

IMMEUBLES VIEUX-MOULIN 8-16
DECONSTRUCTION, RECONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE DE
LOGEMENTS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS
Référence – PARC. 4908, Versoix

CONCOURS DE PROJETS D'ARCHITECTURE POUR
EQUIPES PLURIDISCIPLINAIRES EN PROCÉDURE
OUVERTE A UN DEGRE, SIA 142



DOCUMENT A / REGLEMENT- PROGRAMME
29.11.2024



La commission des concours et mandats d'étude parallèles a examiné le programme.
Il est conforme au règlement du concours d'architecture et d'ingénierie SIA 142, édition 2009.

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	4
1.1	Situation	4
1.2	Objectif du concours	5
2	CLAUSES RELATIVES A LA PROCEDURE	6
2.1	Mandant	6
2.2	Organisateur	6
2.3	Type et genre de concours et de procédure	6
2.4	Bases légales	6
2.5	Conditions de participation	6
2.6	Inscription	7
2.7	Prix et mentions	8
2.8	Déclaration d'intention du mandant	8
2.9	Bases de négociation des prestations et des honoraires	9
2.10	Composition du jury	9
2.11	Calendrier du concours	10
2.12	Documents remis aux participants du concours	11
2.13	Visite des lieux	11
2.14	Questions- réponses	11
2.15	Documents demandés aux concurrents	12
2.16	Remise des projets, identification et anonymat	13
2.17	Variante	13
2.18	Critères d'appréciation	14
2.19	Levée de l'anonymat	15
2.20	Propriété des projets	15
2.21	Exposition publique des projets	15
2.22	Procédure en cas de litige	15
3	ELEMENTS PROGRAMMATIQUES	16
3.1	Périmètre du concours	16
3.2	Prescriptions réglementaires et conditions cadres	17
3.3	Programme détaillé des logements	18
3.4	Accessibilité et stationnement	19
3.5	Réaménagements des espaces extérieurs	19

3.6	Installation chauffage-ventilation	19
3.7	Assainissement et évacuation des eaux	20
3.8	Protection contre le bruit	20
3.9	Attentes en matière d'énergie renouvelable et de construction durable	20
3.10	Attentes en matière de faisabilité économique	21
4	APPROBATION DU REGLEMENT ET DU PROGRAMME DU CONCOURS	22

1 INTRODUCTION

1.1 Situation

La Fondation HBM Jean Dutoit (FJD) est l'une des cinq Fondations de droit public qui gère, entretient et développe le parc immobilier des HBM (habitation à bon marché) à Genève.

Elle est propriétaire du bâtiment de 3 niveaux (rez+2 étages) rue du Vieux-Moulin 8-16 à Versoix, situé sur la parcelle n° 4908 à proximité du Vieux-Versoix.

Le bâtiment est situé en zone 4B protégée et comporte 3 étages de logements (30 logements, 105 pièces). Bien que bénéficiant d'une situation privilégiée, sur une parcelle arborée mitoyenne avec la rivière Versoix et à l'abri des nuisances de la route Suisse toute proche, il est inclus dans le cône de bruit de l'aéroport.

Sur la base des conclusions de l'étude de faisabilité (Voir DOC K), la FJD a décidé de lancer un concours d'architecture pour équipe pluridisciplinaire (architecte et architecte paysagiste) en procédure ouverte en vue de la reconstruction du bâtiment et du réaménagement extérieur des espaces ouverts.

Elle est convaincue que la réalisation de ce projet est la solution qui s'impose tant d'un point de vue architectural, paysager qu'économique et permet d'envisager la mise à disposition de nouveaux logements adaptés aux usages actuels dans une temporalité à moyen terme.



Illustration : Emplacement du site de concours dans le contexte. Source : Orthophoto HCC géomètres SA.

1.2 Objectif du concours

L'objectif du concours est de trouver la solution optimale pour la réalisation d'un immeuble de logements HBM adaptés aux exigences typologiques, énergétiques et réglementaires actuelles.

En effet, l'état de vétusté avancé de l'immeuble a imposé une réflexion de fond sur la destination du site. La piètre qualité typologique des logements qui ne correspond plus aux standards de la vie actuelle a également été relevée par la FJD.

Les premières analyses de coût ont mis en évidence un investissement disproportionné au regard du coût d'une rénovation. Cette situation défavorable est amplifiée par la politique énergétique ambitieuse de la Fondation qui souhaite atteindre des standards allant au-delà des exigences légales.

La Fondation Jean Dutoit souhaite de surcroît poursuivre des ambitions environnementales et une qualité d'habitat élevée en s'engageant dans un processus de labélisation « SNBS Bâtiment 2023.1 »¹. Cette volonté nécessite d'intégrer dès la phase de concours des objectifs clairs pour prétendre à cette labélisation. Ainsi ce concours et la qualité des propositions des équipes sont un des fondements du processus à venir.

En second lieu, la Fondation Jean Dutoit (FJD) a engagé une étude de faisabilité réalisée par le bureau Cabinet – Fanny Noël et Diogo Lopes. Cette étude met en lumière que l'état actuel du bâtiment ne respecte pas les exigences minimales pour l'habitat contemporain et plusieurs aspects techniques (structure, thermique, accessibilité PMR) demanderaient une rénovation en profondeur avec des coûts disproportionnés pour obtenir une qualité de logements basse/moyenne. Menées dans ce cadre, les premières préconsultations avec les instances cantonales ont confirmé la possibilité d'engager ce projet pour lequel des dérogations seront nécessaires. Il sera notamment obligatoire de rester dans le gabarit de l'immeuble mitoyen (dans l'emprise du secteur de protection des cours d'eau) et de conserver le nombre de pièces disponibles du bâtiment existant. Une réalisation sans sous-sol a également été mise en avant par la FJD lors de prise de contact avec l'État, permettant d'éviter une excavation inopportune au vu de la qualité du site et des motivations de la FJD de minimiser l'impact environnemental de l'opération.

Sur ces bases, la FJD a décidé de développer le projet d'une déconstruction et reconstruction qui permettrait d'offrir des logements de qualité, d'augmenter et de diversifier l'offre locative, ainsi que d'améliorer l'espace public connecté avec le quartier. Compte tenu de la qualité du site et des enjeux typologiques, la FJD a décidé de lancer un concours d'architecture SIA 142, à un degré en procédure ouverte, pour équipe pluridisciplinaire.



Illustration : Site de concours dans son contexte. Source : Google earth

¹ https://nnbs.ch/wp-content/uploads/2024/02/2024-02-22_Fiche-Criteres_SNBS-Batiment_Version_2023.1_web.pdf

2 CLAUSES RELATIVES A LA PROCEDURE

2.1 Mandant

L'autorité adjudicatrice, nommée ci-après mandant, est la Fondation HBM Jean Dutoit (FJD).

Adresse du mandant :

Fondation HBM Jean Dutoit

Concours d'architecture – Immeubles Vieux-Moulin.

Rue Gourgas 23B – CP 12

CH - 1211 Genève 8

2.2 Organisateur

Le mandant a confié l'organisation de la procédure au bureau Tanari Architectes + Urbanistes Sàrl.

Adresse de l'organisateur :

Concours d'architecture – Immeubles Vieux-Moulin.

c/o, Tanari Architectes + Urbanistes Sàrl

Chemin du Foron 16. CH - 1226 Thônex-Genève

Le secrétariat de l'organisateur ne répondra pas aux questions provenant d'appel téléphonique ou d'e-mail durant toute la durée de la procédure afin notamment de garantir une équité de traitement entre tous les participants.

