



Sports 5

Appel à candidature

Afin de penser l'avenir de Sports 5, la Municipalité a mis en place un comité de pilotage qui a pour mission principale de parvenir à une solution durable pour le site en intégrant les besoins de la population mais aussi des milieux culturels, sportifs et sociaux. Dans l'immédiat, un appel à candidature est lancé à de futur-es usager-ères qui animeront les lieux sur une durée de 2 à 5 ans et participeront ainsi au co-développement du site et à sa valorisation. En lien avec cette phase transitoire, des travaux d'entretien et de sécurisation seront effectués et une gouvernance propre au site de Sports 5 sera menée par les services de l'administration communale. Ultérieurement, la Municipalité se prononcera sur le développement du site et validera la manière de mettre en valeur cette parcelle.

I. INFORMATIONS GENERALES

La Ville d'Yverdon-les-Bains est propriétaire de l'ancien complexe industriel sis à l'avenue des Sports 5 à Yverdon-les-Bains. Ce site dispose de nombreuses surfaces commerciales, artisanales, de stockage ainsi que des terrains. Dans le cadre du développement du site, la Ville est intéressée à trouver des usager·ères capables de répondre aux deux temporalités du projet, soit :

1^{ère} phase

Durée de 2 à 5 ans pour l'exploitation des locaux et des bâtiments existants. Durant cette phase, aucune transformation d'importance n'est envisagée de la part de la Ville. En qualité de propriétaire, l'administration fera le nécessaire pour assurer la sécurité et l'utilisation des lieux en conformité avec les exigences légales.

2^{ème} phase

Durée de 5 à 10 ans pour le développement du site. La stratégie pour le développement du site, soit par phase ou d'un seul tenant n'est pas encore définie et l'administration souhaite utiliser la 1^{ère} phase pour trouver la meilleure manière de pérenniser le site dans le temps.

L'intérêt de la Ville est donc de trouver des usager·ères intéressé·es au développement du secteur de Sports 5 en mettant en place une gouvernance collaborative qui doit servir au mieux l'innovation, la proximité et le rayonnement de la Ville.

Nom et adresse du propriétaire :

Ville d'Yverdon-les-Bains
Place Pestalozzi 2
1401 Yverdon-les-Bains

Nom et adresse de l'organisateur de la procédure :

Ville d'Yverdon-les-Bains
Service des bâtiments
Filière de la Gérance communale
Av. des Sports 14, Case postale
1401 Yverdon-les-Bains

Les dossiers de candidatures ainsi que toutes correspondances seront envoyés à l'organisateur de la procédure conformément au calendrier mentionné dans le présent document. Le dossier doit être envoyé par voie postale et le cachet postal fait foi.

Calendrier de la procédure :

- Lancement de l'appel à candidature : 23 août 2023
- Visite des locaux : 6 septembre 2023 de 17 h à 20 h
- Délais pour les questions : 13 septembre 2023
- Retour pour les questions : 27 septembre 2023
- 2^{ème} visite : le 4 octobre 2023 de 17h à 20h
- Délais pour le dépôt des offres : 25 octobre 2023
- Délais pour la sélection des usager·ères : 6 décembre 2023
- Signature des conventions et remise des clés : dès le 15 janvier 2024

