

Centre de congrès et d'exposition de Beaulieu, Lausanne
Concours d'architecture ouvert à un degré selon SIA 142
Valorisation des terrains du front Jomini et la construction des halles Sud

Programme du concours
Document n° 13.1



Organisateur de la procédure :

Ville de Lausanne
Direction des travaux
Service d'architecture
Rue du Port-Franc 18
CH – 1003 Lausanne / VD

Maîtres de l'ouvrage :

Fondation de Beaulieu
Av. des Bergières 10
CH - 1002 Lausanne / VD

Losinger Construction AG
Route de Renens 1
CH – 1030 Bussigny / VD

Secrétariat général
Grand-Rue 18
CP 143
CH – 1162 St-Prex / VD

TABLE DES MATIERES		Pages
1.	Préambule	1
1.1	Introduction	1
1.2	Situation générale	1
1.3	Périmètre d'intervention	2
1.4	Objectifs du projet	2
1.5	Programme et affectations	3
1.6	Poursuite du projet	3
2.	Clauses relatives à la procédure	5
2.1	Maîtres de l'ouvrage et organisateur	5
2.2	Forme de mise en concurrence et procédure	5
2.3	Conditions de participation et d'inscription	6
2.4	Modalités et finance d'inscription	7
2.5	Remise des documents	7
2.6	Prix et mentions éventuelles	8
2.7	Propriété des projets	8
2.8	Litiges et recours	8
2.9	Composition du jury	9
2.10	Calendrier du concours	10
2.11	Documents remis aux participants	11
2.12	Documents demandés	12
2.13	Critères d'appréciation	13
3.	Cahier des charges - Programme	15
3.1	Conditions cadres liées au site	15
3.2	Exigences en matière d'économie et de développement durable	16
3.3	Programme front Jomini (Investisseur représenté par Losinger Construction SA)	16
3.4	Programme des halles Sud et des accès (Investisseur : Fondation de Beaulieu)	26

1. PREAMBULE

1.1 INTRODUCTION

Les réflexions menées afin d'optimiser, dynamiser et pérenniser les activités du centre de congrès et d'exposition de Beaulieu ont conduit à revoir l'organisation foncière du site et à chercher des partenaires susceptibles de réaliser un programme complémentaire, tout en répondant à des critères d'intégration urbaine et de qualité architecturale.

A l'issue d'un appel d'offres, les terrains du front Jomini ont été cédés à un investisseur, représenté par Losinger Construction SA, sous forme d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) dont le superficiant est la Ville de Lausanne. L'investisseur souhaite réaliser un programme hôtelier et de restauration, participant ainsi à la mise en valeur de l'ensemble du site.

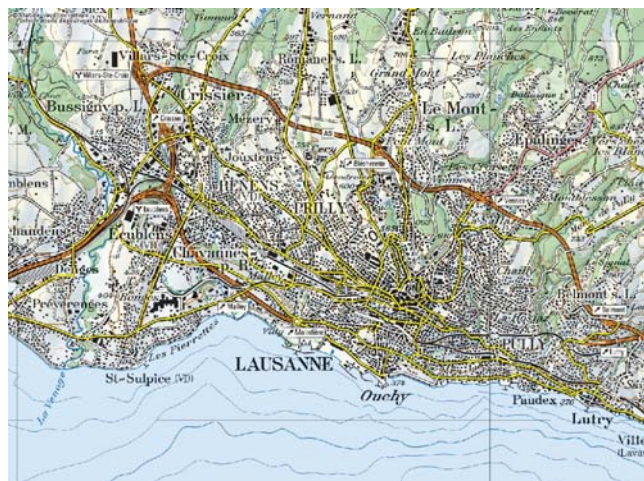
Conjointement à la valorisation du front Jomini, la Fondation de Beaulieu, bénéficiaire d'un DDP et propriétaire des bâtiments du site, entend procéder à la reconstruction des halles Sud afin de rendre les surfaces d'exposition plus rationnelles à l'exploitation et plus attractives à la location.

L'investisseur du front Jomini, représenté par Losinger Construction SA et la Fondation de Beaulieu, en tant que Maîtres de l'ouvrage, attendent également des participants au concours des solutions d'aménagement portant sur les accès au site tenant compte des divers flux (personnes, marchandises, véhicules, déchets, etc.) et des diverses activités annexes du site – manifestations culturelles, congrès, activité hôtelière, expositions et autres.

L'opération de valorisation du site est menée en collaboration avec la Ville de Lausanne, les investisseurs Losinger Construction SA et la Fondation de Beaulieu, ainsi que Beaulieu Exploitation SA en tant que locataire et exploitant des bâtiments d'exposition et de congrès. Le présent concours a pour but de traduire ce cahier des charges en un projet ambitieux et remarquable et d'assurer un traitement architectural cohérent et unitaire de l'ensemble du site.

1.2 SITUATION GENERALE

Au cœur de l'Europe, dans un cadre de verdure, le Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu se trouve dans le centre ville de Lausanne. Idéalement desservi par les axes autoroutiers de Suisse romande, le site de Beaulieu est facilement accessible en voiture, en train, en avion et en transports collectifs. Il dispose en outre d'un dégagement exceptionnel sur le lac Léman et les Alpes propice à une valorisation intéressante.



1.3 PERIMETRE D'INTERVENTION

La zone d'intervention du concours inclut les périmètres A, B, et C illustrés sur le graphique ci après :

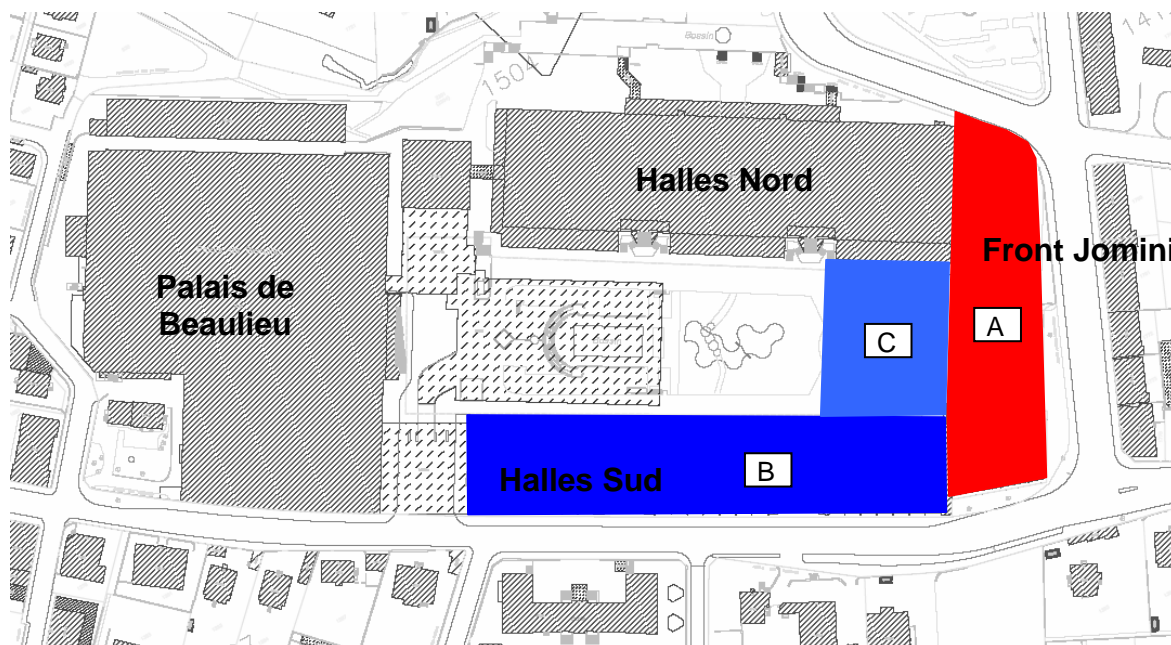


Fig. 1 : Périmètres d'intervention du projet de valorisation du site du Palais de Beaulieu (document 13.3).

L'investisseur, représenté par Losinger Construction SA, est le Maître de l'ouvrage pour le **périmètre A**. La réalisation du projet sur ce périmètre nécessitera l'établissement et l'entrée en force préalable d'un plan partiel d'affectation (PPA). L'assiette au sol de ce périmètre de valorisation est de 5'657 m², ce qui représente environ 15'000 m² de surface construite utile.

La réalisation des **périmètres B et C** est du ressort de la Fondation Beaulieu. La construction des halles Sud répondra aux exigences du plan général d'affectation (PGA). Un PPA ne sera pas nécessaire et permettra ainsi une réalisation rapide et prioritaire.

1.4 OBJECTIFS DU PROJET

Les objectifs du projet de valorisation sont les suivants :

- planifier de manière cohérente et attractive les volumes, les affectations et les aménagements du périmètre ;
- organiser les circulations et les accès ;
- définir les espaces publics ;
- atteindre une qualité constructive et urbaine répondant en termes d'utilisation et d'exploitation aux attentes des futurs utilisateurs et investisseurs, et s'inscrivant dans la politique du développement durable de la commune de Lausanne ;
- apporter une proposition convaincante pour les bâtiments du front Jomini d'après le programme de valorisation de l'investisseur ;
- aménager les halles Sud de la Fondation de Beaulieu sur la base du concept d'exploitation prédéfini, permettre la flexibilité et un fonctionnement pertinent ;
- définir la matérialisation et l'agencement des façades des halles Sud (périmètre B) et apporter une solution intégrant le bâtiment de manière soignée et harmonieuse, en respectant les gabarits actuels prévus par le PGA, afin d'éviter l'élaboration d'un nouveau PPA ;
- élaborer un concept constructif et énergétique qui prenne en compte les normes du label Minergie Eco ;
- respecter et déterminer les coûts de construction, y compris les équipements d'exploitation (CFC3), et les aménagements extérieurs (CFC 4).

