

## Dossier d'appel à candidatures pour l'exploitation de la boulangerie/tea-room des Alpes sise Av. des Alpes 16 à Pully

Appel à candidatures  
05.12.2023



## TABLE DES MATIÈRES

<b>1.</b>	<b>Contexte et démarche.....</b>	<b>3</b>
1.1.	Ambitions et objectifs .....	3
1.2.	Candidats.....	3
1.3.	Dossier de candidature .....	4
1.4.	Critères de sélection.....	4
1.5.	Visite du site.....	4
1.6.	Dépôt des dossiers, délai et personne de contact .....	5
<b>2.</b>	<b>Modalités réglementaires .....</b>	<b>5</b>
2.1.	Conditions de location .....	5
2.2.	Equipement et charges d'exploitation.....	5
2.3.	Travaux.....	6
2.4.	Charges d'entretien.....	6
2.5.	Autorisation d'exploiter, impôts, taxes et primes d'assurance.....	6
2.6.	Responsabilité de l'exploitant(e).....	6
2.7.	Mise à disposition et état des lieux.....	7
2.8.	Voisinage .....	7
2.9.	Stationnement .....	7
<b>3.</b>	<b>Description du site et du local.....</b>	<b>7</b>
3.1.	Description .....	7
3.2.	Photographies du local et de ses extérieurs .....	10

## **1. Contexte et démarche**

La Ville de Pully est propriétaire de l'immeuble sis à l'Avenue des Alpes 16 à Pully.

Au rez-de-chaussée, la boulangerie/tea-room des Alpes est actuellement exploitée mais cessera son activité en début d'année 2024.

Actuellement, ces locaux sont dévolus à la production de produits de boulangerie et pâtisserie dans sa zone arrière ainsi qu'à une activité de tea-room et point de vente dans sa zone avant. Une agréable terrasse, orientée plein sud, complète la surface commerciale.

La présente procédure d'appel à candidature a pour but de trouver un(e) exploitant(e) pour une reprise de l'exploitation prévue pour l'été 2024.

Il est précisé que le présent document est sans valeur contractuelle, sa teneur a pour unique but d'informer les intéressés des divers éléments contextuels et intentionnels.

### **1.1. Ambitions et objectifs**

La Ville de Pully désire maintenir une activité de tea-room afin de conserver un lieu convivial au sein du quartier où la population pourra trouver un endroit de partage et de rencontre.

Outre la garantie de gestion du tea-room (vente d'alcool possible), l'exploitant(e) devra proposer la vente de produits d'alimentation (produits de base) à l'instar d'une épicerie de quartier. Le commerce devra proposer principalement des produits locaux et du terroir, privilégiant ainsi les circuits de distribution courts.

Bien que les buts principaux du local soient le maintien et le développement d'une activité de tea-room ainsi que la vente de produits de boulangerie, de produits locaux d'épicerie et de produits de première nécessité, la confection de produits de boulangerie sur site n'est pas exclue. Les produits de boulangerie peuvent toutefois aussi venir d'une autre boulangerie.

Ce lieu permettant de créer un lien social au sein du quartier, il pourrait aussi accueillir divers petits événements dans l'optique de s'inscrire comme un lieu de rencontre et de partage pour le quartier.

Dès lors, toute personne intéressée désireuse de déposer un dossier, devra respecter, au minimum, les activités et conditions d'exploitation suivantes :

- Proposer une activité de tea-room ;
- Proposer une activité de vente de produit de boulangerie (pas obligatoirement produit sur site) ;
- Proposer une activité d'alimentation et du quotidien à l'instar d'une épicerie ;
- Proposer des heures d'ouverture assez élargies dont le week-end (au moins le matin) et une fermeture au plus tard à 20h00.

Il est impératif de présenter un projet en adéquation avec la vie du quartier.

### **1.2. Candidats**

Les personnes souhaitant déposer leur postulation sont :

- a) Des personnes physiques de nationalité suisse ou bénéficiant d'un permis de séjour ou d'établissement valable ;

- b) Des personnes morales basées en Suisse, à condition de postuler conjointement avec une personne physique de nationalité suisse (garant) - ou bénéficiant d'un permis de séjour ou d'établissement en Suisse valable pendant toute la durée du bail - inscrite au registre du commerce de la personne morale et pouvant engager la personne morale par sa signature (procuration collective).

