

Préavis No 19/2019
de la Municipalité au Conseil communal

relatif

à la vente de la parcelle 6381 et des parts de PPE (feuillet 7801 et 7792) du patrimoine financier, représentant l'« ancien Audiorama » à Territet, au prix de CHF 800'000.-

**Date et lieu proposés pour la
séance de commission :**

le mardi 11 juin 2019, à 19 h. 00

à l'Avenue des Alpes 18 à Montreux

Table des matières

1	Objet du préavis	2
2	Historique	2
3	Typologie et état du bâtiment	4
4	Affectation du bâtiment	6
5	Offre d'achat	6
5.1	Appel d'offres	6
5.2	Processus d'évaluation	7
5.3	Choix de l'acquéreur proposé	7
5.4	Montant de l'offre et conditions contractuelles	8
6	Conséquences financières	8
7	Développement durable	8
7.1	Social	8
7.2	Economique	8
7.3	Environnemental	8
8	Opportunités économiques	8
9	Position de la Municipalité	9
10	Conclusions	10

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1 Objet du préavis

Afin de permettre l'arrivée de l'ancien musée suisse de l'Audiovisuel (Audiorama), puis de garantir sa pérennité, alors que sa situation financière était précaire, la Commune a acquis une partie du Grand Hôtel de Territet (un premier lot en 1986 et un second en 2007).

Depuis le départ de l'Audiorama en 2008, la Commune a exploré plusieurs pistes pour trouver une affectation à ce bâtiment, ceci sans succès. En réponse à un postulat de M. le Conseiller communal Emmanuel Gétaz, pris en considération le 5 septembre 2012, la Municipalité a expliqué, dans son rapport 21/2016, que l'une des pistes envisagées était la vente du bien. Aujourd'hui, vu le nombre d'objets immobiliers et de projets dont la Commune a la charge, considérant le potentiel de développement de ceux-ci (2M2C, Ex-Held, etc...), elle est confortée dans cet avis qu'il y a lieu maintenant de se séparer de cet objet, moyennant la pose de conditions précises et le respect de la législation quant à la conservation des monuments historiques classés.

Le présent préavis demande au Conseil communal de valider cette intention en acceptant une offre d'achat.

2 Historique¹

C'est en 1840 qu'est achetée, à Territet, une parcelle de terrain pour y construire une auberge appelée « Chasseur des Alpes ». Au cours des années suivantes, cette auberge sera agrandie à trois reprises pour devenir, en 1855, l'Hôtel des Alpes ; la construction du bâtiment principal est l'œuvre de l'architecte Henri Chessex, fils du propriétaire et frère du promoteur Ami Chessex. Avec l'arrivée des touristes, l'hôtel s'agrandit rapidement par la création d'une nouvelle salle à manger en 1875.

Deux ans plus tard, Ami Chessex mandate les architectes Louis Maillard et Eugène Jost pour construire le Grand Hôtel, situé à côté de l'Hôtel des Alpes. Les deux bâtiments sont alors reliés par un couloir et ne forment bientôt plus qu'une seule structure.

En 1975, l'hôtel cesse ses activités. Le hall principal et la salle à manger sont transformés en théâtre, alors que la partie occupée principalement par les chambres du personnel, les cuisines du Grand Hôtel et la salle Sissi accueillent le Musée national suisse de l'audiovisuel. Ce dernier a fermé ses portes en 2008.

Classé en note 1 (monument d'importance nationale), ce bâtiment historique doit être conservé dans sa forme et sa substance. Aucune intervention d'entretien, de restauration ou de modification ne peut y être engagée sans une étude historique ou archéologique préalable, sans une recherche d'archives et sans l'établissement d'une documentation iconographique complète.

