

L

F

d

T

Fondation de La Ferme des Tilleuls

Rue de Lausanne 52

1020 Renens

Appel d'offres pour l'exploitation du Café de La Ferme des Tilleuls



Table des matières

Appel d'offres pour l'exploitation du Café de La Ferme des Tilleuls.....	1
1. Contexte.....	3
2. Le site : situation, espaces et café	4
2.1. Situation.....	4
2.2. Espaces	4
2.3. Café	5
3. Principes d'exploitation	6
4. Travaux et aménagements	7
4.1. Equipements et mobilier	7
4.2. Travaux de rénovation et d'aménagement.....	8
4.3. Financement des aménagements.....	8
4.4. Calendrier	8
5. Conditions locatives.....	9
5.1. Bail à loyer	9
5.2. Conditions locatives	9
6. Développement durable.....	9
7. Critères d'évaluation et processus	10
8. Dossiers de candidature	11
9. Délai d'envoi des dossiers	12
10. Visite et contact.....	12
11. Annexe	13

1. Contexte

La Fondation de La Ferme des Tilleuls met au concours la gestion de l'établissement au rez-de-chaussée de la maison de maître, rénovée en 2016 par la Ville de Renens, sise sur le site de La Ferme des Tilleuls à Renens.

Bâtiment historique, ancienne maison de maître de la fin du 18^{ème} siècle, noté 2 au recensement architectural du Canton de Vaud, il se situe sur une parcelle privée communale. La ville de Renens a entrepris une rénovation complète du bâtiment ainsi que de son environnement : le rural (expositions / projections), l'annexe (ateliers et résidence d'artistes) et le parc extérieur. La gestion du site a été confiée à la Fondation de La Ferme des Tilleuls pour en faire un lieu culturel et artistique vivant, convivial et novateur, ouvert au monde et à diverses formes d'expression, un lieu d'expérimentations, et de découvertes et de rencontres. Il s'agit à la fois d'un lieu d'expositions, de créations, de publications et de productions multiculturelles.

Son ambition est d'ouvrir ce site à tous les citoyens de Renens et de la région, en mettant sur pied un programme englobant différentes propositions artistiques, allant d'expositions temporaires en passant par des rencontres transversales.

En un mot, il s'agit de faire de La Ferme des Tilleuls un rendez-vous culturel et populaire central à Renens, permettant aux citoyens de se réappropriier ce domaine emblématique du patrimoine communal.

La Fondation et la Ville de Renens ont décidé de doter ce lieu exceptionnel d'un établissement public qui permet de compléter l'offre culturelle en participant pleinement à la vie de La Ferme des Tilleuls. L'association *I Lake Lausanne* a exploité ce lieu dès l'ouverture en mai 2017, avec un contrat de 2 ans. Celui-ci arrive à échéance fin avril 2017 et, d'entente entre les deux parties, ne sera pas renouvelé.

L'établissement devra se développer en parfaite intégration avec le projet culturel. La Fondation attend ainsi un concept limpide de restauration qui allie qualité culinaire, produits locaux, qualité de service et accessibilité en adéquation avec le public visé pour ce lieu, ainsi qu'avec la population de Renens (voisins, entreprises, etc.). La Fondation est sensible à une démarche de développement durable.

Il est essentiel que les porteurs du projet s'inscrivent dans une logique de collaboration avec la Direction du lieu et les responsables de la programmation artistique (*Association Un Autre Regard*), afin de garantir la cohérence entre les différentes offres au public.

Ouverture de l'établissement : 1^{er} avril 2019 au plus tard, reprise possible avant cette date.

2. Le site : situation, espaces et café

2.1. Situation

Le domaine de La Ferme des Tilleuls se situe à la Rue de Lausanne 52 à Renens. Il longe la route cantonale en direction de Lausanne à quelques mètres du carrefour avec le bâtiment "GoldGym" et celui des Ateliers de la Ville de Renens (anciennement IRL).