### **1.3. Dossier de candidature**

En réponse à l'appel à candidature, les candidats sont priés de fournir les éléments suivants :

1. Un dossier personnel avec les documents suivants :
  - a. Une copie de la pièce d'identité ;
  - b. Une copie du permis de séjour ou d'établissement en Suisse (si applicable) ;
  - c. Une copie du certificat cantonal de capacité afin d'obtenir la licence ;
  - d. Un extrait du Registre du commerce de la personne morale faisant acte de candidature ;
  - e. Une attestation (datée de moins de 3 mois) de l'Office des poursuites et faillites ;
  - f. Tous documents prouvant la solvabilité des candidat(es) (déclaration d'impôts, avis de taxation, comptes actuels, etc.) ;
  - g. Un extrait du casier judiciaire (daté de moins de 4 mois).
2. Un curriculum vitae.
3. Une lettre de motivation.
4. Une présentation détaillée du concept envisagé :
  - a. Objectifs du projet et son éventuelle dimension innovante ;
  - b. Présentation d'une feuille de route et des étapes clés dans la mise en œuvre du projet ;
  - c. Description des partenariats locaux envisagés (habitants, associations, écoles, etc.) et de la façon de les associer au projet.
5. Un plan financier prévisionnel.

### **1.4. Critères de sélection**

Un comité de sélection analysera les dossiers de candidature conformément aux objectifs de l'appel à candidatures en prenant en compte notamment les critères ci-dessous :

- Contextualisation et conformité du projet avec les objectifs généraux (point 1.1) ;
- Plan financier prévisionnel et garanties financières présentées ;
- Adéquation des compétences professionnelles et de l'expérience démontrées par le CV pour l'activité.

Un contrat de bail à loyer commercial sera proposé à l'issue de la procédure de sélection.

### **1.5. Visite du site**

Une visite du site organisée par la Ville se tiendra le 22.12.2023 à 9h30.

## **1.6. Dépôt des dossiers, délai et personne de contact**

Les personnes intéressées sont invitées à déposer un dossier de candidature, rédigé en français, d'ici au 10 janvier 2024 à l'adresse suivante :

Ville de Pully – Direction des domaines, gérances et sports  
Av. Samson Reymondin 1  
1009 Pully  
Mail : [ddgs@pully.ch](mailto:ddgs@pully.ch).

La, le ou les candidats retenus de l'appel à candidatures seront désignés au plus tard le 19 janvier 2024.

En cas de question, la personne de contact est :

Jonathan Géraudel, responsable gestion immobilière  
Mail : [jonathan.geraudel@pully.ch](mailto:jonathan.geraudel@pully.ch)  
Téléphone : 021 721 35 26

## **2. Modalités réglementaires**

### **2.1. Conditions de location**

Le montant du loyer est fixé à CHF 2'220.00 + CHF 250.00 de charges (eau et chauffage) par mois, paiement par mois d'avance.

Il s'agira vraisemblablement d'un bail à loyer commercial de cinq ans, renouvelable tacitement de cinq ans et cinq ans.

Une garantie de loyer de six mois sera demandée avant la remise des clés.

Il n'y a pas de frais liés à la reprise du fonds de commerce, toutefois, la Ville de Pully laisse la possibilité aux actuels exploitants de vendre au nouvel exploitant du matériel si ceux-ci s'entendent.

### **2.2. Equipement et charges d'exploitation**

Le local est loué sans équipement spécifique lié à l'exploitation.

Les frais d'électricité sont à la charge de l'exploitant.

Les frais de chauffage, eau chaude, eau froide ainsi que les frais accessoires détaillés dans la proposition de contrat feront l'objet d'un décompte annuel et seront refacturés à l'exploitant(e), par la Ville de Pully.

L'ensemble des frais liés à la maintenance des équipements ainsi qu'aux besoins de l'exploitation (dont les autorisations) sont à la charge de l'exploitant(e).