1.5 PROGRAMME ET AFFECTATIONS

Le programme de valorisation du front Jomini, les affectations et les surfaces brutes de plancher sont décrits au chapitre 3.3. Il s'agit d'un programme hôtelier et de restauration.

Le programme et les surfaces brutes de plancher des halles Sud sont décrits au chapitre 3.4. Les affectations attendues correspondent à celles actuelles, à savoir des halles d'exposition et de foires.

1.6 POURSUITE DU PROJET

1.6.1 Développement du projet

Sur la base du projet du front Jomini retenu à l'issue du concours d'architecture, un plan partiel d'affectation (PPA) sera établi par le service d'urbanisme de la Ville de Lausanne. La procédure de légalisation, conforme aux articles 56 et suivants de la LATC, prévoit successivement une adoption par la Municipalité, une enquête publique de 30 jours, une adoption par le Conseil communal, une approbation préalable par le département de l'économie (DEC), l'ouverture, cas échéant, des droits de recours auprès de la Cour de droit administratif et public et au Tribunal Fédéral et, finalement, une mise en vigueur par le département précité.

Une fois le PPA entré en vigueur le permis de construire pourra être délivré. Le dépôt du projet en vue de la demande de permis peut, cependant, se faire avant l'approbation finale du PPA.

La mise en service des halles Sud reconstruites et du programme de valorisation du front Jomini devra se faire avant la 14^{ème} World Gymnaestrada qui aura lieu principalement sur le site de Beaulieu en juillet 2011.

1.6.2 Mandat de planification

Conformément à l'art. 27.1b ainsi qu'au 2^{ème} alinéa du préambule du règlement SIA 142 édition 1998, les deux Maîtres de l'ouvrage, l'investisseur, représenté par Losinger Construction SA, et la Fondation de Beaulieu, entendent confier à l'auteur du projet qui sera recommandé par le jury au minimum les prestations suivantes :

- **Pour le front Jomini (Périmètre A) :**

- Phase SIA 3 – Etudes de projet : 28.5 % des prestations totales :
 - . avant-projet 9 %
 - . projet ouvrage et études de détail 17 %
 - . procédure de demande d'autorisation de construire 2,5 %
- Phase SIA 4 – Appel d'offres : 10 % des prestations totales ;
 - . plans d'appel d'offres 10 %
- Phase SIA 5 - Réalisation : 22 % des prestations totales :
 - . plans d'exécution 15 %
 - . direction architecturale 6 %
 - . documentation de l'ouvrage 1 %

L'investisseur du front Jomini confiera la réalisation du projet front Jomini à Losinger Construction SA intervenant en entreprise totale obligeant celle-ci à garantir au lauréat du concours les prestations d'architecte définies ci-dessus, soit 60.5 % de l'ensemble des prestations d'architectes selon le règlement SIA 102.

Pour le calcul des honoraires, les coefficients suivants seront appliqués : catégorie d'ouvrage VI, n = 1.2, r = 1.0.

- **Pour les halles Sud (Périmètres B et C) :**

La fondation de Beaulieu a l'intention d'adjuger un contrat de mandat pour l'étude et la réalisation basé sur le "Règlement SIA 102 – Règlement concernant les prestations et honoraires des architectes", à savoir l'ensemble des prestations ordinaires, sous réserve de l'attribution éventuelle de l'exécution en entreprise générale auquel cas les prestations de l'architecte mandataire seront au minimum de 60,5%.

Pour le calcul des honoraires, les coefficients suivants seront appliqués : catégorie d'ouvrage IV/V, n = 1.05, r = 1.0.

Pour garantir un développement du projet dans le sens des objectifs visés et la maîtrise de l'exécution, de la qualité, des délais et des coûts, les Maîtres de l'ouvrage se réservent le droit d'exiger du lauréat de compléter le groupement adjudicataire par un ou plusieurs spécialistes.

Les Maîtres de l'ouvrage se réservent le droit de ne pas adjuger tout ou partie de ces prestations, respectivement de révoquer tout ou partie de la décision d'adjudication, si :

- le lauréat ne dispose pas de la capacité suffisante sur les plans financier, économique, technique ou organisationnel pour l'exécution du mandat
- les autorisations nécessaires au développement du projet ne sont pas octroyées par les autorités compétentes
- la Fondation de Beaulieu ne dispose pas des crédits nécessaires au développement du projet.

1.6.3 Planning général d'intention

La Ville de Lausanne organisera à partir de mai 2011 la 14^{ème} World Gymnaestrada. Le Centre de congrès et d'exposition de Beaulieu accueillera le centre logistique de cette manifestation. L'objectif est de pouvoir bénéficier des futures infrastructures du front Jomini et des nouvelles halles Sud pour cet événement.

De manière synthétique, les échéances des phases du projet sont les suivantes :

- Concours d'architecture : mars à août 2008
- Procédure d'adoption du PPA : septembre 2008 à fin 2009
- Réalisation halles Sud : dès 2009
- Réalisation front Jomini : dès 2010
- Mise en service : mai 2011 (avant le début de la 14^e World Gymnaestrada).

2. CLAUSES RELATIVES A LA PROCEDURE

2.1 MAITRES DE L'OUVRAGE ET ORGANISATEUR

Ce concours comprend deux Maîtres de l'ouvrage distincts :

1. Losinger Construction SA, représentant l'investisseur, est le Maître de l'ouvrage pour la partie sise sur le front Jomini. La Ville de Lausanne, propriétaire du terrain, cofinance la procédure de concours.
2. La Fondation de Beaulieu est le Maître de l'ouvrage pour la reconstruction des halles Sud et la création de la liaison halles Nord / halles Sud.

Les Maîtres de l'ouvrage ont mandaté le service d'architecture de la Ville de Lausanne et le bureau Techdata pour l'organisation technique de la présente procédure.

A la suite du concours, chaque Maître de l'ouvrage sera responsable de son propre projet. La coordination sera opérée dans le cadre d'un comité de pilotage qui supervisera chaque phase de développement du projet et de sa réalisation et qui réunira également la Ville de Lausanne.

Adresse du concours	Ville de Lausanne – CONCOURS BEAULIEU/JOMINI Direction des travaux Service d'architecture CP 5354 Rue du Port-Franc 18 CH – 1002 Lausanne
Tél. / Fax	021 315 56 22 / 021 315 50 05
E-mail :	architecture@lausanne.ch
Site internet	www.lausanne.ch
Compte postal	Caisse communale Lausanne n° 10-395-7 Mention "Service d'architecture – Concours Beaulieu/Jomini"

2.2 FORME DE MISE EN CONCURRENCE ET PROCEDURE

Le présent concours de projets d'architecture à un degré, en procédure ouverte, est régi par le règlement des concours d'architecture et d'ingénierie SIA n°142, édition 1998 et son annexe de mars 2007 (détermination de la somme globale des prix). Les maîtres de l'ouvrage, le jury et les concurrents en reconnaissent le caractère obligatoire, ces derniers du seul fait qu'ils participent au concours.

La Fondation de Beaulieu étant un maître d'ouvrage public, la procédure de concours doit respecter les dispositions relatives aux marchés publics :

- Accords GATT/OMC (AMP) sur les marchés publics.
- Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP), ainsi que ses directives d'exécution.
- Loi vaudoise sur les marchés publics (LVMP) et son règlement d'application.
- Le règlement vaudois sur les marchés publics (RMP_VD) du 7 juillet 2004.

A l'issue du concours, un contrat sera conclu entre Losinger SA, intervenant en entreprise totale et le lauréat. Un contrat sera également conclu entre la Fondation de Beaulieu et le lauréat. Pour la réalisation des halles Sud, la Fondation de Beaulieu est soumise au droit des marchés publics.

L'annonce officielle du concours est publiée dans la Feuille des Avis Officiels du Canton de Vaud, dans le journal de la SIA (Tracés) et sur le site internet SIMAP (système d'information sur les marchés publiés en Suisse).

La langue officielle pour la procédure du concours et l'exécution des prestations est exclusivement le français.

En cas de litige, le for juridique est Lausanne.

A l'expiration du délai fixé pour le dépôt des questions, la participation à la procédure vaut acceptation du présent programme.

2.3 CONDITIONS DE PARTICIPATION ET D'INSCRIPTION

2.3.1 Conditions de participation

Le concours est ouvert aux architectes établis en Suisse ou dans un Etat signataire de l'Accord GATT/OMC sur les marchés publics du 15 avril 1994, pour autant qu'ils répondent à l'une des conditions suivantes :

- être titulaire d'un diplôme d'architecture délivré soit par l'une des Ecoles Polytechniques Fédérales suisses (EPF), soit par l'Institut d'Architecture de l'Université de Genève (EAUG ou IAUG) ou par l'Accademia di Architettura di Mendrisio, soit par l'une des Hautes Ecoles Spécialisées suisses (HES ou ETS) ou d'un diplôme jugé équivalent* ;
- être inscrit au Registre suisse des architectes, REG, au niveau A ou B (le niveau C étant exclu).

* Pour les diplômes d'écoles hors de la Suisse, les participants doivent fournir, lors de leur inscription, la preuve de leur équivalence ; cette validation doit être demandée au REG (Fondation des registres suisses des ingénieurs, des architectes et des techniciens, Weinbergstrasse 47, 8006 Zürich).

