

Université de Lausanne – Bâtiment Vortex

Appel à candidature pour l'exploitation des surfaces commerciales



Mars 2020

Organisateur

UNIL | Université de Lausanne
Direction
Durabilité et Campus
Quartier UNIL-Centre | Bâtiment Unicentre
CH – 1015 Lausanne

1. Préambule

Le présent appel à candidature ne constitue pas un document contractuel et n'est pas assujéti à la législation applicable au marché public. Les informations fournies sont communiquées avec les réserves d'usage.

2. Objet de l'appel à candidatures

Le présent appel à candidature concerne l'exploitation des cinq surfaces commerciales du bâtiment VORTEX, situé sur la commune de Chavannes-près-Renens.

Le candidat peut postuler pour une ou plusieurs surfaces commerciales.

Le candidat peut, à choix, postuler pour une surface en particulier ou indiquer les surfaces possibles pour l'activité proposée.

3. Engagement de l'organisateur

L'organisateur s'engage auprès des candidats à :

- Traiter de manière confidentielle toutes les informations et documents portés à sa connaissance durant la procédure. Font exception les renseignements qui doivent être publiés lors de et après l'adjudication.
- Organiser la procédure avec un esprit d'équité, d'impartialité et de loyauté.
- Garantir un déroulement optimal de la procédure.

4. Engagements du candidat

Le candidat s'engage à avoir les compétences requises à l'exploitation des présentes surfaces commerciales. Il peut justifier des compétences et de l'expérience nécessaires. Il a déjà assumé des responsabilités similaires et peut en fournir les références.

5. Le bâtiment VORTEX

Le Bâtiment Vortex est propriété de la Caisse de pension de l'Etat de Vaud (CPEV) et se situe sur la commune de Chavannes-près-Renens. Il abrite des logements pour étudiants (environ 850 lits), 76 logements de fonction pour les hôtes académiques et le personnel technique de l'Université de Lausanne ainsi que des équipements dédiés au fonctionnement de l'ensemble (commerces, locaux pour la vie culturelle et associative, centre de vie infantine, salle polyvalente).

Les logements pour étudiants seront gérés par la Fédération Maison pour étudiants alors que les autres surfaces listées ci-dessus seront gérées par l'UNIL.

Le Vortex a connu ses premières heures de gloire durant les Jeux Olympiques de la Jeunesse en janvier 2020 lorsqu'il a hébergé plus de 1'700 athlètes du monde entier.



6. Situation globale

Situé à quelques minutes des salles de classe de l'UNIL, le Vortex bénéficie d'un emplacement central, au cœur d'un complexe universitaire qui ne cesse de grandir et d'un quartier dont la population et l'attractivité croissent constamment.

Le rez-de-chaussée du bâtiment accueillera cinq surfaces commerciales, un restaurant, un centre de vie enfantine, des bureaux et des espaces dédiés à la vie associative de l'UNIL. De plus, le rez-de-chaussée comptera une salle polyvalente d'une capacité d'environ 150 personnes qui accueillera régulièrement des événements en journée (congrès, ...) et en soirée (spectacles, projections, ...).

Le site est bien desservi par les transports publics et de nombreuses places de parc sont disponibles autour du bâtiment. De plus, le parking des terrains de sports situé juste à côté du Vortex compte également 80 places de parc.

7. Vie au Vortex et surfaces commerciales

Avec plus de mille habitants, le Vortex est un véritable village concentré en un bâtiment. A ce titre, l'UNIL compte sur les activités qui seront proposées au rez-de-chaussée pour faire vivre le "village" Vortex et contribuer à la qualité de vie dans le bâtiment.

Plus largement, le Vortex constitue le trait d'union entre le campus de Dorigny et la Commune de Chavannes-près-Renens. Les activités qui seront développées dans le bâtiment devront encourager les rencontres entre la communauté universitaire et les habitants de la commune.

L'UNIL est ouverte à tout type de proposition d'activité pour les cinq surfaces commerciales mises en location. Néanmoins, une préférence sera donnée aux candidatures proposant un concept à même de dynamiser la vie du bâtiment et en accord avec l'engagement fort de l'UNIL en matière de durabilité (par ex. produits de provenance locale, modèle économique innovant, etc.).