2.3 Type et genre de concours et de procédure

Le présent concours est un concours de projets d'architecture pour équipes pluridisciplinaires (architectes et architectes paysagistes), à un degré en procédure ouverte anonyme, en conformité avec le règlement SIA 142 (édition 2009).

La participation au concours implique pour les concurrents (architectes et architectes paysagistes), mais aussi pour le mandant et le jury, l'acceptation des clauses du présent programme, des réponses aux questions et du règlement SIA 142, édition 2009.

La langue officielle pour la procédure du concours, pour les questions, les réponses et les planches rendues est le français.

En cas de nécessité, le jury se réserve le droit de prolonger le concours par un degré d'affinement anonyme supplémentaire, limité aux seuls projets qui resteront en lice, conformément au chapitre 5.4 du Règlement SIA 142 (édition 2009). Le cas échéant, ce tour d'affinement fera l'objet d'une indemnisation supplémentaire.

2.4 Bases légales

Les fondations immobilières de droit public n'étant pas soumises aux règles des marchés publics, le concours n'est pas soumis aux dispositions du règlement genevois sur la passation des Marchés Publics du 17 décembre 2007 (RMP – L6 05.01).

Le mandant (Fondation HBM Jean Dutoit) déclare le règlement SIA 142, édition 2009, comme obligatoire.

2.5 Conditions de participation

Le concours est ouvert aux architectes et architectes paysagistes établis en Suisse ou dans un état signataire de l'accord OMC sur les marchés publics, qui offre la réciprocité aux mandataires suisses, pour autant qu'ils remplissent une ou plusieurs des conditions suivantes :

- être titulaire, à la date de l'inscription, du diplôme d'architecte, respectivement d'architecte paysagiste, délivré soit par l'Ecole polytechnique fédérale (EPFL, EPFZ ou EPUL), soit par l'Institut d'architecture de l'Université de Genève (EAUG ou IAUG), soit par l'Académie de Mendrisio (AAM), soit par l'une des Hautes écoles spécialisées suisses (HES ou ETS), ou être titulaire d'un diplôme étranger bénéficiant de l'équivalence.

- être inscrit, à la date de l'inscription, au Registre suisse des ingénieurs, des architectes et des techniciens (REG) au niveau A ou B, le niveau C étant exclu, membres à la FSAP pour les architectes paysagistes, ou à un registre étranger équivalent*.
* Les architectes et les architectes paysagistes porteurs d'un diplôme étranger ou inscrits sur un registre professionnel étranger doivent apporter la preuve de l'équivalence de leurs qualifications par rapport aux exigences suisses lors de l'inscription.
- être inscrit, à la date de l'inscription, au tableau des Mandataires professionnellement qualifié (MPQ) ou dans un registre équivalent.

La participation en équipes formées par un architecte et un architecte paysagiste est obligatoire ; l'architecte assurera le rôle de pilote de l'équipe. L'architecte-paysagiste ne peut pas concourir dans plusieurs équipes.

Lors de l'inscription au concours, le bureau d'architecte, respectivement d'architecte paysagiste, devra fournir avec l'inscription et la déclaration sur l'honneur, son titre d'architecte, respectivement d'architecte paysagiste, ou son inscription au registre A ou B des architectes, respectivement d'architecte paysagiste, ou équivalent.

Dans le cas d'un consortium de bureaux d'architectes (2 bureaux maximum), les deux bureaux devront répondre aux conditions ci-dessus. Les bureaux à plusieurs succursales ne peuvent présenter qu'un seul projet.

Au moment de l'inscription, les concurrents en possession d'un diplôme étranger ou inscrits sur un registre professionnel étranger devront fournir la preuve de l'équivalence de leurs qualifications par rapport aux exigences suisses. Le Secrétariat d'Etat à la formation, à la recherche et à l'innovation (SEFRI) se charge de la reconnaissance des diplômes étrangers et peut être contacté sur le lien suivant : <https://www.sbf.admin.ch/sbf/fr/home.html>

Les concurrents sont libres de consulter ou de s'adjoindre la collaboration d'experts tels que : ingénieur civil, ingénieur CVSE, expert en physique du bâtiment ou tout autre spécialiste. Ce choix n'engage pas le maître de l'ouvrage. Pour l'élaboration du projet, ces domaines de compétences feront l'objet d'appels d'offres ultérieurs. Les consultants-experts cités plus haut seront néanmoins autorisés à répondre aux appels d'offres ultérieurs.

Un employé peut participer au concours sur présentation de l'attestation de l'accord de son employeur.

Le bureau d'architectes Cabinet – Fanny Noël et Diogo Lopes, auteur de l'étude de faisabilité est autorisé à participer au concours. L'étude de faisabilité est mise à disposition de tous les participants. (Voir DOC K)

Les bureaux (architectes et architectes paysagistes) et leur personnel ne peuvent participer à la procédure que s'ils ne se trouvent pas en conflit d'intérêt avec un membre du jury, un suppléant, un expert ou l'organisateur de la procédure. Aucun des participants ne doit se trouver dans l'une des situations de conflit d'intérêts définies par l'article 12.2 du règlement SIA 142 qui impliquerait son exclusion du concours.

L'organisateur invite les architectes, respectivement les architectes paysagistes, à prendre connaissance du document « Conflits d'intérêts » édité par la Commission SIA 142 pour les concours d'architecture et d'ingénierie. Sur le site web de la SIA, le chemin pour accéder aux lignes directrices est le suivant : Service - Vérification de programmes - Lignes directrices gratuites relatives aux règlements SIA 142 et SIA 143 ou bien sur le lien : https://shop.sia.ch/collection%20des%20normes/ingénieur/142_2009_f/F/Product

2.6 Inscription

L'annonce officielle du concours sera publiée sur le site des FIDP ainsi que sur la plateforme Espazium. Le programme du concours peut être téléchargé dès le 29 novembre 2024, sur les sites <https://www.fidp.ch/appels-d-offres/services> et <https://www.espazium.ch/fr>.

Adresse de l'inscription :

Concours d'architecture – Immeubles Vieux-Moulin.
c/o, Tanari Architectes + Urbanistes Sàrl
Chemin du Foron 16
1226 Thônex-Genève

La langue officielle du concours est le français. Cette condition est applicable à tous les degrés de la procédure et à l'exécution de la suite des prestations.

L'inscription se fait par le formulaire ad hoc à télécharger sur le site des Fondations. Elle doit contenir également :

- La copie du diplôme ou de l'attestation du REG
- Le formulaire d'inscription dûment complété (DOC G)

Le participant enverra l'inscription complète par courrier électronique, à l'adresse de l'organisateur, secrétariat du concours, office@tanari-architectes.ch, Mention 032-Concours Vieux-Moulin, à l'exclusion de tout autre moyen. Une inscription non complète n'est pas valable et ne sera pas traitée par l'organisateur.

Pour rappel, lors de leur inscription, les concurrents en possession d'un diplôme étranger ou inscrits sur un registre professionnel étranger devront fournir la preuve de l'équivalence de leurs qualifications par rapport aux exigences suisses. Le Secrétariat d'État à la formation, à la recherche et à l'innovation (SEFRI) se charge de la reconnaissance des diplômes étrangers et peut être contacté sur le lien suivant : <https://www.sbf.admin.ch/sbf/fr/home.html>

2.7 Prix et mentions

La somme globale des prix et mentions a été calculée selon le règlement SIA 142 et le tableau de la commission SIA 142 pour le calcul des prix. Elle s'élève à CHF à 164'000.- hors taxe.

Elle est mise à disposition du jury pour l'attribution de 3 à 6 prix et des mentions éventuelles dans les limites fixées par l'article 17 du Règlement SIA 142.

