



CONCOURS DE PROJETS D'ARCHITECTURE POUR EQUIPES PLURIDISCIPLINAIRES
A UN DEGRE EN PROCEDURE SELECTIVE
POUR LA 1^{ERE} PHASE - SELECTION ET LA 2^{EME} PHASE – CONCOURS PLURIDISCIPLINAIRE

VILLAGE DE CHENE-BOUGERIES – ILOT NORD

DOCUMENT 12.1.1
PROGRAMME DU CONCOURS



Genève, le 24 septembre 2018

TABLE DES MATIERES

A. CLAUSES RELATIVES AU DEROULEMENT DU CONCOURS.....	3
1. OBJET DU CONCOURS	3
2. MAITRE DE L'OUVRAGE	4
3. GENRE DE CONCOURS ET PROCEDURE	5
4. BASES REGLEMENTAIRES	5
5. CONDITIONS DE PARTICIPATION	6
6. PRIX ET MENTIONS	7
7. DECLARATION D'INTENTION DU MAITRE DE L'OUVRAGE	7
8. CALENDRIER DE LA PROCEDURE	8
9. JURY	9
10. PROCEDURE EN CAS DE LITIGE	9
11. 1ERE PHASE – SELECTION DES ARCHITECTES ET DES INGENIEURS	11
11.1 MODALITES DE PARTICIPATION	11
11.2 DOCUMENTS REMIS AUX PARTICIPANTS	11
11.3 DOCUMENTS DEMANDES AUX PARTICIPANTS	11
11.4 FORME ET CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE	12
11.5 CONTROLE DE CONFORMITE	13
11.6 CRITERES D'APPRECIATION DES DOSSIERS DE CANDIDATURE	13
11.7 DECISION DE SELECTION	13
12. 2EME PHASE – CONCOURS PLURIDISCIPLINAIRE	14
12.1 DOCUMENTS REMIS AUX GROUPES RETENUS	14
12.2 DOCUMENTS DEMANDES AUX PARTICIPANTS	14
12.3 PRESENTATION DES DOCUMENTS	16
12.4 PROJET DE CONCOURS SANS VARIANTE	16
12.5 VISITE DES LIEUX	16
12.6 QUESTIONS AU JURY ET REPONSES	16
12.7 REMISE DES PROJETS, IDENTIFICATION ET ANONYMAT	17
12.8 PROPRIETE DES PROJETS	17
12.9 PUBLICATION ET EXPOSITION DES PROJETS	17
12.10 CRITERES D'APPRECIATION DU CONCOURS	17
B. CAHIER DES CHARGES	19
13. OBJET DU CONCOURS	19
14. PERIMETRE D'INTERVENTION ET DE REFLEXION	19
15. NORMES	21
16. RECENSEMENT ARCHITECTURAL	21
17. ETAT DES BATIMENTS	21
18. MOBILITE	22
19. ESPACES PUBLICS	22
20. PAYSAGE	22
21. BRUIT	22
22. CONCEPT ENERGETIQUE	22
23. GEOLOGIE	23
24. LDTR	23
25. CONCEPT DEVELOPPEMENT DURABLE	24
26. ECONOMIE	24
C. PROGRAMME DES LOCAUX	25
27. LOGEMENTS	25
28. COMMERCES	26
29. STATIONNEMENT	26
D. APPROBATION	27

PROCEDURE

A. CLAUSES RELATIVES AU DEROULEMENT DU CONCOURS

1. OBJET DU CONCOURS

Le 15 juin 2016, le Conseil d'Etat du Canton de Genève a adopté le plan de site n° 29953, ayant pour buts de protéger le secteur Nord du village de Chêne-Bougeries pour ses qualités historiques et architecturales et permettre sa transformation tout en respectant l'échelle et le caractère des constructions existantes ainsi que le site environnant.

Situé le long de l'axe menant de Genève à Annemasse, le village de Chêne-Bougeries présente encore la morphologie typique de village-rue tel qu'il existait à la fin du XVIIIème siècle.

Le périmètre du plan de site correspond à la partie nord du village de Chêne-Bougeries située en zone 4B protégée. Il est circonscrit par le chemin De-la-Montagne, la rue de Chêne-Bougeries, les chemins de la Fontaine et du Pont-de-Ville. Si la partie construite au Sud de la rue de Chêne-Bougeries a fait l'objet de nombreuses transformations et réhabilitations, la partie nord du village n'a pas évolué de la même manière. Des immeubles bien préservés côtoient des constructions qui, par absence de vision consensuelle sur ce secteur, ont été peu entretenues, laissées à l'abandon ou détruites.

Le recensement architectural de Chêne-Bougeries a été réalisé en 1980. Une zone 4B protégée a été adoptée par le Grand Conseil le 11 mai 2001. En 2008, une réactualisation des valeurs patrimoniales sur le secteur nord du village a été réalisée par la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS). Cette analyse a confirmé les qualités historiques et architecturales de l'ensemble ainsi que des éléments stylistiques et typologiques de valeur.

Aujourd'hui, un consensus large s'est établi en vue de réhabiliter ce secteur, dans une démarche de concertation, engagée suite à la mise en œuvre, par la commune en 2011, de mandats d'étude parallèles pour la valorisation du village. Un premier lot en main communale, dit « Chantier A » (27, 25, 23 et 21 rue de Chêne-Bougeries) sera bientôt en chantier.

Le projet lauréat a été présenté à la Commission des monuments, de la nature et des sites en septembre 2011. Il a mis en évidence le potentiel de revalorisation du secteur nord du village, en alliant rénovations et reconstructions ponctuelles, avec un objectif prioritaire de libérer un espace sur cour afin d'en faire un espace piétonnier accessible au public.

En hiver 2013, faisant suite à la mise à jour du recensement, une étude complémentaire sur l'état des structures et l'état sanitaire des bâtiments a été engagée par la commune. Elle a permis de compléter l'appréciation générale sur le patrimoine bâti de ce secteur, et dégagé des indications utiles quant à la faisabilité des travaux envisagés en vue de préserver ce patrimoine. Au vu des analyses sur le patrimoine bâti, et de la nécessité de poser des bases solides pour fixer les objectifs de préservation et de revalorisation du village, un projet de plan de site a été ainsi élaboré par l'office du patrimoine et des sites et validé par le Conseil d'Etat comme mentionné plus haut.

Dès lors, la commune de Chêne-Bougeries initie un processus de projet au travers de l'organisation d'un concours d'architecture qui a pour but de choisir un projet aux indéniables qualités urbanistique, architecturale, fonctionnelle, écologique et économique.



Périmètre du concours, en rouge

2. MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Le Maître de l'Ouvrage est la commune de Chêne-Bougeries.

Mairie de Chêne-Bougeries

Route de Chêne 136
1224 Chêne-Bougeries

Jours et heures d'ouverture :

Le lundi, mercredi et jeudi	08h00 – 12h00 et 14h00 – 16h00
Le mardi	07h30 – 18h00
Le vendredi	09h00 – 12h00

Courriel : concours.village@chene-bougeries.ch

Le secrétariat ne répond à aucune question. Il n'est disponible que pour la remise des documents d'inscription, des projets et des maquettes.

