

**ENSEMBLE RUE GOURGAS 23-25, AVENUE SAINTE-CLOTILDE
DECONSTRUCTION, RECONSTRUCTION ET
REAMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS
Référence – FCM 357**

MANDATS D'ETUDE PARALLELES (MEP) EN
PROCÉDURE SELECTIVE A DEUX DEGRES, SIA 143 POUR
EQUIPES PLURIDISCIPLINAIRES ARCHITECTES ET
ARCHITECTES PAYSAGISTES



**DOCUMENT A / REGLEMENT- PROGRAMME
28.02.2025**



La commission des concours et mandats d'étude parallèles a examiné le programme. Il est conforme au règlement des concours d'architecture et d'ingénierie SIA 143, édition 2009.

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	4
1.1	Préambule	4
1.2	Situation	5
1.3	Objectif des MEP et enjeux	5
2	CLAUSES RELATIVES A LA PROCEDURE	7
2.1	Mandant	7
2.2	Organisateur	7
2.3	Type et genre de concours et de procédure	7
2.4	Bases légales	8
2.5	Conditions de participation	8
2.6	Sélection	9
2.7	Indemnités	9
2.8	Déclaration d'intention du mandant	9
2.9	Bases de négociation des prestations et des honoraires	10
2.10	Composition du collège d'experts	10
2.11	Calendrier	11
2.12	Concurrents sélectionnés	12
2.13	Documents remis aux concurrents	12
2.14	Visite des lieux	13
2.15	Questions- réponses	13
2.16	Audition des candidats	13
2.17	Documents demandés aux concurrents	14
2.18	Remise des projets	15
2.19	Variantes	15
2.20	Critères d'appréciation	15
2.21	Droit d'auteur et propriété des projets	17
2.22	Exposition publique des projets	17
2.23	Procédure en cas de litige	17
3	ELEMENTS PROGRAMMATIQUES	17
3.1	Histoire et aménagement du quartier	17
3.2	Périmètre du concours	18
3.3	Programme et intentions	20

3.4	Prescriptions réglementaires et conditions cadres	22
3.5	Accessibilité et stationnement	22
3.6	Réaménagements des espaces extérieurs	23
3.7	Assainissement et évacuation des eaux	23
3.8	Protection contre le bruit	23
3.9	Attentes en matière d'énergie renouvelable et de construction durable	24
3.10	Attentes en matière de faisabilité économique	24
4	APPROBATION DU REGLEMENT ET DU PROGRAMME	25

1 INTRODUCTION

1.1 Préambule

La Fondation HBM Camille Martin (FCM) est l'une des quatre fondations de droit public qui gère, entretient et développe le parc immobilier des HBM (habitation à bon marché) à Genève.

Elle est propriétaire de la parcelle n°357 sur laquelle elle a entamé depuis plusieurs années des réflexions pour une reconfiguration urbaine du site. La parcelle d'une surface de 2'572 m² traversante est bordée par la rue Gourgas et la rue des Maraîchers. Le site est aujourd'hui occupé par un bâtiment vétuste de bureaux, siège actuel des Fondations de droit public le long de la rue Gourgas; il est envisagé de déconstruire ce bâtiment et de le remplacer par un nouvel ensemble de logements avec locaux artisanaux. Le long de la rue des Maraîchers, un chantier est en cours consistant à construire un bâtiment mixte de bureaux et logements, futur siège administratif des Fondations de droit public. Les Fondations occuperont leur nouveau siège administratif dès l'été 2026 permettant de libérer l'emprise actuelle et la destiner à de nouvelles affectations.

Afin de valoriser la parcelle, la FCM a prévu de construire un bâtiment mixte à destination de logements HBM-LUP et d'une surface artisanale de 450 m² (SBP) ainsi qu'une restructuration des aménagements extérieurs sous forme d'un projet d'espaces collectifs d'ensemble, prévoyant des plantations supplémentaires, des cheminements, et un désenclavement du site.

La FCM a décidé de lancer une consultation pour équipe pluridisciplinaire (architecte et architecte paysagiste) en procédure sélective sous forme de mandats d'étude parallèles en vue de cette réalisation qui s'inscrira, grâce à la mixité du programme prévu, dans l'histoire de ce quartier traditionnellement caractérisé par un lien très fort entre logements et artisanats. Le souhait de ce développement est donc bien de perpétuer une forme de mixité travail-logements ayant fait l'identité du quartier.

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 dans une temporalité à court terme.



Illustration : Emplacement du site de concours dans le contexte. Source : SITG. Photo aérienne.

1.2 Situation

Le terrain se situe dans un quartier dense et animé au cœur d'un secteur en plein renouvellement. Il fait partie d'un îlot bordé par l'avenue Sainte-Clotilde, la rue des Maraîchers, la rue Gourgas et le parc éponyme.

L'objet de l'étude est situé sur la parcelle n°357, partiellement déjà en voie de construction.

A l'Est, sur la parcelle n°2557 est situé un immeuble de logements comprenant 7 étages sur rez et trois allées, propriété de la Fondation Camille Martin, destiné à être surélevé d'un niveau en remplacement de la toiture existante en pente.

A l'Ouest, la parcelle n°2462 contient un bâtiment de forme concave donnant sur un espace public (parcelle n°3483); cette parcelle n°2462 est exclue du périmètre de concours dans la mesure où son propriétaire a manifesté son désintérêt à participer à toute étude urbaine.

Au Sud, donnant sur la rue des Maraîchers a démarré récemment la construction du futur centre administratif et logements des Fondations immobilières qui sera livré dès l'été 2026.

> Périmètre du concours (en rouge) sur parcelle n°357 et une partie de n°2557 et périmètre de réflexion en noir

> Parcelle n°3483 : DP communal

> Bâtiments B884 et B885 :
Propriété de la Fondation - R+2 à démolir/déconstruire / réhabiliter (SBP actuelle 2'400 m² environ) - MEP projet de logements

> Bâtiment DD 317017 :
Propriété de la Fondation - projet en cours de construction R+5+attique (4'031 m²) - 20 logements + bureaux dédiés au secrétariat des Fondations

> Bâtiment B888, B889, B890 : Propriété de la Fondation - projet de surélévation logements en demande préalable R+7(+attique)

> Bâtiment B877 : Propriété privée - bâtiment contigu - propriétaires non intéressés à être intégré dans le concours.

