

# **CFF Immobilier : Mandats d'étude parallèles en procédure sélective**

**Espace Sébeillon  
à deux degrés**

Programme de préqualification

01.03.2024

## Sommaire

<b>1.</b>	<b>Objet et objectifs du MEP .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Informations sur la procédure.....</b>	<b>10</b>
2.1.	Maître d'ouvrage .....	10
2.2.	Organisateur de la procédure.....	10
2.3.	Procédure .....	10
2.4.	Bases légales.....	11
2.5.	Conditions de participation .....	11
2.6.	Collège d'experts .....	12
2.7.	Prix, mentions et indemnités .....	13
2.8.	Délais du projet global.....	14
2.9.	Suite de la procédure .....	14
2.10.	Droits de propriété intellectuelle et prétentions liées à la concurrence déloyale .....	14
2.11.	Communication des résultats .....	14
<b>3.</b>	<b>Dispositions de la préqualification .....</b>	<b>15</b>
3.1.	Échéances .....	15
3.2.	Documents remis .....	15
3.3.	Questions.....	15
3.4.	Documents à remettre.....	16
3.5.	Remise du dossier de candidature .....	16
3.6.	Critères de préqualification.....	17
3.7.	Jeunes bureaux .....	18
<b>4.</b>	<b>Critères d'évaluation du MEP .....</b>	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>Remarques relatives au MEP .....</b>	<b>20</b>
5.1.	Échéances pour le MEP (à titre provisoire) .....	20
5.2.	Confirmation de la participation et composition des équipes du MEP.....	20
5.3.	Documents remis dans le cadre du MEP .....	20
5.4.	Documents à remettre dans le cadre du MEP .....	21
<b>6.</b>	<b>Approbation.....</b>	<b>23</b>

## 1. Objet et objectifs du MEP

### 1.1 Contexte du projet et du MEP

Le site de Lausanne-Sébeillon se trouve dans la partie Ouest de la ville Lausanne. Il est occupé par des activités ferroviaires, logistiques et industrielles, artisanales et commerciales qui peuvent être transformées. Le site se trouve au cœur de l'agglomération et constitue une réserve de densification importante.

Le site comporte deux parties :

- Au nord du site, le secteur « Lausanne-Sébeillon, Prélaz-les-Roses » est actuellement occupé par une halle, des zones de manœuvre et de dépôts, une station de lavage de voiture, une station essence et des voies ferrées.
- Au sud du site, le secteur « Lausanne-Sébeillon, logistique » occupé par des voies et des surfaces industrielles (ferrailleur, commerce de gros...).

Un accord-cadre a été signé conjointement entre les Chemins de fer fédéraux suisses S.A. (ci-après CFF SA) et la Ville de Lausanne (ci-après VdL) à la suite de la décision prise par la Municipalité d'ouvrir une procédure de Plan d'Affectation (ci-après PA) sur le site de Sébeillon.

Son but est de donner une vue d'ensemble des éléments à prendre en compte lors du développement du site, en précisant les volontés respectives de la VdL en tant qu'entité administrative en charge de la planification sur son territoire et des CFF SA, propriétaires des parcelles Nos 598, 599 et 812.

L'accord-cadre fixe les objectifs principaux de planification, les modalités de coordination, les perspectives de la VdL et des CFF SA, le financement des études et des frais administratifs en vue de légaliser les droits à bâtir permettant de réaliser un futur quartier de qualité. Il pose également les bases d'une procédure de sélection de projet, sous forme d'une procédure de mandats d'études parallèles (ci-après MEP), et du processus de participation publique.

La phase de démarche participative a débuté à la fin de l'été 2023 avec la mise en place d'ateliers participatifs et la désignation d'un groupe de suivi dont les membres issus de la société civil et représentés lors des ateliers seront associés durant le développement du site (MEP).

La procédure de MEP est prévue en procédure sélective ouverte, avec la sélection de cinq équipes retenues, dans le cadre d'une procédure de préqualification, pour les deux degrés du MEP. Aucune suite substantielle de mandat n'est prévue pour les participants au MEP. Néanmoins, l'objectif de cette démarche est de permettre de créer un dialogue constructif et ambitieux avec les équipes professionnelles et pluridisciplinaires retenues, dans le but de définir les grandes orientations du futur PA Espace-Sébeillon, qui sera ensuite développé par un mandataire choisi par CFF SA. La procédure du MEP a été choisie en raison de l'importance de dialoguer sur un projet qui laisse beaucoup de liberté d'action mais aussi afin de permettre de porter, lors du second degré, une plus grande attention sur le périmètre qui se développera en premier, en fonction des commentaires et recommandations reçus du collège d'experts à l'issue du premier degré.

## 1.2 Objectifs

CFF SA et VdL poursuivent un intérêt commun de réaliser sur ce site une pièce urbaine dense, fonctionnellement mixte et attractive, offrant un cadre de vie de qualité, tout en respectant le plan climat de la Ville.

Les principes majeurs de développement urbanistique du site à vérifier par les bureaux sélectionnés pour le MEP s'articulent selon les thèmes suivants :

### 1.1.1. Urbanisation et programme

Le développement de la plateforme de Sébeillon connaîtra une nouvelle dynamique. Il s'agit de créer une nouvelle pièce urbaine mixte et qualitative.

Les objectifs majeurs de développement pour l'Espace-Sébeillon sont de :

- concevoir une morphologie urbaine de centre-ville
- viser une grande mixité d'affectations
- intégrer des activités productives de plain-pied
- prévoir des équipements publics.

La nouvelle pièce urbaine Espace Sébeillon devra s'insérer dans le site de manière qualitative et harmonieuse, et viser une densité située entre 50'000 à 55'000 m<sup>2</sup> SPd, hors surfaces de la halle marchandises historique et du hub logistique à créer. Néanmoins, les propositions de densification supérieure, qualitatives et justifiées, sont admises et seront examinées.

### 1.1.2. Environnement

Le site est fortement contraint par des nuisances existantes dues à l'exploitation ferroviaire (bruit, ORNI, accidents majeurs), au trafic routier (bruit) et aux sols pollués dont la présence devra être examinée au regard des enjeux de perméabilité. Il convient de pouvoir développer un projet urbanistique intégrant ces éléments le plus en amont possible afin de démontrer la faisabilité et la viabilité des futures constructions.

Du point de vue énergétique, le site devra notamment contribuer à la production d'énergie par des installations photovoltaïques sur l'ensemble des surfaces qui s'y prêtent. Les futurs projets viseront une labellisation , Minergie-Quartier ou SNBS-Quartier, qui sera déterminée dans la suite du développement des projets

### 1.1.3. Transport, mobilité et espaces publics

La mobilité active est très limitée par les grandes coupures urbaines (réseaux ferroviaire et routier), la capacité routière des axes environnants restera constante ou diminuera mais des nouvelles connexions en tram et bus seront offertes

#### *Transport marchandises - hub logistique urbain*

Le transport lié aux marchandises est en augmentation et représente une source importante de nuisances dans l'agglomération. La possibilité d'implanter un hub logistique cohérent relié au rail dans le Triangle à Sébeillon doit être garantie.

