

HOSPICE GENERAL – MARAÎCHERS 10 ET 10BIS

REVALORISATION D'UN IMMEUBLE DE LOGEMENTS ET D'ACTIVITES

Rue des Maraîchers 10 et 10bis, Genève

Mandats d'étude parallèles pour un pool de mandataires avec présélection, soumis aux AIMP et aux accords OMC internationaux

Rapport final du collège d'experts du 30 avril 2024

N° RF01



Figure 1 illustration du bâtiment en question. Source : MR conseils

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	4
1.1 Situation et procédure retenue	4
1.2 Contexte	4
1.3 Objectifs de la procédure	4
2 OBJECTIFS DU RAPPORT	6
3 RAPPEL DES PRINCIPALES CLAUSES RELATIVES A LA PROCEDURE	6
3.1 Nom et adresse de l'organisateur et adjudicateur/ Maître d'ouvrage	6
3.2 Nom et adresse de l'assistant au Maître d'ouvrage	6
3.3 Type de marché	6
3.4 Procédure.....	7
3.5 Indemnités	7
3.6 Calendrier de la procédure	7
4 COLLEGE D'EXPERTS.....	7
5 PHASE DE SELECTION.....	8
5.1 Critères d'évaluation de la phase sélective.....	8
5.2 Pools retenus	8
6 MANDAT D'ETUDE PARRALLELE	9
6.1 Remise des projets	9
6.2 Examen préalable de la recevabilité et de complétude administrative des dossiers.....	9
6.3 Admission au jugement.....	9
6.4 Rapport des experts	9
6.5 Audition finale	10
6.6 Déroulement et organisation de la délibération.....	10
6.6.1 Critères d'appréciation.....	10
6.6.2 Barème de notation.....	11
6.6.3 Analyse des projets	11
7 ANALYSE DES PROJETS.....	12
7.1 meier + associés architectes sa / Muttoni et Fernandez Ingénieurs Conseils / M+S Ingénieurs Conseils	12

7.1.1	Critère N°1 : Qualité architecturale	12
7.1.2	Critère N°2 : Qualité environnementale	13
7.1.3	Critère 3 : Qualité des usages des bâtiments et aspects sociaux	13
7.1.4	Critère N° 4 : Efficacité économique	13
7.1.5	Critère N° 5 : Planification.....	14
7.1.6	Note finale :	14
7.2	Lacroix Chessex / B+S ingénieurs SA / atba sa	15
7.2.1	Critère N°1 : Qualité architecturale	15
7.2.2	Critère N°2 : Qualité environnementale	16
7.2.3	Critère 3 : Qualité des usages des bâtiments et aspects sociaux	16
7.2.4	Critère N° 4 : Efficacité économique	16
7.2.5	Critère N° 5 : Planification.....	16
7.2.6	Note finale :	16
7.3	Christian Dupraz Architecture Office SA / OU3 SA / CONTI & Associés Ingénieurs SA	17
7.3.1	Critère N°1 : Qualité architecturale	17
7.3.2	Critère N°2 : Qualité environnementale	17
7.3.3	Critère 3 : Qualité des usages des bâtiments et aspects sociaux	17
7.3.4	Critère N° 4 : Efficacité économique	18
7.3.5	Critère N° 5 : Planification.....	18
7.3.6	Note finale :	18
7.4	Bakker et Blanc Architectes Associés / Küng et associés / Perenzia ingénieurs sàrl / Technoservice Engineering Sa	19
7.4.1	Critère N°1 : Qualité architecturale	19
7.4.2	Critère N°2 : Qualité environnementale	20
7.4.3	Critère 3 : Qualité des usages des bâtiments et aspects sociaux	20
7.4.4	Critère N° 4 : Efficacité économique	20
7.4.5	Critère N° 5 : Planification.....	20
7.4.6	Note finale :	20
8	CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS DU COLLEGE D'EXPERTS	21

INTRODUCTION

1.1 Situation et procédure retenue

L'institution genevoise d'action sociale Hospice Général (ci-après HG ou MO) est propriétaire de la parcelle n°368 de la commune de Genève-Plainpalais, d'une surface de 1753 m². Actuellement, un bâtiment d'activité est érigé sur cette parcelle.