8. Clientèle potentielle

Les éléments suivants permettent d'apprécier la zone de chalandise et représentent les principales sources de clients (ces éléments sont listés à titre d'information et avec toutes les réserves d'usage) :

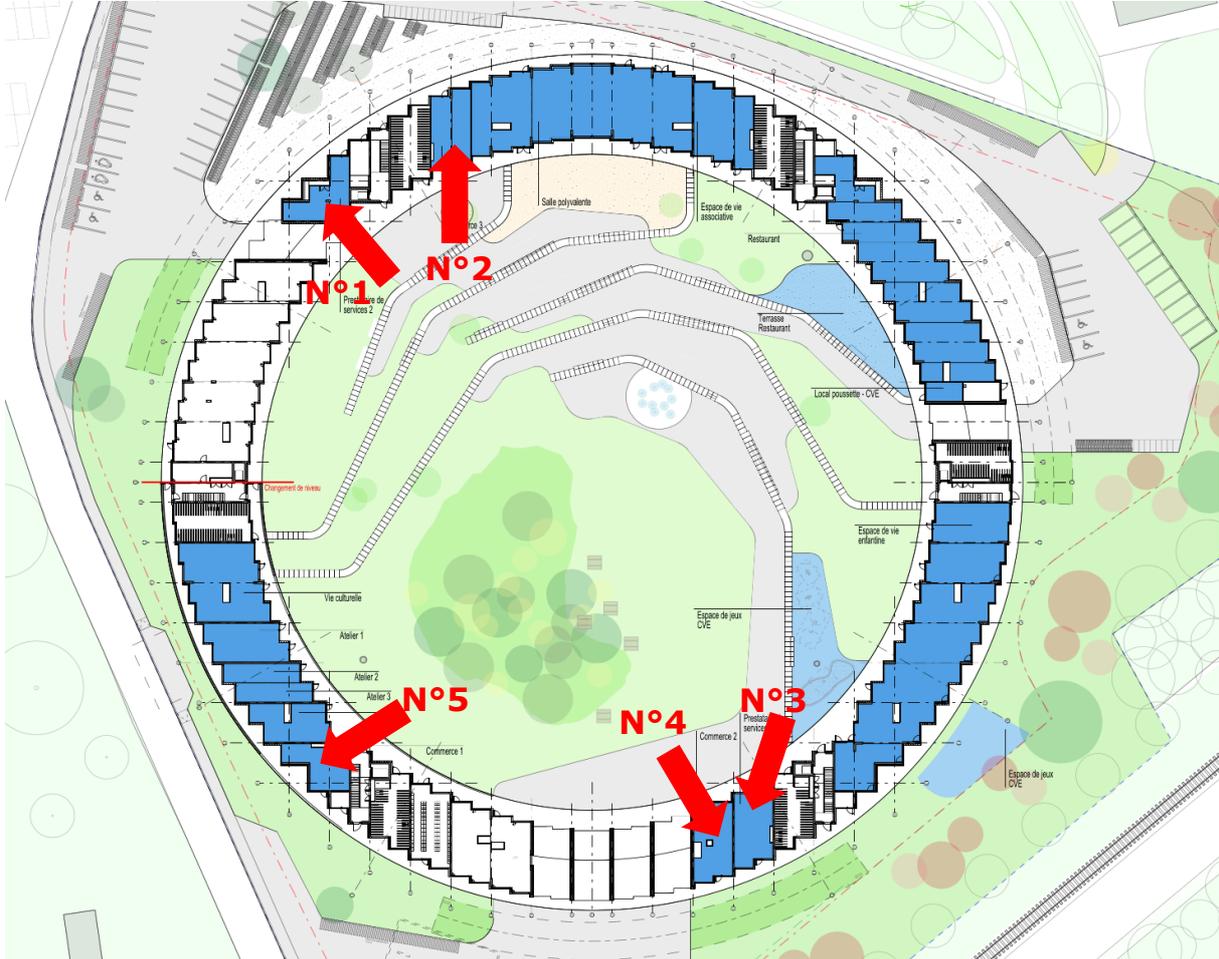
- Résidents du Vortex : environ 1'000 habitants
- Collaborateurs de l'UNIL et de l'EPFL : environ 8'000
- Etudiants de l'UNIL et de l'EPFL : environ 25'000
- Employés des bureaux du Vortex : environ 50 personnes
- Clientèle externe / voisinage : 7'745 habitants à Chavannes-près-Renens (croissance de 27.7% depuis l'an 2000)
- Clientèle externe / voisinage : 12'560 habitants à Ecublens (en constante augmentation. Croissance de 30% depuis l'an 2000)
- Usagers des terrains de sports adjacents au Vortex

Cette clientèle potentielle correspond naturellement à la haute saison académique. En effet, le calendrier étudiant implique une forme de saisonnalité qui impactera le taux d'occupation du Vortex. Cependant, il est prévu de louer les appartements vacants pendant la période estivale pour des écoles d'été, des congrès et d'autres événements, ce qui devrait avoir comme effet de lisser cette saisonnalité.