Le hub logistique urbain sera développé par la suite en tant que projet indépendant sur la base d'utilisations et fonctionnalités concrètes. Une adaptation de la volumétrie et de l'accessibilité doit être assurée en vue de cette étape ultérieure.

#### *Mobilité*

Compte tenu de la topographie du site et de sa localisation du site, les itinéraires d'accès aux futurs arrêts de transports publics, ainsi que l'utilisation du vélo, doivent être mis en

valeur. Il s'agit de développer un quartier accessible, attractif et compatible avec les objectifs de mobilité du plan climat.

#### *Espaces publics*

Afin d'accompagner la transformation de ce territoire – d'un site ferroviaire vers un nouveau quartier actif et d'habitation – une attention particulière sera portée au maillage des espaces publics et à la pluralité des usages accueillis.

Il s'agit de viser la production d'espaces publics en réseau de qualité, pour renforcer l'intégration de ce nouveau quartier dans son contexte.

Ces espaces publics devront s'intégrer dans le concept de ville éponge .

#### **1.1.4. Identité et patrimoine**

Datant de 1953, la gare aux marchandises de Sébeillon figure en note \*2\* au recensement cantonal. Au nord et à l'est, des locaux fonctionnalistes (tri, stockage, etc.) encadrent l'ancienne halle de transbordement (dim. 144 x 36.5 m) où pénétraient les wagons depuis l'ouest ; en toiture, ce grand espace est éclairé naturellement par 16 tympans vitrés situés de part et d'autre de 8 voûtes transversales de 36 m. de longueur.

La dernière entreprise de transport a quitté les lieux en 2018. Depuis, les CFF ont lancé un appel à projets pour des usages transitoires ; les travaux de transformation, entrepris en 2020-21, ont morcelé le grand volume afin d'accueillir des programmes essentiellement sportifs et artistiques.

À futur, il s'agit de valoriser ce volume unique en l'intégrant avec une programmation à forte attractivité comme lieu identitaire et point d'ancrage du quartier :

1. proposer des affectations réalistes mettant en valeur ce patrimoine exceptionnel ;
2. évaluer sa relation avec les prolongements extérieurs ;
3. maintenir certaines caractéristiques industrielles et ferroviaires du site.

#### **1.1.5. Espaces verts, canopée et biodiversité**

Pauvre en végétation, le plateau de Sébeillon jusqu'au centre-ville de Lausanne est soumis à un risque élevé de ruissellement (parcelle Nos 812 en particulier) et contribue à créer un îlot de chaleur continu.

Le réseau écologique des milieux secs accompagne l'axe ferroviaire d'Est en Ouest et est le milieu le mieux représenté actuellement dans le périmètre. Cette trame écologique, qui peut être relativement diffuse (multiplication de petits biotopes relais de quelques dizaines de m2), a été en partie mise à mal par la 4ème voie et mérite d'être renforcée, notamment aux abords des voies CFF.

Le site représente par ailleurs une césure du point de vue du sous-réseau écologique arboré dans un axe Nord-Sud entre le Parc de Valency et la Vallée de la Jeunesse.

À futur, il s'agit de créer un quartier intégrant les objectifs du Plan climat lausannois, en particulier le volet « objectif canopée » et le futur plan biodiversité en cours de validation pour créer un quartier verdoyant, connecté au réseau écologique et perméable qui contribue au rafraîchissement urbain et à la réduction des risques d'inondations.

### **1.3 Site et plan de situation**

Globalement délimité au nord par l'avenue de Morges, la rue de Genève, à l'est par l'avenue de Sévelin et au sud par la ligne CFF Lausanne-Genève, la surface du futur quartier couvre un peu moins de 6 hectares, alors que les trois parcelles, propriétés des CFF SA, totalisent une surface de plus de 12 ha. Mais l'important faisceau de voies ferrées qui doit être maintenu, ainsi que l'emprise du futur tram réduisent de moitié la surface effective du futur quartier.

Le site est composé de deux secteurs :

- « Espace Sébeillon », correspondant globalement à la parcelle No 598 ainsi que la parcelle No 812 sur laquelle se trouve l'ancienne halle marchandises ;
- « Triangle », la parcelle No 599 au sud-est sur laquelle se trouve un Droit Distinct et Permanent (DDP) au bénéfice de la société Locindus S.A jusqu'au 31.12.2041, plus connu par la boucherie Carnadis sàrl qui s'y trouve.

L'important faisceau de voies ferrées qui doit être maintenu et l'emprise du futur tram réduisent le périmètre effectif sur lequel un projet peut être développé à moins de 6 ha.

Le tableau ci-dessous illustre le développement possible du ou des futurs PA sur une surface effective de 58'524 m<sup>2</sup> \* (voir la dernière colonne « Surfaces effectives de projets ») :

	<b>N° parcelle</b>	<b>Surface parcelle (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Emprise voies (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Emprise tram + accès (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Surface de projet (m<sup>2</sup>)</b>
"Néon-ABC" *	811	2'581 *	-	-244	(2'337)
Espace Sébeillon	598 + 812	91'302	40'397	-3'135	<b>39'232</b>
"Triangle"	599	30'560	12'913	-	<b>19'292</b>
"Pont de Tivoli" **	624	4'420 **		-	(4'220)
<b>Total</b>		<b>130'508</b>	<b>61'848</b>	<b>-3'379</b>	<b>58'524</b>

\* Les parcelles n°811 et partie de la parcelle n° 624 ne sont pas prises en compte dans les surfaces de projet mais dans le périmètre d'étude élargi à prendre en compte dans le 1<sup>er</sup> degré pour les questions d'accès, fonctionnement, développement et cohérence d'ensemble.

\*\* La parcelle n° 624 n'est prise que partiellement en compte. Elle totalise 19'742 m<sup>2</sup> qui s'étendent sur les voies au Sud-Est du secteur. Seule la portion au nord du pont de Tivoli est comptabilisée ici pour des raisons de cohérence d'ensemble.