Dans le but d'identifier d'éventuelles opportunités de développement, HG a mandaté le bureau Brunoni Mesples Architectes Sàrl pour étudier le potentiel de valorisation de cette parcelle (étude de faisabilité).

Une première étude menée en 2014 portait sur le potentiel de surélévation de l'immeuble. En 2021, une nouvelle étude de faisabilité a été menée afin d'identifier le potentiel de démolition et reconstruction du bâtiment. Le résultat de cette dernière étude a démontré que, moyennant une démolition et reconstruction du bâtiment existant, cette parcelle avait un potentiel intéressant.

Cependant, en prenant en compte les études précédentes, le contexte urbain et les sensibilités liées à la gestion des locataires, le MO a souhaité réaliser une rénovation lourde et une surélévation plutôt qu'une démolition.

Tenant compte de ce qui précède, et dans le but de déterminer le meilleur projet et les meilleurs mandataires pour le développer, le MO a décidé d'organiser une procédure de mise en concurrence pour étudier et développer le projet.

Le MO a retenu une procédure de Mandats d'étude parallèles pour pool de mandataires à un degré avec présélection. Les pools devaient intégrer les compétences suivantes : architecture, ingénierie civil, ingénierie en énergie du bâtiment (bureau multi technique ou groupement de mandataires). Compte tenu de la nature du mandant et de la taille du projet, cette procédure est soumise aux règlements sur les marchés publics, ainsi qu'aux accords de l'OMC sur les marchés publics internationaux.

Ce document constitue le rapport final du collège d'expert, établi à la suite des délibérations qui ont eu lieu le 30 avril 2024.

1.2 Contexte

Le projet se situe le long de la Rue des Maraîchers (numéro 10 et 10bis) et se situe en zone 2. Le n°10 et n°10bis se distingue par deux types de bâtiments différents mais mitoyens. Un accès à un parking est possible depuis le Boulevard Carl-Vogt. L'accès aux autres places de parc depuis la Rue des Maraîchers n'appartient pas au MO.

Le bâtiment à la Rue des Maraîchers n°8 (mitoyen au n°10bis) a été rénové et surélevé récemment et est inscrit au recensement patrimonial.

Les candidats devaient particulièrement faire attention à l'intégration urbanistique (alignements, gabarit, qualité des façades).

1.3 Objectifs de la procédure

Dans le but de pérenniser et développer ce patrimoine immobilier, le MO a décidé d'entreprendre un projet de rénovation lourde et de surélévation.

Dans le cadre de ce projet, le MO désirait qu'il s'articule et s'oriente prioritairement, autour et vers les principes de développement durable, avec des concepts innovants

et efficaces, notamment en phase exploitation. Il attendait donc une réflexion globale et novatrice des différents candidats.

Les objectifs du MO étaient (et sont) les suivants :

- Le développement du potentiel foncier de la parcelle tout en tenant compte de l'économicité du projet ;
- Une rénovation complète tenant compte des enjeux énergétiques afin d'améliorer son efficacité et réduire l'impact environnemental ;
- De développer un projet architectural et esthétique.

Outre les principaux objectifs cités ci-dessus, on note encore les points suivants :

- Développer et réaliser un projet optimisé avec une économicité du projet (coût de construction, surfaces et rentabilité) sur le long terme, avec une bonne qualité architecturale. À ce sujet, le MO rappelle qu'il s'agit d'un bâtiment faisant partie du parc immobilier de rendement.
- Le bâtiment doit être rénové et valorisé en exploitant au maximum le potentiel constructible ;
- Le programme des nouvelles surfaces créée doit être diversifié et composé de logements, allant du studio au 5 pièces. Les 6 pièces sont à proscrire. Les typologies actuelles doivent rester les mêmes (sauf exception ponctuelle). Un enjeu majeur est de trouver un phasage satisfaisant pour minimiser les nuisances pour les locataires ;
- Les arcades au rez-de-chaussée doivent rester en activité ;
- Le projet doit répondre de façon exemplaire aux principes du développement durable, sur les 3 aspects : environnemental, social et économique. À cet effet, le MO demande aux candidats de se conformer aux standards de labellisations suisses mais aucun label n'est exigé à ce stade.
- Le recours aux énergies renouvelables et leur optimisation doivent être particulièrement développés dans le cadre de ce projet.
- Une réflexion sur la minimisation de production du CO2 est souhaitée ;
- Des solutions innovantes et un concept doivent être développés afin d'optimiser l'exploitation des futurs bâtiments sur le long terme, tout en incitant les futurs utilisateurs (locataires) à participer à ces optimisations.
- De par sa mitoyenneté avec le bâtiment n°8, le Maître de l'ouvrage attend une bonne intégration urbanistique avec une architecture exemplaire et compatible avec les autres aspects innovants du projet.

