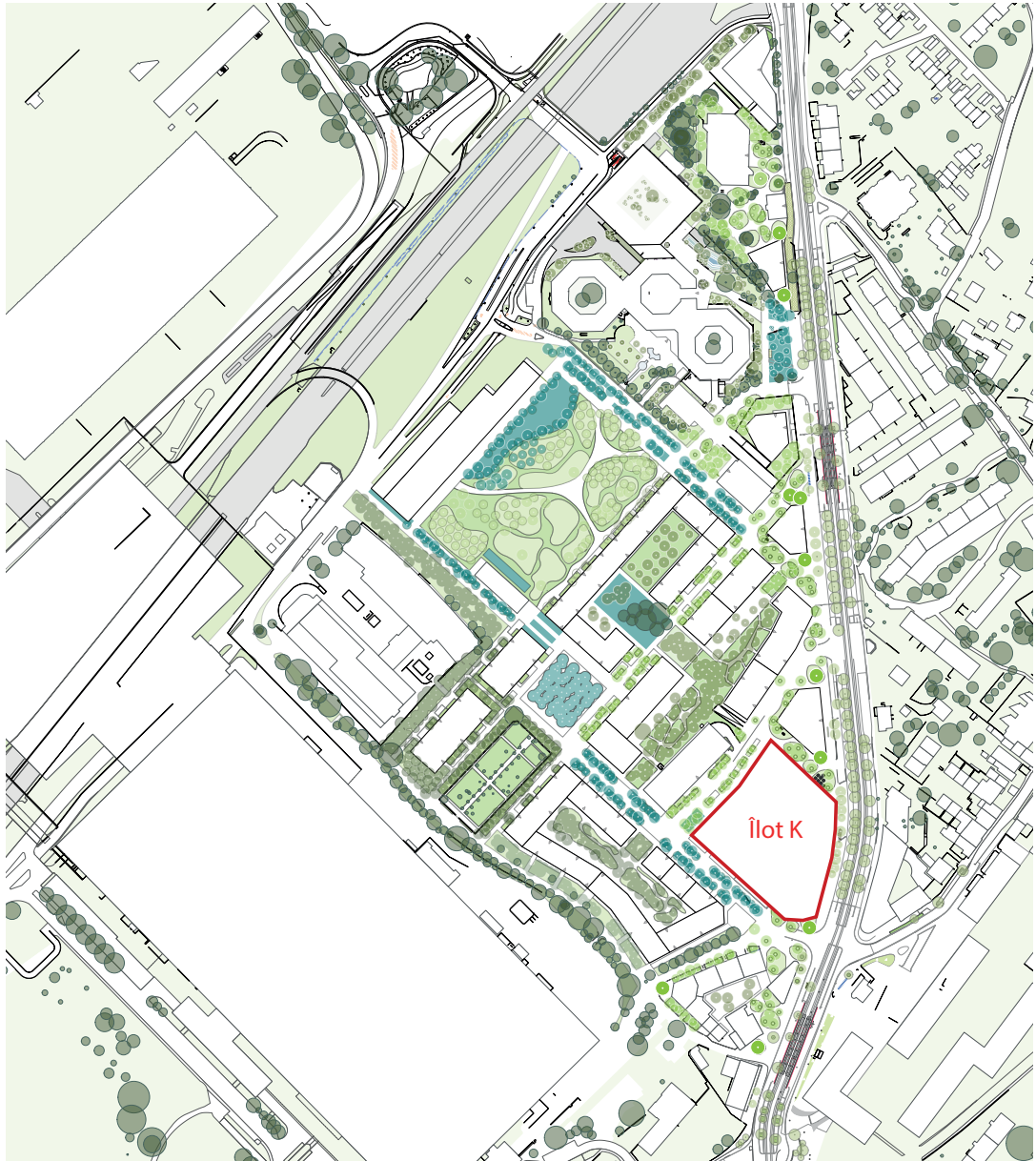


RÉALISATION D'UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS ET ACTIVITÉS
Route de Ferney, Grand-Saconnex 1218
Référence – SUSETTE îlot K

CONCOURS DE PROJETS D'ARCHITECTURE
SIA 142 A DEUX DEGRÉS EN PROCÉDURE OUVERTE



DOCUMENT A / RÈGLEMENT- PROGRAMME
16.02.2026



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

Les exigences en matière des honoraires de ce programme ne sont pas soumises à un examen de conformité en vertu du Règlement SIA 142.