Figure 1 Tableau des surfaces de projet

Le plan ci-dessous représente trois périmètres imbriqués, à savoir :

1. Le périmètre d'étude élargi du MEP (en vert) comprenant le périmètre du site majeur de mutation urbaine « Sébeillon – Sévelin » qui fait l'objet d'un schéma directeur (en rouge) incluant d'autres procédures de PA à l'étude (en violet) ;
2. Le périmètre du ou des futur(s) PA (en noir), sous réserve de remaniements parcellaires;
3. Les périmètre d'étude du MEP (en bleu) avec surfaces effectives de projets et les éventuelles extensions
4. Violet : plan d'affectation en cours ou à développer



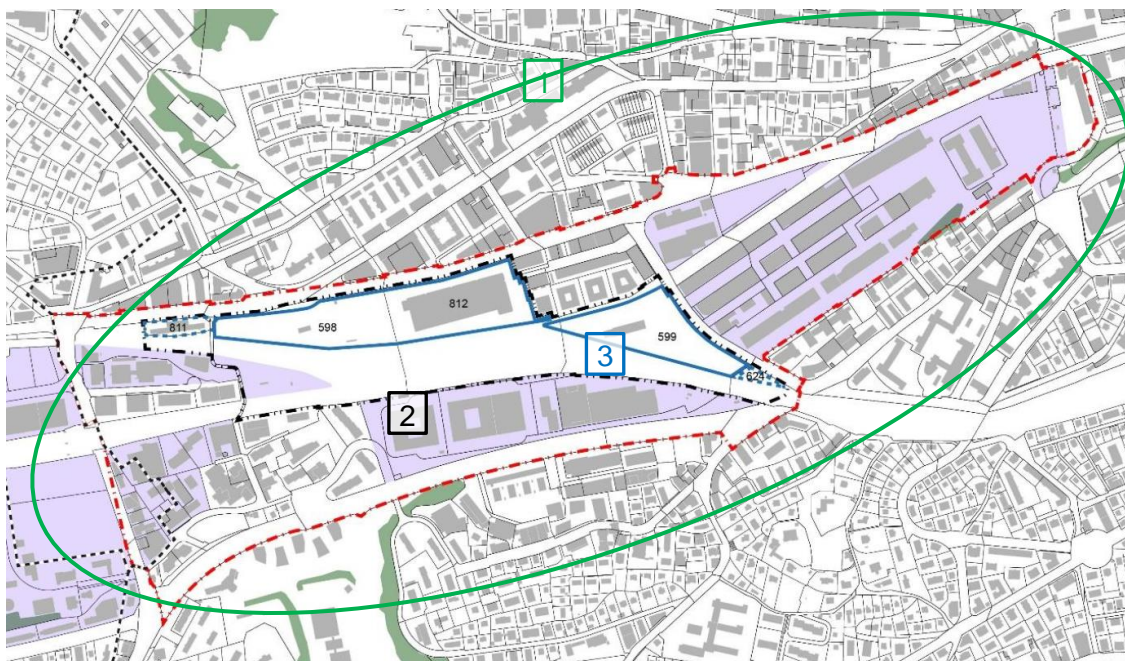


Figure 2 Localisation des parcelles et représentation des périmètres

Le site s'insère dans un secteur urbanisé en pleine mutation à l'ouest avec le quartier de Malley et l'arrivée du tramway le long de la rue de Genève selon représentation ci-après (voir document [C01])

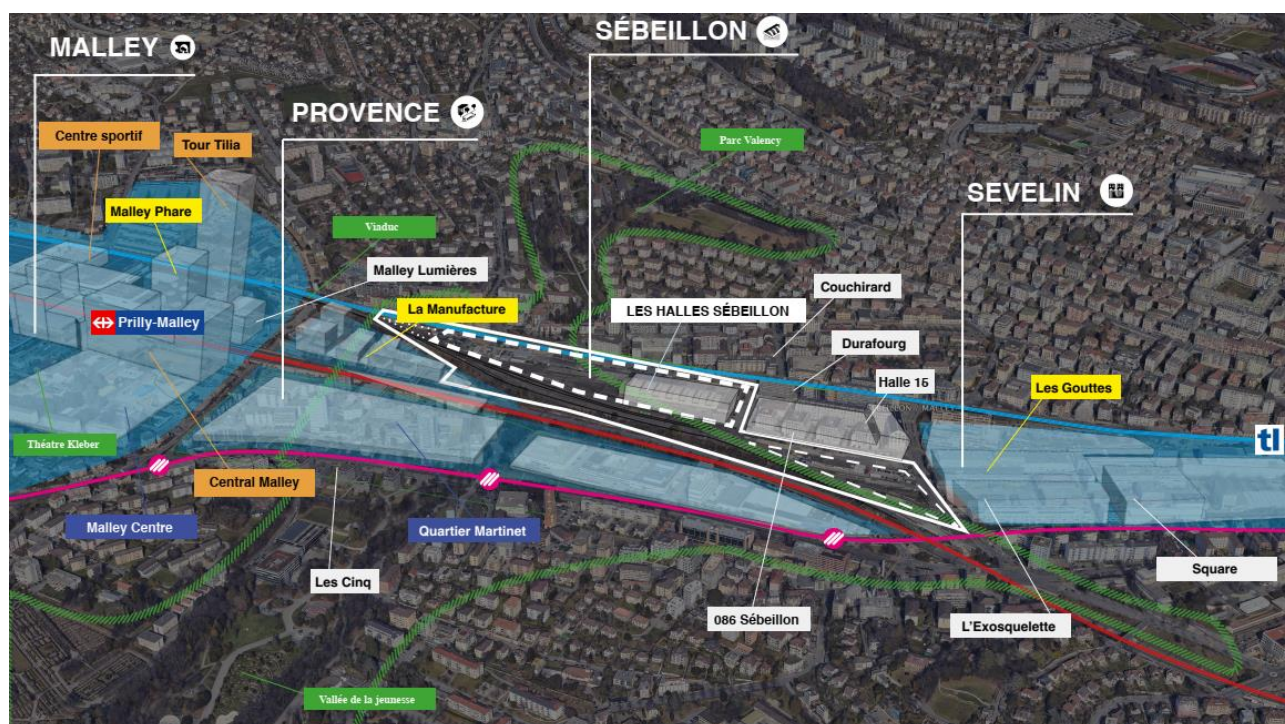


Figure 3 Contexte du site avec projets à proximité



## 1.4 Périmètre du MEP

S'agissant d'un MEP à deux degrés, il est convenu qu'au 1<sup>er</sup> degré, le périmètre considérera l'ensemble du site et son contexte élargi, selon plan ci-dessous :