3. GENRE DE CONCOURS ET PROCEDURE

Il s'agit d'un concours de projets d'architecture pour équipes pluridisciplinaires, tel que défini par le Règlement sia 142 (2009), soumis à la législation sur les marchés publics, avec phase sélective. La première phase (phase de sélection) permettra de retenir environ 10 participants sur la base d'un dossier de sélection non anonyme. Cette phase s'adresse aux architectes et ingénieurs civils.

Les participants sélectionnés compléteront leur équipe pluridisciplinaire avec des ingénieurs CVC-S-E.

La deuxième phase consistera en un concours de projet anonyme selon le règlement sia 142 (2009).

L'annonce officielle du concours sera publiée dans la Feuille d'Avis Officielle de la République et Canton de Genève et sur le site internet du SIMAP.CH. La langue officielle du concours est le français. Cette condition est applicable à toutes les phases de la procédure du concours et à l'exécution de la suite des prestations.

4. BASES REGLEMENTAIRES

La participation au concours implique, pour l'organisateur, le jury et les concurrents, l'acceptation des clauses du Règlement sia 142, édition 2009, du présent document, des réponses aux questions et des prescriptions susmentionnées.

Prescriptions internationales :

- Accord sur les marchés publics (AMP) de l'Organisation mondiale du commerce (OMC/WTO) du 15 avril 1994 et annexes concernant la Suisse.

Prescriptions nationales :

Loi fédérale sur le marché intérieur (LMI) du 06.10.1995.

Prescriptions cantonales :

- Accord Intercantonal sur les Marchés Publics AIMP (L 6 05) du 25 novembre 1994, modifié le 15 mars 2001 ;
- Règlement concernant les mesures en faveur des personnes handicapées dans le domaine de la construction – L 5.05.06 ;
- Loi sur les constructions et installations diverses du 14 avril 1988, consultable sur le site Internet « <https://www.ge.ch/legislation/welcome.html> » ;
- Règlement d'application de la Loi sur les constructions et installations diverses (L 5 05.01) du 27 février 1978, consultable sur le site Internet « <https://www.ge.ch/legislation/welcome.html> » ;
- Association des établissements cantonaux contre l'incendie (AEAI) : Normes et directives de protection incendie en vigueur.

5. CONDITIONS DE PARTICIPATION

Les conditions de participation doivent être remplies par tous les membres du groupement pluridisciplinaire au moment du dépôt du dossier de candidature.

La langue officielle de la procédure, de présentation des documents et d'exécution des prestations est le français. Toutes les informations ou documents qui ne sont pas fournis en français ne seront pas pris en considération.

La procédure est ouverte à tous les professionnels établis en Suisse ou dans un Etat signataire de l'Accord OMC sur les marchés publics et qui offre la réciprocité aux bureaux suisses en matière d'accès aux marchés publics.

Lors du dépôt de leur dossier de candidature, les architectes et les ingénieurs définis aux postes clé du projet, doivent remplir l'une des deux conditions suivantes :

- être porteurs, à la date de dépôt du dossier de candidature, d'un diplôme de l'Institut d'Architecture de l'Université de Genève (IAUG/EAUG), de l'Académie d'Architecture de Mendrisio, des filières d'ingénieurs, architectes-paysagistes et d'architectes des Ecoles Polytechniques Fédérales de Lausanne ou de Zurich (EPF), ou des Hautes écoles Spécialisées (HES/ETS), ou un diplôme étranger bénéficiant de l'équivalence ;
- être inscrit, à la date de dépôt du dossier de candidature, au Registre des Architectes et Ingénieurs REG A ou REG B de la Fondation Suisse du Registre des Ingénieurs, des Architectes et des Techniciens (<http://www.schweiz-reg.ch/>), ou à un registre officiel professionnel étranger équivalent.

Le cas échéant, les architectes, ingénieurs ou techniciens porteurs d'un diplôme étranger ou inscrits sur un registre professionnel étranger doivent fournir la preuve de l'équivalence de leurs qualifications par rapport aux exigences suisses.

Dans le cas d'un groupement d'architectes ou d'ingénieurs civils associés permanent, c'est-à-dire installés depuis au moins un an à la date de l'inscription au présent concours, il suffit que l'un des associés remplisse les conditions de participation. Cependant, aucun d'entre eux (architectes et ingénieurs civils) ne doit se trouver dans l'une des situations définies par l'article 12.2 du Règlement sia 142 qui porterait à l'exclusion du concours (cf. aux lignes directrices de la sia 142 sur le site Internet www.sia.ch sous la rubrique « concours - lignes directrices - conflits d'intérêts »).

Dans le cas d'un groupement d'architectes ou d'ingénieurs civils temporaire, c'est-à-dire installés depuis moins d'un an à la date de l'inscription au présent concours, tous les membres du groupe doivent remplir les conditions de participation.

Après contrôle de validité des documents reçus, l'organisateur confirmera la participation au concours des architectes et ingénieurs civils retenus et de leur équipe pluridisciplinaire.

Les membres d'un groupe ne peuvent participer qu'à ce seul groupe, sous peine d'exclusion. De même, les bureaux à plusieurs succursales ne peuvent participer qu'à ce seul groupe.

Les concurrents sont libres de consulter ou de s'adjoindre d'autres spécialistes de leur choix. Cependant le Maître de l'Ouvrage ne sera en aucun cas liés à ceux-ci.

Le programme du concours peut être téléchargé dès le **24 septembre 2018**, sur le site « www.simap.ch ».

Toute personne et tout bureau qui a participé à la préparation et à l'organisation de la procédure, ainsi qu'aux démarches d'aide à la décision et à l'élaboration des documents de la procédure, ne sont pas autorisés par l'adjudicateur à y participer. Cela concerne bien évidemment aussi les membres du jury et les spécialistes conseils. Ils sont informés qu'ils possèdent un devoir de réserve et de confidentialité sur les informations qu'ils détiennent. Ils ne peuvent donc pas transmettre des informations ou des documents à des tiers, qu'ils participent ou non à la procédure, sauf sur autorisation de la part du Maître de l'Ouvrage ou de son représentant.

6. PRIX ET MENTIONS

La 1^{ère} phase de la procédure (remise d'un dossier de candidature), ne donne droit à aucune indemnité.

Pour la 2^{ème} phase (concours), le jury dispose d'une somme globale de CHF 170'000.- HT pour l'attribution d'environ 5 prix et des mentions éventuelles dans les limites fixées par l'article 17 du Règlement sia 142.

La somme globale a été calculée selon la directive sia en matière de détermination de la somme globale des prix pour les concours d'architecture, le coût de l'ouvrage étant estimé à CHF 13'000'000.- HT pour les CFC 2 et 4, l'ouvrage étant classé en catégorie IV, n=1, en tenant compte d'une majoration de :

5% pour procédure sélective ;

10% pour coupes constructives ;

15% pour équipe pluridisciplinaire ;

soit au total 30% de prestations supplémentaires selon l'art. 7 de la directive susmentionnée.

Le jury peut classer des travaux de concours mentionnés. Si l'un d'eux se trouve au premier rang, il peut être recommandé pour une poursuite du travail, conformément à l'art. 22.3 du Règlement sia 142. La décision du jury devra être prise au moins à la majorité des trois quarts des voix et avec l'accord explicite de tous les membres du jury qui représentent le Maître de l'Ouvrage.

7. DECLARATION D'INTENTION DU MAITRE DE L'OUVRAGE

Conformément à l'Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP) du 25 novembre 1994 et au Règlement sia 142, le Maître de l'Ouvrage a l'intention de confier les mandats complets des prestations ordinaires d'architecte, d'ingénieur civil et d'ingénieur CVC, telles que définies dans les règlements sia 102, 103 et 108, à l'auteur du projet (architecte, ingénieur civil) recommandé par le jury, sous réserve de l'acceptation des crédits d'études, de construction, des autorisations de construire, des délais référendaires.

Conformément à l'art. 17.6 du règlement sia 142, les prix, mentions et indemnités ne sont pas des avances sur des honoraires relatifs à un mandat découlant du concours.

A l'issue du concours, le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de modifier le programme des locaux.

Si le Maître de l'Ouvrage estime que le groupe lauréat ne dispose pas des compétences nécessaires en matière de préparation d'exécution et de suivi de chantier, ou que celles-ci s'avèrent insuffisantes, ou encore dans le but de garantir un développement du projet dans le sens des objectifs visés, de la qualité, des délais et des coûts, le Maître de l'Ouvrage peut demander au bureau lauréat, en déduction de ses prestations, de compléter son équipe avec des mandataires choisis par l'auteur du projet et agréés par le Maître de l'Ouvrage.

Le Maître de l'Ouvrage précise, conformément à l'art. 5.4 du Règlement sia 142, qu'il se réserve le droit de poursuivre le concours avec un degré d'affinement anonyme, limité aux seuls projets qui restent en lice. Les concurrents retenus seront indemnisés avec un montant (à déterminer) indépendamment de la somme des distinctions susmentionnées. Dans ce cas de figure, le classement des projets n'aurait lieu qu'à l'issue de ce degré.

Le candidat peut s'adjoindre les compétences dans les domaines qu'il estime nécessaire à l'élaboration de sa proposition sans que le Maître de l'Ouvrage ne puisse être contraint de s'engager sur des confirmations de mandats ultérieurs. Le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit d'adjuger un mandat direct aux spécialistes ayant fourni une contribution de qualité exceptionnelle, saluée dans le rapport du jury.

8. CALENDRIER DE LA PROCEDURE

- Lancement de la procédure lundi 24 septembre 2018
Publication sur le site internet www.simap.ch
- Remise des dossiers de sélection au plus tard le vendredi 19 octobre 2018
- Notification écrite aux concurrents retenus et non retenus 2 novembre 2018
- Remise des attestations des groupes sélectionnés vendredi 16 novembre 2018
- Remise des documents aux équipes retenues, dès le lundi 19 novembre 2018
- Questions jusqu'au vendredi 7 décembre 2018
- Réponses du jury dès le lundi 17 décembre 2018
- Rendu des projets vendredi 15 mars 2019
- Rendu des maquettes vendredi 29 mars 2019
- Exposition des projets mai 2019

Les dates du jugement des projets sont données à titre indicatif et peuvent subir des modifications en fonction des disponibilités du jury.

9. JURY

Le jury, désigné par le Maître de l'Ouvrage, est composé des personnes suivantes :

Président

M. STENDARDO Carmelo Architecte EAUG, Genève

Vice-président

M. KARR Jean-Michel Conseil administratif délégué, Ville de Chêne-Bougeries

Membres professionnels indépendants du Maître de l'Ouvrage

M.	DEVANTHERY Patrick	Architecte EPFL
Mme	EL-WAKIL Leïla	Architecte et historienne de l'art, Prof. Ass. UNIGE
Mme	FERNANDEZ AGUIRRE Araceli	Architecte conservatrice au sein du Service des monuments et des sites (SMS)
M.	FERRARI Angelo	Architecte Université de Florence
M.	GUSCETTI Gabriele	Ingénieur EPFL, Genève
M.	ORTELLI Luca	Architecte, professeur EPFL
M.	VASEY Philippe	Architecte EPFL, Genève

Membres non professionnels

M. LE GUERN Jean Membre du Conseil municipal, Président de la Commission Territoire et rénovation du village

Suppléants

M.	CASONI Sébastien	Urbaniste au service du territoire, de la qualité urbaine et de la biodiversité de la Ville de Chêne-Bougeries
Mme	DEUBER ZIEGLER Erica	Historienne de l'art

Spécialistes-conseils

M.	DORSAZ Daniel	Economiste de la construction
M.	FLOURENTZOU Florentzos	Dr es sciences, expert en concept énergétique et en développement durable, bureau Estia SA

Au moment de la publication le Maître de l'Ouvrage doit encore désigner deux membres du Conseil Municipal. Leurs noms seront communiqués à l'ensemble des candidats avant le dépôt de leurs candidatures afin de s'assurer qu'il n'y ait pas de conflits d'intérêts.

La liste des experts n'est pas exhaustive. L'organisateur se réserve le droit de la compléter en cours de procédure.

10. PROCEDURE EN CAS DE LITIGE

La décision de sélection des participants pour la 2^{ème} phase (concours) est sujette à recours dans un délai de 10 jours à compter de sa notification, auprès de la Chambre administrative (section administrative de la Cour de justice).

La procédure et la décision du Maître de l'Ouvrage concernant l'attribution des mandats sont susceptibles de recours auprès de la Chambre administrative (section administrative de la Cour de justice), dans un délai de 10 jours dès la notification de la décision.

Le recours n'a pas d'effet suspensif, sauf s'il est accordé, sur demande du participant, par l'autorité de recours.

Le mémoire de recours doit contenir un exposé concis des faits, des motifs et moyens de preuves, ainsi que l'énoncé des conclusions.

La décision attaquée et les documents servant de moyens de preuve en possession du recourant sont à joindre au mémoire. Le mémoire doit être daté et signé par le recourant ou par son mandataire.

Le droit d'auteur reste propriété des concurrents.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

11. 1ERE PHASE – SELECTION DES ARCHITECTES ET DES INGENIEURS

11.1 MODALITES DE PARTICIPATION

La sélection s'adresse aux groupes pluridisciplinaires qui réunissent obligatoirement les compétences suivantes :

- architecte (pilote du groupement), ayant les compétences en matière de rénovation/transformation patrimoniale ;
- ingénieur civil.

Les participants respecteront les conditions de participation listées à l'art. 4 du présent document.

Le dossier complet de candidature pour la 1^{ère} phase (document 12.1.2) doit parvenir à l'adresse du Maître de l'Ouvrage (cf. art. 1), dans le plus total respect des heures d'ouverture du secrétariat, au plus tard le :

Vendredi 19 octobre 2018 à 11h00.

Les dossiers peuvent être expédiés par la poste. Dans ce cas, l'organisateur attire particulièrement l'attention des concurrents sur le fait qu'ils supporteront à part entière les conséquences résultant d'un retard d'acheminement. En effet, tout dossier qui parviendrait hors délai sera rigoureusement refusé, sans recours possible du concurrent.

11.2 DOCUMENTS REMIS AUX PARTICIPANTS

Les documents nécessaires à la présentation du dossier de participation (sélection des groupes pluridisciplinaires) devront être téléchargés sur le site : « www.simap.ch ».

Les documents téléchargeables sont les suivants :

- 12.1.1 Programme du concours (pdf) ;
- 12.1.2 Dossier de candidature pour la sélection des participants (word) ;
- 12.1.3 Schéma directeur du village, (pdf) ;
- 12.1.4 Plan de site 29953 (pdf).

Pour la 1^{ère} phase de la procédure, aucun émolument de participation, ni frais de dossier n'est demandé.

11.3 DOCUMENTS DEMANDES AUX PARTICIPANTS

Le dossier de candidature des groupes pluridisciplinaires remis en annexe doit être dûment complété, daté et signé, et comporter les annexes requises. Il est à déposer sous forme papier en 1 exemplaire A4 et une bannière selon les indications ci-après. Il devra respecter strictement la forme et le contenu demandés par le Maître de l'Ouvrage. Si un nombre de pages maximum est requis, le Maître de l'Ouvrage ne prendra pas en considération les informations des pages surnuméraires. Une page A4 sera considérée uniquement recto. Toutefois, si plusieurs pages A4 sont requises au maximum, le participant pourra les présenter recto-verso.

Tous les emballages contenant le dossier devront être munis d'une étiquette portant la mention :

« CONCOURS VILLAGE DE CHENE-BOUGERIES ».

En l'absence, le participant ne pourra se prévaloir d'un non examen de son dossier.

11.4 FORME ET CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Le dossier de candidature sera accompagné des documents suivants :

- Le dossier de candidature au format A4, dûment daté et signé **par chacun** des membres de la candidature (document 12.1.2) ;
- une bannière selon les indications ci-dessous.

Le détail du rendu du dossier de candidature est indiqué ci-après :

Contenu	Format	Nb de pages
1. CARACTERISTIQUES DU CANDIDAT	A4	1
2. REFERENCES DU CANDIDAT	A4	4
3. PERSONNES CLE	A4	Cf. 12.1.2
4. ORGANISATION DU CANDIDAT	A4	Cf. 12.1.2
5. COMPREHENSION DE LA PROBLEMATIQUE	A4 (A3)	2 (1)

Le candidat fournira également une bannière roulée, au format A1 horizontal 84 x 59,4cm, regroupant les documents mentionnés ci-dessus (strictement identiques) et organisée comme indiqué sur le schéma ci-après :

Caractéristiques du candidat (A4)	Référence 1 Architecte (A4)	Référence 2 Architecte (A4)	Référence 3 Architecte (A4)
Référence 1 Ingénieur civil	Synthèse de l'organisation du candidat et des personnes clés	Compréhension de la problématique (A3)	
Référence 12 Ingénieur civil			

Le dossier de candidature et ses annexes sont à déposer sous forme papier en un exemplaire. Une copie sur un support informatique (clé USB) au format "pdf" sera annexée au dossier.

Les dossiers arrivés hors délai ne seront pas pris en considération. Les candidats sont seuls responsables de l'acheminement et du dépôt du dossier à l'endroit et dans les délais indiqués.

Les documents envoyés ne seront utilisés que pour la sélection des équipes. Ils seront traités confidentiellement et ne seront pas retournés.

Aucun document transmis par voie électronique ne sera admis.

11.5 CONTROLE DE CONFORMITE

Le jury ne prendra en considération que les dossiers de candidature qui :

- sont arrivés dans le délai imposé, dans la forme et à l'adresse fixées par le Maître de l'Ouvrage ;
- sont présentés dans la langue exigée par le Maître de l'Ouvrage ;
- remplissent les conditions de participation ;
- ne contiennent pas de faux renseignements ;
- sont dûment datés et signés.

11.6 CRITERES D'APPRECIATION DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

Les dossiers de la sélection des participants seront jugés sur la base des critères suivants :

- | | |
|--|-----|
| 1. Références du participant * | 25% |
| 2. Qualification, expériences et réalisations des personnes clé | 25% |
| 3. Organisation générale du participant | 20% |
| 4. Identification des enjeux principaux et compréhension de la problématique | 30% |

* *Références du participant : qui démontrent notamment l'aptitude, les compétences et l'expérience nécessaires pour la conception et la réalisation de projets de rénovations et transformation de bâtiments et sites avec intérêt patrimonial similaires et témoignant d'une préoccupation d'économie de moyens. L'association de bureaux est admise et même recommandée en cas de références lacunaires afin de permettre la participation de jeunes bureaux.*

L'adjudicateur n'a pas l'obligation de noter les sous-critères et se réserve le droit d'utiliser des demi-points. Le cas échéant, il donnera des appréciations qui permettront de noter le critère générique.

11.7 DECISION DE SELECTION

Le jury sélectionnera environ 10 groupes pluridisciplinaires sur la base des critères décrits plus haut.

La décision de sélection sera notifiée par écrit, sommairement motivée, aux participants de la 1^{ère} phase de la procédure (sélection) et dont le dossier est recevable.

12. 2EME PHASE – CONCOURS PLURIDISCIPLINAIRE

Après contrôle de validité des documents reçus, l'organisateur confirmera la participation au concours de l'équipe pluridisciplinaire. Il remettra aux participants retenus un bon permettant le retrait de la base de maquette auprès du secrétariat du Maître de l'Ouvrage, ainsi que le lien Internet permettant le téléchargement de l'ensemble des documents remis aux participants.

12.1 DOCUMENTS REMIS AUX GROUPES RETENUS

Les groupes retenus pourront télécharger l'ensemble des documents remis sur un site ad hoc.

Pour se faire, lors de la remise du dossier de candidature, le participant indiquera clairement son adresse email.

Les documents qui pourront être téléchargés sont les suivants :

- 12.1.1 Programme du concours (pdf) ;
- 12.1.2 *Dossier de candidature pour la sélection des participants (word) ;*
- 12.1.3 Schéma directeur du village, (pdf) ;
- 12.1.4 Plan de site 29953, (pdf) ;
- 12.1.5 Relevés de géomètre (pdf et dwg) ;
- 12.1.6 Plans des bâtiments (pdf et dwg) ;
- 12.1.7 Reportage photo (jpg) ;
- 12.1.8 Rapport charpentes (pdf) ;
- 12.1.9 Rapport ingénieur civil (pdf) ;
- 12.1.10 Rapport géotechnique (pdf) ;
- 12.1.11 Rapport substances dangereuses (pdf) ;
- 12.1.12 Fichiers 3dS, fbx et obj de la modélisation de l'ensemble du site, ainsi qu'un film de présentation de la synthèse de ce travail ;
- 12.1.13 Un document A4 à remplir par les participants et comportant un tableau pour le quantitatif des bâtiments (format doc). Ce document sera complété par un descriptif sommaire des constructions de 2 pages A4 au maximum.
- 12.1.14 Fiche d'identification du participant (format doc) ;
- 12.1.15 Maquette, échelle 1 :200. Elle pourra être retirée, au moyen du bon de retrait qui leur sera adressé avec l'avis de sélection pour la phase du concours, aux heures d'ouverture du secrétariat du Maître de l'Ouvrage.

Le schéma directeur annexé sert de base de travail.

12.2 DOCUMENTS DEMANDES AUX PARTICIPANTS

- 12.2.1 Planche 1, format A0 vertical, comportant :
 - Plan du niveau du rez-de-chaussée, échelle 1 :500, établi sur la base du plan de géomètre, avec l'indication précise des emprises en sous-sol des constructions, ainsi que tous les aménagements dans le périmètre d'intervention tels que traitement des sols, accès pour piétons, pour véhicules et pour véhicules de service, plantations végétales, etc.. Rendu en noir sur fond blanc ;
 - les plans de situation du projet établi à l'échelle 1 :2'500 sur une zone au format A4 à disposer obligatoirement en haut à gauche de la planche ;
 - brève description du projet.
- 12.2.2 Planche 2, format A0 vertical, comportant :

- les plans des niveaux (le Nord en haut), avec dénomination et surface des fonctions principales permettant une lecture facile des dessins, échelle 1 :200 ;
 - les coupes nécessaires à la compréhension du projet (échelle 1:200), avec, de manière claire, le niveau du terrain naturel et des cotes d'altitude ;
 - les élévations nécessaires à la compréhension du projet (échelle 1:200), avec, de manière claire, le niveau du terrain naturel et des cotes d'altitude.
- 12.2.3 Planche 3, format A0 vertical, comportant :
- les autres plans des niveaux (le Nord en haut), avec dénomination et surface des fonctions principales permettant une lecture facile des dessins, échelle 1 :200 ;
 - les coupes nécessaires à la compréhension du projet (échelle 1:200), avec, de manière claire, le niveau du terrain naturel et des cotes d'altitude ;
 - les élévations nécessaires à la compréhension du projet (échelle 1:200), avec, de manière claire, le niveau du terrain naturel et des cotes d'altitude.
- 12.2.4 Planche 4, format A0 vertical, comportant :
- les autres plans des niveaux (le Nord en haut), avec dénomination et surface des fonctions principales permettant une lecture facile des dessins, échelle 1 :200 ;
 - les coupes nécessaires à la compréhension du projet (échelle 1:200), avec, de manière claire, le niveau du terrain naturel et des cotes d'altitude ;
 - les élévations nécessaires à la compréhension du projet (échelle 1:200), avec, de manière claire, le niveau du terrain naturel et des cotes d'altitude ;
 - une coupe verticale de principe à l'échelle 1 :50 mettant en évidence les principes constructifs et les matériaux proposés pour chaque bâtiment ;
 - partie explicative libre décrivant le concept architectural proposé ;
 - partie explicative libre décrivant les principes structurels (portées, matériaux, économie de matière et de moyens de mise en œuvre, etc.)
 - partie explicative libre décrivant les principes inhérents au concept paysager, de développement durable et aux stratégies développées au plan architectural pour minimiser l'impact énergétique et environnemental.
- 12.2.5 Model informatique 3dS des volumétries proposées pour l'insertion dans le relevé général du site et plus précisément :
- 1 fichier séparé par bâtiment (chaque fichier doit être géoréférencé aux coordonnées suisse) au format informatique .fbx ou .3ds ou .c4d (idéal).
- 12.2.6 Maquette blanche sur la base fournie par l'organisateur. Des parties transparentes ou translucides non colorées sont admises. Le concurrent prendra toutes les dispositions afin que la maquette parvienne à l'organisateur dans un parfait état et dans les délais prescrits. En cas d'envoi par transporteur spécialisé, le concurrent veillera à renforcer l'emballage de sa maquette. Il assumera les coûts d'exploitation et l'entière responsabilité du délai de livraison de son transporteur ainsi que l'état de la maquette à l'arrivée.
- 12.2.7 En deux exemplaires, le document 12.1.13, dûment complété, comportant les données quantitatives du projet par bâtiment, ainsi qu'un explicatif de maximum 2 pages A4 sur les aspects économiques du projet (mise en évidence des aspects de rationalité volumétrique, constructive, structurelle, technique et d'exploitation).
- 12.2.8 Copies des planches réduites au format A3, remises en 2 exemplaires. Ces réductions sont à usage technique pour l'examen préalable et ne seront pas affichées pour le jugement.
- 12.2.9 1 support informatique avec les pdf de tous les documents rendus, mais en aucun cas le document 12.1.14.
- 12.2.10 Une enveloppe cachetée sur laquelle figurera la DEVISE dactylographiée et contenant la fiche d'identification du bureau ainsi que de tous les collaborateurs ayant participé au concours (document 12.1.14 dûment complété, daté et signé).

Les fichiers informatiques de la clé USB et la clé USB elle-même doivent être anonymes. Cependant une personne externe au concours vérifiera leur anonymat avant de la transmettre au jury. Par leur confirmation de participation au concours, les concurrents s'engagent à un devoir de réserve à l'égard des tiers pour préserver l'anonymat du projet jusqu'à la fin du concours. Aucun échange d'information, autre que ceux prévus par le programme du concours, ne pourra avoir lieu entre concurrents, les membres du jury, l'organisateur et l'adjudicateur, sous peine d'exclusion.

12.3 PRESENTATION DES DOCUMENTS

Le jury tient à préciser qu'il milite pour des rendus clairs et intelligibles.

Le rendu est limité à 4 planches de format vertical A0 (84.1x118.9 cm). Hormis les documents susmentionnés, aucun rapport annexe ne sera admis. Les 4 planches devront être présentées sur papier 120 g maximum (pas de support rigide) et en rouleaux.

A l'exception de la partie explicative de la dernière planche pour laquelle une liberté complète d'expression graphique est accordée, tous les dessins seront exécutés au trait noir sur fond blanc, les trames grises étant autorisées.

Les textes seront en langue française uniquement.

La devise sera placée en haut à gauche.

12.4 PROJET DE CONCOURS SANS VARIANTE

Le Maître de l'Ouvrage précise que les participants ne peuvent présenter qu'un seul projet, à l'exclusion de toute variante.

12.5 VISITE DES LIEUX

Une visite des lieux est organisée le **20 novembre 2018 à 10h00** à l'adresse ci-après :

8 bis Route du Vallon,

uniquement pour les candidats retenus. Lors de cette visite il ne sera pas possible de poser des questions.

12.6 QUESTIONS AU JURY ET REPONSES

Les questions posées au jury doivent parvenir à **l'adresse de l'organisateur**, sous forme écrite et sous le couvert de l'anonymat, au plus tard le :

vendredi 7 décembre 2018.

Au-delà de cette heure, elles ne seront pas prises en compte. Les questions posées sur le site SIMAP.CH ou envoyées par email ne seront pas prises en compte.

Les réponses aux questions du jury seront envoyées par email à tous les participants à la 2^{ème} phase.

12.7 REMISE DES PROJETS, IDENTIFICATION ET ANONYMAT

Les projets sont à déposer à l'adresse de l'organisateur (cf. art. 1), dans le plus total respect des heures d'ouverture du secrétariat du Maître de l'Ouvrage, au plus tard le :

vendredi 15 mars 2019.

Les projets peuvent être expédiés par la poste (le cachet postal faisant foi). Dans ce cas, l'organisateur attire particulièrement l'attention des concurrents sur le fait qu'ils supporteront à part entière les conséquences résultant d'un retard d'acheminement. En effet, tout projet qui parviendrait hors délai sera rigoureusement refusé, sans recours possible du concurrent.

Les maquettes, également remises sous le couvert de l'anonymat, devront être en possession à l'adresse de l'organisateur (cf. art. 1) au plus tard le :

vendredi 29 mars 2019

Au-delà de cette heure précise, les maquettes seront refusées. De plus, le non-respect de cette condition entraînera l'exclusion du projet du jugement du concours.

Tous les documents et emballages du projet comporteront la mention « CONCOURS VILLAGE DE CHENE-BOUGERIES » et une DEVISE dactylographiée qui sera reportée sur l'enveloppe cachetée contenant la fiche d'identification.

12.8 PROPRIETE DES PROJETS

Le droit d'auteur sur les projets reste propriété des participants.

Les documents relatifs aux propositions primées et mentionnées deviennent propriété du Maître de l'Ouvrage, conformément à l'article 26.1 du règlement sia 142 (2009).

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

Aucune revendication de dédommagement ne pourra être formulée en cas de dégradation accidentelle ou malveillante des documents relatifs à un projet.

12.9 PUBLICATION ET EXPOSITION DES PROJETS

Les concurrents seront informés par écrit du résultat du concours.

Une exposition de l'ensemble des projets admis au jugement sera organisée. Elle aura lieu au minimum durant dix jours ouvrables. Le lieu et les dates de l'exposition seront communiqués aux concurrents et à la presse. Le nom de chaque concurrent figurera à côté de son projet avec ceux des collaborateurs mentionnés sur la fiche d'identification.

Avec la participation au présent concours, les auteurs des projets remis et acceptés au jugement par le jury acceptent que les documents rendus soient publiés sur le site de la FAI ou dans d'autres sites ou revues spécialisées dans des buts non commerciaux avec l'indication du nom des auteurs des projets.

12.10 CRITERES D'APPRECIATION DU CONCOURS

Les propositions seront jugées sur la base des critères suivants :

- prise en compte des exigences et contraintes du schéma directeur du Village ;
- pertinence de la lecture et interprétation du site, de ses contraintes, de ses potentiels et de ses fragilités ;
- hiérarchisation des enjeux et des contraintes ;
- qualités urbaines et paysagères de la proposition (rapport des nouvelles constructions avec le contexte bâti, naturel et paysager) ;
- qualités volumétriques des propositions ;

- qualité architecturale des propositions, soit fonctionnement des principales activités, qualité des parcours intérieurs et extérieurs, rationalité des circulations, qualité des divers espaces du programme ;
- traitement des aménagements, circulations, accès et parkings intérieurs et/ou extérieurs ;
- traitement des aménagements extérieurs des espaces publics, semi-publics et privés ;
- polyvalence et la flexibilité d'utilisation des espaces communs ;
- pertinence des typologies proposées ;
- aspects économiques du projet (rationalité constructive, structurelle, technique et d'exploitation) ;
- performances énergétiques ;
- qualités écologiques et intégration des principes du développement durable ;
- respect des exigences et des contraintes particulières (règlement, sécurité, etc.) ;
- respect du cahier des charges.

L'ordre dans lequel ils sont mentionnés ne correspond pas à un ordre de priorité.

B. CAHIER DES CHARGES

13. OBJET DU CONCOURS

Le Maître de l'Ouvrage a l'ambition de réaliser une nouvelle pièce urbaine de grande qualité. Il souhaite par le concours obtenir diverses réponses aux prérogatives du programme et choisir un projet pour ses qualités urbanistiques, architecturales, fonctionnelles et environnementales, dont les coûts de construction soient maîtrisés et dans le respect des lois et règlements en vigueur. Les objectifs principaux sont les suivants :

Qualités urbanistiques et architecturales

- respecter les lois, règlements et plans d'affectation en vigueur ;
- proposer des typologies de logements prenant en compte les contraintes du site notamment celles patrimoniales et celles qui concernent la protection contre le bruit (OPB) ;
- proposer des espaces extérieurs et intérieurs stimulant la qualité de vie et les relations sociales ;
- assurer une qualité et une cohérence globale pour les espaces publics, semi-publics et privés.

Performances énergétiques, qualités environnementales du projet

- respecter et valoriser l'identité du site ;
- augmenter la qualité des milieux naturels et semi-naturels sur le site ;
- intégrer les contraintes environnementales liées à la situation du secteur ;
- stimuler des impacts environnementaux et énergétiques réduits, voire positifs.

Economie

- privilégier une approche qualitative s'appuyant sur une conception simple et efficace des moyens mis en œuvre ;
- assurer une faisabilité économique et une économie d'exploitation ;
- assurer une vision du coût du cycle de vie (CCV ou LCC) des nouveaux bâtiments.

Les groupes retenus se référeront au plan de site et au schéma directeur annexés au présent document.

Le plan de site fixe légalement le futur de ce périmètre, en visant avant tout à une préservation du patrimoine de type faubourg et à la mise en place d'un espace public de qualité sur des «arrières» qui se verront libérés de toutes leurs petites constructions hétéroclites. La perméabilité piétonne entre les voiries limitrophes à l'îlot et le nouvel espace public à créer est l'un des thèmes importants de ce concours. L'évaluation patrimoniale et sanitaire a mené à reconsidérer le maintien ou non de certains édifices. Il en est ainsi pour trois bâtiments (5 C-B, 3 FON, grenier sur cour) qui aujourd'hui sont maintenus et qui participeront à la qualité spatiale future du village.

14. PERIMETRE D'INTERVENTION ET DE REFLEXION

Le concours porte sur un ensemble de bâtiments sis aux adresses suivantes :

- Rue de Chêne-Bougeries n° 3 à 15
- Chemin du Pont-de-Ville n° 6 à 10
- Chemin De-la-Montagne n° 2

Ils occupent les parcelles suivantes, toutes en zone 4B protégée :

- **Parcelle n° 426**
Fondation communale pour l'aménagement de Chêne-Bougeries
m2 452
- **Parcelle n° 427** **Ne fait pas partie du périmètre du concours**
Privée
m2 273
- **Parcelle n° 428**

- Commune de Chêne-Bougeries
m2 60
- **Parcelle n° 430**
Fondation communale pour l'aménagement de Chêne-Bougeries
m2 319
 - **Parcelle n° 432**
Fondation communale pour l'aménagement de Chêne-Bougeries
m2 292
 - **Parcelle n° 433**
Commune de Chêne-Bougeries
m2 252
 - **Parcelle n° 462**
Commune de Chêne-Bougeries
m2 98
 - **Parcelle n° 463**
Fondation communale pour l'aménagement de Chêne-Bougeries
m2 82
 - **Parcelle n° 1162**
Fondation communale pour l'aménagement de Chêne-Bougeries
m2 96
 - **Parcelle n° 1163**
Fondation communale pour l'aménagement de Chêne-Bougeries
m2 171

Le périmètre d'étude est défini dans le plan ci-dessous. Il correspond au périmètre de la zone nord village.



Périmètre du concours, en rouge

15. NORMES

Les projets respecteront les bases normatives suivantes :

Prescriptions nationales :

- Normes, règlements et recommandations en vigueur de la Société suisse des Ingénieurs et des Architectes (sia) ;
- Prescriptions découlant de la législation fédérale sur le travail et concernant les locaux pour le personnel ;
- Association des établissements cantonaux contre l'incendie (AEAI) : Normes et directives de protection incendie en vigueur ;
- Norme sia 500, « Construction sans obstacles » ;
- Normes VSS pour l'accès et la circulation des véhicules.

Prescriptions cantonales :

- Loi sur les constructions et installations diverses (LCI – L 5 05), son Règlement d'application (RCI – L 5 05.01) et son Règlement concernant les mesures en faveur des personnes handicapées dans le domaine de la construction (L 5 05.06) ;
- Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL – I 4 05) et son Règlement d'exécution (RGL – I 4 05.01) ;
- Loi sur l'énergie (LEn – L 2 30) et son Règlement d'application (REn – L 2 30.01) ;
- Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi), LDTR ;

Site internet de la législation genevoise : www.geneve.ch/legislation/welcome.html

16. RECENSEMENT ARCHITECTURAL

Le caractère du site doit être préservé. Cette disposition vise en particulier les bâtiments, dans leur substance et principes architecturaux, ainsi que les espaces extérieurs désignés comme devant être maintenus. Les éléments suivants sont notamment concernés (sous réserve des dispositions prévues pour chaque catégorie de bâtiment) : l'implantation, le gabarit, le volume, la typologie, les éléments stylistiques, les matériaux et les teintes, la qualité des espaces extérieurs collectifs et privés, la qualité et la substance des revêtements de sols.

17. ETAT DES BATIMENTS

Extrait du rapport du bureau Perreten et Milleret fourni en annexe :

« On distingue alors deux groupes d'ouvrages. Les bâtiments côté Chemin du Pont-de-Ville et Chemin de la Montagne sont globalement en bon état. Les ouvrages habités ont été entretenus de manière régulière. En l'état, des travaux de maintenance et de renforcement locaux seraient à prévoir.

Les bâtiments côté Rue de Chêne-Bougeries sont pour leur part dans un état d'endommagement plus avancé. D'importants travaux sont à prévoir et la question de leur rentabilité doit être posée. Les faibles hauteurs d'étages créent une contrainte notable en cas de réhabilitation des ouvrages. De plus, des éléments de charpente risquent de se décrocher des façades et de la toiture du bâtiment aux n° 9-11 Rue de Chêne-Bougeries.

L'étanchéité des murs contre terre et des dallages sur sol est absente. Des refoulements d'eau ont été observés et témoignent de remontées capillaires dans la maçonnerie qui participent à sa dégradation. La reprise de l'étanchéité de ces ouvrages est toutefois compliquée et coûteuse à exécuter. Les réseaux de canalisations et de drainage semblent également détériorés et seraient à reprendre par des travaux conséquents. »

18. MOBILITE

Le chemin du Pont-de-Ville est prévu à 30km/h. Son aménagement nécessite la réalisation d'un trottoir sur son côté sud, le cheminement piéton actuel ne consistant qu'en un traitement de peinture au sol. Il serait souhaitable de traiter les deux trottoirs avec un projet unitaire en prévoyant des passages piétons en correspondance avec les liaisons principales.

La rue de Chêne-Bougeries va faire l'objet de lourds travaux de réaménagement d'ici à mi-2019. Les voies de tramway vont être légèrement déplacées du côté pair de la rue de Chêne-Bougeries. La voirie du tram sera également refaite, la pose de revêtement phono-absorbant est prévu. Concernant la mobilité douce, une piste cyclable est prévue dans le sens de la montée.

La zone piétonne sera aménagée en fonction des activités possible en réservant des parcours pour les cyclistes et des zones protégées pour la détente et le loisir. La dangerosité de la traversée cycliste de cet "entonnoir" que constitue la rue de Chêne-Bougeries peut être amoindrie par un parcours plus sécurisé passant plus au nord par le chemin du Pont-de-Ville (marquage à venir) ou par l'espace public du cœur de l'îlot.

Il n'y aura pas de places de stationnement à prévoir dans le cadre du concours.

19. ESPACES PUBLICS

L'aménagement des espaces publics devra respecter le caractère du Village, en particulier pour ce qui concerne les revêtements des sols, les éclairages et le mobilier urbain. Dans la mesure du possible, les surfaces en pleine terre existantes seront maintenues et de nouvelles créées au gré de la libération de l'espace dans les cours intérieures.

20. PAYSAGE

Des liaisons transversales à la rue de Chêne-Bougeries permettent de relier des espaces urbains très minéraux avec des vides urbains "colonisés" par la végétation. Du centre de l'îlot, un interstice entre deux bâtiments ménage une vue vers le reste du village et un paysage élargi.

Compte tenu de l'usage souhaité de l'espace interne de l'îlot, la grande majorité des sols du périmètre sera de nature minérale. Dans ce contexte, il est primordial de réserver des surfaces perméables et propices à une plantation d'herbacées.

Des alignements d'arbres à haute tige, des plantations à haute tige moins organisées dans les jardins et des plantation arbustives sur les banquettes participeront à la qualification des espaces, faciliteront l'orientation et offriront des variations chromatiques saisonnières.

21. BRUIT

Le secteur nord du village de Chêne-Bougeries est situé en zone de degré de sensibilité au bruit OPB DS III. Des mesures spécifiques devront être prises lors des futures transformations et nouvelles constructions qui se réaliseront le long de la rue de Chêne-Bougeries. L'arrière du périmètre et l'espace public seront naturellement protégés. Néanmoins, une attention particulière devra être portée pour se protéger du bruit au niveau des passages piétons au travers des rez-de-chaussée.

22. CONCEPT ENERGETIQUE

Dans le cadre de l'enquête technique du plan de site du village de Chêne-Bougeries, la mise en place d'un concept énergétique territorial a été souhaitée. Compte tenu du peu de propriétaires concernés sur ce périmètre, la faisabilité d'installations groupées

devrait à chaque fois être envisagée. La problématique des capteurs solaires devra également être abordée dans une vision d'ensemble et en tenant compte de la valeur patrimoniale d'une majorité de bâtiments. Dans la mesure du possible, les panneaux solaires seront intégrés sur les toitures des nouvelles constructions. D'autres mesures seront envisagées (comme la récupération des eaux de pluie) pour améliorer la durabilité de l'ensemble du village.

Dès lors et conformément à la loi sur l'énergie L 20 30 (LEn), les projets tiendront compte du concept énergétique territorial existant sur le site.

Le Maître de l'Ouvrage souhaite le développement de concepts architecturaux qui réduisent les besoins d'énergie à la source et d'un concept technique qui valorise les énergies présentes sur le site et intègre le développement des énergies renouvelables.

En vue de limiter l'importance des installations techniques, les concurrents devront exploiter les caractéristiques physiques des bâtiments pour offrir les conditions de confort aux utilisateurs. Des concepts simples favorisant l'appropriation du bâtiment par les exploitants seront privilégiés.

Les participants présenteront leur concept énergétique sur la planche explicative, reprenant au moins les quatre critères ci-après qui seront les principaux critères d'appréciation du volet énergétique du concours (présentation libre), ainsi que de manière plus détaillée sur un rapport A4 annexe.

- **La stratégie du chaud** : évaluation des mesures constructives permettant de minimiser les besoins en chaleur. L'objectif est d'optimiser le confort thermique hivernal et de minimiser l'impact global sur l'environnement.
- **La stratégie du froid** : évaluation des mesures constructives permettant de maîtriser les températures intérieures et de garantir aux utilisateurs un bon confort. Le recours à une installation de rafraîchissement utilisant des énergies non renouvelables est exclu.
- **La stratégie de l'éclairage** : évaluation des mesures constructives pour utiliser la lumière naturelle. L'objectif est d'augmenter le confort visuel et de minimiser les coûts d'éclairage par la valorisation de l'éclairage naturel et la maîtrise des éblouissements.
- **La cohérence globale** : évaluation de la cohérence globale du projet, de sa simplicité de réalisation et d'exploitation, de sa stabilité, de ses consommations et coûts probables.

Les problématiques ci-dessus ne sont pas classées par ordre d'importance.