La somme globale a été définie sur la base des directives de la commission SIA 142 d'octobre 2009 en fonction du coût estimatif de CHF 13'500'000.- HT du CFC 2 Bâtiment et de 750'000.- HT du CFC4 Aménagements extérieurs, sans honoraires, classés selon la SIA 102 édition 2020, en catégorie d'ouvrage IV avec un degré de difficulté n = 1.0, un facteur de correction r = 1.

Selon l'art. 7 de la directive SIA142i-103f, la somme globale des prix tient compte d'une majoration de :

- 5% pour participation d'un architecte paysagiste
- 5% pour rendering ou image de synthèse 3D
- 5% pour élaboration de plans avec mobilier
- 10% pour élaboration approfondie de la construction et des matériaux/matériaux réemployés

Soit au total 25 % de prestations supplémentaires selon l'art.7 de la directive.

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

Conformément à l'art. 22.3 du règlement SIA 142 édition 2009, le jury peut classer des travaux de concours qui auraient obtenus une mention. Si l'un d'eux se trouve au premier rang, il peut être recommandé pour une poursuite du travail. La décision du jury doit 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 mandant.

2.8 Déclaration d'intention du mandant

Le mandant a l'intention de confier les mandats complets des prestations ordinaires d'architecte, telles que définies dans le règlement SIA 102 (éd. 2020), respectivement d'architectes paysagistes selon le règlement SIA 105 (éd. 2020), au concurrent dont le projet aura été recommandé par le jury, sous réserve du résultat des discussions avec le lauréat portant sur les modalités d'exécution des prestations et de l'acceptation des crédits d'étude, de construction, des autorisations de construire et de l'approbation du plan financier par l'OCLPF. La commande relative à ce mandat sera échelonnée en plusieurs tranches. A l'issue du concours, le mandant se réserve la possibilité d'apporter quelques modifications au programme des locaux et des aménagements. Toute sous-traitance non autorisée par le mandant est exclue.

Si le mandant estime que le lauréat ne dispose pas de la capacité et/ou 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 de projet dans le sens des objectifs visés, de la qualité, des délais et des coûts, il se réserve le droit de demander en tout temps au bureau lauréat, en déduction de ses prestations, de compléter son équipe avec des spécialistes choisis par l'auteur du projet et agréés par le mandant.

Le mandant n'entrera pas en matière quant au remboursement des frais de déplacement durant toute la durée des études et du mandat d'exécution.

Sur requête du mandant, le lauréat devra pouvoir attester de sa solvabilité et être à jour avec le paiement des impôts et autres cotisations. Il devra, avant la signature de son contrat, fournir les attestations suivantes :

- AVS/AI/APG (retraite / assurance / perte de gains)
- allocations familiales (AF)
- prévoyance professionnelle – 2^{ème} pilier (LPP – retraite complémentaire)
- assurance accidents (Suva/CNA) – LAA
- convention collective de travail de Genève ou OCIRT
- impôt à la source pour le personnel assujéti à cet impôt
- déclaration du candidat s'engageant à respecter le principe de l'égalité entre femmes et hommes

Pour être valables, les attestations ne devront pas être antérieures de plus de 3 mois à la date fixée pour leur production, sauf dans les cas où elles ont, par leur contenu, une durée de validité supérieure (exemple : assurance accident).

Le présent concours concerne les prestations d'architectes et d'architectes paysagistes. Les conditions d'attribution du mandat seront négociées ultérieurement entre le bureau lauréat et le mandant, en coordination avec le processus décisionnel.

La formation d'une équipe pluridisciplinaire avec des mandataires supplémentaires se fait sur une base volontaire des concurrents. Les mandataires supplémentaires sur une base volontaire ne peuvent pas participer dans plusieurs équipes. Dans le cas où le jury remarque une contribution de qualité exceptionnelle, il la saluera dans le rapport. De cette manière, les conditions sont remplies pour que les mandataires volontaires de l'équipe concernée puissent être mandatés directement, à condition qu'ils répondent aux exigences des marchés publics, en particulier le paiement des impôts et des cotisations sociales exigibles et le respect des conventions collectives de travail.

2.9 Bases de négociation des prestations et des honoraires

Le tarif coût n'étant plus applicable pour le calcul des honoraires, le règlement SIA 102 (éd. 2020), respectivement le règlement SIA 105 (éd. 2020), ne peut que constituer une base indicative de définition des prestations et des honoraires. Les indications suivantes sont donc mentionnées à titre informatif comme base de négociation entre le mandant et le lauréat du concours. Les conditions contractuelles seront négociées à l'issue du concours.

- pour les prestations d'architecture la base de négociation est :
degré de difficulté $n = 1.0$.
facteur de groupe $i = 1.0$.
-tarif horaire moyen : CHF 135.- HT

- pour les prestations d'architecte paysagiste la base de négociation est :
degré de difficulté $n = 1.0$
facteur des prestations spécifiques $s = 1.0$
- tarif horaire moyen : CHF 135.- HT

2.10 Composition du jury

Président

- o Monsieur Alain Robbe, architecte EPFL - SIA - FAS, Genève

Membres professionnels indépendants du MO

- o Madame Daniela Liengme, architecte EAUG - SIA, Genève
- o Monsieur Christophe Joud, architecte EPFL - SIA - FAS, Lausanne
- o Madame Marie-Hélène Giraud, architecte paysagiste FSAP, Nyon
- o Monsieur Francesco Della Casa, architecte cantonal
- o Madame Martine Villard, architecte urbaniste communale, Ville de Versoix

Membres professionnels dépendants du MO

- o Monsieur Renaud Dupuis, architecte, président Commission construction Fondation HBM Jean Dutoit (FJD)
- o Monsieur Dominik Meyer, architecte, FJD
- o Monsieur Luciano Zanini, architecte, commission des marchés FIDP
- o Madame Ingrid Biousse Branche, architecte, commission des marchés FIDP

Membres non-professionnels

- Monsieur Nicolas Daudin, avocat, commission des marchés FIDP

Membres suppléants

- Madame Michèle Künzler, présidente de la Fondation HBM Jean Dutoit
- Madame Yasmin Samaan, architecte, cheffe de projet au service technique SFIDP
- Monsieur Gilles Hoffmann, ingénieur, responsable du service technique SFIDP
- Madame Cécile Barro, avocate, commission des marchés FIDP

Spécialistes-Conseils

- Monsieur Alain Mathez, attaché de direction, Office des autorisations de construire, OAC-DT
- Madame Alessandra Scerri, DIMM-OCLPF-DT
- Monsieur Sébastien Siméon, OCEAU-DT
- Monsieur Daniel Dorsaz, ingénieur et économiste construction, Bureau IEC SA
- Monsieur Hervé Bouchet, responsable énergie SFIDP
- Madame Maude Sauvain, géographe, environnement et SNBS, Latitude Durable
- Monsieur Paul Royo, SABRA

2.11 Calendrier du concours

- Lancement du concours	vendredi 29 novembre 2024
- Visite du site	selon point 2.13
- Questions jusqu'au	13 décembre 2024
- Réponse sur le site du FIDP dès le	20 décembre 2024
- Date limite de rendu des projets	lundi 28 avril 2025
- Rendu de la maquette le lieu et l'horaire de remise seront communiqués ultérieurement	lundi 12 mai 2025
- Jugement du concours / première partie	jeudi 15 – vendredi 16 mai 2025
- Expertise économique et LCI des projets	du 19 au 30 mai 2025
- Jugement du concours / deuxième partie	vendredi 6 juin 2025
- Exposition publique, la date et le lieu de l'exposition seront communiqués ultérieurement.	dès 20 juin 2025
- Début du mandat	3 ^{ème} trimestre 2025

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

2.12 Documents remis aux participants du concours

Les documents A, B, C, D, G, J, K, M et O devront être téléchargés sur le site du FIDP pour l'inscription ; le solde des documents sera mis à disposition par l'organisateur sur un lien de téléchargement une fois l'inscription validée.

