

Travaux

Projet de parking-relais à Vennes

Crédit d'études pour le suivi de la procédure d'appel d'offres, le développement du projet du parking jusqu'à l'obtention du permis de construire et le suivi du projet

Préavis n° 2006/13

Lausanne, le 13 avril 2006

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit d'étude, d'un montant de 2'100'000 francs, destiné à financer la procédure d'appel d'offres, les frais d'études d'un parking à Vennes jusqu'à l'obtention du permis de construire et le suivi du projet.

2. Préambule

La réalisation du métro m2 induit un ensemble de mesures d'accompagnement, dont notamment, la construction d'un parking-relais (P+R) de 1'050 places, desservi par la station de Vennes du m2, interface principal du transfert modal entre la voiture et le métro.

Ce parking est régi par le plan d'affectation cantonal (PAC) n° 309 "Vennes". L'ensemble des terrains constructibles du PAC, propriété de l'Etat de Vaud, a fait l'objet d'une planification conférant à ce site des activités associées aux sciences de la vie et aux domaines biologiques et médicaux.

Le périmètre G1 sur lequel prend place le P+R autorise la construction d'un parking de 1'200 places conçu comme un socle, pour recevoir des activités diverses sur 12'000 m² de surface brute de plancher, donnant ainsi à l'ensemble une forte attractivité.

3. Choix de la procédure d'appel d'offres et objectifs de la Ville

Avec des délais de réalisation très courts et des activités non définies préalablement, la Municipalité a décidé de procéder à un appel d'offres d'entreprise totale, apte à promouvoir, concevoir, financer et construire un projet exploitant au mieux les potentialités du site.

L'appel d'offres a été lancé le 18 mars 2005 sous la forme d'une procédure sélective en deux tours : un premier tour pour sélectionner 3 à 4 équipes (promoteurs, architectes, ingénieurs, constructeurs) et un deuxième tour pour développer les projets et les offres avec l'engagement confirmé d'investisseurs. L'adjudication à une entreprise totale par le biais de cette procédure a ainsi permis de respecter la loi sur les marchés publics (LMP) et de rendre l'opération possible dans les délais impartis. Il est à noter que cette

procédure a été faite en collaboration avec les services de l'Etat qui ont participé activement au projet, au sein du jury, sous la présidence de deux membres de la Municipalité.

Après s'être donné les moyens, pendant la phase sélective, d'optimiser les potentialités constructives du site, la Municipalité a pu fixer clairement ses objectifs pour le 2^{ème} tour, à savoir :

- un parking-relais convivial, opérationnel à l'ouverture du métro m2 ;
- des activités complémentaires qui optimisent l'usage du parking ;
- des activités d'intérêt régional attractives qui exploitent la présence du m2 pour desservir le site ;
- une qualité architecturale qui marque l'entrée nord de la Ville de Lausanne.

4. Offre retenue

L'offre retenue émane d'un groupement piloté conjointement par un bureau d'architectes et un bureau d'ingénieurs, auxquels sont associés une grande entreprise de construction, un groupe d'investisseurs et l'exploitant de l'activité principale. Les affectations proposées sont, outre un parking de 1'200 places, un écomusée traitant du thème de l'eau douce sur 5'000 m² présenté sous le nom d'AquaEcopôle, un hôtel trois étoiles de 4'600 m² (117 chambres), un centre médical avec un service d'urgences de 2'100 m², des activités commerciales sur 350 m² (kiosque et magasins de moyenne dimension) et une garderie de 200 m².

Les investissements totaux d'environ 84 millions de francs se répartissent approximativement en trois lots, 35 millions de francs pour le projet AquaEcopôle, 29 millions pour le parking et 20 millions pour les autres activités et les aménagements extérieurs. Ces investissements ne comprennent pas le prix de la vente du terrain de l'Etat de Vaud à la Commune de Lausanne ni la construction du P+R provisoire durant la phase de construction.

Ces financements sont assurés d'une part par un groupe d'investisseurs pour l'écomusée et les autres activités et par la Commune pour le parking, sous réserve de l'accord de votre Conseil qui se prononcera par voie de préavis cet automne.

Le parking, disposé sur 3 niveaux, offre une très bonne relation fonctionnelle avec le métro m2 et de bonnes connexions au réseau routier, tandis que l'architecture emblématique de l'écomusée, l'articulation des volumes supérieurs et leurs géométries respectives distinguent ce projet. Ainsi, il présente une excellente assise dans l'environnement naturel et construit, contribuant de façon déterminante au caractère d'entrée de ville.