La Commune de Montreux a acheté, à la société Socimex SA, la parcelle 6381 et le feuillet PPE 7801 en date du 24 juillet 1986, pour le prix de CHF 1'000'000.-. Le feuillet PPE 7792 a été acheté à la Fondation du musée national suisse de l'audiovisuel le 14 février 2007, pour le prix de CHF 480'000.-. Ces achats ont été soumis à l'approbation du Conseil communal.

¹ "Hôtel des Alpes-Grand Hôtel." *Wikipédia, l'encyclopédie libre*
http://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=H%C3%B4tel_des_Alpes-Grand_H%C3%B4tel&oldid=126306244

Le préavis lié à l'achat de 1986² relevait l'intérêt évident que Montreux et sa région pourraient trouver en accueillant le Musée national de l'audiovisuel. La fondation du musée suisse de l'audiovisuel, après avoir approché plusieurs cantons et villes pour obtenir des appuis indispensables à la réalisation de son projet, avait demandé à la Commune de Montreux de se porter acquéreuse du bâtiment et de s'engager par rapport aux travaux de transformation du bâtiment pour la création de l'Audiorama, pour un montant forfaitaire de CHF 564'000.-. Une convention a été signée en parallèle de l'achat. Le second achat a eu lieu en 2007 ; l'acte a été passé entre la Fondation du Musée national suisse de l'audiovisuel et la Commune de Montreux. La situation financière précaire de la fondation a été l'élément mis en avant dans le préavis pour « justifier et motiver » l'acquisition.

Ces biens-fonds constituent le bâtiment qui a abrité les biens du Musée suisse de l'audiovisuel (Audiorama), jusqu'à la fin de l'année 2015. Depuis, malgré plusieurs pistes, aucune affectation correspondant aux objectifs de la Commune n'a été trouvée. La Municipalité avait notamment été approchée par une école hôtelière en partenariat avec un cuisinier réputé, mais leur projet s'est réalisé ailleurs dans la région.

