

**Rapport de la Commission des finances (Cofin) sur le préavis 11/2026
Site de Moratel : Prolongation des DDP 10104 et 10105 en faveur de la Société
du Port et des Bains de Moratel à Cully (SPBMC) - Cautionnement d'un prêt pour
les travaux de rénovation de la plateforme de restauration - Participation
financière à la construction de WC publics**

Dans ses séances des 8 et 17 juin, la Cofin a traité du préavis cité en titre. Le 10 juin, Christian Currat a participé à la séance de la Commission ad-hoc et le 17 juin la Cofin a reçu M. Jean-Paul Demierre, Municipal, accompagné de MM François Blondel, vice-président et Davide Verda, responsable des finances de la SPBMC.

La Cofin remercie les différentes personnes impliquées de leur diligence tout en regrettant vivement le peu de temps à disposition pour l'examen complet du dossier : séance ad-hoc se déroulant peu avant le délai d'envoi des rapports, séance qui a montré par ailleurs la nécessité d'une séance Cofin avec les demandeurs vu les éléments financiers à traiter, ce qui aurait pu être anticipé. Le préavis, très succinct, a dû être complété à différentes reprises par l'envoi de documents complémentaires indispensables à une bonne analyse du sujet, comme par exemple le business plan du restaurant ou encore l'actuelle convention entre la commune et la SPBMC. Ces documents complémentaires ont été envoyés tant par la Municipalité que par la SPBMC.

1. But du préavis

Trois éléments principaux sont soumis au Conseil communal :

- Le prolongement de deux DDP
- Le cautionnement du restaurant
- La participation de CHF 300'000.- pour la réalisation de WC publics dans le bâtiment du restaurant

Tout d'abord, s'agissant de la participation de CHF 300'000.-, même si cette somme peut paraître importante pour des WC, la nécessité d'une telle réalisation est avérée et en construire ailleurs de manière indépendante par la Commune reviendrait plus cher. Par ailleurs, avec l'avancement du projet, la participation financière de notre commune à ces WC est passée de CHF 480'000.- à CHF 300'000.-. La Cofin soutient cet élément du préavis et n'y revient pas.

Les deux autres points vont être traités plus en détail dans ce rapport.

2. Cadre de l'analyse

Pour la Cofin, l'analyse a été menée à trois niveaux :

- D'un point de vue général : il s'agit de bien formaliser la relation de notre commune avec la SPBMC via la convention qui nous lie. Deux DDP de 99 ans sont demandés et la SPBMC gère, pour la commune, une zone publique de détente avec un camping, un restaurant, une plage et deux ports (même si ceux-ci ne font pas l'objet

d'un DDP avec Bourg-en-Lavaux, car il s'agit d'un accord SPBMC-Canton). La plupart des communes, comme Lutry, gèrent directement de telles zones publiques lacustres. Le choix de poursuivre la collaboration entre la commune et la SPBMC n'est aucunement remis en question par la Cofin, mais il s'agit de présenter les attentes de chacun et de fixer le cadre de la collaboration à venir vu la durée des DDP proposée et les garanties financières demandées à notre commune.

- Vu les questions financières liées au restaurant et la demande de cautionnement, le point central est lié à l'équilibre financier de la SPBMC sur la durée. Le cautionnement serait activé si la Société ne pouvait pas verser les annuités bancaires liées à ce projet et à celui de la rénovation du camping à venir (qui devrait faire l'objet d'ici quelques années d'un financement comparable (cautionnement de la commune) pour un montant d'environ CHF 2 à 3 mio.).
- Le projet d'un restaurant ouvert toute l'année demande également une analyse du business plan de celui-ci, mais aussi une pesée d'intérêt de l'action de notre commune en faveur d'un restaurant du type proposé (et non d'une « buvette saisonnière »), notamment en hiver. Ce point est important, mais moins au centre de notre réflexion financière, car l'activation du cautionnement est liée à la relation SPBMC-Commune et non au succès du restaurant isolément. Donc, si le restaurant devait ne pas pouvoir atteindre les objectifs financiers fixés, l'élément principal restera pour nous la capacité de la SPBMC à faire face à ses charges.

