

## P R E A V I S No 23-2007

Les ATELIERS de la Ville de Renens

---

Renens, le 23 avril 2007/mhjd

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S ,

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs,

### **But du préavis**

**Le but du présent préavis est de permettre, dès le 1<sup>er</sup> octobre 2007, l'ouverture des ATELIERS de la Ville de Renens, structure d'aide à la création de nouvelles entreprises dans le domaine de la communication visuelle, du graphisme, du design et de l'architecture.**

Future chef-lieu du district de l'Ouest lausannois, 4<sup>ème</sup> ville du Canton, la ville de Renens connaît depuis quelques années une évolution allant dans le sens d'en faire un pôle attractif et dynamique. La création des ATELIERS de la Ville de Renens, dans un complexe d'envergure mondiale, qui accueillera l'ECAL et une section de l'EPFL, participera largement au développement de notre région.

Ce préavis s'inscrit dans la suite de l'autorisation donnée par le Conseil communal de louer une surface de 1'103 m<sup>2</sup> dans l'ancienne usine IRIL, préavis No 73, daté du 27 février 2006 et intitulé « ECAL – Ecole Cantonale d'Art de Lausanne - Location des surfaces nécessaires à créer une structure destinée à de jeunes créateurs d'entreprises ». Dans sa décision, le Conseil avait autorisé la Municipalité à porter au budget de fonctionnement le montant de la location, ceci dès le 1<sup>er</sup> octobre 2007 et pour 20 ans.

Le présent préavis finalise le projet esquissé à l'époque, sur la base du bail signé par la Municipalité. Il porte sur deux aspects, l'un concerne les locaux et leur aménagement, ceci conformément au bail signé, et l'autre le futur fonctionnement de la structure.

Concernant les **locaux**, il a pour but d'informer le Conseil sur les démarches entreprises avec le propriétaire ainsi qu'avec son architecte. Les travaux d'aménagement de base pris en charge par le propriétaire ont fait l'objet d'un descriptif annexé au préavis No 73/février 2006.

Des investissements complémentaires (informatique, liaisons électriques, espace commun), afin d'aménager au mieux les locaux au vu de leur destination future, se sont avérés nécessaires et représentent un des objets du préavis. La commune de Renens sera donc locataire d'une surface qu'elle s'est aussi chargée d'équiper au niveau des murs en fonction de l'usage prévu.

En ce qui concerne le **fonctionnement de la structure**, la Municipalité a pris depuis l'automne de nombreux contacts. Le projet des ATELIERS de la Ville de Renens a suscité un intérêt certain de plusieurs partenaires, l'ECAL s'est impliquée dans ce projet, de même que l'EPFL et d'autres partenaires.

Faire des ATELIERS de la Ville de Renens une structure large, dynamique, impliquant l'ECAL, l'EPFL, la commune ainsi que d'autres milieux intéressés (le canton, Lausanne Région, les milieux économiques), est nettement apparu à la Municipalité comme la seule manière à la fois de donner un essor certain à cette réalisation, mais aussi de trouver les soutiens et les réseaux nécessaires à son fonctionnement.

La solution de la création d'une Fondation évoquée dans le préavis No 73, a donc été retenue, et fait l'objet également du présent préavis. Cette Fondation dans laquelle seront représentés la commune et les partenaires précités sera liée à la commune par une Convention (objet également du préavis) et sera responsable de meubler les locaux, du fonctionnement de la structure et de trouver les fonds nécessaires complémentaires aux apports des locations.

Ce préavis se décompose de la manière suivante :

<b>1. Introduction</b>	<b>page 2</b>
<b>2. Historique</b>	<b>page 3</b>
<b>3. Présentation de l'ECAL</b>	<b>page 4</b>
<b>4. Présentation du projet EPFL-ECAL Lab</b>	<b>page 5</b>
<b>5. Descriptif du projet ATELIERS de la Ville de Renens</b>	<b>page 6</b>
<b>6. Descriptif des locaux</b>	<b>page 7</b>
<b>a) Investissements complémentaires (« murs »)</b>	<b>page 8</b>
<b>b) Investissements en mobilier</b>	<b>page 9</b>
<b>7. Loyers</b>	<b>page 9</b>
<b>8. Fondation « Les ATELIERS de la Ville de Renens »</b>	<b>page 11</b>
<b>9. Prix de la Ville de Renens</b>	<b>page 12</b>
<b>10. Aspects financiers et responsabilités</b>	<b>page 12</b>
<b>a) de la commune</b>	<b>page 12</b>
<b>b) de la Fondation</b>	<b>page 13</b>
<b>c) Démarches entreprises</b>	<b>page 14</b>
<b>11. Conclusion</b>	<b>page 15</b>

## **1. Introduction**

L'ECAL va ouvrir ses portes en automne 2007 dans de nouveaux locaux entièrement rénovés et redessinés par l'architecte Bernard Tschumi, en collaboration avec le bureau Fehlmann à Morges. L'EPFL a aussi loué, dans le même immeuble, une surface de 2'000 m<sup>2</sup>.

Le projet des « ATELIERS de la Ville de Renens », tel que vous allez le découvrir, s'inscrit dans la volonté de la Municipalité de créer un lien fort avec l'ECAL et l'EPFL, en offrant une structure d'aide à la création d'entreprises dans les domaines liés à ces deux partenaires.

L'arrivée d'une école de renommée internationale à Renens est une opportunité importante pour le dynamisme de notre cité, de même que le partenariat impliquant l'EPFL, toute proche

de notre commune. L'intention va largement dans une volonté, souvent exprimée, de mettre en place un projet s'inscrivant dans une véritable politique en matière de promotion économique.

Pour élaborer son projet, la Municipalité a pris de nombreux contacts de manière à mettre en place une structure conforme à la demande. Il est, dans ce sens, évident que M. Pierre Keller, directeur de l'ECAL, a été largement associé aux travaux préparatoires. Des contacts réguliers ont été aussi entretenus avec M. Nicolas Henchoz, chargé du projet pour l'EPFL et qui sera responsable sur place du projet EPFL-ECAL Lab. Plusieurs visites au Parc Scientifique d'Ecublens (PSE sur le site de l'EPFL) ont été effectuées, et nous remercions son Directeur, M. Jacques Laurent, de ses conseils et encouragements. M. Philippe Sordet, chef du service cantonal de l'Économie (SELT), son adjoint M. Jean-Baptiste Leimgruber, ont également été rencontrés, de même que la Promotion économique de Lausanne Région (Mme Ariane Rochat), et d'autres représentants de milieux associatifs et de l'économie.

Au vu de ces contacts, des soutiens rencontrés, des synergies à créer et qui vont permettre d'une part de toucher directement les milieux intéressés pour bénéficier de la structure créée et d'autre part de lui assurer un soutien tant financier que logistique, la création d'une Fondation regroupant les différents milieux mentionnés s'est imposée. Il faut en effet que les ATELIERS de la Ville de Renens soient une structure attractive, vivante, dynamique, reconnue et soutenue, bénéficiant de soutiens et de réseaux larges.

La structure même de la Fondation permettra par ailleurs de trouver des soutiens financiers nécessaires pour le fonctionnement d'une telle structure.

Le but consistant à offrir, dès l'automne prochain, la possibilité à de jeunes créateurs de concevoir leur propre entreprise dans des conditions favorables représente une volonté forte de la Municipalité. Nous sommes convaincus qu'il s'agit d'un projet porteur, qui bénéficiera de l'aura de l'ECAL et de l'EPFL et qui contribuera fortement à marquer l'image et le développement de notre ville et aura des retombées positives à tous niveaux.

## **2. Historique**

La fermeture de l'usine IRIL en août 2002 a marqué la fin d'une époque pour la Ville de Renens. Ayant occupé dans les années 60 et à son apogée jusqu'à 1500 ouvriers, l'usine IRIL a participé à la croissance de la ville et à l'essor qu'elle a connu en lien avec l'industrie. En 2002, y travaillaient environ 150 collaborateurs. Etant donné le contexte et l'évolution économique, une reprise des bâtiments par une entreprise n'a jamais été évoquée et une des solutions envisagées par le propriétaire était la démolition du bâtiment et de refaire un plan de quartier avec de l'habitat.

Mais parallèlement, et dans l'idée de faire aboutir un projet de qualité, la Direction de l'entreprise IRIL avait pris contact avec l'ECAL, en 2002 déjà, afin de lui soumettre une proposition de regroupement de l'Ecole (jusqu'ici dispersée entre Bussigny et Lausanne) dans les locaux de son ancienne usine sise 5, av. du Temple à Renens. Le Chef du Département des finances de l'Etat de Vaud et la Cheffe du Département de la formation et de la jeunesse avaient alors décidé, d'un commun accord, d'étudier cette proposition.

Ce projet a d'emblée suscité à Renens un soutien certain, et tant les partis politiques que le Conseil communal et la Municipalité étaient intervenus en sa faveur auprès du canton. Une

pétition au Conseil d'Etat intitulée « Réagir face à la destruction du tissu économique de l'Ouest lausannois » et demandant entre autres au Conseil d'Etat de faire avancer ce projet de réhabilitation de l'ancienne usine Iril a été déposée en 2004 avec plus de 800 signatures, une résolution de soutien reprenant ces termes a été votée à l'unanimité par le Conseil communal et adressée au Grand Conseil le 18 janvier 2005. Divers contacts au niveau de la syndique et des membres de la Municipalité avaient également manifesté le soutien actif de Renens en faveur de la venue de l'ECAL dans notre Ville.

Les 18'000 m2 disponibles sur le site représentaient une surface trop importante pour y héberger l'ECAL seule. C'est pour permettre de faire aboutir le projet que l'ECAL et son directeur ont recherché activement des partenaires; l'EPFL dont 500 étudiants étudient le design avec l'ECAL a accepté de louer 2000 m2. La galerie l'ELAC, liée à l'ECAL, déménagera également de Lausanne à Renens.

C'est dans ce contexte qu'en avril 2005, la Municipalité a proposé de louer environ 1'000 m2, ceci de manière à influencer positivement la décision d'implantation de l'ECAL à Renens. Il était alors souhaité que soit mis en place un projet en relation directe avec les activités de l'Ecole. Plusieurs possibilités avaient été évoquées et il a été finalement retenu l'idée de créer une structure d'aide aux jeunes créateurs d'entreprises. Ce projet se voulait complémentaire aux activités de l'ECAL. Il devait s'adresser à des jeunes et entrer pleinement dans la politique de la commune en matière de promotion économique. C'est le 28 octobre 2005 que la Municipalité a pris sa décision définitive de louer des locaux, et s'est engagée à déposer un préavis dans ce sens une fois le projet confirmé.

Le Conseil d'Etat a pris quant à lui sa décision le 21 septembre 2005 et le Grand Conseil s'est prononcé favorablement en décembre de la même année. C'est ainsi qu'il a été accordé le crédit nécessaire pour financer les travaux destinés à l'installation de l'ECAL à Renens.

