

Appel public à candidatures

**Pour l'attribution d'un terrain en droit distinct et permanent de
superficie (DDP), en faveur d'une ou de plusieurs coopérative(s)
d'habitation, pour la construction et l'exploitation de logements
d'utilité publique (LUP)**

**Parcelles n°s 2471, 2472 et 2473 de la commune de Genève
(Petit-Saconnex)**

PLQ n° 29833 - Michée-Chauderon

Cahier des charges

17 août 2020

CAHIER DES CHARGES

1. Introduction

La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (ci-après FPLC) est une fondation de droit public, instituée par les articles 10 à 14 de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL).

Sa mission principale est de concourir à la constitution d'un parc de logements d'utilité publique à hauteur de 20% du parc locatif cantonal.

A cet effet, la fondation acquiert des terrains destinés à la construction de bâtiments à plusieurs logements dans le but de les remettre à des maîtres d'ouvrage sans but lucratif pour la réalisation de logements d'utilité publique au sens de la Loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP), du 24 mai 2007.

En ce qui concerne les attributions, elle procède à des appels publics à candidatures pour les projets à plus de 50 logements.

2. Eléments fonciers

2.1 Le PLQ n° 29833 « Michée-Chauderon »

Le périmètre du plan localisé de quartier (PLQ) du chemin Michée-Chauderon, situé en zone 5 de développement 3, est délimité par les avenues de l'Ain et d'Aïre, le Chemin Michée-Chauderon et le Rhône.

Avec une superficie totale de plus de 2.3 hectares pour 25 parcelles, ce plan permet la réalisation de quelques 300 logements répartis dans quatre bâtiments, disposés en deux « L ». L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 1.49.

Les contenances (m2 sbp) et hauteurs des 4 bâtiments sont les suivantes :

| | Logement | Activités | Hauteur |
|--------------|---------------|------------|-----------------|
| Bâtiment A | 7 811 | 0 | R+9 à R+10 max. |
| Bâtiment B | 7 751 | 400 | R+9 à R+10 max. |
| Bâtiment C | 7 200 | 130 | R+6 à R+9 max. |
| Bâtiment D | 10 400 | 270 | R+9 max. |
| Total | 33 162 | 800 | |

Elaboré à l'issue de la réforme sur les PLQ, la particularité du plan est qu'il prévoit pour les bâtiments des aires et des bandes d'implantation ainsi que des accroches obligatoires (angles construits).

Les aménagements extérieurs devront faire l'objet d'une étude détaillée portant sur l'ensemble du périmètre en collaboration avec les services cantonaux et communaux avant la dépose des premières requêtes en autorisation de construire.

Les constructions devront respecter le concept énergétique territorial (CET n° 2016-15) joint en annexe.

Une seule rampe commune aux bâtiments C et D est prévue par le plan ce qui à priori proscrit l'absence totale de parkings pour les bâtiments.

Pour le surplus, il convient de se référer au plan, au règlement et au rapport explicatif du PLQ qui font partie intégrante du présent appel.

2.2 Objets du présent appel à candidatures

La FPLC est propriétaire des parcelles n°s 2471, 2472, 2473, 3243 et partiellement de la parcelle n°2469.

Le Canton de Genève est propriétaire des parcelles n°s 3236 et 3346.

Le présent appel à candidatures porte sur l'attribution des droits à bâtir prévu pour ces 7 parcelles précitées par le PLQ.

Ces droits à bâtir seront à réaliser dans le bâtiment C sur les parcelles n°s 2471, 2472 et 2473. Le potentiel maximum réalisable est le suivant (m2 sbp) :

| Parcelle | Propriétaire | Logement | Activités | Total |
|--------------|--------------|--------------|-----------|--------------|
| 2469 | FPLC | 400 | 7 | 407 |
| 2471 | FPLC | 1 159 | 21 | 1 180 |
| 2472 | FPLC | 1 180 | 21 | 1 201 |
| 2473 | FPLC | 1 194 | 22 | 1 216 |
| 3243 | FPLC | 920 | 16 | 936 |
| 3236 | Canton | 60 | 1 | 61 |
| 3346 | Canton | 556 | 11 | 567 |
| Total | | 5 469 | 99 | 5 568 |

Une étude réalisée à la demande de la FPLC par le bureau d'architecte In-deed (voir annexe 5) conclue à la possible réalisation théorique de ces contenances sur les 3 parcelles précitées. Les candidats sont toutefois rendus attentifs aux conclusions de l'auteur portant sur une probable absence de liberté morphologique liée à un développement du PLQ par étapes.