3. Lien commune-SPBMC

Pour de nombreux conseillers communaux et une majorité de la Cofin, les connaissances sur l'historique de ce dossier et la relation actuelle sont limitées. En cela, les informations contenues dans le préavis restent largement insuffisantes. La Cofin depuis quelques jours reçoit des documents complémentaires. Elle remercie d'ailleurs de la transparence et de la confiance les diverses parties, mais il est difficile en si peu de temps d'avoir une vision assez complète pour traiter de ce thème avec assurance.

Une convention existe actuellement (qui date de janvier 2019). Elle est brève et concerne avant tout des éléments très pratiques comme l'entretien de la plage et le subside versé par la commune, mais elle contient très peu d'éléments « stratégiques » : quelle est la vision à court mais aussi à long terme de la zone ? qu'est-ce que la SPBMC peut y faire comme projet ou pas ? quel est le lien « fonctionnel » courant entre la commune et la société ? quel est le « contrôle » de la commune sur la société vu le « mandat » qui lui est confié ? Le terrain concerné par les DDP étant en zone d'utilité publique, un droit de regard et des conditions sur la stratégie et la gestion de la SPBMC apparaissent ainsi naturels. A titre illustratif, la Commune a déjà procédé à la mise en place de conditions lors de l'octroi du DDP à Equitim pour le bâtiment locatif de la place de la gare. Dans le cas d'espèce, le bénéficiaire du DDP est soumis à des conditions sur les loyers pratiqués.

On pourra répliquer que tout semble bien se passer et que les projets en cours (restaurant, rénovation du camping) s'inscrivent dans la relation actuelle, qui semble bénéfique pour les deux parties et la population. Mais deux DDP de 99 ans sont demandés et les Municipalités et comités vont se succéder dans les décennies à venir. Ils doivent savoir dans quel cadre et selon quel processus décisionnel ils devront agir.

Nous pouvons d'ailleurs relever qu'une première prolongation des DDP a eu lieu en 2016, sans traitement par le Conseil communal et sans transmission à celui-ci de la vision municipale à terme du site (sachant par ailleurs que les terrains de la zone ont été rachetés à la SPBMC par la commune de Cully en 2002).

En écoutant les différentes parties lors de la séance du 17 juin, la SPBMC est également demandeuse d'un éclaircissement et d'une formalisation de la relation avec la commune. Elle a élaboré d'ailleurs une vision appelée « Moratel 2050 » pour la zone, sur laquelle l'exécutif a dû prendre ou devrait prendre position. Quant à la Municipalité, elle rédige actuellement une nouvelle convention, qui n'est pas encore connue et qui devra comprendre les éléments évoqués ci-avant. Le dossier semble donc en cours, mais le cautionnement et le DDP sont demandés pour la prochaine séance de notre conseil, soit à très court terme et avant les éclaircissements nécessaires.

4. Risque financier lié à la SPBMC

Le cœur de l'analyse financière réside dans la capacité de la SPBMC à faire face sur la durée à ses engagements financiers. Plusieurs points ont été abordés :

- Des perspectives financières de 2028 à 2038 ont été présentées à la Cofin par la SPBMC, avec trois scénarios, dont, le scénario extrême d'un restaurant fermé pendant plusieurs années et des annuités liées non seulement au restaurant, mais aussi à la restauration du camping. Les travaux sur le camping devraient par ailleurs avoir lieu à la basse saison. Le prix des places d'amarrage, inchangé depuis les années 80, est revu à la hausse (demande a été faite au canton qui doit valider les prix selon les explications données). Dans les projections de la SPBMC, les revenus du port et du camping devraient permettre de suppléer le cas échéant à des recettes manquantes du restaurant. Cet élément est positif, reste à savoir si cela correspond aux souhaits de la banque et à la volonté de rendre chaque activité de la SPBMC financièrement autosuffisante.
- La Cofin pensait que les discussions avec les banques étaient à un niveau très avancé, avec notamment un accord de principe d'une d'entre elles. Or, tel ne semble pas encore être le cas : la SPBMC attend un accord de notre conseil sur le cautionnement pour faire sa demande. Cela explique les informations distinctes transmises à la Cofin : le préavis de la municipalité indique qu'une caution de la commune est indispensable pour obtenir l'accord de la banque. Alors que, selon les documents de la SPBMC, la caution n'est utile que pour obtenir un meilleur taux. En séance du 17 juin, les positions semblent se rapprocher : la SPBMC reprend la position municipale sur le fait que la caution est indispensable au projet et confirme que les discussions avec la banque sont encore à venir. Selon le responsable des finances de la SPBMC : « *Nous ne sommes pas sûr que la banque sera d'accord de faire le prêt même avec le cautionnement.* » Par ailleurs, la SPBMC voit aussi dans ce cautionnement un signe de soutien de la commune vis à vis de leur projet et de leur action en général.
- Comme la page 111 du préavis municipal sur les comptes 2025 l'indique, notre commune s'est déjà engagée dans des cautionnements, mais il s'agit dans la très grande majorité d'associations régionales telles que l'ASCL. Ceux liés à d'autres projets se montent actuellement à moins d'un demi-million et concernent par