ETAT CADASTRAL

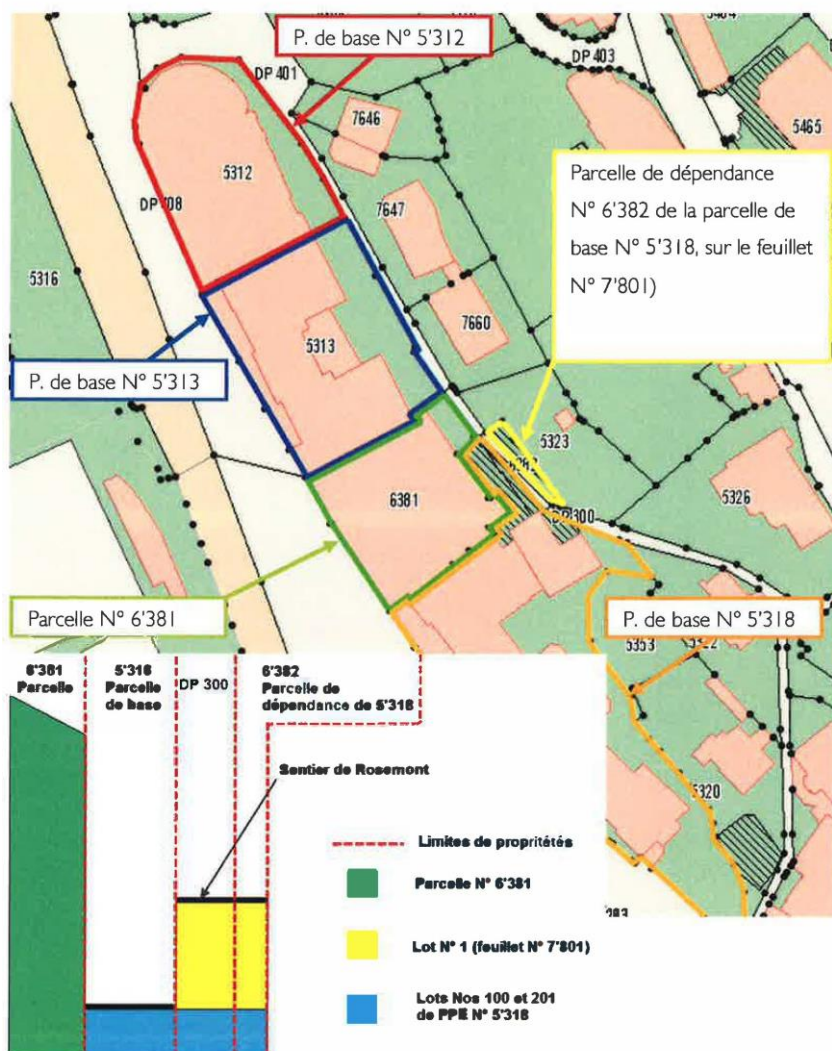


Figure 1 La Commune est propriétaire de la parcelle No. 6381 et des feuillets No 7801 et 7792

² Préavis 25/1986, du 16 mai 1986, relatif à l'achat à SOCIMEX SA pour le prix de CHF 1'000'000.- de la parcelle et du feuillet nos 6381 et 7801 à l'Avenue de Chillon et un crédit de CHF 564'000.- destiné à couvrir la part communale aux frais de transformation du bâtiment, en vue de la création de l'AUDIORAMA (Musée national de l'audiovisuel)

3 Typologie et état du bâtiment

A l'intérieur du bâtiment, force est de constater que la disposition des pièces est tout à fait particulière et rend difficile une vision globale du potentiel du bien. Les étages abritent plusieurs chambres, qui étaient autrefois occupées par le personnel du Grand Hôtel.

Il convient également de savoir que l'un des logements situés dans la PPE Grand Hôtel n'est accessible que par la cage d'escalier de la parcelle 6381 (propriété communale). De plus, les délimitations intérieures des locaux ne correspondent pas vraiment aux limitations cadastrales.



Figure 2 Rez-de-Chaussée



Figure 3 étage de la salle Sissi

A l'exception de la salle Sissi qui a été magnifiquement conservée, l'état de délabrement de l'édifice est conséquent. Un rapport de la Commission de salubrité, datant de 2013, mentionne notamment que le bâtiment présente des carences au niveau des prescriptions de protection incendie, que la cage d'escalier située au nord-est du bâtiment, qui doit servir de voie d'évacuation, n'est pas conforme et que, l'état, le bâtiment ne peut en aucun cas être occupé.

A la demande de la Commune de Montreux, en 2013, un bureau d'expertises et conseils immobiliers a analysé la parcelle 6381 et les feuillets PPE 7801 et 7792. Son calcul a été établi en partant du principe de la vente à un tiers, en conservant la jouissance de la salle Sissi à raison de 50 % du temps.

Le rapport d'expertise conclut à une valeur vénale du complexe à CHF 4'380'000.- ; ce montant tient compte d'une moins-value de CHF 1'360'000.- en raison de l'usage de la salle Sissi. Cette appréciation, essentiellement technique, est fondée notamment sur la valeur marchande des biens environnants. Or, on sait aussi que la valeur réelle et correcte d'un bien immobilier n'est toujours que celle fixée dans l'acte conclu entre un vendeur et un acheteur.

Par ailleurs, vu la complexité du bâtiment, sa configuration très imbriquée et son état de grande vétusté, des travaux importants et délicats sont nécessaires, avant toute utilisation, pour le rendre salubre. Il est à relever que le respect des contraintes liées au classement du

bâtiment générera des surprises, ce qui rend d'autant plus difficile une bonne estimation des travaux.

L'expertise articule un montant de CHF 4'000'000.- pour la remise en état du bâtiment. A cela s'ajoutent des travaux d'aménagements intérieurs nécessaires pour permettre une utilisation des locaux. Cette deuxième partie est plus complexe à évaluer, vu que le montant final dépendra de l'affectation retenue. A cet égard, un montant de CHF 7'000'000.- a été évoqué dans l'expertise, soit un total d'investissement de remise en état et aménagement de CHF 11'000'000.-.

