

LES FESTIVALES DE MONTREUX

20
30

montreux

août 2018 Plan de
financement

2m2c

CENTRE
DE CONGRES
& MUSIQUE
MONTREUX

CONTACTS ET STATUT DU DOCUMENT

Auteur	CCM SA
Date	Septembre 2018
Version	6
Personne de contact	Rémy Cregut
Adresse postale	Avenue Claude Nobs 5, 1820 Montreux
Validation	Validé par le conseil d'administration le 4 Septembre 2018

CHOIX DE LA STRUCTURE DE FINANCEMENT

Différentes options ont été analysées pour aboutir à la solution retenue. Les options analysées ont été les suivantes :

1. Financement par la Commune

La Commune de Montreux est propriétaire du bâtiment. La première approche était que la commune réalise les travaux – 86,630 millions - et les porte à son bilan. Elle aurait financé elle-même ces travaux, supporté les charges d'intérêts sur les emprunts et aurait perçu la nouvelle taxe de séjour. Dans cette variante, le conseil communal aurait été impliqué dans la décision de l'enveloppe totale des travaux et de son suivi.

L'inconvénient majeur de cette variante réside dans le fait que la commune n'est pas contribuable au sens de la TVA et ne peut donc pas la récupérer. Sur une enveloppe de 86,630 millions, la non-récupération de la TVA peut être estimée à CHF 6,67 millions. Nous proposons donc de renoncer à faire réaliser les travaux par la commune.

2. Financement par la société d'exploitation CCM SA

La société d'exploitation CCM SA est au bénéfice d'un bail (en phase de finalisation) et aurait pu financer elle-même les travaux dans sa totalité et récupérer la TVA. Si cette variante semble simple, plusieurs éléments nous ont fait y renoncer. Il s'agit en particulier des transferts de la nouvelle taxe de séjour perçue par la commune et qui devrait être un produit chez CCM SA et l'augmentation de la subvention

communale pour supporter les charges d'emprunts. De plus, d'un point de vue formel, les travaux étant réalisés par la société d'exploitation, le conseil communal n'aurait pas de droit de surveillance et contrôle, ce qui n'est pas acceptable.

3. Création d'une société simple

Pour la durée des travaux, nous avons retenu la création d'une société simple, société simple qui sera dissoute à la fin du projet. Les avantages de cette société simple consistent en la possibilité de récupérer la TVA. De plus, les membres d'une société simple ont un droit de contrôle et de surveillance de ladite société simple. Par la société simple, nous arrivons à récupérer la TVA, à intégrer la perception de la nouvelle taxe de séjour (FET) et à donner un droit formel de contrôle et surveillance au conseil communal.

4. Déroulement des opérations

Nous avons prévu le déroulement suivant :

a. Création d'une société simple

La société simple a été constituée le 29 juin de cette année avec la raison sociale – Avenir 2m2c -. Les partenaires à cette société simple sont – dans une première étape – la société d'exploitation CCM SA et la Fondation de la Ville de Montreux pour l'équipement touristique (FET). C'est cette société qui a signé le contrat de mandat avec les architectes. Ce contrat porte sur la seconde phase d'études – 6 millions – alors, que pour rappel la première

phase d'études – 3 millions - a été supportée par la commune (préavis 48/2016).

Le financement de la seconde phase d'études – 6 millions – est assuré par les fonds propres de CCM SA, sous forme d'avance, (décision de la municipalité du 10 juillet 2018) et par les fonds propres de la FET (décision du conseil de la FET du 16 novembre 2016).

Il est prévu que la commune de Montreux devienne membre de la société simple d'ici la fin de l'année, soit au moment de la décision de conseil communal de soutenir le projet de rénovation. A cet instant, la commune transférera ses coûts de 3 millions, déjà investis dans la première phase d'études. A l'instant de ce transfert, le conseil communal aura un droit formel de contrôle et de surveillance du déroulement des travaux.

Il est à signaler que si le projet ne devait pas être réalisé, les investissements pour les phases d'étude – 9 millions au total – deviendraient de facto des dépenses à charges des trois investisseurs, la commune, CCM SA et la FET.

b. Réalisation et financement des travaux

Il est prévu que la société simple réalise tous les travaux et supporte aussi certains coûts liés à la période transitoire, qui ne seraient pas supportés par CCM SA.

Pour le financement des travaux, les trois partenaires à la société simple feraient des avances à CCM SA, cette dernière finançant alors la société simple. Tous les fonds transitent donc par CCM SA avant d'être transférés à la société simple, qui paye les entreprises.

c. Fin des travaux

A la fin des travaux, la société simple sera dissoute et ses actifs et passifs repris par CCM SA. L'utilité de la société simple n'est que de réaliser les travaux et de permettre au conseil communal d'exercer son contrôle. Elle n'a par la suite plus aucune utilité et donc n'existera plus.

5. Financement des travaux

Comme précisé précédemment, c'est CCM SA qui financera la société simple et donc c'est elle qui recevra les fonds nécessaires. Nous avons prévu que ces apports de fonds seraient effectués sous forme d'apports en capital de CCM SA (fonds propres). La commune resterait actionnaire de CCM SA alors que la FET le deviendrait. Pour tenir compte des investissements antérieurs de la commune (113 millions), nous proposons que la FET devienne actionnaire en tenant d'un compte d'un agio de 50 % sur ses apports.

Pour le solde nécessaire au financement total de l'opération, CCM SA emprunterait ces montants auprès du Canton de Vaud (LADE).

a. Commune de Montreux

Dans une situation ordinaire, la commune aurait porté sa part de coûts des travaux (CHF 29,930,833 millions) à son bilan comme patrimoine administratif. Elle aurait alors dû supporter une charge d'amortissement annuel de l'ordre de 1,2 millions (durée de 25 ans).

Dans la proposition qui est retenue, la commune devra porter à son bilan le montant de CHF 29,930,833 comme investissement financier. Pour respecter la même logique, la commune procédera à un amortissement annuel de cet investissement financier de l'ordre de 1,2 millions (durée de 25 ans).

Dans les deux cas, la commune devra emprunter cette somme sur les marchés financiers et payer un intérêt sur cette dette, et comme il n'y a pas de différence entre les deux cas, nous avons renoncé à tenir compte de cet élément.

b. FET

La Municipalité propose de transférer le montant perçu de la nouvelle taxe de séjour à la FET, cette dernière prenant alors en charge le financement de la partie Mise à niveau – 32,719 millions. La nouvelle taxe de séjour ne ferait alors que transiter par la commune avant d'être remise à la FET.

La FET grâce à cette recette – estimée à 2,190 millions par année – doit pouvoir emprunter sur les marchés financiers un montant de l'ordre de 32,719 millions – qui représente le financement de la Mise à niveau.

La FET devra – exigences des prêteurs – rembourser sa dette sur une période de 20 ans.

Dans une situation ordinaire, la FET aurait porté à son bilan sa part de coûts des travaux (32,719 millions) à son bilan comme Investissement immobilier. Elle aurait alors dû supporter une charge d'amortissement annuel de l'ordre de 1,635 millions (durée de 20 ans).

Dans la proposition qui est retenue, la FET devra porter à son bilan le montant de 32,719 millions comme Investissement financier (actions de CCM SA). Pour respecter la même logique, la FET procédera à un amortissement annuel de cet investissement financier de l'ordre de 1,635 millions (durée de 20 ans). Cet amortissement comptable des actions de CCM SA correspondra au remboursement de sa dette.

Pour le prêteur (banque), la perception des risques résulte que la continuité de la FET consiste dans la perception par celle-ci de la nouvelle taxe de séjour. Or, cette perception dans le temps dépend de décisions du conseil communal. Nous proposons que ce risque soit éliminé par une décision du conseil communal – validée par la population – qui consisterait à garantir le transfert de la nouvelle taxe de séjour à la FET, jusqu'à remboursement complet de la dette bancaire de cette dernière.

c. CCM SA

CCM SA verra son bilan évoluer des trois façons distinctes, soit des travaux activés, l'augmentation de ses fonds propres et l'apparition de dettes. Pour ses fonds propres, il est proposé de les augmenter dans une première étape par les apports de la commune – 29,730 millions – et ceux de la FET – 35,719 millions – (32,719 de Mise à niveau et 3 millions de Développement). Dans une seconde étape, les fonds propres de CCM SA pourraient également être augmentés si les apports de CIEHL – 3 millions – La Loterie romande – entre 1 et 1,5 millions – et la subvention à fonds perdus LADE – 1,701 millions – devaient transiter par la commune. La décision finale de la comptabilisation de ces apports à fonds perdus n'est pas encore décidée et dépend de donateurs et du traitement y relatif de la TVA. La comptabilisation retenue ne modifiera pas nos conclusions.