Ces conditions doivent être remplies au moment de l'inscription et jusqu'à la fin de la procédure. Une copie du diplôme ou d'un justificatif témoignant de l'inscription au REG est à joindre à l'inscription. Dans le cas d'un groupement temporaire d'architectes, tous les membres du groupe doivent remplir les conditions de participation.

Aucun membre inscrit au sein du groupement ne doit se trouver dans l'une des situations définies à l'article 12.2 du règlement SIA 142.

2.3.2 Prescriptions officielles

La présente procédure se réfère aux prescriptions officielles suivantes :

Prescriptions fédérales

- Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) du 22.5.1979.
- Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) du 2.10.1989.
- Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 7.10.1983.

Prescriptions cantonales et communales

- Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4.12.1985 et son règlement d'application du 19.9.1986 (RSV 700.11 et 700.11.1).
- Plan Général d'Affectation (PGA) entré en vigueur le 26.06.06.
- Loi cantonale sur l'énergie (LVLEne) du 1.9.2006 et ses règlements d'application.

Normes techniques

- Société suisse des Ingénieurs et Architectes (SIA) : normes, règlement et recommandations en vigueur, et notamment la norme SIA 416 "Surfaces et volumes des bâtiments".

2.3.3 Groupe pluridisciplinaire

En plus des compétences en architecture et urbanisme, les candidats sont libres de consulter ou de s'adjoindre des spécialistes. Cependant, les Maîtres de l'ouvrage ne seront pas liés contractuellement avec ceux-ci.

2.3.4 Confidentialité

Les documents et informations que se fourniront réciproquement les Maîtres de l'ouvrage et les candidats seront utilisés exclusivement dans le cadre de la présente procédure de recherche de parti et traités de manière confidentielle par les parties.

2.4 MODALITES ET FINANCE D'INSCRIPTION

Les candidats doivent s'inscrire par écrit à l'adresse du concours (cf. chap 2.1, page 5), au moyen de la fiche d'inscription jusqu'au **vendredi 30 mai 2008**.

Les demandes d'inscription seront accompagnées de pièces justifiant le respect des conditions de participation (copie du diplôme ou du registre) et d'une copie du récépissé attestant du versement d'une finance d'inscription de trois cent francs suisses (CHF 300.-). Ce montant sera remboursé aux concurrents qui auront remis un projet accepté au jugement.

Le versement se fera en faveur de :

Caisse communale Lausanne
Case postale 16
1000 Lausanne 9
CCP 10-395-7
Commentaire "SERVICE D'ARCHITECTURE – CONCOURS BEAULIEU/JOMINI"

Le versement depuis l'étranger se fera en faveur de :

Banque Cantonale Vaudoise
Case postale 300
1001 Lausanne
en faveur de :
Commune de Lausanne
Service financier
Place Chauderon 9
1003 Lausanne
IBAN CH 47 0076 7000 U0272 0200
SWIFT BCV LCH2LXXX
Commentaire "SERVICE D'ARCHITECTURE – CONCOURS BEAULIEU/JOMINI"

Pour couvrir les frais supplémentaires de production à l'unité de la maquette, les inscriptions enregistrées après ce délai seront facturées CHF 100.-, non remboursable.

2.5 REMISE DES DOCUMENTS

Tous les documents, sans exception, y compris les emballages parviendront au secrétariat du concours dans un cartable et non pliés, sous couvert de l'anonymat, jusqu'au **vendredi 25 juillet 2008 à 16 h 00, le timbre postal faisant foi**, à l'adresse suivante :

Ville de Lausanne – Direction des travaux
Service d'architecture
Rue du Port-Franc 18
CH – 1002 Lausanne
Horaire d'ouverture : du lundi au vendredi de 7 h 30 à 11 h 45 et de 13 h 30 à 17 h 00.

Ils porteront la mention "CONCOURS BEAULIEU/JOMINI" ainsi qu'une courte devise reportée sur la fiche d'identification (document 13.9). La fiche d'identification portera clairement les noms des auteurs du projet et de leurs collaborateurs.

La maquette sera livrée jusqu'au **jeudi 7 août 2008, 11 h 45**. Le lieu sera déterminé ultérieurement.

Aucune mention permettant d'identifier le nom des concurrents ne doit figurer dans la documentation produite et les emballages, sous peine d'exclusion.

2.6 PRIX ET MENTIONS EVENTUELLES

Conformément à l'art. 17 SIA 142 et à son annexe "Détermination de la somme globale des prix" de mars 2007, la somme globale des prix et mentions éventuelles s'élève à **CHF 253'000.- HT**.

Ce montant est déterminé avec les données suivantes :

- Coût de l'ouvrage CFC 2+4 (y compris honoraires), TVA exclue :
Front Jomini et halles Sud (Périmètres A / B / C) : CHF 37'500'000 + 25'000'000.- = 62'500'000.-
- catégorie d'ouvrage IV/VI (Hôtel, restaurant, halle des fêtes, pavillon d'exposition)
- degré de complexité $n = 1.14$ (moyenne pondérée selon le coût de l'ouvrage)
- facteur de correction $r = 1.0$
- majoration de 10% pour prestation complémentaire (estimation des coûts)

Il sera attribué 4 à 6 prix, plus d'éventuelles mentions. Selon le règlement SIA, des mentions peuvent être attribuées pour 20 % de cette somme au maximum. Les prix seront attribués aux lauréats du concours dont la proposition aura été admise par le jury et dont le dossier sera complet à savoir qu'il comprendra :

- un dossier contenant l'ensemble des pièces demandées;
- un projet répondant aux exigences du cahier des charges.

Conformément à l'art. 22.3 du règlement SIA 142, le jury peut recommander pour la poursuite des études un projet mentionné, à condition qu'il se trouve placé au 1^{er} rang et que la décision du jury soit prise à l'unanimité.

2.7 PROPRIETE DES PROJETS

Les droits d'auteur sur les projets restent propriété des participants. Les documents relatifs aux propositions des concurrents primés deviennent propriété du Maître de l'ouvrage.

Les autres projets seront repris par leurs auteurs après l'exposition publique, selon le calendrier du concours. Passé ce délai, les documents non repris seront détruits.

2.8 LITIGES ET RECOURS

Si des intérêts légitimes sont lésés dans le cadre du présent concours soumis à la législation des marchés publics, la commission des concours d'architecture et d'ingénierie SIA 142 peut être saisie en qualité d'expert et/ou d'organe de conciliation. Les questions et/ou la demande de conciliation doivent être déposées auprès du Secrétariat général de la SIA. CP. 8039 Zürich, dans les 30 jours qui suivent la clôture de l'exposition des travaux de concours, avec motifs et pièces justificatives à l'appui. Sinon, les recours doivent être adressés aux tribunaux compétents.

2.9 COMPOSITION DU JURY

Le jury est constitué de :

Président :	M. Olivier Français, Municipal de la Ville de Lausanne, membre du Conseil de la Fondation de Beaulieu
Vice-présidents :	M. François Vaultier, directeur agence Vaud, Losinger Construction SA M. Jean-Philippe RoCHAT, président du conseil d'administration de Beaulieu Exploitation SA
Membres non professionnels :	M. Arnaud Vaujour, directeur développement immobilier, Losinger Construction SA M. Jean de Araujo, directeur général de Beaulieu Exploitation SA
Membres professionnels :	Mme Nicole Christe, architecte EPF, SIA, cheffe du Service d'architecture de la Ville de Lausanne Mme Gabriela Mazza, architecte EPF, Zürich M. Patrick Devanthéry, architecte EPF, FAS, SIA, Genève M. Ivo Frei, architecte EPF, FAS, SIA, professeur HES Fribourg M. Eric Perrette, architecte cantonal, Vaud M. Bernard Delefortrie, architecte FAS, SIA, Neuchâtel
Suppléants non professionnels :	M. Christian Lengacher, Losinger Construction SA M. Gustave Muheim, président de Lausanne région, membre du Conseil de la Fondation de Beaulieu M. Jean-Baptiste Leimgruber, adjoint au développement économique et à la promotion du logement, Etat de Vaud
Suppléants professionnels :	Mme Valérie Devallonné, architecte EPF, service d'architecture de la Ville de Lausanne M. Ulf Moewes, architecte, chef de service adjoint, Losinger Construction SA Mme Sylvie Pfaehler, architecte EPF, SIA, L-Architectes, Lausanne
Experts :	M. Pierre Jacquot, directeur général, Orox Asset Management M. Olivier Briner, ingénieur civil EPF, Techdata SA M. Jean Stenuit, directeur technique, Losinger Construction SA M. Thierry Saunier, directeur technique de Beaulieu Exploitation SA M. Roland Corbat, ingénieur civil EPFL, Fondation de Beaulieu M. André Baillot, urbaniste, adjoint au chef du service d'urbanisme de la Ville de Lausanne M. Andrew Gordon, directeur général DSR M. Marc Porchet, secrétaire général de la Fondation de Beaulieu M. Ulrick Liman, expert en développement durable, ingénieur CVC, Ville de Lausanne M. Silvio Giroud, responsable développement durable, Losinger Construction SA

2.10 CALENDRIER DU CONCOURS

Phase	Date
Approbation du programme par le jury :	Vendredi 14 mars 2008
Publication :	Vendredi 18 avril 2008
Remise des documents :	dès le 18 avril 2008
Retrait de la maquette :	A partir du lundi 21 avril 2008
Visite du site :	Mercredi 7 mai 2008, 10 h 00
Inscription, délai d'ordre :	Jusqu'au vendredi 30 mai 2008
Dépôt des questions :	Jusqu'au lundi 19 mai 2008
Réponses :	Dès le mardi 27 mai 2008
Remise des projets :	Vendredi 25 juillet 2008
Remise de la maquette :	Jeudi 7 août 2008
Attribution des prix et vernissage de l'exposition :	Jeudi 25 septembre 2008
Exposition des projets :	Du jeudi 25 septembre au vendredi 10 octobre 2008
Retrait des documents :	Du lundi 13 au vendredi 17 octobre 2008

2.10.1 Visite des lieux

Les candidats peuvent accéder librement aux espaces accessibles au public. Une visite des bâtiments aura lieu le **mercredi 7 mai 2008**, conformément au calendrier de la procédure (cf. chap. 2.10). **Rendez-vous à 10 h 00 devant le bâtiment principal du palais des congrès.**

2.10.2 Questions et réponses

Les questions posées au jury devront être envoyées par courrier postal, sous couvert de l'anonymat, à l'adresse de l'organisateur, jusqu'au lundi **19 mai 2008**, le timbre postal faisant foi. Les réponses du jury seront communiquées à tous les participants par écrit dès le mardi **27 mai 2008**.