4 Affectation du bâtiment

Le montant élevé des coûts évalués s'explique parce que le bâtiment est classé et dépendant des autres lots de PPE.

Par conséquent, toute intervention communale aurait un prix important qui ne pourrait se justifier qu'à condition qu'une affectation correspondant aux buts d'une entité publique soit trouvée.

D'autre part, la complexité des locaux empêche bon nombre d'affectations « publiques ». Dès lors, aucun projet crédible ne justifie que la Commune développe elle-même un projet dans ces bâtiments.

Par contre, compte tenu de son histoire et son bon état d'entretien, il s'agit de garantir l'usage de la salle Sissi à des fins publiques.

5 Offre d'achat

5.1 Appel d'offres

Eu égard à l'historique rappelé ci-dessus, ainsi qu'aux attentes et à la haute sensibilité qui entourent forcément un tel objet, il y a lieu d'aborder cette vente avec beaucoup de circonspection. Elle ne pouvait notamment être concrétisée que dans le cas où les intentions de l'acheteur répondaient à plusieurs conditions non-financières. Il s'agit notamment d'avoir les garanties que l'acheteur engage les travaux nécessaires à la préservation du bâtiment, dans le plein respect de la préservation du patrimoine, et que son projet d'affectation rencontre un intérêt public réel, en particulier pour la salle Sissi qui doit rester, au moins en certaines occasions, ouverte au public. Pour la Municipalité, ainsi que pour le Conseil communal, lorsque l'on se réfère aux propos tenus dans le cadre de l'étude du rapport 21/2016, ces conditions avaient une importance qui dépassait les conditions financières.

C'est la raison pour laquelle la Municipalité a choisi d'organiser formellement un appel d'offre afin de vérifier l'intérêt que le bâtiment pourrait représenter sur le marché. Elle l'a fait par annonce publique dans la presse régionale, ainsi que dans les publications et sur les sites spécialisés. En dehors du dossier usuel contenant un descriptif détaillé et les informations nécessaires illustrant notamment les spécificités et informations sur l'état du bâtiment, la Municipalité a clairement précisé les contraintes liées au caractère voulu ouvert, voire public de la salle Sissi, - qui fera l'objet d'une servitude - et la volonté municipale d'utiliser cet objet pour participer à la promotion économique et touristique de notre région. Cette vision sera formalisée par un droit de réméré³ dans l'acte de vente.

³ Droit de réméré : le droit de réméré confère au vendeur le droit de racheter à un moment donné et aux conditions prévues, un immeuble qu'il a vendu. Il peut être annoté au Registre foncier pour une durée maximale de 25 ans

Plusieurs personnes ont fait part de leur intérêt et diverses visites ont été organisées. Au final, trois offres sont parvenues à la Commune de Montreux, dans les délais impartis. Elles émanent de :

- Palatin SA, Pully
- Consortium Palatin SA / Germain Romy & Partenaires SA et consorts
- Association Territet 2018 (Territet Belle Epoque)

5.2 Processus d'évaluation

Les offres reçues ont été ouvertes en date du 3 octobre 2018, en présence de MM. Caleb Walther, Pierre Rochat, Conseillers municipaux, de MM. Gian-Franco Sentinelli, Pascal Friedemann et Serge Gard, chefs de services respectivement de « DBS », « ECT » et « SF », de M. Fabien Mahon, adjoint au chef de service « DBS » et de Mme Fabienne Margueron, secrétaire de direction de « SF ».

Tous les acquéreurs potentiels ont été reçus et entendus ; ils ont ainsi pu exposer leur projet et répondre aux questions de manière concrète.