Le dossier LADE est préparé et soutenu par la Promove, qui doit le présenter au Conseil d'Etat. Sans un soutien financier important du Canton de Vaud, le projet n'est pas réalisable en l'état.

d. Fonds de tiers

La démarche retenue consiste à ce que les apports de Mécènes & Sponsors permettent de financer des aspects culturels du centre, par exemple le Pôle muséal. En effet, il ne paraît pas opportun de penser que des privés vont accepter simplement uniquement une rénovation d'un bâtiment, fusse le 2m2c. La création d'un pôle muséal dédié à l'univers musical est à l'étude en partenariat avec l'EPFL. C'est dans cette optique qu'un financement dédié de privés serait recherché, car cette option n'est actuellement pas assurée. Comme nous sommes dans une phase d'études non encore aboutie à ce jour, nous avons renoncé à développer cette partie dans le présent document.

SOMMAIRE



1

INTRODUCTION ET CONTEXTE

1.1 L'objet du financement: la rénovation de 2m2c	3
1.2 Objectifs du financement	3
1.3 Au sujet de CCM S.A.	3
1.4 Au sujet de la FET	3

2

COÛTS DU PROJET DE RÉNOVATION

2.1 Coûts des travaux à financer	4
2.2 Coûts des travaux selon les 3 axes du projet	4
2.3 Coûts des travaux par poste	4

3

PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

3.1 Les principes et les axes du financement	5
3.2 Répartition du financement entre les partenaires	5
3.2.1 Financement de l'axe 1 par la Commune de Montreux	5
3.2.2 Financement de l'axe 2 par la FET	6
3.2.3 Financement de l'axe 3 par différents partenaires	7

4

OPTIONS STRUCTURANTES

4.1 Options structurantes	9
4.2 Coordinateurs	9
4.3 TVA à récupérer	9
4.4 Loterie romande	9



5

DÉPENSES ADDITIONNELLES

5.1 Fermeture du 2M2C	11
5.1.1 Le volet social	11
5.1.2 Déménagement et loyers	12
5.2 Appui juridique	12
5.3 Période de fermeture	12
5.3.1 Charges courantes de personnel	12
5.3.2 Charges et structures	13
5.4 Autres frais	13
5.5 Réouverture	13
5.6 Thématization des différents espaces du bâtiment	13

6

SOURCES DE FINANCEMENT SUPPLÉMENTAIRES

6.1 Fonds propres CCM SA	15
6.2 Subvention ordinaire de la Commune de Montreux	16

7

LE PROCESSUS DE FINANCEMENT

7.1 Création d'une société simple	17
7.2 Situation à la fin des Travaux	17
7.3 Liquidation de la Société simple	18
7.4 Conséquences pour le bilan de CCM SA	19

8

CONCLUSIONS

8.1 Commune de Montreux	20
8.2 FET	20
8.3 Prêt LADE	20
8.4 La Loterie Romande	20
8.5 CIEHL	20

9

ANNEXES

21



INTRODUCTION ET CONTEXTE

1.1

L'OBJET DU FINANCEMENT : LA RÉNOVATION DE 2M2C

Comme déjà évoqué dans les précédents préavis communaux, les interventions structurelles prévues dans le cadre du projet de rénovation du Centre de Congrès de Montreux sont inscrites dans trois axes :

- La mise en sécurité (ou mise aux normes), partie dans laquelle nous trouvons l'ensemble des travaux nécessaires dans les bâtiments A et B pour la mise aux normes sismiques et aux nouvelles normes incendie (voies de fuite, désenfumage, résistance au feu des structures).
- La mise à niveau, partie dans laquelle nous trouvons l'ensemble des travaux d'entretien et de mise en conformité nécessaires pour maintenir la valeur d'usage du bâtiment.
- Le développement, partie dans laquelle sont prévues les interventions permettant d'améliorer la qualité des espaces et leur modularité en vue d'une meilleure commercialisation.

Les travaux contenus dans chacun de ces axes sont intimement liés et constituent donc un tout cohérent. Néanmoins, ce découpage permet de comprendre l'approche retenue dans l'élaboration du projet et le financement de celui-ci.

1.2

OBJECTIFS DU FINANCEMENT

1. Financer la rénovation du centre de Congrès
2. Financer les options structurantes.
3. Financer les dépenses additionnelles

1.3

AU SUJET DE CCM S.A.

Créée le 29 décembre 1999 la CCM SA, Montreux (Centre de Congrès de Montreux SA) est détenue à 100 % par la Commune de Montreux. Les états financiers de l'exercice 2017 figurent en Annexe.

1.4

AU SUJET DE LA FET

Créée le 8 juin 1949, la FET (Fondation de la Ville de Montreux pour l'équipement touristique) a pour but de participer au maintien, au développement et au perfectionnement de l'équipement touristique des communes de la Riviera. Les états financiers de l'exercice 2017 de la Fondation figurent en Annexe.

COÛTS DU PROJET DE RÉNOVATION

2.1

COÛTS DES TRAVAUX À FINANCER

Le contrat avec le mandataire CCHE a été signé le mardi 10 juillet 2018. Le coût global du projet a été établi le 25 avril 2018 et figure en annexe, pour un montant de CHF TTC 86 651 430.- +/- 10% (y compris divers et imprévus et réserves du mandant). Le respect du coût global du projet constitue également une condition essentielle du contrat.

2.2

COÛTS DES TRAVAUX SELON LES 3 AXES DU PROJET

Axe 1 Mise en sécurité	29 930 833
Axe 2 Mise à niveau	32 719 300
Axe 3 Développement	24 001 297
Total TTC	86 651 430

2.3

COÛTS DES TRAVAUX PAR POSTE

Démolitions, démontages	2 208 195
Protections, aménagements provisoires	368 091
Installations de chantier en commun	1 891 637
Adaptation de bâtiments existants	2 402 593
Adaptation des voies de circulation existantes	40 398
Fondations spéciales, protection fouilles, étanchéité, ouvrages enterrés	112 805
Excavation	409 470
Gros œuvre 1 (maçonnerie béton armé charpente métallique)	14 321 510
Gros œuvre 2 (couverture ferblanterie étanchéité)	6 054 291
Installations électriques	8 536 722
Chauffage, ventilation, conditionnement d'air, réfrigération, (installation)	13 813 467
Installations sanitaires	3 362 432
Installations de transport	2 951 648
Aménagements intérieurs 1 (menuiserie intérieure et faux-plafonds)	7 278 813
Aménagements intérieurs 2 (revêtements de sol et parois)	4 291 629
Aménagements extérieurs	664 412
Mobilier + signalétique	1 390 794
Honoraires (études et suivi du chantier)	16 546 688
Différence pour prestations jusqu'à fin 2017 avec TVA à 8%	5 835
Total TTC y compris honoraires	86 651 430

PLAN DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

3.1

LES PRINCIPES ET LES AXES DU FINANCEMENT

Dans le principe des trois tiers et la cohérence des décisions précédentes, il est prévu le financement suivant :

- **L'axe 1 - Mise en sécurité** - serait financé par la Commune. En effet, il revient au propriétaire du bâtiment de garantir sa conformité aux différentes exigences en matière de sécurité et de salubrité.
- **L'axe 2 - Mise à niveau** - serait financé par les acteurs touristiques, grâce à la nouvelle taxe communale de séjour, en pleine conformité avec l'esprit et le règlement de cette taxe, en particulier avec son article 12 Affectation de la taxe (cf préavis N° 17/2017, en annexe).
- **L'axe 3 – Développement** - représente les opportunités pour renforcer la commercialisation du bâtiment. Cette partie devrait donc être de la responsabilité de la CCM SA. En effet, c'est elle qui est le plus à même d'évaluer la pertinence économique des différentes options de développement, sur la base de son modèle d'affaires. Par ailleurs, la CCM SA a plus d'opportunités que la Commune de trouver des partenaires externes voire des investisseurs, pour cofinancer ce développement.

