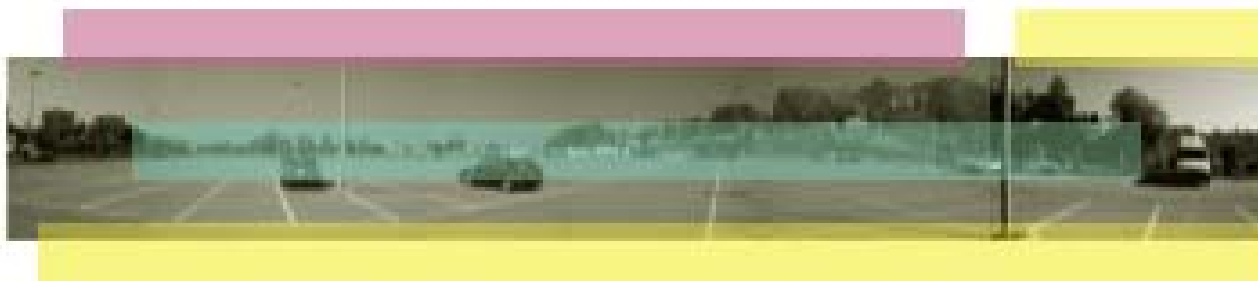


PROCEDURE SELECTIVE EN DEUX TOURS

**Appel d'offres pour le projet, la réalisation et
le financement d'un parking d'échange de 1'200 places
avec un programme de réalisation d'environ 12'000 m²**

REGLEMENT CONCERNANT LE 2^{ème} TOUR



Adjudicateur et Maître d'ouvrage :

Commune de Lausanne
Direction des Travaux
Service d'architecture
Rue Beau-Séjour 8
Case postale 5354
CH-1002 Lausanne
Tél. +41 21 315 56 22
Fax +41 21 315 50 05

TABLE DES MATIERES	Pages
1. INFORMATIONS GENERALES	1
1.1 OBJET DE L'APPEL D'OFFRES	1
1.2 OBJECTIFS DU MAITRE DE L'OUVRAGE	2
1.3 CONSTITUTION DES EQUIPES CONCURRENTES	2
1.4 MODIFICATION DU PLAN CANTONAL D'AFFECTATION N° 309	3
1.5 DOCUMENTS REMIS	3
2. CONDITIONS PARTICULIERES	4
2.1 DROIT DE SUPERFICIE	4
2.2 PROCEDURES LEGALES D'AUTORISATION	5
2.3 GARANTIE	5
2.4 DELAI POUR LA REMISE DES OFFRES	5
2.5 FORME DES DOSSIERS A PRESENTER	6
3. PROCEDURE	8
3.1 RAPPEL DES BASES LEGALES	8
3.2 QUESTIONS ET REPONSES	8
3.3 CRITERES DE JUGEMENT	9
3.4 INDEMNITES ET DROITS D'AUTEUR	9
3.5 COMITE D'EVALUATION	10

1. INFORMATIONS GENERALES

Après la première phase de sélection du 1^{er} tour, le Maître de l'ouvrage s'est prononcé pour l'étude complémentaire détaillée de quatre des sept dossiers qui lui ont été soumis. Les concurrents retenus sont, dans l'ordre alphabétique :

- HRS SA et groupe d'étude / promotion partenaire.
- Losinger SA et groupe d'étude / promotion partenaire.
- Pôle Vennes : CCHE Architecture SA et groupe d'étude / promotion partenaire.
- P+R Vennes AquaEcopôle : Richter & Dahl Rocha SA et groupe d'étude / promotion partenaire.

1.1 OBJET DE L'APPEL D'OFFRES

Dans le règlement du 1^{er} tour, le Maître de l'ouvrage avait précisé que l'objet du 2^{ème} tour était de choisir un projet définitif de qualité et une proposition de financement (location, leasing, achat, etc...) pour le parking présentant la solution la plus avantageuse.