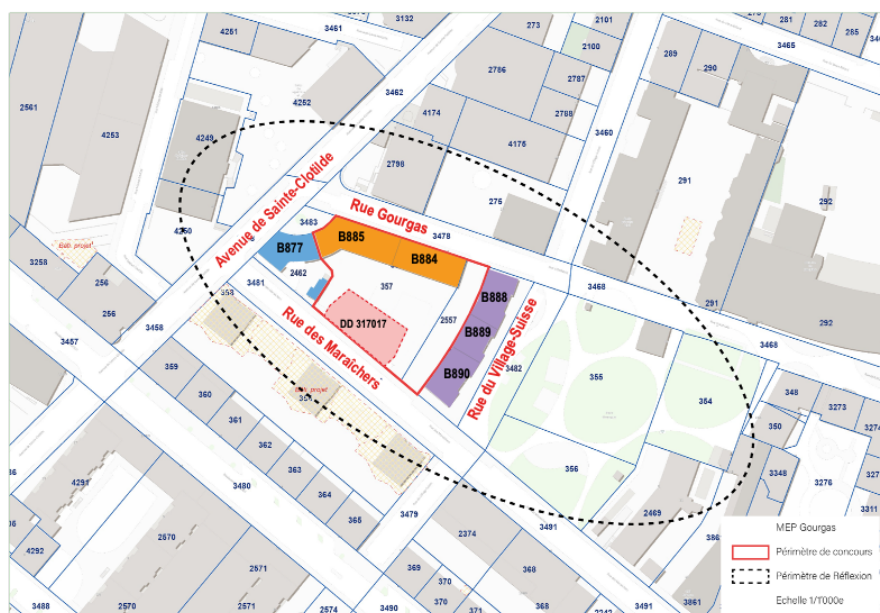


Illustration : Situation urbaine. Source : Tan/sitg

1.3 Objectif des MEP et enjeux

L'objectif de l'étude est de trouver la solution urbanistique optimale permettant une densification de qualité tenant compte des politiques publiques environnementales et de mobilité. En effet, l'exploration de la densité idéale devra intégrer la volonté de maintenir une surface de pleine terre et la nécessité de prévoir des emplacements de parkings à vélos en suffisance. Le périmètre élargi de réflexion permettra de questionner les aménagements extérieurs du projet contigu en cours de chantier.

La consultation sous forme de MEP est donc souhaitée par la Fondation car elle permettra ainsi de tester la juste densité de la parcelle, de discuter le développement nuancé et contextualisé du site et d'ajuster si nécessaire le programme. La FCM vise à respecter les plus hautes exigences en matière de développement durable et d'économie d'énergie. Ainsi, elle souhaite permettre aux concurrents de transformer tout ou partie du bâtiment existant (B884-B885). Il est prévu que le dialogue à l'issue du degré 1 soit consigné dans un rapport de recommandations permettant une évolution du projet pour le degré 2.

Le premier degré des MEP doit ouvrir le champ des possibilités urbanistiques, et permettre d'enrichir une réflexion propre à orienter les décisions sur l'avenir du site concerné et notamment de préciser le programme. Le premier degré vise à mettre en évidence les potentiels de développement selon les différentes affectations (logements, activités), les morphologies et volumes construits, les aspects liés au transport individuel motorisé (TIM), à la mobilité douce (MD), le projet paysager, les espaces publics et privés (voiries, parc, place, placette ...etc.), tout en assurant un haut niveau de qualité.

La palette d'idées obtenue permettra au collège d'experts de retenir les meilleures solutions et concepts, et de formuler des recommandations pour la suite du processus qui mènera à l'élaboration d'un projet d'architecture lors du second degré.

Le projet comprendra :

- des logements
- une surface de 450 m² SBP de surface artisanale
- une requalification des aménagements extérieurs
- une perméabilité avec le quartier limitrophe

Le secteur étant déjà passablement construit et contraint, les documents G et K indiquent les gabarits potentiels eu égard aux distances entre bâtiments voisins et vis-à-vis des parcelles tierces. Au surplus, chaque projet devra s'inscrire dans le respect de la LCI.

La consultation sous forme de MEP doit permettre de faire émerger des propositions en capacité de répondre aux enjeux suivants :

- Évaluer le potentiel de développement du secteur en tenant compte de l'ensemble du périmètre.
- Prendre en compte le périmètre comme un secteur stratégique complexe où il s'agit de travailler sur une urbanisation non uniforme et adaptée aux enjeux notamment d'utilisation économe du sol et de transition écologique.
- Valoriser et faire évoluer par le projet les caractéristiques paysagères du périmètre d'étude (végétalisation, espaces publics et collectifs, etc.).
- Veiller à l'intégration du projet par un travail morphologique et une prise en compte des qualités existantes du site et du quartier.
- Renforcer les qualités bioclimatiques et la biodiversité des espaces libres de construction.
- Envisager la possibilité de conserver tout ou partie du bâti existant dans le cadre du programme demandé

2 CLAUSES RELATIVES A LA PROCEDURE

2.1 Mandant

L'autorité adjudicatrice, nommée ci-après mandant, est la Fondation HBM Camille Martin (FCM).

Adresse du mandant :

Fondation HBM Camille Martin

MEP – Déconstruction reconstruction ensemble Gourgas Sainte-Clotilde.
Rue Gourgas 23B – CP 12
CH - 1211 Genève 8

2.2 Organisateur

Le mandant a confié, à la suite d'un appel d'offre sur invitation, l'organisation de la procédure au bureau Tanari Architectes + Urbanistes Sàrl.

Adresse de l'organisateur :

MEP – Déconstruction reconstruction ensemble Gourgas Sainte-Clotilde
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.

2.3 Type et genre de concours et de procédure

La présente procédure est une consultation sous forme de mandats d'étude parallèles pour équipes pluridisciplinaires (architectes et architectes paysagistes), à deux degrés, en conformité avec le règlement SIA 143 (édition 2009).

Il s'agit d'une procédure sélective visant à retenir six à huit équipes pluridisciplinaires pour des mandats d'étude parallèles (MEP).

Étape I : Procédure sélective pluridisciplinaire

Sur la base des dossiers présentés (notamment document B2), le collège d'experts sélectionnera de six à huit équipes pouvant participer à l'étape II des MEP. Les candidats doivent, lors de l'inscription, former des groupes pluridisciplinaires comprenant architectes et architectes paysagistes. L'association de 2 bureaux d'architectes ou d'architectes paysagistes au sein d'une équipe est acceptée. Chaque bureau (architecte et architecte paysagiste) ne pourra être membre que d'un seul groupement.

Étape II : Mandats d'étude parallèles

Les mandats d'étude parallèles se déroulent en deux degrés.

Au premier degré, les candidats sélectionnés à l'issue de la procédure sélective reçoivent le cahier des charges des mandats d'étude parallèles complété. Un premier échange en cours de travail est réalisé lors d'une audition intermédiaire avec les membres du collège d'experts.

La remise des plans est à l'échelle 1:200 et le niveau de détail s'orientent vers un avant-projet

Ils rendent ensuite un projet à une échelle définie qui fera l'objet d'un jugement par le collège d'experts de la procédure et d'une audition. A l'issue du premier degré, seront conservés trois à quatre équipes pour le second degré.

Au second degré, les équipes retenues (trois à quatre) auront l'opportunité de développer leurs propositions qui seront évaluées par le collège d'experts. Une audition intermédiaire est également prévue pour chaque candidat.

La remise des plans est également à l'échelle 1:200.

A l'issue du second degré, le collège d'experts recommandera à l'autorité adjudicatrice une équipe en vue de l'attribution d'un mandat complet d'architecte et d'architecte paysagiste afin de poursuivre les études et de procéder au développement du projet et de sa réalisation.

En cas de nécessité, le collège d'experts se réserve le droit de prolonger le MEP par un degré supplémentaire d'affinement, limité aux seuls projets qui resteront en lice, conformément au chapitre 5.4 du Règlement des mandats d'étude parallèles d'architecture et d'ingénierie SIA 143 (édition 2009). Le cas échéant, ce degré d'affinement fera l'objet d'une indemnisation supplémentaire.

La participation aux MEP implique pour les concurrents (architectes et architectes paysagistes), mais aussi pour le mandant et le collège d'experts, l'acceptation des clauses du présent programme, des réponses aux questions et du règlement SIA 143, édition 2009.

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

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).

2.5 Conditions de participation

La procédure est ouverte 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 niveau master), 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, à la FSAP pour les architectes paysagistes ou à un registre étranger équivalent*.
- 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 la procédure sélective pluridisciplinaire, 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 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.

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 collège d'experts, 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 143 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.

https://shop.sia.ch/collection%20des%20normes/ingénieur/142_2009_f/F/Product

2.6 Sélection

En déposant un dossier de candidature, les concurrents s'engagent sur l'honneur, pour chacun de ses membres, au respect absolu des paiements de ses charges sociales (AVS, AI, AC, allocations familiales, prévoyance professionnelle LPP), des impôts et de la cotisation d'assurance accident, ainsi qu'au respect des usages professionnels en vigueur à Genève (engagement de l'Office cantonal de l'inspection et des relations du travail (OCIRT) ou signataire d'une convention collective applicable sur le canton de Genève) et à l'inscription au registre du commerce ou sur un registre professionnel reconnu.

La Fondation HBM Camille Martin souhaite la participation de jeunes architectes MPQ - mandataires professionnellement qualifiés (répondant aux conditions de participations du point 2.5 du document A règlement-programme) et leur suggèrent, à défaut d'une expérience construite, d'établir un partenariat avec un bureau implanté régionalement et d'importance pouvant leur servir de caution et leur offrant de pouvoir concourir librement, mais aussi d'assurer conjointement, en cas de réalisation, l'ensemble des responsabilités liées au développement du projet. Les participants s'engagent et certifient qu'ils disposent des ressources et de la structure nécessaires afin de pouvoir répondre aux attentes impératives du maître d'ouvrage dans les délais communiqués par le cahier des charges.

Le collège d'experts se réserve la possibilité de sélectionner au moins deux « jeunes » bureaux dont les références en matière de projet et de concours seraient estimées particulièrement probantes et prometteuses, ou révélant des acuités significatives quant à l'objet du présent concours.

2.7 Indemnités

Il s'agit de mandats d'étude parallèles avec poursuite d'un mandat.

La base du calcul du montant alloué aux rémunérations est la suivante : coût de l'ouvrage déterminant estimé à environ CHF 5'440'000.- HT, CFC 2 et CHF 500'000.- HT, CFC 4, catégorie d'ouvrage IV, avec un degré de difficulté $n = 1.0$, un facteur de correction $r = 1$ selon la base indicative du règlement SIA 102 édition 2020, et honoraires selon le tarif-coût 2024 admis par la FCM.

Part de prestation 7,5 % correspondant à la phase d'avant-projet sans estimation des coûts et délais.

En conséquence pour le premier degré de l'étape II après phase sélective, l'indemnité forfaitaire par participant correspond à 20% des honoraires calculés pour une prestation équivalente dans le cadre d'un mandat direct, soit 20'000.- HT correspondant à 150 heures de travail au tarif de 130.-/h.

Pour le second degré, l'indemnité forfaitaire par participant correspond à 80% des honoraires calculés pour une prestation équivalente dans le cadre d'un mandat direct (selon règlement SIA 143, art. 17.1, al a.), soit 40'000.- HT correspondant à 307 heures de travail au tarif de 130.-/h.

La moitié de cette indemnité sera considérée comme un acompte sur le montant des honoraires dus pour le mandat au lauréat.

Ainsi, chaque équipe sélectionnée (architecte et architecte paysagiste) pour participer aux mandats d'étude parallèles et qui rendra l'ensemble des prestations demandées dans les délais impartis sera indemnisée d'une somme de 20'000.- HT pour tous frais et honoraires pour le premier degré.

Aucune indemnité ne pourra être demandé en cas de consultation supplémentaire d'autres mandataires (ingénieur civil ou autre).

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 collège d'experts, 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 des MEP, 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.

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, ni les frais de reproduction.

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).

La présente procédure 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. Dans le cas où le collège d'experts 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. Dans ce contexte, à l'issue du concours, les conditions contractuelles seront négociées entre le mandant et le lauréat du concours sur la base du tarif horaire moyen de CHF 135.- HT.

2.10 Composition du collège d'experts

Président

- o Monsieur Christian Exquis, architecte EPFL-SIA

Membres professionnels indépendants du MO

- o Madame Christina Zoumboulakis architecte EPFL-FSU-SIA
- o Monsieur Tarramo Broennimann architecte IAUG-SIA-FAS
- o Madame Maren Kühn, architecte paysagiste HES-FSAP

Membres professionnels dépendants du MO

- o Monsieur Eric Maria, architecte DPLG SIA AGA, commission des marchés FIDP
- o Madame Ingrid Biousse Branche, architecte, commission des marchés FIDP

Membres non-professionnels

- o Madame Kim Durussel, employée de commerce, Vice-Présidente Fondation CM / commission des logements
- o Monsieur Loïc Fuhrer, professionnel de l'immobilier, président de la Fondation HBM Camille Martin

Membres suppléants

- o Madame Karolina Koziol Monteiro, architecte, vice-présidente Fondation Camille Martin
- o Madame Lorraine Beaudoin, architecte EPFL-FAS
- o Madame Renate Cornu, consultante médias, commission des marchés FIDP

Spécialistes-Conseils

- o Madame Aline Juon, responsable du service des projets immobilier du SFIDP
- o Monsieur Alain Mathez, attaché de direction, Office des autorisations de construire, OAC-DT.
- o Madame Sara Djilani, OCLPFF-DIMM – Direction immobilière
- o Monsieur Gérard Widmer, OCT-DSM
- o Monsieur Xavier de Rivaz, adjoint de direction, service de l'urbanisme, Ville de Genève
- o Monsieur Edmond Kougnigni, économiste AEC-SIA, Bureau FIB-Conseil.
- o Monsieur Hervé Bouchet, responsable énergie SFIDP.

2.11

Calendrier

Procédure sélective

Publication de l'annonce et ouverture des inscriptions	vendredi 28 février 2025
Délais de rendu des dossiers de présélection par les candidats	vendredi 28 mars 2025 à 12h00
Évaluation des dossiers de candidatures	mardi 15 – Mercredi 16 avril 2025
Envoi des lettres aux candidats retenus et non- retenus	lundi 28 avril 2025
Confirmation de participation par les candidats présélectionnés inclus remise des attestations	jeudi 8 mai 2025
Visite des bâtiments B884 et B885	vendredi 16 mai à 14h00

Mandats d'étude parallèles

Degré 1

Mise à disposition via le site Internet du SFIDP du cahier des charges, de ses annexes aux candidats présélectionnés et de la maquette	dès lundi 12 mai 2025
Dépôt des questions écrites jusqu'au	vendredi 23 mai 2025 à 16h00
Délais de réponses du collège d'experts aux questions	dès vendredi 6 juin 2025
Audition intermédiaire avec maquette d'étude	jeudi 3 juillet 2025
Rendu des mandats d'étude parallèles degré 1 par les candidats	vendredi 22 août 2025
Audition finale degré 1 des candidats et rendu de la maquette voir point 2.13	jeudi 28 août 2025
Évaluation par le collège d'experts	vendredi 29 août 2025