Sur le plan communal, la décision définitive de conclure un bail à loyer a fait l'objet du préavis No 73/février 2006, adopté par le Conseil communal en date du 6 avril 2006. Le bail a été signé le 26 juin 2006.

### **3. Présentation de l'ECAL**

Fondée en 1821, l'Ecole Cantonale d'Art de Lausanne (anciennement Ecole Cantonale de Dessin, puis Ecole des Beaux-Arts et d'Art appliqué) relève du Département de la Formation et de la Jeunesse (DFJ) du Canton de Vaud, au travers de la Direction Générale de l'Enseignement Supérieur (DGES).

Après la reconnaissance HES (Haute Ecole Spécialisée) de ses filières de Communication visuelle et de Design industriel et de produits en 1998 et de sa filière d'Arts visuels en 2005, l'ECAL est une **Haute Ecole d'Art et de Design** membre de la Haute Ecole Spécialisée de Suisse Occidentale (HES-SO).

Elle offre actuellement trois formations de niveau bachelor et une de niveau master :

- département (filière) Arts visuels
- département (filière) Communication visuelle
- département (filière) Design industriel et de produits

– filière master en Cinéma.

Elle propose également :

- une année Propédeutique (hors HES) qui prépare à l'entrée dans ses départements
- un cycle d'études postgrade (EPG) en design de deux ans.

Confrontée à un essor rapide (elle a passé en 10 ans de 147 à 400 étudiants), l'ECAL se trouve depuis plusieurs années à l'étroit et, de plus, séparée sur deux sites. Tous les locaux situés actuellement à Lausanne et Bussigny seront regroupés dans l'immeuble situé à Renens. L'Espace lausannois d'art contemporain (ELAC) y installera aussi sa galerie, actuellement sise au Flon.

Avec l'EPFL qui s'est engagée à prendre 2000 m<sup>2</sup> dans ce bâtiment pour y créer une antenne et les ATELIERS de la Ville de Renens, c'est un complexe d'envergure mondiale pour l'art, le design et l'innovation, de 18'000 mètres carrés, qui va naître à Renens.

#### **4. Présentation du projet EPFL-ECAL Lab**

Les espaces réservés à l'EPFL s'étendront sur deux étages, avec une entrée séparée qui permettra de gérer les accès de manière spécifique et de garantir une grande flexibilité d'utilisation.

Après une première période de travail exploratoire avec l'ECAL sous forme de réseau, impliquant des contacts et des espaces de travail au gré des opportunités et des projets, la collaboration EPFL- ECAL entrera en 2007 dans une nouvelle phase. Par ses compétences et ses infrastructures, l'EPFL-ECAL Lab offrira un instrument unique pour réaliser des projets à l'intersection entre deux cultures, composantes essentielles de l'innovation. Il constituera un lieu :

- d'expérimentation
- de formation
- de ressources et d'interactions
- de démonstration ouverte à des partenaires industriels.

Les deux Ecoles collaboreront dans un esprit d'indépendance, afin d'assurer, dans leurs domaines réciproques, leur position au plus haut niveau mondial.

Les projets conjoints se développeront sur des objectifs concrets, bien délimités et ciblés, de manière à assurer une compréhension réelle des intervenants dans leurs pratiques et leurs cultures.

L'établissement du Lab dans un espace nouveau offrira une liberté unique, exempte de poids historique, d'habitudes contraignantes. Il offre la possibilité d'inventer une culture inédite, propre au Lab.

L'emphase particulière sur le soutien aux utilisateurs, chercheurs et enseignants, contribuera de manière fondamentale à l'attractivité du Lab et à son succès, afin de dépasser les contraintes et les difficultés liées à la multiplicité des partenaires administratifs impliqués.

Le Lab assurera une démarche fortement proactive pour la recherche de partenaires externes, tant pour l'initiation de projets que la valorisation des résultats. Idem pour l'identification de compétences et de sujets au sein des deux Ecoles.

L'évocation de grands thèmes a pour objectif de situer les activités de l'EPFL-ECAL Lab face aux enjeux majeurs identifiés par les deux Ecoles et stimuler ainsi l'émergence de nouveaux projets. Ces thèmes restent ouverts en fonction des propositions soumises au Lab. Plusieurs projets ont déjà eu lieu, sont en cours, ou prêts à débiter. Le nombre de propositions augmente rapidement, exprimant une réponse positive non seulement des professeurs mais aussi des étudiants et des partenaires industriels. Les thèmes se situent à l'interface des nombreuses compétences que l'on peut situer dans les deux Ecoles. Quelques exemples :

Géométrie – matériaux – design industriel et d'objet – design architectural - procédés de fabrication - robotique – objets mobiles – traitement du signal et de l'image – systèmes de communication – design d'interaction – microarchitecture – urbanisme, etc.

## **5. Descriptif du projet : Les ATELIERS de la Ville de Renens**

La volonté principale est de mettre en place une aide à la création d'entreprises et de créer de nouveaux emplois ; cette démarche s'inscrivant pleinement dans la politique communale en matière de promotion économique. Le moyen d'atteindre ce but est de mettre à disposition de créateurs de jeunes entreprises des locaux, soit individuels, soit collectifs, à des conditions avantageuses.