Il s'est déterminé sur l'option de louer les 1050 places réservées pour le P+R (les 150 places restantes étant disponibles pour les réalisations associées) cette location globale étant garantie, dès la mise en service du parking, quel que soit son taux réel d'utilisation.

Ce 2^{ème} tour vise notamment à :

- Prendre en compte les directives du Maître de l'ouvrage et les observations du Comité d'évaluation (CE) relatives aux propositions formulées au 1^{er} tour.
- Définir des rapports clairs entre les différents intervenants, sur le plan des investissements, des rapports juridiques et légaux, des garanties et modalités diverses liées, tant à l'édification du P+R et de la (des) réalisation(s) associée(s), ainsi qu'à leur exploitation.
- Développer le projet du parking et des réalisations associées.
- Etablir les documents techniques correspondants.
- Définir sur ces bases le descriptif précis des prestations et des travaux.
- Calculer des prix pour l'ensemble de l'opération.
- Déposer une offre documentée, incluant de façon séparée les différents volets de l'opération.
- Permettre au Maître de l'ouvrage de procéder à l'adoption définitive de l'une des propositions reçues, en vue de négocier l'octroi d'un droit de superficie. Ce dernier sera conditionné aux objectifs de réalisation proposés par le Groupe de promotion/conception/réalisation retenu.

1.2 OBJECTIFS DU MAITRE DE L'OUVRAGE

Le Maître de l'ouvrage rappelle et confirme les objectifs fixés au 1^{er} tour :

- Objectif 1** : Obtenir, pour une affectation réaliste et respectant l'esprit du PAC, une qualité architecturale qui valorise cette situation d'entrée de ville stratégique du point de vue fonctionnel et symbolique.
- Objectif 2** : Obtenir la meilleure offre pour le financement du P+R, la qualité de cette offre dépendant principalement de la complémentarité d'usage du parking.
- Objectif 3** : Garantir une exécution de qualité et le respect des délais.

Pour l'ensemble du projet qui sera développé dans le 2^{ème} tour, le Maître de l'ouvrage sera particulièrement attentif au traitement des points suivants (cités sans ordre préférentiel) :

- Aspects urbanistiques et architecturaux.
- Minimalisation de l'impact visuel du parking P+R.
- Conception visant à valoriser les activités annexes, lesquelles devront contribuer à la viabilité du parking P+R (impact des propositions formulées sur le taux d'utilisation du P+R, sur son planning d'exploitation et donc sur le prix de vente du parage).
- Conception des circulations internes et des cheminements piétons, à l'attrait desquels on s'attachera tout spécialement.
- Qualités de l'interface avec la gare du M2.
- Traitement des entrées piétons et véhicules aux différents niveaux.
- Adéquation des propositions avec les critères de :
 - marché
 - qualité d'intégration au site
 - pérennité commerciale et constructive
 - rentabilité.
- Aspects contractuels et relationnels entre les parties intéressées, règlement des responsabilités, ainsi que garanties financières et d'investissement.

Pour le parking, le Maître de l'ouvrage a fixé un certain nombre de critères spécifiques. Ils figurent dans l'annexe A11 "Cahier des charges parking P+R" jointe au présent règlement, dont il fait partie intégrante. Le respect des exigences qui y figurent a valeur impérative.

1.3 CONSTITUTION DES EQUIPES CONCURRENTES

Seuls les concurrents retenus par le Maître de l'ouvrage à l'issue du 1^{er} tour sont admis à concourir pour le 2^{ème} tour, pour lequel, conformément aux dispositions du règlement du premier tour, ils sont engagés à déposer une offre. Ils pourront compléter la composition de leur groupe d'étude respectif pour la constitution de leur offre.

Les concurrents devront participer en qualité d'entreprise totale et constituer une entité juridique indépendante apte à assumer l'ensemble des responsabilités liées à l'exécution et à l'exploitation de leur projet, notamment à reprendre les droits et obligations qui découlent de l'octroi du droit de superficie.

La composition définitive du groupe et sa structure opérationnelle seront précisés de façon détaillée dans le dossier à remettre pour le 2^{ème} tour.

1.4 MODIFICATION DU PLAN CANTONAL D'AFFECTATION N° 309

L'enquête publique de l'addenda au PAC n'a pas fait l'objet d'opposition. L'approbation par le Canton est cependant différée jusqu'à la conclusion du 2^{ème} tour de la procédure sélective, de manière à intégrer, le cas échéant, les adaptations induites par le projet lauréat. Dans ce cas, une enquête publique complémentaire serait nécessaire et aucune revendication ne pourra alors être émise de la part du lauréat si cette procédure ne devait pas aboutir.

Outre les modifications liées à la capacité du P+R et aux affectations possibles (activités), l'addenda au PAC élargit le périmètre constructible G1 et permet une extension de la surface brute de plancher admissible (SBP) passant d'un maximum de 8'000 m² à 12'000 m².

La SBP dépendant de l'organisation des projets et des affectations proposées, la limite de 12'000 m² pourra être dépassée si cela ne péjore pas la cohérence et la qualité du projet et, dans tous les cas, à la condition du strict respect du périmètre constructible et nombre de niveaux maximum (R+3, le niveau du rez étant défini par un niveau de référence laissé, selon leur projet, à la libre appréciation des concurrents).

1.5 DOCUMENTS REMIS

Le dossier remis aux participants comprend le présent règlement ainsi que les annexes suivantes (en complément des annexes du 1^{er} tour) :

- A11 Cahier des charges du parking P+R
- A12 Grille CFC de ventilation des coûts du parking à compléter
- A13 Structure de calcul des valeurs financières à compléter
- A14 Informations complémentaires du maître de l'ouvrage relatives au site
- A15 Règlement du PAC modifié avec octroi d'une surface utile de 12'000 m² (addenda)
- A16 Etude géotechnique préliminaire
- A17 Documents photographiques pour insertion d'images de synthèse du projet

Cette dernière annexe sera transmise début septembre.

En cas de divergences entre les documents et directives mentionnés ci-dessus et ceux remis aux concurrents pour établissement du 1^{er} tour phase de sélection, les documents et directives fournis pour le 2^{ème} tour s'appliquent en priorité.

2. CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 DROIT DE SUPERFICIE

Un contrat de droit de superficie sera passé avec le groupe retenu. Il comprendra notamment les conditions minimales et obligatoires suivantes :

a) *Conditions de mise à disposition du terrain par l'Etat de Vaud :*

Sous la forme d'un droit de superficie distinct et permanent.

b) *Redevances :*

La redevance annuelle minimale est fixée à CHF 200'000.— pour la totalité de l'ouvrage.

La répartition de la redevance sera détaillée entre le parking et les 12'000 m² des réalisations associées.

Ces redevances feront l'objet d'une indexation basée sur l'IPC (Indice des prix à la consommation), tous les 5 ans.

c) *Condition minimale d'octroi du droit de superficie :*

Garantie de la réalisation du parking P+R de 1'200 places dans le délai correspondant à la mise en service du métro m2, soit le 31 août 2008.

d) *Durée du droit de superficie :*

99 ans, durée renouvelable.

e) *Retour à l'échéance :*

A l'échéance du droit de superficie, les bâtiments reviennent au superficiant, sans indemnité aucune.

f) *Frais de construction et d'entretien/exploitation des infrastructures :*

La construction des infrastructures d'accès (sauf accès directs éventuels à l'autoroute) sera financée par les propriétaires des parcelles concernées. Les frais d'entretien et d'exploitation seront par contre répartis entre tous les bénéficiaires. L'annexe A14 met en évidence les limites des infrastructures propres au projet qui devront être incluses dans son coût.

g) *Droits et obligations de la Ville de Lausanne pour la location des places de parcage P+R :*

Une garantie à long terme (20 ans renouvelable) est assurée par la Ville de Lausanne pour la location de 1050 places de parc, au tarif calculé selon indications du document "Cahier des charges du P+R" annexé au présent règlement.

Ce montant de location pourra être renégocié pour s'adapter à l'IPC, tous les 5 ans.

Variante sur les conditions du droit de superficie :

En variante, d'autres conditions pourraient être négociées, notamment la durée, en fonction du caractère spécifique de chaque dossier.

Ainsi, le droit de superficie pourrait être établi selon une variante aux dispositions de base. Les candidats répondront donc au minimum aux conditions a) à g) ci-dessus, mais ils ont par ailleurs la possibilité de présenter en variante d'autres conditions, dans la mesure où celles-ci contribuent à augmenter l'attrait de leur proposition.

2.2 PROCEDURES LEGALES D'AUTORISATION

Enquêtes publiques :

L'ordre des opérations à entreprendre accordant une priorité à la réalisation du parking P+R, le dépôt à l'enquête du dossier correspondant sera obligatoirement déposé avant celui des réalisations associées.

Retards dus aux impondérables des procédures :

Les conséquences – notamment économiques – des retards dus aux impondérables des procédures légales et administratives ne pourront être indemnisées ou compensées de quelque manière que ce soit.

Les conditions du droit de superficie et de bail du parking P+R ne pourront pas non plus être adaptées en raison d'un retard éventuel découlant de tels aléas.

2.3 GARANTIE

Il est demandé aux concurrents de déposer avec leur dossier une proposition ferme de garantie bancaire ou d'assurance, couvrant la bonne exécution des engagements pris par le concurrent jusqu'à la remise du P+R dans les conditions convenues.

2.4 DELAI POUR LA REMISE DES OFFRES

Les dossiers de candidature seront remis sous pli de manière neutre. Ils porteront la mention "*Appel d'offres pour le projet, la réalisation et le financement d'un parking d'échange de 1'200 places avec un programme de réalisation d'environ 12'000 m², deuxième tour*".

Les dossiers doivent parvenir au plus tard le 28 novembre 2005 à 16 h 30 auprès de :

Commune de Lausanne
Direction des Travaux
Service d'architecture
Rue Beau-Séjour 8
Case postale 5354
CH – 1002 Lausanne

Les dossiers arrivés hors délai ne seront pas pris en considération.

Les candidats sont seuls responsables de l'acheminement et du dépôt du dossier à l'endroit et dans le délai indiqués.

2.5 FORME DES DOSSIERS A PRESENTER

Le dossier remis par les participants sera présenté *en deux exemplaires* sous forme de *classeur(s)* (avec une copie sur CD au format .pdf) dont le contenu sera classé selon les chapitres indiqués ci-après.

Chaque feuille du dossier sera numérotée en indiquant le numéro du chapitre, le numéro de la page et le nombre de pages total du chapitre (soit, par exemple : chapitre 2, composé de 6 pages, Page no 3 : *ch. 2 page 3 sur 6*).

Chapitre 1 : Organisation et partenaires

Dossier explicatif portant sur les partenaires et l'organisation envisagés pour la conduite de toute l'opération, de son financement, de sa réalisation et de son exploitation.

Présentation des entités qui seront respectivement bénéficiaire du droit de superficie et bailleur du P+R.

Composition complète du groupe agissant en qualité d'entreprise totale : personnes responsables, procédures, organigramme, etc.

Le projet détaillé du financement sera également présenté. Il mettra en évidence les sources de financement, qui devront être confirmées comme acquises.

Chapitre 2 : Description générale du concept

Descriptif portant sur le détail des choix fondamentaux et de leur mise en œuvre, en respectant les directives du Maître de l'ouvrage: caractéristiques et souplesse d'affectations, qualité du système structurel, résolution des problèmes liés à la mise en œuvre, aux étapes de travail, au maintien autant que possible du parcage P+R durant les travaux, au concept des installations techniques, etc.

Une attention toute particulière sera portée sur les questions qui touchent au développement durable.