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	4
1.1	Préambule	4
1.2	Situation, contexte	5
1.3	Objectif du concours	6
2	CLAUSES RELATIVES AU DEROULEMENT DU CONCOURS	7
2.1	Maîtres d'ouvrage	7
2.2	Organisateur	8
2.3	Type et genre de concours et de procédure	8
2.4	Bases légales	9
2.5	Conditions de participation	9
2.6	Inscription	10
2.7	Prix et mentions	10
2.8	Déclaration d'intention des maîtres d'ouvrage	11
2.9	Bases de négociation des prestations et des honoraires	12
2.10	Composition du jury	12
2.11	Calendrier du concours	13
2.12	Documents remis aux participants du concours	14
2.13	Visite des lieux	14
2.14	Questions- réponses	14
2.15	Documents demandés aux concurrents pour la phase concours	15
2.16	Remise des projets, identification et anonymat	16
2.17	Variante	18
2.18	Critères d'appréciation pour la phase de concours (Degré 1 et degré 2)	18
2.19	Levée de l'anonymat	19
2.20	Droit d'auteur et propriété des projets	19
2.21	Exposition publique des projets	19
2.22	Procédure en cas de litige	19
3	PRINCIPES DES PLANIFICATIONS SUPÉRIEURES	20
3.1	Principes du schéma directeur 2024	20
3.2	Principes de l'avant-projet de PLQ	22

4	CAHIER DES CHARGES ET ELEMENTS PROGRAMMATIQUES	30
4.1	Objectifs généraux de l'îlot K	30
4.2	Périmètre du concours	31
4.3	Prescriptions réglementaires	33
4.4	Droits à bâtir et répartition	35
4.5	Programmation	35
4.6	Aspects fonciers et servitudes	39
4.7	Aspects environnementaux	40
4.8	Attentes en matière de faisabilité économique	41
4.9	Géologie et hydrogéologie	41
5	APPROBATION DU REGLEMENT ET DU PROGRAMME DU CONCOURS	42

1 INTRODUCTION

1.1 Préambule

Le site du concours se situe sur le territoire de la commune du Grand-Saconnex, le long de la route de Ferney proche de l'aéroport et à proximité du palais des expositions nommé *Palexpo*. Situé dans un secteur en mutation urbaine et prévu au développement selon le plan directeur cantonal 2030 (PDCn), il a fait l'objet de plusieurs études depuis une dizaine d'années dont les principes directeurs de développement ont été consignés dans le schéma directeur 2024 (SD) Susette. Le processus de réflexion, lors de l'élaboration du schéma directeur, a rassemblé différents partenaires parmi lesquelles l'État de Genève, la commune du Grand-Saconnex et la population sous forme d'une démarche de concertation. Le site du concours est situé en zone de développement 3 ; selon la Loi générale sur les zones de développement (LGZD), le présent concours permet de renoncer à l'établissement d'un PLQ (article 2, alinéa e).

Le processus de concours regroupe quatre maîtres de l'ouvrage : la Fondation immobilière de droit public Jean Dutoit (FJD), la société Aton Développement SA, l'État de Genève et la coopérative d'habitation « Les Ailes ». Le concours s'effectue sur la base d'un accord de projet élaboré en 2025 valant engagement entre tous les partenaires sur les objectifs visés, le processus à conduire, les principes de financement et de répartition des droits à bâtir ainsi que sur les intentions et modalités de mise en œuvre, notamment foncières. Les éléments clés de l'accord de projet et utiles pour le développement du concours sont consignés dans le présent programme. L'ilot K, objet du présent concours, est contigu à un périmètre de PLQ ; il a été volontairement isolé de ce dernier pour assurer un délai de réalisation des droits à bâtir plus rapide et pour permettre entre autres à la Fondation Jean Dutoit un relogement des locataires occupant le bâtiment prévu à la démolition sur les parcelles actuelles n° 1669 et 1670 (10-18 rue Jo-Siffert).

