

P R E A V I S No 73

ÉCAL – Ecole Cantonale d'Art de Lausanne - Location des surfaces nécessaires
à créer une structure destinée à de jeunes créateurs d'entreprises

Renens, le 27 février 2006/jdlmc

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S ,

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Le présent préavis a pour but d'autoriser la Municipalité à signer un bail avec le propriétaire de l'ancienne usine IRIL. Les locaux loués permettront de réaliser le projet consistant à créer une structure destinée à des étudiants de l'ÉCAL souhaitant créer leur entreprise.

Préambule

L'arrivée de l'ÉCAL à Renens est maintenant une certitude. Cette arrivée, dans les locaux de l'ancienne usine IRIL, complètement rénovés, est prévue pour la rentrée 2007.

L'ÉCAL contribuera largement au dynamisme de notre région et participera à donner une image positive de notre Ville.

Haute école d'art et de design (HES-SO), l'ÉCAL regroupe sous le même toit :

- Une année propédeutique qui prépare au test d'aptitude conditionnant l'entrée dans ses départements.
- Trois départements correspondant aux filières de formation HES (Département communication visuelle ; Département design industriel et de produits ; Département arts visuels).
- Des unités qui assurent au sein des départements des formations spécialisées et transversales.
- Un cycle d'études postgrade (EPG).
- Un secteur Recherche appliquée et Développement (Ra&D).

Des discussions qui se déroulent actuellement avec le propriétaire et avec le directeur de l'ÉCAL, il ressort la volonté d'informer, tant le Conseil que la population. Des séances d'information se tiendront ce printemps avec, **le mardi 28 mars prochain à 20 h.00 à la Salle de spectacles de Renens**, une présentation de l'école à un large public et à fin avril-

début mai une rencontre consacrée plus précisément à la mise à l'enquête. Ensuite, le Conseil communal et la population seront tenus au courant de l'avancement des travaux.

La Municipalité a souhaité, dès le début des négociations, mettre en place des relations constructives avec cette école et avoir un rôle actif. C'est dans ce sens que lors des premières tractations liées à l'implantation de l'ÉCAL à Renens, la Municipalité a envisagé la possibilité de louer une surface d'environ 1'000 m². Dès lors, il s'agissait d'avoir un projet cohérent et si possible complémentaire avec les activités de l'école. Plusieurs possibilités ont été évoquées et il a été finalement retenu l'idée de créer une structure d'aide aux jeunes créateurs d'entreprises. Ce projet est dès lors complémentaire aux activités de l'ÉCAL, il s'adresse à des jeunes et entre pleinement dans la politique de la Commune en matière de promotion économique.

Introduction

L'étude relative à la création d'une structure d'aide aux jeunes créateurs d'entreprises, issus de l'ÉCAL, est en cours. Il s'agira de leur mettre à disposition des locaux, à un prix abordable, de façon à faciliter la création de leur entreprise. Des contacts préalables ont été pris avec M. Pierre Keller, directeur, et avec la responsable de la promotion économique de Lausanne Région. La structure juridique n'est pas encore définie mais il faudra probablement constituer une société mixte ou une fondation. Il s'agira d'intéresser divers milieux à cette réalisation, université, promotion économique, entreprises et autres.

Les conditions et les règles de fonctionnement restent à définir. Suivant les options prises, il y aura peut-être quelques investissements à faire et des frais de fonctionnement à prévoir. Par contre, l'opération amènera aussi des recettes par le loyer perçu auprès des intéressés.

A ce jour, il n'est pas possible de donner des informations plus détaillées. Celles-ci figureront dans le préavis qui devra nécessairement être déposé d'ici la fin de l'année et qui définira le projet d'une manière précise, avec une option définitive relative à la forme juridique.

Justification du dépôt du présent préavis

De manière à ce que le propriétaire puisse envisager les travaux nécessaires, il doit, vis-à-vis des établissements bancaires, signer un bail avec l'Etat de Vaud et l'EPFL. Concernant la Commune de Renens, la nécessité est la même. Dès lors, il est impératif que la Municipalité puisse signer un bail à loyer le plus rapidement possible. S'agissant d'un bail à long terme et représentant une charge financière relativement importante qu'il faudra faire figurer au budget de fonctionnement de ces prochaines années, une décision du Conseil revêt toute son importance.

Une fois cette décision prise, il sera possible d'aller de l'avant dans l'étude du projet. Le Conseil sera informé de l'avancement des travaux et comme dit précédemment un nouveau préavis, avec toutes les informations utiles, sera déposé d'ici la fin 2006.

Description de l'objet

Les locaux se situent au Nord du bâtiment, le long de l'avenue du 24-Janvier. Ils donneront sur un jardin intérieur qui remplacera les actuelles installations techniques de l'entreprise. Au fonds du jardin se situera la cafétéria de l'ÉCAL (voir annexes I et II).