Les villas qui se trouvent sur les parcelles de la FPLC sont actuellement louées avec des baux à termes fixes permettant la réalisation du calendrier général. Aucune prise de contact avec les locataires en place ne sera admise, sous peine d'exclusion du présent appel.

2.3 Autres maîtrises et contraintes foncières

La coopérative d'habitation Les Falaises est propriétaire des parcelles n°s 2437 et 3226. Son conseil d'administration prévoit à moyen terme une opération de démolition-reconstruction « à tiroirs » sur ses propres parcelles (bâtiment A).

Cette dernière est au bénéfice d'une servitude restreignant le droit de bâtir et qui grève la quasi-totalité des parcelles sises dans le PLQ. Elle serait disposée à ne pas la faire valoir contre le superficiaire de la FPLC moyennant garantie d'une saine collaboration visant la réalisation du PLQ.

La fondation HBM Emile-Dupont est pour sa part propriétaire des parcelles n°s 2466, 2468 et copropriétaire de la parcelle n° 2469. Elle maîtrise un potentiel de 3'088 m² de sbp localisés dans le bâtiment B.

Les propriétaires des autres parcelles n'ont pas donné suite aux sollicitations de la FPLC en vue d'une cession ou d'un développement à court terme.

Si la maîtrise foncière devait ne pas évoluer, les candidats sont rendus attentifs à la probable nécessité d'implanter une rampe de parking provisoire sur l'une des trois parcelles propriété de la FPLC (cette dernière étant prévue sur la parcelle n° 24704 non maîtrisée).

3. Conditions requises en vue de l'attribution d'un droit de superficie

3.1 Nature du superficiaire

La FPLC peut légalement conclure des DDP avec des sociétés coopératives d'habitation si celles-ci répondent aux conditions suivantes :

- a) elles poursuivent des activités sans but lucratif ;
- b) elles réservent la location de leurs appartements à leurs coopérateurs ;
- c) elles procèdent au rachat obligatoire à la valeur nominale des parts sociales de leurs membres lorsqu'ils quittent leur appartement ;
- d) elles attribuent la location de leurs appartements au travers d'une commission dans laquelle ne peut siéger ni le locataire sortant ni l'habitant entrant, sur la base d'une liste d'attente.

Les statuts de la coopérative doivent également prévoir les éléments 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 ;

- Intérêts sur parts sociales : les éventuels intérêts sur parts sociales ne sont admis que pour les sociétaires-locataires. Le taux de rémunération ne peut en aucun cas être supérieur au taux hypothécaire de référence défini à l'article 12a de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) ;
- 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 et non lucratifs.

La coopérative doit être membre du GCHG ou d'un organisme similaire reconnu par le Conseil d'Etat au plus tard à la date de signature du contrat de superficie.

3.2 Principaux éléments du contrat de superficie

Le droit de superficie aura une durée de 99 ans.

Le contrat de superficie devra être signé avant l'ouverture du chantier, autorisation de construire en force.

Dans la règle, un seul droit de superficie sera constitué par entité superficiaire. Dans le cas d'une imbrication de programmes et de superficiaires, la constitution d'une propriété par étage (PPE) sur un droit de superficie pourra être envisagée.

Une rente de superficie sera due sur toute la durée du contrat. Le montant de la rente initiale sera fixé selon la pratique en vigueur de la FPLC au moment de la signature du contrat.

La rente courra à partir de la date d'entrée moyenne des locataires dans les logements. Elle pourra être indexée tous les 5 ans à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC), la première fois 5 ans après la signature du contrat.

Les indemnités dues par le superficiant en cas de non-renouvellement du contrat de DDP à son échéance, correspondront à la valeur intrinsèque à dire d'experts des constructions et installations fixes.

L'ensemble des coûts de réalisation seront à la charge du superficiaire.

3.3 Logements d'utilité publique (LUP)

Il devra être construit et exploité des logements d'utilité publique au sens de la LUP et de la LGL.

Les loyers seront contrôlés et les locataires 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.