9. Descriptif de des locaux

Les cinq surfaces commerciales mises en location sont situées au rez-de-chaussée du bâtiment (flèches rouges).

Plan du rez



Conditions générales

- Chaque local dispose d'un WC individuel.
- Chaque local dispose d'un petit espace de stockage (soit dans le local, soit au sous-sol).
- Chaque local dispose d'une arrivée d'eau et d'électriques.
- Aucun local ne peut accueillir une activité de production de nourriture.
- Possibilité de louer une place de parc au mois.

Loyer

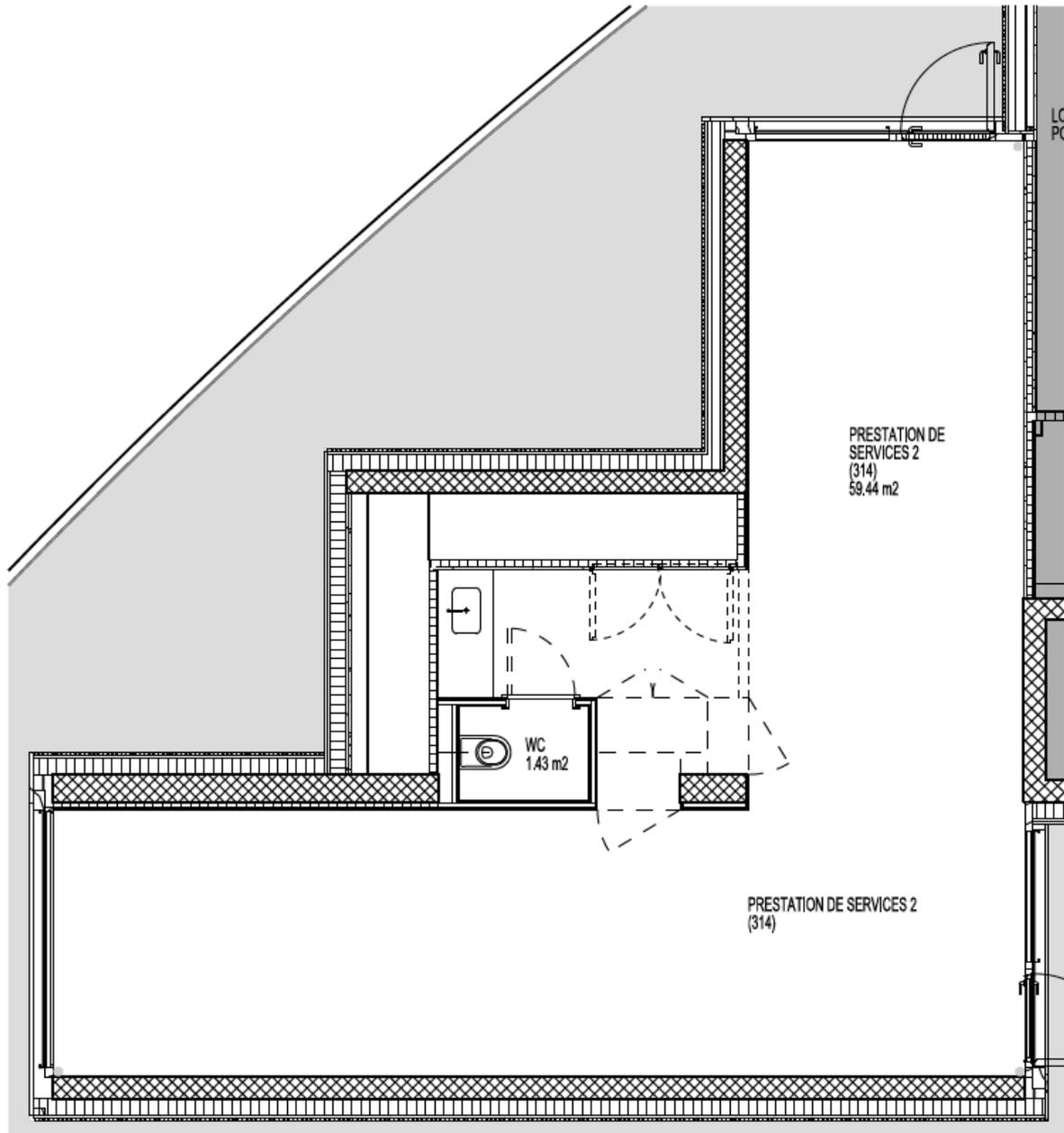
Le loyer est de **CHF 250.-/m² par an**, plus un forfait de **CHF 40.-/m² par an** pour les charges.