2 OBJECTIFS DU RAPPORT

Les objectifs du présent document sont :

- De résumer la phase de sélection ;
- Dans le cadre du MEP, d'exprimer l'évaluation des dossiers selon les critères d'appréciation définis dans le règlement des mandats d'étude parallèles ;
- De définir un lauréat et faire une proposition d'adjudication au Maître de l'ouvrage ;
- D'établir les recommandations du collège d'experts au lauréat pour la suite du projet.

3 RAPPEL DES PRINCIPALES CLAUSES RELATIVES A LA PROCEDURE

3.1 Nom et adresse de l'organisateur et adjudicateur/ Maître d'ouvrage

Nom : Hospice général
Adresse : Service Immobilier
Route des Acacias 54
5^{ème} étage
1227 Les Acacias (GE)
Responsable : M. Mathieu Forte

3.2 Nom et adresse de l'assistant au Maître d'ouvrage

Nom : M&R conseils projets immobiliers SA
Adresse : Avenue Godefroy 1
1208 Genève
E-mail : concours@mr-conseils.ch
Référénts de la procédure : M. Serge Moser et M. Louis Rochaix

3.3 Type de marché

Au sens de la réglementation sur les marchés publics, cette procédure relève des marchés de services liés à la construction.

Elle est régie par le règlement et ses annexes.

3.4 Procédure

La présente mise en concurrence est une procédure de Mandats d'Étude Parallèles de projets à un degré organisé en procédure sélective. Cette procédure correspond aux prestations d'architecte, d'ingénieurs civils et d'ingénieurs en énergie du bâtiment. Il s'adresse à des bureaux d'architectes, des bureaux d'ingénieurs civils et des bureaux d'ingénieurs en énergie du bâtiment.

3.5 Indemnités

Chaque pool ayant participé aux MEP sera indemnisé d'un montant de CHF 50'000.- TTC. Ce montant vaut pour l'entier des prestations demandées, y compris les déplacements, les frais divers et annexes.

Pour le pool lauréat, l'indemnité constitue un acompte sur le contrat de mandat pour l'exécution du marché.

3.6 Calendrier de la procédure

Phase sélection :

Publication du dossier de candidature (sélection)	19 juin 2023
Échéance pour poser des questions	5 juillet 2023
Retour des dossiers de candidature	10 août 2023
Ouverture des offres	11 août 2023
Sélection des candidats	30 août 2023

Phase MEP :

Envoi de la procédure de MEP aux candidats sélectionnés	3 octobre 2023
Échéance pour poser des questions	8 décembre 2023
Dialogue intermédiaire	13 février 2024
Retour des dossiers	18 avril 2024
Audition finale	30 avril 2024
Désignation du lauréat (notification)	juin 2024

4 COLLEGE D'EXPERTS

Président du collège d'expert :

François de Marignac, architecte, FdMP Architectes SA, membre externe du Comité Immobilier, Hospice Général

Vice-présidente :

Laurence Friederich, directrice du Service Immobilier, Hospice général

Membres :

Mathieu Forte, architecte, chef de projet, Hospice général

Thierry Naz, Administrateur, Bory & Cie SA

Jean-Paul Jaccaud, architecte, Jaccaud + Associés

Suppléant :

Serge Moser, AMO, MR conseils projets immobiliers SA

Spécialistes-conseils :

Daniel Dorsaz, Economiste, IEC SA

Nicolas Gattuso, ingénieur civil, ZS Ingénieurs Civils SA

Alain Mathez, attaché de direction, Office des autorisations de construire

Maude Sauvain, Directrice, Latitude Durable

Laurence Vuilleumier, Vuilleumier Energie Dessin sàrl

Serge Moser, AMO, MR conseils projets immobiliers SA

Louis Rochaix, AMO, MR conseils projets immobiliers SA

5 PHASE DE SELECTION

5.1 Critères d'évaluation de la phase sélective

La phase de sélection a permis de désigner 4 pools en se basant sur les critères d'évaluations suivant :

- Qualité des candidats (organisation interne, références, organisation qualité) ;
- Qualité de l'équipe mise à disposition pour le projet (CV, organisation) ;
- Compréhension de la problématique et motivation (pertinence de l'analyse).

