

Conseil communal
de et à
1660 Château-d'Oex

Préavis No 03/2017

Château-d'Oex, le 14 février 2017
Greffe_0134_Préavis édités_emo

Demande de participation financière au crédit d'étude des dernières phases du projet d'hôtel thématique pour la pratique de la musique à Château-d'Oex

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

OBJET DU PREAVIS

Par le présent préavis, la municipalité sollicite votre autorisation pour une participation financière au crédit d'étude des étapes II et III de l'étude d'un hôtel thématique tourné vers la culture et en particulier la musique à Château-d'Oex.

HISTORIQUE

Dans sa stratégie de développement touristique, la municipalité s'était fixé comme objectifs de tout mettre en œuvre pour faciliter un regain d'intérêt pour les axes touristiques suivants :

- **Le tourisme d'excursion** autour de la nouvelle gare de Château-d'Oex avec la création de l'Association Pôle d'excursion de Château-d'Oex.
- **Le tourisme événementiel** avec la naissance, en particulier, du Festival au Pays des Enfants et un soutien permanent au Festival International de Ballons.
- **Le tourisme de séjour** dont le projet de village Reka, pour lequel nous formions beaucoup d'espoir, a échoué suite à un changement de stratégie de cette entreprise tournée vers le tourisme pour les familles.

Depuis l'abandon du projet Reka, la municipalité a exploré plusieurs pistes avec Pays-d'Enhaut Région (PER). Des contacts ont été pris avec l'entreprise Gutundgut de Zürich, spécialisée dans le développement de projets touristiques, en particulier dans **l'étude du potentiel de clients, le développement de projets et la recherche d'investisseurs**.

Cette entreprise nous accompagne depuis deux ans, en étroite collaboration avec PER, le Service cantonal de la promotion économique (SPECo) et le Service cantonal des affaires culturelles (SERAC).

Demande de participation financière au crédit d'étude des dernières phases du projet d'hôtel thématique pour la pratique de la musique à Château-d'Oex

Ces partenaires ont un rôle important de conseil et de mise en contact avec de futurs utilisateurs d'un établissement tourné vers les arts et la musique. A ce titre, il convient de relever qu'il n'existe pratiquement aucune offre d'hébergement de ce type en Suisse, d'où l'intérêt d'un tel projet à Château-d'Oex dans l'ambiance du Pays-d'Enhaut qui se prête particulièrement bien à des stages musicaux pour amateurs ou professionnels, groupes ou individuels et également pour les familles.

LES DIFFERENTES ETAPES D'ETUDE DU PROJET

L'étape préliminaire, réalisée en 2015 et 2016 est intitulée « **Analyse du potentiel et du développement de stratégie culturelle au Pays-d'Enhaut, orienté sur la musique.** Ce premier travail auquel ont participé de nombreux acteurs de la vie culturelle et associative du Pays-d'Enhaut est doublé d'un inventaire exhaustif des lieux (salles) de pratique de la musique, des arts choraux, spectacles et activités à connotation artistique et aussi populaire. Ce positionnement du « Pays-d'Enhaut comme pays de la culture » contribue à une image très positive et renforce la présence d'un établissement ayant une vocation d'accueil de passionnés de musique. Les autres volets de cette analyse étaient focalisés sur :

- l'analyse des besoins des professionnels suisses de la culture, spécialisés dans le domaine musical ;
- l'analyse du potentiel de clients en collaboration avec la Revue musicale suisse ;
- l'examen des offres tournées vers la pratique de la musique ;
- des entretiens spécifiques avec les acteurs régionaux du domaine culturel.

Les conclusions de cette première étape, financée par une aide à fonds perdus LADE –LPR (loi fédérale sur la politique régionale) à hauteur de 80% et par la commune pour le solde de CHF 5'400.00, sont très encourageantes. Un potentiel intéressant d'hôtes existe pour développer un tourisme autour de la pratique de la musique et ceci toute l'année et tous les jours de la semaine.

En plus, le Pays-d'Enhaut présente de nombreux atouts :

- une culture musicale régionale très ancrée ;
- une offre culturelle régionale qui attire un public fidèle ;
- une pratique culturelle variée ;
- un lieu dépaysant situé pas très loin des villes ;
- une accessibilité route/rail excellente ;
- un point de départ pour profiter de la nature dans une région authentique.

Ce premier bilan, très positif, analysé de concert avec les délégués de PER, du SPECo et du SERAC ont permis de conclure que ce projet d'établissement dédié à la musique **méritait une étude plus approfondie, intitulée phase I.** Cette étape comportait :

- l'identification des groupes-cibles ;
- l'évaluation du potentiel des besoins de chaque groupe ;
- la détermination du nombre de chambres/lits et salles de répétitions de l'établissement ;
- l'élaboration d'un plan d'affaires et estimation de l'investissement.