L'ilot K est situé à l'intersection des futures places de Carantec et de La Susette, reliées par un espace public assurant la liaison entre la route de Ferney et l'impasse Colombelle, dans le projet du PLQ ; il revêt une importance stratégique autant dans son rôle d'interconnexion entre les espaces publics alentour que de la structuration de la route de Ferney réaménagée par le projet de la ligne de tram Nations-Grand-Saconnex-Ferney. (TNGS)



Illustration : Orto-photo et situation de l'ilot K. Grand-Saconnex. Source : Sitg

En 2025, les maîtres de l'ouvrage ont lancé un appel d'offre pour l'organisation d'un concours. Cet appel d'offre a été remporté par le bureau Tanari Architectes + Urbanistes Sàrl à qui il a été confié la mission de mettre sur pied une démarche permettant la mise en œuvre d'un ensemble de logements tels qu'esquissés dans le schéma directeur Susette 2024 et l'accord de projet en 2025 entre les partenaires.

Le présent concours doit ainsi permettre la mise en valeur du foncier de ce secteur, ainsi que celle des espaces ouverts ; il offre une opportunité de construire un nouveau morceau de ville connecté à la future ligne de tram reliant la Place des Nations à Ferney-Voltaire. Les nouvelles constructions devront être réalisées de manière à définir une relation avec les espaces publics en devenant en intégrant dans les rez-de-chaussée des activités propices à animer les rues et ce secteur de la commune du Grand-Saconnex.

Il s'agit d'un concours d'architecture, où le projet des espaces ouverts de l'îlot est attendu à titre indicatif. Les principes d'architecture paysagère sont définis dans le cadre du schéma directeur repris dans le PLQ et constituent les données entrantes pour le concours. Le projet d'aménagements paysagers du périmètre de l'îlot K fera l'objet d'un concours ou d'un appel d'offre à l'issue du présent concours.

Les partenaires sont convaincus que la réalisation de cet îlot K et de ses aménagements est la solution qui s'impose pour répondre aux besoins actuels de la population et pour réaliser leurs objectifs.

1.2 Situation, contexte

Le secteur « La Susette » est localisé sur la commune du Grand-Saconnex, proche de l'aéroport de Genève et du centre historique, entre le palais des expositions « *Palexpo* » et la route de Ferney. Ce périmètre est affecté à la zone de développement 3 depuis le 25 janvier 2024 et est prévu d'être densifié selon le plan directeur cantonal (PDCn) 2030, en accord avec le schéma directeur (SD) Susette dont la version actualisée a été validée en septembre 2024 par le comité de pilotage du grand projet Grand-Saconnex.

Le mandat d'élaboration du SD, financé par l'État et la ville du Grand-Saconnex, confié à une équipe pluridisciplinaire entre janvier 2023 et juin 2024 a permis de définir les principes directeurs de développement de ce secteur en mettant l'accent sur les enjeux de la transition écologique et en invitant la population et les propriétaires à la réflexion sur le développement urbain de La Susette.

Le SD 2024 guide le développement urbain dans l'intérêt de la cohérence d'ensemble du quartier, de l'étape de la planification impérative (PLQ) jusqu'à celle de sa réalisation. Il définit ainsi le programme général de la constructibilité future, les morphologies des bâtiments, la structure des espaces publics, les aménagements paysagers, le fonctionnement des mobilités, les qualités environnementales et climatiques recherchées, tout en facilitant la faisabilité foncière du développement grâce à un projet foncier qui tient compte des intentions de construire des propriétaires et du principe d'équité de traitement.

Dans ce contexte, la réalisation d'un plan localisé de quartier pour l'ensemble du périmètre a été initiée, et les travaux d'élaboration de ce dernier ont démarré fin 2024 sous le pilotage d'un groupement de mandataires emmené par le bureau AETC. L'affectation en vigueur du périmètre en zone 3 de développement du projet implique en effet l'établissement d'un PLQ.

Toutefois, en application de l'art. 2 al. 2 let. e LGZD (Loi générale sur les zones de développement), sur l'îlot K, l'État et la commune ont accepté que les acteurs fonciers procèdent, en lieu et place du PLQ, à l'organisation d'un concours d'architecture en vue de réaliser le projet lauréat.

