

# APPEL À PROJETS



## OBJET DE LA PROCÉDURE :

Attribution d'un terrain en droit de superficie en vue de la réalisation de deux immeubles de logements d'utilité publique

**PLQ 29775**

PARCELLE N. 539

Ville de Carouge

## Appel à projets

Attribution d'un terrain en DDP

Parcelle n° 539 de la Ville de Carouge



## SOMMAIRE

|          |                                                                             |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INFORMATION GENERALE .....</b>                                           | <b>4</b>  |
| 1.1      | Contexte, objectif général et particulier de la Ville .....                 | 4         |
| <b>2</b> | <b>DESCRIPTION DU PROJET .....</b>                                          | <b>4</b>  |
| 2.1      | Le site.....                                                                | 4         |
| 2.2      | Le projet.....                                                              | 4         |
| 2.3      | Qualités recherchées en vue de l'attribution d'un droit de superficie ..... | 5         |
| 2.3.1    | Logements mixtes pérennes.....                                              | 5         |
| 2.3.2    | Caractéristiques environnementales et énergétiques.....                     | 6         |
| 2.3.3    | Caractéristiques architecturales et urbanistiques .....                     | 7         |
| 2.3.4    | Qualité de vie dans le quartier .....                                       | 7         |
| 2.3.5    | Autres engagements .....                                                    | 8         |
| 2.3.6    | Mise à disposition des terrains .....                                       | 8         |
| <b>3</b> | <b>PROCÉDURE .....</b>                                                      | <b>9</b>  |
| 3.1      | Bases légales.....                                                          | 9         |
| 3.2      | Modalité de l'appel à projets en deux tours.....                            | 9         |
| 3.3      | Entité organisatrice .....                                                  | 9         |
| 3.4      | Langue officielle.....                                                      | 10        |
| 3.5      | Questions relatives à l'appel d'offres .....                                | 10        |
| 3.6      | Calendrier général .....                                                    | 10        |
| <b>4</b> | <b>CANDIDATURE .....</b>                                                    | <b>11</b> |
| 4.1      | Qualité pour postuler .....                                                 | 11        |
| 4.1.1    | Organisation interne.....                                                   | 11        |

## Appel à projets

Attribution d'un terrain en DDP

Parcelle n° 539 de la Ville de Carouge



|          |                                                               |           |
|----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.1.2    | Structure juridique et but non lucratif .....                 | 11        |
| 4.1.3    | Siège sur le Canton de Genève .....                           | 12        |
| 4.2      | Remise du dossier .....                                       | 12        |
| 4.3      | Contenu du dossier.....                                       | 13        |
| 4.3.1    | Contenu du dossier 1 <sup>er</sup> tour.....                  | 13        |
| 4.3.2    | Contenu du dossier 2 <sup>ème</sup> tour.....                 | 13        |
| 4.4      | Modalités de collaboration spécifique.....                    | 14        |
| 4.5      | Indemnisation des candidats.....                              | 14        |
| 4.6      | Sélection du candidat .....                                   | 14        |
| 4.6.1    | Comité d'évaluation.....                                      | 14        |
| 4.6.2    | Evaluation et critères .....                                  | 15        |
| 4.6.3    | Audition des candidats .....                                  | 16        |
| 4.6.4    | Communication du choix .....                                  | 16        |
| <b>5</b> | <b>CONDITIONS DE COLLABORATION .....</b>                      | <b>16</b> |
| 5.1      | Organisation.....                                             | 16        |
| 5.2      | Droits et obligations .....                                   | 16        |
| 5.3      | Contrat de DDP .....                                          | 16        |
| 5.4      | Conditions de mise à disposition du terrain.....              | 17        |
| 5.5      | Frais d'acquisition.....                                      | 17        |
| 5.6      | Conséquences liées à une modification importante du PLQ ..... | 17        |
| 5.7      | Clause de sortie .....                                        | 17        |
| 5.8      | Droit applicable et for .....                                 | 18        |
| <b>6</b> | <b>ANNEXES.....</b>                                           | <b>18</b> |

## 1 INFORMATION GENERALE

### 1.1 Contexte, objectif général et particulier de la Ville

La Ville de Carouge a acquis la parcelle N° 539 sise 11 chemin de Pinchat à Carouge, suite à la votation par le Conseil municipal de la délibération N° 115-2018, le 15 mars 2018.