A la fin de ces auditions, vu la difficulté à noter les différents critères d'évaluation pour comparer de manière chiffrée les offres et ainsi sélectionner la meilleure d'entre elles, l'appréciation de leurs qualités respectives et le choix final se sont faits selon une approche plus empirique et intuitive que purement mathématique.

5.3 Choix de l'acquéreur proposé

Au final, le choix s'est porté sur l'offre de la société Palatin SA, d'abord parce que, même modeste, la valeur de son offre à CHF 800'000.- est clairement et nettement la plus élevée.

Cela dit, vu la relative similitude des projets au sens de leurs intentions, nous avons fortement encouragé M. Thierry Boutin, propriétaire de Palatin SA, lauréat, à chercher une collaboration avec les responsables de l'association Territet 2018, vu son implication locale et ses connexions associatives. Il y était favorable, mais l'association Territet 2018 n'en a pas voulu, craignant de ne pas pouvoir être en phase avec les objectifs économiques de Palatin SA.

Son projet, tel que décrit en annexe, est articulé autour de la création d'une société d'exploitation, « Sissi Riviera SA », vouée à exploiter en hôtel et/ou apparthôtel les 40 chambres du complexe, organiser des événements culturels et/ou touristiques, susceptibles d'attirer une clientèle internationale, notamment asiatique.

Il présente le gros avantage d'être entièrement assumé par des fonds privés, un investisseur principal qui jouit d'un réseau intéressant, est conscient des contraintes légales liées à un bâtiment classé (note 1), les accepte, de même que le maintien d'un accès public important à la salle Sissi.

Ainsi, l'offre d'achat de Palatin SA répond positivement aux attentes fixées par la Municipalité, soit en particulier un projet d'intérêt public grâce aux nouvelles activités générées, une salle Sissi à nouveau accessible au public en certaines occasions et la réhabilitation du bâtiment, en particulier les parties qui ont un enjeu patrimonial majeur. Naturellement, si ces travaux permettront de garantir la préservation du bâtiment, ils seront placés sous le contrôle des services cantonaux concernés et nous avons ainsi toutes les garanties que ces travaux ne pourront se faire dans le respect de l'histoire de cette construction.

5.4 Montant de l'offre et conditions contractuelles

Le prix de vente retenu s'élève donc à CHF 800'000.-. Il est très inférieur aux évaluations, mais justifié et acceptable au vu de l'état du bâtiment et des très gros travaux à envisager, à bref délai. Cette offre n'est pas conditionnée à l'obtention d'un permis de construire.

Par contre, pour garantir que les travaux se feront et que la salle Sissi restera accessible pour des manifestations publiques, l'acte de vente est assorti de conditions particulières, soit, respectivement, un droit de réméré et une servitude d'usage de la salle Sissi.

6 Conséquences financières

La parcelle 6381 et les parts de PPE (feuilles 7801 et 7792) figurent dans le compte d'actif « 9123 Terrains et bâtiments du patrimoine financier », pour une valeur de CHF 1.-.

Le gain comptable réalisé en cas de vente sera imputé sur le compte 230.4242.

7 Développement durable

7.1 Social

Ce projet n'a pas directement d'incidence sociale, sauf à considérer qu'il libère la Commune de charges importantes qui seraient forcément soustraites des moyens à disposition pour le fonctionnement normal des activités communales.

7.2 Economique

En dehors du fait que cette opération allège les charges communales, elle amène à Montreux un nouvel acteur économique, susceptible, si tout se développe comme il le projette, de renforcer la dynamique touristique de notre région, en synergie avec plusieurs autres acteurs.

7.3 Environnemental

Pas d'impact spécifique à cet égard, le site, existant, devant être préservé et restauré de toute façon.

8 Opportunités économiques

Il est d'usage de considérer qu'une collectivité publique ne doit pas vendre ses biens. Cette logique s'appliquera nécessairement à toute propriété dont la valeur historique aura été préservée et dans le cadre de laquelle est identifié un développement d'activités publiques utiles et nécessaires au besoin de la collectivité montreuusienne.