Les questions qui seront transmises hors délai ne seront pas prises en considération.

2.11 DOCUMENTS REMIS AUX PARTICIPANTS

Un CD contenant :

- doc. 13.1 Programme du concours
- doc. 13.2 Un plan de situation avec courbes de niveaux, périmètres du concours, cadrage pour représentation 1/500 (formats dwg et dxf) – avec éléments existants 3D
- doc. 13.3 Périmètres d'intervention du concours
- doc. 13.4 Illustration de principe de différents modes d'exploitation du site de Beaulieu
- doc. 13.5 Rapport géotechnique (y compris les coupes longitudinales et latérales du terrain)
- doc. 13.6 L'orthophoto et la restitution photogrammétrique (aérienne) du site de Beaulieu
- doc. 13.7 Le plan cadastral souterrain du site (Canalisations)
- doc. 13.8 Le règlement du Plan Général d'Affectation (PGA) du 26 juin 2006 également consultable sur le site www.cadredevie.ch
- doc. 13.9 Une fiche d'identification à remplir (format doc)
- doc. 13.10 L'étude d'impact environnementale basée sur un programme de valorisation test
- doc. 13.11 Surfaces brutes de plancher des constructions existantes (état 2004). A noter qu'entre temps le pavillon d'honneur 24 a été démoli
- doc. 13.12 Technique dans les caniveaux au sol des halles Sud ; Technique au plafond des halles Sud
- doc. 13.13 Servitudes en vigueur sur le site de Beaulieu
- doc. 13.14 Réseau 2008 des Transports publics lausannois
- doc. 13.15 Recommandations développement durable
- doc. 13.16 Plans modèles des produits hôteliers et business center du front Jomini
- doc. 13.17 Schéma du raccordement des chaufferies
- doc. 13.18 Fiche analytique et financière du projet du front Jomini et des halles sud

Le fond de maquette au 1/500^e pourra être retiré dès le lundi 7 avril 2008 au moyen du bon de retrait qui vous est remis avec le CD.

2.12 DOCUMENTS DEMANDES

Graphisme	<p>Le rendu est libre, doit être aisément lisible et répondre aux exigences ci-dessous.</p> <p>Les plans seront orientés comme sur les documents remis, Nord en haut. Les concurrents peuvent fournir, s'ils le désirent, un plan d'affichage sur la base d'une disposition de 3x3 formats horizontaux.</p> <p>Sur tous les documents demandés doivent figurer la mention "Concours Beaulieu/Jomini" et une courte devise</p>
Planches	<p>Maximum 7 planches, format A1 horizontal (60 x 84 cm), à rendre en 2 exemplaires non pliés, dont l'un servira à l'examen préalable et ne sera pas restitué après l'exposition, ainsi qu'une réduction A3 de chaque planche sur papier.</p> <p>Sur ces planches figureront :</p>
-	<p>Le plan de situation éch. 1/500 sur la base du document 13.2 remis aux concurrents montrant l'implantation des constructions et les aménagements extérieurs dans le périmètre avec tracé des circulations, accès, cotes de niveaux principales et courbes de niveaux.</p> <p>Doivent rester lisibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les périmètres du concours - les limites des parcelles
-	<p>Les plans types des différents niveaux (avec altitude du niveau) éch. 1/200 avec indications des surfaces.</p>
-	<p>Les coupes et élévations nécessaires à la compréhension du projet éch. 1/200</p> <p>Doivent figurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le terrain naturel et le terrain aménagé - les cotes d'altitudes des différents niveaux en coupe - les cotes d'altitudes du bas des façades, des acrotères et des autres points significatifs (attique, faite)
-	<p>Une planche explicative comprenant toutes illustrations, textes, etc. utiles à la compréhension du parti urbanistique, du concept architectural et organisationnel proposé, ainsi qu'un schéma des flux de personnes, des marchandises et des flux nécessaires à la sécurité du périmètre.</p>
Rapport	<p>Un rapport A4 contenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les plans 1/500 de tous les niveaux cotés, ainsi que les coupes cotées permettant le contrôle technique et le calcul du cube SIA 416 - les fiches analytiques du projet remplies (document 13.18).
Enveloppe	<p>Une enveloppe cachetée contenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la fiche d'identification (document 13.9) remplie - un bulletin de versement pour le remboursement de la finance d'inscription - un bulletin de versement pour le versement d'un prix éventuel - un CD-Rom contenant une réduction A3 de chaque planche en format pdf.
Maquette	<p>La maquette au 1/500^{ème} est à rendre uniquement en blanc ou transparent.</p>

2.13 CRITERES D'APPRECIATION

Les propositions seront jugées sur la base des critères suivants :

- appréciation d'ensemble, mise en valeur de l'ensemble du site, implantation
- cohérence architecturale entre les projets des halles Sud et du front Jomini
- respect du cahier des charges, du programme des locaux et du règlement
- qualités spatiales et architecturales
- respect des objectifs économiques et de développement durable
- fonctionnalité globale entre halles Sud – front Jomini et le reste du site ainsi que les flux (logistiques, personnels et véhicules de service).

Cet ensemble de critères n'est pas exhaustif. L'ordre dans lequel ils sont mentionnés ne correspond pas nécessairement à un ordre de priorité.

2.13.1 Recommandations du jury du concours

A l'issue de la procédure, le jury définira ses recommandations pour la poursuite du projet à l'intention des Maîtres de l'ouvrage.

2.13.2 Notifications

Les candidats seront informés des résultats par courrier.

2.13.3 Approbation

Le présent programme est adopté par le jury du concours le 14 mars 2008

M. Olivier Français :

M. François Vaultier :

M. Jean-Philippe Rochat :

M. Arnaud Vaujour :

M. Jean de Araujo :

Mme Nicole Christe :

Mme Gabriela Mazza :

M. Patrick Devanthery :

M. Ivo Frei :

M. Eric Perrette :

M. Bernard Delefortrie :

M. Jean-Baptiste Leimgruber :

M. Christian Lengacher :

M. Gustave Muheim :

Mme Valérie Devallonné :

M. Ulf Moewes :

Mme Sylvie Pfahler :

COMMISSION SIA 142

Date : le

11 avril 2008

La Commission des concours d'architecture et d'ingénierie de la Société suisse des Ingénieurs et des Architectes (SIA) certifie que le présent programme est conforme au règlement SIA 142, édition 1998.

Pour la Commission SIA 142 :

M. Blaise Junod

3. CAHIER DES CHARGES - PROGRAMME

3.1 CONDITIONS CADRES LIEES AU SITE

3.1.1 Principes impératifs d'aménagement

Les conditions cadres suivantes doivent impérativement être respectées :

- L'ensemble du site de Beaulieu, y compris les terrains à valoriser du front Jomini, sont situés en zone d'utilité publique selon le PGA mis en vigueur le 26 juin 2006. Dès lors, tout projet de valorisation du front Jomini impliquera l'élaboration d'un plan partiel d'affectation (PPA) qui sera établi sur la base du projet retenu et légalisé conformément aux dispositions de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).
- Pour les halles Sud, le respect du plan général d'affectation (PGA) de la Commune de Lausanne, entré en vigueur le 26.06.06 .
- Lois et réglementations en vigueur, selon chapitre 2 : prescriptions officielles.

Les variantes ne sont pas admises.

3.1.2 Conditions géotechniques

Sur la base des données géotechniques relevées dans le cadre de la réalisation du parking de Beaulieu et de divers autres sondages, un rapport géotechnique préliminaire a pu être établi. Ce rapport figure dans l'annexe 13.5 et met en évidence les caractéristiques géotechniques des terrains à valoriser, ainsi que les dénivelés en long et en large du terrain.

3.1.3 La station de chauffage

En ce qui concerne les mesures du plan OPair 2005 relatives à l'énergie, le raccordement au chauffage à distance doit être poursuivi pour l'ensemble des bâtiments du futur PPA (mesure EN-2 « Raccordement au chauffage à distance »).

Front Jomini : Le périmètre A comprend actuellement deux chaufferies. La fonction de la chaufferie alimentant actuellement les halles Nord située au nord du périmètre doit être maintenue. La chaufferie du café du Rond-Point et la conduite l'alimentant seront supprimées dans le cadre des travaux de démolition.