23. GEOLOGIE

Le rapport géologique est annexé au présent document.

24. LDTR

Les édifices existants comportent des logements. Dès lors, le nouveau projet est soumis à la LDTR (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation).

Cette loi a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat.

Le nombre de pièces existantes doit être scrupuleusement retrouvé dans les transformation et constructions futures.

2 chemin de la Montagne : non soumis à la LDTR

Selon étude menée par le comptoir immobilier en date du 20 janvier 2014.

5 rue de Chêne-Bougeries : soumis à la LDTR – anciens logements LDTR 4 pièces

7 rue de Chêne-Bougeries : non soumis à la LDTR
9 rue de Chêne-Bougeries : soumis à la LDTR – anciens logements LDTR 17 pièces
11 rue de Chêne-Bougeries : soumis à la LDTR – anciens logements LDTR 16 pièces
13 rue de Chêne-Bougeries : non soumis à la LDTR
15 rue de Chêne-Bougeries : non soumis à la LDTR
6 chemin du Pont-de-Ville : non soumis à la LDTR
8 chemin du Pont-de-Ville : soumis à la LDTR – anciens logements LDTR 7 pièces
10 chemin du Pont-de-Ville : non soumis à la LDTR.

25. CONCEPT DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Maître de l'Ouvrage demande que les projets de construction s'inscrivent résolument dans une optique de durabilité, en trouvant un optimum entre la qualité environnementale, la viabilité économique et la vie sociale du centre de la commune. Les aspects des impacts environnementaux, économiques et sociaux des projets seront traités comme l'un des thèmes importants du concours.

26. ECONOMIE

D'ores et déjà, le Maître de l'Ouvrage précise que toute mesure permettant de maîtriser les coûts de construction devra être prise à toutes les phases de l'opération, de l'avant-projet à l'exécution. De plus, les participants privilégieront des solutions réduisant au strict minimum les coûts d'exploitation et d'entretien.

L'objectif général est de réaliser un nouvel ensemble urbain conçu en vue d'obtenir le meilleur équilibre entre la satisfaction des besoins des utilisateurs et la capacité économique du Maître de l'Ouvrage.

C'est pourquoi, si les critères urbanistique et architectural sont des facteurs importants dans le projet, l'impact des choix techniques et fonctionnels est à développer avec le plus grand soin.

La valeur du projet doit être optimisée par le programme. Les facteurs clés sont, entre autres :

- les coûts de construction ;
- la quantité et l'efficacité des surfaces utiles ;
- le revenu locatif potentiel (brut et net), dépendant des typologies de logements et surfaces ;
- la durée de réalisation ;
- la durabilité du projet (construction, technique, programmation) ;
- la maîtrise des risques du projet (planification, commercialisation, coûts). Un rapport optimal est à trouver entre la Surface utile principale (SUP) et la Surface de plancher (SP) - SUP/ SP - ainsi que le volume des bâtiments et la Surface de plancher (SP).

C. PROGRAMME DES LOCAUX

27. LOGEMENTS

La recherche typologique visant à mettre à disposition des appartements aux qualités spatiales et dimensionnelles indéniables, prenant en compte le contexte urbain environnant et les aspects économiques et écologiques, est une des préoccupations majeures du Maître de l'Ouvrage.

Les concurrents devront proposer des solutions qui tiennent compte de l'adaptation de l'habitat aux besoins des futurs utilisateurs, notamment par :

- une bonne adéquation des logements aux modes de vie actuels ;
- une recherche de solutions constructives appropriées de protection acoustique, d'économie d'énergie et des coûts de construction et d'exploitation ;
- une recherche de solutions constructives permettant une évolution dans le temps des logements ;
- un traitement adéquat des espaces extérieurs, comme prolongement de l'habitat et lieu de relations sociales, d'échange et de circulations diverses ;
- des aménagements judicieux de végétation, de places de dépôts, de parcours piétonniers et d'accès pour véhicules de service.

L'ensemble des logements et activités diverses sera loué.

Les propositions devront être conformes à la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) et à son règlement d'exécution (RGL).

De plus, les candidats veilleront à ne pas proposer des logements comportant une surface brute par pièce supérieure à 25-26 m²/pièce (ce calcul s'obtient en divisant la surface brute de plancher hors sol chauffée par le nombre de pièces global).

Les exigences suivantes sont à respecter (nombre de pièces établi selon l'usage genevois, la cuisine habitable étant comptée comme une pièce - LGL – I 4 05 et I 4 05.01) ;

3 pièces	: 40 %
4 pièces	: 30 %
5 pièces	: 20 %
2 et 6 pièces	: 10 %

Dans la mesure du possible, les participants proposeront une localisation des locaux communs (buanderies) ailleurs qu'en sous-sol, afin de favoriser la convivialité, voire de permettre l'éclairage naturel de ces espaces (économies, accès facilités, bien-être des locataires en termes de sécurité).

Le premier étage est majoritairement dévolu à l'habitat. Pour des raisons typologiques et distributives, cet étage devrait accepter une fonction tertiaire au 7 rue de Chêne-Bougeries. Le cas du 2 chemin de la Montagne est plus particulier, l'espace "théâtre" de l'ancienne salle de paroisse pouvant se prêter à de multiples types activités, notamment tertiaires.

Les étages supérieurs seront dédiés à l'habitat. Les combles pourront faire partie des appartements du dernier étage ou, dans certaines conditions, devenir des appartements indépendants.

Tous les appartements créés dans les immeubles neufs doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite.

L'ensemble des appartements doit permettre une mixité d'habitants (familles, familles monoparentales, seniors, célibataires).

Certains peuvent être organisés en vue de proposer des « cluster », permettant, par exemple à plusieurs seniors ou une famille monoparentale et un senior de vivre sous un même toit. Ils doivent être facilement modulables au besoin.

28. COMMERCES

Au rez-de-chaussée, la majeure partie des bâtiments sera dédiée au commerce et seuls quelques édifices, en lien avec des prolongements extérieurs privatifs, resteront résidentiels.

Le Maître de l'Ouvrage attend des propositions de type d'activité proposée au rez-de-chaussée. Les surfaces devront être conçues de manière à pouvoir très aisément être converties en d'autres types d'activités.

29. STATIONNEMENT

Aucune place de stationnement n'est à prévoir.

D. APPROBATION

Le présent document a été approuvé par le jury.

Président

M. STENDARDO Carmelo

Vice-président

M. KARR Jean-Michel

Membres professionnels

M. DEVANTHERY Patrick

Mme EL-WAKIL Leïla

M. FERNANDEZ AGUIRRE Araceli

M. FERRARI Angelo

M. GUSCETTI Gabriele

M. ORTELLI Luca

M. VASEY Philippe

Membres non professionnels

M. LE GUERN Jean

Suppléant professionnel

M. CASONI Sébastien

Mme DEUBER ZIEGLER Erica

La commission des concours et mandats d'étude parallèles a examiné le programme. Il est conforme au règlement des concours d'architecture et d'ingénierie SIA 142, édition 2009. Dans le respect des directives actuelles de la COMCO, l'examen de conformité au règlement SIA 142 n'a pas porté sur les dispositions prévues en matière d'honoraires au point 2.8 de ce programme

ORIGINAL DISPOIBLE AUPRES DU MANTRE DE L'OUVRAGE