3.2

RÉPARTITION DU FINANCEMENT ENTRE LES PARTENAIRES

Coûts des travaux	86 651 430
Commune de Montreux	29 930 833
FET	32 719 300
CCM S.A.	24 001 297
<i>CIEHL</i>	<i>3 000 000</i>
<i>FET</i>	<i>3 000 000</i>
<i>La Loterie Romande</i>	<i>440 000</i>
<i>Subvention Energie Vaud</i>	<i>560 000</i>
<i>Etat de Vaud, subventions</i>	<i>1 701 297</i>
<i>Etat de Vaud, prêt</i>	<i>15 300 000</i>

3.2.1

Financement de l'axe 1 par la Commune de Montreux

La Commune de Montreux devrait financer l'axe 1 – Mise en sécurité – pour un montant de CHF 29,930 millions. Par son préavis du 4 novembre 2016, la Commune a d'ores et déjà engagé la somme de CHF 3 millions pour le paiement d'honoraires. Cet investissement de CHF 3 millions sera transformé en actions de CCM SA dans les comptes communaux après l'acceptation du projet par la population, à raison de 3'000 actions nominatives de CHF 1'000 de nominal chacune. Le montant complémentaire que la Commune devrait engager est donc de CHF 26,930 millions pour permettre le financement total de la mise en sécurité.

La mise à disposition des fonds par la Commune se ferait sous la forme d'une augmentation du capital-actions de CCM SA de CHF 26,930 millions. Le Conseil communal et la population se prononceraient donc sur l'acceptation de l'augmentation du capital-actions de CCM SA par l'émission de 26 930 nouvelles actions de CHF 1 000 nominal chacune, émises sans agio.

3.2.2

Financement de l'axe 2 par la FET

La FET devrait financer l'axe 2 – Mise à niveau – pour un montant de CHF 32,720 millions. Ce montant serait assuré par un emprunt bancaire du même montant. La mise à disposition des fonds se ferait par la prise d'une participation dans CCM SA du même montant. CCM SA procéderait à une augmentation de son capital-actions.

Pour tenir compte des investissements passés de la Commune de Montreux, CHF 113 millions à ce jour, et qui ne sont pas reflétés dans le bilan de la société, l'augmentation du capital-actions réservée à la FET pourrait se faire en tenant compte d'un agio de 50 %, même si CCM SA ne détient pas le foncier.

L'augmentation du capital-actions de CCM SA se ferait par l'émission de 16'360 actions de CHF 1 000 nominal chacune et un agio de CHF 1 000 par nouvelle action, soit au total 32 720 000.

Selon une base prudente, les rentrées de fonds récurrentes sont budgétées à partir d'une moyenne basse de 730 000 nuitées, ce qui représenterait une entrée de fonds annuelle de CHF 2 190 000 pour la FET.

Le remboursement de l'emprunt se ferait sur une durée de 20 ans, ce qui représente une sortie de fonds annuelle de CHF 1 636 000.

Sur la base de ces deux éléments, l'excédent

annuel de liquidités serait de (2 190 000 - 2 012 280) CHF 177 720. Par rapport à l'emprunt initial de 32,720 millions, cet excédent permettrait d'assumer un taux d'intérêt de 1.70%. Des négociations sont en cours avec la banque pour voir comment se protéger d'éventuelles hausses d'intérêts futurs. La question du cautionnement ou non de la Commune envers la FET pour garantir l'emprunt est également en cours de discussion.

Le plan de paiement des travaux n'est pas

encore défini à ce jour. Néanmoins, l'utilisation des fonds de la FET se ferait normalement après ceux mis à disposition par les autres partenaires. Dès lors, nous pouvons raisonnablement penser que les fonds de la FET ne seront utilisés qu'à partir de mi-2021 et que l'amortissement du prêt ne débutera que 12 mois après la fin des travaux, soit vers juin 2023 la première fois. La date d'entrée en vigueur de cette nouvelle taxe de séjour n'est pas encore décidée.

Conséquences financières pour la FET

Augmentation prévue du capital-actions de CCM SA	32 720 000
Emprunt bancaire (confirmé le 20 juin 2018)	32 720 000
Tenue des Charges de la FET	
Charges d'intérêts - 15 ans (taux au 30 juin 2018: 1.15%)	-376 280
Amortissement fixe - 20 ans – sur 33 millions	-1 636 000
Sortie de fonds annuelle	2 012 280
<i>Réduction de sortie de fonds annuelle suite à l'amortissement</i>	<i>18 814</i>

Nouvelle taxe de séjour

Nombre de nuitées effectives de l'année 2017	769 712
Nuitées hôtelières	450 000
Nuitées Clinique	15 000
Nuitées Ecoles privées / Instituts	265 000
Nuitées moyennes budgétées	730 000
Taxes de séjour par nuitée	3
Revenu annuel moyen	2 190 000

3.2.3

Financement de l'axe 3 par différents partenaires

3.2.3.1

Financement par la CIEHL

La Municipalité de Montreux a prévu de demander à la CIEHL de participer au financement des travaux pour un montant de CHF 3 millions. Ce financement se ferait à fonds perdus et transiterait par les comptes de la Commune de Montreux.

La mise à disposition des fonds CIEHL par la Commune – **CHF 3 millions** – se ferait sous la forme d'une augmentation du capital-actions de CCM SA de même montant.

L'augmentation du capital-actions de CCM SA se ferait par l'émission de 3 000 actions de CHF 1 000 nominal chacune.

Une variante consisterait à ce que le versement de la CIEHL soit considéré comme versement à fonds perdus à CCM SA.

3.2.3.2

Financement par la FET

En complément au financement de l'axe 2, la FET participerait au financement de l'axe 3 à hauteur de **CHF 3 millions**. Au 30 juin 2018, la FET dispose de 2,980 millions de liquidités. La mise à disposition des fonds de la FET – CHF 3 millions – se ferait sous la forme d'une augmentation du capital-actions de CCM SA de même montant.

L'augmentation du capital-actions de CCM SA se ferait par l'émission de 1 500 actions de CHF 1 000 nominal chacune et un agio de CHF 1 000 par nouvelle action.

Les revenus cash des exercices 2018, 2019

et 2020 correspondent aux dividendes en provenance du Casino Barrière de Montreux, dont la FET est actionnaire.

La FET disposerait des liquidités nécessaires au financement de CHF 3 millions et ses revenus futurs – hors nouvelle taxe de séjour – lui permettront de poursuivre sa mission.

3.2.3.3

Financement de la part de la Loterie Romande

La Fondation de la Saison culturelle souhaite solliciter un soutien auprès de La Loterie romande pour un montant compris **entre CHF 1 million et 2 millions**.

En cas d'accord, La Loterie romande soutiendrait la Fondation de la Saison culturelle. Cette dernière participerait au financement de parties spécifiques des travaux, en particulier la création de nouvelles loges et l'acquisition de nouveaux sièges pour l'Auditorium Stravinski. Les éventuelles demandes de La Loterie Romande quant à la comptabilisation de soutien ne sont pas encore connues à ce jour.

Le versement de la Fondation de la Saison culturelle se fera à fonds perdus à CCM SA, cette dernière utilisant ces fonds pour procéder à un amortissement immédiat des travaux, spécifiquement financés par La Loterie romande. Le montant de subvention attribué à l'axe 3 est de CHF 440 000 alors que le solde financera le Développement (voir 4.4).