Une nouvelle chaufferie pour le projet, alimentée par l'ancien raccordement du café du Rond-Point, doit être prévue à proximité de la chaufferie des halles Nord. Des sous-stations seront prévues pour chaque entité et seront alimentées par l'intermédiaire de conduites à distance depuis la nouvelle chaufferie.

Voir également le document 13.17 - Schéma du raccordement des chaufferies.

Halles Sud : les halles Sud se raccorderont sur la centrale existante dans le Palais des congrès, à l'Ouest du périmètre B.

3.1.4 La sous-station électrique

Une sous-station électrique doit être reconstruite dans le périmètre A ou B, en remplacement de la station actuellement sur le front Jomini. Ce local doit être facilement accessible.

3.2 EXIGENCES EN MATIERE D'ECONOMIE ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les concurrents intégreront la notion de développement durable dans leur projet, notamment en favorisant l'apport d'énergie passive et l'utilisation d'énergies renouvelables et se baseront sur la recommandation SIA 112/1 «Construction durable bâtiment».

Les projets intégreront le standard Minergie-Eco.

Les constructions devront être économiques, non seulement du point de vue du coût de la construction, mais aussi de celui de l'entretien et de l'exploitation. Le choix des matériaux s'effectuera en considérant l'ensemble de leur cycle de vie afin de réduire la consommation en énergie grise.

Enfin, le potentiel d'économie inhérent à l'optimisation du concept constructif - volumes, structure porteuse, fonctionnement, organisation, flexibilité - sera exploité.

3.3 PROGRAMME FRONT JOMINI (INVESTISSEUR REPRESENTE PAR LOSINGER CONSTRUCTION SA)

3.3.1 Généralités

La Ville de Lausanne et l'investisseur ont l'intention de marquer le Front Jomini par une architecture ambitieuse et remarquable. Pour respecter cette volonté et garantir une unité à l'ensemble du projet, il a été convenu que le traitement architectural des différents bâtiments se ferait de manière cohérente et commune.

Le projet du front Jomini contient les bâtiments suivants répartis sur une surface brute de plancher totale de 15'000 m² ± 10 %:

- Hôtel de classe business : 120 clés soit environ 5'400 m² de SBP.
- Hôtel de classe économique : 110 clés soit environ 2'400 m² de SBP.
- Résidences Apart-Hôtel : 105 clés soit environ 3'400 m² de SBP.
- Restaurant : 150 couverts soit environ 600 m² de SBP.
- Business Center : environ 1'000 m² de SBP.
- Activités Commerciales : environ 800 m² de SBP.
- Bureaux : environ 1'400 m² de SBP.

Le programme de valorisation sur la base de 15'000 m² de SBP sera l'élément déterminant pour le choix du projet retenu dans le cadre du concours d'architectes. En cas d'un projet proposant une surface brute de plancher supérieure aux 15'000 m² demandés, le supplément, maximum 10%, sera constitué uniquement de surfaces de bureaux.

Les divers bâtiments du programme du périmètre A doivent être indépendants des halles (Nord ou Sud). L'un ou l'autre de ces bâtiments doit pouvoir être démoli sans hypothéquer l'exploitation ou la construction/démolition des bâtiments attenants.

En fonction des souhaits exprimés par les différents utilisateurs pressentis sur ce site, l'organisation et l'emplacement des différents bâtiments du programme du front Jomini doivent être placés en relation avec leur importance. Les degrés de visibilité sont dans l'ordre d'importance : le restaurant, l'hôtel de classe business, les apparts hôtels, l'hôtel de classe économique et le business center.

A terme le site de Beaulieu sera desservi par un nouvel axe fort de transport public. Le programme du front Jomini correspond à la réalisation de surfaces supplémentaires par rapport à l'état existant mais ne générera aucune nouvelle construction de places de parc. Un certain nombre de places de parc sera mis à disposition des clients dans le parking existant.

3.3.2 Programme de l'hôtel de classe business

Capacité : 120 clés.

Surface brute de plancher : environ 5'400 m² soit 45 m² de SBP par clé.

Hauteurs sous plafond :

- Rez-de-chaussée (zones réception et espaces communs) : hauteur d'étage 3,90 m, soit une hauteur sous faux-plafond de 2,75 m.
- Etages (zone chambres) : hauteur d'étage 2,8 5m, soit une hauteur sous dalle de 2,50 m.

Un plan modèle de chambre de classe business figure dans le document 13.16 Plans modèles des produits du front Jomini.

Remarque : L'hôtel de classe business correspond à de l'hôtellerie non standardisée et permet donc des adaptations en fonction des sites. La chambre type est impérative.

Le tableau ci-après présente le programme de l'hôtel de classe business ainsi que les surfaces afférentes. La surface des chambres ne peut pas être réduite. Les surfaces des communs et des techniques peuvent être optimisées au profit du nombre de chambre.

	Description	Caractéristiques / Liaisons	Surface utile totale
Hôtel de classe business			
201	Accueil (Sas, hall réception, business center, sanitaires, bureau réception, bagagerie, coffres, circulations)	La zone d'accueil regroupe dès l'accès de l'hôtel l'ensemble de ces fonctions ainsi que les circulations verticales (ascenseurs). Des sanitaires se trouvent dans la zone d'accueil à proximité de la réception, de la salle de restaurant et du bar.	240 m ²
202	Bureaux (Bureaux administratifs, réserve papier, imprimés, archives, circulations)	Le bureau de réception est attenant à l'accueil.	105 m ²
203	Chambres (Chambres standards 115 unités, chambres handicapés 5 unités)		2'940 m ²
204	Locaux d'étage (Lingerie d'étage, gaines)	Les locaux professionnels comme les lingeries ou autres doivent être à l'écart des flux de clientèle.	120 m ²
205	Circulations (Couloirs, ascenseurs, monte-charge, escaliers, lingerie, réserves hôtelières)		700 m ²
206	Personnel (Vestiaires et sanitaires, salle à manger, circulations)		100 m ²
207	Locaux techniques (y compris local déchet climatisé)		170 m ²
208	Restaurant	La salle restaurant est attenante à l'accueil ou à proximité immédiate	140 m ²
209	Cuisine - Arrivée - Stockage (Economat, monte charge, réserve vaisselle, entretien, cave à vin, chambres froides, circulations)	La zone Cuisine – Arrivée - Stockage sera en liaison directe avec la zone Cuisine - Préparation idéalement au même niveau ou en sous-sol. En cas de niveau séparé, il y aura lieu de prévoir une circulation verticale spécifique et des chambres froides complémentaires seront alors nécessaires dans la zone Cuisine - Préparation.	50 m ²

		Des locaux de livraison et de poubelles communs à l'ensemble du programme pourront être envisagés. Ces locaux devront le cas échéant être facilement accessibles depuis les locaux de service. Les locaux poubelles devront permettre le tri sélectif et une collecte aisée des ordures par les personnels chargés de leur récupération.	
210	Cuisine - Préparation (Préparations froides, cuisson, batterie laverie, office petits déjeuners, circulations et sas)	La zone « Cuisine/Préparation » a un accès direct à la salle de restaurant.	85 m ²
211	Bar (Salon, réserve et comptoir du bar)	Le bar sera placé à proximité immédiate de l'accueil dans une zone à l'écart des flux de personnes, voire dans une zone spécifique de la salle de restaurant.	100 m ²
Total surface utile de l'hôtel de classe business			4'750 m²

3.3.3 Programme de l'hôtel de classe économique

Capacité : 110 clés.

Surface brute de plancher : environ 2'400 m² soit environ 22 m² de SBP par clé.

Hauteurs sous plafond :

- Rez-de-chaussée (zones réception et espaces communs) : hauteur d'étage 3,90 m, soit une hauteur sous faux-plafond de 2,75 m ;
- Etages (zone chambres) : hauteur d'étage 2,85 m, soit une hauteur sous dalle de 2,50 m.

L'hôtel de classe économique est un produit standardisé avec une trame de chambre de 2,50 m utiles X 5,00 m utiles qui doit être respectée. Un plan modèle de chambre de classe économique figure dans le document 13.16 Plans modèles des produits du front Jomini.

Le bâtiment hôtelier de classe économique devra être distinct de l'hôtel de classe business pour permettre des gestions séparées. Les deux produits devront avoir leur accès propre depuis l'extérieur.

Le tableau ci-après présente le programme de l'hôtel de classe économique ainsi que les surfaces afférentes. La surface des chambres ne peut pas être réduite. Les surfaces des communs et des techniques peuvent être optimisées au profit du nombre de chambre

	Description	Caractéristiques / Liaisons	Surface utile totale
Hôtel de classe économique			
301	Chambre standard (106 unités)	2.50 m x 5.00 m	1'375 m ²
302	Chambres handicapés (4 unités)	3.75 m x 5.00 m Les chambres PMR comportent une salle d'eau regroupant les 3 fonctions WC, lavabo et douche. La porte est de type coulissante.	75 m ²
303	Circulations (forfait)		240 m ²
304	Escalier intérieur	Selon réglementation en vigueur	70 m ²

305	Sas – hall d'entrée - réception	Le bureau de réception est attenant à l'accueil. La zone d'accueil regroupe dès l'accès de l'hôtel l'ensemble des fonctions : sas, hall de réception, réception, zone circulations verticales (escaliers).	105 m ²
306	Salle petits déjeuners - sanitaires	Des sanitaires se trouvent dans la zone d'accueil à proximité de la réception, de la salle de restaurant et du bar.	80 m ²
307	Locaux de service (Office, réserve, local poubelles, lingerie sale et propre)	Les locaux professionnels comme les linderies ou autres doivent être à l'écart des flux de clientèle. Des locaux de livraison et de poubelles communs à l'ensemble du programme pourront être envisagés. Ces locaux devront le cas échéant être facilement accessibles depuis les locaux de service. Les locaux poubelles devront permettre le tri sélectif et une collecte aisée des ordures par les personnels chargés de leur récupération.	60 m ²
308	Administration		10 m ²
309	Locaux personnel (salle de repos, vestiaires, circulations)		34 m ²
310	Locaux techniques		10 m ²
Total surface utile de l'hôtel classe économique			2'060 m²

3.3.4 Programme de la résidence de services apart-hôtel

Capacité : 105 clés.