Le caractère d'utilité publique prévaudra durant toute la durée du droit de superficie.

Le futur superficiaire aura le libre choix de la catégorie de logements en application de l'article 16 de la LGL (HBM, HM ou HLM). Le recours aux prestations financières prévues par la LGL, du 4 décembre 1977, sera possible, sur demande du superficiaire.

Les parcelles faisant l'objet du présent appel à candidatures ayant été achetées grâce au concours du Fonds LUP, les loyers de la totalité des logements devront respecter les normes d'une de ces catégories de logements (article 1 alinéa 1 LUP), ce qui exclut un niveau de loyer de type « ZD LOC ».

Pour le surplus, se référer aux pratiques administratives de l'OCLPF : <https://www.ge.ch/logements-controles-documentation-professionnels/pratiques-administratives-relatives-aux-logements-controles>

3.4 Eléments financiers connus (non définitifs)

- Valeur foncière : CHF 4'813'125.-
- Taux de rente de superficie : 3.5%
- Rente de superficie initiale : CHF 168'460.-
- Frais refacturés par la FPLC au superficiaire : CHF 25'000.-
- Part des honoraires de promotion revenant à la FPLC : maximum 10% des honoraires admis au poste 16 du plan financier OCLPF.

3.5 Qualité architecturale et contexte économique

L'objectif est de pouvoir mettre sur le marché des habitations économiques tant à la construction qu'à l'exploitation tout en affichant une ambition qualitative reconnue.

A cet effet, le projet devra faire l'objet d'une évaluation de la qualité dans le cadre de l'instruction de la requête en autorisation de construire DD (formulaire C09), et obtenir à minima un total de 60 points (base 2020) pour rendre effective la mise à disposition du terrain par la FPLC.

3.6 Standard énergétique

À la suite de l'adoption par le Grand Conseil de la loi 12219 (Rendre les bâtiments de l'Etat plus efficaces au plan énergétique), les candidats sont rendus attentifs de l'obligation de concevoir leur projet de manière à satisfaire à un standard de très haute performance énergétique (THPE).

3.7 Maîtrise d'ouvrage

Dans le cadre des adjudications des travaux à réaliser, le maître d'ouvrage s'engage à faire respecter les usages locaux et payer les charges sociales conventionnelles, ainsi qu'à respecter les conventions collectives de travail en vigueur.

Le maître d'ouvrage s'engage à respecter les délais du calendrier fixé au point 4.7.

Il s'engage également à informer à intervalles réguliers (à minima tous les 3 mois) le superficiaire pour rendre compte de l'avancement du projet et lui soumettra régulièrement les plans du projet avant dépôt de la requête en autorisation de construire. La FPLC se réserve le droit de demander des modifications de ces derniers à des fins d'amélioration qualitative du projet.

4. Procédure

4.1 Organisateur

Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC)
Chemin des Mérinos 12
1212 Grand-Lancy

4.2 Langue officielle

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

4.3 Inscription et mise à disposition des documents

Les candidats doivent manifester leur intérêt pour obtenir la totalité des documents ainsi que les réponses aux questions.

Cette inscription peut se faire soit par le biais du site internet <http://www.simap.ch>, soit directement à l'adresse email : michee-chauderon@fplc.ch

4.4 Consultation des documents

L'ensemble des pièces nécessaires à l'établissement des dossiers de candidature est contenu dans les documents fournis. Aucune consultation de documents auprès de la FPLC n'est prévue.

4.5 Visite des lieux

Les candidats peuvent visiter librement le site accessible au public. Aucune visite des lieux n'est prévue dans le cadre de cette procédure.

4.6 Questions relatives à l'appel d'offre

Les questions éventuelles devront être formulées par écrit et transmises par mail à l'adresse : michee-chauderon@fplc.ch dans le délai fixé par le calendrier.

Les questions et les réponses seront listées et adressées à tous les candidats par courrier électronique.

Aucune question ne sera traitée par téléphone.