5.2 Pools retenus

En conséquence, à l'unanimité le Collège d'experts a décidé de retenir les pools ci-dessous pour la phase du MEP :

- Lacroix Chessex / B+S ingénieurs SA / atba sa
- Bakker et Blanc Architectes Associés / Küng et associés / Perenzia ingénieurs sàrl / Technoservice Engineering Sa
- Christian Dupraz Architecture Office SA / OU3 SA / CONTI & Associés Ingénieurs SA

- meier + associés architectes sa / Muttoni et Fernandez Ingénieurs Conseils / M+S Ingénieurs Conseils

6 MANDAT D'ETUDE PARRALLELE

Le mandat d'étude parallèle avait pour objectif de choisir, parmi les 4 pools retenus à l'issue de la phase de sélection, le projet répondant au mieux aux objectifs et exigences du Maître de l'ouvrage, selon les critères d'appréciation.

6.1 Remise des projets

Les documents demandés pour le MEP devaient être remis par dépôt ou par courrier à l'adresse de l'Organisateur de la procédure jusqu'au 18 avril 2024 pendant les heures d'ouverture mais au plus tard à 16h00 le dernier jour.

Tous les dossiers ont été remis dans les délais.

6.2 Examen préalable de la recevabilité et de complétude administrative des dossiers

L'examen préalable de la recevabilité et de la complétude des dossiers a été effectué par l'Organisateur et le pilote de la procédure le 19 avril 2024.

A l'issue de cette vérification, il a été constaté que :

- Tous les rendus étaient clairs et intelligibles ;
- Tous les rendus comprenaient l'intégralité des documents demandés.

6.3 Admission au jugement

A l'issue de l'examen préalable précité, les membres du collège d'experts ont décidé à l'unanimité, que tous les dossiers étaient considérés comme recevables et aptes à être évalués.

6.4 Rapport des experts

Préalablement aux auditions, le président du collège d'expert a rappelé aux membres du collège d'experts et aux spécialistes-conseils, le caractère confidentiel de cette séance, puis a présenté et commenté l'ordre du jour.

Les spécialistes-conseils suivants ont chacun présenté au collège d'experts leur rapport sur les sujets suivants :

- M. Rochaix pour la complétude des dossiers ;
- M. Mathey pour les aspects de conformité avec la LCI ;
- Mme Dumas (qui suppléait M. Dorsaz) pour l'économie de la construction ;
- M. Gattuso pour la partie ingénierie civile ;
- Mme Sauvain pour la durabilité ;
- Mme Vuilleumier pour les aspects CVS ;

Après chaque rapport, un échange entre les spécialistes et les membres du collège d'expert a été effectué.

6.5 Audition finale

Le collège d'experts a invité les 4 pools, un à un, à une audition afin de donner des clarifications sur leur projet. Ces auditions se sont déroulées dans la journée du 30 avril 2024, à l'Hospice général Services immobiliers (simob).

L'un après l'autre, les candidats ont présenté leurs projets. 45mn étaient à disposition pour présenter le projet et échanger avec le collège d'expert.

Les auditions ont fait l'objet de procès-verbaux dans lesquels ont été énumérées les informations essentielles qui ont été échangées. Le procès-verbal du lauréat sera remis au pool concerné.

Lors des auditions, le membre du collège d'expert (M. Jean-Paul Jaccaud) a dû s'absenter une heure pendant l'audition du pool de Bakker & Blanc et a été suppléé par M. Serge Moser. M. Jaccaud était de retour pour les délibérations.

6.6 Déroulement et organisation de la délibération

Les délibérations du collège d'experts se sont déroulées le 30 avril 2024 à l'Hospice général Services immobiliers (simob), directement à la suite des auditions.

6.6.1 Critères d'appréciation

Le président du collège d'expert a rappelé les critères d'appréciation, ainsi que le barème de notation.