Surface brute de plancher : environ 3'400 m² soit 32,5 m² de SBP par clé. Hauteurs sous plafond :

- Rez-de-chaussée (zones réception et espaces communs) : hauteur d'étage 3,90 m, soit une hauteur sous faux-plafond de 2,75 m ;
- Etages (zone chambres) : hauteur d'étage 2,85 m, soit une hauteur sous dalle de 2,50 m.

Un plan modèle de chaque type d'appartement (studio, 2 pièces, studio handicapé) figure dans document le 13.16 Plans modèles des produits du front Jomini.

Le produit apart-hôtel n'est pas standardisé et permet donc des adaptations en fonction des sites. Cependant les surfaces utiles des appartements types doivent être respectées.

Le tableau ci-après présente le programme de l'appart-hôtel ainsi que les surfaces afférentes. La surface des chambres ne peut pas être réduite. Les surfaces des communs et des techniques peuvent être optimisées au profit du nombre de chambres.

Description	Caractéristiques / Liaisons	Surface utile totale
Résidence de services Apart Hôtel		
401	Studio avec douche (55 unités à 20 m ²)	1'100 m ²
402	Studio avec baignoire (30 unités à 23 m ²)	690 m ²
403	2 pièces (20 unités à 35 m ²)	700 m ²
404	Logement de Direction (1 unité)	Appartement 3 pièces 60 m ²

405	Accueil	L'accueil se trouve dans le hall d'entrée. Des sanitaires se trouvent dans le hall d'entrée à proximité de la réception et de la salle petits déjeuners.	20 m ²
406	Bureau	Le bureau est attenant à l'accueil.	15 m ²
407	Hall - Salon		80 m ²
408	Salle petits déjeuners et Office	La salle de petits déjeuners est attenante au lobby ou à proximité immédiate. L'office se trouve dans la salle de petits déjeuners.	35 m ²
409	Vestiaires et sanitaires (Hommes - Femmes)		30 m ²
410	Locaux de service (Laverie, stockage linge propre et sale, atelier, stockage entretien, local poubelles)	Les locaux professionnels comme les linderies ou autres doivent être de préférence à l'écart des flux de clients. Des locaux de livraison et de poubelles communs à l'ensemble du programme pourront être envisagés. Ces locaux devront le cas échéant être facilement accessibles depuis les locaux de service. Les locaux poubelles devront permettre le tri sélectif et une collecte aisée des ordures par les personnels chargés de leur récupération.	50 m ²
Total surface utile Appart-Hôtel hors circulations			2'780 m²

3.3.5 Programme du restaurant

Capacité : 150 couverts.

Surface brute de plancher : environ 600 m².

Hauteur sous plafond : hauteur d'étage 3,90 m, soit une hauteur sous faux-plafond de 2,75 m.

Idéalement le restaurant devrait être conçu de plain pied. Dans l'hypothèse contraire, on pourrait positionner en sous-sol les fonctions suivantes - livraison, vestiaires Hommes / Femmes, déchets, local mobilier, économat, toilettes clients, techniques. Dans ce cas de niveaux séparés, il y aura lieu de prévoir une circulation verticale spécifique et des chambres froides complémentaires seront alors nécessaires dans la zone Cuisine - Chambre froide.

Le tableau ci-après présente le programme du restaurant et des surfaces afférentes.

	Description	Caractéristiques / Liaisons	Surface utile totale
Restaurant			
501	Livraison		25 m ²
502	Vestiaires Hommes/Femmes		20 m ²
503	Déchets et nettoyage	Des locaux de livraison et de poubelles communs à l'ensemble du programme pourront être envisagés. Ces locaux devront le cas échéant être facilement accessibles depuis les zones « Déchets et nettoyage » et « Livraison ». Les locaux poubelles devront permettre le tri sélectif et une collecte aisée des ordures par les personnels chargés de leur récupération	20 m ²

504	Local mobilier		20 m ²
505	Economat		40 m ²
506	Frigo/congélateur		40 m ²
507	Cuisine - chambre froide	Une partie de la restauration est actuellement réalisée depuis la cuisine centrale de Beaulieu, à proximité du bâtiment principal de Beaulieu. Cependant dans l'hypothèse d'un futur changement d'exploitant, le restaurant doit pouvoir fonctionner en toute autonomie sans l'appoint de cuisine externe, d'où le cahier des charges qui intègre l'ensemble des fonctionnalités pour permettre cette autonomie	80 m ²
508	Laverie	Les locaux professionnels doivent être de préférence à l'écart des flux de clients	30 m ²
509	Bar		30 m ²
510	Zone Café / Snack		70 m ²
511	Zone Restaurant	Prévoir une salle de restaurant type paysager (non cloisonnée), où les différentes zones (Café/Snack, Restaurant, Bar) pourront être modulables en fonction des besoins	150 m ²
512	Toilettes clients		30 m ²
513	Locaux techniques		À définir
Total surface utile du restaurant hors circulations			555 m²

3.3.6 Programme du business center

Surface brute de plancher : environ 1'000 m².

Un plan modèle d'implantation pour 140 postes sur une base de 890 m² utiles (hors circulation, hors réception et hors sanitaires) figure en document 13.16 Plans modèles des produits du front Jomini.

Le tableau ci-après présente le programme du business center.

Description	Caractéristiques / Liaisons	Surface utile totale
Business center		
601	<p>Espaces communs (Hall d'entrée avec boîtes aux lettres et panneau d'indication des locataires, noyau central comprenant la cage d'escalier, les cages d'ascenseurs, les sanitaires et les gaines techniques).</p> <p>Hauteur d'étage de 3,10 m ; Hauteur sous faux-plafond de 2,50 m.</p> <p>Emplacement et dimensionnement des cages d'escalier et sorties de secours sur la base des normes AEAI. Portes vitrées pour l'accès au hall d'entrée au rez, pour l'accès aux bureaux et au business center. Cloisons pour séparations entre bureaux ou locaux et couloirs ; cloisons vitrées entre cafétéria ou local photocopie et couloir.</p>	En fonction du projet

602	Espaces réception	Hauteur d'étage de 3,10 m ; Hauteur sous faux-plafond de 2,50 m. Le produit propose la location de bureaux entièrement équipés pour 1 à 6 personnes pour des baux de durée allant du court à long terme. L'accueil doit être en liaison directe avec l'accès depuis le palier d'étage. Le bureau administratif et la cuisine doivent être à proximité de l'accueil. Equipements à prévoir : cafétéria avec cuisine équipée, local informatique, local stockage.	25 m ²
603	Bureau administration	Hauteur d'étage de 3,10 m ; Hauteur sous faux-plafond de 2,50 m.	12 m ²
604	Local stockage	Hauteur d'étage de 3,10 m ; Hauteur sous faux-plafond de 2,20 m.	5 m ²
605	Bureaux pour 1 personne (5 unités à 10 m ²)	Hauteur d'étage de 3,10 m ; Hauteur sous faux-plafond de 2,50 m.	50 m ²
606	Bureaux pour 2 personnes (12 unités à 12 m ²)	Hauteur d'étage de 3,10 m ; Hauteur sous faux-plafond de 2,50 m.	145 m ²
607	Bureaux pour 3 personnes (8 unités à 17 m ²)	Hauteur d'étage de 3,10 m ; Hauteur sous faux-plafond de 2,50 m.	135 m ²
608	Bureaux pour 4 personnes (6 unités à 20 m ²)	Hauteur d'étage de 3,10 m ; Hauteur sous faux-plafond de 2,50 m.	120 m ²
609	Bureaux pour 5 personnes (1 unité à 27 m ²)	Hauteur d'étage de 3,10 m ; Hauteur sous faux-plafond de 2,50 m.	25 m ²
610	Bureaux pour 6 personnes (1 unité à 31 m ²)	Hauteur d'étage de 3,10 m ; Hauteur sous faux-plafond de 2,50 m.	30 m ²
611	Local informatique (1 par niveau)	Hauteur d'étage de 3,10 m ; Hauteur sous faux-plafond de 2,20 m.	En fonction du projet
612	Cuisine (1 unité)	Hauteur selon les normes.	15 m ²
613	Local photocopie (1 par niveau)	Hauteur d'étage de 3,10 m ; Hauteur sous faux-plafond de 2,20 m.	En fonction du projet
Total surface utile business center			Env. 580 m²

3.3.7 Programme des activités commerciales de proximité et chaufferie

Description	Caractéristiques / Liaisons	Surface utile totale
Activités commerciales de proximités et chaufferie		
701 Commercial	<p>Hauteur d'étage de 3,90 m ; Hauteur sous dalle de 3.50 m.</p> <p>Emplacement et dimensionnement des sorties de secours sur la base des normes AEAI.</p> <p>Les locaux doivent pouvoir s'adapter à des utilisations différentes au cours du temps ; les locaux doivent également pouvoir se partitionner facilement.</p> <p>Les commerces seront livrés bruts de finition (hors chape flottante), comprenant le système de chauffage, ventilation et rafraîchissement, avec équipement électrique et téléphonique en attente.</p>	800 m ² (SBP)
702 Chaufferie	<p>La chaufferie du café du Rond-Point et la conduite l'alimentant seront supprimées dans le cadre des travaux de démolition. Une nouvelle chaufferie pour le projet, alimentée par l'ancien raccordement du café du Rond-Point, doit être prévue à proximité de la chaufferie des halles Nord (voir document 13.17).</p>	Selon les besoins

3.3.8 Programme de bureaux

Surface brute de plancher : environ 1'400 m².

