, etc.) et sociaux (conditions de production, santé, etc.) ?
3. Le financement tient-il compte de la situation financière de la commune (autofinancement, endettement, cash-flow) ?

B. Le projet est-il cohérent au niveau du tissu social ?

4. Y a-t-il eu consultation – concertation – participation du public et des personnes intéressées/concernées ?
5. Dans quelle mesure le projet satisfait-il les objectifs exprimés par les destinataires ?
6. Répercussion du projet sur le marché du travail à court, moyen et long terme (maintien/suppression/création d'emplois) ?

C. Le projet est-il cohérent au niveau de la protection de l'environnement ?

7. Les impacts écologiques du projet sont-ils connus et tient-il compte des dernières recommandations en la matière ?
8. Est-il tenu compte de la capacité de renouvellement des ressources utilisées et d'éventuels matériaux de substitution ?
9. Le projet constitue-t-il un progrès du point de vue écologique ?

D. Le projet est-il cohérent sur le plan du développement durable ?

10. Améliore-t-il sensiblement la qualité de vie et d'être d'une, plusieurs ou toutes les catégories de la population, y compris les minorités telles que jeunes, personnes âgées, handicapées, malades, étrangers, exclus ?
11. Est-il prévu une évaluation des impacts du projet à court, moyen et long terme ainsi que des adaptations périodiques ?