4.7 Calendrier général

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Publication sur SIMAP et dans la FAO | 17.08.2020 |
| Publication sur les sites internet : | 17.08.2020 |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| www.fplc.ch www.gchg.ch | |
| Visite du site | Libre |
| Délai pour dépôt des questions | 28.09.2020 |
| Réponses aux questions | 13.10.2020 |
| Délai de clôture pour dépôt des dossiers de candidature | 16.11.2020 |
| Préavis du jury sur le choix de la candidature retenue | 30.11.2020 |
| Décision du conseil de la FPLC, du département du territoire et communication du choix | 22.12.2020 |
| <i>Le candidat prendra à sa charge le développement et la réalisation du projet afin d'être à même de déposer une requête définitive en autorisation de construire dans un délai raisonnable.</i> | 3 ^{ème} trimestre 2022 |
| <i>Signature de l'acte du DDP</i> | <i>avant début des travaux</i> |
| <i>Signature convention LUP (si nécessaire)</i> | <i>A la mise en location</i> |

5. Candidature

5.1 Qualité pour postuler

Le présent appel à candidatures est ouvert aux sociétés coopératives d'habitation, membres ou non membres du Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG).

Le candidat devra être inscrit au registre du commerce de Genève ou avoir procédé à une réquisition d'inscription en date du lancement du présent appel à candidatures (copie de cette dernière tamponnée par le registre du commerce à joindre).

Le candidat devra être le bénéficiaire pressenti du droit de superficie et l'entité qui exploitera les immeubles. Le transfert du projet entre coopératives « mère-fille » sera autorisé.

Une candidature peut être le fait d'une ou de plusieurs coopératives d'habitation réunies en groupe.

Le groupe sera solidaire et co-responsable vis-à-vis de la FPLC. Il devra déposer une seule et même requête en autorisation de construire (DD).

En cas de défaillance d'une coopérative membre du groupe avant dépôt de la requête en autorisation de construire (DD), la défaillance sera considérée pour l'ensemble du groupe et l'attribution retirée.

5.2 Organisation interne

Le candidat est le responsable du projet et de sa direction.

Dans le cas d'un groupe, il est demandé qu'il se constitue à minima sous la forme d'une société simple.

La nature des accords entre les partenaires devra être communiquée dans le dossier de candidature.

Le candidat déléguera sa représentation à une personne physique qui sera le référent unique vis-à-vis de la FPLC.

5.3 Remise du dossier

Le dossier de candidature, maximum 3 fichiers au format PDF, devra parvenir à l'adresse électronique suivante : michee-chauderon@fplc.ch

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

5.4 Contenu du dossier de candidature

Le dossier à remettre comprendra les chapitres et les documents suivants :

5.4.1 Indications générales et description des principes d'action du candidat

Le candidat présentera sa structure, son organisation ainsi que sa philosophie générale. Les personnes responsables seront présentées (court CV et références en annexe). Les éventuelles réalisations précédentes ou en cours seront présentées.

Le candidat remettra le dernier rapport d'activité (si disponible) de chaque entité, ainsi que les derniers états financiers.

Les statuts et règlements internes seront annexés.

Contenu : 1 page A4 maximum + annexes pour CV et références, rapport d'activité, états financiers, statuts et règlements.

Dans le cas où le candidat entend travailler avec d'autres partenaires sous sa responsabilité, il est tenu de les présenter

Contenu : 1/2 page A4 maximum par partenaire.

5.4.2 Organisation du candidat en vue de mener la réalisation du projet et de son exploitation

Le candidat présentera l'esprit dans lequel il envisage de travailler avec la FPLC et les éventuels tiers concernés par le projet et son organisation pour les trois phases du projet :

- avant-projet - projet ;
- réalisation ;
- gestion et exploitation des logements.

Les indications sur l'organigramme et la description de la structure mise en place pour les différentes phases, les ressources humaines et financières, démontrant la crédibilité et la clarté de l'organisation proposée sont attendues.

Dans le cas d'une candidature commune, une attention particulière sera portée à l'organisation et à la gouvernance.

Contenu : 2 pages A4 maximum + CV des personnes et références si nécessaire

5.4.3 Propositions et programmation

Le candidat présentera une brève analyse du site et du PLQ (forces et contraintes).

Il proposera sous forme d'ébauche de programme, la philosophie et les intentions de son projet du point de vue social, environnemental et architectural, en regard des conditions décrites sous chapitre 3.

Le candidat expliquera également la contribution générale de sa proposition à la vie du quartier.

Contenu : 4 pages A4 maximum.