La parcelle n. 539 fait partie intégrante du PLQ N° 29775, en force et partiellement réalisé sur la parcelle n. 3307, permettant à la Ville de Carouge de réaliser le solde des droits à bâtir du PLQ.

Le solde des droits à bâtir permet la réalisation de deux immeubles de logements d'utilité publique d'une surface brute de plancher de 5'140 m<sup>2</sup>.

Le Conseil administratif lance un appel à projets pour l'attribution de ce terrain à un groupement de deux coopératives d'habitation, sous la forme de droits de superficie distincts et permanents (DDP).

A l'issue de l'appel d'offres et de la désignation des deux lauréats, le Conseil administratif présentera une délibération au Conseil municipal pour l'octroi du DDP.

## 2 DESCRIPTION DU PROJET

### 2.1 Le site

Parcelle n° 539 de la Ville de Carouge.

### 2.2 Le projet

La Ville de Carouge met à disposition cette parcelle sous la forme de droits de superficie distincts et permanents, pour le développement et la réalisation des immeubles **D1 et D2** du PLQ N° 29775, comprenant 2 allées par immeuble, décomposés comme suit :

## Appel à projets

Attribution d'un terrain en DDP

Parcelle n° 539 de la Ville de Carouge



| Immeubles    | Gabarit | Droits à bâtir  | Affectation   |
|--------------|---------|-----------------|---------------|
| D1           | R+5     | 2'570 m2        | LUP HM ou HLM |
| D2           | R+5     | 2'570 m2        | LUP HM ou HLM |
| <b>Total</b> |         | <b>5'140 m2</b> |               |

La Ville de Carouge attribuera le DDP (ou cas échéant les DDP) à un groupement de deux coopératives d'habitation. Il pourra s'agir de :

- ▶ deux primo-coopératives  
ou
- ▶ d'une primo-coopérative et d'une coopérative ayant déjà réalisé des projets similaires.

Les coopératives provenant de Ville de Carouge ou constituées de coopérateurs carougeois seront privilégiées en cas d'égalité de points entre deux groupements de coopératives.

Les coopératives candidates devront s'associer pour répondre aux deux lots simultanément sur la base d'un projet d'ensemble.

Les primo-coopératives (\*) bénéficieraient de 50% minimum des droits à bâtir faisant l'objet de la présente procédure.

(\*) La primo-coopérative est une coopérative qui n'a encore aucun projet et dont les statuts prévoient explicitement la notion de participation des futurs habitants dans la gouvernance du projet.

Les primo coopératives en voie de constitution devront fournir à minima les pièces suivantes lors du rendu des offres du premier tour :

- ▶ La réquisition d'inscription auprès du Registre du Commerce
- ▶ Le procès-verbal de l'assemblée constitutive.
- ▶ L'attestation d'affiliation ou l'engagement à s'affilier au groupement des coopératives d'habitation genevoise en cas d'attribution du DDP.

## 2.3 Qualités recherchées en vue de l'attribution d'un droit de superficie

### 2.3.1 Logements mixtes pérennes

Les candidats retenus devront réaliser des logements soumis à la LGL de catégorie HM ou HLM, soumis au régime LUP.

## Appel à projets

Attribution d'un terrain en DDP

Parcelle n° 539 de la Ville de Carouge



Ils devront également assurer la gestion et l'exploitation des bâtiments.

Les logements d'utilité publique, au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) du 24 mai 2007, et de ses dispositions réglementaires conserveront un caractère social pendant toute la durée du droit de superficie et feront l'objet d'un contrôle du taux d'effort et du taux d'occupation, tant à la signature du bail qu'en cours de bail.

Dans cette perspective, le futur bénéficiaire sera chargé d'effectuer, dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire, les démarches en vue de l'obtention d'une éventuelle convention LUP privée auprès de l'Office Cantonal et de Planification Foncière (OCLPF) et, le cas échéant, de mesures d'encouragement à la construction de logements d'utilité publique, en application des articles 15 et suivants de la Loi Générale sur le Logement et la protection des locataires (LGL).

### 2.3.2 Caractéristiques environnementales et énergétiques

Les constructions devront répondre aux exigences de la loi cantonale sur l'énergie, à son règlement d'application et à minima, aux standards de **haute performance énergétique** en vigueur. Les standards THPE-2000 W ou Minergie-P-Eco devraient être visés dans la mesure du possible.

Les projets devront être conformes au Concept Énergétique Territorial (CET) N° 2010-02, validé le 10.12.2010, joint en annexe du présent règlement. Les candidats devront se coordonner avec l'Office cantonal de l'énergie (OCEN), s'agissant de l'application du CET et de l'évolution du contexte énergétique du PLQ. Les projets devront en outre tenir compte de l'étude *CET Carouge hors PAV*, ce document étant actuellement en cours de validation par l'OCEN et la Ville de Carouge.

Les immeubles devront répondre à des critères de haut niveau de qualité environnementale.

Il s'agira de limiter les impacts du projet sur l'environnement, tant durant sa phase de réalisation, que durant sa phase d'exploitation.

Le projet devra être conçu afin de limiter l'énergie grise par un choix de matériaux à faible empreinte écologique. La mise en place de techniques « low-tech » devra être favorisée, dans le but d'une simplicité de mise en œuvre et d'entretien, et d'une économie de moyens, sans pour autant compromettre le confort des futurs habitants.

Une conception bioclimatique des bâtiments devra permettre de favoriser une qualité de vie intérieure, mais aussi des économies d'énergie.

Une formation des locataires sera proposée par la coopérative le cas échéant, afin de garantir la bonne utilisation des bâtiments et optimiser la consommation d'énergie. Les rénovations qui

## Appel à projets

Attribution d'un terrain en DDP

Parcelle n° 539 de la Ville de Carouge



seront effectuées ultérieurement incluront à chaque fois les plus hautes exigences environnementales et énergétiques.

### 2.3.3 Caractéristiques architecturales et urbanistiques

Le projet devra répondre à de hautes qualités architecturales et urbanistiques.

Les logements d'utilité publique proposés devront impérativement respecter les prescriptions légales et réglementaires en vigueur, notamment la Loi sur le logement et la protection des locataires (LGL) du 4 décembre 1977, et son règlement d'exécution (RGL), du 24 août 1992. S'agissant de construction de logements d'utilité publique, le projet devra viser une rationalité économique, tout en valorisant les qualités architecturales et urbanistiques, ainsi que l'habitabilité des logements.

Le potentiel d'économie inhérent à l'optimisation du concept constructif (volumes, structure porteuse, fonctionnement, organisation, flexibilité) devra être exploité. L'objectif est de pouvoir mettre sur le marché des habitations économiques tant à la construction qu'à l'exploitation.

Les solutions innovantes d'habitation, tant typologiques qu'économiques, ainsi que l'organisation et la vie dans les espaces communs, seront encouragées dans le respect des règles en vigueur.

L'attention des candidats est attirée sur le fait que le tunnel de Carouge est situé partiellement sous la parcelle. Le développement du projet devra tenir compte de la présence de cet ouvrage et des contraintes qui en découlent.

### 2.3.4 Qualité de vie dans le quartier

Le développement de la qualité de vie d'un nouveau quartier, dans une perspective de développement durable, s'accompagne également d'un développement humain.

Il sera considéré dans l'attribution du DDP, la volonté de la coopérative de participer activement au développement de la qualité de vie de tout le quartier et de créer des liens avec les quartiers adjacents. A ce titre, la coopérative devra en particulier démontrer sa capacité à concevoir des espaces intérieurs et extérieurs favorisant la convergence des habitants du quartier, dans un esprit intergénérationnel et interculturel.

Elle sera attentive à réaliser des habitations sans obstacles physiques, afin d'accueillir toutes les formes de mobilités, à tous les âges de la vie. L'accès aux bâtiments devra également se montrer sans obstacle.

## Appel à projets

Attribution d'un terrain en DDP

Parcelle n° 539 de la Ville de Carouge



La problématique du réchauffement climatique devra être prise en compte pour la matérialisation des bâtiments et pour la conception des espaces extérieurs. Il s'agira de favoriser une intégration paysagère du projet.

### 2.3.5 Autres engagements

Le superficiaire s'engage à réaliser les bâtiments en concluant des contrats avec des entreprises respectant les conditions générales du contrat d'entreprise FMB-FAI-Etat de Genève-Ville de Genève et en payant les charges sociales conventionnelles.

Le superficiaire s'engage à informer à intervalles réguliers le superficiant pour rendre compte de l'avancement du projet.

Le superficiaire devra proposer des solutions aptes à favoriser la vie associative et à développer des mesures de mobilité durable pour le quartier.

Pour l'attribution des logements, le superficiaire devra s'engager à favoriser les coopérateurs carougeois.

Les immeubles devront être maintenus constamment en bon état d'entretien.

### 2.3.6 Mise à disposition des terrains

Le terrain sera mis à disposition des bénéficiaires par le biais d'un droit de superficie d'une durée de 99 ans en vue de la réalisation de logements soumis à la LGL de catégorie HM ou HLM, soumis au régime LUP.

L'assiette du droit de superficie correspondra à l'emprise totale de la parcelle n° 539.

Une rente sera versée à la Ville. Son montant sera calculé selon les modalités suivantes :

- ▶ Surface brute de plancher constructible (SBP) estimée, sous réserve d'actualisation liée à l'autorisation de construire définitive, soit 5'140 m<sup>2</sup> (hors bonus HPE) pour les lots D1 et D2.
- ▶ Le prix total du terrain s'élève à CHF 6'460'000.
- ▶ Un montant compensatoire de CHF 1'295'000 provenant des promoteurs ayant réalisé les immeubles ABC en PPE sur le même PLQ sera versé aux Maîtres d'Ouvrage (coopératives d'habitation) qui réaliseront les immeubles D1 et D2 en catégorie HM. Cette soulte est issue d'une convention conclue entre l'Etat et les constructeurs / promoteurs des immeubles ABC justifiée par le fait que lesdites constructions ne prévoient aucun logement de catégorie LGL.



## Appel à projets

Attribution d'un terrain en DDP

Parcelle n° 539 de la Ville de Carouge



- La rente visée par la Ville est de l'ordre de CHF 30.- /m2 SBP/an, soit un taux de l'ordre de 3.5% pour les logements soumis à la LGL de catégorie HM ou HLM, sous le régime LUP, basé sur une hypothèse d'incidence foncière de CHF 857.-/m2 SBP.

Le candidat est libre de proposer un mécanisme d'évolution de la rente.

## 3 PROCÉDURE

### 3.1 Bases légales

La présente procédure n'est pas soumise au cadre légal des marchés publics.

Sont applicables les lois et ordonnances de l'aménagement du territoire et de la construction, ainsi que les principes généraux en matière de droit administratif.

### 3.2 Modalité de l'appel à projets en deux tours

Le procédé d'appel à projets se déroulera en deux tours.

Dans le premier tour, il est demandé aux candidats de répondre sur les deux lots (immeubles D1 et D2 du PLQ). Ils devront détailler les prémices du programme, le concept architectural et typologique. Il est également rappelé la volonté de la Ville d'intégrer au minimum une primo-coopérative et le souhait que cette dernière ait son siège à Carouge et soit constituée en majorité de coopérateurs carougeois.

Les soumissionnaires retenus répondront au second tour, sous la forme d'un avant-projet pour la construction de 2 immeubles composés de 4 allées, inscrits dans les périmètres d'évolution du PLQ n° 29775. Les candidats devront également en évaluer les coûts.

Le nombre de candidats / groupements retenus pour le second tour sera limité à trois maximum, soit 6 coopératives.

### 3.3 Entité organisatrice

Pour le compte de la Ville de Carouge :

Altana Consulting SA – Responsable de la procédure

Avenue Eugène-LANCE 38B

## Appel à projets

Attribution d'un terrain en DDP

Parcelle n° 539 de la Ville de Carouge



1212 Grand-Lancy

E-mail : [c.baroni@altana-consulting.ch](mailto:c.baroni@altana-consulting.ch)

Tél. : 079 849 89 00

### 3.4 Langue officielle

Tous les documents seront rédigés en français, langue officielle de la présente procédure.

### 3.5 Questions relatives à l'appel d'offres

Les questions éventuelles devront être formulées par écrit et transmises par courriel à l'adresse : [c.baroni@altana-consulting.ch](mailto:c.baroni@altana-consulting.ch) dans le délai fixé par le calendrier au point 3.6. Les questions et les réponses seront listées et adressées à tous les candidats par courriel. Aucune question ne sera traitée par téléphone.

### 3.6 Calendrier général

|                                                                                          |                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Publication du lancement de l'appel à projets :                                          | Dès jeudi 30 avril 2020               |
| ▶ Sur le site internet de la Ville de Carouge                                            |                                       |
| ▶ Le CGHG informera ses contacts via e-mailing                                           |                                       |
| Ouverture d'un appel à projets sur SIMAP                                                 | Jeudi 30 avril 2020                   |
| Dépôt des questions                                                                      | Vendredi 15 mai 2020                  |
| Réponses aux questions                                                                   | Mercredi 27 mai 2020                  |
| <b>Délai de clôture pour le dépôt des dossiers de candidature du 1<sup>er</sup> tour</b> | <b>Vendredi 19 juin 2020 à 12h00</b>  |
| Sélection des candidats pour le 2 <sup>nd</sup> tour                                     | Mercredi 24 juin 2020                 |
| Communication des choix par le jury                                                      | Mardi 30 juin 2020                    |
| Lancement du 2 <sup>nd</sup> tour                                                        | Mercredi 1 <sup>er</sup> juillet 2020 |
| Dépôt des questions                                                                      | Mercredi 15 juillet 2020              |
| Réponses aux questions                                                                   | Vendredi 31 juillet 2020              |

## Appel à projets

Attribution d'un terrain en DDP

Parcelle n° 539 de la Ville de Carouge



|                                                                                          |                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Délai de clôture pour le dépôt des dossiers de candidature du 2<sup>nd</sup> tour</b> | <b>Vendredi 30 octobre 2020 à 12h00</b> |
| Présentation des projets par les candidats                                               | Mercredi 11 novembre 2020               |
| Délibération du jury / choix des lauréats                                                | Mercredi 11 novembre 2020               |
| Communication par le jury, des candidats retenus                                         | Jeudi 12 novembre 2020                  |
| Organisation des modalités de collaboration entre les candidats et la Commune            | Décembre 2020 – janvier 2021            |
| Dépôt de la demande d'octroi du DDP au Conseil Municipal                                 | À définir                               |
| Accord du Conseil Municipal                                                              | À définir                               |
| Signature de l'acte définitif du DDP                                                     | À définir                               |

## 4 CANDIDATURE

### 4.1 Qualité pour postuler

#### 4.1.1 Organisation interne

L'organisation interne des candidats devra permettre la mise en place d'une collaboration avec la Ville. Le dossier décrira le mode d'organisation prévu, tant en ce qui concerne la réalisation des bâtiments ainsi que leur gestion ultérieure.

#### 4.1.2 Structure juridique et but non lucratif

La structure juridique du candidat sera également présentée. Seules les entités à but non lucratif pourront être retenues comme bénéficiaires du droit de superficie. Les entités n'étant pas encore membres du Groupement des coopératives d'habitation genevoises devront s'engager à le devenir en répondant aux conditions d'admission.

## Appel à projets

Attribution d'un terrain en DDP

Parcelle n° 539 de la Ville de Carouge



Les statuts de l'organisme candidat devront notamment prévoir les critères suivants sur toute la durée du droit de superficie :

- ▶ Interdiction de verser des tantièmes : le versement de tantièmes aux membres du conseil d'administration est interdit ;
- ▶ Interdiction de verser des dividendes, d'appliquer des intérêts et des indexations sur les parts sociales ;
- ▶ Excédent de liquidation : en cas de dissolution totale ou partielle de l'organisme, un éventuel excédent de liquidation ne peut pas être réparti entre les membres mais doit être affecté à des buts semblables.

En outre, la Ville peut conclure un contrat de droit de superficie, au sens des articles 779 et suivants du Code civil, avec des organismes à condition que ceux-ci répondent aux conditions suivantes :

- ▶ Ils réservent la location de leurs appartements à leurs coopérateurs, à leurs membres ou à leurs bénéficiaires ;
- ▶ Ils procèdent au rachat obligatoire à la valeur nominale des parts sociales de leurs membres lorsqu'ils quittent leur appartement, le cas échéant.

### 4.1.3 Siège sur le Canton de Genève

Seuls les organismes ayant leur siège sur le Canton de Genève pourront être retenus.

## 4.2 Remise du dossier

Le dossier de candidature doit parvenir **à l'adresse mentionnée au point 3.3**, au plus tard le 19 juin 2020 à 12h00 pour le 1er tour et le 30 octobre 2020 à 12h00 pour le 2nd tour, en trois exemplaires papier et une clé USB, sous pli fermé, portant les mentions suivantes :

« Candidature pour l'octroi d'un ou des DDP, PLQ Les Moraines – parcelle 539 - Carouge – Immeubles D1 et D2. »

Le candidat est seul responsable de l'acheminement et du dépôt de son offre dans le délai et à l'endroit indiqué.

Les dossiers de candidature ne seront pas restitués au terme de la procédure.

## 4.3 Contenu du dossier

Les différents formats demandés ci-dessous, devront être strictement respectés.

### 4.3.1 Contenu du dossier 1<sup>er</sup> tour

1. Présentation du dossier de candidature et lettre de motivation.  
(1 page A4 max. recto-verso et 3 références maximum de réalisation en annexe pour les coopératives d'habitation ayant déjà réalisé des projets similaires)
2. L'organisation des coopératives, de leur association et de l'équipe mise en place pour répondre au présent cahier des charges. Expérience avec l'objet du marché pour les coopératives ayant des réalisé des projets similaires.  
(2 pages A4 max. recto-verso)
3. Les prémices du programme, le concept architectural, typologique, de qualité de vie dans le quartier, du développement durable.  
(4 pages A4 max. recto-verso)
4. Annexes à fournir :
  - Le présent règlement, dument signé par les personnes habilitées, avec mention « lu et approuvé »
  - Les primo coopératives en voie de constitution devront fournir à minima, les pièces suivantes :
    - La réquisition d'inscription auprès du Registre du Commerce
    - Le procès-verbal de l'assemblée constitutive.
    - L'attestation d'affiliation ou l'engagement à s'affilier au Groupement des coopératives d'habitation genevoise (GCHG) en cas d'attribution du DDP.

### 4.3.2 Contenu du dossier 2<sup>ème</sup> tour

Le dossier comprendra les chapitres suivants :

1. Projet d'architecture dans le contexte urbanistique du PLQ n° 29775, intégration aux tissus et constructions voisines, mobilités. Typologies économes en termes de mise en œuvre et permettant à tous types d'habitants (mixité sociale) de se projeter dans ce nouvel environnement construit. Intégration des LUP et suppression des barrières architecturales.  
(2 formats A1 L59 x H84)
2. Proposition de collaboration entre l'association des deux coopératives et la Ville de Carouge.

## Appel à projets

Attribution d'un terrain en DDP

Parcelle n° 539 de la Ville de Carouge



(1 page A4 recto-verso)

3. Coûts estimatifs de réalisation et appréciation grossière des projections des frais d'entretien et montant prévu pour la rétribution du droit du sol (DDP) :
  - Plan financier théorique OCLPF (sur la base du fichier officiel)
  - Tableau des données du projet (selon fichier Excel fourni)
  - Schémas des calculs des volumes et surfaces SIA 116.

## 4.4 Modalités de collaboration spécifique

Les candidats prendront à leur charge le développement du projet afin d'être à même de déposer une requête en autorisation de construire dans un délai maximum de 12 mois à compter de la signature de l'acte définitif des DDP. A défaut, la Ville de Carouge pourra renoncer aux engagements convenus sans aucune indemnité.

## 4.5 Indemnisation des candidats

Les prestations fournies pour l'établissement des dossiers de candidature de la présente procédure (1er tour et 2ème tour) ne donnent droit à aucune indemnité ou rémunération.

## 4.6 Sélection du candidat

### 4.6.1 Comité d'évaluation

- ▶ M. Carmelo Stendardo, architecte, bureau 3BM3 Atelier d'Architecture, Président du jury
- ▶ Mme : Stéphanie Lammar, Maire
- ▶ Un membre du Conseil administratif
- ▶ Un membre du Conseil municipal
- ▶ M. Grégoire Joannou : architecte, responsable du Service construction, entretien et sport de la Ville de Carouge
- ▶ M. Patrick Devanthéry, architecte, bureau dl-c, designlab-construction sa
- ▶ M. Yves Bach, ingénieur, spécialiste en environnement, bureau EDMS

## Appel à projets

Attribution d'un terrain en DDP

Parcelle n° 539 de la Ville de Carouge



- ▶ Un responsable d'une régie immobilière spécialisée dans la gestion d'immeubles locatifs contrôlés par l'Etat.

Le jury sera accompagné des experts suivants :

- ▶ M. Daniele Grasso : administrateur, Altana Consulting SA
- ▶ Mme Cyrielle Baroni : responsable de projets, Altana Consulting SA
- ▶ Un gestionnaire immobilier de l'Office Cantonal du Logement et de la Planification Foncière

La Ville se réserve la possibilité de modifier les membres du jury et la liste des experts.

### 4.6.2 Evaluation et critères

L'évaluation du 1er tour sera basée sur les critères listés ci-dessous :

- ▶ 30% Premices du programme, le concept architectural, typologique de vie.
- ▶ 30% Organisation du candidat et de l'équipe mise en place pour répondre aux attentes du marché. Expérience similaire avec l'objet du marché.
- ▶ 30% Intégration des données du développement durable dans le concept envisagé et de la qualité de vie du quartier (contraintes environnementales, économiques et sociales).
- ▶ 10% Présentation du dossier de candidature et lettre de motivation.

L'évaluation du 2ème tour sera basée sur les critères listés ci-dessous :

- ▶ 25% Projet d'architecture dans le contexte urbanistique du PLQ n° 29775, intégration aux tissus et constructions voisines, principes de mobilité durable.
- ▶ 20% Rationalité de projet, exploitation des droits à bâtir et respect des pratiques administratives émanant de l'OCLPF, notamment en termes de typologie des logements. Logements économes en termes de construction et d'exploitation. Suppression des barrières architecturales.
- ▶ 20% Avant-projet de réalisation dans un esprit d'écoconstruction. Concept et bilan globaux favorables.
- ▶ 15% Qualité et clarté de la proposition de collaboration entre la coopérative et la Commune.
- ▶ 10% Coûts estimatifs de réalisation et appréciation grossière des projections des frais d'entretien.

## Appel à projets

Attribution d'un terrain en DDP

Parcelle n° 539 de la Ville de Carouge



- 10% Montant prévu pour la rétribution du droit du sol (DDP).

### 4.6.3 Audition des candidats

Les candidats sélectionnés pour le second tour seront auditionnés.

### 4.6.4 Communication du choix

Le résultat du choix sera notifié par écrit aux candidats ayant envoyé un dossier. Il ne pourra faire l'objet d'aucun recours.

