

Présidence :

Groupe "Les Verts"

.....

Groupe Socialiste

.....

.....

Groupe PLR

.....

.....

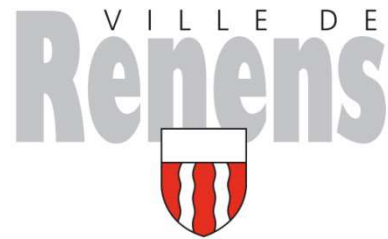
Groupe "Fourmi Rouge"

.....

.....

Groupe UDC

.....



MUNICIPALITÉ

PREAVIS N° 85-2015

AU CONSEIL COMMUNAL

Demande de subvention en faveur de la
Fondation de La Ferme des Tilleuls et
subvention exceptionnelle pour le transport
du Colossal d'art brut de Danielle Jacqui

Date proposée pour la séance de la Commission :

**Lundi 26 octobre 2015, 20h30
Service Culture-Jeunesse-Sport**

28 septembre 2015

P R E A V I S No 85-2015

Demande de subvention en faveur de la Fondation de La Ferme des Tilleuls et subvention exceptionnelle pour le transport du Colossal d'art brut de Danielle Jacqui

Renens, le 28 septembre 2015

AU CONSEIL COMMUNAL DE R E N E N S,

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

1. Préambule

Le présent préavis s'inscrit dans la suite logique du préavis N° 112-2011 - Rénovation de la Ferme des Tilleuls et création d'une Fondation (qui présentait le projet de l'Autre Musée, demandait l'aval du Conseil à la création d'une Fondation pour mener à bien ce projet, ainsi qu'un crédit d'études pour le bâtiment), et du préavis N° 43-2013 - Demande d'un crédit pour rénovation des bâtiments du site des Tilleuls, qui allouait à la Municipalité un montant de Fr. 5'293'912.00 pour la rénovation des bâtiments. Ces préavis ont été acceptés par le Conseil communal respectivement au printemps 2011 et à l'automne 2013.

Ce préavis présente au Conseil communal le projet culturel développé et demande une subvention de Fr. 300'000.-, socle minimal nécessaire à la Fondation de La Ferme des Tilleuls pour l'exploitation culturelle ordinaire.

La Ville de Renens s'est engagée dans les deux précédents préavis à préserver son patrimoine par le financement de travaux de rénovation incontournables du site des Tilleuls, à assumer son rôle de propriétaire par l'entretien des bâtiments et des extérieurs, ainsi qu'à y réaliser un projet public et culturel.

La subvention demandée dans le présent préavis permettra de doter la Fondation d'un montant pour engager le personnel qui mettra en œuvre ce projet de qualité, et de lancer ainsi l'exploitation de La Ferme des Tilleuls en tant que lieu culturel ouvert à un large public.

De plus, l'artiste française Danielle Jacqui a choisi la Fondation de La Ferme des Tilleuls comme bénéficiaire de son Colossal d'art brut. Les coûts de transport de cette œuvre majeure sont estimés à Fr. 100'000.-.

Table des matières

1. Préambule.....	1
2. Introduction.....	2
3. La Ferme des Tilleuls: ses acteurs, son histoire et son avenir.....	3
3.1 Acteurs et partenaires du projet culturel	3
3.2 Les étapes du projet : 2008-2015	4
4. Le projet culturel et artistique	6
4.1 De l'Autre Musée à La Ferme des Tilleuls: développement du projet.....	6
4.2 Le site: espaces et affectations	7
4.3 La programmation	8
4.4 Exemple de projet pour 2017: <i>Le Voyage vers</i>	9
4.5 Gouvernance.....	10
4.5.1 La Fondation de La Ferme des Tilleuls.....	10
4.5.2. Les Directions artistique et administrative.....	11
4.5.3 L'Association des Amis de La Ferme des Tilleuls	12
5. Contributions de la Commune.....	12
5.1 Subvention monétaire	12
5.2 Contrat de bail entre la Fondation et la Ville de Renens.....	13
5.3 Estimation des coûts nets 2016, 2017 et suivants.....	13
5.4 Crédit d'études.....	14
6. Colossal d'art brut de Danielle Jacqui	14
7. Les étapes futures du projet: 2016-2018.....	15
8. Impacts financiers	15
9. Conclusion de la Municipalité.....	16

2. Introduction

L'ancien domaine de Pré de Broye, actuellement appelé « Les Tilleuls » est un site d'intérêt patrimonial de près de 6000 m² qui comprend en son centre une maison de maître du XVIII^e siècle dont la façade orientée à l'est est classée aux Monuments et Sites du Canton; un rural attenant à la maison au nord, une annexe indépendante et une cour situées à l'ouest, ainsi qu'un jardin à l'est. Conformément à l'acceptation du préavis N° 43-2013, les bâtiments sont en phase de rénovation et les travaux de remise en état de l'enveloppe de la maison et du rural touchent à leur fin. L'actuel terrain de pétanque situé à l'est et qui comprend deux bâtiments préfabriqués en bois fait également partie de la parcelle communale achetée en 2008. La Municipalité entend maintenir leur fonction, en cherchant à créer un lien avec le projet des Tilleuls et en rendant possible un accès au public, ce qui sera fait en lien avec l'arrivée du tram et de son arrêt devant le site.

Dans le contexte des autres projets culturels et associatifs de la Commune, celui de La Ferme des Tilleuls a constitué pour la Municipalité une priorité. L'ampleur du bâtiment, de ses annexes et du terrain qui comprend un parc de qualité, ainsi que sa façade en molasse située du côté est (classement en note 2 aux Monuments et Sites), en font un des rares bâtiments historiques et patrimoniaux de Renens. Sa localisation stratégique offre des perspectives de développements intéressants pour notre ville: la Ferme des Tilleuls se trouve dans une zone en plein essor urbanistique qui sera valorisée par l'arrivée du tram, la création de nouveaux logements et la qualification du passage du Léman.

Aujourd'hui, avec la fin de la rénovation de l'enveloppe, le projet culturel entre dans sa phase de concrétisation. Une équipe dont la mission est de développer la programmation et gérer les lieux

doit être engagée par la Fondation de La Ferme des Tilleuls au premier trimestre 2016, afin de préparer l'ouverture prévue en 2017. Cette équipe sera également amenée à préciser les conditions d'installation du Colossal d'art brut – ORGANUGAMME, œuvre monumentale de 500 m² de céramiques de Danielle Jacqui. Signe concret du réseau international entretenu par l'Association Un autre regard, cette donation apportera au site des Tilleuls un remarquable rayonnement.

Rappel de la nomenclature utilisée pour nommer les différents bâtiments du site :

- Maison : corps de bâtisse ou ferme
- Rural : grange, en prolongement de la maison et donnant sur la rue de Lausanne
- Annexe : bâtiment indépendant à l'ouest
- Jardin : à l'est, arborisé
- Cour : à l'ouest, entre la ferme et l'annexe
- Site des Tilleuls : correspond à l'ensemble des bâtiments mentionnés ci-dessus.

3. La Ferme des Tilleuls: ses acteurs, son histoire et son avenir

3.1 Acteurs et partenaires du projet culturel

La Ville de Renens: propriétaire du site et des bâtiments, la Ville finance et coordonne les travaux de rénovation des bâtiments ainsi que le projet culturel.

La gestion du projet est placée sous la supervision d'un comité de pilotage, composé de quatre membres de la Municipalité (Mmes Marianne Huguenin – Présidente, Myriam Romano-Malagrifa et Tinetta Maystre ainsi que M. Jean-Marc Dupuis), du chef de service Bâtiments-Domains M. Alain Lombardet, du secrétaire municipal M. Nicolas Servageon, de la cheffe de projet Mme Michelle Dedelley, et de trois représentants de l'Association Un autre regard, MM. Mario Del Curto, Yanis Carnal et André Rouvinez. Ponctuellement, certaines personnes peuvent être invitées : M. Michaël Perrin, chef du service des Finances pour les aspects financiers, M. Jean-Claude Bourgeois, adjoint du chef de service Bâtiments-Domains pour les aspects techniques, les architectes mandatés AGN pour les aspects architecturaux.

Ces différents acteurs sont organisés en groupes de travail : bâtiment, programmation / communication, Fondation, recherches de fonds.

L'Association Un autre regard: fondée en 2008, l'Association est porteuse du projet culturel qui se déploiera dans La Ferme des Tilleuls et qui a rencontré un écho positif auprès de la Municipalité. Présidée par le photographe Mario Del Curto, elle réunit de nombreux professionnels de la culture dans les domaines de la musique, de la littérature, des arts plastiques, etc.

Composition du comité :

Mario Del Curto, président
Martine Chalverat, trésorière
Béatrice Blandin, secrétaire
Yanis Carnal, membre
Gérard Genoud, membre

La Fondation de La Ferme des Tilleuls: constituée le 1^{er} octobre 2015, elle a pour mission de gérer le lieu et le projet culturel et de trouver les financements nécessaires à la réalisation de la programmation artistique.

Selon ses statuts, le Conseil de Fondation sera composé de 5 à 15 membres. Il est prévu de le compléter notamment par le Président du FAR (Forum des associations de Renens), pour garantir un lien fort avec le tissu associatif de Renens, par le/la Président(e) de l'Association des Amis des Tilleuls dès sa consolidation en 2016 et par d'autres personnalités (économie, finances, culture), ceci dès l'adoption du subventionnement par le Conseil communal.