Une garantie bancaire équivalente à 3 mois de loyer sera demandée.

Tous les équipements et aménagement nécessaires à l'activité proposée sont à la charge de l'exploitant.

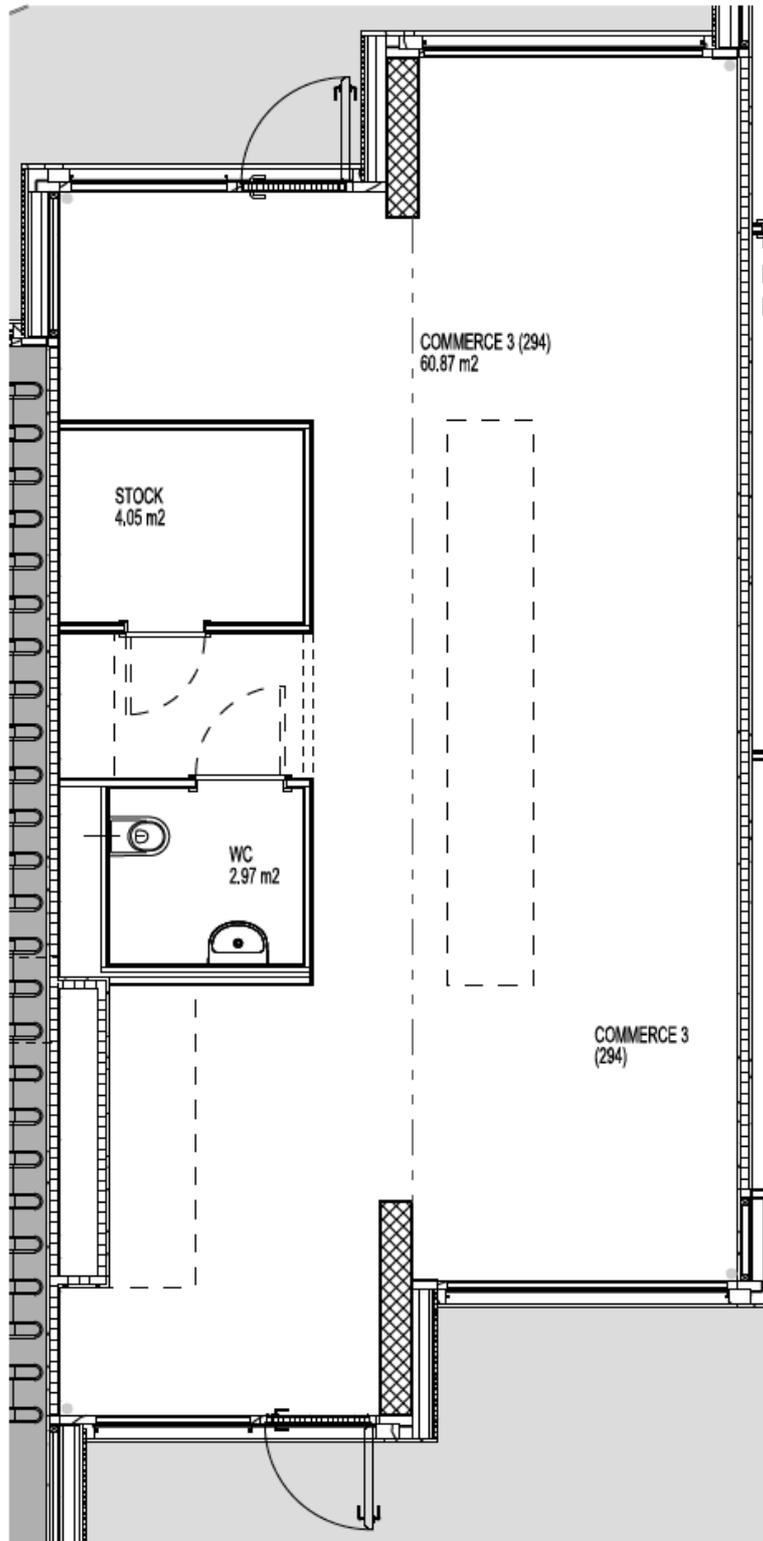
Local N°1