Réflexion faite, il faut bien admettre qu'eu égard à tous les biens immobiliers dont la Commune est propriétaire et à ce qu'elle peut encore y déployer dans les temps à venir, cette propriété de l'ancien Audiorama générerait une pléthore de surfaces trop coûteuses.

Fort de cela, constatant l'intérêt d'un promoteur privé nouveau prêt à investir, développer un projet potentiellement intéressant pour l'attractivité de la destination « Montreux », prendre des risques et respecter les conditions d'usage public de la salle historique « Sissi », il apparaît spécialement opportun de réaliser, dès que possible, ce bien immobilier un tant soit peu encombrant.

9 Position de la Municipalité

Après une longue réflexion, plusieurs analyses et de nombreux échanges avec les intéressés potentiels, la Municipalité est arrivée à la conclusion qu'elle doit proposer la vente de cet immeuble, surtout qu'elle est assortie de garanties quant au respect d'un projet intéressant, privé, mais avec des clauses préservant l'intérêt public de ce haut lieu chargé d'histoire.

Bien sûr, l'offre retenue n'atteint pas le résultat financier escompté, soit au moins à la hauteur de l'évaluation. Toutefois, le fait d'avoir un acquéreur, de pouvoir vendre et ainsi ne plus avoir le souci très coûteux de devoir sécuriser et remettre en état l'objet immobilier en question, apparaît à la Municipalité comme un bon choix, dans un contexte où existent d'autres priorités et potentiels. De plus, l'acquéreur proposé vient avec un projet, ne demande pas de soutien et accepte des restrictions importantes telles qu'un droit de réméré et une servitude préservant l'usage public de la salle Sissi, dans un contexte de contraintes légales importantes liées au classement de l'objet. La Municipalité constate avec satisfaction que l'offre retenue répond aux critères fixés, qui primaient sur les aspects financiers eux-mêmes.

Les autorités montreusiennes sont donc face à un choix important, dans un contexte où la collectivité ne peut pas tout faire et doit définir des priorités. Pour la Municipalité, l'immeuble de l'ancien Audiorama n'en est pas une, faute de projet communal crédible, raison pour laquelle elle recommande de vendre ce complexe au plus offrant.

10 Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

- vu le préavis No 19/2019 de la Municipalité du 10 mai 2019 au Conseil communal relatif à la vente de la parcelle 6381 et des parts de PPE (feuille 7801 et 7792) du patrimoine financier, représentant l'« ancien Audiorama » à Territet, au prix de CHF 800'000.-,
- vu le rapport de la commission chargée d'examiner cette affaire,

DECIDE

1. d'autoriser la vente de la parcelle 6381 et des parts de PPE (feuilles 7801 et 7792) du patrimoine financier, représentant l'« ancien Audiorama » à Territet, avec droit de réméré et servitude pour l'usage de la salle Sissi, à la société Palatin SA à Pully, pour le prix de CHF 800'000.- ;
2. de comptabiliser le gain comptable sur le compte 230.4242 ;
3. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes et conventions correspondants.

Ainsi adopté le 10 mai 2019

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

Le secrétaire

L. Wehrli

L.S.

O. Rapin

Annexe(s) : description des trois offres reçues

Délégation municipale : MM. Caleb Walther, Jean-Baptiste Piemontesi et Pierre Rochat

Audiorama – description des trois offres reçues

1) Palatin SA / Germain Romy & Partenaires SA et consorts

L'offre a été faite par un Consortium, qui s'est formé pour acquérir les trois biens- fonds constituant l'Audiorama et créer et exploiter la future HEHOT Haute Ecole Hôtelière de Territet, canton de Vaud. Leur projet inclut l'acquisition, à terme, de l'Alcazar voisin.