Composition du Conseil de Fondation au 1^{er} octobre 2015:

Marianne Huguenin, Syndique, présidente
Myriam Romano-Malagrifa, Municipale Culture-Jeunesse-Sport, vice-présidente
Michelle Dedelley, Cheffe du service Culture-Jeunesse-Sport, secrétaire
Jean-Marc Dupuis, Municipal Bâtiment-Environnement, membre
Allegra Chapuis, membre
Philippe Maillard, membre

L'Association des Amis de La Ferme des Tilleuls: créée en décembre 2014, elle est composée actuellement d'une soixantaine de membres et a lancé une première recherche de fonds à laquelle a répondu positivement la Loterie romande avec un don exceptionnel de Fr. 300'000.- pour l'équipement culturel.

Sa mission est d'ancrer localement le projet et d'accompagner le financement de certains événements de proximité.

Lors de sa prochaine assemblée générale le 16 février 2016, un nouveau comité devra être nommé, puisque le comité 2015 doit basculer vers le Conseil de la Fondation de La Ferme des Tilleuls.

Composition du comité actuel :

Allegra Chapuis, présidente
Paul Perlini, trésorier
Michelle Dedelley, secrétaire
Marianne Huguenin, membre
Philippe Maillard, membre
Myriam Romano-Malagrifa, membre

3.2 Les étapes du projet : 2008-2015

Rappel historique

Le site des Tilleuls, rue de Lausanne 50-52, est bordé au sud par les voies de chemin de fer et le dépôt de locomotives, au nord par la rue de Lausanne, et fermé dans sa partie ouest par le carrefour de la Croisée. Successivement propriété de maître avec une exploitation agricole, logement pour employés et apprentis cheminots, squat, la Ferme des Tilleuls s'identifie aujourd'hui à un symbole des mutations que Renens a connues.

Propriété des Chemins de fer fédéraux suisses depuis le début du XX^e siècle, la Ville rachète le site en 2008 pour une somme de Fr. 1'800'000.-. L'acte de vente signé en 2008 avec le propriétaire engage formellement Renens à réaliser à cet endroit un projet d'utilité publique, garanti par un droit de réméré du propriétaire en cas de non-respect de cette clause. La Municipalité étudie alors la possibilité d'en faire un lieu culturel et de le rendre ainsi accessible à tous ses citoyens. Elle rencontre Mario Del Curto.

2008

L'Association Un autre regard, constituée pour soutenir le projet culturel et artistique au lieu-dit des Tilleuls, autour du photographe Mario Del Curto et d'autres artistes et acteurs culturels associés, propose un concept répondant à la définition large de la culture que la Municipalité de Renens défendra dans son rapport de politique culturelle daté de janvier 2009: «une culture qui englobe, outre les arts et les lettres, les modes de vie, les droits fondamentaux des êtres humains, les systèmes de valeurs, les traditions et les croyances. »

2009

Un groupe de travail, futur comité de pilotage, composé de représentants de la Municipalité et de membres de l'Association Un autre regard est constitué.

2011

Le projet culturel nommé à ce moment-là L'Autre Musée est présenté au Conseil communal dans le cadre du préavis demandant un crédit d'études pour la rénovation du bâtiment.

Préavis 2011 : Le Conseil communal autorise la Municipalité à créer une Fondation pour mener à bien le projet et alloue un crédit d'études de Fr. 636'000.– pour la rénovation de La Ferme des Tilleuls.

2012

Comme convenu avec la Municipalité dans un contrat de confiance, départ des occupants du collectif Castel Dahu le 30 juin pour permettre le début des études. Le lendemain 1^{er} juillet, l'installation illicite du collectif La Louve dans la ferme repousse le début des travaux.

2013

Après une partie des études menées grâce au crédit accordé par le Conseil communal en 2011, la Municipalité demande au législatif de lui accorder les fonds pour les travaux de rénovation incontournables de l'enveloppe des bâtiments.

Préavis 2013 : Le Conseil communal alloue un crédit d'ouvrage de Fr. 5'293'912 .–.

En lien avec ce préavis, l'Association Un autre regard produit un travail sur la mémoire du lieu et les habitants (en particulier ceux liés à l'histoire de la Ferme), travail qui sera présenté au Conseil communal et à la population de Renens sur la Place du Marché.

Les statuts de la Fondation sont élaborés.

2014

Les squatteurs du collectif La Louve s'en vont le 31 mars au matin et les travaux débutent le jour même. Axée principalement sur la préservation du patrimoine, la rénovation a porté sur la maison et le rural attenant, avec la remise en état complète de la charpente et de la couverture, la restauration et l'assainissement des façades en molasse, la remise à neuf du réseau de canalisation conformément à la législation en vigueur ainsi que la mise en conformité des installations techniques, sanitaires et de chauffage. Les terrains de pétanque sont maintenus.

Le projet culturel initialement nommé «L'Autre Musée» est rebaptisé «La Ferme des Tilleuls», d'un commun accord entre la Municipalité et l'Association Un autre regard. Le mot «musée» prêtait à confusion, malgré le qualificatif «autre». Le projet culturel multiforme, avec l'intégration d'un établissement public dans la programmation, est plus large qu'une institution muséale, dont une des fonctions principales est la constitution d'une collection et sa préservation. Le nom de La Ferme des Tilleuls se réfère au lieu et à son histoire et confirme la volonté du projet culturel de s'y inscrire.

Le site internet de La Ferme des Tilleuls, réalisé par l'Association Un autre regard, est mis en ligne (www.fermedestilleuls.ch).

En attente de la création de la Fondation, l'Association des Amis de La Ferme des Tilleuls est créée le 5 décembre, afin de pouvoir déjà entamer durant cette période transitoire des recherches de financement, auprès de la Loterie Romande en particulier.

2015

L'Association des Amis de La Ferme des Tilleuls lance une recherche de fonds nécessaires à l'équipement culturel des bâtiments (systèmes d'éclairage, mobilier, matériel informatique et technique pour la maison et l'annexe, notamment).

Elle lance également un appel de membres. A ce jour, une soixantaine de personnes ont adhéré (conseillers communaux, personnes diverses attachées au lieu, dont d'anciens habitants et leurs familles, sympathisants du projet culturel).

Cinq visites du chantier sont organisées, rassemblant en tout plus d'une centaine de personnes.

Mars : résultat du groupe de travail recherche de fonds, conduit par la cheffe de projet en collaboration étroite avec la chargée de projet Stéphanie Guex et un membre de l'Association Un autre regard Yanis Carnal: la Loterie Romande confirme par sa commission culturelle son grand intérêt pour le projet en octroyant à l'Association des Amis de la Ferme des Tilleuls un don exceptionnel de Fr. 300'000.- pour financer l'équipement culturel du bâtiment, soutien subsidiaire à celui de la commune hôte en particulier.

Avril : après un concours sur invitation, un exploitant pour l'établissement public est choisi. Le concept proposé est en phase avec l'esprit de la programmation et se développera en parallèle à celle-ci, pour « coloniser » certains espaces de la Maison en sus du Rural. La mise en fonction de l'établissement public se fera progressivement et simplement, en s'adaptant au potentiel qu'offre le bâtiment, et sans investissement particulier de la Ville.

Septembre : visite de Danielle Jacqui à Renens. Elle est enthousiasmée par le site des Tilleuls et imagine déjà son Colossal emballant l'entier de l'Annexe.

Une dernière visite du chantier proposée par L'Association des Amis est organisée sur le site.

Les travaux de rénovation de l'enveloppe de la Maison et du Rural prennent fin. Le déroulement du chantier a été complexe: la présence des squatteurs jusqu'au matin du début des travaux, les imprévus et les exigences d'une rénovation de qualité partagées par la Municipalité et la Section des Monuments et Sites, font apparaître la nécessité de compléments indispensables qui feront l'objet d'un préavis ultérieur soumis en ratification.

Octobre : séance constitutive de la Fondation de La Ferme des Tilleuls; soirée d'information pour les Amis de La Ferme des Tilleuls; visite d'une délégation de la Fondation et de la Municipalité à Aubagne et finalisation de la convention de donation du Colossal d'art brut. Le préavis est déposé au Conseil communal.

Octobre : poursuite des aménagements intérieurs, travaux qui dureront jusqu'en juin 2016 avec une occupation anticipée par la Fondation.

Novembre : l'Annexe est mise à l'enquête. Le préavis est discuté au Conseil communal.

4. Le projet culturel et artistique

4.1 De l'Autre Musée à La Ferme des Tilleuls: développement du projet

Le concept initial et présenté sous forme de plaquette informative en 2009, reste inchangé: il s'agit d'un lieu culturel et artistique vivant, convivial et novateur, hors des catégories et des genres, ouvert au monde et à diverses formes d'expression, un lieu d'expérimentations et de découvertes.

Tout comme le site des Tilleuls appartient désormais, grâce à son acquisition par la Ville, à tous les citoyens de Renens, sa programmation sera ouverte à tous, grâce aux partenariats qu'elle développera avec les acteurs culturels et le monde associatif.

Elle se positionne comme un atelier qui montre ce qui ne trouve pas sa place ailleurs. Elle sollicite les divers réseaux et points de vue de ses programmeurs pour se doter d'une coloration bigarrée et dynamique et susciter des réflexions tous azimuts sur le monde actuel et ses enjeux.

La Ferme des Tilleuls met l'humain au centre de ses préoccupations et pense autrement la culture, ses modes de présentation, de fonctionnement et de communication. Elle s'intéresse à toutes formes de création (musique, vidéo, danse, littérature, arts plastiques, gastronomie, jardinage, etc). Il s'agit donc à la fois d'un lieu d'expositions, de créations, de publications et de productions multiculturelles et interdisciplinaires favorisant les expressions périphériques, singulières et décalées ainsi que les collaborations avec des partenaires publics et privés. Ce lieu accueillera également des artistes qui travailleront sur place en collaboration avec les écoles, la population ou les associations locales.