### **2.3. Travaux**

Les travaux de rénovation et de mises aux normes pour l'exploitation d'un tea-room « uniquement » sont à la charge du propriétaire. Ainsi le propriétaire s'engage intentionnellement à réaliser les travaux suivants, soit :

- Réfection des revêtements de sol ;
- Réfection des murs et plafonds ;
- Remise aux normes des conduites sanitaires ;
- Réfection de la toilette ;
- Remise aux normes de l'électricité (OIBT) ;
- Création d'une toilette PMR ;
- Tous travaux liés à l'accessibilité PMR.

Dans le cas où le(la) nouvel(le) exploitant(e) souhaite continuer la production de produit de boulangerie-pâtisserie, ou tout autre production de nourriture, les travaux de mises aux normes des installations inhérentes à cette activité seront à sa charge.

L'ensemble des aménagements mobiliers seront à la charge de l'exploitant(e).

### **2.4. Charges d'entretien**

L'exploitant(e) sera responsable, à ses frais, de l'ensemble des travaux d'entretien, de nettoyage, de désinfection et de réparation courante commandés, liés à l'exploitation des locaux et de la terrasse.

La propreté on des lieux devront être assurés par l'exploitant.

L'exploitant(e) sera responsable de la gestion et de l'évacuation des déchets engendrés par l'exploitation du commerce et cela conformément aux prescriptions imposées par la Ville de Pully.

### **2.5. Autorisation d'exploiter, impôts, taxes et primes d'assurance**

L'exploitant(e) devra obtenir l'autorisation d'exploiter un établissement en fonction de son activité et prendre en charge l'émolument lié à l'obtention de cette autorisation. L'exploitant(e) devra prendre en charge tous les impôts, taxes et primes d'assurance liées à la gestion du commerce.

### **2.6. Responsabilité de l'exploitant(e)**

L'exploitant(e) doit conclure une assurance responsabilité civile et ménage pendant toute la durée du bail et garantir en tout temps la sécurité des personnes dans le tea-room et sur sa terrasse.

L'exploitant(e) se conformera aux dispositions réglementaires ayant trait à la police du commerce, à la santé et aux lois sur le travail. Il/elle assume en outre toutes les démarches administratives nécessaires auprès des autorités compétentes.

## **2.7. Mise à disposition et état des lieux**

A ce jour, la date de remise du local n'est pas encore connue.

L'objectif intentionnel de la Ville de Pully est de pouvoir mettre à disposition celui-ci pour le printemps 2024.

Un état des lieux, fixé au préalable, sera organisé pour la remise des locaux, ainsi qu'à leur restitution, où la présence de l'exploitant(e) est obligatoire. La responsabilité des locaux incombe à l'exploitant(e) dès la remise des clés et se termine lors de leur restitution. Les locaux sont restitués propres et en l'état.

## **2.8. Voisinage**

Le local commercial est situé dans un quartier d'habitation. Une attention particulière sera apportée à la tranquillité et au respect du voisinage, notamment en ce qui concerne le bruit.

## **2.9. Stationnement**

Bien qu'il n'y ait pas de places de parc réservées à l'usage exclusif du commerce, de nombreuses places en zone bleu se trouvent à proximité immédiate, dont le parking public souterrain des Alpes.