Trésorerie de la FET pour le financement de l'axe 3

Liquidités au 1^{er} janvier 2018		2 641 994
Revenus cash de l'exercice 2018		441 138
Sortie de fonds de l'exercice 2018		-103 000
Liquidités au 30 juin 2018		2 980 132
Avance à CCM SA	31.08.2018	-600 000
	30.09.2018	-600 000
	31.10.2018	-600 000
	30.11.2018	-600 000
	31.12.2018	-500 000
Solde de liquidités au 31 décembre 2018		80 132
Revenus cash de l'exercice 2019		390 850
Sortie de fonds de l'exercice 2019		-103 000
Avance à CCM SA	31.03.2019	-100 000
Solde de liquidités au 31 décembre 2019		267 982
Revenus cash de l'exercice 2020		359 800
Sortie de fonds de l'exercice 2020		-73 000
Solde de liquidités au 31 décembre 2020		554 782

3.2.3.4

Subvention Energie Vaud

La Canton de Vaud devrait libérer un montant de l'ordre de CHF 560 000 grâce à sa loi sur l'énergie. Les négociations sont en cours avec les services compétents pour valider cette

subvention, qui est pour le moment calculée comme suit: 8 000 m² d'isolation de toiture et de façades à 0.2 W/m².K à CHF 70.00 par m², soit CHF 560 000.

3.2.3.5

Financement par l'Etat de Vaud - LADE

La demande porte sur le solde du financement nécessaire aux travaux de CHF 86,651 millions, soit un montant de **CHF 17 001 297**.

Le souhait est d'obtenir un montant à fonds perdus de 10 % du solde à financer, soit **CHF 1 701 297**. Ce montant serait accordé à CCM SA, qui procédera à un amortissement immédiat des travaux. Ce montant pourrait être versé en 3 tranches égales pour les années 2020, 2021 et 2022.

L'Etat de Vaud – LADE – accorderait un prêt sans intérêt de **CHF 15 300 000** à CCM SA, remboursable sur une période de 25 ans, soit **CHF 612 000** par année. Le remboursement débiterait dès la fin des travaux, soit au 30 juin 2022. La première annuité serait donc échue le 30 juin 2023.

La répartition du financement entre les partenaires, décrite ci-dessus, démontre que le financement de ces trois axes pour un montant de 86,651 millions est possible.

OPTIONS STRUCTURANTES

Le business plan a été élaboré en tenant compte d'options, en particulier la construction de surfaces administratives, l'agrandissement de terrasses couvertes et la création d'un espace restauration/traiteur. De plus, la complexité du projet, nous a contraint à engager deux coordinateurs, l'un pour les aspects techniques et le second pour permettre un suivi et une coordination optimale pendant la phase transitoire. La structure du financement proposé - société simple - permet de financer ces options.

Options structurantes	5 800 000
Coordinateurs du projet	750 000
Total	6 550 000
Récupération de la TVA	5'990'000
La Loterie romande	560'000
Total	6 550 000

4.1

OPTIONS STRUCTURANTES

CCM SA étudie plusieurs variantes et ajouts au projet de base. A ce jour, une première estimation chiffre à environ CHF 5,800 TTC millions les travaux non encore décidés ni validés par les parties prenantes. Voir annexe f.

4.2

COORDINATEURS

Deux coordinateurs ont été mandaté ou engagé pour mener à bien le projet, à savoir un collaborateur technique et un coordinateur de projet. Pour la période d'aujourd'hui à la réouverture du Centre – 4 ans – le coût est estimé à **CHF 750 000** au total.

4.3

TVA À RÉCUPÉRER

CCM SA est en discussion avec l'administration fédérale des contributions concernant la récupération de la TVA sur l'ensemble des travaux. La validation de la récupération de la TVA et le taux qui sera retenu font l'objet de discussions. Les conseillers fiscaux sont confiants que CCM SA puisse récupérer un montant de l'ordre de **CHF 5,99 millions**.

Cette récupération dans son principe est validée par l'Administration, par contre le taux de récupération est encore en cours d'affinage.

4.4

LOTÉRIE ROMANDE

Une part de CHF 560 000 sera allouée au financement des options structurantes (voir 3.2.3.3)



DÉPENSES ADDITIONNELLES

A ce stade les travaux auront été financés, mais différents éléments doivent être encore pris en considération, à savoir :

1. Fermeture du 2m2C
2. Appui juridique
3. Période de fermeture
4. Autres frais
5. Réouverture

Ces éléments ont été analysés et chiffrés au mieux des connaissances actuelles comme suit :

Dépenses additionnelles

1. Fermeture du 2m2c	
Volet social	1 000 000
Déménagement	600 000
2. Appui juridique	
Honoraires	250 000
3. Période de fermeture	
Charge de personnel	2 000 000
Charge de structure	1 400 000
4. Autres frais	
Droit de timbre d'émission	700 000
5. Réouverture	
Campagne marketing	500 000
Dépenses additionnelles	6 450 000

5.1

FERMETURE DU 2M2C

5.1.1

Le volet social

Le Volet social à la date de fermeture s'articulerait comme suit :

1. Collaborateurs avec une possibilité de retraite anticipée

2. Collaborateurs qui bénéficieront d'un out-placement
3. Collaborateurs qui restent employés de CCM SA

A ce jour, les coûts liés au volet social dans son ensemble sont estimés à **CHF 1 million**.

5.1.1.1

Collaborateurs avec une possibilité de retraite anticipée

Quelques collaborateurs – 4 personnes – pourraient bénéficier d'une retraite anticipée à la date de fermeture du centre (2020). Des discussions sont actuellement en cours avec ces collaborateurs et une proposition leurs serait faite d'ici la fin de l'année. Néanmoins, cette proposition n'entrera en vigueur qu'après la décision d'entreprendre les travaux et sera bien entendu fonction du début de ces derniers.

Pour une retraite anticipée au 30 juin 2020 de 4 collaborateurs, le coût estimé est de **CHF 500 000**.

CCM SA pourrait mettre d'autres collaborateurs à la retraite anticipée. Une marge de manœuvre serait accordée quant à la décision de mettre ou pas des collaborateurs à la retraite anticipée. Cette marge de manœuvre est estimée à **CHF 280 000**.

5.1.1.2

Collaborateurs qui bénéficieraient d'un out-placement

Certains collaborateurs – 11 personnes – bénéficieraient d'une aide à trouver un nouvel emploi. Dans la mesure du possible, certains pourraient être repris par des entités publiques ou parapubliques en fonction de leurs besoins et les autres seraient aidés à retrouver un emploi avec les services d'un prestataire externe. Le coût estimé par personne est de CHF 20 000, soit un total de **CHF 220 000**.

5.1.2

Déménagement et loyers

Le **Déménagement** est planifié pour le début de l'année 2020, soit quelques mois avant le commencement effectif des travaux. Il est étudié actuellement la possibilité de reprendre des locaux dans l'hôpital de Montreux pour les services administratifs et le stockage de matériel. Le loyer actuellement payé par le Montreux Jazz Festival – CHF 90 000 – est entièrement reversé à la commune (préavis n° 25/2009). Dans le cadre d'un déménagement provisoire dans les locaux actuels de l'hôpital de Montreux, c'est ce dernier qui encaisserait les loyers du MJF. Après les transformations, c'est CCM SA qui encaisserait les loyers du MJF et non plus la commune.

A ce jour, l'estimation des coûts du **Déménagement** est de **CHF 600 000** et se répartissent comme suit:

Départ de 2m2c	150 000
Retour à 2m2c	150 000
Location de l'hôpital pour 30 mois	300 000
Déménagements	600 000

5.2

APPUI JURIDIQUE

Pour réduire au maximum les risques de recours lors de l'appel d'offres, il est prévu de se faire conseiller par un cabinet d'avocats spécialisés. Il n'a pas encore été lancé d'appel d'offres pour l'engagement de ce cabinet. Les coûts attendus sont estimés à **CHF 250 000**.

5.3

PÉRIODE DE FERMETURE

5.3.1

Charges courantes de personnel

Les collaborateurs qui vont continuer à travailler pendant les travaux pour CCM SA sont au nombre de 11 personnes (10 équivalent temps-plein). Il s'agit des fonctions suivantes:

- 3 postes direction à 80%
- 1 poste marketing
- 2 postes développement commercial
- 3 postes gestion des événements à 80%
- 2 postes exploitation (interlocuteur travaux et gestion du stock)

La fermeture du Centre est planifiée sur une période de 21 mois et impactera 3 exercices (2020, 2021 et 2022). Les collaborateurs qui resteront au service de CCM SA représentent une charge pour les 21 mois de fermeture de CHF 2'500'000, charges sociales comprises. Les recettes nettes qui devraient être engendrées pendant la fermeture du Centre avec l'exploitation de structures provisoires sont estimées à **CHF 500.000**.