- A. Le présent règlement-programme (format pdf). Document A
- B. Une photo aérienne (format pdf). Document B
- C. Le plan d'ensemble à l'échelle 1 : 2500^e (format pdf, dxf, dwg). Document C
- D. Le plan de situation échelle 1 : 500^e comprenant le périmètre du concours, les niveaux d'altitude, le plan de marquage. (format pdf, dxf, dwg). Document D
- E. La fiche d'identification du concurrent. Document E.
- F. Notice de calcul des surfaces et volumes (tableau excel). Document F.
- G. Formulaire d'inscription et déclaration sur l'honneur. Document G.
- H. Modèle de la présentation des planches 1 et 2. Document H.
- I. Un schéma du système séparatif des collecteurs d'eaux pluviales et d'eaux usées, et niveaux des regards. Document I.
- J. Un schéma avec mention du périmètre de concours. Document J.
- K. Dossier « Étude de faisabilité », 11.08.2022. Document K.
- L. Notice PA/SI/038.01, Notice du calcul de la surface brut de plancher selon OCLPF. Document L.
- M. Plans des bâtiments existants à déconstruire (format pdf.). Document M.
- N. Liste des servitudes. Document N.
- O. Plans bâtiments mitoyen existants à conserver. (format pdf). Document O.
- P. Vue d'ensemble des critères SNBS-Bâtiment 2023. Document P.
- Q. Bon de retrait de la maquette. Document Q.
- R. Base de la maquette échelle 1 : 500^e à retirer dès le 13 janvier 2025 sur présentation du bon de retrait. Document R
- S. Rapport de diagnostic des polluants. (format pdf). Document S.
- T. Plan n°47.02, protection des cours d'eau. (format pdf). Document T
- U. Directives et recommandations LUPHBM (format pdf). Document U

2.13 Visite des lieux

La visite du site faisant l'objet du concours peut se faire librement en tout temps. Au vu de la présence de nombreux logements occupés, il est demandé aux concurrents de limiter leurs investigations et visites aux accès aux cages d'escalier autorisées.

2.14 Questions- réponses

Les questions posées au jury doivent exclusivement être envoyées à l'organisateur au plus tard à la date indiquée à l'article 2.11 Calendrier du concours. Au-delà de cette date, elles ne seront pas prises en compte.

Les réponses seront mises à disposition des concurrents sur le site du FIDP à la date mentionnée sur le calendrier (article 2.11). En dehors de cette procédure, aucune information ne sera donnée sous aucune forme de communication.

2.15 Documents demandés aux concurrents

L'ensemble des planches du concours, à savoir le plan masse, les plans, les coupes, les élévations du projet et les éléments explicatifs doivent être présentés sur au maximum 4 planches au format A0 vertical, (84.1 cm x 118.9 cm), et comprendront :

- Une partie explicative (planche 1, rendu libre) du projet précisant les différents choix conceptuels des auteurs du projet (architectural, volumétrique, paysager, insertion dans le quartier, environnement, durabilité, etc.) Elle comprendra une représentation 3D permettant une lecture du parti proposé. Elle comprendra le plan masse à l'échelle 1: 500^e qui sera établi sur la base du document D remis aux concurrents, et mention de l'implantation de tous les bâtiments existants ainsi que l'implantation des constructions projetées. Le plan sera muni d'une échelle graphique et de l'orientation du nord. Les indications portées sur ce plan doivent permettre la lecture de toutes celles qui figurent déjà sur le document remis.
- Un plan du rez-de-chaussée avec aménagements extérieurs au 1: 200^{ème}. Cette planche devra également présenter le projet des espaces collectifs (accès, plantations, revêtements de sol, équipements, mobilier, raccords avec l'existant, etc.) et détailler la vocation des espaces et les ambiances recherchées. Il est également attendu sur cette planche une compréhension de la manière de valoriser l'eau de pluie tombant sur les surfaces imperméables extérieures et/ou les toitures des bâtiments, au bénéfice des plantations et des sols libres (perméables), ainsi que la distinction arbres conservés et plantés (éventuellement abattus).
- Les plans des différents niveaux à l'échelle 1: 200^{ème}, ainsi que le plan de toiture à une échelle adéquate, mentionnant son aménagement. Tous les plans seront présentés dans une orientation similaire à celle du plan de situation remis à l'échelle du 1: 500^e soit avec le Nord vers le haut des planches. (Possibilité d'orienter les plans de manière orthogonale tout en respectant l'emplacement des points cardinaux). Ces dessins doivent comporter les indications du programme des locaux - leur désignation abrégée et leur surface nette -, les indications du mobilier pour chaque type d'appartement, les cotes d'altitude sur sol fini, la position des coupes et une échelle graphique.
- Les coupes et élévations, échelle 1: 200^e, seront représentées avec le sol orienté vers le bas de la feuille. Ces dessins devront mentionner les cotes d'altitude sur sol fini des niveaux et niveau du terrain naturel en cas de nivellement, les hauteurs des gabarits et corniches, et une échelle graphique. Les coupes devront mettre en valeur le rapport du projet des espaces collectifs avec les rez-de-chaussée des bâtiments et les futurs balcons prévus sur les façades sud-est.
- Extrait typologique à choix des nouveaux logements avec ameublement et prolongations extérieures au 1 : 100^{ème}
- Les intentions constructives (structure, enveloppe, matérialisation, technique) présentées sous forme libre et comprenant des coupes avec extraits de façade au 1 : 50^e.
- Notice de projet en A4 recto-verso en 2 exemplaires, format A4 pdf comprenant :
Notice de calcul des surfaces et volumes selon SIA 416 (Tableau Excel Document F). Calcul du volume bâti selon SIA 116/SIA 416 et schémas illustratifs permettant la vérification des calculs.
- Notice environnementale en A4 recto-verso en 2 exemplaires, format A4 pdf comprenant :
Les ambitions et objectifs poursuivis par la proposition dont il est proposé de structurer selon les trois domaines et thèmes associés du label SNBS Bâtiment 2023.1 (voir document P).
Les données chiffrées nombre de places de stationnement (voiture et vélo), pourcentage de surfaces perméables dans les espaces extérieurs, stratégie de réemploi des matériaux, bilan arbres plantés (éventuellement abattus), et tout autre élément quantitatif permettant de valoriser la proposition.
- Réduction des planches de concours au format A3 en 2 exemplaires
- Une clé USB anonymisée (pas de CD) contenant les fichiers informatiques optimisés et de bonne qualité des planches A0 (versions pdf) **n'excédant pas 10 MO/fichier** par planche A0 et **5 MO/fichier** par planche A3 et la notice de projet (un fichier au format A4). Le fichier informatique sera reçu exclusivement par une personne neutre indépendante du jury.
- Une fiche d'identification dans une enveloppe cachetée de format C5 neutre, sur laquelle figurera la mention :

FJD – Fiche d'identification
Concours d'architecture – Immeuble Vieux-Moulin
+ la devise

Elle comprendra la fiche d'identification (document E) dûment remplie (avec mention des collaborateurs) sur la base du document remis aux concurrents et un numéro IBAN avec les coordonnées bancaires du concurrent.