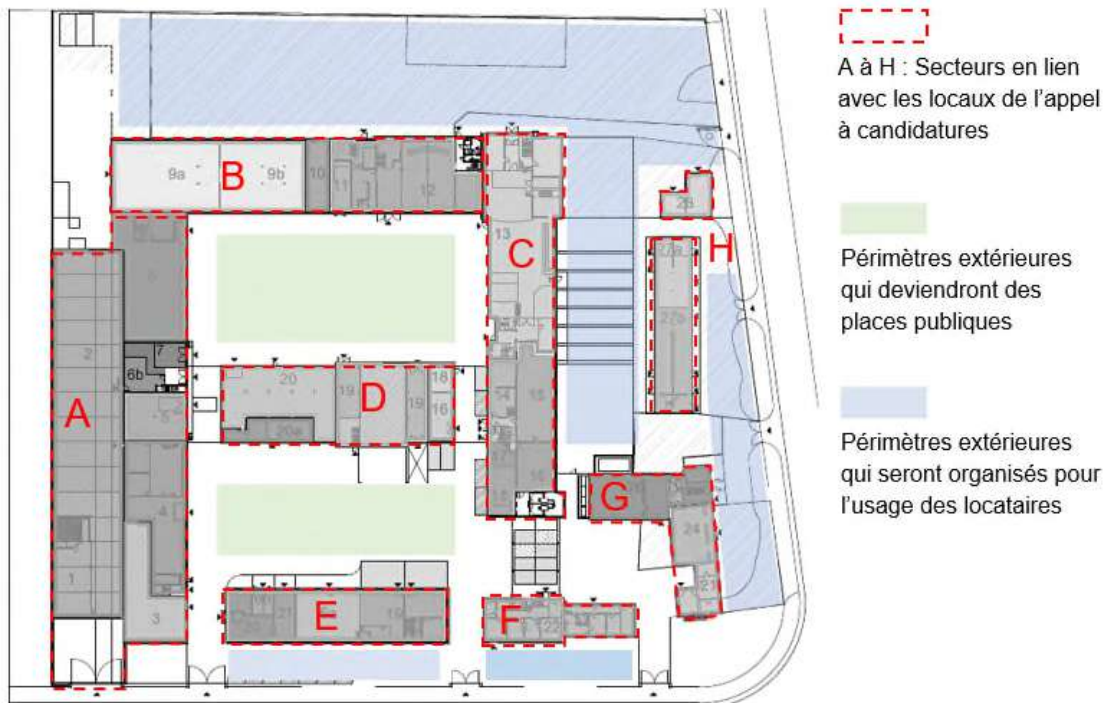
1. Emplacement géographique

L'avenue des Sports 5 est une friche urbaine d'environ 15'500 m², située entre la gare et le lac, à proximité du périmètre « Gare-Lac », qui va accueillir un fort développement urbain d'ici 10 à 15 ans, avec de nouveaux quartiers destinés à accueillir près de 3'800 habitants et 1'200 emplois.



2. Bâtiments et locaux

Le site est divisé en plusieurs secteurs et une codification permet la localisation des locaux.



Une annexe au présent document détaille, par secteurs, les locaux liés à cet appel à candidatures, décrivant les surfaces, l'état général du local et le loyer. Dans le cadre du dépôt des dossiers, les candidat-es indiqueront leurs choix par ordre de préférence (codification selon les documents annexés).

II. EXPLOITATION DU SITE

3. Situation actuelle

Le site est déjà occupé par des locataires qui sont au bénéfice de baux à loyer ou de conventions d'occupation. Ces locaux sont mentionnés dans les documents annexes (voir code couleur vert) et ne font pas partie du présent appel à candidature. Ces informations sont néanmoins données pour renseigner sur les affectations en place avec le fonctionnement et les contraintes propres à ces acteurs historiques du site.

Concernant les espaces extérieurs, ils ne font pas parties de la présente procédure car il est prévu d'organiser une partie des extérieures en fonctions des besoins des usager·ères (surfaces bleues sur le schéma) et d'aménager dans un 2^{ème} temps les deux cours intérieures qui deviendront, à terme, des places publiques ouvertes à toutes et tous (surfaces vertes sur le schéma). Dans le cadre du dépôt des dossiers, les candidat·es indiqueront, à titre purement indicatif, s'ils ont la nécessité de pouvoir disposer d'un espace extérieur privatif ou s'ils ont besoin d'une place de stationnement en lien avec leur activité.

4. Participation à l'appel à candidature

L'ensemble des actrices et acteurs lié·es à la réussite du projet ne sont pas encore connus et un financement par des tiers sera vraisemblablement nécessaire (pas forcément pour l'entier du site, mais pour des parties d'ouvrage). La ville souhaite travailler en deux temps et profiter du présent appel à candidatures pour connaître l'intérêt et le potentiel d'usager·ères et d'actrices et d'acteurs intéressé·es par le projet à court, moyen et long terme, à savoir :

1. Les candidates et candidats qui veulent louer un espace sans autre engagement financier, mais désireux·euses de s'investir dans la vie et la gouvernance du site.
2. Les candidates et candidats qui veulent louer un espace et s'investir dans le co-développement du site via des recherches de fonds et/ou divers modèles de projet.