Les charges nettes de CCM SA sont donc estimées à **CHF 2 millions**.

5.3.2

Charges de structures

CCM SA planifie de monter des structures provisoires pendant la fermeture du centre. Il est planifié d'avoir 1 à 2 périodes de 3 mois au maximum, selon les ventes réalisées.

La première estimation de l'ordre de CHF 200 000 par montage, soit un total de **CHF 700 000**.

La façon de gérer la période de fermeture et l'exploitation d'autres structures sont encore en cours d'évaluation plus précise.

5.4

AUTRES FRAIS

Une exonération de paiement du **droit de timbre d'émission** sur les augmentations du capital-actions de CCM SA sera demandée.

Nous ne sommes pas certains d'obtenir cette exonération de l'administration fédérale des contributions et le droit de timbre à payer se monterait alors à **CHF 700 000**. Le droit de timbre est de 1 % sur l'augmentation du capital-actions – 68,720 millions de francs – soit CHF 687 200 et les frais d'actes estimés à CHF 22 800, pour un total de CHF 700 000.

5.5

RÉOUVERTURE

La campagne de marketing – suisse et étrangère – n'est pas encore définie, mais il semble vraiment nécessaire de l'envisager pour permettre à CCM SA d'atteindre ses objectifs. Une première estimation chiffre à **CHF 500 000** ces coûts de réouverture.

Un plan marketing de réouverture sera mis en place en 2021 et permettra de chiffrer les coûts liés à la réouverture.

5.6

THÉMATISATION DES DIFFÉRENTS ESPACES DU BÂTIMENT

A développer dans le futur, la «thématisation» des différents espaces du bâtiment. C'est-à-dire la collaboration avec différents acteurs culturels du 2m2c, afin de donner aux espaces une décoration dans les thèmes des activités s'y trouvant. Ceci serait financé par des Sponsors & Mécènes, et n'est donc pas traité dans notre plan de financement.



SOURCES DE FINANCEMENT SUPPLÉMENTAIRES

A ce jour, il a été identifié plusieurs sources de financements additionnels, soit:

▶ CCM SA - Fonds propres libres
3 000 000

▶ Subventions ordinaires
Commune de Montreux
3 450 000

Financement additionnels
6 450 000

6.1

FONDS PROPRES CCM SA

Au 31 décembre 2017, le bilan de CCM SA présente des fonds propres comme suit:

Capital-actions	1 000 000
Réserve générale	500 000
Réserve spéciale	2 000 000
Réserve de renouvellement	2'000'000
Fonds propres au 31 décembre 2017	5 500 000

CCM SA propose d'utiliser une partie de la Réserve spéciale – CHF 1 million – et la réserve pour renouvellement – CHF 2 millions – pour financer les dépenses additionnelles pour un total de **CHF 3 millions**.

Les fonds propres restants CHF 2,5 millions sont nécessaires au financement courant du fonds de roulement de la société.

Ces propositions doivent être validées par la Municipalité.

6.2

SUBVENTION ORDINAIRE DE LA COMMUNE DE MONTREUX

Subventions et charges supportées par la Commune

Coûts des bâtiments	994 360
Subventions	947 098
Sortie de fonds annuels	1 941 458
Amortissements annuels	1 920 772
Charges annuelles	3 862 230

Pour les années 2019 à 2022, la Commune pourrait prévoir de maintenir la sortie de fonds à la même hauteur, soit **CHF 2 millions** par année.

La Commune prendrait en charge directement dans ses comptes le coût de l'assurance ECA d'un montant de l'ordre de **CHF 200 000** par année et verserait à CCM SA un montant de **CHF 1 800 000** au titre de frais d'entretien

et subvention pour les années 2019, 2020, 2021 et 2022.

En contrepartie, toutes les charges liées au bâtiment -excepté l'ECA - durant cette période seraient supportées par CCM SA.

La répartition de ce montant de CHF 1,8 millions par année entre l'exploitation courante et les travaux se ferait prorata temporis soit :

Période de fermeture

année 2020	5 mois	750 000
année 2021	12 mois	1 800 000
année 2022	6 mois	900 000
Total		3 450 000

Dès l'année pleine de réouverture du centre - en 2023 - la Commune réduirait son soutien à **CHF 1,5 million** au titre de frais d'entretien et subventions. Elle ne supporterait dès lors plus que les coûts de l'assurance ECA.

Après l'augmentation du capital-actions de CCM SA - 29,930 millions - la Commune

aurait à son bilan comme patrimoine financier cette même somme. Elle procéderait à un amortissement sur une période de 25 ans, soit 1,197 millions par année.

Les travaux planifiés ne devraient pas engendrer des charges supplémentaires dans les comptes communaux.

LE PROCESSUS DE FINANCEMENT

7.1

CRÉATION D'UNE SOCIÉTÉ SIMPLE

En date du 29 juin 2018, la CCM SA et la FET ont constitué une société simple au sens des articles 530 à 551 du Code des obligations. La création de cette société simple permet un contrôle démocratique par le Conseil communal de Montreux à travers sa commission de gestion ou une commission dédiée. La Municipalité décidera en temps voulu de son adhésion à cette société simple.

De fait, cette société simple sera en charge des travaux.

Bilan à la fin des travaux société simple

Coûts de Construction	86 651 000
Commune de Montreux – déjà financés	3 000 000
Avances reçues de CCM SA	83 651 000
Financement des Travaux	86 651 000

7.2

SITUATION À LA FIN DES TRAVAUX

A cette date, le bilan de CCM SA en charge du financement des travaux sera le suivant :

Bilan à la fin des travaux – CCM SA

Avances à la Société simple	83 651 000
Commune de Montreux	29 930 000
<i>Mise en sécurité</i>	<i>26 930 000</i>
<i>CIEHL</i>	<i>3 000 000</i>
FET	35 720 000
<i>Avance pour la Mise à niveau</i>	<i>32 720 000</i>
<i>Avance pour le Développement</i>	<i>3 000 000</i>
Fondation Saison Culturelle	1 000 000
<i>La Loterie Romande</i>	<i>1 000 000</i>
Etat de Vaud - LADE	17 001 000
<i>Avance à fonds perdus</i>	<i>1 701 000</i>
<i>Prêt sans intérêt</i>	<i>15 300 000</i>
Financements reçus	83 651 000

7.3

LIQUIDATION DE LA SOCIÉTÉ SIMPLE

A la fin des travaux, il est prévu de procéder à la liquidation de la société simple, une fois le contrôle démocratique du Conseil communal exercé.

La liquidation se ferait par le transfert des travaux du bilan de la société simple au bilan de CCM SA.

Après cette liquidation, le bilan de CCM SA sera le suivant :

Bilan CCM SA après liquidation de la société simple

Travaux repris de la Société simple	83 651 430
<i>La Loterie romande</i>	<i>-1 000 000</i>
<i>Etat de Vaud - LADE - à fonds perdus</i>	<i>-1 701 297</i>
Travaux après subventions	80 950 133
Commune de Montreux - votation	-26 930 000
Commune de Montreux - CIEHL	-3 000 000
FET - avance	-16 360 000
FET - agio	-16 360 000
FET - avance	-1 500 000
FET - agio	-1 500 000
Augmentations du capital-actions	65 650 133
Canton de Vaud - LADE - prêt	15 300 000

7.4

CONSÉQUENCES POUR LE BILAN DE CCM SA

A la fin des travaux CCM SA aura donc un actif à son bilan – Travaux – de CHF 80 950 000. En contrepartie, CCM SA aura un capital-actions et agio de CHF 65,650 millions et une dette LADE de CHF 15,3 millions.

Il est prévu d'amortir ces travaux sur une durée de 25 ans, ce qui représentera une charge d'amortissement de **CHF 3 238 000** par année.

Les amortissements seront couverts par une réduction annuelle du capital-actions de 2 626 000 et par le remboursement du prêt LADE de CHF 612 000, soit au total CHF 3 238 000.