- Maquette échelle 1 : 500^e (rendu en blanc) :

La maquette du projet et des aménagements extérieurs sera réalisée sur le fond en plâtre mis à disposition des concurrents et sera emballée dans sa caisse d'origine. La caisse portera la même mention que celle de l'enveloppe d'identification.

Toutes les planches format A0, dans le sens vertical, sont à rendre en deux exemplaires non pliés, dont l'un (papier min. 120 gr.) servira à l'examen préalable et ne sera pas restitué après l'exposition. Tous les plans seront présentés sur papier et dessinés sur fond blanc. La liberté d'expression graphique est accordée pour toutes les planches qui peuvent comprendre un rendu en couleurs et techniques libres. L'organisateur, le jury et le mandant attendent un graphisme et une présentation qui servent avant tout la lisibilité du projet. Le cartouche est situé en bas de la page et devra respecter strictement le modèle ; le choix du caractère et de la police de caractère est laissé libre.

2.16 Remise des projets, identification et anonymat

Les projets seront envoyés exclusivement par courrier postal jusqu'au lundi 28 avril 2025 **sous couvert de l'anonymat**, et devront parvenir à l'adresse :

Fondation HBM Jean Dutoit
Concours d'architecture – Immeubles Vieux-Moulin
Rue Gourgas 23B – CP 12
CH – 1211 Genève 8

Le timbre postal fera foi, celui-ci sera apposé obligatoirement par un bureau postal officiel (la date d'envoi doit être lisible).

Les participants ont l'obligation de suivre le cheminement de leurs envois par internet sous www.post.ch « Track & Trace ». Si leur envoi n'est pas arrivé 5 jours après le délai d'envoi, les participants doivent le signaler immédiatement au secrétariat général de la SIA qui se chargera d'en informer l'organisateur sous respect de l'anonymat. Le participant qui omet cette annonce ne pourra faire valoir aucun droit auprès de l'organisateur dû à la perte de ses documents, même s'il les a postés à temps. Si l'annonce est faite, l'organisateur est, en revanche, obligé d'attendre la réception annoncée. Dans tous les cas la quittance avec le code-barres est à archiver avec soin.

Au cas où un office postal n'admettrait pas d'envoi sans mention d'expéditeur, le participant est chargé de trouver une tierce personne de son choix qui est habilitée à figurer sur l'envoi mais qui ne permet pas à des tiers de l'identifier. En aucun cas l'adresse du participant ne peut être appliquée (exclusion du jugement !) et une adresse fictive n'est pas recommandée, parce qu'elle rend impossible d'éventuels contacts indispensables.

La maquette sera remise à la date prévue avec mention de la devise, dans son emballage original, sous forme anonyme à l'adresse et horaire qui seront transmis ultérieurement aux participants. Elle sera réceptionnée par une personne non impliquée dans le jugement du concours. Une quittance sera délivrée au participant mentionnant la date et l'heure de la livraison. L'envoi postal des maquettes n'est pas recommandé.

Tous les documents et emballages du projet, y compris l'enveloppe cachetée porteront la mention :

Fondation HBM Jean Dutoit – Immeubles Vieux-Moulin
Concours de projets d'architecture + la devise

La devise ne doit pas comporter de signes ou dénominations qui permettraient d'identifier le concurrent ou de faire le lien entre le nom d'un concurrent et un projet déposé, sous peine d'exclusion.

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

Tous les concurrents qui auront déposé un projet s'engagent à un devoir de réserve à l'égard des tiers et à ne pas rendre public leur projet avant l'annonce officielle des résultats. Aucun échange d'information, autre que ceux prévus par le programme du concours, ne pourra avoir lieu entre les concurrents, les membres du jury, l'organisateur et le mandant, sous peine d'exclusion.

2.17 Variante

Chaque concurrent (architecte et architecte-paysagiste) ne peut déposer qu'un seul projet. La présentation d'une ou plusieurs variantes entraînera l'élimination du concurrent.

2.18 Critères d'appréciation

Le jury retient comme critères prépondérants la qualité et la cohérence du projet en fonction du site, du caractère du bâtiment existant, du programme, des contraintes et des objectifs du mandant.

Les projets seront examinés selon les critères suivants sans ordre de priorité :

Qualité architecturale

L'appréciation de la qualité architecturale portera sur la pertinence des espaces et des volumes, et la prise en compte des mesures spécifiques liées à la réalisation de ces locaux. Les éléments suivants seront tout particulièrement examinés :

- l'intégration dans le site ;
- les qualités typologiques des logements ;
- la qualité de la distribution interne des locaux, leur accessibilité et la qualité des éléments distributifs verticaux (cages d'escaliers, ascenseur) ;
- les qualités du traitement de la volumétrie et des façades en relation étroite avec l'immeuble mitoyen et le site existant ;
- la cohérence des structures et des installations techniques et leur facilité d'accès pour l'entretien ;
- l'adaptabilité des différents espaces de vie à l'évolution des modes de vie.

Qualité environnementale

L'appréciation de la qualité environnementale portera notamment sur l'optimisation énergétique et le respect de l'environnement dans le cadre de la volonté de réaliser un bâtiment durable exemplaire et des espaces extérieurs de qualité.

- la matérialisation de l'ensemble de la construction incluant une réflexion sur le cycle court des matériaux, le réemploi optimisé d'éléments issus de la déconstruction et la sobriété de la construction ;
- la cohérence des intentions déclarées avec le projet ;
- les qualités environnementales des espaces extérieurs ;
- Optimisation du nombre de place de stationnement pour les voitures et intégration des stationnements pour les vélos en suffisance et sécurisés ;
- l'apport en biodiversité et en infrastructure écologique (notamment végétalisation et arborisation) ;
- la notion d'adaptabilité aux changements climatiques (microclimat) et l'optimisation des ressources naturelles (matériaux écologiques).

Qualité des espaces collectifs

L'appréciation de la qualité des espaces collectifs portera principalement sur les points suivants :

- valeur d'usage des aménagements en tant qu'extension collective des logements (lieux de rencontre à l'extérieur) et capacité d'appropriation ;
- prise en compte de la proximité des cours d'eau (Versoix et Canal) ;
- intégration paysagère des stationnements (visiteurs et voisins) ;
- insertion dans le continuum des espaces verts et publics du quartier ;
- contribution au maintien et au renforcement d'ilots de fraîcheur (surfaces perméables, espaces ombragés) ;
- qualité des matériaux et plantations en lien avec leur gestion future.

Faisabilité opérationnelle

La déconstruction-reconstruction devra pouvoir être réalisée en une seule phase et maintenir 105 pièces égalant le nombre actuel de pièces. Dans la mesure où il n'y aura pas d'augmentation du nombre de pièces et du nombre d'habitants, la FJD, lors d'un contact préalable relatif au respect de la LDTR, a approché l'OCLPF qui a admis ce scénario. La réalisation devra pouvoir se faire en garantissant tous les accès des voisins à leur domicile. (voir servitude de passage, DOC. N).

Faisabilité économique

Le mandant tient à préciser qu'une maîtrise des coûts est essentielle au développement du projet et attend des propositions allant dans le sens d'une économie de moyens et avec l'objectif de mettre à disposition des logements HBM.

La faisabilité et la viabilité économique du projet sont un point essentiel et porteront notamment sur l'économie de la construction, de l'entretien et de l'exploitation. Il est demandé aux concurrents d'explicitier leur démarche pour respecter les paramètres de faisabilité économique annoncés au point 3.10 comme un ordre de grandeur.

2.19 Levée de l'anonymat

A l'issue de l'évaluation des projets, le jury établit le choix du projet lauréat, le classement des projets et la répartition des prix. Le jury établira un rapport sur le déroulé de la procédure et l'évaluation des projets.

La levée de l'anonymat sera effectuée par le jury, afin d'identifier les auteurs du projet lauréat, ceux des projets primés, ainsi que les autres concurrents.

2.20 Propriété des projets

Le droit d'auteur sur les projets reste propriété des participants. Les documents relatifs aux propositions primées ou mentionnées deviennent propriété du maître d'ouvrage (article 26.1 du règlement SIA 142, édition 2009).

Les documents relatifs aux autres projets pourront être repris par leurs auteurs à la fin de l'exposition (les dates et lieux de retrait seront précisés ultérieurement). 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.

2.21 Exposition publique des projets

Le jury, à l'issue du jugement, établira un rapport du jugement avec ses recommandations pour la suite à donner et lèvera l'anonymat. Ce rapport sera remis à chaque participant dont le projet a été admis au jugement.

Tous les projets admis au jugement feront l'objet d'une exposition publique durant 10 jours. Les noms des auteurs de tous les projets seront mentionnés, conformément aux indications de la fiche d'identification. Le lieu et les dates de l'exposition seront précisés ultérieurement par envoi d'un courriel aux concurrents. Les documents concernant les projets non primés pourront être retirés à l'endroit de l'exposition. La date du retrait sera communiquée aux concurrents en temps utile. Les projets non récupérés seront détruits.

Le mandant réserve le droit de publier les projets et résultats du concours dans la presse et dans les revues professionnelles de son choix avec l'indication du nom des auteurs des projets et ceci pour l'ensemble des projets remis et acceptés au jugement par le jury.

2.22 Procédure en cas de litige

La Commission SIA 142/143 doit obligatoirement être saisie en qualité d'autorité conciliatrice avant toute procédure judiciaire, le cas échéant, soumise au droit suisse et dont le for est à Genève.

3 ELEMENTS PROGRAMMATIQUES

3.1 Périmètre du concours

Parcelles et périmètres constructibles

Le terrain du concours est la parcelle n°4908 d'une surface de 4'375,5 m², propriété de la FJD, sise sur la commune de Versoix, à l'exception du périmètre contenant l'immeuble n°3982. (voir DOC J).

La parcelle contient un premier bâtiment comprenant 5 immeubles (n°1557, 1558, 1559, 1560, 1561) construits vers 1960 composés d'un sous-sol semi-enterré, d'un rez-de-chaussée et de deux étages. Ces immeubles sont munis d'un comble non-habitable situé sous une toiture à deux pans non-isolée.

Un second bâtiment (n°3982, n°3981) de construction plus récente est situé à cheval entre les parcelles 4908 et 6970 ; il contient deux parties. L'immeuble n°3982, en mitoyenneté à la parcelle 6970, est propriété de la FJD, tandis que l'immeuble n°3981 est une PPE indépendante appartenant à des propriétaires tiers. Tous deux sont exclus du périmètre du concours.

Le bâtiment n°3983, est un ancien poste de tir, classé à l'inventaire et hors du périmètre de concours.

Bien qu'étant non-comprise dans le périmètre de concours, la parcelle n°6970 devra néanmoins être prise en compte dans les réflexions relatives aux accès dans la mesure où ces derniers sont commandés par la parcelle n°4908. D'autres accès sont également dépendants de la parcelle n°4908, c'est notamment le cas pour les parcelles n° 6971. (voir DOC N, liste des servitudes) Les entrées des immeubles se font depuis la façade Nord côté rue du Vieux-Moulin. Le long de cette rue est également aménagée une voie d'accès pour les places de parking privé.

Le périmètre du concours se situe en zone 4B protégée, à proximité du Vieux Versoix. Cette zone d'affectation exige une attention particulière dans le cas de toute transformation, reconstruction ou nouvelle construction.

Bâtiments existants à déconstruire

Les bâtiments n°1557, 1558, 1559, 1560, 1561 sur la parcelle n°4908.

Ces cinq immeubles existants comportent 30 appartements HBM (105 pièces)

Bâtiment à conserver

Le bâtiment n°3982 sur la parcelle n°4908. Ce bâtiment comporte une cage d'escalier située sur le pignon mitoyen à l'immeuble n°1561 distribuant 6 appartements.

Indices de densité

Les indices de densités minimaux dans la zone 4B sont ID > 0,8 et IUS > 0,6.

Gabarits légaux - Zone 4B

$H \leq R/2 + 1 \leq 10$ m

$D \geq H - 1$ m ≥ 5 m

Vide d'étage - Zone 4B

H vide d'étage min= 2,50m

Périmètre naturel protégé

La parcelle se situe dans le périmètre naturel et protégé des rives de la Versoix.

Il est soumis à la Loi sur la protection générale et l'aménagement des rives de la Versoix (LPRVers) et la loi cantonale sur les eaux L2 05 (art.15).

Protection des arbres

La présence d'arbres côté cour ainsi que la présence du canal indiquent que la partie Nord-Est de la parcelle devra être entièrement préservée et peut-être étendue.

Les aménagements extérieurs pourraient être également repensés pour augmenter les surfaces perméables et végétalisées.

- respecteront les prescriptions légales et réglementaires cantonales en vigueur notamment la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) du 4 décembre 1977 et son règlement d'application (RGL), du 24 août 1992 ;
- calculeront le nombre de pièces selon l'usage genevois. En effet, la cuisine n'est pas considérée comme une pièce habitable distincte, mais elle est en revanche comprise dans le nombre de pièces du logement (cf. tableau reproduit sous l'article 1 alinéa 5 du RGL) ;
- respecteront le règlement concernant les mesures en faveur des personnes handicapées dans le domaine de la construction (RACI) (L 5 05 06) ;
- norme SIA 500, « Constructions sans obstacles ».

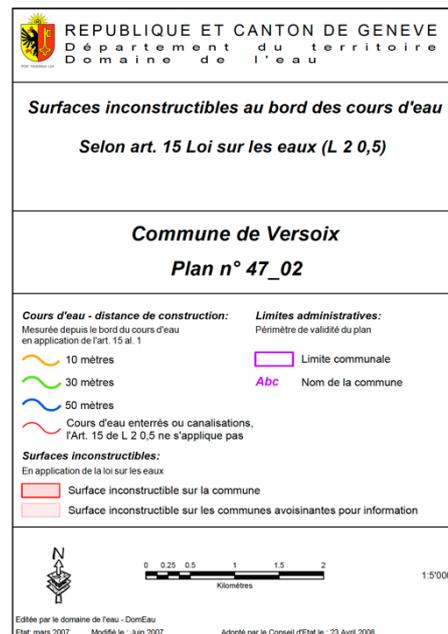
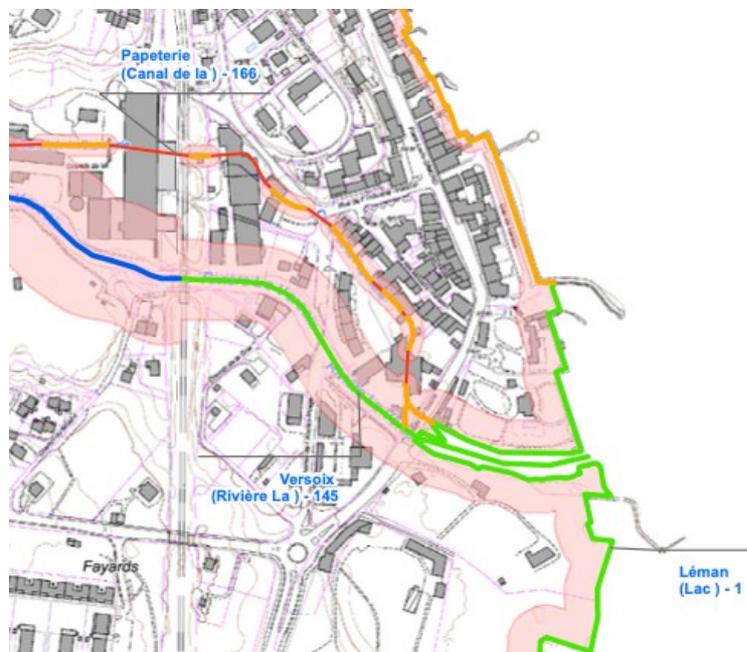


Illustration : Secteur de protection des cours d'eaux. Extrait du plan 47.02. Voir DOC T en annexe.