La programmation artistique s'est développée parallèlement aux travaux de rénovation: la Ferme des Tilleuls offrira différentes propositions artistiques, allant des expositions temporaires en passant par des rencontres transversales autour du jardin et de la nourriture par exemple.

Le budget, l'engagement du personnel, la politique de prix ainsi que les horaires d'ouverture sont de la compétence de la Fondation et seront définis en fonction des moyens humains et financiers à disposition. Toutefois, il est prévu que les expositions soient gratuites, à la différence des événements qui eux, seront payants selon des tarifs similaires à d'autres lieux culturels de la région. Quant aux jours d'ouverture, La Ferme des Tilleuls devrait être accessible au public idéalement cinq jours par semaine.

4.2 Le site: espaces et affectations

Les cinq lieux qui composent le site permettent de répondre à la variété de la programmation et de son fonctionnement ainsi qu'aux demandes des publics:

- La Maison

Bâtiment principal, il se compose de quatre étages, soit un entresol, un rez-de-chaussée, un 1^{er} étage et des combles non habitables. Il totalise 825 m².

La Maison accueille les expositions majeures et événements pluridisciplinaires (projections, concerts, lectures, rencontres) sur ses trois étages, ainsi que le bureau du personnel et les locaux de stockage de matériel. Ponctuellement et en fonction de la programmation, il sera également possible de se restaurer dans certaines pièces.

- Le Rural

D'un seul volume, il a une surface au sol de 237 m² et possède une mezzanine.

Le Rural est un espace hybride, où programmation culturelle et restauration auront leur place.

- L'Annexe

Bâtiment indépendant de trois niveaux, soit un rez-de-chaussée, un 1^{er} étage et des combles habitables, d'une surface totale de 485 m², l'Annexe est destinée à être le laboratoire où sera élaboré le contenu des expositions. A terme, il comptera avec des ateliers d'artistes et d'artisans, soit résidents du lieu, soit invités à y travailler, et ce durant une période définie. L'Annexe sera ainsi

le lieu où, en fonction des activités qui seront programmées, les visiteurs, les élèves, les associations ou tout autre public pourront concrètement être les acteurs d'un projet.

- La Cour

Elle est l'espace d'accès du public et mérite une attention particulière: son aménagement sera pensé en collaboration étroite entre le paysagiste et les responsables de la programmation. D'une surface totale de 1260 m², elle peut également servir d'espace d'exposition.

- Le Jardin

Il est un lieu essentiel à l'expérience du visiteur. Avec la terrasse située au sud, il totalise une surface de 1180 m². Le Jardin est planté de deux tilleuls - dont un tricentenaire - et divers arbres, et fera l'objet d'un réaménagement pour permettre la réalisation d'un potager communautaire, de fonctionner comme espace d'exposition, de projection en plein air et d'accueillir des tables attenantes à l'établissement public par exemple.

4.3 La programmation

Professionnels des domaines des arts visuels et vivants, de la musique, de la littérature, de la vidéo, les membres de l'Association Un autre regard forment la direction artistique, à qui le Conseil de Fondation confie la programmation. L'originalité et la force de cette dernière reposent sur la mutualisation des compétences et des réseaux nationaux et internationaux des acteurs culturels de ce comité de programmation.

Depuis les préavis de 2011 et 2013, les membres de l'Association Un autre regard ont poursuivi leur engagement bénévole pour construire la programmation artistique et affiner le réseau (Ecal, Manufacture, Théâtre Kléber-Méleau par exemple). La donation Danielle Jacqui en est une conséquence exceptionnelle.

Ils ont parallèlement mené plusieurs projets dont une partie a été présentée en septembre 2013 sur la Place du Marché à Renens avec les témoignages des anciens habitants des Tilleuls et sur le site internet, avec la vidéo du chantier réalisée par Alban Kakulya et Bastien Roybon. Cet intérêt pour l'histoire de Renens et sa région ainsi que pour l'ici et maintenant fera partie intégrante de la programmation.

En bref, ce sont :

- **2 expositions thématiques annuelles dans la Maison**, dont le contenu sera alimenté par les activités de l'Annexe ;
- des **événements secondaires** en lien avec le thème général ;
- des **recherches et des créations** menées dans l'Annexe ou le Jardin;
- des **activités** (ateliers, performances, débats, conférences, etc.) destinées à la médiation vers les différents publics : élèves, étudiants, communautés étrangères, associations, personnes souffrant d'un handicap par exemple.

La programmation repose sur deux temporalités et s'appuie sur un double mouvement :

- l'une est liée aux expositions-thématiques majeures qui sont planifiées deux à trois ans à l'avance ;
- l'autre, non planifiée, présente des événements spontanés, qui peuvent répondre à une actualité, un coup de cœur et surprennent les visiteurs;
- elle s'inscrit localement avec la participation de la population à certains projets et des sujets qui concernent leur quotidien à Renens et environs ;

- elle s'ouvre au monde avec des projets qui souhaitent faire découvrir des démarches similaires à celles de La Ferme des Tilleuls et ainsi intégrer le lieu dans un réseau international. Placée sous un thème défini, l'exposition majeure peut faire découvrir l'œuvre d'un artiste ou artisan singulier et ouvrir la réflexion, tout en associant des acteurs locaux à l'occasion de rencontres, ateliers, projections ou autres.

4.4 Exemple de projet pour 2017: *Le Voyage vers*

Le projet est développé par un comité artistique dont fait partie Mario Del Curto, en collaboration avec des chercheurs en biologie végétale (dossier complet sur www.fermedestilleuls.ch).

Partenariats

Ville de Renens (archives communales, espaces verts)

Associations de Renens

Association Mordache

Jardin botanique de Lausanne

Jardin botanique du Pont de Nant

Forum Meyrin

UNIL, Lausanne

Lieu Unique, Nantes

Institut Vavilov, Saint-Pétersbourg

Swissnex, Boston (en cours)

American Folk Museum, New York (en cours)

Hayward Gallery, Londres (en cours).

Thème principal: Même et Autre

Le thème est celui de la biodiversité et des différentes manières dont l'homme a œuvré avec son environnement végétal et naturel à travers les siècles et les régions du monde. C'est une rencontre entre une expression photographique singulière et des recherches de pointe en biologie végétale, au carrefour entre l'art et la science. Une centaine de photographies sont montrées dans différentes pièces des deux étages de la Maison.

Événements secondaires

Dans la Maison:

- entresol, salle médiation: projection du documentaire sur Yvonne Robert, *Une femme qui vient de l'ombre*, conférence sur la biologie végétale ici et maintenant, avec des scientifiques de l'EPFL, en partenariat avec le jardin botanique de Lausanne, ateliers pour les élèves
- salon: choix de livres prêtés par les partenaires (jardin botanique) ou les institutions locales (Bibliothèque du Léman, Globlivres)
- 1^{er} étage: présentation de livres anciens et de planches botaniques prêtées par l'Institut Vavilov

Recherche et créations

Dans le Jardin:

- culture de plantes faisant l'objet de recherche scientifique, par et avec la population
- Renens et ses marécages

- archives de La Ferme des Tilleuls: cartographie des noms des arbres des vergers en amont de la ferme

Activités diverses

Dans l'Annexe:

- ateliers pédagogiques les mercredis après-midi et sur rendez-vous pour les établissements scolaires sur la question de la biodiversité
- préparation de la publication d'un livre présentant des photographies artistiques et documentaires et des textes anciens et contemporains sur les thèmes centraux du *Voyage vers*.

Dans le Jardin:

- dégustation de sirops de fleurs de tilleuls conçus lors d'un atelier supervisé par le responsable de l'établissement public
- les cerises noires de Chavannes: leur histoire et leur avenir, un sculpteur sur bois, les cerisiers du Japon

4.5 Gouvernance

L'organisation est basée sur quatre entités, avec des rôles bien définis (organigramme en annexe):

- La Fondation de La Ferme des Tilleuls: organe de contrôle, décisionnel
- La Direction administrative: organe de mise en œuvre, opérationnel
- La Direction artistique: conception artistique et programmation
- L'Association des Amis: lien avec le terreau local.

4.5.1 La Fondation de La Ferme des Tilleuls

Conformément au préavis N° 112-2011, une fondation de droit privé a été créée. Sa mission est de gérer le lieu culturel et trouver les financements nécessaires aux projets culturels, conformément aux buts qu'elle s'est fixés, à savoir la «mise en place d'un lieu de réflexions, d'expositions, de créations, de publications et de productions multiculturelles et interdisciplinaires (arts, sciences, technologies, etc.) au lieu-dit les Tilleuls à Renens, ainsi que l'exploitation de ce lieu.» Afin d'assurer le respect de ses buts et le bon fonctionnement de l'institution culturelle, la Fondation a notamment la mission d'engager le personnel, d'établir le budget et les comptes. Elle doit fournir chaque année un rapport à l'autorité de surveillance des fondations de l'Etat de Vaud.

Son Conseil, dont le nombre de membres varie de 5 à 15, est composé actuellement de trois membres de la Municipalité – Mesdames Marianne Huguenin et Myriam Romano-Malagrifa ainsi que Monsieur Jean-Marc Dupuis –, de la cheffe du service Culture-Jeunesse-Sport, Madame Michelle Dedelley, ainsi que de Madame Allegra Chapuis, ancienne présidente de la Fondation Profa, et Monsieur Philippe Maillard, ancien directeur général de la Loterie Romande. Ce Conseil de Fondation a finalisé les statuts de la Fondation, ainsi que la réflexion sur la gouvernance du projet.