Surface	Loyer mensuel et charges
60.87 m ²	CHF 1'268.- (+ CHF 203.- de charges)



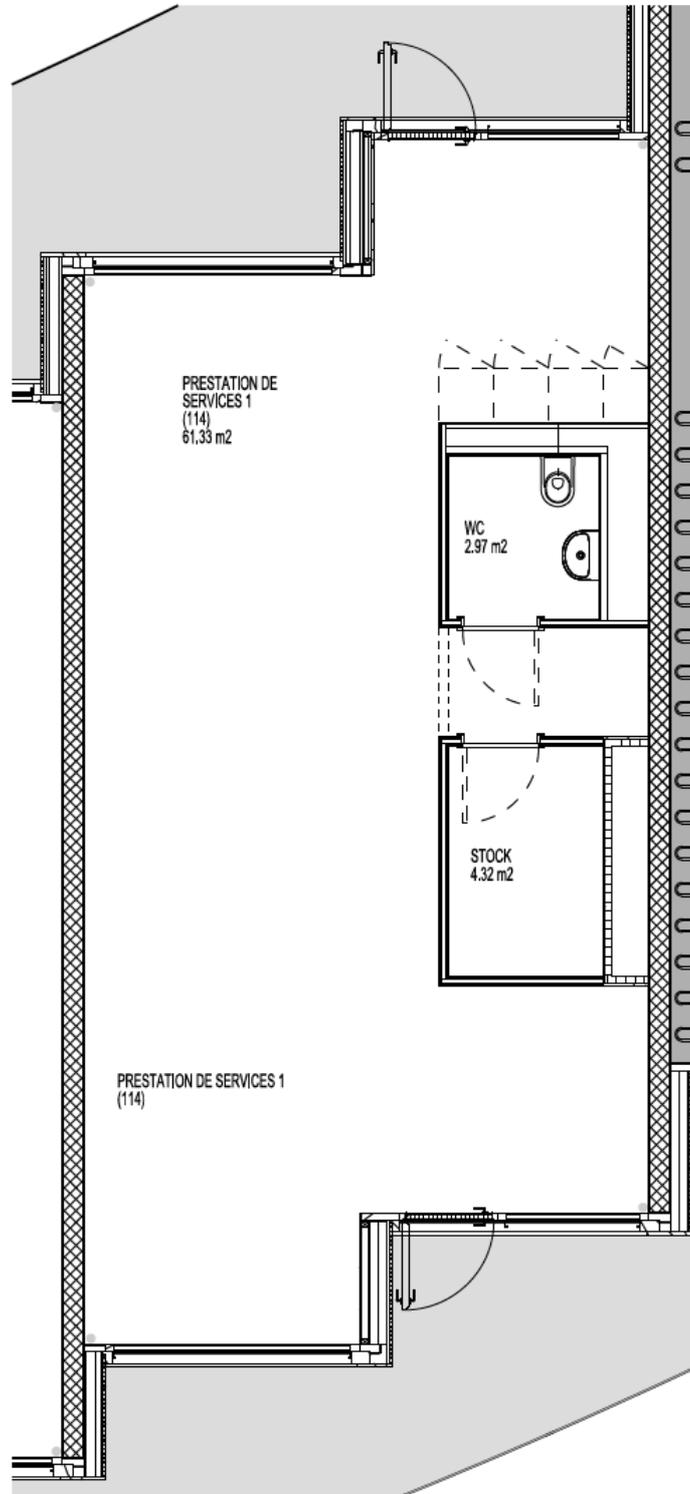
Local N°2

Surface	Loyer mensuel et charges
67.89 m ²	CHF 1'414.- (+ CHF 226.- de charges)