Les arrêts de bus de la ligne 17 reliant le centre de Lausanne et la Gare CFF de Renens se trouvent à 100 mètres.

A noter également qu'à l'horizon 2025, c'est le tram Flon-Gare de Renens qui longera ce domaine, avec un arrêt prévu devant le site.



2.2. Espaces

Concernant le site en tant que tel, cinq espaces le composent et permettent de répondre à la variété de la programmation et de son fonctionnement, ainsi qu'aux demandes du public.

La Maison : bâtiment principal, il se compose de 4 étages (entresol, rez-de-chaussée, 1^{er} étage, combles non habitables) totalisant quelque 825 m². Il accueille les expositions majeures et les événements pluridisciplinaires (projections, concerts, lectures, rencontres) ainsi que le bureau de l'administration de La Ferme des Tilleuls. C'est à cet endroit, au rez-de-chaussée, que se trouve l'emplacement dévolu au Café des Tilleuls.

L F d T

Le Rural : attenant à la Maison, cet espace n'est pas chauffé. Sa surface exploitable est de 92,75 m² (+ mezzanine de 47m²). Il est destiné à des expositions, des concerts, des projections, des conférences ou des réunions publiques.

L'Annexe : bâtiment indépendant de 3 niveaux, il est destiné à servir de laboratoire/atelier pour élaborer le contenu des expositions, ainsi qu'à accueillir des artistes en résidence.

La Cour : elle représente une surface de 1260 m² destinée à accueillir le *Colossal d'Art Brut ORGANuGAMME II*, une œuvre d'art unique et singulière constituée de 36 tonnes de céramiques de l'artiste Danielle Jacqui.

Le Jardin : situé à l'est et au sud (terrasse), il totalise une surface de 1180 m². Entièrement clôturé et à l'abri du trafic, il accueille des manifestations, concerts, projections et expositions diverses. Il est équipé de tables à usage aussi de l'établissement public.

2.3. Café



L F d T

L'établissement est exploité depuis bientôt 2 ans par l'Association */ Lake Lausanne* qui a réalisé les premiers investissements indispensables à l'ouverture d'un lieu au public, sur la base d'un contrat de deux ans, qui n'est pas renouvelé, d'entente entre les 2 parties. Cette première exploitation, provisoire et à l'essai sur 2 ans, a été faite dans l'attente de la réalisation du présent appel d'offres.

L'établissement se situe au rez-de-chaussée supérieur, il est traversant et orienté plein sud. Il comprend actuellement une salle à manger avec bar et évier (71m²).

Il peut accueillir 50 convives.

L'accès public se fait côté jardin à l'est ou par la terrasse au sud du bâtiment.

La terrasse et le jardin peuvent accueillir 100 convives.

L'accès de service se fait côté cour à l'ouest, par la porte en façade qui donne sur la cage d'escalier ou par l'ascenseur public situé dans le passage entre la Maison et le Rural.

A l'entresol, une pièce d'environ 30m² peut servir de dépôt.

Au fond du couloir au rez-de-chaussée, une petite pièce qui fait office actuellement de stockage et de préparation sans cuisson est aussi disponible. Elle est équipée d'un évier double.

L'établissement ne dispose pas de cuisine.

Des places de parc pour personnes à mobilité réduite sont au pied de la Maison. Deux parkings publics sont à moins de 500m. Une place de livraison est prévue côté ouest.

Les wc (homme/femme/handicapé) se trouvent au sous-sol. Ils sont accessibles par les escaliers ou par un ascenseur.

3. Principes d'exploitation

Souhaitée conviviale, vivante, attractive et, surtout, **en symbiose avec le projet culturel du lieu**, la nouvelle exploitation prendra place au rez-de-chaussée, dans l'actuel café, avec sa terrasse s'ouvrant sur la « mer de rails » et sur le jardin.