Degré 2

Remise du rapport du collège d'experts aux retenus	dès mercredi 10 septembre 2025
Dépôt des questions écrites jusqu'au	mercredi 17 septembre 2025 à 16h00
Délais de réponses du collège d'experts aux questions	dès vendredi 26 septembre 2025
Audition intermédiaire avec maquette en cours	vendredi 17 octobre 2025
Rendu des mandats d'étude parallèles degré 2	vendredi 7 novembre 2025
Analyse économiste construction	dès lundi 10 novembre
Rendu de la maquette <i>Le lieu et l'horaire seront communiqués ultérieurement</i>	lundi 17 novembre
Évaluation par le collège d'experts	vendredi 21 novembre 2025
Remise du rapport du collège d'experts	dès le vendredi 12 décembre 2025
Vernissage et début de l'exposition la date et le lieu de l'exposition seront communiqués ultérieurement.	1 ^{er} trimestre 2026
- Début du mandat	1 ^{er} trimestre 2026

2.12 Concurrents sélectionnés

Les équipes d'architectes et d'architectes paysagistes retenues pour les mandats d'étude parallèles confirmeront par écrit leur engagement à rendre un projet selon les termes et conditions fixés dans le règlement et cahier des charges. En cas de défection, l'organisateur se réserve le droit de repêcher, dans l'ordre du classement, un ou plusieurs architectes ayant participé à la phase sélective.

Les candidats retenus sont :

- Équipe pluridisciplinaire 1
- Équipe pluridisciplinaire 2
- Équipe pluridisciplinaire 3
- Équipe pluridisciplinaire 4
- Équipe pluridisciplinaire 5
- Équipe pluridisciplinaire 6
- Équipe pluridisciplinaire 7
- Équipe pluridisciplinaire 8

2.13 Documents remis aux concurrents

Les documents A, B, C, D, E devront être téléchargés sur le site du SFIDP pour l'inscription ; le solde des documents sera mis à disposition par l'organisateur sur un lien de téléchargement aux équipes sélectionnées.

- A. Le présent règlement-programme (format pdf). Document A
- B. Dossier de candidature B2 (format word + pdf). Document B
- C. Le plan d'ensemble à l'échelle 1 : 2500^e (format pdf, dwg). Document C
- D. Le plan de situation à l'échelle 1 : 500^e comprenant le périmètre du concours, les niveaux d'altitude, le plan de marquage. (format pdf, dwg). Document D
- E. Le schéma avec mention du périmètre de concours et périmètre de réflexion. Document E
- F. Notice de calcul des surfaces et volumes (tableau excel). Document F.
- G. Un rapport des gabarits, coupes et distance admise établi par un géomètre officiel du bâtiment B888. 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 projet d'alimentation du CAD. Document I.
- J. Photo aérienne (format pdf). Document J
- K. Dossier de la demande définitive DD n° 317017 projet Maraîchers Ne Varietur avec préavis. Document K.
- L. Rapport géotechnique de la parcelle. Document L.
- M. Les plans d'archives des bâtiments existants (format pdf). Document M.
- N. Étude de faisabilité FCM, Immeuble rue du Village-Suisse 20-22-24. Document N.
- O. Directives et recommandations en matière de logements HBM-LUP. Document O.
- P. Fiche d'identification. Document P.
- Q. Bon de retrait de la maquette du périmètre du concours. Document Q.
- R. Rapport état statique des bâtiments existants B884-B885. Document R.
- S. Notice PA/SI/038.01, Notice du calcul de la surface brut de plancher selon OCLPF. Document S.

2.14 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 habitants, il est demandé aux concurrents de limiter leurs investigations et visites aux limites externes publiques.

Une seule visite des bâtiments B885 et B884 est organisée : **le vendredi 16 mai à 14h00.**

Rendez-vous devant l'entrée du bâtiment 23b rue Gourgas.

Il ne sera répondu à aucune question relative au MEP lors de cette visite.

Le Maître de l'ouvrage attend néanmoins des visiteurs qu'ils respectent la tranquillité du personnel.

2.15 Questions- réponses

Les questions posées au collège d'experts doivent parvenir par courrier électronique 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 SFIDP 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.

2.16 Audition des candidats

Trois auditions sont prévues : deux auditions au degré 1 et une audition au degré 2. Le lieu des auditions sera communiqué ultérieurement.

Les candidats disposeront à chaque audition de 45 minutes - une présentation synthétique de 20 minutes max. suivies de 25 minutes pour les questions et observations - pour projeter et présenter son travail et remettra deux copies A3 de la présentation au collège d'experts.

Un ordinateur PC, un beamer et deux panneaux d'affichage seront mis à disposition.

Degré 1 :

L'audition intermédiaire du degré 1 se tiendra le **jeudi 3 juillet 2025**, selon l'ordre de passage qui sera transmis aux candidats en temps voulu. Ce dialogue offre la possibilité d'un premier échange en cours de travail entre les équipes, de manière individuelle, et les membres du collège d'experts. L'objectif est que les équipes puissent présenter les lignes force de leur pré-concept, basé sur les objectifs généraux de la procédure, mais également poser des questions au collège. Le type de rendu est laissé libre. Il n'est pas attendu un envoi de document en amont de la séance de la part des équipes. La maquette présentée est une maquette d'étude (insertion dans le fond de maquette du MO).

L'audition finale du degré 1 est agendée le **jeudi 28 août 2025**, après le rendu final du degré 1 du 22 août, selon l'ordre de passage qui sera transmis aux candidats en temps voulu. Les concurrents présenteront les principes d'intervention (implantation, volumétrie, espaces publics, principes typologiques, principes des aménagements extérieurs etc.) sous la forme d'un fichier en Powerpoint apporté le jour de l'audition. Aucun autre document que ce qui est rendu le 22 août ne doit figurer sur la présentation powerpoint. La maquette est à remettre également le jour de l'audition.

Degré 2 :

L'audition intermédiaire du degré 2 est agendée le **vendredi 17 octobre 2025** selon l'ordre de passage qui sera transmis aux candidats en temps voulu. Les concurrents présenteront les projets développés (plans, coupes, typologies, aménagement extérieur, etc.) selon la liste des documents demandés pour le degré 2 sous la forme d'un fichier en Powerpoint. Il n'est pas attendu un envoi de document en amont de la séance de la part des équipes. La maquette présentée est une maquette d'étude intermédiaire (insertion dans le fond de maquette du MO).

Au terme du degré 2, il n'y a pas d'audition finale. L'évaluation se fera sur la base du rendu physique final des planches et de la maquette.

2.17 Documents demandés aux concurrents

RENDU DEGRE 1 (projet urbain)

L'ensemble des planches, à savoir le plan masse, les plans, les coupes, les élévations du projet et les éléments explicatifs doivent être présentés sur au maximum 2 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 (volumétrie, paysager, insertion dans le quartier, dévestiture, accès, stationnements etc.) ainsi qu'une illustration schématique des principes typologiques. 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 et emprise du sous-sol au 1: 200^{ème}. Cette planche devra également présenter le projet des espaces collectifs (plantations, revêtements de sol, équipements, mobilier, raccords avec l'existant, stationnements, accès etc.) et détailler la vocation des espaces et les ambiances recherchées.
- Les coupes, 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 évidence le rapport du projet avec les volumes des bâtiments adjacents en mentionnant notamment les distances aux limites et entre bâtiments.
- Réduction des planches de concours au format A3 en 2 exemplaires
- Une clé USB (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).
- La maquette est à présenter le jour de l'audition et à rendre en fin de degré (insertion dans le fond de maquette du MO).

RENDU DEGRE 2 (projet architecture)

L'ensemble des planches doit être présentés sur au maximum 4 planches au format A0 vertical (84.1 cm x 118.9 cm), et comprendront :

- Les deux planches du degré 1 mises à jour
- Les plans des différents niveaux du projet à l'échelle 1: 200^e, ainsi que le plan d'un étage type. 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; le plan de toiture à une échelle adéquate mentionnant son aménagement sera également rendu.
- 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 ainsi que le rapport du projet avec les volumes des bâtiments adjacents en mentionnant notamment les distances aux limites et entre bâtiments.
- Extrait typologique à choix des logements avec ameublement et prolongations extérieures au 1 : 50^{ème}
- Les intentions constructives (structure, enveloppe, matérialisation, technique) présentées sous forme libre et comprenant une coupe type avec extrait de façade au 1 : 50^e.
- Des schémas précisant l'aménagement paysager, les cheminements pour les modes doux, les matériaux et la perméabilité des sols, l'emprise de canopée, la gestion des EP...
- Notice de projet en A4 recto-verso en 2 exemplaires, format A4 pdf comprenant :
Notice de calcul des surfaces et volumes selon SIA 116/ SIA 416 (Tableau Excel Document F)
Calcul du volume bâti selon SIA 116 et schémas illustratifs permettant la vérification des calculs.
- Réduction des planches de concours au format A3 en 2 exemplaires

- Une clé USB (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).
- La maquette est à présenter le jour de l'audition et à rendre en fin de degré (insertion dans le fond de maquette du MO).
- Une fiche des auteurs du projet, sur laquelle figurera la mention :

FCM – Fiche d'identification

MEP – Déconstruction reconstruction ensemble Gourgas Sainte-Clotilde

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

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 collège d'experts 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.

2.18 Remise des projets

Les projets seront remis en main propre au SFIDP à l'adresse :

Fondation HBM Camille Martin

MEP – Déconstruction reconstruction ensemble Gourgas Sainte-Clotilde.
Rue Gourgas 23B – CP 12
CH - 1211 Genève 8

RENDU DEGRÉ 1 (projet urbain)

Vendredi 22 août 2025 (entre 09h00 – 12h00 et 13h00 – 16h00)

RENDU DEGRÉ 2 (projet architecture)

Vendredi 7 novembre 2025 (entre 09h00 – 12h00 et 13h00 – 16h00)

Tous les documents et emballages du projet, porteront la mention :

Fondation HBM Camille Martin –

MEP – Déconstruction reconstruction ensemble Gourgas Sainte-Clotilde
+ le nom de l'équipe mandataire

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 des MEP, ne pourra avoir lieu entre les concurrents, les membres du collège d'experts, l'organisateur et le mandant.

2.19 Variantes

Chaque concurrent (architecte et architecte-paysagiste) ne peut déposer qu'un seul projet durant tout le processus du MEP. La présentation de variantes n'est pas demandée.

2.20 Critères d'appréciation

Le collège d'experts retient comme critères prépondérants la qualité et la cohérence du projet en fonction du site, du caractère du bâti environnant, du programme, des contraintes et des objectifs du mandant.

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

Qualité urbanistique

L'appréciation de la qualité urbanistique portera sur la pertinence des espaces, des volumes, des accès, du rapport avec le contexte existant, des espaces collectifs et des relations proposées avec le quartier. Les éléments suivants seront tout particulièrement examinés :

- l'insertion dans le quartier ;
- le rapport aux espaces publics et privés environnants ;
- la réflexion sur les accès (tous modes) et les stationnements ;
- le respect des distances aux limites et entre bâtiments ;
- valeur d'usage des aménagements en tant qu'extension collective des logements et capacité d'appropriation ;
- insertion dans le continuum des espaces verts et publics du quartier ;
- contribution au maintien et au renforcement d'îlots de fraîcheur ;
- qualité des matériaux et plantations en lien avec leur gestion future.

Qualité architecturale

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

- 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 les bâtiments existants ;
- la cohérence des structures et des installations techniques ;
- l'adaptabilité à l'évolution des modes de vie.

Qualité environnementale

L'appréciation de la qualité environnementale portera essentiellement sur l'optimisation énergétique et le respect de l'environnement dans le cadre de la volonté de réaliser un bâtiment durable :

- la matérialisation de l'ensemble de la construction ;
- la cohérence des intentions déclarées avec le projet ;
- les qualités environnementales des espaces extérieurs ;
- la notion d'adaptabilité aux changements climatiques et l'optimisation des ressources naturelles ;
- la valorisation de la substance bâtie existante par le réemploi.

Faisabilité économique

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 du coût estimatif annoncé au point 3.10 comme un ordre de grandeur.

2.21 Droit d'auteur et 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 143, édition 2009).

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

2.22 Exposition publique des projets

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

Tous les projets admis au jugement des degrés 1 et 2 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.

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 collège d'experts.

2.23 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 Histoire et aménagement du quartier

Ce secteur à la lisière de Plainpalais, dispose de terres cultivées jusqu'à la fin du XIX^e siècle.

Dès le XV^e siècle, les habitants commencent à cultiver les terres locales rendues fertiles par l'eau qui y coule en abondance, d'où l'apparition des « Jardins de la Jonction ». Durant deux siècles, la région devient peu à peu une terre propice à la culture des poireaux, choux, navets et surtout du fameux cardon local, celui que l'on retrouve dans nos gratins à Noël.

Encore une fois, l'eau et sa puissance motrice joue un rôle important dans le développement des activités locales. Mais l'activité agricole n'y règnera pas éternellement.

Le quartier s'urbanise avec la destruction des fortifications toutes proches. En 1903, la jeune entreprise Perrot Duval et Cie, alors consacrée à l'automobile naissante, prend place dans l'ancienne petite école de Gourgaz.

La révolution industrielle offre un changement de paradigme total au quartier ; la force motrice du Rhône est toujours au centre des idées, certes, mais sera exploitée pour alimenter les usines. Ce quartier que l'on appelle alors « La Coulouvrenière » devient ainsi la zone industrielle du canton, et c'est en tout logique que l'Usine à Gaz s'installe, à partir de 1845, au sein de ce qui est aujourd'hui, en 2019, un Écoquartier d'environ 250 habitations.

En 1940, l'usine est déplacée à Vernier. Cette décision fait alors, entre autres, réponse à la violente explosion de 1909 ayant coûté la vie à 13 personnes. Vingt-six ans plus tard, bien avant la création du nouveau quartier actuel, les lieux sont récupérés par l'espace culturel autogéré « Artamis », autrement dit le cœur de la vie alternative genevoise, jusqu'en 2010. Durant plus de 10 ans, Artamis a abrité des lieux hauts en couleur et radicalement novateurs.

Le XX^e siècle transforme radicalement le secteur en l'un des espaces les plus denses de la ville. Face à cette situation, la Ville de Genève acquiert plusieurs parcelles en 1974 et ouvre un parc avec place de jeux en 1986 au milieu du tissu bâti. Dédié à l'écrivain Georges Haldas, le parc Gourgaz, avec en son centre une antenne de la Maison de quartier de la Jonction, a fait l'objet de plusieurs réaménagements et d'agrandissements de la zone piétonne alentour. Il est aussi le prolongement naturel de l'école du Mail voisine. Le parc est arborisé de pruniers et de peupliers d'Italie qui s'élancent le long d'une façade aveugle pendant que des tilleuls et autres érables offrent un bel ombrage à l'ensemble et teinte l'automne du parc de jaunes éclatants. Un magnifique séquoia grandit côté rue du Village suisse.

Le quartier de la Jonction présente une mixité de fonctions induite par son histoire. Ce territoire, en effet, abrite des activités de loisirs (discothèque, restaurants et cafés), culturelles (théâtre, espace d'exposition, université, etc.) et également des administrations cantonales, des industries et locaux d'artisanats de même que de l'habitat. Cette mixité donne un caractère très vivant au secteur et lui confère un caractère populaire, qu'on retrouve aussi dans la composition des classes sociales qui y habitent.

Avant de faire intégralement partie du centre-ville genevois, la Jonction a vécu de nombreuses évolutions. Logé à la confluence du Rhône et de l'Arve, le quartier de la Jonction tire son nom actuel de sa situation géographique.

Ce n'est cependant qu'en 1950 seulement que « la Jonction » devient officiellement le nom du quartier, remplaçant ainsi celui de « La Coulouvrenière » patronyme du pont qui, aujourd'hui encore, en caractérise l'une de ses frontières géographiques.

Mais d'où vient ce nom étrange ? Pour le découvrir, il faut remonter au milieu du XVe siècle.

Le pont que l'on appelle aujourd'hui « la Coulouvrenière » abrite alors la société de tir dite de « l'Exercice de l'Arquebuse ». Ce lieu d'entraînement - prévu pour les trois corps de milices constituant l'armée de Genève - sera, par la suite, nommé ainsi d'après l'une des armes qu'on y utilisait : la « couleuvrine » ; un canon à main. Tout s'explique, comme nous l'enseigne Arnaud Bosch, médiéviste et spécialiste de l'Ancien Régime genevois, au sein de son article « Des Jardins aux Usines » paru en 2019 au sein de Trajectoire Magazine.

Géographiquement parlant, Plainpalais, ancienne commune genevoise, ne fait qu'un avec la Jonction. On parle alors du quartier « Plainpalais-Jonction ». Ce dernier est délimité par trois points précis : le pont Butin, le pont de la Coulouvrenière et le pont des Acacias. Son sommet se situe à la Pointe de la Jonction et se termine juste avant les Vernets, lieu appartenant à un autre quartier : Acacias-Bâtie.

Composé d'environ 18'000 habitants, le quartier comprend la plaine de Plainpalais, avec son marché aux puces, son skate-park à ciel ouvert, ses terrains de pétanque et ses nombreuses manifestations (cirque, Fan Zone en période de manifestations footballistiques internationales, etc.). De couleur rouge brique, elle offre une surface totale de 78'135 m² et ses alentours fourmillent d'adresses immanquables.

Relié au quartier Bâtie-Acacias par le pont Hans-Wilsdorf, « Plainpalais-Jonction » possède également des endroits verts tels que les parcs Gourgas, Baud-Bovy et, bien entendu, les Bois-de-la-Bâtie : un véritable poumon urbain. Cette forêt compte en son sein le Parc aux animaux du Bois-de-la-Bâtie, pour le bonheur des petits comme des grands. Le quartier comprend également des institutions universitaires réputées (Uni Mail, Sciences II/III et Section Physique), ainsi que le quartier le siège de la RTS ou encore le Patek Philippe Museum.

Le texte ci-dessus sur l'histoire et l'aménagement du quartier est un condensé/pot-pourri de plusieurs notices établies par la VDGE et de sources diverses.

3.2 Périimètre du concours

Parcelles et périmètre de projet

Le périmètre de concours est composé de la parcelle n°357 de 2'572 m² et de la partie Ouest de la parcelle n°2557 de 1'812 m², propriétés de la Fondation Camille Martin. Elles se situent en zone d'affectation 2 qui préconise :

- Un indice d'utilisation du sol minimal IUS > 2 et
- un indice de densité minimal ID > 2,5

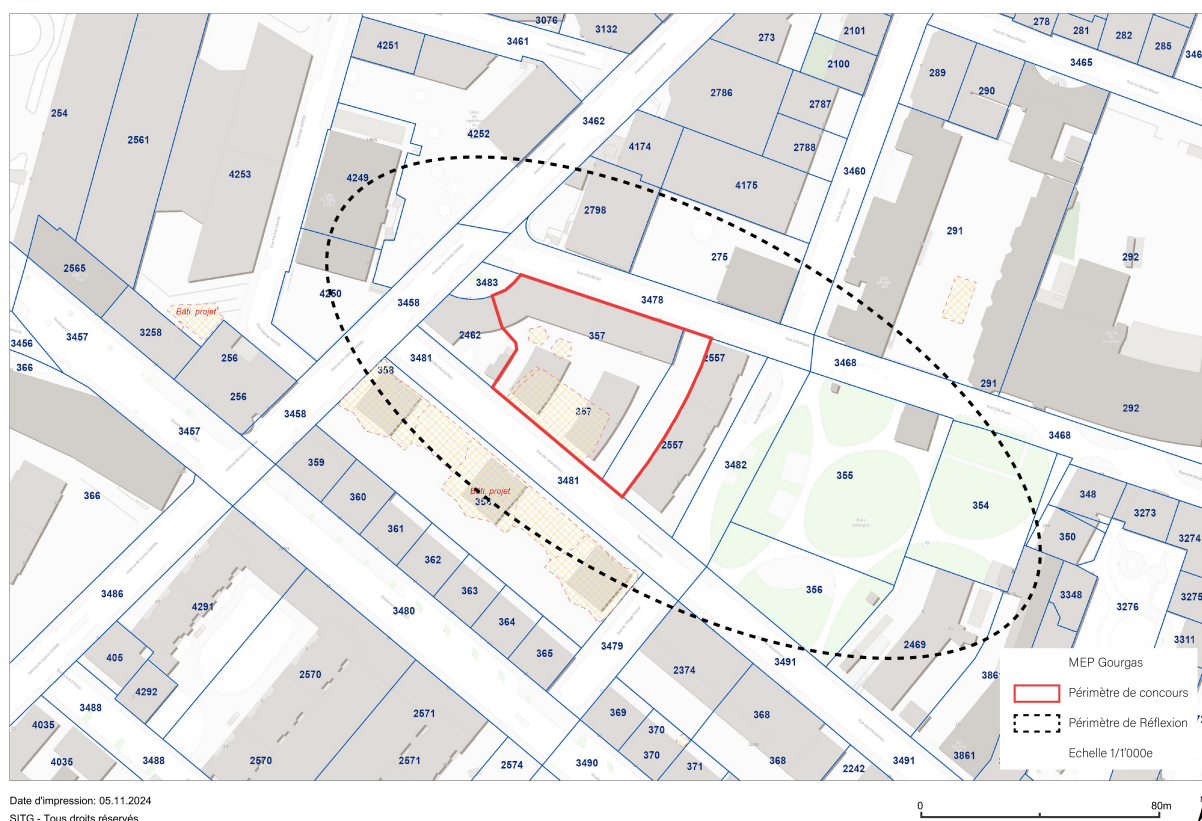


Illustration : Périmètre du concours. Source : Tan/sitg.