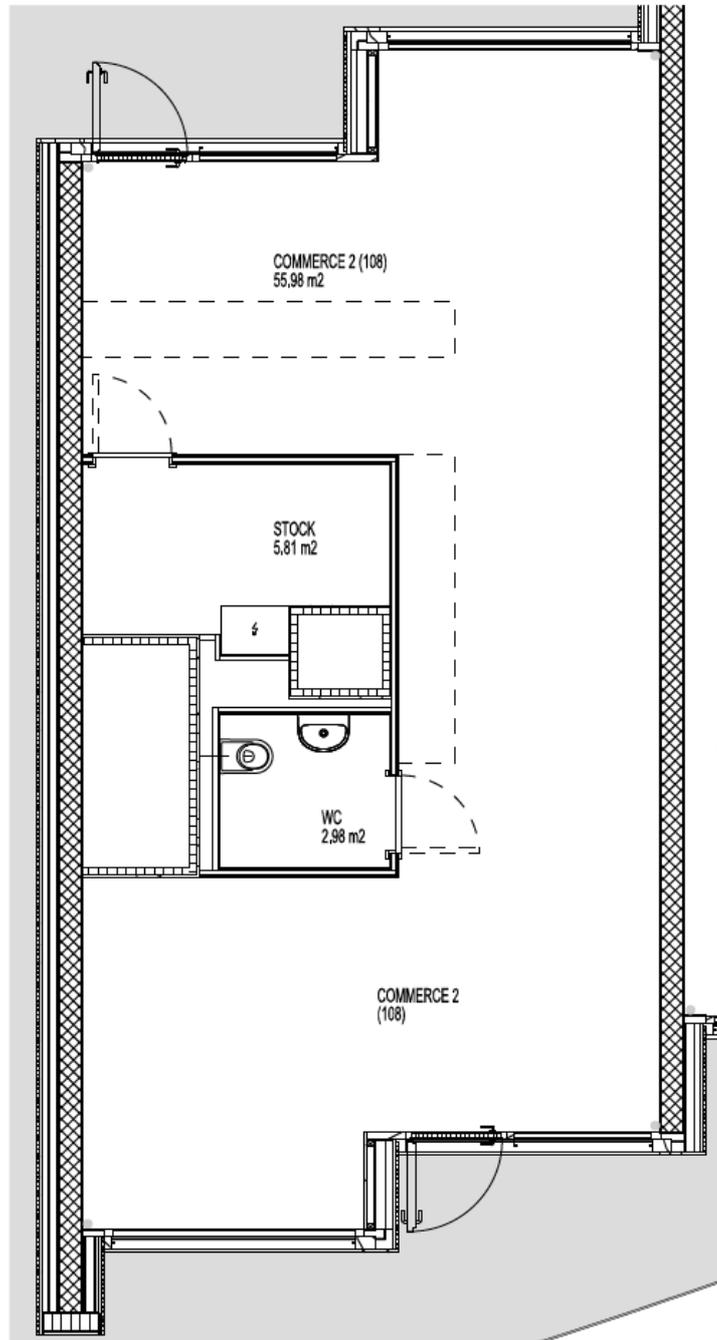
Local N°3

Surface	Loyer mensuel et charges
68.62 m ²	CHF 1'430.- (+ CHF 229.- de charges)