L'exploitation devra respecter les contraintes des licences d'établissements inscrites dans la Loi sur les auberges et les débits de boissons (LADB), celles de la police des constructions et permettre un business plan réaliste et un investissement raisonnable assumé par le-a exploitant-e.

L F d T

L'établissement sera ouvert au public en semaine et en week-end de façon à faire vivre le lieu culturel et à permettre ainsi une accessibilité la plus large et diversifiée possible, au minimum en se calquant sur les horaires des expositions de la Ferme des Tilleuls (y compris hors période d'exposition), soit du mercredi au dimanche, 12-18h, 12-20h pour les jeudis. L'établissement s'occupera de l'accueil des publics, comme lieu d'entrée principal donnant accès aux espaces d'exposition de la Maison.

Ses horaires devront correspondre aux établissements du même type conformément à la LADB.

L'établissement devra répondre aux quatre axes suivants :

- La capacité à gérer et offrir un accueil de qualité, enthousiaste et empathique du public, visiteurs des expositions comme clients du café, en symbiose avec le projet culturel du lieu ;
- L'adéquation entre le lieu et le public cible attendu (visiteurs des expositions, Renanais-es, familles, usagers du quartier, entreprises du périmètre, touristes), la synergie avec l'environnement et ses acteurs (voisinage immédiat, quartier mixte de logements, hautes écoles et entreprises) ;
- La capacité à proposer une offre nouvelle, attractive et de qualité pour répondre aux multiples attentes ;
- La promotion d'une politique de développement durable : création de lien social, d'équilibre écologique, de diversité culturelle et d'efficacité économique, en priorisant les partenaires locaux.

Au regard de ces éléments, un véritable concept d'exploitation doit être proposé par le-a futur-e exploitant-e.

4. Travaux et aménagements

4.1. Equipements et mobilier

L'association *Lake Lausanne* a équipé le Café des Tilleuls à ses frais.

Le Café sera vidé de l'ensemble des équipements et mobilier.

Le-a futur-e exploitant-e devra équiper et meubler les lieux à ses frais, avec l'accord préalable de la Fondation sur présentation du projet d'aménagement.

4.2. Travaux de rénovation et d'aménagement

Après approbation de principe de la part de la Fondation et du propriétaire (Ville de Renens) sur la nature du projet, le-a futur-e exploitant-e concevra et financera les travaux de rénovation et d'aménagement nécessaires à l'exploitation de l'établissement. Il-elle mandatera, à ses frais, les architectes, ingénieurs et autres spécialistes validés par la Fondation LFDT, afin de développer un projet de demande de permis de construire qui sera exigé dans le cadre de la réalisation des futurs travaux sur le site.

Le bâtiment étant inscrit en note 2 du recensement architectural du canton de Vaud, tous les travaux seront également soumis à l'approbation du Service cantonal des immeubles, du patrimoine et de la logistique (SIPAL) par l'intermédiaire de sa Section monuments et sites ainsi qu'après des services communaux concernés.

4.3. Financement des aménagements

Le présent appel d'offres est ouvert aux exploitants-es à même de financer les montants nécessaires à la conception et réalisation des travaux d'aménagement et d'exploitation. Le loyer et la durée du bail qui seront proposés tiendront compte des investissements consentis par les futur-e-s exploitants-es.

4.4. Calendrier

Reprise du café :	Au plus tard, 1 ^{er} avril 2019
Visites organisées :	13 et 14 décembre 2018 de 12h30 à 13h30
Remise des dossiers :	20 janvier 2019 16h00
Auditions des candidats :	28 janvier 2019 de 8h00 à 12h00
Délibération du jury :	4 février 2019 de 8h00 à 12h00
Décision :	5 février 2019

5. Conditions locatives

5.1. Bail à loyer

Le bail d'une période initiale de deux ans ou d'une durée plus longue en fonction des investissements consentis, sera établi entre le-a futur-e locataire et la Fondation.