Les parcelles contiennent différents éléments existants :

Bâtiment existant

Les bâtiments B888, B889 et B890, situés à la rue du Village-Suisse, sont à conserver. Ils datent des années 1960 et sont composés de 8 niveaux hors sol. (voir pour plus d'information Document M). Ils font partie intégrante d'un tissu urbain dense au cœur du quartier de Plainpalais Jonction et font front au Parc Gourgas. Ils contiennent des logements HBM et font l'objet d'un projet de surélévation en cours de DP (demande préalable). La surélévation prévoit huit nouveaux logements.

Bâtiment à démolir/déconstruire

Les bâtiments B884 et B885 sont à démolir/déconstruire selon les conclusions de l'étude de faisabilité. Ils contiennent en l'état une SBP d'environ 2'400 m². Cependant, la Fondation laisse à l'appréciation des concurrents l'opportunité de les réhabiliter sous condition que cette option remplisse les conditions d'habitabilité, de respect des normes sismiques et de financement de logements HBM selon les prescriptions réglementaires et les conditions cadres mentionnées au point 3.4, 3.9 et 3.10.



Illustration : Situation cadastrale. Source : SITG.

Bâtiment en cours de construction

Le bâtiment figurant en trait-tille rouge sur la parcelle 357 indiqué sur le plan ci-dessus est en cours de construction et sa livraison s'effectuera dès l'été 2026. Ce bâtiment comportera une surface brute de plancher de 4'031 m² composée de 20 logements (SBP 2'250 m²) et de locaux de bureaux (1'781m²) dédiés au secrétariat des fondations immobilières de droit public (SFIDP) pour l'accueil des demandeurs de logements.

Ses aménagements extérieurs autorisés par la DD n° 317017 peuvent être reconsidérés dans le cadre de la présente consultation si une plus-value notoire est apportée aux usages et fonctionnement du quartier. Les 4 places de stationnement dédiées aux activités prévues dans la DD pourront également être requestionnées dans le nouveau projet.

3.3 Programme et intentions

La FCM est à la recherche d'une solution urbanistique permettant d'intégrer une ou des nouvelles constructions dans un contexte existant construit et en devenir. Le tissu bâti du quartier est composé principalement d'îlots semi-ouverts caractéristiques des constructions datant de la première moitié du XX^e siècle.



Illustration : Vue aérienne du quartier. Source : Google Earth, semestre 1, 2024.

Le gabarit de l'ensemble pourra prendre la base définie par l'étude préalable du géomètre du bâtiment B888. Voir DOC G. Le mandant rend particulièrement attentif qu'un retrait de 44 cm. vis-à-vis du bâtiment B888 (parcelle n° 2557) est à respecter impérativement; la coupe AA de l'étude du géomètre renseigne précisément ce point.

L'ensemble d'habitations comportera des logements de plusieurs types. Le mandant attend que l'ensemble des nouveaux appartements soient agrémentés d'espaces extérieurs à l'intérieur de l'îlot.

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 être fermées et propices à recevoir un espace à manger.

Tous les logements seront assortis d'une cave ou réduit.

Buanderie, séchoir, local poussettes et locaux techniques doivent également figurer dans le projet. Un abri PC doit être prévu; sa surface devra être d'environ 80 m² (sas exclu) pour environ 70 places (voir ITAP 1984 - Instructions techniques pour la construction d'abris obligatoires). Le futur projet sera relié au CAD (chauffage à distance) selon la position de l'introduction mentionnée sur le document I

Les logements sont destinés à accueillir des familles, des jeunes et des personnes âgées. Les appartements seront composés de 3 à 5 pièces et tendront vers la répartition suivante tout en tenant compte que la FCM a une plus forte demande de petits logements:

- 40 % de 3p.
- 35 % de 4p.
- 25 % de 5 p.

Les directives et recommandations en matière de construction LUP HBM (DOC O) sont établies de manière générique et doivent être respectées, dans la mesure où le projet le permet. A noter que ce document indique une surface brute de plancher moyenne par pièce de 22 m²; quantité portée actuellement dans ce cahier des charges à 26 m². (voir pt. 3.10).

Par ailleurs, la pièce à usage collectif prévue au point 4.11 (des directives) n'est pas une obligation formelle, compte tenu de l'ampleur du projet et de sa localisation qui sera externalisée et située dans le bâtiment voisin rue du Village-Suisse.

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.

La surface brute de plancher (SBP) moyenne par pièce pour les appartements locatifs devra viser 26 m². (Voir DOC S).

L'étude doit permettre notamment de tester la morphologie urbaine complexe dans un premier temps et la juste densité sur ce site, en prenant en compte les politiques publiques importantes pour le bien-être du quartier telles que la mobilité, la lutte contre les îlots de chaleur ou encore le maintien de pleine terre.

Il faudra cependant tenir compte que le programme de la FCM prévoit une SBP de 450 m² pour les activités (respectant ainsi le plan PUS de la Ville de Genève <https://www.ge.ch/document/plan-utilisation-du-sol-ville-geneve>) et une SBP minimale de 2500 m² destinée à des logements HBM.

L'affectation du rez-de-chaussée poursuit l'objectif d'animer la rue avec des activités ouvertes (type café, commerce de proximité...) sur le quartier, en évitant des vitrines opaques (cabinet paramédical...).

Le Plan directeur communal (PDCoM) de la ville de Genève vient d'être adopté par le Conseil municipal et sera consultable sur le site de l'État.

3.4 Prescriptions réglementaires et conditions cadres

Les normes et directives suivantes sont applicables :

- la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI), L 5 05
- le règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses (RCI), L5 05.01
- le règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses (RACI), L5 05.06
- les normes et directives de protection incendie en vigueur, édictées par l'Association des établissements cantonaux d'assurance contre l'incendie (AEAI)
- le règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers (RPSSP), F 4 05.01, notamment la directive n°7 « Accès ».
- le règlement sur les places de stationnement sur fond privé (RPSFP)
- RGL (I 4 05.01) concernant les surfaces nettes des logements, les minima des équipements sanitaires, des armoires et des locaux communs (locaux poussettes et buanderies).

Dans leur projet pour l'ensemble des bâtiments, les candidats :

- proposeront une disposition intérieure des appartements permettant une souplesse d'utilisation pour les différents ménages amenés à bénéficier de ces logements ;
- indiqueront les surfaces des logements, ainsi que les surfaces des espaces privés extérieurs en se référant à la feuille de calcul mise à disposition des candidats sélectionnés (sur le document : Descriptif des surfaces et volumes-Documents H) ;
- 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) ;

3.5 Accessibilité et stationnement

Le ratio de stationnement du secteur est de 0,4 places voiture/100 m² de SBP et de 3 places vélos /100 m² de SBP.

Le nombre de places motos pour les habitants est de 0,08 minimum /100 m² de SBP.

Les places motos et vélos doivent impérativement être intégrées dans le projet.