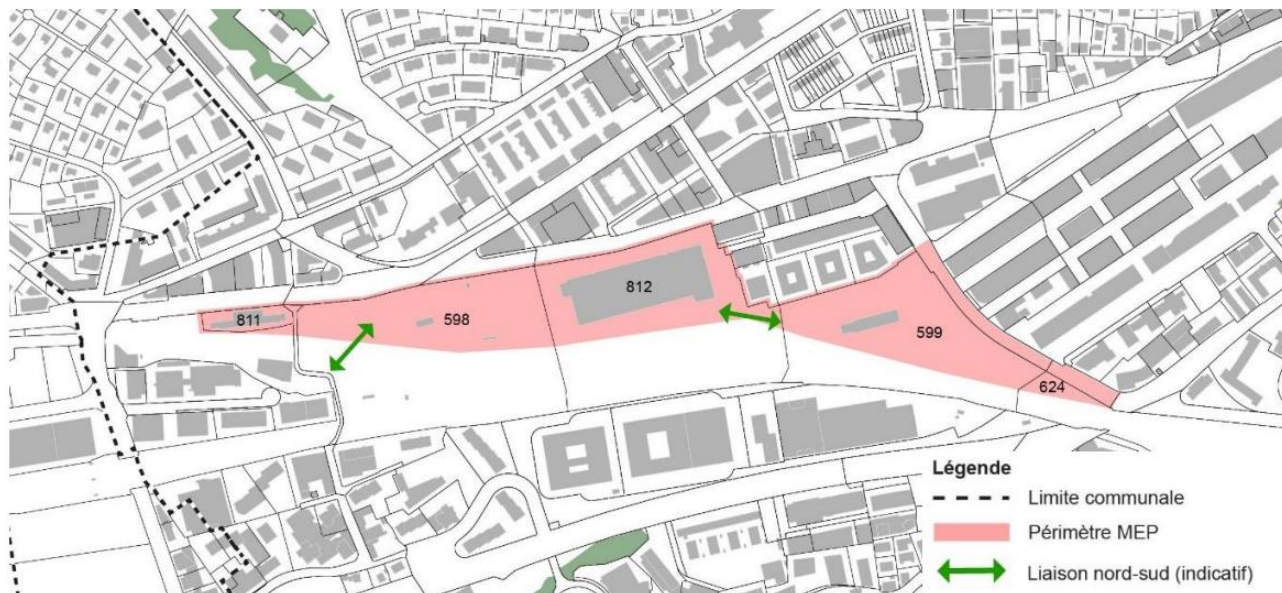


Figure 4 Localisation des parcelles et représentation des périmètres

Il inclut à minima :

- les domaines publics environnants et notamment l'avenue de Sévelin jusqu'à l'accroche au carrefour de Tivoli ;
- l'entreprise Néon ABC (parcelle No 811) ;
- le lien avec le Nord, la rue de Genève, support du tram t1 entre Lausanne-Flon et Renens-Gare et avec l'avenue de Morges autour de l'interface t1 ;
- la liaison avec la Manufacture, la halte CFF de Prilly-Malley et spécifiquement le passage inférieur Nord-Sud à créer (flèche verte indicative à l'ouest sur le plan) ;
- une réflexion concernant une liaison piétonne au Nord du faisceau de voies qui enjambe la voie Tridel (flèche verte à l'est sur le plan).

Lors du 2<sup>ème</sup> degré du MEP, le périmètre d'étude sera réduit à l'Espace-Sébeillon (parcelles No 598 et 812) en affinant le travail effectué au 1<sup>er</sup> degré, pour le futur quartier à l'ouest, la halle historique, et le projet de passage inférieur Nord-Sud à créer (flèche verte ouest), reliant le futur quartier aux équipements publics (halte CFF de Prilly-Malley, école du Martinet, etc.).

## 1.5 Etudes préparatoires

Des études préparatoires sur le projet ont été menées et seront transmises aux participants du MEP sélectionnés à l'issue de la préqualification (documents [A03-AXX]).

Une étude patrimoniale sur la halle historique a été menée en 2021. Cette étude est annexée au présent programme (document [C01])

## 1.6 Démarche participative

A l'initiative de CFF SA, associé à VdL, une démarche participative a été menée lors du deuxième semestre 2023. Les résultats de cette dernière permettent de consolider les objectifs de planification et le programme attendu pour le MEP.



A la suite de la démarche, un groupe de suivi a été constitué, comme relais des lausannois et notamment des riverains. Il suivra de près l'ensemble du projet, dès le MEP et jusqu'à la réalisation du quartier.

Il est composé de citoyens et membres d'associations, formés par VdL à ce type de démarche. Il participe activement à l'analyse des dossiers remis par les participants au MEP et, par le biais de deux représentants, aux présentations des projets par les participants au MEP et aux discussions avec le collège d'experts.

Pour le tout public, une communication continue du projet est faite durant le MEP, via le site internet du projet et les réseaux sociaux CFF et VdL.

Une exposition et séance d'information publique sont prévues en fin du MEP, après la parution du rapport de recommandations du collège d'experts.

## **2. Informations sur la procédure**

### **2.1. Maître d'ouvrage**

Le maître d'ouvrage de la procédure de mandats d'étude parallèles (MEP) d'urbanisme est CFF SA, représentée par la division CFF Immobilier, Développement Renens.

CFF SA  
Florence Legast  
Immobilier développement objet de placement urbain  
Rue de la Gare de Triage 5  
1020 Renens

### **2.2. Organisateur de la procédure**

Lors de la préparation et de l'accompagnement ainsi que de l'examen préalable des candidatures et rendus soumis dans le cadre de la procédure de MEP, le maître d'ouvrage est assisté par :

Techdata SA  
Gwilherm Duré  
Rue des Terreaux 23  
1003 Lausanne

### **2.3. Procédure**

Pour le développement du projet Espace Sébeillon, une procédure de mandats d'étude parallèles (MEP) d'urbanisme à deux degrés est organisée en procédure sélective avec une préqualification.

Dans une première étape (préqualification), 5 candidats sont sélectionnés en tant que participants au deux degrés du MEP :

- 1er degré : les 5 participants retenus pour le MEP étudient l'ensemble des périmètres (Espace Sébeillon et le Triangle logistique)
- 2ème degré : les 5 mêmes participants retenus pour le MEP se concentrent sur l'Espace Sébeillon

Dans le cadre d'une préqualification publique, les bureaux d'urbanisme accompagnés d'une équipe pluridisciplinaire intéressés peuvent déposer leur candidature pour le MEP. Ils démontrent leur expérience sur des objets comparables ainsi que leur capacité sur le plan de la technique, de l'organisation, des ressources en personnel et la compréhension de la problématique. Pour la sélection, les critères d'aptitude (cf. ch. 3.6) s'appliquent.

Les bureaux d'urbanisme qui souhaitent déposer un dossier de candidature doivent s'associer sous la forme d'un groupement avec des planificateurs spécialisés issus des domaines suivants :

- Urbanisme (pilote responsable)
- Architecture du paysage
- Mobilité

Les bureaux compétents dans les domaines cités ci-dessus doivent être annoncés dès l'étape de la préqualification au travers du formulaire de préqualification (cf. ch. 3.4). Les candidatures multiples sont exclues (les membres d'un groupement ne peuvent participer à plus d'un groupement).

La responsabilité générale incombe à l'urbaniste.

Pour la suite de la procédure, les participants au MEP peuvent s'adjoindre le support d'autres spécialités. Le Maître d'ouvrage encourage l'intégration d'expertises complémentaires au sein des équipes, dans domaine de la durabilité, du patrimoine et de la sociologie.

L'ensemble de la procédure se déroule de manière non anonyme. L'intégralité de la procédure (pré-qualification et MEP) a lieu en français. En conséquence, seuls les documents en français sont admis dans le cadre de la procédure.

Le projet se déroule en concurrence avec des tiers et ne comporte aucune activité au sens de l'art. 2a al. 2 de l'ordonnance sur les marchés publics. Il n'est donc pas soumis aux prescriptions du droit des marchés publics (OMP, art. 2, al. 3, let. a en relation avec l'art. 2a al. 2).

## **2.4. Bases légales**

Cette procédure n'est pas soumise à la LMP/OMP.

Le MEP se déroule en application du règlement des mandats d'étude parallèles SIA 143 (édition 2009) sauf mention contraire dans le présent programme.

Les dispositions de ce programme et les réponses aux questions dans le cadre du MEP subséquent présentent un caractère obligatoire pour l'organisateur, le collège d'experts ainsi que les candidats/participants. En participant à la préqualification et au MEP, les soumissionnaires déclarent accepter les dispositions relatives au MEP et au programme, les réponses aux questions ainsi que la décision du collège d'experts.

### **2.4.1. Décision du collège d'experts**

A l'issue du MEP, le collège d'experts rend son rapport de synthèse avec les conclusions finales, les commentaires sur les études et les recommandations sur la suite à donner.

## **2.5. Conditions de participation**

Dans le cadre de cette procédure, le maître d'ouvrage recherche des équipes participant au MEP, notamment les bureaux d'urbanisme responsables, disposant de l'expérience et des compétences nécessaires ainsi que des ressources suffisantes (cf. ch. 3.6).

### **2.5.1. Équipes autorisées à participer à la préqualification**

La participation à la procédure de préqualification est ouverte à tous candidats en mesure de présenter une expérience, une organisation et une analyse de la problématique adéquates pour ce projet (cf. ch. 3.6).

### **2.5.2. Exclusion de la procédure**

Sont exclus de toute participation à la procédure les personnes qui, selon le règlement SIA 143, art. 12.2, entretiennent une relation non admise avec l'un des membres du collège d'experts, l'un des spécialistes-conseil ou le groupe de suivi.

Sont notamment exclus les planificateurs employés par le maître d'ouvrage ou par un membre du collège d'experts (y c spécialiste-conseil, groupe de suivi et organisateur de la procédure) ainsi que les planificateurs spécialisés apparentés à un membre du collège d'experts ou entretenant une relation professionnelle étroite avec ce dernier.

Conformément à l'art. 21 OMP Préimplication, le maître d'ouvrage exclut un soumissionnaire de la procédure si celui-ci a participé à la préparation du marché, que l'avantage concurrentiel ainsi acquis ne peut pas être compensé par des moyens appropriés et que cette exclusion ne compromet pas l'efficacité de la concurrence entre les soumissionnaires.

### **2.5.3. Conditions de participation au MEP**

Sont autorisés à participer au MEP les équipes pluridisciplinaires composée d'un bureau d'urbanisme, accompagnés des planificateurs spécialisés dans les domaines de l'architecture du paysage et de la mobilité, sélectionnés par le collège d'experts dans le cadre de la procédure de préqualification.

Les participations doubles de membres d'équipe à d'autres équipes ne sont pas admises.

L'association de bureaux pour chacun de ces domaines est autorisée avec deux bureaux maximum par domaine. Dans le cas d'une association, chacun des membres doit remplir les conditions de participation.

## **2.6. Collège d'experts**

### **2.6.1. Membres**

En vue de l'évaluation des travaux remis, le maître d'ouvrage fait appel au collège d'experts suivant:

#### **Membres professionnels**

- Madame Ariane Widmer, architecte-urbaniste, urbaniste cantonale, Canton de Genève
- Monsieur Han Van de Wetering, architecte-urbaniste, Fondateur et Partner, Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH, Zürich
- Monsieur Alexandre Theriot, architecte, fondateur et partner, Bruther, Paris
- Monsieur Christoph Hüsler, architecte paysagiste, approches Sa, Lausanne
- Monsieur Alberto Corbella, conservateur cantonal des monuments et des sites, Canton de Vaud

#### **Autres membres**

- Madame Barbara Zeleny, architecte-urbaniste, responsable immobilier développement objet de placement urbain, CFF
- Monsieur Frédéric Lampin, responsable objet de placement, responsable objets de placement Ouest, CFF
- Monsieur Julien Guérin, géographe-urbaniste, chef de service de l'urbanisme, Ville de Lausanne
- Madame Caroline Chausson, architecte paysagiste, chef de section pôles majeurs, Ville de Lausanne

Aucun remplaçant n'est désigné lorsqu'un membre est absent. En pareil cas, la proportion entre membres professionnels et les autres membres est adaptée en conséquence.



### 2.6.2. Spécialistes-conseil

Les spécialistes-conseil réalisent l'examen préliminaire formel et technique et/ou conseillent le collège d'experts pour toute question spécialisée ou technique. Ils ne disposent d'aucun droit de vote.

- Madame Florence Legast, experte en immobilier, cheffe de projet, CFF IM-DV-AEU
- Madame Salomé Burckhardt Zbinden, architecte urbaniste, Cheffe de projet, Ville de Lausanne
- Monsieur Michael Sandoz, ingénieur mobilité, Chef de projet, Ville de Lausanne
- Monsieur Jérôme Duval, Ingénieur d'étude environnement, Directeur, Ecoscan SA, Lausanne
- Monsieur Emmanuel Graz, architecte paysagiste, Coordinateur grands projets, Ville de Lausanne
- Monsieur Nicolas Chollet, architecte, Architecte-conseil / Service des monuments historiques, CFF I-NAT-PAG-DPF
- Monsieur Yvan Baumgartner, ingénieur ferroviaire, chef de projet, CFF I-NAT-NET-RWT
- Madame Alexandra Gandoulf, gestionnaire en immobilier, spécialiste location, CFF IM-BW-NAK-RWT
- Monsieur François Guisan, écologiste appliqué, Membre de la direction MAGENTA EKO, Crissier
- Madame Marie-Paule Thomas, sociologue-urbaniste, cheffe de projet, CBRE, Lausanne
- Monsieur Frédéric Clerc, spécialiste logistique, chef de projet responsable du transport de marchandises, DGMR, Canton de Vaud

Le maître d'ouvrage peut, le cas échéant, faire appel à d'autres experts pour examiner des questions particulières, par exemple Néon ABC pour le fonctionnement des accès au site dans sa partie ouest.

### 2.6.3. Groupe de suivi

Le groupe de suivi constitué à l'issue de la démarche participative est consulté tout au long de la procédure au travers de leur expertise des usages et du terrain. Le groupe in corpore se réunit en amont des présentations et établit à deux reprises une note à l'attention du collège d'experts, avec son analyse sur les projets rendus. Lors des deux degrés, deux membres, restant encore à désigner et en principe les mêmes à chacun des deux degrés, suivent les présentations des projets par les participants et les débats qui s'en suivent en tant que spécialistes des usages. Ces représentants prennent par ce biais part aux différentes discussions et défendent le point de vue majoritaire du groupe de suivi, mais ne disposent pas de droit de vote.

### 2.6.4. Invités/auditeurs

Au besoin, le maître d'ouvrage a la possibilité d'inviter des personnes en tant qu'auditeurs (sans droit de vote) aux discussions.

## 2.7. Prix, mentions et indemnités

Les équipes ayant déposé un dossier de candidature non retenu ne seront pas indemnisées.

Les équipes admises à participer au MEP à l'issue de la préqualification et ayant remis un projet admis au jugement par le collège d'experts lors du second degré seront indemnisés à l'issue du 2<sup>ème</sup> degré, à hauteur de CHF 120'000.- HT chacune, pour les prestations de l'ensemble des membres et spécialités de chaque équipe.

## **2.8. Délais du projet global**

Les délais suivants sont prévus pour la présente procédure :

- Préqualification : mars – mai 24
- 1<sup>er</sup> degré : juin – fin novembre 24
- 2<sup>ème</sup> degré : décembre 24 – mai 25

## **2.9. Suite de la procédure**

Aucun mandat ne sera attribué de plein droit aux participants du MEP. Les résultats du MEP permettront de définir les lignes directrices du futur PA à réaliser par un mandataire des CFF SA.

## **2.10. Droits de propriété intellectuelle et prétentions liées à la concurrence déloyale**

Dans tous cas, les droits moraux de l'auteur demeurent acquis aux rédacteurs. Par ailleurs, les candidats / participants s'engagent à transférer à CFF SA l'intégralité des droits sur les résultats des travaux. CFF SA dispose alors librement de ces résultats et à les laisser utiliser par un tiers (notamment dans le cadre d'autres étapes de planification). L'indemnité versée aux équipes participantes selon ch.2.7 couvre également le transfert de l'intégralité des droits sur les résultats des travaux. Une indemnisation supplémentaire est exclue.

## **2.11. Communication des résultats**

Les résultats de la procédure de préqualification sont communiqués aux candidats à la date indiquée au ch.3.1.

Les résultats du MEP sont communiqués aux participants à l'issue du MEP à la date indiquée au ch.3.1.

Les résultats de la procédure globale sont consignés par le collège d'experts dans un rapport écrit (rapport du collège d'experts) au terme de la procédure.

Le maître d'ouvrage rend les projets publics au terme de la procédure. Avant cela, toutes les informations préalablement reçues, notamment celles sur la décision finale du collège d'experts, doivent être traitées de manière confidentielle.

Tous les projets déposés sont publiés à l'issue du MEP avec mention des noms pendant 10 jours. Le lieu et la date de la publication sont communiqués par écrit aux participants. Les travaux non retenus peuvent être retirés par les participants sur demande préalable au terme de la publication. Le délai et le lieu de retrait seront communiqués en même temps que le résultat. Les travaux non retirés à la fin du délai prescrit seront éliminés.

### 3. Dispositions de la préqualification

#### 3.1. Échéances

Publication de la préqualification	01.03.2024
Retrait des documents de préqualification	01.03.2024
Questions	15.03.2024
Réponses aux questions	22.03.2024
Remise des documents de préqualification	13.05.2024
(Le cachet de la poste <u>fait</u> foi)	12h00
Communication des résultats de la préqualification (prévisions)	03.06.2024

#### 3.2. Documents remis

Les documents ci-après peuvent être téléchargés sur les sites Internet suivants: [Konkurado](#) et [Espazium](#)

- [A] Programme de préqualification (fichier PDF) (présent document)
- [B] Formulaire de préqualification (fichier Word)
- [C01] Contexte du site avec projets à proximité
- [C02] Etude patrimoniale halle historique
- [C03] Planifications directrices supérieures

En cas de problèmes relatifs au téléchargement ou à l'ouverture des fichiers, veuillez envoyer un e-mail à [lausanne@techdata.net](mailto:lausanne@techdata.net) avec la mention «Espace Sébeillon».

#### 3.3. Questions

Les questions sont à transmettre par e-mail à [lausanne@techdata.net](mailto:lausanne@techdata.net) avec la mention «Espace Sébeillon» au plus tard à la date indiquée au ch.3.1. Les réponses seront déposées sur les sites internet indiqués au ch. 3.2 à la date indiquée au ch. 3.1.

### 3.4. Documents à remettre

Pour les besoins de la procédure de préqualification, les candidats sont tenus de remettre les documents suivants:

- (1) Formulaire de préqualification [B] rempli de manière exhaustive et dûment signé sur un exemplaire papier, ainsi que sur clé USB sous forme de fichier PDF et Word.
- (2) Bannière, roulée, de 84 cm de large par 89.1 cm de haut contenant les informations ci-dessous, destinée à être affichée :

<b>Nom bureau pilote</b> <b>Note organisation</b>		<b>Note enjeux, problématique, motivation</b>	
A3 paysage		A3 paysage (1/2)	
Référence 1 Urbanisme	Référence 2 Urbanisme	Suite note enjeux, problématique, motivation	
A4 portrait	A4 portrait	A3 paysage (2/2)	
Référence 1 architecture du paysage	Référence 2 architecture du paysage	Référence 1 mobilité	Référence 2 Mobilité
A4 portrait	A4 portrait	A4 portrait	A4 portrait

### 3.5. Remise du dossier de candidature

Le dossier de candidature requis doit parvenir sous enveloppe cachetée avec la mention «Préqualification au MEP Espace Sébeillon» NE PAS OUVRIR, au plus tard à la date (cachet postal fait foi) indiquée au ch.3.1. l'adresse suivante:

Techdata SA, Rue des terreaux 23, 1003 Lausanne

La responsabilité de la remise du dossier dans les délais incombe aux candidats. Les dossiers comportant des informations incomplètes ne sont pas valables. En cas de données incorrectes, le dossier est exclu de la procédure. Les dossiers comportant des informations incomplètes et des données incorrectes ne sont pas valables et seront exclus de la procédure.

Pour les remises en personne au lieu de dépôt, l'offre doit être remise, au plus tard à la date indiquée au ch. 3.1, durant les heures d'ouverture (du lundi au vendredi : 08h30 – 12h00 / 13h30 – 16h30), contre un accusé de réception.

Pour les remises par voie postale, le courrier recommandé est imposé. Le cachet postal de la date indiquée au ch. 3.1 fait foi.



### 3.6. Critères de préqualification

Le collège d'experts évalue l'aptitude des candidats en fonction des critères suivants:

Critères	Pondération	Preuves à fournir
<u>1. Organisation et ressources</u>	20%	<p>Note présentant l'organisation et ressources associées durant le MEP.</p> <p>La note sera présentée, dans le formulaire [B] et dans la bannière, sur une page A3 paysage recto.</p> <p>Les CV des personnes responsables par domaine (architecture, paysage, mobilité) ainsi que preuves de leurs disponibilités durant le MEP seront remis dans le formulaire [B]</p>
<u>2. Identification et compréhension des enjeux et de la problématique, motivation</u>	40%	<p>Note descriptive mettant en évidence, en sa qualité de professionnel, les enjeux principaux et sensibles liés au MEP et exprimant sa motivation pour participer à la présente procédure de MEP (esquisses, croquis, photos ou images de référence autorisés)</p> <p>La note sera présentée, dans le formulaire [B] et dans la bannière, sur deux pages A3 paysage recto</p>
<u>3. Références du candidat</u>	40%	<p>2 références par candidature, pour chacune des thématiques suivantes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisme</li> <li>- Architecture du paysage</li> <li>- Mobilité</li> </ul> <p>Seront appréciées notamment la qualité urbanistique, paysagère, les compétences et l'expérience nécessaires pour la conception de plans de quartier similaires en témoignant d'une préoccupation de la transition écologique et climatique et d'économie de moyens, ainsi que le traitement des problématiques de mobilité, patrimoine et logistique.</p> <p>En cas d'association de deux bureaux dans le / les domaines de l'urbanisme, de l'architecture du paysage ou de la mobilité (cf. ch. 2.5.3) chacun des deux (2) bureaux doit présenter pour chaque domaine une (1) référence.</p> <p>Chacune des références devra être présentée dans le formulaire [B] et sous la bannière selon indications au chapitre 3.4. Ces deux supports présenteront les informations suivantes : entreprise responsable, année, lieu, description du projet, honoraires, bureau responsable, mention du maître de l'ouvrage (MO) avec responsable du projet MO, prestations, approche urbanistique, illustrations (photos, plans)</p>

L'évaluation des dossiers se basera exclusivement sur les indications fournies par les candidats. Les documents non demandés, surnuméraires ou non conformes ne seront pas évalués. Elle sera effectuée selon le barème suivant :

0	candidat qui n'a pas fourni l'information demandée par rapport à un critère fixé
1	insuffisant : candidat qui a fourni l'information demandée par rapport aux critères fixés, mais dont le contenu ne répond pas aux attentes
2	partiellement insuffisant : candidat qui a fourni l'information demandée par rapport aux critères fixés, mais dont le contenu ne répond que partiellement aux attentes
3	suffisant : candidat qui a fourni l'information demandée par rapport aux critères fixés et dont le contenu répond aux attentes minimales, mais qui ne présente aucun avantage particulier par rapport aux autres candidats
4	bon et avantageux : candidat qui a fourni l'information demandée par rapport aux critères fixés, dont le contenu répond aux attentes et qui présente des avantages particuliers par rapport aux autres candidats, ceci sans tomber dans la surqualité et la surqualification
5	très intéressant : candidat qui a fourni l'information demandée par rapport aux critères fixés, dont le contenu répond aux attentes avec beaucoup d'avantages particuliers par rapport aux autres candidats, ceci sans tomber dans la surqualité et la surqualification.

Les demi-points pourront être utilisés pour la notation de l'ensemble des critères

Le collège d'experts attribuera pour chaque critère une note allant de 0 à 5, la note maximale étant 5.

La sélection se fera ensuite sur la base de la note globale pondérée qui est obtenue en additionnant les notes pondérées de chaque critère. La note pondérée de chaque critère est obtenue en multipliant la note obtenue par son poids.

Le collège d'experts n'a pas l'obligation de noter les sous-critères. Le cas échéant, il donnera des appréciations qui permettront de noter le critère générique. Les sous-critères peuvent être divisés en éléments d'appréciation. Le collège d'experts se réserve le droit de fixer autant d'éléments d'appréciation qu'il est nécessaire pour départager les candidats en respectant le principe d'égalité de traitement et de transparence. Les éléments d'appréciation sont en relation directe avec un critère ou un sous-critère.

### 3.7. Jeunes bureaux

Le maître de l'ouvrage souhaite soutenir la relève et est conscient de la difficulté pour cette dernière d'être retenue dans le cadre d'une procédure sélective.

Afin d'ouvrir la participation aux jeunes bureaux (bureau de moins de 5 ans et responsable(s) de moins de 40 ans), le collège d'experts aura la possibilité de sélectionner un candidat composé d'un urbaniste ou d'un architecte paysagiste qui ne seraient pas en mesure de fournir les références demandées, mais présentant des références non construites en relation avec le thème ou la complexité du mandat (études, concours primés, projets primés, ...).

Les participant.e.s issu.e.s de la relève doivent s'annoncer en tant que tel dans le formulaire [B] et dans la bannière et faire la démonstration qu'ils remplissent les critères de définition de ladite relève. Ils seront jugés dans une procédure distincte mais concomitante.

#### **4. Critères d'évaluation du MEP**

Les travaux présentés au MEP sont évalués en fonction des critères suivants:

- respect du cahier des charges et des éléments du programme.
- qualités urbanistiques et spatiales,
- qualités patrimoniales,
- qualités des espaces publics et des usages,
- qualités du concept paysager,
- qualités du concept mobilité,
- exemplarité en lien avec la transition écologique et climatique.

Les critères définitifs seront communiqués au lancement de la phase du MEP.

Pour le premier et le deuxième degré du MEP, les mêmes critères d'évaluation s'appliquent de manière générale; toutefois, ceux-ci sont examinés et évalués différemment.

Les critères d'évaluation sont considérés comme équivalents.