Les investissements effectués par le-a futur-e locataire devront être entièrement amortis à l'échéance de cette première période. En effet, la durée du contrat devra permettre l'amortissement total des sommes investies dans les travaux d'aménagements. Si le bail est dénoncé par anticipation, le solde de l'investissement non amorti, selon expertise, pourra faire l'objet d'un dédommagement conventionné de la part de la Fondation ou du repreneur. Au terme du bail, les travaux seront acquis à la Fondation. Ils ne feront l'objet ni d'une demande de remise en l'état antérieur ni d'un versement d'indemnité quelconque.

5.2. Conditions locatives

Le loyer futur sera composé d'un loyer fixe et d'une part variable calculée en fonction d'un pourcentage sur le chiffre d'affaires (au minimum 5%). Ces deux paramètres seront déterminés en fonction du *business plan* présenté et du montant investi par le-a futur-e exploitant-e. Les candidat-e-s à l'appel d'offres sont donc invité-e-s à faire des propositions tant pour la part fixe que pour la part variable du futur loyer.

6. Développement durable

Dans le cadre de la gestion d'un établissement (selon les définitions données dans la LADB), le-a futur-e exploitant-e s'emploiera à respecter les points suivants :

- Valoriser les prestations durables dans l'établissement et ses abords ;
- Créer du lien social et de la convivialité, s'intégrer à la vie de quartier et entretenir d'excellentes relations avec le voisinage ;
- Mettre sur pied un lieu tourné vers la population renanaise
- Assurer une attractivité et qualité de l'offre proposée pour répondre aux besoins des institutions et activités voisines ;
- Favoriser la mixité sociale par le programme proposé et l'accessibilité financière des prestations fournies ;
- S'assurer en tout temps de l'entretien du site et de sa propreté et mettre en place un tri sélectif des déchets ;

- Apporter un programme alimentaire durable favorisant les produits locaux, de qualité et cultivés dans des conditions respectueuses de l'environnement (bio, MSC, etc.) et des droits humains (Fair Trade ou équivalent) et du bien-être animal, la promotion d'une offre végétarienne et la limitation de la vente de snacks industriels ;
- Limiter la production de déchets dans toute la chaîne d'activités.

Le-a futur-e exploitant-e veillera également à donner une excellente image sur le plan de l'accueil.

Les conditions d'engagement des employés devront par ailleurs respecter les conventions collectives de travail en la matière. En fonction des activités et programmes proposés, des critères complémentaires en matière de développement durable pourront encore être demandés.

7. Critères d'évaluation et processus

Une commission d'évaluation composée de membres de la Fondation et de la direction artistique, de professionnels de la restauration et de la promotion économique de la Ville de Renens, analysera l'ensemble des dossiers complets reçus. La commission d'évaluation retiendra trois dossiers et procédera aux auditions des candidat-e-s le 28 janvier 2019. Une invitation sera envoyée aux candidat-e-s présélectionné-e-s.

Les critères d'évaluation dans l'ordre d'importance sont les suivants :

- Conformité avec le présent appel d'offres
- Synergies avec le projet culturel
- Cohérence du concept de restauration avec l'esprit du lieu
- Intégration des enjeux de mixité sociale et du public renonais
- Qualité et originalité du concept proposé
- Faisabilité technique et financière
- Viabilité économique du projet
- Fiabilité de l'engagement sur le long terme
- Plus-value en termes de développement durable

8. Dossiers de candidature

Les candidat-e-s devront présenter un dossier de 1500 caractères maximum par rubrique, comprenant :