Les places vélos doivent être facilement accessibles ; un tiers de l'offre de stationnement devra être située au rez-de-chaussée ou à proximité immédiate des allées d'immeubles pour répondre à un usage quotidien. Les places vélos pourront, pour une part, être placées en rdc ; elles pourront aussi se situer en sous-sol du bâtiment à condition qu'un accès facilité soit prévu en lien direct avec les aménagements extérieurs. Une telle solution permettra de minimiser l'impact du stationnement vélo dans les espaces ouverts de la parcelle.

La FCM ne souhaite pas de parking de stationnement voiture in situ ; elle souhaite trouver des solutions pour le stationnement voiture en utilisant les disponibilités des parkings existants privés ou publics situés dans un rayon de 500m du projet, comme le permet le RPSFP à titre dérogatoire, à condition d'être en mesure de pouvoir conclure une convention entre le propriétaire du parking et la FCM.

Il est à relever que les fonctionnalités existantes de mobilité dans le quartier devront être maintenues et garanties. Dans ce cadre, le schéma de circulation impliquant un sens unique de la rue Gourgas et un double sens sur la rue des Maraîchers sera à maintenir. Comme prévu pour la DD 317017, les accès motorisés (voitures/2RM) devront se faire par la rue des Maraîchers. Les piétons et les cycles pourront utiliser les deux accès situés rue Gourgas et rue des Maraîchers.

En cas de modification des aménagements extérieurs du projet en construction, les stationnements autorisés dans le cadre de la DD 317017 devront être réintégrés, à savoir 40 places vélos (logements), 13 places vélos (activités) et 9 places motos. Toutes mesures devront cependant être prises pour éviter le stationnement sauvage.

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.

3.6 Réaménagements des espaces extérieurs

L'espace ouvert sera aménagé en poursuivant l'idée que le nouveau projet soit bien connecté avec le quartier limitrophe; il est souhaité qu'il reste ouvert aux habitants du quartier. Son réaménagement sera pensé de manière à éviter les espaces résiduels non-affectés et à offrir davantage de bien-être et de biodiversité. Le périmètre de l'ensemble doit pouvoir être traversé de part et d'autre ; il est attendu une liaison piétonne reliant la rue Gourgas à la rue des Maraîchers.

Il est également attendu plusieurs lieux de stationnement vélos localisés directement en lien avec les voiries.

Selon l'art.5 al. 8 du RPSFP, les places pour vélos doivent être facilement accessibles, abritées et équipées contre le vol, avec si possible un tiers de l'offre de stationnement situé au rez-de-chaussée ou à proximité immédiate des allées d'immeubles pour répondre à un usage quotidien. En termes d'affectation, 30% de l'offre doit être accessible aux personnes en visite des logements et 10% à 20% pour des vélos spéciaux.

Le réaménagement prévoira un projet d'espaces collectifs d'ensemble incluant les éléments suivants :

- Des plantations supplémentaires renforçant la biodiversité en ville et permettant la réduction des îlots de chaleur (arborisation, végétalisation, haie vive...);
- Des cheminements reliant notamment la rue Gourgas à la rue des Maraîchers ;
- Perméabilisation des sols et maximisation des surfaces en pleine terre ;
- Valorisation des eaux météoriques (rétention d'eau en faveur des plantations) tenant compte du rapport géotechnique (Document L) ;
- Éclairage des espaces extérieurs de faible intensité et dirigé vers le sol ;
- Cheminements et espaces collectifs à créer ou à réaménager prioritairement avec des matériaux naturels et absorbants.

Un éco point doit être prévu, correspondant au nombre de logements qui seront réalisés sur la parcelle. Le choix de l'emplacement est laissé à la libre appréciation des concurrents. Des propositions sont attendues dans le cadre de cette consultation.

3.7 Assainissement et évacuation des eaux

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

- Valoriser les eaux de pluie sur le périmètre de projet en la mettant au bénéfice de la végétation et des espaces extérieurs, suivant les principes de la démarche Eau en Ville (Eau en ville, la démarche ville éponge du Canton de Genève | ge.ch). Pour cela, privilégier un chemin de l'eau à ciel ouvert et en gravitaire dans des aménagements multifonctionnels. Cela passe notamment par la réalisation de descentes d'eau de toiture en façade.
- Les eaux pluviales excédentaires ainsi que les eaux usées pourront être raccordées au système public d'assainissement des eaux des rues Gourgas et des Maraîchers."

3.8 Protection contre le bruit

Le respect des exigences de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) et de la norme SIA 181/2020 est une condition sine qua non à la réalisation du projet.

Le plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit (n° 29321) attribue, aux parcelles concernées, le degré de sensibilité DS III (OPB, art. 43, al.1).

Les valeurs limites d'immission de l'OPB sont publiées sur le cadastre du canton SITG à l'adresse : <https://map.sitg.ge.ch/app/?mapresources=AMENAGEMENT>.

L'exposition au bruit routier sur la façade donnant sur l'avenue Sainte Clotilde (Lr,jour = 60 dB(A)/ Lr, nuit = 51 dB(A)) et sur la rue Gourgas (Lr,jour = 56 dB(A)/ Lr, nuit = 45 dB(A)) montre que les valeurs limites d'immission ((Lr,jour = 65 dB(A)/ Lr, nuit = 55 dB(A)) sont respectées. L'article 31 de l'OPB est respecté.

Il sera nécessaire de mettre en œuvre au niveau de la demande définitive les moyens nécessaires pour respecter les valeurs de planification des installations techniques (art 7 OPB) et les exigences minimales pour le respect de l'isolation acoustique de la SIA 181/2020.

La parcelle présente un potentiel intéressant pour une planification d'un espace extérieur protégé du bruit par les bâtiments, qui pourrait être accompagné par une réflexion sur la typologie des logements dont les locaux sensibles (chambres, bureaux, séjours) donneraient sur cet espace.

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 recyclage) et de sa gestion des déchets durant les phases de chantier.

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 présent projet 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.

La FCM vise pour ce projet l'obtention du label SNBS bâtiment (version 2023.1) qui promeut une approche globale des aspects de développement durable. Néanmoins il n'est pas demandé aux concurrents d'en faire l'exercice au stade du MEP.

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.

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

La surface brute de plancher moyenne par pièce devra viser la cible de 26 m² 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

Le présent règlement et programme a été approuvé par le mandant et le collège d'experts.

Président

- Monsieur Christian Exquis, architecte



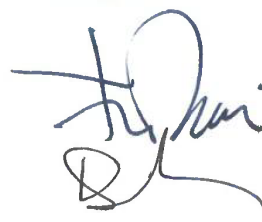
Membres professionnels

- Madame Christina Zoumboulakis, architecte
- Monsieur Tarramo Broennimann, architecte
- Madame Maren Kühn, architecte paysagiste



Membres professionnels dépendant du MO

- Monsieur Eric Maria, architecte
- Madame Ingrid Biousse Branche, architecte



Membres non-professionnels

- Madame Kim Durussel, employée de commerce
- Monsieur Loïc Fuhrer, professionnel de l'immobilier



Membres suppléants

- Madame Karolina Koziol Monteiro, architecte
- Madame Lorraine Beaudoin, architecte
- Madame Renate Cornu, consultante médias