Enfin, l'activité de l'AquaEcopôle est génératrice d'un rayonnement national, voire international, de la région lausannoise.

5. Crédit d'études pour le suivi de la procédure d'appel d'offres, le développement du projet du parking jusqu'à l'obtention du permis de construire et le suivi du projet

Les délais nécessaires à la réalisation du parking de 1'200 places à Vennes, pour sa mise en service en même temps que celle du métro m2, impliquent l'établissement du dossier d'enquête dans les meilleurs délais et avant que la procédure de vente du terrain de l'Etat de Vaud à la Commune de Lausanne devant le Grand Conseil ait eu lieu.

Le crédit demandé, d'un montant de 2'100'000 francs, est destiné à :

- balancer le compte d'attente ouvert pour financer la procédure d'appel d'offres qui s'est déroulée en 2005 pour un montant de 350'000 francs ;
- financer les frais d'études du parking de 1'200 places jusqu'à l'obtention du permis de construire pour un montant de 1'300'000 francs ;
- financer le suivi du projet dans son ensemble jusqu'à sa mise en exploitation pour un montant de 450'000 francs.

Le compte d'attente, CA 4200.581.495, ouvert par la Municipalité le 7 octobre 2004 pour un montant de 90'000 francs, puis augmenté à 350'000 francs le 9 juin 2005, après l'avis favorable de la Commission des finances, a permis la prise en charge :

- d'une étude de faisabilité préliminaire ;
- des prestations de mandataires maîtrisant la conduite des projets immobiliers et d'experts en gestion et exploitation de parking et en gestion financière ;
- des défraiements et frais du comité d'évaluation ;
- de l'indemnisation des concurrents non retenus à l'issue du second tour ;
- de divers autres frais.

Les frais d'études d'architectes et d'ingénieurs pour le parking de 1'200 places jusqu'à l'obtention du permis de construire s'élèvent à 1'300'000 francs et ne concernent pas l'écomusée ni les autres activités. En cas d'exécution des travaux, le montant de ces honoraires sera alors porté en déduction du coût global du parking.

Le suivi du projet dans son ensemble nécessite le recours à des mandataires et des conseillers pour les domaines économique, juridique et technique afin d'accompagner la Commune lors des différentes procédures à mener jusqu'à la mise en exploitation du parking-relais, notamment pour la constitution du contrat d'entreprise générale pour le parking à conclure avec les promoteurs, pour la constitution de droits distincts et permanents de superficie pour l'écomusée et les autres activités, pour les vérifications techniques et économiques ainsi que pour le suivi du déroulement du projet selon la planification prévue.

En l'état actuel de nos connaissances, le montant total des prestations de tiers est estimé à 450'000 francs, selon la répartition suivante :

- 150'000 francs pour la planification et les contrôles coûts-délais-qualité du parking ;
- 50'000 francs pour les conseils juridiques ;
- 100'000 francs pour les conseils économiques et techniques ;
- 100'000 francs pour d'autres prestations d'étude, notamment pour la 2^{ème} étape du rapport d'impact ;
- 50'000 francs pour les frais divers.

De son côté, le groupement AquaEcopôle a déjà remis à la Commune, lors du dépôt de son offre, une garantie de bonne exécution de 1 million de francs. Par ailleurs, il prend, à sa charge et ses propres risques, la part des honoraires liée au développement de l'écomusée et des autres activités.

Le crédit de 2'100'000 francs sera balancé par prélèvement sur le crédit d'ouvrage qui sera demandé ultérieurement par voie de préavis pour la réalisation du parking. Précisons qu'un montant de 6'000'000 de francs était prévu pour ce projet dans le plan des investissements pour les années 2006 et 2007. L'écart entre les montants ci-dessus provient d'une part de l'augmentation de la capacité du parking de 800 à 1'200 places, et d'autre part, d'un changement total du cahier des charges du projet.

6. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis n° 2006/13 de la Municipalité, du 13 avril 2006 ;
ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 2'100'000 francs destiné à financer la procédure d'appel d'offres, les frais d'études du parking jusqu'à l'obtention du permis de construire et au suivi du projet dans son ensemble ;
2. de balancer le compte d'attente CA 4200.581.495 ouvert pour couvrir les frais de l'appel d'offres, par prélèvement sur le crédit prévu au chiffre 1 ;
3. de faire figurer sous la rubrique N° 4201.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant dudit crédit.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche