

Convention relative à la parcelle 2542, à la coordination, la gouvernance et le financement des travaux de réaménagement des espaces extérieurs en lien avec les travaux de transformation des bâtiments

entre

LOGEMENT IDEAL – SOCIETE COOPERATIVE, représentée par MM. Jacques Richoz et Philippe Bovet, superficiaire de la Ville de Lausanne, bénéficiaire de cinq droits distincts et permanents (DDP), ci-après dénommée « Logement Idéal » d'une part

Et

La **FONDATION DE L'ORME**, représentée par, Marc Vuilleumier, président du conseil de fondation et Véronique Gafner, directrice, superficiaire de la Ville de Lausanne, bénéficiaire d'un droit distinct et permanents (DDP), ci-après dénommée « La Fondation » d'une part

Et

La **VILLE DE LAUSANNE**, en sa qualité de superficiante et d'autorité publique soucieuse de la qualité et du développement de ses espaces publiques, propriétaire de la parcelle 2542 de Lausanne, représentée par sa Municipalité, ci-après dénommée « la Ville », d'autre part.

(ci-après, ensemble : les « parties »)

PRÉAMBULE

La présente convention découle des projets de transformation sur les bâtiments des parties et de l'adaptation des DDP de Logement idéal dont les démarches auprès du législatif communal sont en cours. Les travaux de réaménagement des aménagements extérieurs sont nécessaires sur cette parcelle à plusieurs titres. Les importants travaux de transformation et rénovation des bâtiments de Logement Idéal et de l'EMS de la Fondation de l'Orme, l'arrivée à l'horizon 2030 du métro et la requalification de l'avenue des Plaines-du-Loup, la réhabilitation des espaces extérieurs construits et du patrimoine arboré datant du milieu du siècle dernier, ainsi que la nécessaire mise aux normes des espaces de jeux impliquent une réflexion à l'échelle du quartier.

En effet, l'objectif est de proposer des solutions d'aménagement cohérentes et répondant à l'ensemble des besoins du quartier. La Ville, en qualité de superficiante des DDP, propriétaire de la parcelle 2542 souhaite, d'entente avec Logement Idéal et la Fondation de l'Orme, qu'une image directrice de l'ensemble des espaces ouverts soit réalisée afin de planifier de façon cohérente les réaménagements nécessaires et clarifier les engagements financiers respectifs.

A ces fins, une procédure de concours sur candidature, inspirée des règlements SIA sera organisée. La Ville conduira et réalisera les travaux nécessaires en collaboration avec Logement idéal et la Fondation de l'Orme. Le financement, la gouvernance de projet et l'entretien futur des espaces ouverts concernés seront effectués selon les articles qui suivent.

La présente convention traite des points suivants :

- Organisation d'un concours d'architecture du paysage portant sur l'entier du quartier ;
- Coordination entre les procédures d'enquête des bâtiments et des aménagements extérieurs ;
- Financement des travaux ;
- Planning des études et des travaux ;
- Intégration d'éléments nécessaires aux bâtiments à réaliser dans les espaces ouverts et paysager ;
- Démarches foncières nécessaires ;
- Entretien des espaces ouverts.

TITRE I – REFECTION DES ESPACES OUVERTS ET PAYSAGERS

CHAPITRE I – CONCOURS D'ARCHITECTURE DU PAYSAGE

Art. 1 Organisation du concours

La Ville organisera un concours sur l'entier du site traitant des espaces extérieurs en lien avec Logement Idéal, La Fondation de l'Orme, la future station du M3 et la requalification de l'avenue des Plaines-du-Loup.

La Ville le pilote et l'organise. Logement Idéal et la Fondation de l'Orme seront intégrés au Jury avec un membre non professionnel et un membre professionnel.

Le développement du projet se fera sous pilotage de la Ville en fonction des besoins avec des étapes séparées liées aux chantiers des bâtiments.

Les frais de concours et de réaménagement sont partagés selon les articles qui suivent.

Art. 2 Programme du concours

Logement Idéal et la Fondation de l'Orme transmettront à la Ville leurs besoins nécessaires aux normes de construction à intégrer au programme du concours. La Ville s'engage à les intégrer. Les souhaits non-nécessaires selon les normes constructives seront également transmis et la Ville s'engage à les intégrer, dans la mesure du possible et dans une pesée d'intérêts, pour la qualité globale de l'aménagement des espaces ouverts et paysagers.

La Ville s'engage à coordonner avec Logement Idéal et la Fondation de l'Orme le programme, le planning et le phasage du projet dans les contrats à venir avec le lauréat du concours en amont de la phase d'étude. L'objectif des parties est de réaliser les travaux des espaces ouverts directement en fin de chantiers des bâtiments selon les jalons prévisionnels suivants :

Logement Idéal :

- Permis dès novembre 2023
- Chantier dès décembre 2023
- Chantier aménagements extérieurs dès printemps 2025

Fondation de l'Orme :

- Chantier fin 2024
- aménagements extérieurs automne 2026

Art. 3 Adaptation de l'offre en places de parcs et cohérence avec le plan climat

La Ville souhaite diminuer fortement le nombre de places de parcs extérieures actuellement existantes, désimpermeabiliser, végétaliser le site et l'adapter globalement en cohérence avec les objectifs du Plan climat de la Ville. Cette diminution concerne l'axe central menant à l'école et adressée sur l'avenue des Plaines-du-Loup. Les parties prennent note des objectifs de la Ville et partagent cette philosophie pour ce projet et s'engagent à ne pas s'opposer aux suppressions de place de parc.

Art. 4 Coordination entre les procédures d'enquête des bâtiments et des aménagements extérieurs

La Ville s'engage à ne pas s'opposer aux démarches de permis de construire sur des éléments liés aux aménagements extérieurs découlant de propositions antérieures au projet issus du concours (abattages nécessaire, places vélos, etc.). Les charges nécessaires seront inscrites aux permis de construire.

Logement Idéal et la Fondation de l'Orme s'engagent à reprendre intégralement les éléments de projet nécessaires à l'exploitation des bâtiments (parking vélo, ouvrages de rétention, infrastructure de gestion des déchets des bâtiments, etc.), issus du concours, et de les régulariser, à leur charge, dans des procédures complémentaires de permis de construire selon les exigences de l'Office des permis de construire (OPC). Il est précisé ici que la Fondation de l'Orme a déjà entamé des négociations avec l'Etat de Vaud pour la répartition des frais.

Art. 5 Planning des études et des travaux

La Ville s'engage à organiser le concours dans les meilleurs délais, dès la signature de la présente convention ou selon accord entre les parties. L'objectif est d'obtenir un résultat de concours dans les six à huit mois après signatures de la présente convention.

Les parties s'engagent à collaborer, le plus rapidement possible, afin de ne pas freiner le processus de concours.

Le planning des études et des travaux nécessaires, en coordination avec les opérations de travaux sur les bâtiments, sera intégré au contrat des lauréats.

CHAPITRE II – FINANCEMENT

Art. 6 Financement des frais de concours

Les parties s'engagent à financer les frais de concours et des démarches participatives éventuelles nécessaires à hauteur d'un coût total plafonné à CHF 430'000.00 TTC sur la base des factures effectives. Ce montant a été fixé selon le budget figurant en annexe. La Ville s'engage à prendre à sa charge les dépassements éventuels.

La clé de répartition des factures est la suivante :

- Logement Idéal 60% (CHF 258'000.00)
- Fondation de l'Orme 20% (CHF 86'000.00)
- La Ville 20% (CHF 86'000.00)

Logement Idéal et la Fondation de l'Orme s'engagent à payer leur part des frais d'organisation du concours sur la base des factures transmises.

Art. 7 Financement des travaux

Les travaux de réaménagement sont estimés à CHF 4'000'000.00 TTC hors installation de points de récolte de déchets enterrés. Les parties s'engagent à financer ces travaux à hauteur d'un coût plafond estimé ci-dessous et qui sera forfaitisé sur la base du devis général en versant une participation à la Ville. La Ville prendra à sa charge la partie restante des montants par ses propres financements incluant ses propres prestations.

- Logement Idéal CHF 2'000'000.00
- Fondation de l'Orme CHF 1'000'000.00

Les coûts d'équipements bénéficiant exclusivement aux bâtiments et n'ayant pas d'intérêt public ne sont pas compris dans ces travaux et seront à charge exclusive des chantiers privés. Cela concerne notamment les arceau/abris vélos nécessaires selon les normes, les bassins de rétention des eaux, les points de collecte des déchets enterrés selon la réglementation en vigueur.

Les montants nécessaires aux études et aux travaux seront versés à la Ville avant réalisation des prestations et selon un échéancier à convenir entre les parties avant le démarrage des études. Si les études et/ou les travaux ne sont pas ou partiellement exécutés, les montants avancés sont remboursés.

CHAPITRE III – ENTRETIEN

Art. 8 Entretien des espaces extérieurs

L'entretien courant des espaces extérieurs restera effectué par les Services de la Ville de Lausanne.

Les parties s'engagent à signer un contrat d'entretien :

- précisant le périmètre concerné ; environ 25'000 m² pour Logement Idéal et entre zéro et 2'000 m² pour la Fondation de l'Orme en fonction du projet (voir plan en annexe)
- spécifiant que la charge financière est répartie pour 2/3 au frais de Logement Idéal, respectivement de la Fondation de l'Orme, et 1/3 pour la Ville.
- le coût de l'entretien est calculé selon les frais effectifs à CHF 7.00 /m² et par année HT. Ce coût sera facturé dès la fin des travaux et sera adapté annuellement selon l'ISPC. Des secteurs spécifiques pourront être entretenus directement par les parties privées selon entente entre les parties avec une régularisation foncière (bien-plaire, servitude ou autre).
- Les travaux de renouvellement ou d'entretien constructifs sont à charge de Logement idéal, respectivement de la Fondation de l'Orme pour 2/3 (sur la surface du terrain dont ils participent à l'entretien) et de la Ville pour 1/3 à l'intérieur du périmètre selon plan en annexe

L'entretien courant comprend notamment :

Entretien :

- Tontes/fauches des surfaces vertes selon standard de qualité et charte d'entretien du Service des parcs et domaines.
- Taille de formation et de maintien des arbres selon standard de qualité et charte d'entretien du Service des parcs et domaines.
- L'entretien des surfaces vertes et en gravier stabilisé excluant l'utilisation de produits phytosanitaires de synthèse.
- Contrôle de sécurité annuel des arbres.
- Arrosages des arbres et arbustes selon nécessité après la reprise des arbres suite à la garantie de 24 mois à charge des travaux, y compris fourniture de l'eau.
- Entretien des joints des surfaces en béton ou en pavés, un brûlage des mauvaises herbes par année (le surfaçage des joints avec un mortier idem à celui mis en œuvre fait partie de l'entretien constructif).

- Un contrôle hebdomadaire de sécurité des éléments de jeux par les équipes d'entretien et un contrôle annuel par du personnel formé BPA.
- L'entretien et le remplacement des éléments de mobilier et de jeux fait partie de l'entretien constructif des surfaces considérées.
- Équipements, mobilier, fontaines et jeux selon nécessité.

Viabilité hivernale :

- Déneigement mécanique et manuel d'un chemin d'accès minimal dans la hiérarchie des cheminements de la Ville. Les raccords aux entrées des bâtiments (dernier mètre) ne sont pas compris.
- Salage minimum selon standard de la Ville.

Ne sont pas inclus :

Tous les autres travaux d'entretien constructif (renouvellement des équipements, des surfaces ou du patrimoine arboré selon les législations en vigueur) seront assurés par la Ville. Ceci avec une répartition des frais à 1/3 pour la Ville et 2/3 pour Logement Idéal, respectivement la Fondation de l'Orme, après accord des parties à l'exception des éléments exclusivement nécessaires à l'exploitation des bâtiments (accès privé, parking vélo, etc.) qui sont exclusivement à charge des parties privés concernées. Il s'agit notamment :

- de la remise en état des lieux suite à des événements exceptionnels tel que vandalisme, tags, etc.
- du nettoyage et de l'entretien des surfaces occupées par des affectations particulières (terrasse, devantures commerciales, etc.).
- du nettoyage et de l'entretien du mobilier et des installations liés aux bâtiments (par exemple : terrasses, râteliers à vélos, bassin de rétention, etc.).
- de l'entretien constructif des chemins, ouvrage, jeux, etc. et de leur renouvellement éventuel.
- du remplacement des arbres et autres interventions lourdes sur ces derniers.

CHAPITRE IV – PROCÉDURE ET DÉMARCHES FONCIÈRES

Art. 9 Procédure

La Ville s'engage à coordonner et faciliter, autant que possible, les processus permettant d'intégrer les aspects des projets des aménagements extérieurs dans les traitements de permis de construire des bâtiments. Logement Idéal et la Fondation de l'Orme s'engagent à collaborer et faciliter les démarches d'autorisation de construire des aménagements extérieurs.

La Ville assume la responsabilité de recevoir, traiter et gérer l'ensemble des demandes administratives liées à la convention tripartite et concernant les aménagements extérieurs en mains de la Ville de Lausanne. Ceci inclut la collecte des documents, la vérification de la conformité des informations fournies et la communication avec les parties concernées.