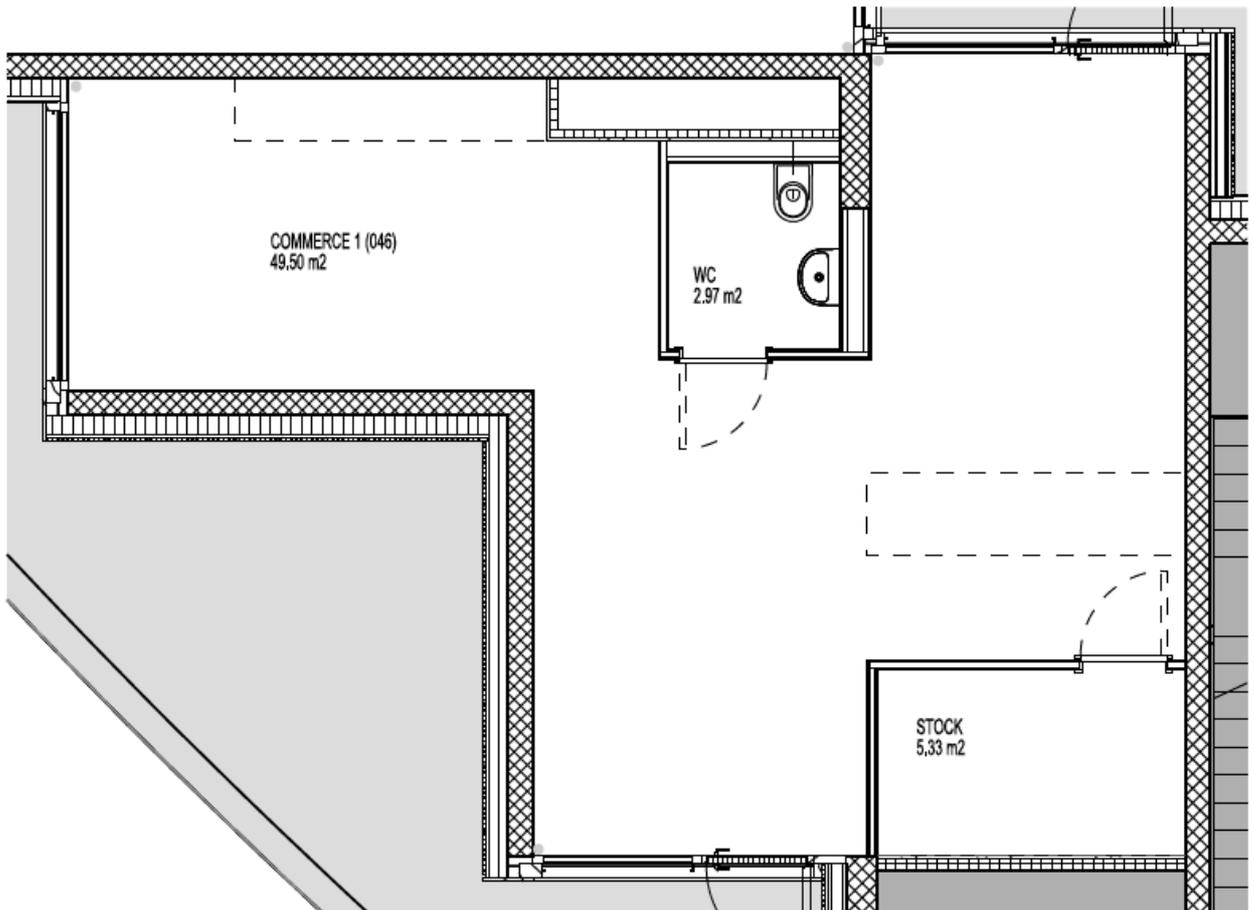
Local N°4

Surface	Loyer mensuel et charges
64.77 m ²	CHF 1'349.- (+ CHF 216.- de charges)



Local N°5

Surface	Loyer mensuel et charges
57.8 m ²	CHF 1'204.- (+ CHF 193.- de charges)



10. Enseigne

La dénomination sous laquelle chaque surface commerciale sera exploitée est soumise à l'approbation de l'UNIL.

La pose d'enseignes physiques ou de tout autre matériel publicitaire est soumise à l'UNIL pour accord.

En tout état de cause, les réglementations cantonales et communales en vigueur doivent être respectées.

11. Durée et résiliation

Le sous-bail est conclu pour une durée initiale de 5 ans. Sauf avis de résiliation une année avant le terme, le bail se renouvelle pour 5 ans.

12. Horaires d'ouverture

Le soin est laissé au futur exploitant de soumettre une proposition d'horaires qui devra être clairement établi dans le dossier de candidature.

En tout état de cause, les réglementations cantonales et communales en vigueur doivent être respectées.

13. Fonds de commerce

A son départ de l'exploitation, le titulaire du bail ne pourra prétendre à aucune valeur immatérielle telle que pas de porte, goodwill, clientèle, droit au bail, etc.

14. Nettoyage des locaux

L'exploitant assume le nettoyage de l'ensemble des locaux loués et qui font l'objet du bail. Il s'engage à respecter les normes d'hygiène en vigueur relative à l'activité exercée.

15. Personnel

L'exploitant recrute directement le personnel nécessaire à son exploitation. Il assume toutes les responsabilités et obligations légales qui en découlent. Il respecte notamment la loi sur le travail et la convention collective nationale de travail (CCNT), ainsi que les réglementations relatives à l'engagement du personnel étranger.