Il est prévu que le Conseil de Fondation s'élargisse à des personnalités dont les compétences (culture, finances, etc.), le rayonnement, la disponibilité (fonction bénévole), les contacts avec des

financeurs potentiels (entreprises privées, fondations) puissent servir le projet. Afin de garantir une implantation locale, le/la président(e) de l'Association des Amis de La Ferme des Tilleuls sera membre de la Fondation, ainsi que le/la président(e) du Forum des Associations de Renens.

Les statuts de la Fondation de La Ferme des Tilleuls et les conventions qui seront établies avec l'Association Un autre regard ainsi que l'exploitant de l'établissement public définissent les relations et responsabilités des différents partenaires.

4.5.2. Les Directions artistique et administrative

La Ferme des Tilleuls est une entité autonome de l'Administration communale de Renens. Elle doit donc pouvoir répondre aux tâches principales suivantes, qui seront confiées par la Fondation à des professionnels selon l'organisation envisagée ci-dessous :

Missions	Tâches	Fonctions
Programmation	Elaboration de projets, recherche de coproduction, d'artistes Entretien et développement du réseau local, national et international Suivi artistique de l'installation du Colossal	Direction artistique (Un autre regard)
Gestion culturelle, administrative, financière et des ressources humaines	Réalisation des projets culturels Suivi technique de l'installation du Colossal Recherche de partenariats: médias, privés, associatifs, institutionnels Secrétariat, comptabilité Communication, promotion, relations publiques, accueil des publics, visites, ateliers	Administrateur Secrétaire-comptable Chargé de communication – relations médias - médiation
Entretien courant des bâtiments Montage des projets culturels, organisation des événements secondaires	Chauffage, électricité, vestiaires, murs, peinture, jardinage Accrochage, éclairage, menuiserie, transports, logistique, mise en place de la scénographie	Intendant / Technicien d'expositions

La Ferme des Tilleuls entend être un lieu culturel qui s'adresse à toutes et tous, qui associe la population de l'Ouest lausannois à sa programmation et qui se nourrit de la diversité culturelle de Renens. L'engagement citoyen et bénévole fait donc partie intégrante du fonctionnement du lieu et représente un soutien important pour mener à bout les projets.

La Direction artistique est collective. Elle est composée de représentants de l'Association Un autre regard, et a pour rôle d'élaborer la programmation, tant les expositions thématiques que les événements secondaires. Elle est en cela accompagnée par la direction administrative et est payée par la Fondation sur la base d'une convention de collaboration, accompagnée d'un cahier des charges.

4.5.3 L'Association des Amis de La Ferme des Tilleuls

Ses missions consistent à favoriser le développement et le rayonnement de La Ferme des Tilleuls, notamment:

- en participant à la vie de La Ferme des Tilleuls et en soutenant ses activités;
- en organisant des actions de soutien ou des récoltes de fonds au niveau local;
- en encourageant les dons, legs et toute forme de mécénat en faveur de La Ferme des Tilleuls.

Par des actions concrètes et l'engagement de ses membres, l'Association permet d'inscrire plus solidement La Ferme des Tilleuls dans la vie locale. Elle a déjà organisé plusieurs visites du site afin de permettre aux personnes intéressées de découvrir ce patrimoine et son chantier ainsi que le futur projet culturel. Elle pourra mener d'autres actions de proximité et de soutien (logement d'artistes, soirées témoignages par les anciens habitants des Tilleuls, sponsoring d'une céramique de Danielle Jacqui, activités culinaires diverses, etc.).

Le 22 octobre 2015 a eu lieu une séance d'information pour la soixantaine de membres que compte actuellement l'Association. Un nouveau comité sera nommé lors de l'assemblée générale prévue en février 2016, permettant ainsi aux membres actuels de se consacrer entièrement aux tâches du Conseil de Fondation.

5. Contributions de la Commune

Les ressources nécessaires au projet sont les suivantes:

5.1 Subvention monétaire

Dans ses compétences inaliénables, la Fondation approuve le budget et les comptes annuels. C'est donc à elle qu'incombe l'élaboration du budget d'exploitation en fonction des ressources à disposition.

Cependant, conformément au projet culturel développé par l'Association Un autre regard, le budget annuel ordinaire indicatif est estimé à Fr. 850'200.- dont 40 % pour le traitement du personnel fixe et auxiliaire, assurant ainsi le fonctionnement de base.

Dans le fonctionnement des institutions culturelles privées, le soutien des collectivités publiques couvrent au minimum les frais de fonctionnement, alors que les sponsors et mécènes privés financent les projets culturels. Le principe de subsidiarité, propre au fonctionnement de la politique culturelle suisse, définit également que les financements des cantons et de la Confédération sont subsidiaires au soutien des communes.

Le soutien de la Ville de Renens est par conséquent essentiel pour les salaires et frais de fonctionnement administratif et financier, et offrira une garantie indispensable de pérennité permettant également la recherche de partenaires privés ou institutionnels pour les projets

culturels. Pour affiner un tel projet et l'ancrer dans la durée, cinq années représentent une période réaliste.

Le Canton de Vaud, dans sa nouvelle Loi sur la vie et la création artistique, a intégré le soutien à l'équipement de lieux culturels. Les contacts déjà entrepris avec le Service des affaires culturelles laissent entendre la possibilité de bénéficier d'une aide du Canton en la matière.

5.2 Contrat de bail entre la Fondation et la Ville de Renens

Comme mentionné dans le préavis N° 112-2011 (point 7, page 10), la Commune met à disposition de la Fondation de La Ferme des Tilleuls les bâtiments et le terrain, ce qui représente un soutien en nature important chiffré à Fr. 240'000.-. Un contrat de bail (voir annexe) régit les droits et obligations (entretien du bâtiment, charges courantes, nettoyage, etc.) des deux parties : la propriétaire Ville de Renens et l'usagère, la Fondation de la Ferme des Tilleuls. Il est suffisamment détaillé pour être considéré également comme une convention d'usage.

5.3 Estimation des coûts nets 2016, 2017 et suivants

	Estimation des coûts nets 2017	Estimation des coûts nets prorata 2016
<i>Charges :</i>		
Frais du personnel	347'200	259'100
Frais directs de programmation	165'000	115'000
Charges de structure	310'000	155'000
Frais administratifs	28'000	15'000
Total des charges	850'200	544'100
<i>Revenus :</i>		
Recherches de fonds	287'200	161'100
Autres revenus	23'000	13'000
Total des revenus	310'200	174'100
Coûts nets à financer :	540'000	370'000
Subvention communale – monétaire	300'000	250'000
Subvention communale – loyers	240'000	120'000
Total subvention communale	540'000	370'000

Note : Une estimation plus détaillée des coûts se trouve en annexe du préavis

5.4 Crédit d'études

En septembre 2014, un crédit d'études a été ouvert afin de poursuivre le développement du contenu artistique de La Ferme des Tilleuls. Les dépenses engagées se montent à ce jour à CHF 20'000.- TTC.

6. Colossal d'art brut de Danielle Jacqui

Le Colossal d'art brut, nommé ORGANuGAMME par l'artiste française Danielle Jacqui est une pièce monumentale de 500 m² composée de centaines de plaques de céramique. Cette œuvre a été conçue dans le contexte d'une résidence de l'artiste à Aubagne dans l'idée de recouvrir la façade de la gare. En raison de changements politiques dans cette région du sud de la France, le projet a été abandonné il y a deux ans. Connaissance de longue date de Mario Del Curto, Danielle Jacqui a souhaité faire don de son œuvre à la Ville de Renens par l'entremise de la Fondation de La Ferme des Tilleuls.

Initiatrice du Festival international d'art singulier qui se déroule à Aubagne depuis 1989, Danielle Jacqui est née en 1934. Autodidacte, elle a commencé son œuvre dans les années 1970, après avoir été brocanteuse, et s'exprime aussi bien à travers la peinture, la sculpture, que la broderie ou la céramique. Exposée dans de nombreux pays, dont la Suisse à la Collection de l'Art Brut de Lausanne, elle est reconnue internationalement. Sa maison de Roquevaire, constituée de céramiques à l'extérieur tout comme à l'intérieur, attire un public nombreux.

Depuis plus de neuf ans, l'artiste aujourd'hui octogénaire travaille tous les jours à la création du Colossal d'art brut, projet né d'une vision onirique dans laquelle elle s'est vue traversant une rivière entourée d'une paroi d'un côté et de sculptures de l'autre. Des milliers de pièces de céramique représentant des colonnes, des marches, des escaliers, des ornements ou des personnages sont actuellement stockées dans un entrepôt, en attendant de pouvoir être assemblées. Avec La Ferme des Tilleuls, qu'elle a visitée tout dernièrement début septembre, elle est convaincue que son œuvre trouvera la place qu'elle mérite sur l'Annexe, dont la dimension se prête à l'installation du Colossal sur les façades et même le toit. Comme le prédisent certains critiques d'art, « les gens viendront de partout pour voir cette œuvre unique, comme ils viennent de partout pour visiter le Palais du Facteur Cheval à Hauterive (France). »

L'échéance de la résiliation du bail de l'entrepôt d'Aubagne fin 2015 et l'intérêt croissant d'institutions d'accueillir le Colossal d'art brut poussent la Municipalité de Renens à s'engager pour honorer cette donation. Des discussions avec l'artiste ont permis de rédiger une convention qui règle les aspects artistiques, juridiques, fiscaux et financiers de la donation. Les frais d'avocats ainsi que ceux liés au transport et à l'entreposage à Renens seraient à la charge de la Fondation de la Ferme des Tilleuls et sont estimés à Fr. 100'000.- TTC. Le montage de l'œuvre serait quant à lui effectué sur le long terme, dans une démarche participative supervisée par le personnel engagé par la Fondation, sous la direction artistique de Mario Del Curto.

