



Appel d'offres pour un concept d'exploitation des locaux au Chemin du Verger 10 à Vevey



Octobre 2020

Table des matières

CONTEXTE	3
HISTORIQUE DU BATIMENT	3
SITUATION	4
ESPACES	5
PRINCIPE ET CONCEPT D'EXPLOITATION	6
TRAVAUX ET AMENAGEMENTS	6
TRAVAUX DE RENOVATION ET D'AMENAGEMENT	6
FINANCEMENT DES AMENAGEMENTS	6
EQUIPEMENT ET MOBILIER	6
CONDITIONS LOCATIVES	7
BAIL A LOYER	7
CONDITIONS LOCATIVES	7
DEVELOPPEMENT DURABLE	7
PROCESSUS ET CRITERES D'EVALUATION	7
DOSSIERS DE CANDIDATURE	8
VISITE ET CONTACTS	8
DELAI D'ENVOI DES DOSSIERS ET AUDITIONS	8

Contexte

Dans le présent document, les termes employés pour désigner des personnes sont pris au sens générique : ils ont à la fois valeur d'un féminin et d'un masculin.

La Ville de Vevey possède un bâtiment au Chemin du Verger 10 à Vevey, à proximité immédiate de la gare de Vevey. Une surface de 386m² au 2^{ème} étage va se libérer courant 2020. La Ville souhaite lancer un appel d'offres pour l'occupation de ces locaux avec pour objectifs de mutualiser des surfaces, des équipements, des connaissances et favoriser l'innovation des locataires artisans.

Il s'agit aussi de créer des synergies avec les occupants actuels de l'immeuble actifs dans les domaines des métiers artisanaux et culturels. Dans un premier temps, la Ville recherche un gestionnaire de cette surface/locataire d'une partie de celle-ci. Dans un second temps, le gestionnaire pourra être amené à étendre ses activités et son action à d'autres espaces du site, en fonction de locaux devenus vacants.

Les surfaces artisanales et de création ne sont pas nombreuses dans la région. C'est la raison pour laquelle la Municipalité souhaite valoriser ce bâtiment comme étant un lieu stratégique permettant de soutenir via des loyers modérés les micros-artisans qui contribuent d'une manière ou d'une autre à la vie économique et culturelle de la Ville. Le concept proposé devra bénéficier à un ensemble de « clients » aussi vaste que possible et devra démontrer sa faisabilité économique.

Le bâtiment compte, entre autres, les occupants suivants :

- La Fondation Vevey Images
- Thematis SA
- Page Architectes SA
- BBH Solutions Visuelles SNC
- Less graphisme design
- Indiana (Collectif RATS)
- Bubble studio (Sebastien Agnetti – photographe, Maude Gyger – créatrice de mode, Natacha Pont – costumière) – sous-locataire Less design

Les locataires actuels ont été informés du lancement de cet appel d'offres ainsi que de son contenu.

Les soumissionnaires devront proposer un concept de location/gestion/animation qui s'inscrit dans une logique de mise en synergie des occupants précités. Une fois le gestionnaire choisi, son cahier des charges portera également, en collaboration avec la Ville, à l'occupation des surfaces appelées à se libérer afin d'assurer à terme une occupation cohérente de l'ensemble du bâtiment.

L'objectif du projet vise à mutualiser les espaces, les équipements et les connaissances dans une démarche collaborative et ouverte au plus grand nombre. Les soumissionnaires décriront leur concept selon la structuration décrite dans le présent appel d'offres. Une sensibilité particulière est accordée aux principes de développement durable (économiques, sociaux, environnementaux et socio-culturels).

Historique du bâtiment

Le bâtiment Chemin du Verger 10 est une extension tardive de l'usine de Daniel Peter qui n'est autre que l'inventeur du chocolat au lait. Lors de sa création, la fabrique manufacturait des chandelles et du chocolat. Dès 1867, seule l'activité de chocolat est maintenue dans l'entreprise.

L'extension est construite par Victor Chaudet de 1897 à 1899 prolongeant vers la Veveyse la première usine qui borde d'un côté la rue des Bosquets et de l'autre, le canal de la Monneresse. Ces deux bâtiments sont alors reliés par des passerelles. Dès 1901, la production de chocolat est déplacée à Orbe et le site de Vevey se concentre plus sur la confiserie.

De 1916 à 1918, le bâtiment a abrité l'association de bienfaisance TIM (Travail Internés Militaires). Cette dernière avait pour but de procurer une « occupation fructueuse aux convalescents que leur état rend capables d'un travail plus ou moins suivi, de combattre l'oisiveté à laquelle ils se trouvaient réduits et qui, en se prolongeant, pouvait nuire à leur entourage aussi bien qu'à eux-mêmes ». Une fabrique de jouets, d'articles en bois et un atelier de fil de fer occuperont donc pendant plusieurs mois les locaux Verger 10, leur conférant ainsi une identité artisanale forte.