Durant les heures d'exploitation, l'exploitant maintient sur place un collaborateur responsable, pouvant agir en tant que représentant de l'exploitant auprès de l'UNIL.

16. Autorisation d'exploiter

Le candidat sera titulaire des autorisations d'exploiter et d'exercer nécessaire à son domaine d'activité. Il en assume les responsabilités et veille à ne pas déroger aux lois et règlements en vigueur concernant ses activités.

17. Comptabilité, responsabilités, assurances

L'exploitant tient la comptabilité de son exploitation conformément à la loi, aux règles et usages en la matière.

L'exploitant assume seul la responsabilité financière de son activité, tant au regard du bailleur, que des administrations fédérales, cantonales et communales. En cas de difficultés financières, il s'engage à en informer l'UNIL le plus rapidement possible.

L'exploitant souscrit les assurances nécessaires à la couverture des risques de vol, d'incendie, d'explosion, de dégâts d'eau, de pertes d'exploitation et d'autres sinistres pour tous les appareils et autres objets lui appartenant.

Il s'engage à produire, sur demande de l'UNIL, une copie des polices d'assurance et les justificatifs relatifs au paiement des primes.

L'exploitant souscrit une assurance responsabilité civile « entreprise » pour la couverture de tous risques d'exploitation qui peuvent survenir par le fait de son personnel ou par un défaut d'entretien ; il s'engage à produire, sur demande de l'UNIL, une copie des polices d'assurance et les justificatifs relatifs au paiement des primes.

18. Délais et calendrier

Le calendrier ci-dessous est présenté à titre d'information et peut être sujet à modifications :

- Publication : mi-mars 2020
- Visite groupée des locaux : jeudi 26 mars 14h
- Délai de transmission des questions : 5 mai 2020
- Envoi des réponses aux questions : dans les meilleurs délais
- **Délai de transmission de la candidature : 30 avril 2020**
- Revue des candidatures : courant mai 2020
- Evaluation finale et choix : 31 mai 2020
- Début de l'exploitation : dès le 1er juillet 2020 (à convenir)

19. Liste des documents à fournir

Voici la liste des documents que le candidat doit fournir pour compléter sa candidature. Si les documents ci-dessous ne sont pas présents dans la candidature, la candidature ne sera pas retenue :

- Lettre de présentation et de motivation (1 page A4).
- Description du concept d'exploitation.
- Exemples de biens ou services proposés avec les prix de ventes (TTC).
- Références.
- Description de l'organisation (effectifs, fonctions, ...).
- Budget d'investissement (liste des investissements prévus) et justification de la capacité d'investissement.
- Description de l'équipement nécessaire au bon fonctionnement du concept.
- Budget annuel d'exploitation (sur 3 ans).
- Curriculum Vitae des personnes responsables de l'exploitation.
- Copie des autorisations d'exploiter et d'exercer nécessaire au domaine d'activité.
- Extrait de l'office des poursuites de moins de 3 mois (personnes morales et physiques).
- Pour les personnes morales : attestation de paiement des charges sociales (AVS, AI, APG, AF, LPP, LAA et maladie), de la TVA, et des impôts (datées de moins de 3 mois).
- Pour les personnes morales : extrait du registre du commerce.
- Pour les personnes physiques : copie de la dernière déclaration d'impôts.

20. Mode de transmission des questions et réponses

Les questions doivent être adressées par écrit à restos@unil.ch.

L'organisateur publiera dans les meilleurs délais sa réponse sur le site www.unil.ch/restos

21. Mode de transmission des dossiers

Toutes les candidatures doivent être transmises sous format électronique (PDF) à l'adresse suivante : restos@unil.ch.

L'envoi sous format papier est facultatif.

22. Visite des locaux

Une visite des locaux sera organisée le **jeudi 26 mars à 14h**. Les personnes souhaitant y participer sont priées de s'annoncer par email à restos@unil.ch.

23. Indemnisation

Les prestations fournies pour l'établissement des dossiers de candidature ne donnent droit à aucune indemnité ou rémunération.

24. Vérifications

Le candidat autorise l'UNIL à vérifier toutes les informations mentionnées dans les dossiers de candidature.

25. Recevabilité de l'offre

L'UNIL ne prendra en considération que les dossiers de candidature qui respectent les conditions de participation décrit dans le présent document.

26. Langue officielle

Tous les documents à remettre sont rédigés en français.