5.5 Indemnisation des candidats

Les prestations fournies pour l'établissement des dossiers de candidature de la présente procédure ne donnent droit à aucune indemnité ou rémunération.

5.6 Vérifications

Le candidat autorise la FPLC, ou son (ses) mandataire(s), à vérifier toutes les informations mentionnées dans le dossier de candidature.

5.7 Sélection du candidat

5.7.1 Comité d'évaluation

Membres :

- Présidence : un représentant de la FPLC ;

- Deux autres représentants de la FPLC, dont un membre de son conseil ;
- Un représentant du Canton de Genève (OCLPF) ;
- Trois représentants du GCHG.

5.7.2 Évaluation

L'évaluation se fera sur la base des dossiers remis. Le comité se réserve la possibilité d'auditionner certains candidats ou groupes, dont les offres sont le plus en adéquation avec le présent appel à candidature, afin d'obtenir des compléments d'informations aidant à l'évaluation.

5.7.3 Critères d'adjudication

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Respect des conditions du cahier des charges et présentation du dossier | Max. 20 points |
| Organisation du candidat en vue de mener à bien le projet | Max. 30 points |
| Propositions et programmation : motivations, philosophie - intentions programmatiques - développement durable - contribution générale à la vie de quartier, en adéquation avec les buts du DDP et du superficiant | Max. 50 points |

Au terme du processus de notation, si l'écart entre le 1^{er} et le 2^{ème} est inférieur à 5 points, avantage sera donné à la candidature qui favorisera au mieux le développement du logement en primo-coopérative.

On entend par le terme primo-coopérative, une coopérative n'ayant pas encore de logements, dont les membres participeront à l'ensemble de la démarche comme potentiels futurs locataires et dont les statuts définissent les principes d'une démarche participative des membres.

5.7.4 Décision du choix

Le comité d'évaluation rendra au conseil de Fondation de la FPLC ainsi qu'au département du territoire un préavis motivé sur un choix parmi les candidats.

La décision d'attribution sera prise par le conseil de la FPLC et le département du territoire sur la base d'un préavis du comité.

5.7.5 Communication du choix

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

6. Conditions contractuelles

6.1 Organisation du partenariat

A l'issue de la procédure de sélection, la FPLC et le candidat retenu mettront au point les modalités de leur collaboration. Le cahier des charges ainsi que l'offre retenue engageront les partenaires. Au besoin, ces informations constitueront la base d'une convention.

6.2 Droits et obligations

Le candidat retenu ne pourra pas céder à des tiers, sans l'accord de la FPLC, en totalité ou en partie, les droits et obligations qui ressortiront de l'éventuelle convention susmentionnée.

L'association du candidat avec des personnes physiques ou morales non prévues initialement ne pourra se faire qu'avec l'accord préalable de la FPLC.

6.3 Contrat de DDP

Les conditions particulières du DDP, propres au projet, seront définies en collaboration entre la FPLC et le(s) futur(s) superficiaire(s)

6.4 Conditions de mise à disposition du terrain

Les frais connus à ce jour, tels que spécifiés au point 3.4 seront assumés par le futur superficiaire selon un calendrier à définir. Le montant de ces frais n'est pas définitif et dépendra des éventuels frais futurs associés au projet.

6.5 Clause de sortie

En cas de divergence insurmontable entre le maître de l'ouvrage et la FPLC, chaque partie pourra alors renoncer à ses engagements.

Les conséquences économiques d'une rupture des relations seront déterminées par un arbitre neutre et unique choisi par les parties, ou à défaut, chaque partie désignera son expert. Les experts ainsi désignés choisiront un tiers expert, à l'unanimité.

6.6 Droit applicable et for

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

7. Annexes (disponibles sur inscription simap ou fplc)

Annexe 1 : Plan du PLQ n° 29'833

Annexe 2 : Règlement du PLQ n° 29'833

Annexe 3 : Rapport explicatif du PLQ n° 29'833

Annexe 4 : Concept énergétique territorial du PLQ n°29'833, janvier 2016

Annexe 5 : Schéma directeur de gestion et d'évacuation des eaux, juin 2016

Annexe 6 : Etude de faisabilité réalisé par in-deed, architecte Wilfried Schmidt, novembre 2019

Annexe 7 : Plan étude de faisabilité