Le but n'est pas uniquement de mettre des locaux à disposition, mais d'offrir un cadre propice à la création, à l'émulation, à la réalisation de projets, à la promotion de nouveaux produits. La proximité et les contacts qu'elle occasionne tant avec l'ECAL qu'avec l'EPFL offriront aux jeunes concernés un cadre et une stimulation unique. Les « ATELIERS de la Ville de Renens » permettront à des chefs d'entreprise en devenir d'atteindre leur objectif d'indépendance en créant une structure qui aura trouvé ses racines à Renens.

Les jeunes entreprises visées par ce projet devront se situer dans les domaines proches de l'ECAL et de l'EPFL-ECAL Lab. Il pourra s'agir de jeunes en cours de formation, venant de la terminer ou d'anciens étudiants ayant déjà une certaine expérience professionnelle. Le projet ne sera pas réservé aux jeunes issus de l'ECAL et de l'EPFL et sera ouvert à tous, avec une priorité aux habitants de Renens et de l'Ouest lausannois, dans le cadre susmentionné de leur domaine d'activité (communication, incluant le graphisme, photographie, cinéma, design, architecture).

Les futurs locataires, une fois installés, sur la base d'un projet de collaboration, pourront bénéficier de certaines prestations de l'ECAL ou/et de l'EPFL.

Concernant la gérance des locaux, les contacts pris avec le Parc Scientifique d'Ecublens (PSE) ont montré qu'il était nécessaire de confier un mandat de gérance à un organe, non seulement capable d'encaisser les loyers mais susceptible d'offrir une gestion rigoureuse mais aussi ouverte à une problématique spécifique. Le PSE pourra offrir un soutien ponctuel

et de coaching. La Fondation devra par contre désigner un organe ou une personne chargée de la gestion.

Dans les conditions de location, il sera prévu la possibilité, pour les intéressés, de résilier leur contrat dans un délai de trois mois (de mois en mois pour l'incubateur). Il ne sera pas demandé de garantie de loyer. La durée du contrat sera déterminée par la Fondation, renouvelable, mais dans le respect des buts fixés.

Ces quelques conditions, brièvement décrites, sont plus avantageuses que celles offertes sur le marché libre, avec signature de baux commerciaux traditionnels.

Dans le cadre de ses statuts et de la Convention signée avec la Ville de Renens, la Fondation des ATELIERS de la Ville de Renens sera chargée de coordonner le projet, d'en assurer la responsabilité et le suivi, de mettre en place toutes les conditions nécessaires à sa réussite, de choisir les jeunes entreprises. Elle sera le lien entre tous les partenaires concernés. Finalement, elle sera chargée d'entretenir des contacts privilégiés avec le monde économique afin que le projet soit reconnu et porteur d'espoir et de réussite pour les jeunes créateurs d'entreprises. Ces contacts permettront aussi d'obtenir les fonds nécessaires à un fonctionnement optimum de la structure.

## **6. Descriptif des locaux**

Lors de la signature du bail, il n'existait qu'un plan succinct et un descriptif sommaire de la surface louée.

Le projet architectural général du bâtiment imposé par l'atelier Architect' Tchsumy New-York a eu une influence sur nos locaux. Les réalités du chantier, avec des contingences techniques incontournables, ont dû aussi être prises en compte.

Ce n'est finalement qu'au début de cette année qu'il a été possible de définir le plan précis des locaux. Ceci s'est fait sur la base de plusieurs projets étudiés par notre urbaniste, en collaboration étroite avec M. Serge Fehlmann, architecte mandaté par le propriétaire. Il a fallu aussi obtenir l'accord du propriétaire. En fonction des relations souhaitées et nécessaires avec l'ECAL, M. Pierre Keller, a participé à ces réflexions et a donné son aval au projet.

Les visites au Parc Scientifique d'Ecublens nous ont aidés à préciser les locaux désirés et leur équipement, en fonction de leur emplacement dans le bâtiment et de la géographie des lieux. Finalement, 8 locaux relativement grands (entre 61 et 87 m<sup>2</sup>) seront aménagés ; ils seront loués équipés, mais sans mobilier. Leur taille leur permettra d'accueillir de 2 à 6 personnes.

Un « incubateur » sur le mode de celui existant au PSE, se trouvera dans le grand local de 210 m<sup>2</sup>. Il consistera en 8 à 10 surfaces de 20 m<sup>2</sup> chacune, espaces séparés par des paravents simples, avec 2 places de travail. Cette structure permettra d'accueillir des jeunes pour préparer leur projet d'entreprise.

Les locaux loués par la commune de Renens se situent au Nord du bâtiment, au rez inférieur, en contrebas de l'avenue du 24-Janvier. Ils donnent sur un jardin intérieur qui a remplacé les anciennes installations techniques de l'entreprise. Au fonds du jardin se situera

la cafétéria de l'ECAL. Leur entrée située sur le côté ouest du bâtiment, est commune avec l'EPFL.

La surface totale de la chose louée est de 1'103 m<sup>2</sup>. **Le plan annexé montre la disposition des locaux et leur localisation.**

L'entrée principale est commune avec celle de l'EPFL, avec possibilité d'utiliser un ascenseur, en face, au fond d'un couloir (accès handicapés et transport de matériel);

depuis l'entrée principale, il y a un accès par un escalier à l'étage inférieur, avec WC "Femmes" à mi-étage (à partager avec l'EPFL); les WC "Hommes", se situent au bas des escaliers, au même niveau que nos locaux, avant la porte d'entrée;

un hall d'entrée (276 m<sup>2</sup>) accueille le visiteur, il servira de lieu d'exposition;

du hall, on atteint une salle de conférence (85 m<sup>2</sup>), avec en plus un vestiaire de 10 m<sup>2</sup>;

à gauche en entrant, se trouve le grand atelier (210 m<sup>2</sup>), vitré sur deux côtés, avec une porte de service. Cet atelier permettra d'accueillir entre 8 et 10 petits espaces de travail de 20 m<sup>2</sup>, comprenant deux places de travail chacun;

à la suite se trouvent 7 ateliers indépendants, vitrés sur un côté et un 8<sup>ème</sup> vitré sur deux côtés. La surface de ces ateliers varie entre 61 m<sup>2</sup> et 87 m<sup>2</sup>. Ils peuvent chacun accueillir entre 2 et 6 personnes suivants les besoins et l'activité;

après la salle de conférence, un nouveau hall, donnant sur l'ascenseur qui relie l'entrée principale avec nos locaux, servira aussi de lieu d'expositions. Un coin cafétéria y sera aménagé. Ce hall comprend un accès à l'ECAL;

de ce hall, on accède par un large corridor sur le jardin intérieur. Jardin par lequel il est possible d'accéder à la cafétéria de l'ECAL. Ce corridor bénéficie, à travers un mur vitré, d'un puits de lumière.

Conformément au bail à loyer et au descriptif des locaux, le coût de la réalisation des ateliers, tels que décrit ci-dessus, est pris en charge par le propriétaire, y inclus des prises électriques et raccordements téléphoniques de base. Il a aussi été possible, avec celui-ci, via M. Serge Fehlmann, architecte, d'obtenir des vitrages sur les portes donnant sur les locaux communs, ceci permettant un éclairage supplémentaire des locaux communs.

## **6. a) Investissements complémentaires (« murs »)**

Le suivi du chantier et l'aménagement des ATELIERS de la Ville de Renens s'est fait sous la responsabilité de M. Serge Fehlmann, architecte du bureau responsable du chantier, et en collaboration avec M. Martin Hofstetter, architecte-urbaniste au CTC. Dans le cadre des relations propriétaire-locataire, et en fonction de l'avancement du chantier et de la disponibilité des maîtres d'état, un certain nombre de décisions concernant l'aménagement des locaux ont déjà dues être prises.

En plus de l'équipement de base à charge du propriétaire, il s'est avéré nécessaire d'envisager quelques équipements complémentaires. Il s'agit principalement d'installations électriques et informatiques.

Ces compléments sont justifiés par le fait que les locaux seront utilisés par plusieurs sous-locataires devant disposer chacun des raccordements nécessaires. Sur le plan informatique, il a été décidé d'installer une armoire de brassage alimentée par de la fibre optique. Dix prises supplémentaires permettront dans chaque atelier l'utilisation de cette fibre.

De manière à pouvoir utiliser les locaux communs comme espace d'exposition, il a été aussi nécessaire de prévoir l'installation de rails d'éclairage qui pourront accueillir des spots.

De manière à pouvoir créer un espace cafétéria, il a été nécessaire de procéder à l'installation d'équipements de base.

L'ensemble de ces travaux se monte à frs. 87'000.--. Le coût annuel du capital s'élève à frs. 4'640.-- pendant 30 ans, soit frs. 2'900.-- pour l'amortissement et frs. 1'740.-- pour les intérêts calculés au taux de 4%.

Les équipements ainsi obtenus sont propriétés de la Ville de Renens et concernent donc les « murs » de la surface louée. Ils seront, comme ladite surface, mis à disposition de la Fondation sous les conditions définies plus loin. Les équipements en « mobilier » des locaux seront eux à la charge de la Fondation.

## **6. b) Investissements en mobilier**

Ces équipements seront décidés et financés par la future Fondation.

En l'état actuel de la réflexion, il est néanmoins possible d'envisager ce qui suit :

Les 8 ateliers seront mis à disposition sans mobilier. Par contre, pour le local de 210 m<sup>2</sup> qui sera destiné à des soutiens de courtes durées, il y a lieu de prévoir du mobilier et des cloisons simples. Il sera aussi nécessaire de prévoir quelques installations utiles dans les espaces communs prévus pour l'accueil, en particulier la mise à disposition d'un photocopieur commun, la pose de spots et l'aménagement complet de l'espace cafétéria. Il y aura aussi lieu d'équiper en mobilier la salle de conférence et de prévoir l'installation d'un beamer. Il sera aussi prévu que chaque sous-locataire puisse bénéficier d'une boîte-aux-lettres.

Ces futurs investissements ont été évalués à environ frs. 86'000.--.

Des contacts préliminaires ont été pris avec la Loterie Romande pour le financement de tout ou partie de ce mobilier, en précisant que celle-ci n'entrera en matière qu'une fois la Fondation constituée.

## **7. Loyers**

La gestion des ateliers appartiendra à la Fondation. Il a été néanmoins nécessaire de réaliser une estimation des futurs loyers, ceci de manière à pouvoir rapidement informer les intéressés.

a) Loyer dû au propriétaire

Le loyer, selon bail signé avec le propriétaire, pour une surface de **1'103 m2** avec les acomptes pour les frais de chauffage et frais accessoires est de **frs. 187'510.--, soit frs. 170.-- le m2.**

b) Loyers facturés aux créateurs de jeunes entreprises

En tenant compte des contingences liées à la situation des locaux, ce sont donc 8 ateliers de 61 à 87 m2 environ plus un grand local de 210 m2 qui ont été prévus pour la location. Le total des surfaces qui pourront être mises à disposition et louées est de 782 m2 soit environ le 70% de la surface totale. Le 30% restant comprend une salle de conférence, un hall d'accueil et d'expositions, ainsi que les circulations nécessaires.