## **3. Description du site et du local**

### **3.1. Description**

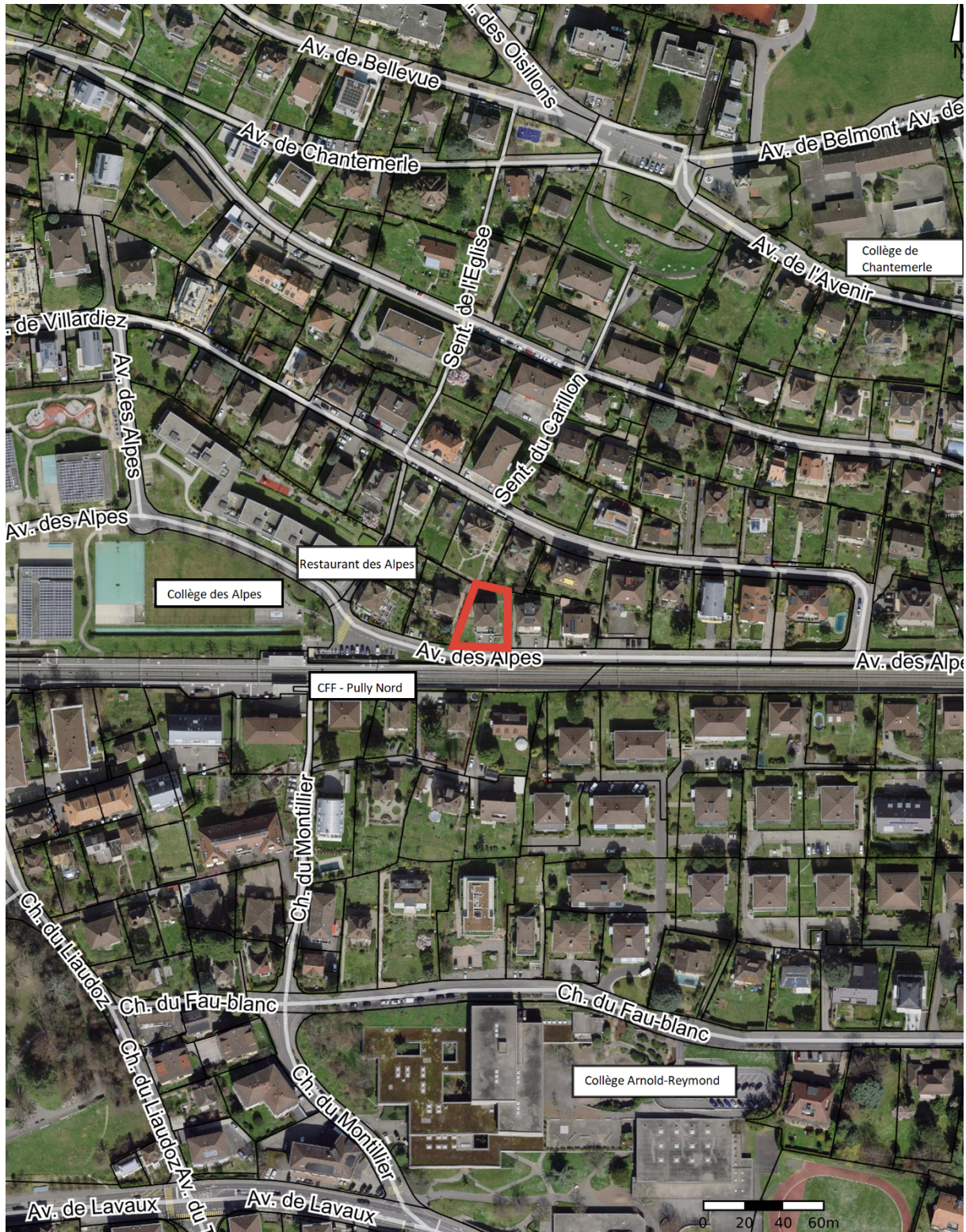
Le local est situé au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte (commercial/habitation) avec trois appartements dans les étages supérieurs.

Il se trouve à Pully, à l'Avenue des Alpes n°16, dans le quartier résidentiel des Alpes.

Le quartier des Alpes est un quartier d'habitations qui se trouve au centre-nord du territoire communal et qui bénéficie de la présence de la gare de Pully-Nord et du collège des Alpes.

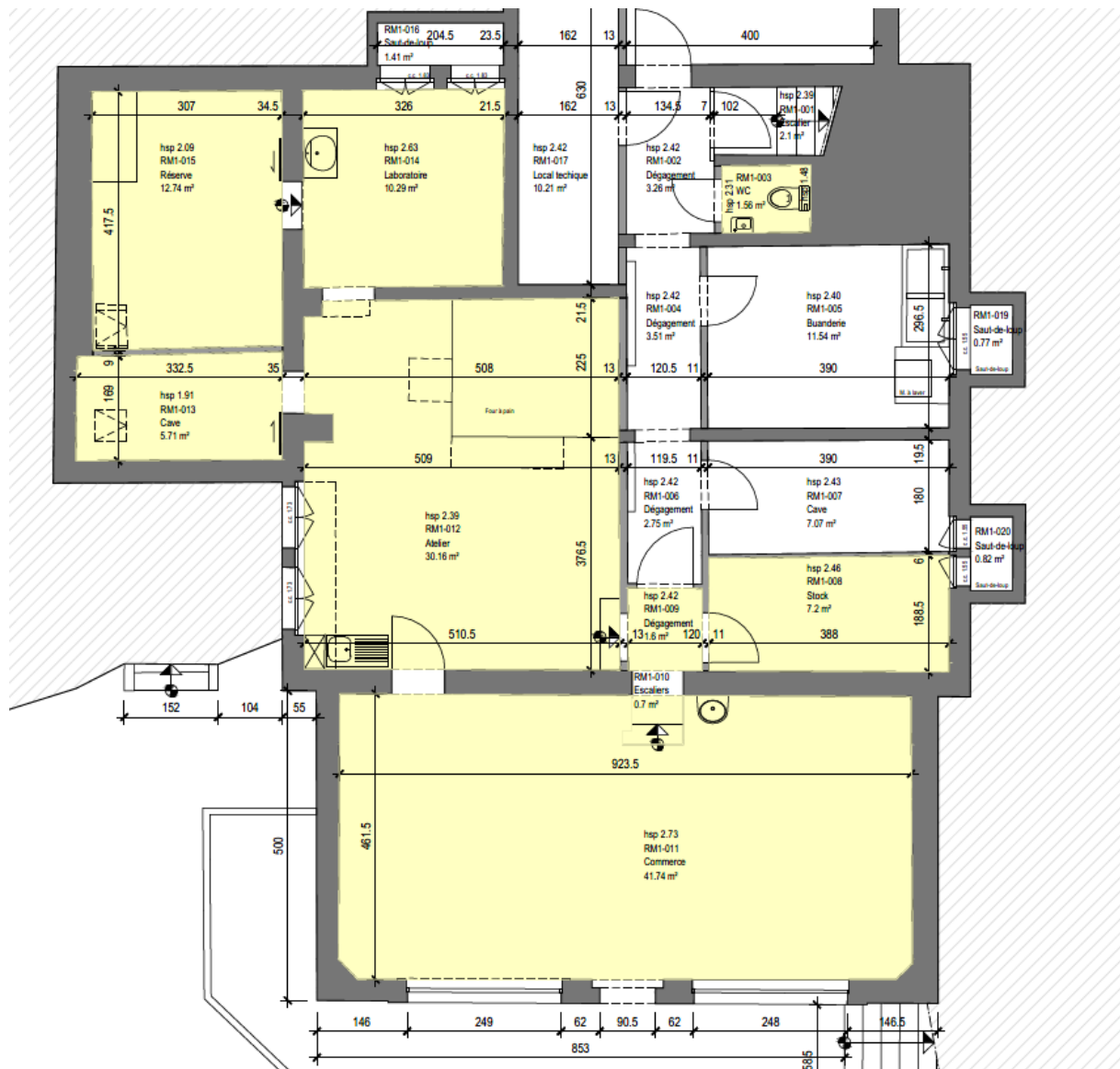
Avec ces deux sites à proximité, le tea-room des Alpes jouit d'un fort potentiel commercial.

L'offre du quartier est complétée par le restaurant des Alpes, située à 20 mètres environ du tea-room/boulangerie des Alpes, ce qui est fortement apprécié des citoyennes et citoyens.



Localisation du tea-room des Alpes, Av. des Alpes N°16 – 1009 Pully.





Plan du local commercial (local en jaune uniquement), Av. des Alpes N°16 – 1009 Pully.

Le local commercial représente une surface approximative de 111 m2, comprenant :

- Un espace de vente et de consommation ;
- Un atelier ;
- Un laboratoire ;
- Une réserve ;
- Une cave ;
- Une pièce de stockage ainsi qu'un WC hommes/femmes pour la clientèle et le personnel.

Une belle terrasse d'environ 50 m2 orientée au Sud vient compléter l'objet.

### 3.2. Photographies du local et de ses extérieurs