- Une lettre de motivation
- Le CV du ou des candidat-e-s avec mise en évidence de l'expérience liée à l'exploitation proposée.
- Le concept d'exploitation souhaité (type de restauration, gamme de prix, amplitude d'ouverture, composition de l'équipe, etc.)
- Un *business plan* prévisionnel détaillant le chiffre d'affaire escompté et les charges d'exploitation
- Des plans d'aménagement de principe, en relation avec le concept et les contraintes de monuments et sites
- Les synergies proposées avec la direction artistique, les partenaires, le voisinage et le quartier
- La preuve de la capacité financière et l'origine des fonds nécessaires aux investissements et au démarrage de l'exploitation
- Un détail du financement des travaux d'aménagement ainsi que du mode de calcul des intérêts et amortissements durant la durée du bail
- Une proposition de mandataire(s) ayant de l'expérience dans ce type de travaux, pour mener à bien cette réalisation
- Une proposition de condition locative (loyer fixe, pourcentage sur le chiffre d'affaires et évolution par paliers, durée du bail)

Seuls les dossiers complets seront examinés.

Les candidat-e-s retenu-e-s pour un examen détaillé devront ensuite fournir :

- Un extrait du registre des poursuites et du casier judiciaire récents (moins de 3 mois) ;
- Des documents attestant de la solvabilité du ou des candidat-e-s (déclaration d'impôts, bilan, pertes et profits et autres) ;
- Une déclaration sur l'honneur du respect complet des conditions fixées dans le présent appel d'offres.

9. Délai d'envoi des dossiers

Les dossiers complets devront être envoyés par courrier électronique au plus tard :

Le 20 janvier 2019 à 16h00, dernier délai

à :

Myriam Romano
Vice-présidente LFDT
Municipale
myriam.romano@renens.ch

Avec mention « **Appel d'offres – Café des Tilleuls** »

10. Visite et contact

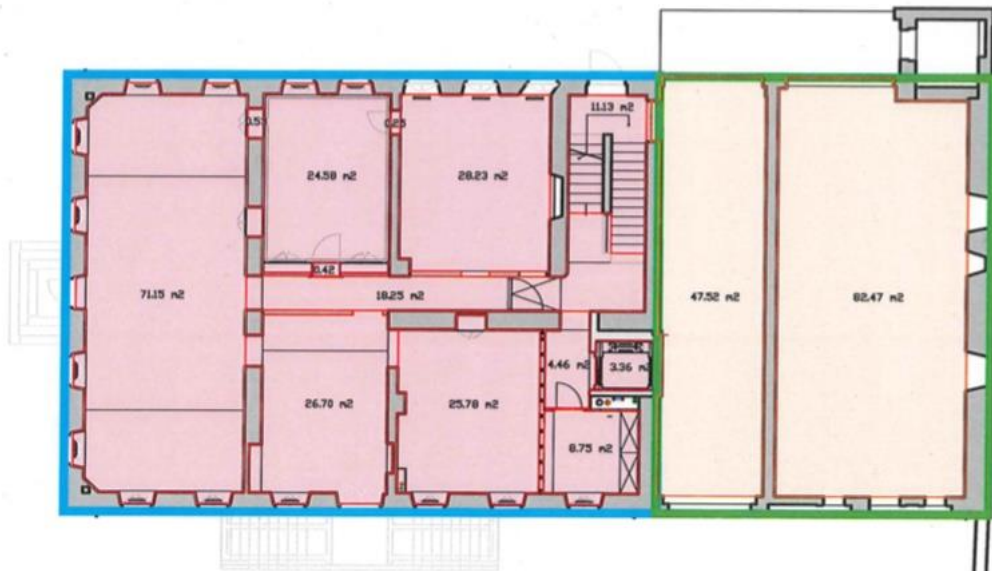
Pour découvrir les lieux, des visites sont prévues les 13 et 14 décembre 2018 de 12h30 à 13h30.

Inscription par mail obligatoire à l'adresse ci-dessus.

Suite à ces visites, des questions pourront être posées par mail jusqu'au 16 décembre 2018, avec mention « Appel d'offres – Café des Tilleuls » à l'adresse mail précitée. Une réponse groupée sera ensuite donnée le 20 décembre 2018 afin que chaque candidat-e puisse bénéficier des mêmes informations.

11. Annexe

Plan du rez-de-chaussée



Plan du rez-de-chaussée