La réduction du capital-actions se fera proportionnellement à la détention des actions et du prêt LADE, soit:

	Situation à la fin des travaux	Réductions annuelles	An + 1	An +2	An +3	An +19	An +24
Commune de Montreux							
actions ¹	29 930 000	1 197 200	28 732 800	27 535 600	26 338 400	5 986 000	1 197 200
FET							
actions	17 860 000	818 000	17 042 000	16 224 000	15 406 000	818 000	
agio	17 860 000	818 000	17 042 000	16 224 000	15 406 000	818 000	
Fonds propres	65 650 000		62 816 800	59 983 600	57 150 400	7 622 000	1 197 200
Prêt LADE	15 300 000	612 000	14 688 000	14 076 000	13 464 000	3 060 000	612 000
TRAVAUX / FINANCEMENT	80 950 000		77 504 800	74 059 600	70 614 400	10 682 000	1 809 200

¹ La commune reste l'actionnaire majoritaire

CONCLUSIONS

En finalité, les différents partenaires aux travaux s'engagent à :

8.1

COMMUNE DE MONTREUX

- Souscription à l'augmentation du capital-actions de CCM SA pour un montant de CHF 26 930 000. Cet investissement sera amorti sur une période de 25 ans dans les comptes de la Commune, soit une charge de CHF 1 197 200 par an.
- Maintien de la Subvention annuelle et des frais d'entretien de CHF 1,8 million pour les années 2019, 2020, 2021 et 2022.
- Maintien du paiement de l'assurance ECA – CHF 200 000 – pour les années 2019 et suivantes.
- Subvention annuelle et frais d'entretiens réduits à CHF 1,5 million dès l'exercice 2023.

8.2

FET

- Souscription à l'augmentation du capital-actions de CCM SA pour un montant de CHF 17 860 000 et un agio de même montant, soit au total CHF 35 720 000. Cet investissement sera amorti sur une période de 20 ans dans les comptes de la FET, soit une charge de CHF 1 636 000.

8.3

PRÊT LADE

- Prêt sans intérêt de CHF 15 300 000, remboursable en 25 ans, soit CHF 612 000 annuellement.
- Versement à fonds perdus de CHF 1 701 297, répartis sur 3 années.
- Sans ce prêt, le financement n'est pas possible

8.4

LA LOTERIE ROMANDE

- Versement à fonds perdus d'un montant compris entre CHF 1 et 2 millions.

8.5

CIEHL

- Versement à fonds perdus d'un montant de CHF 3 millions.

Montreux, Septembre 2018

Le Conseil d'Administration de CCM SA

ANNEXES

- a. Charges communales de 2008 à 2017
- b. Charges communales de 2018 à 2027
- c. Schéma résumant le plan de financement
- d. Etats financiers 2017 CCM SA
- e. Etats financiers 2017 FET
- f. Annexe 2 contrat CCHE

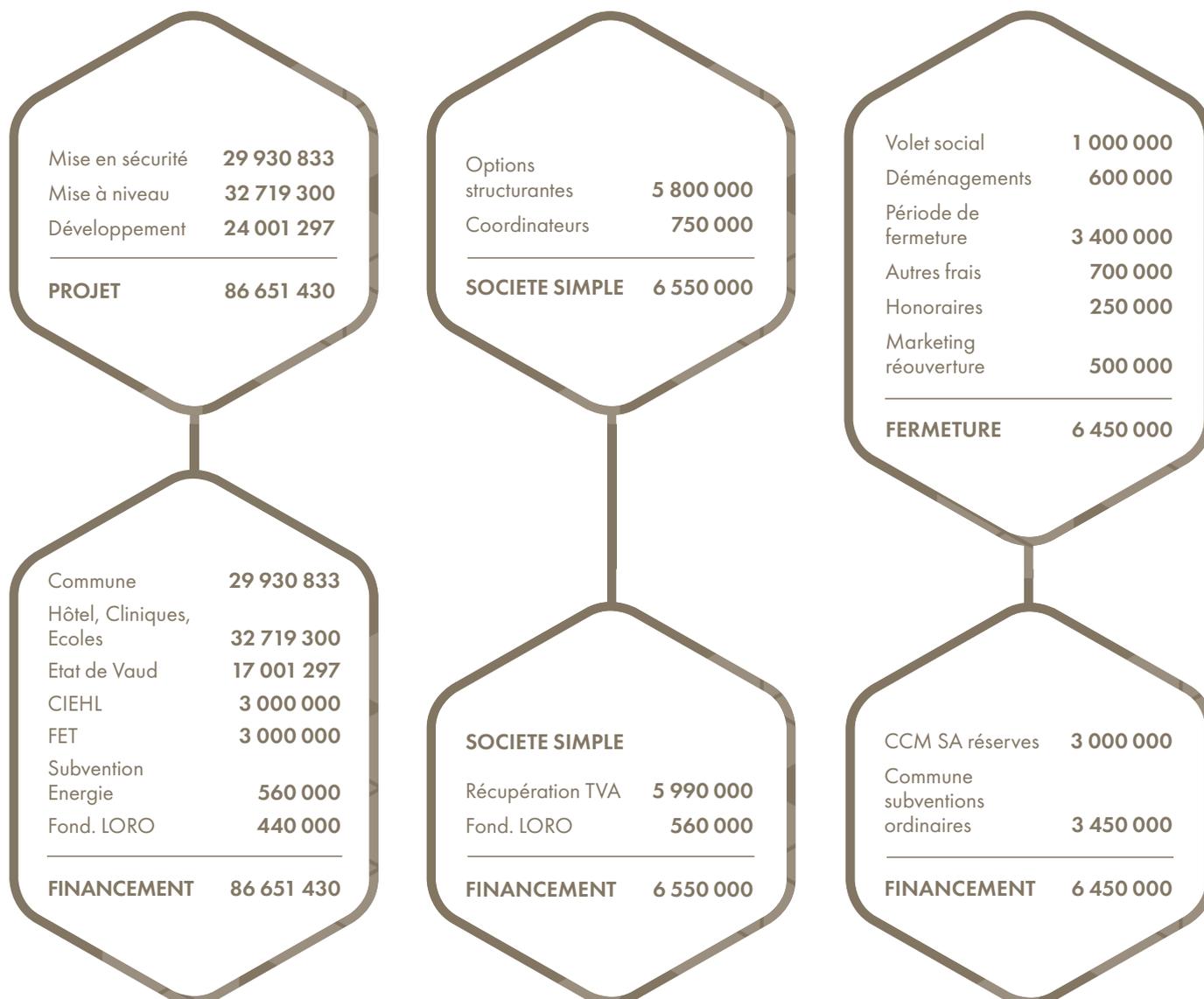
Annexe a. Charges communales de 2008 à 2017 (10 ans)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Moyenne 10 ANS
Entretien des bâtiments	529 512	581 495	523 744	456 292	328 593	700 134	979 348	1 044 579	896 462	760 364	
Location d'objets mobiliers						38 880	26 142				
Honoraires et frais d'expertise				180 567	193 055	205 869	340 281	313 846	355 679	313 916	
Primes d'assurances ECA	125 194	129 626	129 626	129 375	227 867	197 355	197 355	164 532	205 566	184 830	
Location Montreux Jazz Festival					-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000	
Impôts et taxes				3 336	3 428	3 336	3 409	3 336	3 336	3 336	
COUT DES BATIMENTS	654 706	711 121	653 370	769 570	662 943	1 055 574	1 456 535	1 436 293	1 371 043	1 172 446	994 360
Participation frais d'exploitation	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000							
Subvention					1 000 000	1 008 198	1 000 000	1 000 000	1 000 000	462 777	
SUBVENTIONS	1 000 000	1 008 198	1 000 000	1 000 000	1 000 000	462 777	947 098				
SORTIES DE FONDS											1 941 458
CCE		295 507		273 987	273 033		66 666	107 666	107 666	107 666	
Patrimoine administratif					3 938 328	7 153 287				1 859 013	
Provision rénovation	769 000	769 300	769 300	769 300	707 500	601 500	543 500	95 500			
AMORTISSEMENTS	769 000	1 064 807	769 300	1 043 287	4 918 861	7 754 787	610 166	203 166	107 666	1 966 679	1 920 772
CHARGES COMMUNALES MOYENNES											3 862 230