801 Bureaux	<p>Hauteur d'étage de 3,10 m ; Hauteur sous dalle de 2,75 m (faux-plafond à charge du locataire).</p> <p>Bureaux bruts de finition (hors faux-plancher), comprenant le système de chauffage, ventilation et rafraîchissement, avec équipement électrique et téléphonique en attente.</p>	1'400 m ² (SBP)
Total surface SBP Bureaux		1'400 m²

3.3.9 Accès, flux et circulations

De manière générale, les entrées devront refléter le caractère propre à leur fonction et correspondre à leur importance au sein du projet. Les deux accès décrits dans les servitudes n° 290'291 et n° 338'999 et situés à l'intérieur du périmètre à valoriser devront en particulier être conservés dans leur fonction, mais leurs assiettes peuvent être adaptées au projet. Les servitudes en vigueur sont décrites de manière détaillée dans le document 13.13 Servitudes en vigueur sur le site de Beaulieu.

Accès aux jardins depuis l'avenue de Jomini

L'accès à pied et pour tous véhicules aux halles Nord, aux jardins et au Palais de Beaulieu par le nord de la parcelle depuis l'avenue Jomini doit être maintenu mais son assiette peut être adaptée en fonction du projet.



Accès directs hôtels / restaurant / parc des expositions

La fonctionnalité de l'accès principal au site de Beaulieu depuis l'avenue Jomini devra être maintenue. Cet accès devra rester un accès principal. L'entrée comprendra au moins 4 caisses et une largeur libre d'au minimum 16 m. Il n'est pas exigé de conserver l'escalier existant.

Un accès direct au site de Beaulieu durant les périodes de congrès et de séminaire doit être prévu, avec un contrôle d'accès au centre des congrès et aux jardins depuis les deux hôtels (de classe business et économique) et depuis le restaurant.

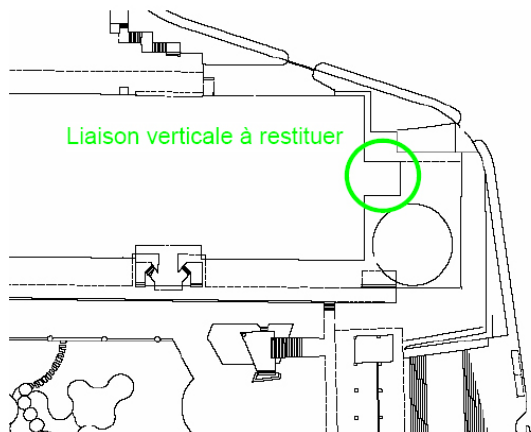
Pour des questions de logistique, cet accès direct au site de Beaulieu pourra être fermé durant certaines périodes d'exposition.

Liaison Parking de Beaulieu – Front Jomini

Afin que les clients des établissements hôteliers, des bureaux, des commerces et du restaurant puissent accéder directement aux bâtiments du front Jomini depuis le parking, une liaison directe couverte depuis le parking de Beaulieu doit être prévue.

Liaison verticale dans les halles Nord

La circulation verticale qui permet l'accès au niveau supérieur des halles Nord sur leur façade Est et dont l'emprise se trouve sur la parcelle du Front Jomini doit être maintenue ou restituée dans le cadre du projet.



Jonction du bâtiment des halles Sud et Nord au front Jomini

Au niveau de l'accolement du bâtiment des halles Sud et Nord à celui du front Jomini, l'isolation phonique doit être spécifiée en tenant compte des utilisations différentes dans les bâtiments des 2 périmètres voisins.

Contraintes liées à l'exploitation du site de Beaulieu

Les terrains du secteur du front Jomini à valoriser par l'adjudicataire jouxtent le site et les bâtiments de Beaulieu. Le site de Beaulieu est actuellement exploité par Beaulieu Exploitation SA pour l'organisation de foires, salons ou autres congrès.

Outre l'attractivité certaine que représentent pour l'adjudicataire les foires et expositions organisées sur le site de Beaulieu, les activités liées à la préparation (chargement/ déchargement, mise en place de matériel et d'équipements, déplacement d'engins de levage et de véhicules lourds, etc.), ainsi que le déroulement même des événements peuvent engendrer des nuisances.

Certaines manifestations se déroulent en enceinte fermée et les entrées au site de Beaulieu doivent pouvoir être fermées.

Le document 13.4 illustre à titre indicatif le principe de fonctionnement du site pour différents modes d'exploitation.

Gestion des livraisons

Un ou deux locaux livraison devront être prévus et permettre la livraison des approvisionnements du restaurant, des hôtels et de la résidence hôtelière ainsi que la livraison et la récupération du linge des activités restauration, hôtellerie et para-hôtellerie. Le dimensionnement de ces zones de livraison devra permettre la livraison simultanée de deux livreurs.

Rappel : A ce jour, les livraisons du restaurant « Le Rond-Point » se font par un accès sur l'arrière du restaurant, où des places de livraison ad hoc ont été aménagées le long de l'avenue des Bergières.

Aménagement de places de dépose rapide

Afin de permettre aux clients des deux hôtels et de la résidence de services de décharger leurs effets personnels, des places de dépose rapide à proximité immédiate des accès desdits bâtiments devront être réalisées. L'étude de ces places pourra se faire conjointement avec le maintien de la station de taxis existante sur le site.

3.3.10 Données financières

Les données financières ci-après ont été calculées d'après le programme donné et sont des objectifs à viser dans le cadre du concours.

Objectif de prix pour le front Jomini :

Montant HT maximum des CFC 20 à 28 tout volume confondu :	547.- /m ³ SIA 116 à +/- 15 %
ou	620.-/m ³ SIA 416 à +/- 15 % (référence décembre 2007)
Montant HT maximum du CFC 4 hors honoraires :	445'018 à +/- 15 %
Montant HT maximum pour l'aménagement de l'accès au site Beaulieu :	271'762.- à +/- 15 %

Autres ratios financiers pour le front Jomini :

Le meilleur rapport entre la surface louée et la surface brute doit être trouvé. Il en sera tenu compte dans les critères d'appréciations.

A titre d'indicatif, les données suivantes sont les ratios optimaux à viser :

- Activités Commerciales : Ratio [Surface Commercialisable¹/Surface Brute de plancher] = 85 % - 90 %
- Business Center : Ratio [Surface Commercialisable/Surface Brute de plancher] = 80 % - 85 %
- Bureaux : Ratio [Surface Commercialisable/Surface Brute de plancher] = 80 % - 85 %

¹ Surface commercialisable = toute surface utile, déduction faite des façades et des circulations communes tant verticales qu'horizontales (valable pour activités commerciales, business center, bureaux).

3.4 PROGRAMME DES HALLES SUD ET DES ACCES (INVESTISSEUR : FONDATION DE BEAULIEU)

3.4.1 Généralités

Le projet prévoit pour les halles Sud une affectation exclusive de surfaces d'exposition. Les bâtiments existants ne sont pas réhabilités, mais démolis et reconstruits, afin de réduire les coûts d'exploitation induits par les différences de niveaux entre les halles, l'absence de sas aux entrées, les installations techniques rudimentaires. La surface de plancher totale des halles se monte actuellement à env. 13'300 m². Le projet doit s'inscrire dans les gabarits définis dans le PGA existant.

Les issues de secours et les partitions coupe-feu doivent être définies en conformité avec la législation en vigueur.

La trame constructive de la structure du bâtiment doit permettre une flexibilité et une modularité optimale des surfaces.

Le programme des halles Sud comprend 11'000 m² de surfaces d'exposition réparties sur deux niveaux, auxquelles s'ajoutent les surfaces supplémentaires nécessaires à la logistique, aux circulations et à la technique.

La longueur maximale du bâtiment est de 180 mètres, sa largeur maximale 37 mètres en contiguïté avec le front Jomini.

Afin de permettre l'exploitation des halles dans les meilleures conditions possibles, des espaces ou des zones de distribution seront prévus. L'expérience de l'exploitation des halles montre que l'implantation préférentielle des zones de distribution est située le long de la façade donnant sur les jardins. Toutefois, d'autres implantations sont possibles au niveau des pignons par exemple. Toute solution devra faire la preuve de la pertinence de son fonctionnement.

Les fonctions suivantes seront regroupées dans ces espaces ou zones de distribution :

- Logistique : Afin d'optimiser la mise en place et l'évacuation des équipements d'exposition et des infrastructures de restauration, des zones de stockage/logistique seront directement accessibles par les véhicules de livraison. Un dispositif de monte-charges mettra en liaison les surfaces d'exposition des niveaux supérieurs et inférieurs avec ces zones de stockage/logistique. L'emprise de ces zones de stockage doit pouvoir varier (emprise importante durant les phases de mise en place/évacuation des équipements d'exposition, emprise moindre durant l'exposition).
- Circulations : Compte tenu de la déclivité relativement importante de l'avenue des Bergières et de la volonté de créer des surfaces planes sur toute la longueur des halles, les accès visiteurs, par des sas d'entrée, seront placés le long de la façade côté jardin. Les escaliers de secours, les escaliers roulants, les ascenseurs seront mis en liaison avec les accès visiteurs.
- Techniques : Les sanitaires, les caisses d'entrée, les vestiaires, ainsi que l'espace bancomat (un seul espace suffit pour les périmètres A et B) sont également regroupés dans ces espaces de distribution.