La surface totale de la chose louée est de 1'103 m². En fonction des besoins, la surface pourra être divisée en plusieurs lots. Il serait ainsi possible de créer une dizaine d'ateliers.

Dans le prix de location, le propriétaire prend à sa charge les séparations et les portes des différents lots, les installations électriques, sauf les équipements spécifiques, l'alimentation en eau, les installations de chauffage et de ventilation ainsi que l'installation de sanitaires. Le détail des travaux pris en charge par le propriétaire fait l'objet d'un descriptif d'aménagements (voir annexe III).

Ce descriptif d'aménagements délimite les prestations du bailleur (maître de l'ouvrage) et du preneur (locataire) et régit la répartition des investissements, en particulier dans les espaces loués.

La planification des travaux liés au bâtiment, en partie à charge du preneur, devra être confiée à l'équipe d'architectes et ingénieurs mandatée pour le projet, ceci en collaboration avec l'architecte de la Commune de Renens. L'exécution de ces travaux devra être attribuée aux entreprises désignées par le bailleur, à prix concurrentiels et pour autant que cette manière de faire soit dans l'intérêt des parties contractantes.

La coordination et la direction des travaux d'aménagements intérieurs à charge du preneur seront confiées à l'équipe d'architectes mandatée pour le projet. Les honoraires pour les prestations d'aménagements spécifiques des surfaces tels que projets, mises à l'enquête, plans d'exécution seront facturés directement aux locataires sur la base de la norme SIA 102, aux conditions du contrat général.

Afin d'assurer une harmonisation des aménagements intérieurs, le bailleur se réserve d'imposer certains choix au niveau de leur conception et de leur réalisation. Ces interventions concerneront en particulier les matériaux et couleurs des sols, parois, lustrerie et plafonds ainsi que la construction des parois.

Dans le cadre de l'élaboration des plans d'exécution, certaines modifications sont susceptibles d'être apportées au niveau des structures, des aménagements etc. par souci d'amélioration ou pour d'autres motifs, techniques ou économiques. Pour autant que de telles mesures puissent avoir des conséquences au niveau des espaces loués, le preneur en sera informé en temps utile.

Conditions de location

Il est prévu de signer avec le propriétaire un bail à loyer pour locaux commerciaux identique à celui qui sera signé avec l'Etat de Vaud.

La durée du bail est de 20 ans, du 1^{er} octobre 2007 au 1^{er} octobre 2027. Le contrat de bail se renouvellera aux mêmes conditions pour un an, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des

parties donné au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année.

Pour les autres conditions, prière de se référer à la copie du bail qui se trouve en annexe du présent préavis (annexe IV).

Aspects financiers

Loyer :

- Loyer mensuel net :	Fr. 13'787.50
- Acompte mensuel de chauffage et eau chaude :	Fr. 1'378.75
- Acompte mensuel de frais accessoires (taxes d'épuration, d'égout, ...) :	Fr. 459.60
- Total mensuel :	Fr. 15'625.85

Il n'est pas demandé de garantie de loyer.

Le loyer pourra être modifié proportionnellement à la variation de l'indice suisse des prix à la consommation après une première période d'usage de trois ans.

Les recettes liées à la sous-location des ateliers viendront en déduction de la charge figurant ci-dessus.

Conclusions

La signature de ce bail permettra au propriétaire de mener à chef son opération immobilière. De son côté la Municipalité pourra finaliser son projet consistant à mettre à disposition des locaux à de jeunes créateurs d'entreprise. Une fois celui-ci concrétisé, un nouveau préavis sera déposé au Conseil donnant toutes les informations nécessaires ainsi que les incidences financières définitives.

L'arrivée de l'ÉCAL à Renens aura sans aucun doute des retombées positives sur notre Ville. Participer activement à cette installation par la location prévue et par le projet qui en découlera permettra à la Municipalité de jouer un rôle actif. De plus, cette opération s'inscrit largement dans la promotion économique de notre région.

En fonction de ce qui précède, 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 73 de la Municipalité, du 27 février 2006,

Où le rapport de la Commission chargée d'étudier cette affaire,

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

AUTORISE

la Municipalité à signer un bail à loyer d'une durée de 20 ans avec M. Pierre Nussbaumer, propriétaire du bâtiment situé à l'avenue du Temple 5 à Renens. La surface à louer est de 1'103 m².

AUTORISE

la Municipalité à porter au budget de fonctionnement de ces 20 prochaines années, à partir du 1^{er} octobre 2007, le montant du loyer annuel de Fr. 165'450.--, l'acompte chauffage de Fr. 16'545.-- et l'acompte pour frais accessoires de Fr. 5'515.--, soit au total Fr. 187'510.--, non compris les futures indexations.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 24 février 2006.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

A.-M. DEPOISIER (L.S.)

J.-D. LEYVRAZ

Annexes : 2 plans
1 descriptif d'aménagements
1 projet de bail à loyer

Membre de la Municipalité concerné : Mme la Syndique