En 1917, l'usine est vendue à Nestlé qui y installe des laboratoires de contrôle. C'est d'ailleurs là que sera installé le tout premier Egron, une tour de séchage par pulvérisation qui permettra la fabrication du lait en poudre puis du Nescafé.

En 1949, l'usine est vendue à l'entreprise SIMECA SA, active dans le domaine de la serrurerie. Elle subit une transformation radicale conduite par l'architecte Pierre Demierre entre 1962 et 1964. Si le gros œuvre est conservé, l'image est profondément changée ; un étage-attique à toiture plate remplace la toiture originelle ; les fenêtres sont modifiées, les façades sud et ouest sont revêtues de carreaux de céramique de 2cm sur 2 ; la cheminée et le bâtiment des chaudières sont démolis. En 1981, les vitrages sont remplacés et une nouvelle marquise d'entrée est réalisée. En 1992, les façades sont doublées d'un nouveau revêtement.

Situation

Le bâtiment du Chemin du Verger 10 se trouve à la rue du même nom, au Nord de la gare de Vevey. Il se trouve à proximité immédiate du futur quartier des Bosquets..

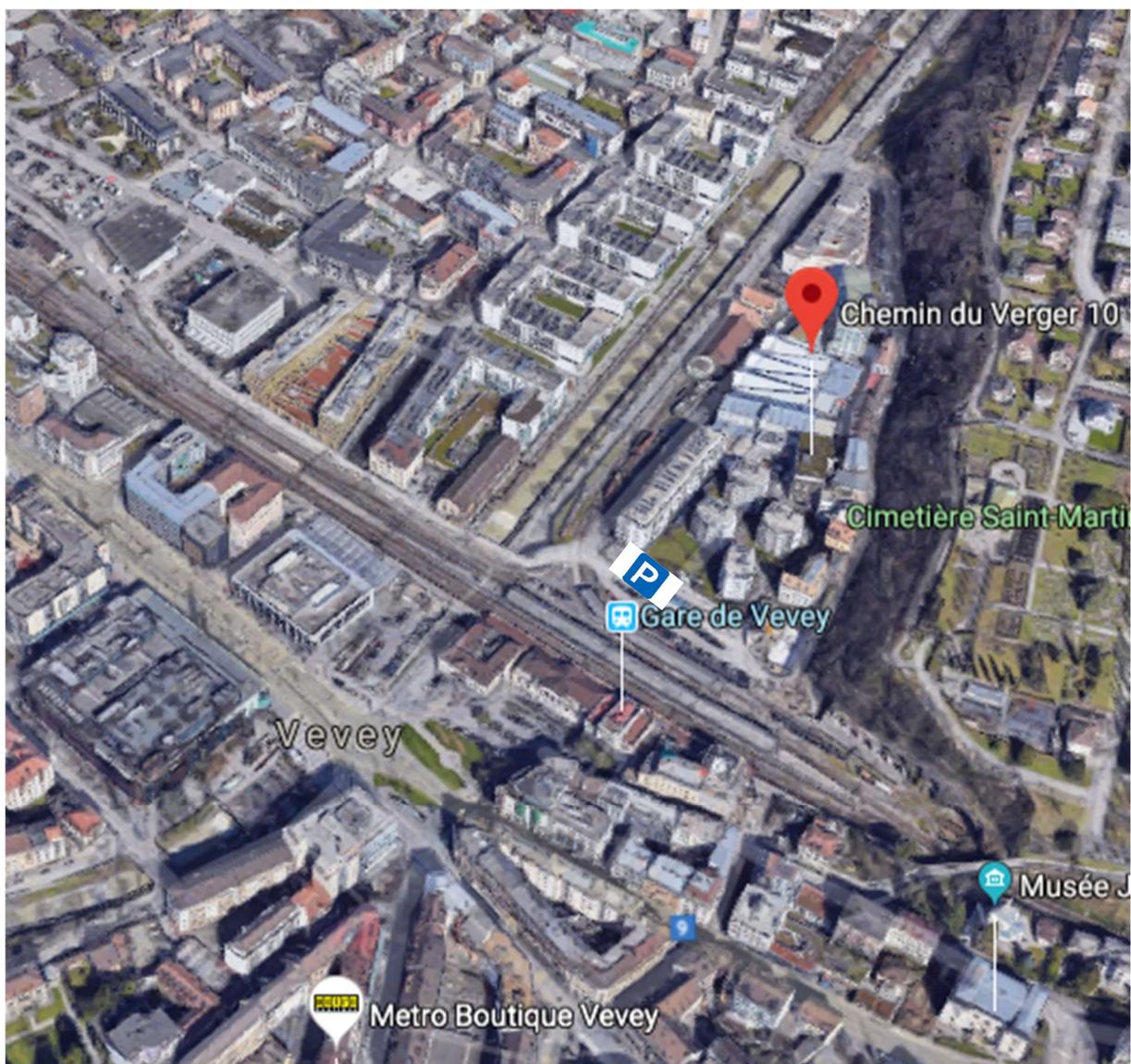
Le quartier des Bosquets, qui prévoit un bâtiment administratif et commercial de quatre étages parallèle aux chemins de fer, comportant environ 700 m² de commerces et 3600 m² de bureaux, s'érigera sur l'actuel parking P+R des CFF, juste derrière la gare, en bordure des voies du MVR et des immeubles « Jardins Cœur de Ville ». Une vaste esplanade végétalisée et interdite à la circulation recouvrira l'actuelle rampe d'accès de la rue des Bosquets arrivant de l'avenue de Gilamont. Cet accès servira à entrer et sortir du futur parking souterrain « Gare-Centre » de 320 places.