exemple une locomotive du train des vignes. Le montant demandé par la SPBMC est donc bien supérieur aux cautionnements déjà attribués, et un montant du même ordre devrait suivre pour le camping. Il convient ainsi de bien réfléchir au précédent qui pourrait être créé. Et donc une nouvelle fois il est question de l'importance d'un « mandat » clair de notre commune à la SPBMC pour gérer un espace public, qui distingue les cautionnements qui pourraient lui être attribués de ceux qui pourraient être demandés à l'avenir par d'autres sociétés, telles que des restaurants de la place par exemple.

- On peut s'étonner que la SPBMC n'ait pas constitué de réserve avec le temps, sachant notamment que le prix des places d'amarrage est inchangé depuis les années 80. Le comité actuel explique cela par un manque de gestion par le passé, mais qu'une vision du futur de Moratel, avec la modernisation de la gouvernance et de sa gestion, est maintenant en cours. Dans la mesure où les comités se succéderont dans les décennies à venir, les aléas historiques de la gestion financière du site montrent encore le besoin d'une convention claire sur le droit de regard de la Commune sur la gestion de la SPBMC pour le long terme.

5. La viabilité du restaurant

La Cofin a reçu le business plan du restaurant, qui a été validé par un spécialiste de la branche consulté par la SPBMC : M. Rémy Susset, de Gastrovaud, par ailleurs ancien caissier de la SPBMC entre 2017 et 2022. Bien que la rentabilité de ce restaurant concerne avant tout la SPBMC, il est intéressant pour notre commune de s'assurer de la pertinence du projet car un succès de celui-ci réduit encore le risque financier pris par la commune. A ce sujet, la Cofin peut émettre les remarques suivantes :

- Points positifs : gestion donnée à un professionnel qui gère déjà de nombreux établissements dans la région et qui devrait bénéficier de synergies entre ses restaurants, selon les saisons ; lieu attractif et bâtiment remis à neuf ; investissement du restaurateur dans le projet à hauteur de CHF 300'000.-.
- Points négatifs : viabilité hors saison ? Et concurrence hors saison aux autres établissements ? charges fixes lorsque la météo n'est pas favorable et hors saison ? Accessibilité pour les véhicules ?
- La Cofin n'a pas pu (encore) obtenir les hypothèses sous-jacentes de fréquentation permettant de déterminer le chiffre d'affaire cible. Différents chiffres ont été donnés mettant en exergue que c'est possible d'atteindre un tel succès, mais ils restent tributaires d'un dynamisme soutenu. Même si l'équipe actuelle atteint les ambitions affichées, rien ne garantit à long terme la présence d'une gérance aussi efficace. L'historique du restaurant le démontre : le restaurant bénéficiait d'un large succès avec le gérant du début des années 2000, alors que celui qui lui a succédé dans les années 2010 a connu un succès bien moindre et a dû cesser son activité faute de rentabilité suffisante. En conséquence, la solidité de la SBPMC est bien l'élément central. Il se pourrait qu'en cas de difficulté, ce soient les revenus du port ou du camping qui "épongent" les pertes du restaurant. Dans les communes gérant les ports directement, un tel financement croisé ne serait pas possible. Les taxes d'amarrage sont affectées uniquement à l'entretien du port et un fonds de

rénovation est créé. En outre, la Cofin se pose des questions dans le cas inverse d'un succès du restaurant : à quoi le bénéfice devrait-il être affecté ? Encore une fois, cela milite pour une convention claire avec la commune, lui donnant un droit de regard.