Les critères étaient les suivants :

Qualité architecturale : **25%**

Cohérence architecturale et esthétique du bâtiment ;
Intégration dans le site.

Qualité environnementale : **25%**

Réponse aux objectifs de la durabilité et de la transition écologique (notamment neutralité carbone) dans la construction. Cohérence de la note du développement durable et déclinaisons concrètes dans le projet ;

Efficacité énergétique et ressources renouvelables.

Qualité des usages des bâtiments et aspects sociaux : **25%**

Conformité du projet avec le programme ;
Habitabilité, confort pour les utilisateurs, flexibilité (modularité, simplicité d'usage) ;
Exemplarité en termes sociaux, favorisant les liens entre les habitants et l'insertion dans la vie de quartier ;

Qualité du concept mis en place pour l'optimisation de l'exploitation des bâtiments par les utilisateurs.

Efficacité économique : **12.5%**

Potentiel de rendement économique vérifié par le Maître d'ouvrage.

Planification :

12.5%

Qualité et faisabilité du planning de réalisation.

6.6.2 Barème de notation

L'Hospice général utilise le barème des notes du « Guide romand pour les marchés publics » soit :

- **Absent** > Soumissionnaire qui n'a pas fourni l'information ou le document non éliminatoire demandé par rapport à un critère fixé
- **Insuffisant** > Soumissionnaire qui a fourni l'information ou le document demandé par rapport à un critère fixé, mais dont le contenu ne répond pas aux attentes.
- **Partiellement suffisant** > Soumissionnaire qui a fourni l'information ou le document demandé par rapport à un critère fixé, mais dont le contenu ne répond que partiellement aux attentes.
- **Suffisant** > Soumissionnaire qui a fourni l'information ou le document demandé par rapport à un critère fixé et dont le contenu répond aux attentes minimales, mais qui ne présente aucun avantage particulier par rapport aux autres soumissionnaires.
- **Bon et avantageux** > Soumissionnaire qui a fourni l'information ou le document demandé par rapport à un critère fixé, dont le contenu répond aux attentes et qui présente un minimum d'avantages particuliers par rapport aux autres soumissionnaires, ceci sans tomber dans la surqualité ou la surqualification.
- **Très intéressant** > Soumissionnaire qui a fourni l'information ou le document demandé par rapport à un critère fixé, dont le contenu répond aux attentes avec beaucoup d'avantages particuliers par rapport aux autres soumissionnaires, ceci sans tomber dans la surqualité ou la surqualification.

6.6.3 Analyse des projets

Le collège d'expert a consulté l'ensemble des projets, puis a délibéré et a fini par procéder à une notation en fonction des critères établis.

7 ANALYSE DES PROJETS

7.1 meier + associés architectes sa / Muttoni et Fernandez Ingénieurs Conseils / M+S Ingénieurs Conseils



7.1.1 Critère N°1 : Qualité architecturale

Le projet proposé s'insère de manière subtile avec son environnement urbain. Le collège d'expert relève la création d'une porosité de qualité entre la Rue des Maraîchers et la rue intérieur / Boulevard Carl-Vogt, avec la possibilité d'envisager un phasage si les baux ne permettent pas une mise en œuvre immédiate.

Le gabarit proposé répond de manière très satisfaisante aux attentes, ne nécessitant qu'une seule dérogation par rapport à l'alignement de l'immeuble voisin.

L'implémentation d'un bloc unitaire avec le bâtiment de Maraîchers 8 est cohérente et présente un intérêt architectural marqué.

L'idée d'étendre l'enveloppe thermique jusqu'à la face des balcons existants présente plusieurs avantages : elle contribue à l'efficacité énergétique du bâtiment tout en créant un rythme convaincant le long de la Rue des Maraîchers.

Une attention particulière a été portée à l'étude des servitudes, permettant la proposition d'une "casquette" au dernier étage, ajoutant ainsi une dimension architecturale supplémentaire.

En ce qui concerne les matériaux, une cohérence est observée en proposant du verre et du métal, en harmonie avec le bâtiment du Maraîchers 8.

Dans l'ensemble, la qualité architecturale du projet est remarquable et a été très appréciée par le collège d'expert.