Une fois que la Ville a complété le traitement initial des demandes, elle transmet les dossiers correspondants à la Fondation et Logement Idéal pour validation.

La Fondation et Logement Idéal s'engagent à traiter les dossiers reçus dans les délais convenus.

Art. 10 Servitudes

À la fin des travaux, les parties s'engagent à inscrire les servitudes requises pour tous les objets essentiels à l'exploitation des bâtiments situés en dehors de l'assiette des DDP. L'inscription est à la charge de Logement Idéal ou de la Fondation de l'Orme. Ces servitudes seront liées à la durée des DDP.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS FINALES

Art. 11 Modification / Annulation de la présente convention

L'entrée en vigueur de la présente convention est subordonnée à l'obtention des permis de construire et du renouvellement des DDP pour Logement Idéal, tous entrés en force, exception faite des éléments concernant le concours qui entrent en vigueur à la signature de la convention ou selon entente entre les parties. La présente convention peut être adaptée en tout temps par écrit selon entente entre les parties.

En cas d'abandon du projet de réfection des aménagements des espaces ouverts d'entente entre les parties, les engagements pris pour l'organisation du concours sont dus.

Art. 12 Droit

Tous litiges, différends ou prétentions nés de la présente convention ou se rapportant à celle-ci, y compris la validité, la nullité, d'éventuelles violations de la convention ou de sa réalisation, seront soumis à une médiation menée par un organisme choisi d'entente entre les parties.

La présente convention est soumise au droit suisse.

Art. 13 For

Le for est à Lausanne.

Etablie en 3 exemplaires originaux, un pour chaque partie.

Lausanne, le 7 novembre 2023

Logement Idéal Société coopérative

Philippe Bovet
Président

Jacques Richoz
Vice-Président et trésorier

Fondation de l'Orme

Marc Vuilleumier,
Président

Véronique Gafner
Directrice

VILLE DE LAUSANNE

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

Annexes :
1) Budgets du concours et des travaux
2) Plan du périmètre du concours et des périmètres d'entretien

ANNEXE 1 : BUDGETS DU CONCOURS ET DES TRAVAUX

Organisation concours Ancien Stand

Budget prévisionnel

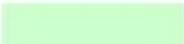
Bamo		145'000.00
Fischer & Montavon (organisation concours)	120'000.00	
Frais de données, relevés et documents de base	5'000.00	
Frais de concours (tirage, publications, etc.)	20'000.00	
Jury (tarif selon KBOB)		112'900.00
Président (5 jours)	11'500.00	
14 membres rémunérés (2 jours)	64'400.00	
Réserve pour tour d'affinage ou complément (1j)	34'500.00	
Frais déplacement et logement des membres	2'500.00	
Intendance concours		8'400.00
Repas midi pour Jury (30.-/p) 2 jours	2'400.00	
Collation et divers	1'000.00	
Location salle et frais d'affichage	5'000.00	
Participation		35'000.00
Mandataire	25'000.00	
Salles, frais et intendance	5'000.00	
Communication	5'000.00	
Planches de prix selon SIA		125'706.00
Concours ouvert sur candidature selon SIA 142 (1,5 x le montant de la phase 31) / montant B 3'500'000 / 145.-/h)	125'706.00	
Total		427'006.00

Chantier Ancien-Stand

Budget prévisionnel

Travaux préparatoires		700'000.00
Installation de chantier	200'000.00	
Démolitions diverses	500'000.00	
Réfection surfaces minérales		1'800'000.00
Surface dures	1'100'000.00	
Surfaces perméable	450'000.00	
Surfaces verte	250'000.00	
Arborisations et surfaces vertes		350'000.00
Plantations	150'000.00	
Surfaces plantées	100'000.00	
Surfaceensemencées	100'000.00	
Equipements		750'000.00
Jeux	200'000.00	
Sol places de jeux	100'000.00	
Mobiliers parc	200'000.00	
Divers mobiliers et équipements	200'000.00	
Signalisation	50'000.00	
Frais et divers		400'000.00
Divers et imprévus 10%	400'000.00	
Frais 3%	120'000.00	
Total		4'000'000.00

ANNEXE 2 : PLAN DU PÉRIMÈTRE DU CONCOURS ET DES PÉRIMÈTRES D'ENTRETIEN

-  Périètre d'étude (image directrice)
-  Périètre d'influence
-  Projet et entretien Logement Idéal
-  Projet et entretien Fondation de l'Orme