Chapitre 3 : Pertinence économique des réalisations associées

Descriptif portant sur le concept immobilier par rapport au(x) marché(s) visé(s) : analyse, hypothèses économiques et financières, etc. Propositions concrètes et mise en évidence des caractéristiques du concept en regard des options du projet. Notamment, présentation selon les bases fournies par le Maître de l'ouvrage, de :

- Plan financier du parking.
- Plan financier des réalisations annexes.
- Détermination du taux de rendement.
- *Cash flow* d'exploitation.

Chapitre 4 : Présentation du projet architectural

Plans, coupe et élévations nécessaires et suffisants pour la compréhension du projet (forme de présentation libre) :

- Pour le parking :
 - Échelle 1:200 et 1:500
 - Plans, coupes et élévations de façades
 - Prédimensionnements des structures
 - Méthodes d'intervention
 - Phases de travail
 - Installations provisoires de parcage
 - Installations de chantier
 - Vues d'intégration de tout le site, présentées à partir des documents photos remis (annexe 17)
 - Voies d'accès et de raccordement
 - Tous détails jugés nécessaires pour expliciter les options prises.
- Pour les autres éléments du projet :
 - Plans, coupes et élévations de la partie "Réalizations associées", mettant en évidence la souplesse de partition et l'adaptabilité future des surfaces, ainsi que la bonne adéquation avec les objectifs définis par le présent règlement, ses documents annexes et les intentions présentées par le concurrent.
 - Plans non pliés, à l'échelle : **1 exemplaire**.
 - Plans pliés, éventuellement réduits (échelle à indiquer) : **2 exemplaires intégrés au dossier**.

Chapitre 5 : Plan financier du parking

Descriptif du coût détaillé du « parking » présenté selon CFC 1 à 5, base 4 chiffres, et présentation d'une offre incluant les prestations liées aux propositions du concurrent, en matière de financement, de gestion, de mise en valeur, d'exploitation, etc.

Chapitre 6 : Droit de superficie et garantie de construction

Proposition conforme aux conditions de base (chapitre 2.1) avec répartition de la redevance détaillée pour le parking et les réalisations associées.

Présentation éventuelle de variantes pour les conditions du droit de superficie.

Confirmation et engagement ferme quant au dépôt d'une garantie d'exécution de CHF 1'000'000.-, libérable lors de la mise en service du parking P+R, sous réserve du bon accomplissement des travaux et du respect des engagements contractuels.

Chapitre 7 : Plannings

Plannings séparés des études et travaux, pour le parking et les réalisations associées, avec mention des phases d'exécution, mettant en évidence l'atteinte des objectifs de mise en exploitation du parking P+R.

Chapitre 8 : Variantes et options éventuelles

Elles seront présentées de façon à permettre l'appréciation immédiate des éléments modifiés par rapport à un projet de base, et chiffrées de façon détaillée sur la base de la même structure de coût.

3. PROCEDURE

3.1 RAPPEL DES BASES LEGALES

Principe :

- Cet appel d'offres est soumis à l'accord intercantonal sur les marchés publics du 15 mars 2001 (AIMP) et à l'accord GATT/OMC sur les marchés publics.

Relations entre concurrents, Maître de l'ouvrage et membres du comité d'évaluation :

- En dehors des contacts organisés expressément, les concurrents s'abstiendront, dans le cadre de cette procédure sélective, de toute relation avec le Maître de l'ouvrage, les membres et les experts du comité d'évaluation.

3.2 QUESTIONS ET REPONSES

Les questions portant sur les présentes conditions pourront être formulées en deux temps, pour le 26 août 2005 et le 30 septembre 16 h 30 au plus tard.

Dans toute la mesure du possible, il y sera répondu dans les 10 jours. Les questions et les réponses seront listées et adressées à tous les concurrents.

L'adjudicateur répondra, par voie postale, uniquement aux questions posées par écrit (fax ou courrier) à l'adresse suivante :

Commune de Lausanne
Direction des Travaux
Service d'architecture
Rue Beau-Séjour 8
Case postale 5354
CH – 1002 Lausanne
Fax : 021 315 50 05

Aucune question ne sera traitée par téléphone.