3.3 Programme détaillé des logements

Le but de la FJD est de créer des logements de qualité à un prix correspondant à la catégorie HBM. Le projet doit permettre de valoriser la parcelle de la FJD avec un nouveau bâtiment actualisé et adapté aux modes de vie contemporain. Les logements devront prendre place au-dessus du rez-de-chaussée qui sera consacré à d'autres affectations : une salle commune de 50 m² permettant aux habitants de l'immeuble d'y organiser des activités communes, garage à vélos, sous-station chauffage, locaux techniques et surfaces commerciales selon la place restante dans le projet. La FJD souhaite impérativement proscrire l'éventualité d'une excavation.

Le projet consiste à proposer des logements de plusieurs types et à prévoir que l'ensemble des nouveaux appartements soient agrémentés d'espaces extérieurs. Il consistera également à proposer des aménagements extérieurs sur l'ensemble du périmètre de concours tenant compte de la particularité relative aux accès des parcelles voisines.

Le mandant précise qu'il ne souhaite pas avoir de logements avec des 1/2 pièces et demande que les cuisines soient traitées comme des espaces séparables des séjours et qu'elles puissent recevoir un espace à manger.

Tous les logements seront assortis d'un local de rangement valant pour cave qu'il n'est pas envisageable de localiser en sous-sol mais au rez-de-chaussée du bâtiment.

Buanderie, séchoir, local poussettes seront également disposés au rez-de-chaussée de l'immeuble. Il ne doit pas être prévu d'abri PC (Protection civile) dans la mesure où le bâtiment ne sera pas excavé.

Les logements sont destinés à accueillir des familles, des jeunes et des personnes âgées. Les appartements seront composés de 3 à 5 pièces et leur nombre sera réparti de la manière suivante (tout en tenant compte que la FJD a une plus forte demande de petits logements) :

- 50 % de 3p.
- 30 % de 4p.
- 20 % de 5 p.

A noter que la répartition actuelle des bâtiments existants est de sept 2 pièces, huit 3 pièces, huit 4 pièces et sept 5 pièces.

La surface (SBP) moyenne par pièce pour les appartements locatifs devra se situer entre 23 et 26 m². (Voir DOC L). Il est attendu un nombre de 105 pièces maximum pour l'ensemble du programme. Ceci afin de maintenir sur le site un nombre de personnes identique à la situation existante.

Tous les logements devront être accessibles sans barrières architecturales ; en cas de distribution sur plusieurs niveaux, le projet sera pourvu d'ascenseurs permettant l'accès à toutes personnes. De plus, la FJD rend attentif les participants que les appartements mono-orientés ne sont pas souhaitables et que l'accessibilité aux pompiers devra être remplie dans tous les cas.

3.4 Accessibilité et stationnement

Les entrées principales aux bâtiments sont laissées à la libre appréciation des concurrents. Dans le cadre du projet, les accès doivent être garantis pour les parcelles limitrophes. Pour mémoire, la situation actuelle comporte 17 places de stationnement; celles-ci sont indiquées sur le plan mis à disposition. Document D.

La FJD demande que le programme prévoie un quota de places de stationnement voiture selon le règlement cantonal moins 30 %. Versoix se situe en secteur III; le ratio de places voiture pour les logements est de 0,55/100 m² SBP et de 0,42/100m² de SBP pour les activités et commerces. Ces quotas seront donc réduits de 30 % à la demande de la FJD.

Les places de stationnement vélos respecteront quant à elles les directives cantonales en la matière, à savoir 3 places par 100 m² de SBP logement pour les vélos et 0,08 places par 100 m² de SBP logement pour les deux roues motorisées.

Selon l'art.5 al. 9 du RPSFP, « les places pour vélos doivent être facilement accessibles, abritées et équipées contre le vol. Un tiers de l'offre de stationnement doit être situé au rez-de-chaussée ou à proximité immédiate des allées d'immeubles pour répondre à un usage quotidien. » De plus, la réflexion devra intégrer non seulement un aspect quantitatif mais également la qualité d'usage des places pour les vélos (accès facilité, confort et offre variée comme pour des vélos cargo).

Les voies d'accès des engins des services d'incendie et de secours doivent être conformes à la Directive 7-F4 05.01 « Accès Pompier ». Le sol des accès pompiers et des places de travail devra supporter une charge de 25 tonnes, et être composé d'un revêtement conforme. Les places de travail pompier auront une dimension de 5 m. par 12 m. et les voies d'accès pompier une largeur minimale de 3,50 m.

3.5 Réaménagements des espaces extérieurs

L'espace ouvert sera aménagé en poursuivant l'idée que le nouveau projet soit bien connecté avec le quartier, en particulier avec le vieux-bourg de Versoix dont les espaces publics ont été récemment réaménagés. Il est souhaité qu'il reste ouvert aux habitants du quartier. Dans ce sens, la connexion avec le chemin de l'Ancien-Péage sera à soigner. En tant que prolongement extérieur direct des logements, les espaces collectifs offriront des possibilités de rencontre et de délasserment pour les habitants. L'aménagement sera pensé de manière à éviter les espaces résiduels non-affectés. La qualité des rez-de-chaussée jouera un rôle important dans la capacité d'appropriation de ces espaces, tant côté Versoix que côté canal.

La proximité directe de la Versoix constitue un cadre naturel exceptionnel pour les futurs logements. Les espaces extérieurs devront être aménagés avec des habitats naturels, propice au développement des arbres et arbustes et à la biodiversité. Il est impératif que le secteur situé entre la Versoix et le bâtiment existant ne comporte dans le projet futur aucun ajout d'installation (barrière, jeux etc...) qui pourrait empêcher le passage de la faune ou constituer un obstacle en cas de divagation du cours d'eau. Des solutions paysagères seront à privilégier pour les espaces de transition.

D'une manière générale, le réaménagement devra être pensé sous l'angle du triptyque eau-sol-végétation, en privilégiant notamment la perméabilité des sols.

L'espace Eco point existant sera conservé en l'état dans son emplacement actuel.

3.6 Installation chauffage-ventilation

Les constructions de bâtiments des fondations immobilières de droit public doivent être conçues et maintenues de manière à satisfaire à un standard de très haute performance énergétique. Les locaux ne peuvent en aucun cas être climatisés.

Pour le projet de construction, les prescriptions et standards énergétiques doivent être respectés, selon :

- a. les normes SIA 380/1, 180, 382/1, 380/4 et 387/4
- b. le standard de très haute performance énergétique (THPE-2000W) selon article 16, LEN-L 2 30 :

Les installations de ventilation doivent être munies d'un récupérateur d'énergie thermique lorsque le volume d'air extrait est plus grand que 1000m³/h et que leur temps d'exploitation est supérieur à 500 heures.

La production de chaleur doit être raccordée au réseau thermique CAD-SIG.

3.7 Assainissement et évacuation des eaux

Les conditions et bases légales suivantes doivent être prises en compte :

- Eaux pluviales
- Les eaux pluviales ont pour exutoire la Versoix, pour laquelle aucune mesure particulière de rétention n'est exigée. Néanmoins, les eaux pluviales seront valorisées dans l'esprit de la démarche « Eau en ville » portée par l'Office cantonal de l'eau (www.ge.ch/c/eau-ville).
- Les pluies seront gérées de manière différenciée :
 - Les petites et moyennes pluies seront valorisées sur place, sans raccordement aux canalisations, au bénéfice de la végétation et du confort thermique du quartier.
 - Seules les précipitations les plus importantes seront raccordées aux collecteurs existants sur la parcelle.
 - Les pluies exceptionnelles, trop intenses pour être évacuées par un système traditionnel, doivent être intégrées dans les réflexions (réduction des dommages aux personnes et aux biens).
- Eaux usées
- Les eaux usées seront raccordées au collecteur existant de la rue du Vieux-Moulin.

3.8 Protection contre le bruit

La parcelle se trouve dans le cône de bruit aérien dépassant les valeurs limites selon l'OPB la nuit. Dans ces conditions, une augmentation de la densité nécessiterait une dérogation à l'OPB. Mais la FJD s'est engagée à ne pas augmenter la densité du site, à savoir le nombre d'habitants par rapport à la situation existante. Raison pour laquelle le programme mentionne un plafond impératif de 105 pièces pour l'ensemble du projet.

Zone de bruit

La parcelle est classée en DSIII (exigences du DSIII).

La parcelle est principalement soumise au bruit en provenance des infrastructures de transport aérien et ferroviaire.

Bruit du trafic aérien

Pour ce qui est du bruit aérien, des dépassements importants des valeurs limites sont observés en période nocturne:

+ 6 dB(A) entre 22h et 23h

+ 2 dB(A) entre 23h et minuit

Ces aspects sont applicables uniquement aux nouveaux logements.

Bruit du trafic ferroviaire

Pour ce qui est du bruit ferroviaire, les valeurs limites sont largement respectées en tout temps du jour et de la nuit.

3.9 Attentes en matière d'énergie renouvelable et de construction durable

Le projet veillera à être soucieux de son impact environnemental au niveau du concept énergétique, du choix des matériaux (énergie grise, déconstruction) et de sa gestion des déchets durant les phases de chantier. La FJD attend que les matériaux soient réemployés sur place dans leur plus grande proportion possible.

Le projet doit tenir compte des aspects liés à la santé et au bien-être tant au niveau du choix de l'implantation (orientations, éclairage naturel, vues, etc.), de la sélection des matériaux (matériaux sains, exempts de produits chimiques, etc.), du chantier en général ainsi que dans sa phase d'exploitation (entretien, nettoyage, qualité de l'air et usage au quotidien des espaces).

Dans le cadre du projet d'un bâtiment neuf, le standard THPE doit être appliqué. Les lois y relatives sont la Loi sur l'énergie L 2 30 et son règlement d'application L 2 30.01.

Principe de développement durable

Le mandant attend des concurrents que les principes du développement durable soient intégrés dans la réflexion architecturale dès la genèse du projet. A ce titre, il est recommandé de suivre la recommandation de la norme SIA 112/1 avec son complément "construction durable".

En considérant le cycle complet de vie des bâtiments, cette démarche doit garantir simultanément le confort et le bien-être des occupants, un impact écologique minimum (notamment avec l'emploi si possible de matériaux de construction durables par exemple) et des coûts supportables. La mise en œuvre du projet devra veiller à limiter fortement les matériaux de déblai et prévoir au maximum un réemploi sur place.

Les lois et directives en vigueur dans le canton de Genève doivent être impérativement respectées.

Pour rappel, la FJD souhaite entrer dans une démarche de labélisation SNBS bâtiment (version 2023.1) pour ce projet, ainsi une anticipation des critères est importante.

Construction à faible consommation d'énergie

Le mandant souhaite réaliser un bâtiment ayant un faible impact environnemental sur l'ensemble de son cycle de vie, de sa construction à sa déconstruction en passant par son exploitation, tout en tenant compte du bien être des habitants. L'objectif souhaité est de pouvoir assurer une consommation énergétique très basse, des matériaux respectueux de l'environnement et un meilleur confort intérieur.

Tout en tenant compte des attentes du mandant en matière de faisabilité économique et de sa volonté de destiner les futurs logements à des loyers HBM, la construction sera développée pour répondre aux normes cantonales genevoises de Très Haute Performance Énergétique (THPE) et aux concepts bioclimatiques pour une utilisation de l'énergie passive (maximisant les gains solaires) et des protections solaires (contre la surchauffe estivale). Une attention particulière sera apportée à la qualité de l'air en recherchant des matériaux écologiques et sains (sans émanation de COV, ni formaldéhyde ni poussières fines).

Les propositions structurelles allant dans le sens d'une construction durable préconisant par exemple l'emploi de béton recyclé, la réduction/minimisation de béton armé ainsi que la minimisation de l'utilisation d'acier en trop grande quantité dans les plafonds des bâtiments sont à prendre en compte au profit de solutions économes en énergie grise, seront particulièrement appréciés.

3.10 Attentes en matière de faisabilité économique

La FJD souhaite réaliser des logements HBM LUP et est à ce titre soumise au contrôle OCLPF. Le niveau de loyers retenus comme plafond pour l'opération est de 4'500.- par pièce par an pour un taux d'intérêt de 4%. Cette indication n'a comme seul but de permettre de définir l'enveloppe du coût de construction.

Le projet devra se situer dans une moyenne globale de 23 à 26 m² de surface brute par pièce et comprendre des finitions considérées comme « standard » pour l'usage en question. (Logement HBM)

Les paramètres retenus par le mandant pour le coût des aménagements extérieurs sont les suivants :

-Coût construction des aménagements extérieurs 230.-/m² pour le minéral, 200.-/m² pour le végétal.

4 APPROBATION DU REGLEMENT ET DU PROGRAMME DU CONCOURS

Le présent règlement et programme a été approuvé par le mandant et le jury.

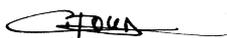
Président

- M. Alain Robbe, architecte



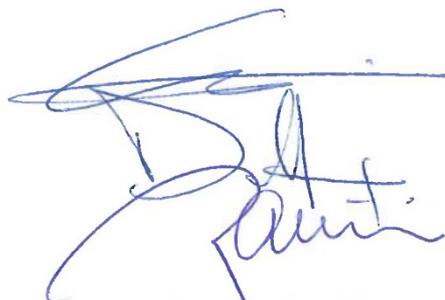
Membres professionnels

- Mme Daniela Liengme, architecte
- M. Christophe Joud, architecte
- Mme Marie-Hélène Giraud, architecte-paysagiste
- M. Francesco Della Casa, architecte
- Mme Martine Villard, architecte urbaniste



Membres professionnels dépendant du MO

- M. Renaud Dupuis, architecte
- M. Dominik Meyer, architecte
- M. Luciano Zanini, architecte
- Mme Ingrid Biousse Branche, architecte



Membres non-professionnels

- M. Nicolas Daudin, avocat



Membres suppléants

- Mme Michèle Künzler, présidente fondation HBM Jean-Dutoit
- Mme Yasmin Samaan, architecte
- M. Gilles Hoffmann, ingénieur
- Mme Cécile Barro, avocate