Le présent préavis permettra d'octroyer à la Fondation une subvention exceptionnelle pour le transport du Colossal d'Aubagne à Renens dans les meilleurs délais.

7. Les étapes futures du projet : 2016-2018

2016

Janvier-juin : travaux de l'Annexe, finitions de la Maison et du Rural.

Mai-décembre : mise en place du lieu culturel

- engagement du personnel ;
- équipement de l'intérieur de la Maison et de l'Annexe ;
- conception et réalisation de l'identité visuelle ;
- développement de la programmation;
- prise de connaissance avec les acteurs locaux et les associations ;
- recherche de fonds.

Mai-septembre : aménagements des extérieurs (cour et jardin)

2017: Ouverture du lieu avec l'exposition *Un Voyage vers*

2018: Bilan de la première année d'exploitation complète.

8. Impacts financiers

Subvention unique et exceptionnelle

Les frais relatifs au transport et d'entreposage concernant "Le Colossal d'art brut de Danielle Jacqui" sont estimés au maximum à CHF 100'000.- et seront comptabilisés en 2016 sous le compte no 5100.3653.16 "Soutien projet - Ferme des Tilleuls". Au final, il ne sera versé à la Fondation de la Ferme des Tilleuls que les frais effectifs.

Subvention communale annuelle - monétaire

Pour permettre le développement des activités culturelles telles que décrite au chapitre 4 du présent préavis, une subvention communale annuelle sera allouée à la Fondation de la Ferme des Tilleuls comme suit :

- 2016 : CHF 250'000.-
- 2017 et suivants : CHF 300'000.-

Cette subvention sera imputée au compte no 5100.3653.17 "Subvention monétaire - Fondation de la Ferme des Tilleuls."

Subvention communale annuelle – loyers

La Commune prendra également en charge le loyer convenu dans le bail comme suit :

- 2016 : CHF 120'000.-
- 2017 et suivants : CHF 240'000.-

Cette subvention sera imputée au compte no 5100.3653.18 "Subvention loyers – Fondation de la Ferme des Tilleuls."

Cette charge sera neutralisée par un revenu du même montant que la subvention communale annuelle - loyers sous le compte no 3432.4271.01 "Loyers Site des Tilleuls".

L'opération sera effectuée comptablement par compensation. Il n'y aura donc pas de transfert d'argent.

Autres incidences sur le compte de fonctionnement

Les frais relatifs aux études d'avant-projet ont été engagés pour un montant CHF 20'000.- et seront comptabilisés en 2016 sous le compte no 5100.3653.16 "Soutien projet - Ferme des Tilleuls".

Les charges courantes du bâtiment (énergie, entretien bâtiment, assurances, etc.) ont été estimées à CHF 40'000.- par année. Ces charges seront imputées dans la section 3432 "Lausanne 50-52 – Site des Tilleuls." Le contrat de bail prévoit un forfait pour les frais accessoires (chauffage, etc..) facturable à la Fondation de la Ferme des Tilleuls pour un montant de CHF 12'000.- par année. Ce montant sera imputé au compte no 3432.4271.01 "Loyers Site des Tilleuls."

L'entretien des espaces extérieurs sera assuré par Environnement-maintenance. Il y a lieu de prévoir à cet effet un montant estimé de CHF 15'000.- par année, à imputer au compte no 3620.3145.01 "Espaces verts – entretien et aménagement."

9. Conclusion de la Municipalité

Dès l'acquisition des bâtiments de La Ferme des Tilleuls aux CFF, la Municipalité a imaginé dans ce lieu qu'un projet culturel innovant et fédérateur pourrait y prendre place et qu'ainsi le site deviendrait celui des habitants de Renens. Elle l'a exprimé fortement dans son rapport de politique culturelle de 2009.

Le projet artistique a évolué et le concept a pris forme sur ses valeurs initiales: transdisciplinaire, ouvert à tous, de qualité et ancré dans la région, rayonnant au-delà du pays. Aujourd'hui, au terme d'une rénovation patrimoniale exemplaire, il est temps d'entrer véritablement dans les murs pour préparer le contenu de la programmation artistique et l'offrir aux publics. Dans cette perspective, la Ville de Renens garantira le fonctionnement du lieu, en mettant à disposition de la Fondation de La Ferme des Tilleuls les bâtiments et en garantissant à cette dernière une subvention pour le fonctionnement, socle financier indispensable à l'obtention de financements complémentaires.

La donation du Colossal d'art brut, ORGANuGAMME, de Danielle Jacqui, le don de la Loterie Romande et l'intérêt marqué des milieux culturels et de la population pour défendre le projet, sont des signes très encourageants pour l'avenir de La Ferme des Tilleuls. Celle-ci s'inscrit dans la dynamique extrêmement stimulante de la 4^{ème} ville du canton qui, après avoir accueilli l'Ecal et renforcé son implication dans le Théâtre Kléber-Méleau, se prépare à l'arrivée d'un gymnase et au développement du site du Closel. L'aboutissement de La Ferme des Tilleuls représente un geste fort pour l'évolution et l'image de Renens, ainsi dotée d'un lieu culturel de qualité et de proximité à disposition de tous ses habitants.

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 85-2015 de la Municipalité du 28 septembre 2015,

Où le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire,

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

ALLOUE à la Fondation de La Ferme des Tilleuls, une subvention monétaire annuelle de CHF 250'000.- en 2016 et CHF 300'000.- pour les années 2017 et suivantes pour soutenir son projet culturel et artistique.

ALLOUE à la Fondation de La Ferme des Tilleuls, une subvention monétaire unique et exceptionnelle de CHF 100'000.- au maximum pour le transport et l'entreposage du Colossal d'art brut de Danielle Jacqui.

AUTORISE la Municipalité à signer un contrat de bail avec la Fondation de La Ferme des Tilleuls et d'octroyer une subvention annuelle non monétaire pour le loyer 2016 de CHF 120'000.- et pour les loyers 2017 et suivants de CHF 240'000.-.

ACCEPTE de porter aux budgets 2016 et suivants les autres charges et revenus inhérents au présent préavis.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 25 septembre 2015.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne HUGUENIN (L.S.)

Nicolas SERVAGEON

Annexes:

Budget estimatif

Organigramme de La Ferme des Tilleuls

Contrat de bail

Un Voyage vers: lien sur www.fermedestilleuls.ch

Colossal d'art brut – ORGANuGAMME de Danielle Jacqui: voir sur <https://www.youtube.com/watch?v=WcJjReYqdyg>

Documents à disposition de la commission: Statuts de la Fondation
Organigramme du comité de pilotage
Brochure Un Voyage vers
Modélisation Un Voyage vers
Brochure Danielle Jacqui
DVD Danielle Jacqui

Membres de la Municipalité concernés :
- Mme Marianne Huguenin
- Mme Myriam Romano-Malagrifa
- M. Jean-Marc Dupuis
- M. Jean-François Clément

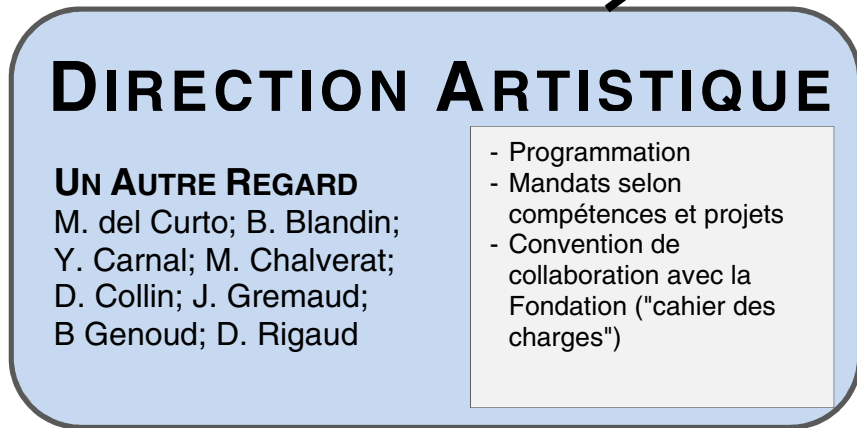
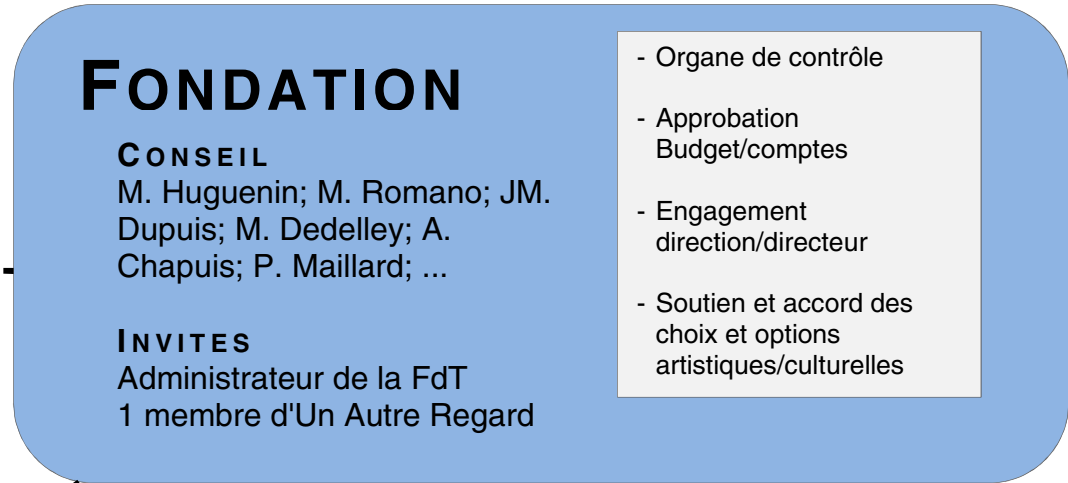
LES TILLEULS - ESTIMATION DES COÛTS DE FONCTIONNEMENT