Le quartier des Bosquets va agir comme un trait d'union entre la gare et le nord de la Ville. Cette nouvelle réalisation va placer le bâtiment de Verger 10 dans un contexte très favorable au niveau des activités à y développer.

Ce projet est planifié à l'horizon 2024, ceci sous toute réserve des décisions politiques et procédures diverses.

Outre la gare CFF et MVR, la ligne de bus 215 (Vevey – Saint-Légier) passe à proximité du bâtiment.



Plan de situation

Espaces

Les locaux se trouvent au 2^{ème} étage et se composent de la façon suivante :

- Un grand espace ouvert de 326 m²
- Un local équipé en eau de 22 m²
- Deux locaux de 14 m² et 18 m²
- Un WC homme et un WC femme en commun avec les autres Locataires

Les locaux seront remis semi-bruts. Les propositions d'aménagement et leur impact sur le montant du loyer et la durée du contrat de bail devront être négociées avec la Ville propriétaire du bâtiment.



Principe et concept d'exploitation

Souhaitée conviviale, vivante, attractive et fédératrice, la nouvelle exploitation devra intégrer et tenir compte des acteurs existants au sein du bâtiment, pôle d'excellence de l'image.

L'exploitation devra correspondre aux normes et réglementations en vigueur.

Les candidats doivent définir et décrire un véritable concept d'exploitation. Le concept proposé devra permettre de faire vivre le lieu. Il devra notamment intégrer la dimension artisanale représentée par les occupants du bâtiment et prévoir une expansion au fur et à mesure des libérations de locaux.

Un descriptif des occupants potentiels devra figurer dans le dossier de candidature ainsi que les effets de création de valeurs attendu dans l'exploitation de l'espace mis à disposition.

Le projet devra répondre aux quatre axes suivants :

1. La capacité à gérer des colocataires, offrir un accueil de qualité et professionnel
2. La démonstration de l'adéquation entre le lieu et les occupants pressentis, les usagers du quartier et les entreprises du périmètre
3. La capacité à proposer une nouvelle offre, attractive et de qualité pour répondre aux attentes identifiées
4. La concrétisation d'une politique de développement durable et d'économie circulaire: création de lien social, prise en compte des enjeux écologiques et culturels, innovation, partenariats de proximité, vision écosystémique

Profil souhaité des colocataires de l'espace sous la responsabilité de l'exploitant :

- micro-entrepreneuriat permettant le développement de l'emploi local
- artisanat /création en lien avec le monde socioculturel
- en accord avec une mutualisation des espaces et des équipements

Travaux et aménagements

Le présent chapitre définit le cadre des travaux d'aménagements qui devront être réalisés.

Travaux de rénovation et d'aménagement

Tous les travaux d'aménagement prévus par le futur exploitant devront être soumis aux services compétents de la Ville pour approbation. L'exploitant concevra et financera les travaux de rénovation et d'aménagements nécessaires à son concept. Il mandatera à ses frais architecte et ingénieur et autres spécialistes si besoin afin de produire le dossier de demande de permis de construire qui sera exigé dans le cadre de la réalisation des travaux.

Une participation de la Ville aux frais d'aménagements pourra être discutée.

Financement des aménagements

Le présent appel d'offres est ouvert aux candidats à même de trouver le financement nécessaire à la réalisation des travaux utiles à la bonne exploitation du lieu. Le loyer et la durée du bail à loyer tiendront compte des investissements consentis.

Equipement et mobilier

Toute la partie mobilière du site sera à la charge du futur exploitant et de ses occupants.