Chacun des deux niveaux d'exposition doit pouvoir être divisible en trois parties de dimensions égales. En termes de fonctionnement et d'accessibilité, les six modules doivent pouvoir fonctionner ensemble ou séparément, par groupement vertical et/ou horizontal en fonction des expositions.

Pour optimiser l'utilisation des halles, il n'y aura pas de différence de niveau entre le plancher des différentes halles. Les candidats feront une proposition d'aménagement qui permette de cloisonner physiquement les trois halles à l'aide d'un système simple, rapide et économique.

Les charges utiles minimum des dalles des 2 niveaux sont les suivantes : 1'000 Kg / m² pour le niveau supérieur et 2'000 Kg / m² pour le niveau inférieur.

Un apport de lumière naturelle est souhaité dans chaque halle pour les périodes de montage / démontage et dans la zone de restauration.

La particularité du site avec des points de vue sur le jardin ou sur les Alpes peut être exploitée et mise en valeur. Durant les expositions, l'utilisation des halles est généralement introvertie, les percements doivent pouvoir être obscurcis pour permettre de contrôler l'apport d'éclairage naturel.

Un réseau de distribution technique (gaz, eau, courant fort, courant faible, air comprimé) par caniveaux devra être prévu dans les dalles des différentes halles. Les schémas annexés (document 13.12) précisent les principes de distribution retenus pour les techniques. Des « boîtes » de passages techniques doivent être aménagées entre les caniveaux intérieurs et l'extérieur côté jardin.

Le programme permet de rester dans les gabarits actuels du PGA et les candidats doivent respecter les gabarits définis, afin qu'il ne soit pas nécessaire de déposer un nouveau PPA.

3.4.2 Programme des halles Sud

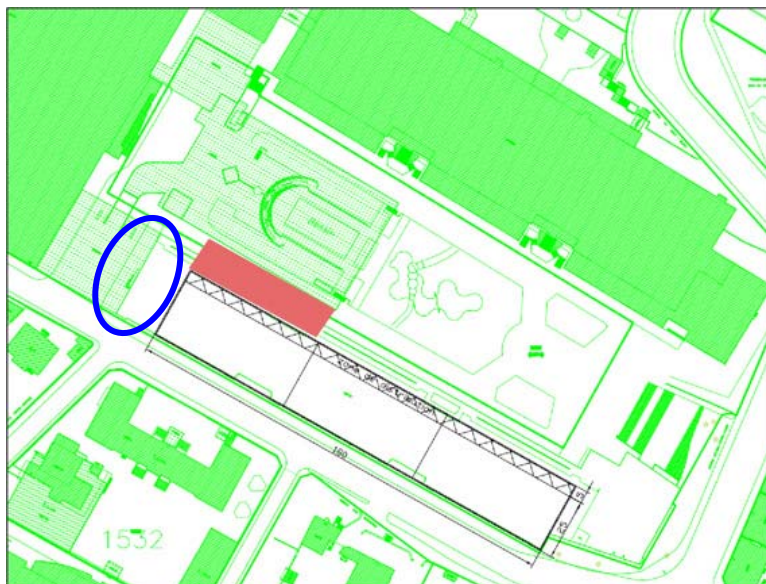
Le tableau ci-après présente le programme des halles Sud et les surfaces nécessaires :

	Description	Caractéristiques / Liaisons	Surface brut de plancher
Halles Sud			
	L'ensemble du projet doit être accessible aux handicapés.		
100	Zones de distribution :	Pour l'ensemble des halles Sud, les fonctions suivantes doivent être prévues, chaque module devant être desservi par les fonctions décrites ci-après : les caisses d'entrées, un vestiaire, une zone de stockage temporaire, des infrastructures de catering, une zone de restauration pour le public, des sanitaires, des escaliers de secours, des escaliers roulants, un (des) ascenseur(s), 2 monte-charges de grande dimension (l = 3.1 m, L = 5.2 m, h = 2.5 m).	Selon les besoins du projet
101	Module 1 , niveau supérieur Surfaces d'exposition libre de piliers de 1'850 m ² .	Gabarit d'espace libre = 7 mètres. Cote du niveau de sol du niveau supérieur : 541.07 mètres (+ /- 1 mètre), = cote du niveau de sol des halles Nord.	2'200 m ²
102	Module 2 , niveau supérieur Dito Module 1	Dito module 1	2'200 m ²
103	Module 3 , niveau supérieur Dito Module 1	Dito module 1	2'200 m ²
104	Module 4 , niveau inférieur Surfaces d'exposition avec un nombre minimal de piliers.	Gabarit d'espace libre = 5.6 mètres. Cote du niveau de sol : selon les hauteurs d'étage nécessaires.	2'200 m ²
105	Module 5 , niveau inférieur Dito Module 4	Dito module 4	2'200 m ²
106	Module 6 , niveau inférieur Dito Module 4	Dito module 4	2'200 m ²
107	Locaux techniques (électricité, chauffage)	La chaufferie du café du Rond-Point et la conduite l'alimentant seront supprimées dans le cadre des travaux de démolition. Le positionnement d'une nouvelle chaufferie, dont l'alimentation est définie au Nord du périmètre, doit être prévu pour les halles Sud.	Selon les besoins

108	Station de transformation	Des sous-stations seront prévues pour chaque module et seront alimentées par l'intermédiaire de conduites à distance depuis la nouvelle chaufferie. La station doit être accessible depuis l'extérieur.	Selon les besoins
Total surfaces halle Sud			Env. 13'500 m²

Le plan de situation suivant représente les dimensions et l'organisation type des halles Sud avec :

- la zone des espaces de distribution ; un demi-étage peut être prévu dans cette zone de distribution, par exemple pour l'implantation des sanitaires, etc. Les accès logistiques aux 3 corps de bâtiment doivent cependant être garantis pour les livraisons du niveau supérieur;
- en rouge, la zone de stockage souterrain permanent ; 1 ou 2 accès piétons doivent être prévus pour relier cette zone au parking.
- en bleu, espace à repenser suite à la reconstruction des halles Sud.



3.4.3 Données financières

La cible financière à respecter est la suivante :

- le montant total des investissements pour les coûts des CFC 2 et 4 s'élèvera à un maximum de 25 mio de francs suisses HT.

3.4.4 Les accès et les circulations

Le site de Beaulieu fonctionne de différentes manières en fonction des manifestations et des foires qui y ont lieu, ainsi qu'en fonction des personnes qui y travaillent et le fréquentent. Les flux peuvent être de trois types : visiteurs, logistiques et véhicules de service (véhicules d'urgence, camions incendies, etc).

Les accès visiteurs

- : Lors de foires et de salons, tous les accès visiteurs aux halles Sud se font par la cour intérieure et les jardins. La distribution verticale à l'intérieur des halles se fait par les escaliers mécaniques et les ascenseurs. L'entrée principale du site se fera ainsi depuis le front Jomini et assurera un accès adéquat aux halles, aux jardins du site de Beaulieu et au centre de congrès et de foires. Elle devra comporter une entrée publique pour les piétons qui comprend au moins 4 caisses avec une largeur d'au minimum 16 mètres.

Afin que les visiteurs des expositions puissent se déplacer sans complication des halles Nord aux halles Sud, une liaison visiteurs couverte doit être planifiée à cet effet dans le

périmètre C. Elle doit être exploitable de manière indépendante du complexe hôtelier et se trouver en surface ou au sous-sol. Cette liaison ne doit pas empêcher le passage des camions et des véhicules d'urgence, ni pénaliser les ouvertures et les vues des chambres situées en façade Ouest du front Jomini.

La liaison des halles Sud avec le bâtiment principal du Palais de Beaulieu se fait en sous-sol via les halles 37 et 38.

Lors de congrès et de manifestations culturelles ou d'entreprise, l'accès principalement utilisé est celui de la rue Gindroz, situé à l'Ouest du périmètre B (représenté par l'ovale bleu sur le plan de la page précédente).

Certaines manifestations se déroulent en enceinte fermée et les entrées au site de Beaulieu doivent pouvoir être fermées.

- Les accès logistiques : Sur le front Jomini, une entrée pour les livraisons avec une hauteur de 4.5 mètres doit être respectée pour laisser pénétrer les camions à l'intérieur du site (selon servitude n° **290'291**).

Un autre accès logistique de plain-pied au niveau inférieur depuis l'avenue des Bergières doit être aménagé, d'une hauteur de 4.5 mètres, pour assurer de façon fonctionnelle et suffisamment spacieuse l'entrée et la sortie des véhicules de livraison. A partir des jardins, les véhicules légers doivent également pouvoir pénétrer à l'intérieur des halles.

Une liaison physique intérieure entre les halles Sud inférieures avec le parking souterrain (hauteur libre 2.2 m) est nécessaire pour le passage de petits chariots.

De manière analogue, il y a lieu de prévoir une liaison entre le parking souterrain et le front Jomini pour permettre un accès direct aux utilisateurs du front Jomini depuis le parking.

 - Les accès pour les véhicules de sécurité : L'entier du site doit être accessible aux véhicules de secours usuels (ambulances, camion de pompiers, etc.).
-