## 5. Remarques relatives au MEP

### 5.1. Échéances pour le MEP (à titre provisoire)

Les délais estimatifs suivants s'appliquent au MEP:

Lancement du MEP, avec visite sur place	début juin 2024
Rendu 1 <sup>er</sup> degré avec séance de présentation	novembre 2024
Recommandations sur le 1 <sup>er</sup> degré et lancement 2 <sup>e</sup> degré	décembre 2024
Rendu 2 <sup>ème</sup> degré avec séance de présentation	mai 2025

### 5.2. Confirmation de la participation et composition des équipes du MEP

Les équipes sélectionnées à l'issue de la phase de préqualification reçoivent, lors du lancement de la phase du MEP, un programme (programme du MEP) contenant toutes les bases nécessaires à l'accomplissement de la mission ainsi qu'une description détaillée du cahier des charges.

Les équipes transmettront, leur confirmation de participation (cf. documents remis pour le MEP) à la date qui sera indiquée à l'issue de la phase de préqualification, à l'adresse suivante, :

[lausanne@techdata.net](mailto:lausanne@techdata.net)

Mention: Espace Sébeillon - Confirmation de participation

Par ailleurs, les noms des experts des domaines supplémentaires à ceux indiqués dans le dossier de candidature (cf. ch. 2.3), devront être envoyés à l'adresse mail susmentionnée, à la date qui sera indiquée à l'issue de la phase de préqualification. Le maître d'ouvrage se réserve le droit d'influer sur la composition de l'équipe de planificateurs.

### 5.3. Documents remis dans le cadre du MEP

- [A01] Programme détaillé du MEP (fichier PDF)
- [A02] Plans de base
- [A03] – [AXX] <Etudes préparatoires par domaine / Aide-mémoire sur les thèmes pertinents>
- [B01] Confirmation de la participation (fichier Word)

Les documents définitifs seront communiqués au lancement de la phase de MEP.



## 5.4. Documents à remettre dans le cadre du MEP

Le contenu indicatif suivant est susceptible d'être modifié au lancement de la phase du MEP.

### 5.4.1. 1er degré

Le premier degré portera sur l'ensemble du périmètre: l'Espace-Sébeillon et le Triangle. Les équipes doivent fournir, sous forme de planches A0 :

- un **diagnostic orienté** du site et son rayonnement, notamment dans le cadre du développement urbain du Quartier-Ouest, de la compréhension des infrastructures ferroviaires (TRIDEL, accès hub logistique, etc.) et des liaisons nord-sud (trames verte et jaune) existantes et/ou à créer,
- une **proposition programmatique** qui réponde aux objectifs du MEP, notamment en termes de densité, mixité, identité, affectations et formes urbaines, ainsi qu'aux ambitions d'activité logistique du secteur Triangle (implantation, infrastructures liées) et ses synergies avec le rail,
- un concept d'**utilisation de la halle** aux marchandises (programme fonctionnel, articulation interne et externe, gestion des flux, etc.)
- les **principes de mobilité généraux** : accessibilité, perméabilités (liaisons de mobilité active internes et externes, Nord-Sud notamment), relations TP et interfaces de transport, réseaux et charges de trafic TIM, premiers principes de stationnement,
- un **concept paysager et des espaces publics**, qui identifie notamment les trames verte-bleue-brune-jaune, les espaces ouverts et les dégagements sur le grand paysage, ainsi que les contraintes de canopée, pleine terre et surfaces vertes du plan climat.
- les mesures prises en compte pour intégration dans le projet des **principes de la transition écologique et climatique**.

Le dossier à remettre se compose des documents suivants :

- planches au maximum format A0 horizontal non plié et non roulé
- rapport explicatif au format A4
- une clé USB comprenant tous les éléments mentionnés ci-dessus
- maquette de travail au 1/1000ème en carton s'insérant dans fond de maquette mis à disposition par le maître de l'ouvrage (les détails et modalités de remise des maquettes seront définies au lancement de la phase de MEP)
- support de présentation de type Powerpoint présentant les rendus de 1<sup>er</sup> degré de manière synthétique

Ces documents seront présentés lors d'une séance qui sera suivi d'un échange avec les membres du collège d'experts et les spécialistes conseils et des usages. Ce dialogue sera mené sur une journée.

Les documents définitifs seront communiqués au lancement de la phase de MEP.

### 5.4.2. 2ème degré

Pour le deuxième degré, les cinq équipes doivent dans un premier temps reprendre et consolider les réflexions du 1er rendu sur le périmètre entier, en tenant compte des propositions des autres équipes, des échanges lors du premier degré et du rapport de recommandations du collège d'experts.

Elles approfondissent et ciblent ensuite le développement sur l'Espace Sébeillon à l'échelle du piéton, sous forme de planches A0, notamment en :

- approfondissant le **programme** (affectations, forme urbaine, etc.), et les volumétries du site (répartition verticale du programme, traitement des 1er et 2ème niveaux de plain-pied),
- détaillant le concept d'**utilisation de la halle** aux marchandises
- définissant un **concept des espaces publics** à l'échelle du quartier et ses accroches (sous-espaces, valeurs d'usage, fonctions, articulation route de Genève, tram t1, etc.),
- définissant un **concept des aménagements paysagers** (parc, canopée, pleine terre, toitures et façades végétalisées, etc.) en respect des contraintes fixées par le plan climat de la Ville de Lausanne,
- détaillant les mesures prises en compte pour intégration dans le projet des **principes de la transition écologique et climatique**,
- définissant un **concept de stationnement** motorisé et cycles (mutualisation, principes, nombre de places, localisation, matérialisation, etc.),
- définissant un **concept d'accessibilité** multimodale (piétons, cycles, interface TP, livraisons, PMR, véhicules motorisés, perméabilités avec le quartier Realstone, etc.) et vérifiant/ précisant/ affinant les besoins en liaisons de mobilité active et les coûts estimés dans l'étude ingénierie,
- décrivant le **phasage** du projet (bâti, halle aux marchandises, liaisons de mobilité active) et réalisant une estimation des coûts liés.

Un support de présentation mis à jour sous la même forme que celui du premier dialogue sera remis pour le second dialogue.

Le dossier à remettre se compose des documents suivants :

- planches au maximum format A0 horizontal non plié et non roulé
- rapport explicatif au format A4
- une clé USB comprenant tous les éléments mentionnés ci-dessus
- maquette de travail au 1/1000<sup>ème</sup> en carton s'insérant dans fond de maquette mis à disposition par le maître de l'ouvrage (les détails et modalités de remise des maquettes seront définies au lancement de la phase de MEP)

Les documents définitifs seront communiqués au lancement de la phase de MEP.

## 6. Approbation

Le présent programme a été approuvé par le collège d'experts le 1<sup>er</sup> mars 2024 à Lausanne

Madame Ariane Widmer



Monsieur Han Van de Wetering



Monsieur Alexandre Theriot



Monsieur Christoph Hüsler



Monsieur Alberto Corbella



Madame Barbara Zeleny



Monsieur Frédéric Lampin

Monsieur Julien Guérin



Madame Caroline Chausson