En fonction des surfaces pouvant être louées, sans tenir compte des locaux communs, ni des frais de fonctionnement de la structure (risque des locaux non loués, structure de gérance) et de manière à pouvoir proposer un prix de location raisonnable, il a été décidé d'appliquer un **loyer de frs. 170.-- le m2**, soit le loyer net plus le chauffage.

Sur cette base, les loyers proposés pour les différentes surfaces se présentent comme suit :

	<b>Surface des ateliers</b>	<b>Loyer mensuel</b>	<b>Loyer annuel</b>
	m2		
Atelier N° 1 « Incubateur »	210	<b>3'000. --</b>	36'000. --
Atelier N° 2	61	<b>864. --</b>	10'368. --
Atelier N° 3	73	<b>1'034. --</b>	12'408. --
Atelier N° 4	61	<b>864. --</b>	10'368. --
Atelier N° 5	73	<b>1'034. --</b>	12'408. --
Atelier N° 6	61	<b>864. --</b>	10'368. --
Atelier N° 7	72	<b>1'020. --</b>	12'240. --
Atelier N° 8	84	<b>1'190. --</b>	14'280. --
Atelier N° 9	87	<b>(*) 1'313. --</b>	15'756. --
<b>Sous-total :</b>	<b>782</b>	<b>11'183. --</b>	<b>134'196. --</b>
Locaux communs	321	<b>4'443. --</b>	53'316. --
<b>Total :</b>	<b>1'103.00</b>	<b>15'626. --</b>	<b>187'510. --</b>

**(\*)** L'atelier No 9 de 87 m2 bénéficiant d'une situation particulière au niveau de la luminosité avec ouverture sur le jardin a son loyer majoré de frs. 80.--. Le loyer mensuel a donc été porté de frs. 1'233.-- par mois à frs. 1'313 --

Les prix ci-dessus ne comprennent pas la consommation d'électricité. Un montant forfaitaire de frs. 10.--/m2/an sera ajouté au prix du loyer. Ceci représente une charge supplémentaire mensuelle allant de frs. 51.-- à frs. 73.--.

Rappelons que les ateliers sont loués sans mobilier, mais avec éclairage de base, ainsi que raccordements téléphonique et informatique de qualité.

L'atelier No 1 « Incubateur » sera loué par section de 20 m<sup>2</sup>, séparées par des cloisons légères, au prix unitaire de frs. 300.-- par mois, plus un forfait de frs. 18.-- pour l'électricité. Chaque espace sera équipé d'un bureau et de deux chaises, ainsi que d'une armoire avec espaces fermés à clé, et bénéficiera de raccordements téléphonique et informatique.

## **8. Fondation « Les ATELIERS de la Ville de Renens »**

Comme déjà mentionné, la Municipalité, en fonction des objectifs et moyens tels que décrits dans les pages précédentes, en est arrivée à la conclusion qu'il fallait absolument créer une Fondation. Celle-ci sera chargée de porter le projet et de le promouvoir, d'aider à trouver les locataires et les choisir, d'assumer la gestion, de trouver les fonds nécessaires pour l'équiper en mobilier et pour faire fonctionner la structure créée, en sus des loyers encaissés.

Une Fondation aura l'avantage de pouvoir trouver des financements privés. De par la qualité de ses membres, elle permettra un partenariat fort avec l'ECAL et l'EPFL et sera ouverte sur l'extérieur, principalement le monde économique.

La commune de Renens créera la Fondation « Les ATELIERS de la Ville de Renens », au sens des articles 80 et suivants du code civil suisse. Selon l'article 4 de la loi sur les communes, la constitution d'une Fondation fait partie des attributions du Conseil communal.

Les conclusions du préavis autoriseront la Municipalité à créer cette Fondation et par là même autoriseront la Municipalité à signer les statuts et la Convention qui y est liée (voir annexes). Les statuts précisent le but de la Fondation et ses règles de fonctionnement.

### **a) Composition**

Les membres fondateurs sont désignés par la Municipalité. Ils ont été choisis en fonction de leur lien avec l'ECAL et l'EPFL, de leur compétence, des contacts et aides nécessaires pour la réalisation du projet. Ils ont tous été contactés personnellement et ont accepté leur désignation. Ils sont prêts à s'investir bénévolement (comme les statuts le précisent) dans ce projet comme certains l'ont d'ailleurs déjà fait, en particulier Me Jean-Daniel Théraulaz dont la compétence et la réflexion nous ont été indispensables à ce stade.

La présidence sera assumée selon les statuts par la(le) syndique(c) de Renens. Les membres fondateurs sont :

Mme Marianne Huguenin, syndique de Renens  
M. Jean-Daniel Leyvraz, secrétaire municipal  
M. Pierre Keller, directeur de l'ECAL  
M. Nicolas Henchoz, adjoint de Direction de l'EPFL, responsable EPFL- ECAL-Lab  
Mme Chantal Ostorero, conseillère personnelle, DFJ  
Me Jean-Daniel Théraulaz, avocat  
M. Serge Fehlmann, architecte  
Un représentant des « Compagnons des Ateliers » (voir plus loin).

### **b) Convention entre la commune de Renens et la Fondation**

Une convention est prévue entre la commune de Renens et la Fondation, convention précisant les relations et responsabilités respectives : La commune met à disposition de la

Fondation un espace équipé dont elle est signataire du bail et responsable du paiement du loyer. La Fondation est responsable de l'équipement en mobilier des locaux, du fonctionnement de la structure en relation avec le but, de l'encaissement des loyers et des relations avec les locataires, de trouver les fonds nécessaires au fonctionnement de la structure. Elle établit annuellement un rapport détaillé sur son activité, sa gestion et ses comptes à l'intention de la commune de Renens.