Annexe b. Charges communales de 2018 à 2027 (10 ans)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Entretien des bâtiments	750 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Primes d'assurances ECA	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Impôts et taxes				3 336	3 428	3 336	3 409	3 336	3 336	3 336
COÛT DES BATIMENTS	950 000	200 000	200 000	203 336	203 428	203 336	203 409	203 336	203 336	203 336
Subvention avant travaux	1 000 000	1 800 000	1 050 000							
Phase transitoire			750 000	1 800 000	900 000					
Subvention & Frais après les travaux					900 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
SUBVENTIONS	1 000 000	1 800 000	1 800 000	1 800 000	1 800 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
SORTIES DE FONDS	1 950 000	2 000 000	2 000 000	2 003 336	2 003 428	1 703 336	1 703 409	1 703 336	1 703 336	1 703 336
Actions de CCM SA					598 600	1 197 200	1 197 200	1 197 200	1 197 200	1 197 200
AMORTISSEMENTS					598 600	1 197 200	1 197 200	1 197 200	1 197 200	1 197 200

Annexe c. Schéma résumant le plan de financement



Projet	86 651 430
Subvention Energie	-560 000
Fond. LORO	-440 000
Subvention LADE	-1 701 297
CIEHL	-3 000 000
<hr/>	
TRAVAUX NETS	80 950 133

CCM SA réserves	3 000 000
Commune subventions ordinaires	3 450 000
Récupération TVA	5 990 000
La Loterie romande	560 000
<hr/>	
RECETTES	13 000 000

Augmentation du capital- actions de CCM SA	
Commune	29 930 833
FET	35 719 300
<hr/>	
CAPITAL-ACTIONS	65 650 133

Options structurantes	5 800 000
Coordinateurs	750 000
Volet social	1 000 000
Déménagements	600 000
Période de fermeture	3'400 000
Autres frais	700 000
Honoraires	250 000
Marketing réouverture	500 000
<hr/>	
DEPENSES	13 000 000

Emprunt Vaud LADE	15 300 000
<hr/>	



**Centre de Congrès Montreux SA
Montreux**

BILAN AU 31 DECEMBRE 2017

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
ACTIF		
Actif circulant		
Trésorerie	5'897'264.92	6'582'630.57
Caisses	1'304.75	822.80
Banques à vue	5'895'960.17	6'581'807.77
Créances résultant de la vente de prestations de services	609'610.79	296'579.98
Débiteurs commerciaux	766'610.79	445'579.98
Ducroire pour risques connus	-122'000.00	-120'000.00
Ducroire forfaitaire	-35'000.00	-29'000.00
Autres créances à court terme	9'427.10	8'772.78
Avances aux fournisseurs	2'562.60	3'000.00
Fondation BCV Deuxième Pilier	0.00	4'517.55
Autres débiteurs	6'864.50	1'255.23
Actifs de régularisation	823'061.39	42'852.59
Actifs transitoires	823'061.39	42'852.59
Total actif circulant	7'339'364.20	6'930'835.92
Actif immobilisé		
Immobilisations corporelles	84'812.03	114'567.89
Immobilisations corporelles, valeur nette	84'812.03	114'567.89
Total actif immobilisé	84'812.03	114'567.89
TOTAL DE L'ACTIF	7'424'176.23	7'045'403.81
PASSIF		
Capitaux étrangers à court terme		
Dettes résultant de l'achat de prestations de services	562'251.97	682'952.26
Créanciers commerciaux	562'251.97	682'952.26
Autres dettes à court terme	628'622.12	929'426.47
Avances de clients	286'238.99	580'720.46
Fondation BCV Deuxième Pilier	5'280.85	0.00
Autres créanciers	337'102.28	348'706.01
Passifs de régularisation	733'302.14	139'911.69
Passifs transitoires	196'079.54	139'911.69
Provision pour compensation de la subvention	537'222.60	0.00
Total capitaux à court terme	1'924'176.23	1'752'290.42
Capitaux propres		
Capital-actions	1'000'000.00	1'000'000.00
Capital-actions	1'000'000.00	1'000'000.00
Réserves légales issues du bénéfice	4'255'518.39	3'279'339.33
Réserve générale	500'000.00	500'000.00
Réserve spéciale	2'000'000.00	2'000'000.00
Réserve pour renouvellement mobilier et technique	1'755'518.39	779'339.33
Bénéfice de l'exercice	244'481.61	1'013'774.06
Résultat de l'exercice	244'481.61	1'013'774.06
Total capitaux propres	5'500'000.00	5'293'113.39
TOTAL DU PASSIF	7'424'176.23	7'045'403.81



MONTREUX
MUSIC &
CONVENTION
CENTRE

Centre de Congrès Montreux SA
Montreux

COMPTE DE PROFITS ET PERTES DE L'EXERCICE 2017

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Produits nets des ventes de prestations de services	8'047'831.31	7'746'601.31
Loyers	3'056'491.35	3'018'614.44
Produits commerciaux	3'544'547.33	3'357'240.33
Redevances	213'443.86	205'513.05
Subventions	1'000'000.00	1'000'000.00
Autres produits	233'348.77	165'233.49
Coût d'acquisition ou de revient des prestations de services	-2'112'293.55	-2'022'931.93
./. Charges commerciales	-2'112'293.55	-2'022'931.93
Charges d'administration	-4'979'661.15	-4'604'237.58
./. Charges de personnel	-3'386'875.93	-3'198'684.22
./. Entretien, sécurité	-209'443.09	-207'777.07
./. Télécommunications	-111'296.69	-79'709.56
./. Assurances	-44'553.90	-47'472.85
./. Energie	-508'733.96	-500'359.64
./. Partenariats	-352'340.95	-238'168.13
./. Promotion	-217'257.49	-192'633.75
./. Administration	-42'574.90	-47'432.36
./. Variation des ducroires "pour risques connus" et "forfaitaires"	-16'584.24	-2'000.00
./. Participation forfaitaire B2 ouest	-90'000.00	-90'000.00
Résultat d'exploitation avant intérêts, impôts et amortissements (EBITDA)	955'876.61	1'119'431.80
./. Amortissements	-60'407.05	-62'505.84
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	895'469.56	1'056'925.96
Produits financiers	2'329.19	1'840.83
./. Charges financières	-3'855.85	-2'531.28
Résultat d'exploitation avant impôts	893'942.90	1'056'235.51
Charges hors exploitation	-91'682.86	-38'180.02
./. Impôt préalable sur TVA non récupérable de l'exercice	-47'151.38	-64'435.47
Autres charges hors exploitation	-44'531.48	26'255.45
Produits exceptionnels, uniques ou hors période	10'304.17	2'818.57
Produits sur exercices précédents	10'304.17	2'818.57
Charges exceptionnelles, uniques ou hors période	-26'890.00	-3'500.00
./. Charges sur exercices précédents	-26'890.00	-3'500.00
Résultat de l'exercice avant impôts	785'674.21	1'017'374.06
Impôts directs	-3'970.00	-3'600.00
./. Impôts	-3'970.00	-3'600.00
Résultat de l'exercice	781'704.21	1'013'774.06
Exécution du préavis n°13/2010		
./. Attribution à la provision pour remboursement de la subvention	-537'222.60	0.00
RESULTAT APRES ATTRIBUTION A LA PROVISION	244'481.61	1'013'774.06

FONDATION DE LA VILLE DE MONTREUX POUR L'ÉQUIPEMENT TOURISTIQUE, MONTREUX

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2017

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
ACTIFS		
Actifs circulants		
Liquidités	2'641'994.45	2'483'495.00
Titres	14'351.00	14'351.00
Autres débiteurs		
Impôt anticipé	301'892.50	147'695.10
Prêts envers des tiers, court terme		
Tennis Club	6'000.00	3'000.00
Cinerive	10'000.00	5'000.00
Comedy Festival	70'000.00	50'000.00
Julien Brodard	3'000.00	6'000.00
F. Medigue Restaurant	27'990.00	17'240.00
Total Actifs circulants	<u>3'075'227.95</u>	<u>2'726'781.10</u>
Actifs immobilisés		
Prêts envers des tiers, long terme		
Tennis Club	270'000.00	273'000.00
Cinerive	40'000.00	45'000.00
Comedy Festival	0.00	20'000.00
Julien Brodard	18'435.00	21'435.00
Mobilier et équipement	30'000.00	40'000.00
Immeuble	1.00	1.00
Total Actifs immobilisés	<u>358'436.00</u>	<u>399'436.00</u>
TOTAL ACTIFS	<u>3'433'663.95</u>	<u>3'126'217.10</u>