Les participants au Consortium sont :

- la société Palatin S.A. administrée par Monsieur Boutin, société anonyme de droit suisse spécialisée dans le développement de projets immobiliers, qui existe depuis 2008 ;
- la société Capital Immobilier S.A, société anonyme de droit suisse, spécialisée dans la détention et l'exploitation d'objets immobiliers. Elle appartient à Comptoir Immobilier SA, importante société romande de gestion d'immeubles et de promotion immobilière ;
- la société Hôtel Conception S.A, société anonyme de droit suisse spécialisée dans l'économie hôtelière créée en 1991. Elle est agréée comme architecte et développeur par de grandes chaînes hôtelières ;
- la société Germain Romy & Partenaires SA, bureau d'architecte et d'ingénieur.

Le Consortium entend développer de manière harmonieuse l'activité d'une Haute Ecole Hôtelière avec l'exploitation d'une section hôtelière, d'un grand restaurant, d'une salle d'exposition, de réception et de spectacles.

Le Consortium entend joindre ses compétences en mettant notamment à disposition :

- un important contenu pédagogique développé depuis près de 20 ans, en particulier mais pas seulement pour l'école de Coire, contenu pédagogique toujours actualisé et régulièrement remis à jour ;
- des contacts académiques au niveau des directions d'écoles hôtelières situées dans de nombreux pays étrangers. Le Consortium dispose également d'un réseau efficace de contacts académiques au niveau des directions d'écoles secondaires généralistes ou professionnelles ;
- d'un réseau important de professeurs, principalement en Suisse romande, déjà rompus à l'enseignement des différentes matières qui seront enseignés dans la future Haute Ecole Hôtelière de Territet ; de nombreux contacts avec des chefs étoilés, de directeurs de grandes chaînes hôtelières, désireux et fiers d'enseigner leurs compétences aux futurs étudiants et tout le réseau d'anciens élèves formés pendant des décennies à Coire, et officiant actuellement comme cadres dans plus 120 palaces dans le monde.

D'un point de vue matériel, l'école occupera en permanence les bâtiments administratifs pour certains de leurs cours et son administration, des affectations en logement, partiellement pour le logement des étudiants, ainsi que la salle Sissi et l'Alcazar.

2) Association Territet 2018

L'Association Territet Belle Époque (Territet 2018) et les partenaires suivants :

- BOAS Swiss Hotels et BOAS constructions SA
- Atelier d'architecture Archi-DT SA
- SEG Swiss Education Group

se sont déclarés intéressés par l'acquisition et la mise en valeur patrimoniale du bien-fonds de l'Audiorama. En cas d'acceptation du projet, l'Association Territet 2018 se transformerait en Fondation d'utilité publique, avec l'espoir d'y regrouper nombre de partenaires dont et/ou parmi suivants :

- BOAS Swiss Hotels
- Archi-DT
- Swiss Education Group
- Ecole hôtelière Lausanne
- Société hôteliers Riviera
- Association romande des hôteliers
- Hotelleriesuisse
- Gastrosuisse
- Hotel & Gastro Union
- Montreux Riviera Tourisme
- Association des intérêts de Territet
- Commune de Montreux

Potentiels :

- Fondation Sandoz
- Wyss Foundation
- Bernard Broermann
- Fondation Ernst Göhner

Ils proposent de rétablir l'image hôtelière et patrimoniale de la Belle Époque dans le cadre unique de la propriété communale mise en vente en créant un Hôtel-Musée unique au monde.