### **c) Les Compagnons des Ateliers**

Une association « Les Compagnons des Ateliers » sera créée parallèlement par la Fondation. Elle permettra d'élargir le cercle des personnes susceptibles d'aider financièrement la Fondation et ainsi, de soutenir le but de celle-ci. Une réunion annuelle permettra à ses membres de se rencontrer, de suivre l'activité des Ateliers et de nommer un délégué à la Fondation.

## **9. Prix de la Ville de Renens**

Un prix annuel de la Ville de Renens sera créé dans le cadre des Ateliers. Il sera destiné à un locataire de l'un des 8 ateliers. Ce prix, d'une valeur de frs. 10'000.--, sera porté en déduction du loyer dû. Il sera attribué par un jury composé de 5 membres du Conseil communal (un par parti représenté au Conseil communal). Une fois constitué, ce comité établira un règlement d'attribution et ses modalités de contact avec la Fondation. Il sera présidé par un membre du Conseil de Fondation.

## **10. Aspects financiers et responsabilités**

### **a) Commune**

Ils sont précisés dans la convention annexée, conclue entre la Fondation « Les ATELIERS de la Ville de Renens » et la commune de Renens.

La commune est responsable du paiement du loyer vis-à-vis du propriétaire. Le loyer, avec les acomptes pour les frais de chauffage et frais accessoires, est de **frs. 187'510.--**. Conformément à la décision du Conseil communal du 6 avril 2006, la charge relative au loyer sera portée dans le compte No 1050.3161.

La Commune est donc ainsi garante du loyer comme signataire du bail.

Les investissements qui ont dû dans leur quasi totalité être décidés en fonction de l'avancement des travaux, soit frs. 7'000.--, pour principalement des installations électriques et informatiques complémentaires, figuraient dans le plan des investissements. La commune met à disposition de la Fondation les locaux ainsi équipés.

La Fondation, dès qu'elle sera constituée, devra assumer certaines charges financières. Il s'agira principalement de frais de gérance et dès le 1<sup>er</sup> octobre de frais d'encadrement. De plus, dans l'attente de dons ou subventions, elle devra assumer tout ou partie des achats de mobilier prévus ainsi que les équipements communs envisagés.

Il est dès lors nécessaire que la commune accorde à la Fondation une avance de fonds sans intérêt, qui servira de fonds de roulement. Elle sera limitée à frs. 120'000.-- et sera inscrite dans un compte de bilan. Elle ne sera effectuée qu'en fonction des besoins réels de trésorerie de la Fondation. Tout excédent de liquidités au sein de la Fondation devra, en priorité, être restitué à la commune. Cette dernière opération n'engagera pas l'avenir et la Fondation pourrait à nouveau bénéficier d'une avance plus importante, mais au maximum jusqu'à concurrence du montant indiqué ci-dessus, en cas de nécessité, telle que renouvellement du mobilier par exemple.

Les revenus de la Fondation sont constitués des loyers encaissés et des aides et subventions trouvées alors que les charges correspondent aux frais de fonctionnement de la structure, voir chapitre 10 b) Fondation.

Conformément à ses buts, la Fondation doit rechercher activement des financements de tiers pour tenter de couvrir ses frais de fonctionnement et les manques à gagner relatifs aux coûts des surfaces communes ainsi qu'à ceux des locaux non loués. Malgré cela, il est clair que le but ultime de la Fondation n'est pas de couvrir la totalité du montant du loyer payé par la commune, soit frs. 187'510.--. Elle doit néanmoins dégager chaque année un excédent de revenus sur son fonctionnement ordinaire, sinon, cela signifierait que ses coûts de fonctionnement ne sont même pas couverts par les loyers et subventions encaissés et démontrerait ainsi l'impossibilité d'atteindre les buts fixés dans les statuts de la Fondation. Pour parer à cette éventualité, la convention liant la commune et la Fondation prévoit à son article VII la dissolution de cette dernière si ses comptes présentent un excédent de charges deux années consécutives.

Conformément aux statuts de la Fondation et à la convention signée, la commune encaissera chaque année l'excédent de revenus générés par la Fondation. Il sera comptabilisé dans le compte No 1050.4231. Si cet excédent devait être exceptionnellement supérieur au montant des charges payées par la commune, la différence resterait acquise à la Fondation et servirait à constituer une réserve destinée à couvrir tout éventuel excédent de charge futur.

## **b) Fondation**

La Fondation sera responsable du fonctionnement de la structure et s'organisera elle-même.

Pour information et de manière à mieux cerner la future organisation et les incidences financières pour la commune, il s'est avéré indispensable d'émettre quelques hypothèses. Celles-ci ont été étudiées sérieusement et sont issues des nombreux contacts pris avec les personnes intéressées au projet.

Dès lors, la Fondation devra faire face aux réalités suivantes et trouver les fonds nécessaires.

Afin de proposer aux futurs locataires des loyers attractifs, les prix calculés selon la méthode proposée (voir page 10) ne prennent pas en compte le coût des surfaces utilisées pour les locaux communs (entrée, salle de conférence, cafétéria). Il restera alors un manque à gagner qui se monte à environ à **frs. 54'000.--**.