Annexe au préavis

	Estimation des coûts 2017	Estimation des coûts prorata 2016
CHARGES	850'200	544'100
<i>Frais du personnel</i>	347'200	259'100
Salaires et charges sociales	343'700	257'100
Autres frais du personnel	3'000	1'500
Frais du Comité de Fondation	500	500
<i>Frais directs de programmation</i>	165'000	115'000
Honoraires programmation	55'000	55'000
Exposition et événements	102'000	52'000
Autres charges de production	8'000	8'000
<i>Charges de structure</i>	310'000	155'000
Loyers et charges	260'000	130'000
Entretien bâtiments	34'000	16'500
Assurances	15'000	7'500
Amortissements	1'000	1'000
<i>Frais administratifs</i>	28'000	15'000
Frais de bureau, téléphones, ports	12'500	7'000
Frais informatique	10'000	5'000
Honoraires fiduciaire	1'000	1'000
Autres charges administratives	4'500	2'000
REVENUS	850'200	544'100
<i>Subventions Commune de Renens</i>	540'000	370'000
Subvention monétaire	300'000	250'000
Subvention - loyers	240'000	120'000
Recherches de fonds	287'200	161'100
Autres revenus	23'000	13'000
RESULTAT D'EXPLOITATION	0	0

Renens, le 11.09.2015

La Ferme des Tilleuls



———— liens hiérarchique
----- liens de travail et collaboration

BAIL A LOYER POUR LOCAUX COMMERCIAUX

BAILLEUR **COMMUNE DE RENENS**

Représenté par Mme Marianne **HUGUENIN**,
Syndique et M. Nicolas **SERVAGEON**, Secrétaire
municipal

LOCATAIRE

Fondation de la Ferme des Tilleuls

1. Situation de l'immeuble

Rue de Lausanne 50 - 52 à 1020 Renens

2. Destination / locaux annexes

L'entrée clientèle et commerciale de l'objet sera commercialement indiquée sous l'enseigne : Ferme des Tilleuls

Les locaux loués ne doivent être utilisés qu'à des fins culturelles et associatives. Des zones dédiées à de la restauration et à de l'hébergement d'artistes sont également définies.

Les locaux et installations suivants sont utilisés conjointement avec le propriétaire : rez-de-chaussée "Annexe".

L'état initial et la structure de l'objet locatif sont également mentionnés dans le descriptif d'aménagement annexé.

2.1 "Maison" : Lieu culturel

2.2 "Rural" : Etablissement public et lieu culturel

2.3 "Annexe" : Ateliers et hébergement d'artistes

2.4 Places de parc

- Places de livraison et de dépose selon le plan annexé

3. Surfaces approximatives servant au calcul du loyer

- "Maison" : 825 m²
- "Rural" : 237 m²
- "Annexe" : 485 m²

Soit un total de 1'544 m², cette surface représente une valeur indicative et peut déroger de la surface effective. La différence éventuelle n'influence pas le loyer annuel net.

Les plans des surfaces et bâtiments figurent en annexe du présent bail.

4. Surfaces accessoires mises à disposition à titre gratuit et à bien plaisir

- Jardin et terrasse : 1'180 m² environ
- Cour : 1'260 m² environ

5. Début et durée de la location

Le bail à loyer débute le xxx et est conclu pour une durée de dix ans. Le loyer est dû à compter de cette date. Si l'occupation des locaux a lieu plus tôt, en particulier pour entreprendre des aménagements spécifiques à l'activité du locataire, il ne sera pas perçu de loyer. Le locataire assume par ailleurs les risques inhérents à son installation.

A son échéance, le bail se reconduira tacitement d'année en année, aux mêmes conditions, sauf résiliation 6 mois avant l'échéance par l'une ou l'autre des parties.

6. Résiliation par le locataire

Résiliation au 31 décembre : en raison des fêtes de fin d'année, aucun état des lieux de sortie ne pourra être réalisé à cette date, celui-ci sera fixé d'un commun accord.

La résiliation par le locataire doit être communiquée par lettre recommandée. Elle est valable si elle parvient au destinataire, ou est disponible à La Poste, au plus tard le dernier jour précédant le délai de résiliation mentionné ci-avant.

7. Résiliation par le propriétaire

La résiliation par le bailleur doit être communiquée par lettre recommandée. Elle est valable si elle parvient au destinataire, ou est disponible à La Poste, au plus tard le dernier jour précédant le délai de résiliation mentionné ci-avant.

L'utilisation du "Site des Tilleuls" faisant l'objet du présent bail ne peut être affectée qu'aux buts précisés dans les statuts de la Fondation. En cas de non respect ou en cas de cessation d'activité du locataire, le bailleur peut résilier le bail en tout temps, moyennant un préavis de 3 mois pour la fin d'un mois.

8. Loyer

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	240'000.--	60'000.--	20'000.--
Forfait de chauffage et eau chaude et frais accessoires (art. 28 ss RULV) cf. art. 10	12'000.--	4'000.--	1'000.--
Total	252'000.--	64'000.--	21'000.--

8.1 Paiement du loyer

8.1.1 Paiement du loyer par le biais d'une subvention allouée à cet effet

Le locataire bénéficie d'une subvention allouée exclusivement à l'acquittement du loyer et d'un montant équivalent. Les modalités d'octroi de cette subvention sont évaluées chaque année. Le bailleur étant également la Commune qui octroie la subvention, l'acquittement du loyer se fera par compensation, sans transfert d'argent.

Au cas où le locataire ne bénéficierait plus de l'intégralité ou d'une partie de cette subvention, le chiffre 8.1.2 s'applique.

8.1.2 Paiement du loyer par transfert d'argent

Le loyer est payable par mois d'avance par virement bancaire. En cas de retard de plus de dix jours, le bailleur peut, après une vaine mise en demeure, exiger que le loyer soit acquitté trimestriellement à l'avance.

Il est dû un intérêt de plein droit de 7% l'an sur toute prestation échue découlant du présent bail. Celui-ci vaut reconnaissance de dette au sens de l'article 82 LP.

Les montants sont partiellement arrondis par le système informatique.

8.2 Base du loyer

Indice Suisse des Prix à la Consommation (IPC) :

Le taux hypothécaire n'entre pas en considération pour la fixation des loyers.

8.3 Adaptation de loyer

Le loyer ne sera pas indexé pendant la durée du présent bail. Une évaluation sur l'indexation sera faite en cas de reconduction.

Un abaissement du loyer net initial fixé au début du bail est exclu.

9. Garantie de loyer

Aucune garantie de loyer n'est demandée.

10. Frais accessoires

Le locataire participe, avec les autres locataires, au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, à savoir taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égout, taxe relative aux déchets et à l'enlèvement des ordures, ainsi que des autres frais accessoires ci-dessous :

- Eau froide (consommation et abonnement)
- Frais d'entretien et rinçage des canalisations
- Détartrage du boiler
- Entretien des aménagements extérieurs
- Entretien et service des équipements de ventilation
- Abonnements d'entretien, contrats de maintenance et maintenance individuelle d'ascenseurs, installations d'alarme incendie, extincteurs, installations d'électricité de secours
- Abonnement et taxes de communication téléphone de secours
- Déneigement et enlèvement des glaces y c. sel

Les frais accessoires ci-dessus entrent dans le forfait de chauffage, eau chaude et frais accessoires.

La facturation d'autres frais accessoires relatifs à l'exploitation, introduits nouvellement en raison de modifications des conditions ou de dispositions légales pendant la durée de location, reste réservée.

11. Aménagements / modifications de la construction par le locataire / droit d'hypothèque légale de l'artisan / démontage

11.1 Aménagements par le bailleur

Le loyer net convenu s'entend pour des locaux équipés avec un aménagement de base simple. Au-delà de l'aménagement de base, les aménagements sont considérés comme aménagements du locataire.

11.2 Cuisine professionnelle

En cas d'exploitation d'un restaurant, le locataire posera à ses frais les installations et équipements utiles à son bon fonctionnement. Ces derniers devront correspondre aux normes d'hygiène en vigueur.

11.3 Restaurant / exploitation du restaurant

Le locataire pourra exploiter un restaurant sur le site des Tilleuls. Une utilisation du parc extérieur pour une terrasse pourra aussi être convenu.

11.4 Modification de la construction par le locataire

La "Maison" et le "Rural" sont classés monuments historiques de note 2.

Le locataire est autorisé à aménager et transformer les locaux loués en fonction de ses besoins, les projets devant préalablement être approuvés par écrit par le bailleur. Pour ce faire, il convient de présenter les plans correspondants à l'échelle 1:50, les devis et descriptifs de construction détaillés.

Le bailleur peut demander un dépôt de garantie relatif au financement de l'aménagement, dépôt que le locataire doit fournir avant le début des travaux.

Il incombe au locataire, à ses frais, de respecter l'ensemble des dispositions légales relatives à l'aménagement ou à la transformation de locaux, les lois communales et cantonales sur les constructions, les normes SIA et directives d'associations professionnelles concernées, les prescriptions de la SUVA, celles de la protection incendie, etc. ainsi que de requérir toute autorisation officielle nécessaire. Il est impératif de prêter attention à la statique du bâtiment (charge des étages, éléments porteurs, etc.).

Le locataire supporte tous les coûts causés directement ou indirectement par ses actes de construction. En font partie aussi les frais des prétentions de tiers en dommages-intérêts, les éventuelles actions judiciaires intentées contre le bailleur, les coûts de raccordement pour l'eau, l'électricité, les égouts, etc.

Le bailleur a le droit de donner des instructions aux planificateurs, entrepreneurs, fabricants de produits ou systèmes concernant les atteintes autorisées aux parties générales du bâtiment, en particulier dans les domaines de la statique, des installations, de l'esthétique et de l'enveloppe.

Le locataire répond de tous les sinistres - dégâts matériels, lésions corporelles et dommages économiques - qui peuvent survenir en entreprenant des transformations, aménagements, installations et équipements à la construction. Il est en conséquence tenu de conclure à ses frais une assurance responsabilité civile de maître d'ouvrage couvrant chaque projet de construction.

Les frais d'aménagements engagés par le locataire ainsi que l'entretien et le remplacement de tous les aménagements, installations et équipements qu'il a mis en place sont intégralement et exclusivement à sa charge.

11.5 Installations électriques – Contrôle OIBT

D'une façon générale, le locataire n'est pas autorisé à modifier l'installation électrique, notamment ajouter des lignes supplémentaires, etc...

Si le locataire désire modifier l'installation électrique des locaux, il doit obtenir l'accord préalable écrit du bailleur, lequel validera le choix de l'entreprise mandatée.

Les aménagements ne pourront être effectués que par des installateurs-électriciens dûment autorisés par l'inspection fédérale des installations à courant fort (IFICF). Toute modification ou rénovation d'installations électriques ne peuvent être effectuées qu'avec son assentiment. Les contrôles périodiques, effectués conformément à l'Ordonnance fédérale sur les installations électriques à basse tension (OIBT), entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2002, et la maintenance des aménagements effectués par le locataire sont à la charge de celui-ci.

Dans l'hypothèse où ces contrôles mettraient en évidence la nécessité d'effectuer des travaux, ceux-ci devront être exécutés par le locataire dans les délais requis. Dans ce cas, le locataire sera tenu de remettre les rapports de sécurité au bailleur.

A défaut d'avoir exécuté les travaux à sa charge dans les délais, le locataire supportera l'entier des frais liés aux travaux commandés directement par le bailleur y compris les frais administratifs et les pénalités éventuelles.

11.6 Droit d'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs

Le locataire garantit qu'aucune hypothèque légale ne soit annoncée par les artisans, entrepreneurs et fournisseurs mandatés. Si une telle hypothèque doit tout de même être annoncée, le locataire doit se préoccuper de la faire immédiatement lever à ses frais dans le registre foncier, et ceci déjà à la date de l'inscription provisoire. En cas d'omission, il répond des dommages qui peuvent en découler pour le bailleur.

En cas d'investissements plus importants et en vue d'écarter le risque d'hypothèques légales, le bailleur est en droit de demander le dépôt du montant prévu des travaux en compte bloqué ou une garantie bancaire équivalente.

12. Risque de dommages

Le bailleur assure l'objet loué sans mobilier ni équipement auprès de l'Etablissement cantonal d'assurance incendie (ECA).

Le locataire assume tout risque d'incendie, de dégâts d'eau, d'explosion, d'humidité, d'effraction, de vol, etc. ainsi que la totalité du dommage qu'en subissent ses installations et les marchandises qu'il y a déposées. Le locataire conclut les assurances appropriées à ses frais.

Le locataire assume en outre intégralement le risque de vitrage des locaux qu'il loue. Une vitre fendue ou cassée doit être remplacée par du verre de même nature et présentant les mêmes qualités. Le locataire n'est délié de son obligation de remplacement que s'il prouve que le dommage résulte d'un montage défectueux ou de tensions sur le cadre du battant.

Le bailleur ne s'assure en responsabilité civile contre les dommages aux tiers que dans la mesure où sa responsabilité peut être engagée. Le reste est l'affaire du locataire.

13. Délivrance de l'objet loué

Le bailleur remet au locataire les locaux mentionnés dans le bail à loyer en l'état contractuel, à la date prévue. Par la même occasion, un procès-verbal de remise est signé par les deux parties. Si la date de remise est un samedi, un dimanche ou un jour férié officiellement reconnu au lieu de l'objet de location, la remise se fait le prochain jour ouvrable avant 12.00 h. sans réduction de loyer.

Les défauts éventuels sont consignés par le bailleur dans le procès-verbal lors de la remise. Si d'autres défauts que ceux figurant dans le procès-verbal sont découverts, le locataire doit faire valoir ses réclamations par écrit dans les 14 jours après leur découverte. Si cela ne devait pas être le cas, tous les

locaux sont considérés comme remis dans un état conforme au contrat. Il n'existe aucune prétention de valeur à neuf de l'objet locatif respectivement des installations.

14. Inventaire des clés

Les clés et/ou badges sont énumérés dans l'état des lieux. Ceux qui sont égarés en cours de bail doivent être remplacés par le locataire, à ses frais, au plus tard à l'échéance du bail. Dans un tel cas, le bailleur est en droit de modifier ou remplacer, aux frais du locataire, les dispositifs de fermeture, clés et badges. Les clés et badges supplémentaires confectionnés au gré du locataire doivent être remis sans frais au bailleur à la restitution des locaux.

15. Autorisations de la police du commerce / prescriptions légales relatives aux établissements industriels et en matière d'incendie et de santé

Toute autorisation nécessaire à l'usage de l'objet loué ainsi qu'à l'exploitation du locataire doit être requise et observée par ce dernier et à ses frais.

16. Usage de l'objet loué

16.1 Devoir de diligence et égards

Le locataire doit user de l'objet loué avec soin et le tenir propre et en bon état. Il ne peut l'utiliser que pour l'usage convenu dans le bail. Toute modification appelle le consentement écrit du bailleur. Le locataire répond des dommages résultant d'une utilisation contraire au bail.

Dans son usage de l'objet loué, le locataire doit avoir des égards envers les voisins. Il lui est interdit d'utiliser des machines, appareils et équipements ou d'exploiter une activité qui soient sources de bruits, de trépidations, de fumées incommodantes ou de mauvaises odeurs. Le locataire s'engage à respecter tout règlement édicté par le bailleur.

Le locataire doit vérifier la résistance des sols auprès du bailleur avant tout emménagement de marchandises ou objets lourds, tels que coffre-fort, machines, oeuvres etc.; une éventuelle expertise d'ingénieur civil est à sa charge. Des supports et isolations appropriés doivent être placés sous le mobilier lourd pour protéger les sols.

16.2 Devoir d'usage / horaire d'ouverture

Dans la mesure où l'exige le maintien de la valeur de l'immeuble ou de l'objet loué, le locataire a un devoir d'usage, ce qui s'applique dans tous les cas aux restaurants, aux magasins et d'une manière très générale aux locaux dans lesquels la cessation de l'exploitation commerciale peut à l'évidence être remarquée par les passants. En particulier, l'exploitation commerciale des restaurants et magasins doit se conformer aux horaires d'ouverture usuels de leur branche dans la région.

16.3 Principe

Sauf convention contraire écrite, le locataire n'est pas autorisé à déposer ni entreposer du matériel autre que des oeuvres artistiques dans le jardin, la cour, la partie commune de l'"Annexe", le Rural et les combles de la "Maison".

16.4 Livraisons

La livraison ou la prise en charge de marchandises doit être faite avec soin et ne doit être effectuée que dans les endroits désignés par le bailleur. Les saletés résultant d'une livraison ou prise en charge de marchandises doivent être éliminées spontanément et sans délai par le locataire. Les dommages qui en résultent doivent être immédiatement annoncés au bailleur, lequel donne l'ordre de les réparer aux frais du locataire.

Les prescriptions ordinaires s'appliquent à l'utilisation des ascenseurs et monte-charges. Les usagers doivent en particulier respecter les consignes de chargement.

16.5 Déchets

Les déchets de toute nature doivent être déversés aux seuls emplacements désignés par le bailleur et de manière appropriée. Le locataire s'engage, si nécessaire, à se procurer un récipient convenable (container) et à le tenir prêt à être vidé régulièrement.

17. Obligation d'entretien du bailleur

Le bailleur est obligé de maintenir l'objet loué (sauf les aménagements du locataire) en état d'usage. Les défauts doivent être annoncés au bailleur par le locataire.

En cas de défaut apparaissant soudainement et présentant une situation d'urgence, le locataire est tenu d'en informer immédiatement le bailleur et, en son absence, de prendre ou faire prendre les mesures indispensables, possibles et raisonnablement exigibles, servant à prévenir les dommages consécutifs. En cas d'omission, il répond des dommages consécutifs.

Le bailleur est en droit de procéder sans entrave, sous préavis selon leur ampleur, aux réparations, adaptations et rénovations que nécessitent l'objet loué, ses équipements et installations attenants, ainsi que les parties communes du bâtiment.