## 5 CONDITIONS DE COLLABORATION

### 5.1 Organisation

A l'issue de la procédure de sélection, le candidat retenu et la Ville de Carouge mettront au point les modalités de leur collaboration et préciseront les éléments nécessaires à l'élaboration d'une proposition de délibération pour le Conseil municipal. Le cahier des charges ainsi que l'offre retenue engagent les partenaires. Au besoin, ces informations constitueront la base du contrat qui pourrait être établie entre la Ville de Carouge et le candidat à l'issue de la procédure.

### 5.2 Droits et obligations

Le candidat ne pourra pas céder à des tiers, sans l'accord de la Ville de Carouge, en totalité ou en partie, les droits et obligations qui ressortiront du contrat susmentionné. Une éventuelle association du candidat avec des personnes physiques ou morales non prévues initialement, ne pourra se faire qu'avec l'accord exprès de la Ville. De même, dans l'hypothèse où un des membres d'un groupement devait renoncer, la Ville se réserve le droit de mettre un terme à la collaboration avec les membres restants.

### 5.3 Contrat de DDP

Les conditions particulières de l'acte constitutif du DDP qui sera passé entre la Ville de Carouge et le candidat seront définies lors de son élaboration avec le notaire désigné par la Ville.



L'octroi du DDP est conditionné à son acceptation par le Conseil municipal.

#### **5.4 Conditions de mise à disposition du terrain**

Le terrain sera mis à disposition en l'état, ce que le futur candidat déclare accepter. La Ville ne garantit que son droit de propriété à l'exclusion, dans les limites légales, de toutes les autres garanties quant aux qualités matérielles ou juridiques de l'objet. Par exclusion de garantie, s'entend en particulier, le cas de pollution ou de contamination du site. Les frais de compensation financière liés à l'abattage d'arbres ainsi que ceux liés à la démolition des bâtiments et installations existants sur l'assiette du futur droit de superficie seront assumés par le futur superficiaire.

#### **5.5 Frais d'acquisition**

L'ensemble des frais consécutifs à la constitution du DDP sera à la charge du bénéficiaire. Les frais d'acquisition comprennent en particulier les droits d'enregistrement, les taxes, les droits de mutation, les impôts et frais d'obtention de pièces administratives ainsi que les honoraires du notaire et les frais de géomètre. Le candidat choisira ces derniers à sa convenance.

#### **5.6 Conséquences liées à une modification importante du PLQ**

Dans le cas où la Ville de Carouge devait décider de procéder à une modification importante du PLQ, impliquant le lancement d'une nouvelle procédure d'adoption d'initiative communale, l'implantation des bâtiments pourrait être revue selon le nouveau PLQ, sans que les candidats aient droit à une indemnité ou rémunération quelconque.

#### **5.7 Clause de sortie**

En cas de divergence insurmontable entre le Maître de l'Ouvrage (coopératives d'habitation) et la Ville de Carouge, chaque partie pourra alors renoncer à ses engagements, jusqu'à la signature de l'acte définitif du DDP.

Toutes les conséquences économiques d'une rupture des relations seront jugées à travers une procédure d'arbitrage.

## Appel à projets

Attribution d'un terrain en DDP

Parcelle n° 539 de la Ville de Carouge



### 5.8 Droit applicable et for

A titre supplétif, le Code civil suisse, le Code des obligations et la Réglementation cantonale genevoise et de la Ville de Carouge sont applicables. Le for est à Genève.

## 6 ANNEXES

- ▶ Plan Localisé de Quartier n° 29775
- ▶ Concept énergétique territorial N° 2010-02 validé le 10.12.2010
- ▶ Plan de situation de la parcelle illustrant les bâtiments existants à démolir
- ▶ Plan financier type OCLPF
- ▶ Tableau des données statistiques du projet
- ▶ Conditions générales du contrat d'entreprise FMB-FAI-Etat de Genève-Ville de Genève
- ▶ Photos des bâtiments existants à démolir