Les résultats de ce travail terminé à fin 2016 proposent un établissement du type 1* SSH, à tarif accessible pour les amateurs de musique. L'hôtel comprend 40 chambres pour une capacité de 100 lits ; la partie musique est constituée d'une salle de 40 places pour les répétitions et de 4 salles de travail pour les petits groupes, en plus d'une salle de cours.

Demande de participation financière au crédit d'étude des dernières phases du projet d'hôtel thématique pour la pratique de la musique à Château-d'Oex

Le plan d'occupation projeté démontre une activité 4 saisons avec une production de 15'000 nuitées sur l'année. Le coût du projet, partie hôtel, est estimé à CHF 8'850'000.00 et l'investissement dédié à la partie « musique » est de CHF 2'326'000.00.

Les conclusions de la phase I permettent d'envisager un résultat d'exploitation positif avec des bases d'occupation réalistes. Le projet dégage un taux de rentabilité de plus de 10%, ce qui est favorable à la recherche d'investisseurs. Il est donc important d'envisager maintenant les phases II et III de l'étude.

ETUDE PHASES II ET III

Ces nouvelles étapes, objet du présent préavis, serviront d'aide à la décision finale et à la recherche d'investisseurs et comprennent les travaux suivants :

- avant-projet d'architecture ;
- concept de viabilité ;
- étude en plans, coupes et façades ;
- réalisation d'une maquette à l'échelle ;
- estimation des coûts de construction ;
- plan de financement ;
- concept d'exploitation ;
- élaboration du rapport de présentation ;
- campagne de recherche de fonds.

FINANCEMENT DE L'ETUDE DES PHASES II ET III

Un soutien LADE (loi cantonale sur l'appui au développement économique), à hauteur de 70% des coûts des phases II et III a déjà été annoncé au SPECo qui suit ce projet avec beaucoup d'attention et qui a par ailleurs déjà soutenu financièrement l'étude préliminaire ainsi que la phase I du projet.

Le tableau présenté ci-dessous résume les participations financières déjà engagées ainsi que **les coûts des phases II et III pour un montant de CHF 92'500.00, dont le 70%, soit CHF 64'750.00 serait pris en charge par la SPECo (aide LADE et LPR). Le solde de CHF 27'750.00 est à la charge de la commune.**

Phases du projet	Porteur du projet	Coûts	% LADE – LPR	Fonds propres	Aides LADE LPR
Etude préliminaire	PER	47'000.00	80%	9'400.00	37'600.00
Phase I	Commune	25'400.00	80%	5'400.00	20'000.00
Phases II et III	Commune	92'500.00	70%	27'750.00	64'750.00

Demande de participation financière au crédit d'étude des dernières phases du projet d'hôtel thématique pour la pratique de la musique à Château-d'Oex

EMPLACEMENT DE L'HOTEL ET SYNERGIES

A l'heure de terminer ce préavis, il est important de préciser que l'implantation de cet établissement est étudié à la fois sur la parcelle communale des Riaux et dernièrement sur la parcelle communale du Pré d'Embas, en dessus de l'Hôtel Roc et Neige.

Cette dernière solution présente l'avantage d'une collaboration possible dans différents domaines avec Roc et Neige, notamment au niveau de la direction et de la gestion, de la restauration, du marketing et de l'échange de salles.

Deux séances de travail ont déjà eu lieu avec les propriétaires de Roc et Neige et le climat de travail est très encourageant. De plus, cet établissement prévoit des investissements importants afin de procéder à des rénovations pour en faire un bon 3* SSH.

CONCLUSIONS

La municipalité vous encourage vivement à valider le crédit sollicité afin de participer au financement des dernières phases du projet de création d'un hôtel thématique tourné vers la musique à Château-d'Oex, dont le concept en ferait une première suisse dans le domaine. De plus, il contribuerait grandement à regagner des lits hôteliers que nous avons perdus ces dernières années.

En conclusion, la municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHATEAU-D'ŒX

- vu le préavis municipal No 03/2017 du 14 février 2017 ;
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

- **D'autoriser** la municipalité à participer financièrement au crédit d'étude des dernières phases du projet d'hôtel thématique pour la pratique de la musique à Château-d'Oex.
- **D'octroyer**, à cet effet, un crédit de CHF 92'500.00.
- **De financer** ce montant :
 - par une aide à fonds perdus LADE-LPR de CHF 64'750.00
 - par un emprunt bancaire dans le cadre du plafond d'emprunts de la législature en cours, si nécessaire pour le solde de CHF 27'750.00.
- **D'amortir** le montant de CHF 27'750.00 sur une période de 10 ans, à raison de CHF 2'800.00 par année, la première fois au budget 2018. A ce montant s'ajoutera un intérêt passif annuel de l'ordre de CHF 700.00 la première année, selon les conditions actuelles.

Dans l'attente de votre décision, nous vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Préavis approuvé par la municipalité en séance du 14 février 2017.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

Charles-André Ramseier

Eliane Morier