L'administration acceptera également les dossiers des candidates et candidats intéressé·es au co-développement du site sur le long terme sans avoir la nécessité d'exploiter des surfaces dans l'immédiat. La position et l'engagement du candidat ou de la candidate devront être clairement stipulés dans le formulaire d'inscription et dans le dossier de candidature.

Dans un 2^{ème} temps, la Ville effectuera un ou plusieurs appels d'offre pour des investisseur·euses qui seraient intéressé·es par le projet ou une partie d'ouvrage.

5. Critères pour la sélection des dossiers

Conformément aux mesures de son Plan Climat, la Ville entend « Adopter une stratégie globale favorisant un milieu bâti sobre avec une forte densité d'utilisation (réutilisation de l'existant, espaces mutualisés et multifonctionnels, low-tech) et des espaces publics de qualité (activité physique, culture, nature et cohésion sociale) ». Dans ce sens, les candidates et candidats devront donner des renseignements concernant la fréquence d'utilisation des locaux en fournissant un planning hebdomadaire ou mensuel. Afin de garantir un taux d'utilisation de l'ordre de 30% à 35% au minimum, les candidatures de groupes d'usagères et d'usager capables d'exploiter d'une manière plus rationnelle les locaux seront privilégiées.

- Un chapitre intitulé « taux et fréquence d'utilisation » sera fourni dans le cadre du dossier de candidature. Ce point fera partie des critères d'attribution.

Concernant le type d'affectation des lieux, la Municipalité souhaite donner la priorité à des usages répondant à l'une des politiques sectorielles de la ville suivante : sports, culture, cohésion sociale et durabilité (voir annexe politiques sectorielles de la Ville).

- Un chapitre intitulé « politiques sectorielles » sera fourni, explicitant l'adéquation du projet avec les politiques de la Ville et explicitant la réelle plus-value du projet pour la population yverdonnoise. Ce point fera partie des critères d'attribution.

Concernant la participation des candidats à l'animation du site et au co-développement d'un nouveau projet sur le long terme, la Municipalité souhaite mettre en place une gouvernance collaborative qui doit servir au mieux l'innovation, la proximité et le rayonnement de la Ville.

- Un chapitre intitulé « Vision du candidat ou de la candidate sur le développement du site » sera fourni dans le cadre du dossier. Ce point fera partie des critères d'attribution.

Dans le cadre du dépôt des dossiers et pour une répartition des surfaces au plus grand nombre d'usagers, l'administration demande aux candidat-es de formuler leurs besoins au plus juste pour l'activité proposée. Dans le cas de plusieurs demandes de location, les candidat-es rempliront un formulaire par local et indiqueront dans leur dossier de candidature, soit une justification du besoin de l'entier des locaux, soit l'ordre de préférence des locaux pour lesquels une demande est déposée.

6. Principe de gouvernance

La Ville souhaite réunir en un seul lieu différents usages et différents modes de fonctionnement (associatifs, commerciaux et individuels) qui devront cohabiter, vivre ensemble et idéalement participer au développement futur du site de Sports 5. Afin de garantir l'équilibre nécessaire au bon fonctionnement du site, des séances d'usager-ères seront organisées une fois par mois. Ces plénières seront organisées et pilotées par l'administration communale et permettront de traiter les points suivants :

- Les interactions entre les usager-ères et les différentes affectations ;
- L'exploitation et la maintenance du site ;
- L'agenda des manifestations et l'usage des extérieurs ;
- La coordination pour le développement du site et des extérieurs.

En déposant un dossier de candidature, les intéressé-es acceptent la participation aux séances des usager-ères et le principe d'une gouvernance collaborative.

7. Convention d'usage

Concernant l'aspect contractuel, la Ville propose la création de conventions d'une durée de deux ans qui seront éventuellement renouvelables pour 2 ans. Au moment de lancer le présent appel à candidatures, cette temporalité a été jugée le meilleur dénominateur commun pour la 1^{ère} phase du projet. Sans remarque explicite dans le dossier de candidature, l'administration comprend que le principe de la convention pour une durée de deux ans est accepté.