Le locataire doit tolérer en tout temps les travaux d'entretien nécessaires qui ne peuvent être différés. S'il refuse aux entreprises l'accès à l'objet loué, il peut être rendu responsable de surcoûts et de dommages consécutifs.

18. Obligation d'entretien du locataire

Les nettoyages, réparations et améliorations (appelés petit entretien) que nécessite l'usage courant de l'objet loué incombent au locataire. En font partie notamment :

- Maintien en bon état des installations, de la robinetterie et des appareils, dans la mesure où ils figurent dans les aménagements du bailleur et sont défectueux, comme par exemple les brûleurs, installations frigorifiques, miroirs, douches et flexibles, lunettes de WC et couvercles, filtres de systèmes d'aération, remplacement, lorsqu'ils sont défectueux, de : branchements électriques, interrupteurs, prises, couvercles ainsi que ampoules, fusibles et sonnettes faisant partie de l'objet de location, purges de radiateurs, manivelles, cordonnets ou chaînettes de jalousies orientables, etc. Huiler et maintenir en bon état les gonds et serrures des portes et placards; décalaminer les installations de chauffage individuelles;
- Nettoyage périodique des fenêtres et vitrines (intérieures et extérieures), contrevents, stores, balcons et terrasses et leurs écoulements, installations sanitaires, portes et boîtes aux lettres ainsi que plaques et enseignes.

Les frais engagés par le locataire ainsi que l'entretien et le remplacement de tous les aménagements, installations et équipements qu'il a mis en place sont expressément et exclusivement à sa charge. Le bailleur peut exiger du locataire l'exécution des travaux nécessaires lorsque l'état de telles installations menace d'endommager l'objet loué ou d'autres parties de l'immeuble. En cas de retard, le bailleur peut en ordonner de lui-même l'exécution et en mettre les frais à la charge du locataire.

19. Inscriptions / enseignes

Le locataire assume les frais de fabrication des plaques de noms normalisées pour la sonnette, la boîte aux lettres, l'ascenseur, etc.

Les façades ne font pas partie de la location. L'apposition de plaques d'entreprise et enseignes, affiches, vitrines d'immeuble, avis et analogues n'est autorisée qu'après consentement préalable écrit du bailleur et aux emplacements désignés par lui. Les frais d'installation et de fonctionnement y relatifs incombent au locataire. Il appartient en outre au bailleur d'approuver le genre, la dimension, la couleur, la forme et le matériau des plaques et panneaux, ainsi que leur disposition et leur ordre de succession.

En cas de restauration ou de modification de façade, le locataire doit déposer puis reposer à ses frais ses plaques, panneaux et enseignes. Il lui revient de requérir les éventuelles autorisations officielles et d'en supporter les frais. En fin de bail, le locataire doit, à ses frais et dans les règles de l'art, déposer les plaques, panneaux et enseignes et remettre les emplacements en leur état initial, c'est-à-dire en particulier nettoyer à fond et reboucher proprement toutes les perforations.

20. Procédure de consignation / compensation

En cas de suppression de tout ou partie de la subvention, une réduction unilatérale du loyer par le locataire n'est pas autorisée.

Si le bailleur n'obtempère pas à son devoir de maintien en bon état conformément au chiffre 17, le locataire doit lui impartir par écrit un délai raisonnable, sous menace, à défaut qu'il en soit fait usage, de consigner les loyers futurs, même partiels, auprès de l'office cantonal compétent.

L'exécution de la consignation doit être communiquée également par écrit au bailleur. Les loyers consignés sont acquis au bailleur si le locataire ne fait pas valoir, dans les trente jours qui suivent l'échéance du premier loyer consigné, ses prétentions contre le bailleur auprès de l'autorité de conciliation.

Dès que le locataire a avisé le bailleur qu'il consignera les loyers à échoir, le bailleur peut demander à l'autorité de conciliation d'ordonner le versement des loyers consignés à tort.

21. Sous-location

La sous-location partielle de l'objet est autorisée avec un consentement préalable du bailleur. Demande et consentement doivent être faits par écrit. Le locataire répond à l'égard du bailleur de la destination de l'objet loué par le sous-locataire conformément à ce qui lui est autorisé à lui-même. Le bailleur peut directement rendre le sous-locataire attentif à cette exigence.

Le locataire doit préalablement porter à la connaissance du bailleur les conditions de sous-location prévue et les informations personnelles sur le sous-locataire. Une copie du contrat de sous-location définitif doit être remise au bailleur. Tout bénéfice découlant d'une sous-location est exclu.

22. Transfert du bail

Aucun transfert de bail n'est autorisé par le bailleur.

23. Droit de visite

En cas de négociation de vente ou de relocation, de même que pour garantir les droits du propriétaire, le bailleur ou son représentant est en droit de pénétrer dans les locaux aux heures d'ouverture ordinaires sous préavis de quarante-huit heures. En cas d'absence du locataire, les clés doivent être tenues à sa disposition.

24. Remise en l'état initial à la fin de la location / Restitution de l'objet loué

Le bailleur a le droit d'exiger du locataire, pour la date de remise de l'objet de la location, d'enlever de l'objet à ses frais et de manière professionnelle, entièrement ou partiellement, les aménagements du locataire (y compris ceux repris par le locataire précédent), et de le remettre dans l'état aménagement de base.

Si le bailleur renonce, entièrement ou partiellement, à faire enlever les aménagements du locataire, ceux-ci deviennent propriété du bailleur, sans indemnisation. Dans ce cas, le locataire n'a pas le droit d'enlever respectivement de démonter tout ou partie des aménagements du locataire. Les installations approuvées par le bailleur et payées par le (sous)-locataire peuvent être reprises par le bailleur à leur valeur vénale en fin de bail. Dans un tel cas, un expert agréé s'occupe d'en fixer la valeur.

Les aménagements mis à la disposition du locataire par le bailleur doivent être restitués en bon état à la fin du bail, en considération de l'usure ou du changement résultant de l'usage conforme au contrat ainsi que de l'état au début de la location.

La restitution de l'objet loué totalement vidé et nettoyé, y compris toutes les clés et tous les badges, a lieu au plus tard le dernier jour du bail à midi. Si le délai de restitution tombe sur un samedi, un dimanche ou un jour

férié local officiel, la restitution effective doit avoir lieu le prochain jour ouvrable avant midi. Les travaux de remise en état et de nettoyage entrepris par le locataire doivent être exécutés de manière professionnelle et terminés à l'expiration du bail.

A l'expiration du bail, le locataire n'a plus le droit d'occuper les locaux ni d'en disposer. Un état des lieux de sortie est établi par le bailleur lors de la restitution. Les défauts dont doit répondre le locataire sont listés dans l'état des lieux. Le bailleur peut poursuivre ultérieurement le locataire pour les défauts cachés qu'en dépit de son examen attentif, il n'a détectés qu'après la restitution.

Le bailleur est en droit de demander au locataire de collaborer, lors de la restitution de l'objet en location, à l'établissement commun de l'état des lieux. Si le locataire refuse de collaborer, le bailleur peut faire dresser un constat officiel aux frais du locataire.

25. Conciliation

Le bailleur et le locataire peuvent soumettre, dans les trente jours, tout différend portant sur l'application ou le renouvellement du présent bail aux commissions paritaires de conciliation instituées conformément à l'accord passé entre la **Fédération patronale vaudoise** d'une part, la **Chambre vaudoise immobilière** et **l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud** d'autre part et agréées par le Conseil d'Etat.

Les parties s'efforcent de parvenir à un accord par l'entremise de la commission paritaire de conciliation. Elles demeurent cependant libres d'engager des actions judiciaires ou administratives découlant de la législation en vigueur.

26. Généralités

- a) Les parties déclarent connaître et accepter les annexes suivantes, faisant partie intégrante du présent contrat :
 - Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud;
 - Dispositions générales pour locaux commerciaux, garages et places de parc.
- b) L'inobservation par l'une des parties des dispositions contenues dans le Code des obligations, le présent contrat et ses annexes ou tout autre avenant au bail donne le droit à l'autre partie de résilier le présent contrat en tout temps, le cas échéant après une mise en demeure.
- c) Les parties conviennent d'adopter dans leurs relations la forme écrite. Le bail n'est réputé conclu qu'une fois revêtu de la signature des deux parties.
- d) Le présent bail annule toute convention antérieure relative aux locaux loués, à l'exception de l'état des lieux.

27. Etablissements de l'hôtellerie et de la restauration

Les dispositions complémentaires pour établissements de l'hôtellerie et de la restauration au sens de la législation vaudoise font partie intégrante du présent contrat lorsque l'exploitation des locaux est soumise à l'octroi d'une patente au sens de la législation précitée.

28. Election de domicile et for

Pour tous les conflits qui pourraient naître de l'interprétation et de l'application du présent contrat, les parties font élection de domicile et de for au lieu de situation de l'immeuble comprenant le ou les locaux commerciaux. S'il a cessé d'exploiter le ou lesdits locaux, le locataire déclare faire élection de domicile au greffe du tribunal d'arrondissement dans lequel se trouve l'immeuble, où toute notification pourra être valablement faite. Le droit suisse est applicable.

Ainsi fait et signé en deux exemplaires.

Renens, le

Le(s) locataire(s) :

Le bailleur :

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

Marianne Huguenin

Nicolas Servageon

Annexes : Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud;
Dispositions générales pour locaux commerciaux, garages et places de parc.
Descriptif d'aménagement.
Plans