De même, le loyer proposé ne prend pas en compte le risque de non-location. Dès le 1<sup>er</sup> octobre, la location des ateliers se fera probablement d'une manière progressive. Par la suite, certains locaux resteront disponibles entre deux locations et parfois certains loyers resteront impayés. Un scénario « catastrophe » avec une location de 50% des surfaces laisserait apparaître un manque à gagner d'environ **frs. 66'000.--**, alors qu'une situation

optimum devrait permettre de n'envisager qu'un 10% de surface non louée et un manque à gagner limité à **frs. 13'200.--**.

La Fondation devra en outre faire face à des charges de fonctionnement. Il y aura des frais administratifs liés à la location, des frais d'encadrement, d'assurances, de consommation d'électricité pour les locaux communs ainsi que d'autres frais divers encore non définis. La charge annuelle devrait donc se situer à environ frs. 55'000. --.

Concernant la gérance et l'encadrement, il sera nécessaire de mettre en place une structure professionnelle apte à assumer les tâches administratives et à régler tous les problèmes de « cohabitation » liés à la présence d'une trentaine de personnes dans les Ateliers. Une solution souple sera trouvée au début, adaptative aux besoins de la structure, mais un 10-20% de temps de travail est escompté.

Tableaux récapitulatifs des objectifs pour la Fondation :

Taux de location	Loyers encaissés	Charges de fonctionnement	Résultat brut	Manques à gagner		
				surfaces communes	surfaces non louées	total surfaces improductives
a) 100%	133'500	- 55'000	<b>78'500</b>	54'000	0	<b>54'000</b>
b) 90%	120'000	- 55'000	<b>65'000</b>	54'000	13'200	<b>69'200</b>
c) 50%	66'750	- 55'000	<b>11'750</b>	54'000	66'000	<b>120'000</b>

Le tableau ci-dessous détermine les montants à financer par des aides et subventions pour couvrir la totalité des coûts du loyer payé par la commune.

Taux de location	loyer payé par la commune	Résultat brut de la Fondation	Solde à financer par des recherches de fonds
a) 100%	187'500	- 78'500	<b>- 109'000</b>
b) 90%	187'500	- 65'000	<b>- 122'500</b>
c) 50%	187'500	- 11'750	<b>- 175'750</b>

Ces chiffres sont indicatifs donnant un but à la Fondation. Il est cependant évident que ce n'est pas un objectif à atteindre tel quel. La commune devra assumer aussi son rôle de partenaire et participer financièrement à la bonne marche de la structure.

### c) Démarches entreprises

Des contacts ont été établis avec le Service de l'économie (SELT) par M. Philippe Sordet, chef de service. Ils seront finalisés par la Fondation elle-même, mais laissent espérer un soutien sérieux pour le démarrage de la structure, durant 2 ou 3 ans.

D'autres contacts préliminaires ont été pris avec M. Gustave Muheim, président de Lausanne Région et avec Mme Ariane Rochat, responsable de la Promotion économique de Lausanne Région, contacts qui ont reçu un accueil favorable, pour 2007 déjà, puis pour une subvention annuelle. Ce soutien doit être confirmé par les organes de Lausanne Région. Par ailleurs le soutien du Service de la Promotion économique pourrait se faire également sous la forme d'une mise à disposition d'un certain nombre d'heures de conseils.

Finalement, comme déjà mentionné, un contact préliminaire a été pris avec la Loterie Romande pour la prise en charge de l'investissement encore nécessaire au sujet du mobilier.

## **11. Conclusion**

Un projet ambitieux et longuement mûri, une future aventure passionnante pour celles et ceux qui la vivront et qui la soutiendront, une expérience unique pour la Ville de Renens, dans un environnement exceptionnel, en collaboration avec deux Ecoles dont la renommée n'est plus à faire, voilà quelques réflexions qui situent le cadre dans lequel vont s'ouvrir, dès l'automne 2007, **Les ATELIERS de la Ville de Renens**.

Huit ateliers, un incubateur, des locaux communs fonctionnels et bien équipés, des loyers et des conditions favorables à l'éclosion de nouvelles entreprises, quelques mots pour résumer un projet que la Municipalité tient à réaliser dans les meilleures conditions possibles et auquel, il ne manque plus que le soutien du Conseil communal pour voir le jour.

---

Fondée sur l'exposé ci-dessus, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

## CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S ,

Vu le préavis No 23-2007 de la Municipalité, du 23 avril 2007,

Ouï le rapport de la commission désignée pour étudier cette affaire,

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

AUTORISE la Municipalité à entreprendre les travaux d'équipements complémentaires (installations électriques et informatiques) des ATELIERS de la Ville de Renens pour un montant de frs. 87'000.-- TTC. Cette dépense figure au plan des investissements et sera financée par la trésorerie ordinaire.

Elle figurera dans un compte d'investissement du patrimoine administratif No 3721.5030.110 « Travaux d'aménagement des ATELIERS de la Ville de Renens ».

AUTORISE la Municipalité à créer la Fondation des ATELIERS de la Ville de Renens.

AUTORISE la Municipalité signer une convention entre les Ateliers et la commune.

AUTORISE la Municipalité à porter au budget annuel un montant de frs. 10'000.-- pour le prix de la Ville de Renens.

Cette dépense sera portée au compte No 1050.3658.

---

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 20 avril 2007.

### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne Huguenin (L.S.)

Jean-Daniel Leyvraz

Annexes : 2 plans – Projets de statuts et de convention

Membres de la Municipalité concernés : Mme la Syndique  
Mme Tinetta Maystre  
M. Jean-François Clément