Le projet prévoit de :

- rétablir la partie hôtelière de manière à créer des chambres historiques originales dotées du confort moderne en respectant les normes en vigueur et en augmentant ainsi la capacité hôtelière de Montreux ;
- restaurer l'entier du bâtiment dans le respect de son classement Monument Historique, les parties de future affectation hôtelière devant faire l'objet d'un projet spécial en vertu des normes hôtelières obligatoires et des dérogations possibles en raison de leur classement ;
- mettre à disposition de la Commune de Montreux la salle dite « Sissi » dans le cadre d'une convention d'utilisation et de partage des charges ;

- affecter une partie du bâtiment à l'utilisation conjointe hôtel et musée en créant des installations interactives fixes (voir Aquatis) permettant aux visiteurs et aux hôtes de vivre une expérience hôtelière de la Belle Epoque ; créer une boutique diffusant des articles en rapport avec le passé hôtelier de la Suisse (à l'image de la boutique du Raffles Singapour), de l'histoire de la Riviera et des célébrités qui ont fait sa réputation (Sissi entre autres).

Leur souhait est d'avancer sur la base d'un DDP, éventuellement d'un achat, dont le montant devrait être défini une fois les investissements nécessaires connus. En effet, tout accord est conditionné par l'obtention d'un permis de construire pour la partie hôtelière. D'autre part, une convention permettant à la commune de reprendre le bien-fonds au bout d'un nombre d'années à fixer en cas d'échec de réalisation et une autre convention régissant le droit d'usage de la salle Sissi (servitude) seraient établies.

3) Palatin SA

L'offre de la société anonyme Palatin SA, société immobilière établie à Pully ou, plus vraisemblablement, par une société anonyme dédiée à cet effet (par ex. « Sissi Riviera SA » qui disposera de suffisamment de moyens pour réaliser et pérenniser l'opération.

Cette société intégrera trois partenaires spécialisés, soit :

- Nuesch Développement, compétente dans le domaine de la ingénierie et la transformation d'édifices hôteliers, ainsi que
- IGN Hôtel SA et Cofigad SA, deux sociétés compétentes dans la conception et la gestion d'hôtel et d'apparthôtels, prévues pour la partie arrière du complexe.

Aux yeux de l'intéressé, le potentiel historique et touristique du quartier « Belle Époque » de Territet n'est pas exploité à sa juste valeur. Son objectif serait de rénover ces lieux et d'offrir, en particulier pour des touristes étrangers (principalement asiatiques, mais également de l'Europe de l'Est ou du Moyen-Orient), une vitrine attractive de ce site en surfant sur l'aspect glamour et historique de ce cadre prestigieux.

Il pense qu'une approche globale (Alcazar – salle Sissi) prendrait plus de sens afin de pouvoir pérenniser économiquement son projet et redonner une certaine attractivité au quartier. Il envisage de tenter le rachat de l'Alcazar lorsqu'il sera proposé à la vente aux enchères l'office des poursuites et faillites.

Disposant notamment de contacts en Asie (principalement en Chine et au Japon), il souhaite proposer à cette clientèle :

- une structure d'hébergement hôtelier et son exploitation dans les 40 chambres de la partie arrière ;
- des activités telles que, dîners spectacles, bals, concerts de musique classique ou jazz, expositions thématiques d'art, expositions de costumes d'époques et de mobiliers avec animations possibilité éventuelle de les loger en partie sur place, grands mariages ou anniversaires de prestige.

Compte tenu de l'ampleur de la tâche, de l'importance des travaux à effectuer pour mieux valoriser la salle Sissi et son potentiel touristique, le retour sur investissement pour l'acheteur ne pourra se faire que sur du très long terme, avec une redynamisation de l'image de ce quartier.

Il s'agirait dès lors d'un véritable partenariat « gagnant-gagnant » entre l'investisseur-développeur et la Commune de Montreux. Il serait comparable à celui mis en place dans le cadre de la réhabilitation du Château de l'Aile à Vevey. En effet, de manière générale, de projet permettrait de garantir la pérennité du bâtiment, mais surtout l'intéressé s'engage d'ores et déjà à conserver la salle Sissi en un espace dédié au public pour des manifestations locales et pour y attirer des touristes du monde entier, ainsi qu'à faire rayonner et revivre l'esprit « Belle Époque ».