FONDATION DE LA VILLE DE MONTREUX POUR L'ÉQUIPEMENT TOURISTIQUE, MONTREUX

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2017

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	CHF	CHF
PASSIFS		
Fonds étrangers		
Passifs transitoires	30'240.60	92'200.00
Fonds étrangers à court terme	<u>30'240.60</u>	<u>92'200.00</u>
Total Fonds étrangers	<u>30'240.60</u>	<u>92'200.00</u>
Fonds propres		
Capital	3'034'017.10	2'745'324.14
Bénéfice de l'année	369'406.25	288'692.96
Total Fonds propres	<u>3'403'423.35</u>	<u>3'034'017.10</u>
TOTAL PASSIFS	<u>3'433'663.95</u>	<u>3'126'217.10</u>

FONDATION DE LA VILLE DE MONTREUX POUR L'ÉQUIPEMENT TOURISTIQUE, MONTREUX

COMPTE D'EXPLOITATION 2017

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	CHF	CHF
PRODUITS		
Intérêts et dividendes	441'314.00	422'986.00
Participations et subventions tiers	5'000.00	5'000.00
Total des produits	<u>446'314.00</u>	<u>427'986.00</u>
CHARGES		
Subventions accordées	72'014.45	135'000.00
Frais généraux	3'215.30	2'615.00
Frais bancaires	1'678.00	1'678.04
Total des charges	<u>76'907.75</u>	<u>139'293.04</u>
BÉNÉFICE DE L'ANNÉE	<u>369'406.25</u>	<u>288'692.96</u>

ANNEXE 2

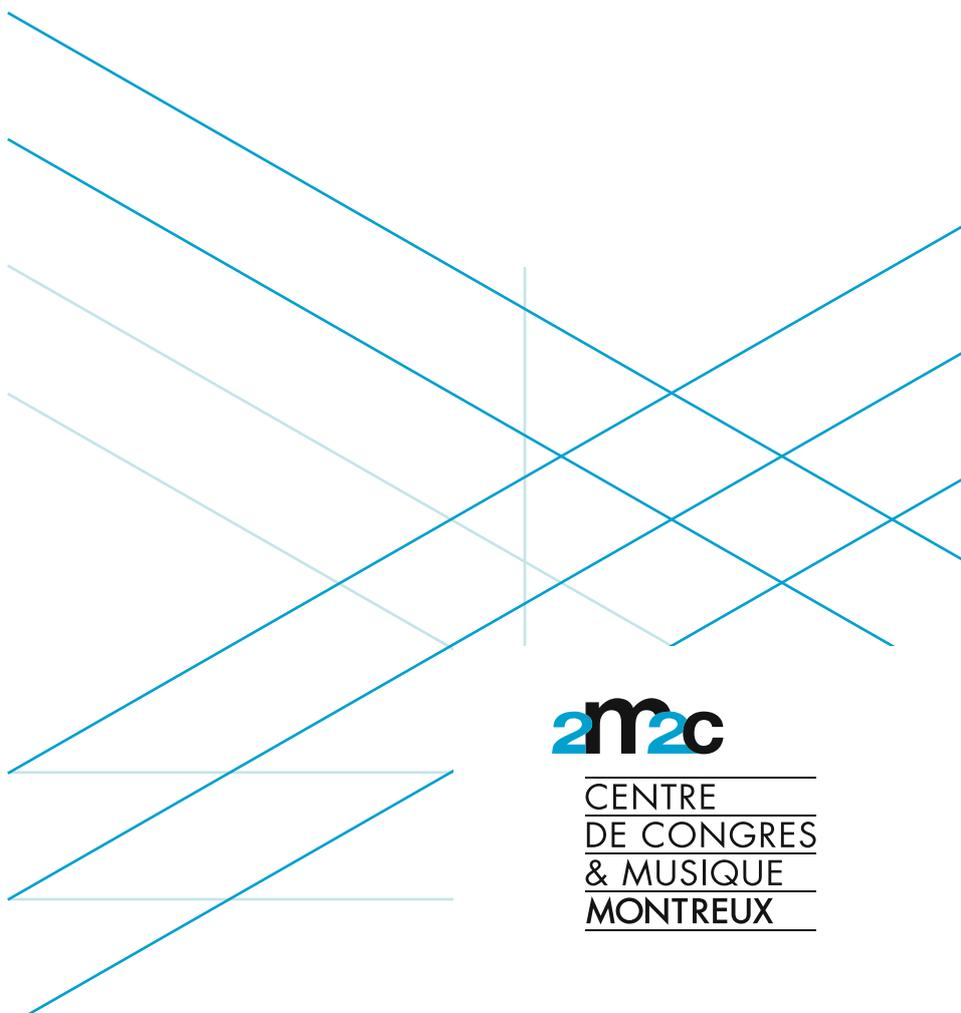


CCE MONTREUX (2m2c)				
DEVIS	RECAPITULATION PAR CFC, degré de précision: +/-10%	BASE	OPTIONS structurantes	TOTAL
CFC	Désignation			
1	Travaux préparatoires	4 819 713		
11	Démolitions, Démontages	1 859 703	269 484	5 089 197
12	Protections, aménagements provisoires	310 000	20 514	1 880 217
13	Installations de chantier en commun	1 593 102	-	310 000
14	Adaptation de bâtiments existants	-	215 787	1 808 889
15	Adaptation du réseau de conduites existant	-	-	-
16	Adaptation des voies de circulation existantes	34 020	-	34 020
17	Fondations spéc., protection fouilles,	95 000	-	95 000
19	Honoraires	927 888	33 183	961 071
2	Bâtiment	65 635 191	4 609 162	70 244 353
20	Excavation	344 850	-	344 850
21	Gros oeuvre 1	12 167 414	340 000	12 507 414
22	Gros oeuvre 2	5 098 809	1 365 655	6 464 464
23	Installations électriques	8 070 484	415 487	8 485 971
24	Chauffage, ventilation, conditionn.d'air,réfrigér.(inst.)	12 629 897	461 905	13 091 802
25	Installations sanitaires	2 871 627	26 078	2 897 705
26	Installations de transport	2 485 825	-	2 485 825
27	Aménagements intérieurs 1	6 130 085	521 290	6 651 375
28	Aménagements intérieurs 2	3 614 332	695 446	4 309 778
29	Honoraires	12 221 868	783 301	13 005 169
4	Aménagements extérieurs	638 131	-	638 131
42	Jardins	73 192	-	73 192
46	Voies de circulations	486 362	-	486 362
49	Honoraires	78 577	-	78 577
9	Ameublement et décoration	1 286 367	-	1 286 367
90	Mobilier + signalétique	1 171 300	-	1 171 300
99	Honoraires	115 067	-	115 067
Total HT	y compris honoraires	72 379 402	4 878 646	77 258 048
	TVA à 7,7%	5 573 214	375 656	5 948 870
	Différence pour prestations jusqu'à fin 2017 avec TVA à 8,0%	5 835	0	5 835
Total	non compris divers et imprévus,	77 958 451	5 254 302	83 212 753
	Divers et imprévus 10% TTC	7 795 845	525 430	8 321 275
	Réserve MO TTC	466 009		466 009
Total	y compris divers et imprévus, réserve MO	86 220 305	5 779 732	92 000 037
	Frais de reproduction net TTC (3% sur honoraires)	431 125	26 381	457 506
Total		86 651 430	5 806 113	92 457 543

Impressum

Photographies : p.2 : C. Strahm - L'Elixir, p.10 : S. Brasey, p.14 : J. Masson

Création graphique et mise en page : Diabolo Design SA



2m2c

CENTRE
DE CONGRES
& MUSIQUE
MONTREUX