3.3 CRITERES DE JUGEMENT

Les critères et pondérations appliqués pour le jugement des dossiers à l'issue du deuxième tour sont les suivants :

- **Qualité architecturale et intégration au site** **20 %**
- **Convivialité, fonctionnalités et rentabilité du parking P+R** **20 %**
- **Attrait et pérennité des réalisations associées** **30 %**
- **Qualités des investisseurs et montage financier** **30 %**

Le barème des notes est de 1 à 6 (1 constituant la plus mauvaise note et 6 la meilleure note).

3.4 INDEMNITES ET DROITS D'AUTEUR

Le Maître de l'ouvrage indemniserá partiellement les concurrents pour l'étude et la constitution des dossiers, pour autant que ces derniers répondent en tous points aux conditions fixées.

Ces indemnités seront attribuées conformément aux dispositions suivantes :

- Le groupe lauréat sera retenu finalement pour la passation d'un accord contractuel incluant plusieurs volets et basé sur un contrat de droit de superficie. Il ne sera donc pas indemnisé.
- Les groupes figurant aux 2^{ème}/3^{ème}/4^{ème} rangs dans le jugement final seront indemnisés à raison de CHF 50'000.— TTC chacun.
- Seules les solutions proposées pour le parking seront indemnisées après jugement, et elles deviendront la propriété du maître de l'ouvrage tout comme les documents qui servent à les illustrer/documenter.

3.5 COMITE D'EVALUATION

Le Maître de l'ouvrage désignera l'adjudicataire au deuxième tour après délibération du comité d'évaluation (CE) qui se réunira les 19 et 21 décembre 2005.

Un audit des concurrents sera organisé le **19 décembre 2005 de 13 h 30 à 18 h 00**.

Président :

- Olivier Français, Municipal, directeur des travaux, Commune de Lausanne.

Membres :

- Silvia Zamora, Municipale, directrice sécurité sociale et environnement, Commune de Lausanne
- Nicole Christe, architecte de la Ville, Commune de Lausanne
- René Vuilleumier, Municipal, commune d'Epalinges
- Bertrand Fahrni, Service Economie, Logement et Tourisme (SELT), Canton de Vaud, représentant de l'Association Biopôle
- Pierre-Alain Matthey, ingénieur de la Ville, Commune de Lausanne
- Jean-Pierre Pilet, service immobilier et logistique (SIL), Canton de Vaud, représentant du propriétaire
- Christian Exquis, architecte, service d'aménagement du territoire (SAT), Canton de Vaud
- Pierre-André Emery, agent immobilier, PBBG, Lausanne
- Alexandre Antipas, architecte, service des bâtiments, Canton de Vaud
- Nicolas Joye, architecte, Lausanne.
- Laurent Vago, expert immobilier, Corsier-sur-Vevey.
- (Ingénieur civil spécialiste des structures à confirmer).

Suppléants :

- Pierre-Alain Bochatay, architecte adjoint à la cheffe de service, service d'architecture, Commune de Lausanne.
- (suppléant à confirmer).

Experts :

- José-Angel Gonzalez, adjoint au chef du service routes et mobilité, Commune de Lausanne.
- Thierry Chanard, urbaniste, GEA, Lausanne.
- Roland Borel, Parking Consulting Geneva, Grand-Lancy.
- Martin Dunning, expert immobilier/économique, SPG Intercity, Genève.
- Patrick Ditesheim, Tekhne Management SA, Lausanne.

Le comité d'évaluation se réserve le droit de faire appel ponctuellement à des experts non cités plus haut.

Rôle du comité d'évaluation :

Le CE approuve et valide les données transmises aux concurrents retenus pour le deuxième tour ainsi que les dispositions du présent règlement. Il a également pour mission d'analyser et de vérifier, sur la base des critères de jugement, les propositions développées par les concurrents après la remise du projet et de l'offre.

Annexes :

Les documents dont la liste figure au chapitre 1.5 du présent règlement sont annexés sur CD.

Le présent règlement a été approuvé par le comité d'évaluation en date du 29 juillet 2005.