6. Position de la Cofin

La Cofin comprend la politique municipale de poursuivre la gestion de la zone Moratel par la SPBMC et la nécessité de mettre à jour les installations et notamment le restaurant. Elle constate que les projections financières de la SPBMC semblent compatibles avec les projets de restaurant et de rénovation du camping, pour autant que chaque activité de la société peut garantir les autres. Elle regrette cependant de ne pas avoir pu apprécier ce dossier comme il se doit vu le temps imparti et le peu d'éléments contenus dans le préavis. Ce préavis, plus que succinct, a nécessité de la part de la Cofin la demande de documents complémentaires et un long travail d'analyse et de mise en perspective des différents éléments.

Ainsi, la Cofin regrette ce qui apparaît comme un manque d'implication initial de la Municipalité dans ce projet. Les éléments figurant dans le rapport de la Cofin auraient pu être donnés spontanément par la Municipalité dans le préavis. Ils auraient certainement aussi permis à la Commission ad-hoc de traiter d'éléments comme la relation Municipalité-SPBMC et la stratégie communale relative à cette zone de loisir. Des informations reçues récemment, comme les conventions n'ont pu être examinées de manière appropriée, faute de temps.

Pour reprendre l'ordre de sa réflexion, la Cofin juge nécessaire que :

- La nouvelle convention qui régira les liens entre la commune et la SPBMC soit établie et validée afin de permettre de valider les DDP et le cautionnement.
- Les discussions entre la SPBMC et la banque soit plus avancées.
- Les différents points comme : l'ouverture hivernale/concurrence hivernale du restaurant ; l'approbation par le canton des nouveaux tarifs du port (et si ceux-ci peuvent couvrir légalement les autres activités de la SPBMC) ; les décisions de 2002 et de 2016 en lien avec la stratégie future soient clarifiées.
- Le dossier complet soit ainsi analysé avec le temps nécessaire vu l'engagement pris ainsi par notre commune pour presque un siècle et vu une prochaine demande de cautionnement à venir dans les prochaines années pour le camping.

La Cofin se trouve dans une situation désagréable, avec d'un côté un préavis non abouti et de l'autre une équipe transparente et motivée du Comité de la SPBMC, qui ne veut pas perdre de temps sur ce projet, mais qui est tributaire de la décision de notre conseil.

Il s'agit donc de faire la pesée d'intérêt entre la nécessité d'avoir une convention claire (en tenant compte du changement de Municipalité à venir) et une position claire de la banque vis-à-vis du projet et l'envie de ne pas démotiver le comité de la SPBMC,

sachant que le projet doit aller de l'avant et que les perspectives financières de cette société sont rassurantes.

La majorité de la Cofin juge ainsi, qu'au vu de l'importance de ce dossier et de la nécessité d'obtenir des garanties sur la convention à venir et l'accord bancaire, ce dossier devrait être renvoyé à la prochaine séance du conseil. Elle regrette de faire ce choix vu l'enthousiasme montré par la SPBMC et le travail des bénévoles qui la compose, mais elle pense que cela va permettre de consolider le dossier et mieux assurer les relations sur la durée entre les deux parties. Elle invite donc la Municipalité à retirer cet objet avec la liberté de le remettre à l'agenda du Conseil communal quand elle le souhaitera ou, si tel ne devait être le cas, elle invite le Conseil communal à renvoyer cet objet sur la base de l'article 69 al. 2 let. c du règlement de notre conseil.

7. Conclusions

Fort de ce qui précède, la majorité de la commission des finances de Bourg-en-Lavaux invite le conseil communal à renvoyer le préavis 11/2026 pour complément d'information, dans le sens de ce qui précède, et ce conformément l'art. 69, al. 2, let. c du règlement de notre conseil.

Bourg-en-Lavaux, le 22 juin 2026

La commission des finances :

Christian Currat (rapporteur)

Anne Baehler Bech

Chantal Ostorero

Stéphane Massy

Nicolas Potterat