Conditions locatives

Bail à loyer

Le bail initial sera conclu pour une durée de 5 ans, renouvelable de trois ans en trois ans. La durée initiale et celle du renouvellement pourra être adaptée en fonction des investissements mentionnés au chapitre précédent.

Les investissements effectués par le futur locataire devront être amortis à l'échéance de cette première période.

Au terme du bail, les travaux effectués par le locataire reviendront à la Ville. Ils ne feront ni l'objet d'une demande de remise en état antérieur, ni d'un versement d'une indemnité quelconque.

Conditions locatives

Le montant du loyer à percevoir n'est pas défini à l'avance et fera partie intégrante du business plan qui devra être annexé au dossier de candidature. Les candidats sont donc invités à faire des propositions de loyers fixes ou échelonnées. Celles-ci seront discutées avec le propriétaire afin de définir contractuellement les loyers applicables durant la durée initiale du bail.

Développement durable

Dans le cadre de la gestion du futur lieu, le futur exploitant s'emploiera à respecter les points suivants :

- Valoriser des prestations économiques des occupants s'inscrivant dans la durabilité
- Créer du lien social, de la convivialité dans la vie du bâtiment, du quartier
- Offrir des prestations accessibles à la population veveysanne
- Permettre l'émergence d'activités permettant la création de valeur et d'emploi
- Assurer une attractivité et qualité de l'offre proposée, notamment pour répondre aux besoins des entreprises et organisations du quartier
- 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, de sa propreté et d'une gestion durable des déchets
- Favoriser les circuits courts et les principes d'une économie circulaire

Processus et critères d'évaluation

Une commission d'évaluation analysera les dossiers de candidature. Elle sera composée de deux représentants politiques et de représentants des services de l'administration communale (services DASLIG, DAIE, DU, DC), d'un spécialiste en promotion économique et du directeur de l'organisme de promotion économique régionale Promove. Cette commission est présidée par le municipal en charge du secteur des Gérances de la DASLIG.

La commission d'évaluation s'occupera d'auditionner les candidats retenus et préparera, sur la base des critères définis ci-après, un préavis pour la Municipalité qui est l'organe décisionnel.

Les critères d'évaluation seront les suivants :

- Conformité avec le présent appel d'offres
- Synergie avec les occupants
- Respect des trois pôles du développement durable
- Cohérence et originalité du concept
- Potentiel de création de valeur économique
- Intégration des enjeux de mixité et ouverture au public
- Faisabilité technique, financière et viabilité économique
- Fiabilité de l'engagement sur le long terme

Dossiers de candidature

Les candidats devront présenter un dossier de **1500 caractères maximum par rubrique**, comprenant :

- Une lettre de motivation
- Le CV du/des candidats avec mise en évidence de l'expérience liée à l'exploitation proposée
- Le concept d'exploitation souhaité (amplitude d'ouverture, type d'activité, équipe, ...)
- Un business plan prévisionnel à 5 ans détaillant le chiffre d'affaire escompté et les charges d'exploitation. La proposition de loyer figurera dans ce document
- Un détail du financement des travaux d'aménagement ainsi que du mode de calcul des intérêts et amortissements durant la durée du bail
- Des plans d'aménagement de principe, en relation avec le concept
- Les synergies proposées avec les entreprises et institutions du site
- La preuve de la capacité financière et l'origine des fonds nécessaires au démarrage de l'exploitation du lieu
- Une proposition de mandataires ayant l'expérience dans ce type de travaux
- Toute autre information utile à la prise de décision en faveur du candidat

Seuls les dossiers complets seront examinés.

Les candidats retenus pour un examen détaillé devront fournir dans une seconde étape :

- Un extrait du registre des poursuites
- Des documents attestant de la solvabilité des candidats
- Une déclaration sur l'honneur du respect complet des conditions fixées dans le présent appel d'offres.

Visite et contacts

Une visite du lieu sera organisée le 11 novembre à 9h.

Pour les questions en lien avec la technique du bâtiment : dai@vevey.ch

Pour les questions en lien avec la présente procédure : agenda21@vevey.ch

Délai d'envoi des dossiers et auditions

Les dossiers de candidature devront être remis pour le **lundi 7 décembre à minuit** dernier délai. Les candidats sélectionnés seront auditionnés par la Commission le **jeudi 17 décembre l'après-midi**. Les candidats sont priés d'ores et déjà de bloquer ce créneau.

L'adjudication des locaux sera faite par la Municipalité en janvier 2021. La prise de possession des locaux se fera d'entente avec les services concernés à l'horizon de mai 2021.

Les dossiers et leurs annexes seront remis par courriel à l'adresse gerances@vevey.ch ou par courrier postal à l'adresse

Ville de Vevey - DASLIG Secteur Gérances
CP 1240 - Rue du Simplon 14 - 1800 Vevey

Annexe : Plan de la surface