Note du critère N°1 : 5.0

7.1.2 Critère N°2 : Qualité environnementale

La stratégie constructive visant à conserver l'emprise de l'enveloppe est cohérente avec la stratégie carbone.

Le jury relève la sensibilité du candidat dans son approche environnementale, témoignant d'une bonne connaissance des nouvelles normes légales. Le candidat valorise l'existant et accorde une attention particulière aux choix des matériaux. De plus, la proposition d'aménagement de la cour contribue à améliorer fortement la situation existante.

Sur le plan énergétique, le candidat se classe au 2ème rang en termes de consommation énergétique la plus faible.

Note du critère N°2 : 4.5

7.1.3 Critère 3 : Qualité des usages des bâtiments et aspects sociaux

L'amélioration et l'extension des balcons des studios existants sont vivement salués. Les propositions d'amélioration typologiques, telles que la création de loggias et/ou de balcons pour tous les logements, contribuent de manière significative à l'habitabilité.

Les efforts déployés pour rationaliser le rez-de-chaussée et les arcades sont convaincants. Cependant, le jury note la question de l'ascenseur qui devra être conforme aux normes RACI.

Note du critère N°3 : 5.0

7.1.4 Critère N° 4 : Efficacité économique

D'après l'estimatif de coût transmis, l'analyse de l'économiste concernant le coût de construction et la vérification du nombre de pièces (133,5 pièces) et des unités locatives pour les commerces et ateliers, il apparaît que ce projet se positionne comme le second meilleur projet.

Note du critère N°4 : 4.5

7.1.5 Critère N° 5 : Planification

Le plan de phasage proposé est très convaincant, offrant la possibilité de limiter l'impact des travaux d'infrastructure tout en réduisant les perturbations pour les locataires.

Note du critère N°5 : 5.0

7.1.6 Note finale :

Selon les pondérations convenues, la note finale de l'offre du candidat est de :

Note finale :

4.8



7.2.1 Critère N°1 : Qualité architecturale

Le projet proposé s'insère de manière subtile avec son environnement urbain.

Le gabarit proposé répond de manière très satisfaisante aux attentes, ne nécessitant qu'une seule dérogation par rapport à l'alignement de l'immeuble voisin. L'implémentation d'un bloc unitaire avec le bâtiment de Maraîchers 8 est cohérente et présente un intérêt architectural marqué.

En ce qui concerne les matériaux, une cohérence est observée en proposant du verre et du métal, en harmonie avec le bâtiment du Maraîchers 8.

On note toutefois un rythme un peu moins clair dans la verticalité sur la Rue des Maraîchers.

Dans l'ensemble, la qualité architecturale du projet est jugée très bonne et a été très appréciée par le collège d'expert.

Note du critère N°1 : 4.5

7.2.2 Critère N°2 : Qualité environnementale

Le jury relève la sensibilité du candidat dans son approche environnementale, témoignant d'une bonne connaissance des nouvelles normes légales. Le candidat valorise l'existant et accorde une attention particulière aux choix des matériaux.

Sur le plan énergétique, le candidat se classe au 1er rang en termes de consommation énergétique la plus faible.

Note du critère N°2 : 4.5

7.2.3 Critère 3 : Qualité des usages des bâtiments et aspects sociaux

L'agrandissement et la qualité des balcons des studios existants sont vivement salués. Les propositions d'amélioration typologiques, telles que la création de loggias et/ou de balcons pour la majeure partie des logements, contribuent de manière significative à l'habitabilité. Cependant, le collège d'expert regrette qu'il n'ait pas de loggias pour tous les logements.

Le collège d'expert apprécie également la flexibilité offerte dans les halls d'entrée des logements.

Note du critère N°3 : 4.5

7.2.4 Critère N° 4 : Efficacité économique

D'après l'estimatif de coût transmis, l'analyse de l'économiste concernant le coût de construction et la vérification du nombre de pièces (135 pièces) et des unités locatives pour les commerces et ateliers, il apparaît que ce projet se positionne comme le meilleur projet d'un point de vue de son efficacité économique.

Note du critère N°4 : 5.0

7.2.5 Critère N° 5 : Planification

Le plan de phasage proposé est convaincant et permet de limiter les nuisances pour les locataires, avec plusieurs scénarios proposés.