Concernant la tarification pour les conventions, une échelle de prix a été fixée avec 6 barèmes représentant l'affectation possible et le type d'équipement du local, soit :

1. Local brut non chauffé	40.- CHF/m ² /année
2. Local brut chauffé	60.- CHF/m ² /année
3. Atelier non chauffé	70.- CHF/m ² /année
4. Atelier chauffé	80.- CHF/m ² /année
5. Atelier ou bureau chauffé	100.- CHF/m ² /année
6. Local commercial chauffé	120.- CHF/m ² /année

Les espaces sont mis à disposition en l'état, soit conformément au descriptif technique succinct de la liste des locaux et sur la base des observations effectuées lors des visites organisées sur le site. Durant la durée de la convention, aucun travaux d'entretien, d'adaptation ou d'investissement, ne pourra être exigé de la Ville. Dans tous les cas, toutes demandes relatives à la chose louée devront être formalisées dans le cadre des séances des usager-ères (voir chapitre 6). Concernant les actrices et acteurs qui souhaiteraient investir dans le projet sur le long terme, ils convient de préciser que la Ville ne compte pas vendre son bien-fonds et que la seule alternative à la location serait le modèle du droit distinct et permanent (DDP).

Les frais accessoires, à savoir l'eau et le chauffage, seront facturés par le biais d'un décompte de charges transmis par la Ville (compter environ 15.- CHF/m² par année en plus du loyer). Les frais d'électricité sont à la charge de l'occupant-e et les factures seront payées directement au Service des énergies.

8. Subventionnement

La Municipalité peut aider, par le biais d'une subvention spécifique, certaines catégories d'actrices et d'acteurs qui évoluent sur la base d'un autre modèle économique ou pour qui le prix serait un frein à leur activité. Une demande pour un subventionnement entier ou partiel du loyer peut être formulée via le formulaire d'inscription et le dossier de candidature.

9. Questions relatives à la procédure

Les questions éventuelles doivent parvenir au plus tard le 13 septembre 2023 auprès de l'organisateur de la procédure. L'administration répondra uniquement aux questions arrivées dans le délai fixé et par écrit à : gerance@yverdon-les-bains.ch avec la mention « Candidature Sports 5 ».

Toutes les questions seront regroupées dans un seul et même document qui sera communiqué à tous les participants ayant formulé une question.

III. DOSSIER A FOURNIR

Les candidat·es sont invité·es à indiquer leur intérêt puis à le motiver en constituant un dossier à l'attention de l'organisateur de la procédure. Celui-ci comprendra :

10. Demande de locaux ad hoc

Document à compléter et à nous remettre avec les pièces ci-dessous :

- Éventuels statuts indiquant les personnes habilitées à représenter l'organisation ;
- Compte de fonctionnement ou les comptes des deux dernières années ;
- Copie de carte d'identité ou permis de séjour valable des représentant·es de l'entité ;
- Extrait de l'office des poursuites des représentant·es de l'entité.

11. Dossier de candidature

Décrire en quelques lignes le projet imaginé pour l'espace qui sera loué, le nombre de personnes qui bénéficieront des locaux ainsi que le caractère privé, semi-public ou public du lieu (organisation de manifestations). Décrire également la vision du candidat ou de la candidate sur le développement du site de Sports 5 sur le long terme et la participation à l'animation du lieu et du projet collectif.

Les dossiers devront au minimum porter sur les aspects suivants :

- Taux et fréquence d'utilisation avec description des activités.
- Nature de l'activité en lien avec les politiques sectorielles de la Ville (annexe 3).
- Vision du candidat sur le développement du site à long terme (2^{ème} phase).

Des références à des projets comparables à celui proposé par le candidat sont les bienvenues ainsi que tous les autres éléments permettant la compréhension du projet, pour autant que le dossier de candidature ne dépasse pas les 5 pages A4 recto/verso.

12. Finances

Présenter un plan financier en tenant compte du loyer, des charges et des subventions.

13. Contrôle et explications du dossier

A l'étude du dossier, l'administration se réserve le droit de demander des éléments complémentaires dans le cadre de son analyse ou d'auditionner un candidat.

14. Annexes au présent document

Le présent document et ses annexes sont téléchargeables sur le site internet de la Ville sous :

<https://www.yverdon-les-bains.ch/accueil>

1. Formulaire pour demande de locaux – Sports 5
2. Liste des locaux avec surfaces et tarifs de location
3. Plans de référence du site avec localisation
4. Présentation des politiques sectorielles de la Ville