Note du critère N°5 : 4.5

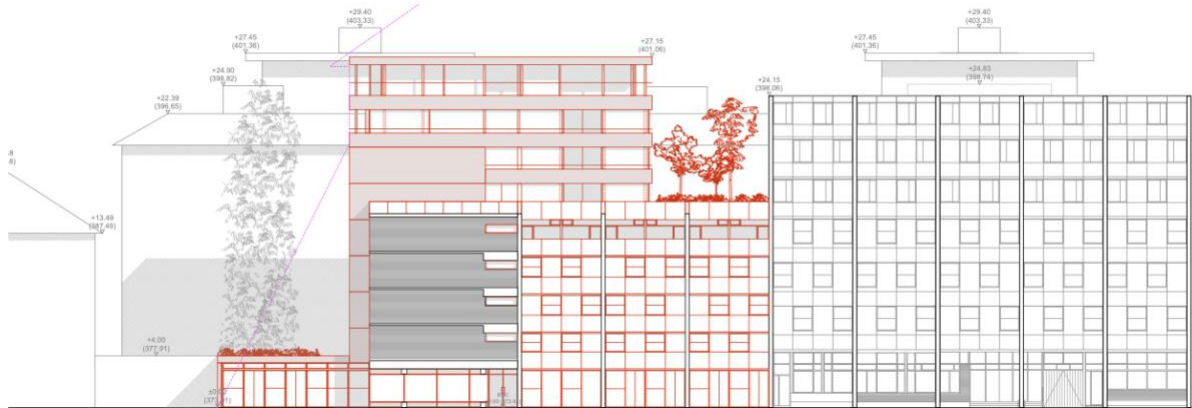
7.2.6 Note finale :

Selon les pondérations convenues, la note finale de l'offre du candidat est de :

Note finale :

4.6

7.3 Christian Dupraz Architecture Office SA / OU3 SA / CONTI & Associés Ingénieurs SA



7.3.1 Critère N°1 : Qualité architecturale

La réflexion menée par le candidat en proposant une volumétrie fragmentée est intéressante mais cette dernière a ses limites. En effet, la proposition nécessite plusieurs dérogations (alignement au bâtiment voisin, distance à la limite de propriété) et ce choix ne semble pas assez justifié pour le risque encouru en autorisation de construire. Le collège d'expert estime que le gabarit unitaire donne plus d'avantages.

L'intervention plus minimaliste sur les balcons existants est appréciée mais le choix de juxtaposer plusieurs matérialités dessert la cohérence d'ensemble. Le collège d'expert aurait apprécié une réflexion plus poussée sur les matériaux.

Bien que séduisante, la cour surélevée n'est pas convaincante (mauvaise exposition, pignon en façade du bâtiment n°8 pas qualitative, durabilité d'une végétation hors sol).

Note du critère N°1 : 3.5

7.3.2 Critère N°2 : Qualité environnementale

La toiture et la terrasse végétalisée permet une rétention d'eau intéressante. La plantation d'arbres et la perméabilisation de la cour est appréciée. Cependant, la majeure partie des sujets est survolée avec une absence sur la qualité des matériaux envisagés.

Sur le plan énergétique, le candidat se classe au dernier rang en termes de consommation énergétique la plus faible.

Note du critère N°2 : 3.0

7.3.3 Critère 3 : Qualité des usages des bâtiments et aspects sociaux

Les propositions d'amélioration typologiques (double orientation des nouveaux logements et balcons/loggias pour tous les appartements) contribuent de manière significative à l'habitabilité.

La création d'un nouvel ascenseur est également appréciée.

Cependant, le choix typologique ne répond pas à la demande du Maître d'ouvrage. En effet, on dénote un nombre très important de petits appartements et un nombre conséquent de grands (le 6 pièce n'était pas autorisé dans le cahier des charges). Le collège d'expert aurait souhaité une meilleure diversité typologique et ne trouve pas pertinent la création du patio au rez-de-chaussée qui pose des difficultés en termes de baux.

Note du critère N°3 : 3.5

7.3.4 Critère N° 4 : Efficacité économique

D'après l'estimatif de coût transmis, l'analyse de l'économiste concernant le coût de construction et la vérification du nombre de pièces (137,5 pièces) et des unités locatives pour les commerces et ateliers, il apparaît que ce projet se positionne comme le troisième projet d'un point de vue de son efficacité économique.

Note du critère N°4 : 4.0

7.3.5 Critère N° 5 : Planification

Le candidat propose un planning avec les phases principales avec un détail intéressant sur les techniques mais il n'y a pas de réflexion convaincante sur un phasage permettant de limiter les rocadés et les nuisances pour les locataires.

Note du critère N°5 : 3.0

7.3.6 Note finale :

Selon les pondérations convenues, la note finale de l'offre du candidat est de :

Note finale :

3.4

7.4 Bakker et Blanc Architectes Associés / Küng et associés / Perenzia ingénieurs sàrl / Technoservice Engineering Sa



7.4.1 Critère N°1 : Qualité architecturale

La réflexion menée par le candidat en proposant une volumétrie unitaire avec le bâtiment n°8 est intéressante mais possède ses limites. En effet, la proposition nécessite plusieurs dérogations (alignement au bâtiment voisin, distance à la limite de propriété) et ce choix ne semble pas assez justifié pour le risque encouru en autorisation de construire. L'opération semble relativement lourde et complexe à mener.

Le collègue d'expert s'étonne que malgré la volonté d'avoir un bâtiment unitaire, la façade en brique soit conservée.

Le choix de développer une distribution intérieure particulière est intéressante mais des doutes subsistent sur son fonctionnement (luminosité dans les étages inférieurs, vie des plantes, bruit).

L'extension induit de transformer de manière radicale les ateliers et posent des problèmes importants pour le phasage des travaux.

Note du critère N°1 : 3.5

7.4.2 Critère N°2 : Qualité environnementale

Le collège d'expert apprécie la création d'une surélévation légère en bois et la réflexion menée sur les matériaux utilisés. La création d'un « couloir / lieu de rencontre » est également intéressante.

Cependant, la note de durabilité manque de structure et est lacunaire. La gestion des eaux n'est pas abordée.

Note du critère N°2 : 3.5

7.4.3 Critère 3 : Qualité des usages des bâtiments et aspects sociaux

Le rez-de-chaussée traversant est particulièrement qualitatif. Le rajout d'un ascenseur est également apprécié.

Toutefois, un certain nombre d'éléments ne répond pas aux attentes. On note qu'il y a beaucoup de studios très étroits et les nouveaux ne répondent pas aux normes du RACI. Un nombre important d'appartement ne possède pas de balcon. L'habitabilité des logements triangulaires ne semble pas fonctionner. Enfin, la plus-value du réaménagement des ateliers est peu compréhensible.

Note du critère N°3 : 3.0

7.4.4 Critère N° 4 : Efficacité économique

D'après l'estimatif de coût transmis, l'analyse de l'économiste concernant le coût de construction et la vérification du nombre de pièces (142,5 pièces) et des unités locatives pour les commerces et ateliers, il apparaît que ce projet se positionne comme le dernier projet d'un point de vue de son efficacité économique.

Note du critère N°4 : 3.5

7.4.5 Critère N° 5 : Planification

Le planning proposé en 3 phases et est très sommaire et peu convaincant. Seule la première phase est estimée.

Note du critère N°5 : 3.5

7.4.6 Note finale :

Selon les pondérations convenues, la note finale de l'offre du candidat est de :

Note finale :

3.4

8 CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS DU COLLEGE D'EXPERTS

A la suite de son analyse, le collège d'experts a procédé à l'évaluation des différents projets conformément aux critères d'appréciation rappelés au chapitre [6.6.1](#) du présent document.

Le Collège d'experts a examiné l'ensemble des projets admis et a procédé à la délibération.

En conclusion, le Collège d'experts, à l'unanimité, a décidé de retenir le pool :

**meier + associés architectes sa / Muttoni et Fernandez Ingénieurs
Conseils / M+S Ingénieurs Conseils**

Recommandations

Le Collège d'experts émet les recommandations suivantes quant au projet lauréat pour la suite du projet :

- L'espace collectif situé au 5ème étage doit être réexaminé pour déterminer s'il peut être relocalisé au rez-de-chaussée.
- L'ascenseur devra respecter le Règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses (RACI).
- Il convient d'explorer la possibilité de construire / rénover un bâtiment à très haute performance énergétique (THPE).
- Les aménagements extérieurs devront être développés avec un paysagiste.