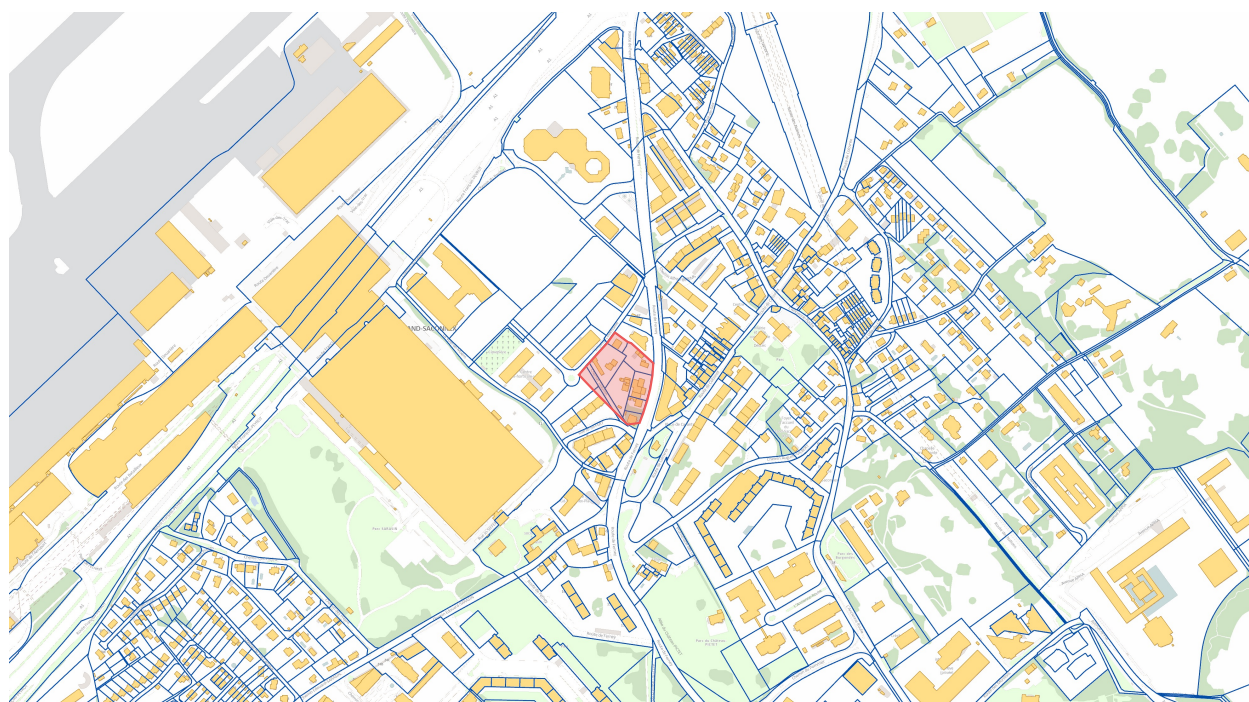


Illustration : Plan de situation de l'îlot K. Grand-Saconnex. Source : Sitg

L'îlot K a été donc exclu du périmètre du PLQ en accord avec l'ensemble des acteurs et répond à l'enjeu d'une intervention plus rapide permettant notamment le relogement des locataires de la FJD dans des délais adéquats. Cependant, le déroulement du concours sur le site de l'îlot K se fait en tenant compte des éléments développés sur les thématiques de l'environnement et des mobilités dans le cadre du PLQ.

La volonté est de proposer un projet durable, porteur d'une ambition sociale, économique et environnementale. La charte cantonale « Quartiers en transition » servira de référence et d'outil d'évaluation et d'optimisation pour les choix d'aménagement et de construction, dans le cadre du mandat d'architecte qui sera attribué à l'issue du concours.



Illustration : Situation de l'îlot K (périmètre rose) en regard du périmètre du PLQ limitrophe. Grand-Saconnex. Source : PLQ version 2026

1.3 Objectif du concours

L'objectif final est de réaliser un des îlots du futur quartier de La Susette en parallèle de l'élaboration du PLQ en respectant tout autant les principes du schéma directeur Susette 2024 (listés comme objectifs spécifiques au point 3.1), que leur adaptation dans le cadre des travaux d'élaboration du dossier d'avant-projet du PLQ Susette (voir point 3.2). Un périmètre élargi de réflexion, sans engagement pour les maîtres d'ouvrage, est défini afin de permettre la projection et le dessin des raccordements aux espaces publics, d'une part avec le projet TNGS et, d'autre part, avec le PLQ en préparation.

De manière générale, l'intérêt public guidera les décisions des partenaires, sans négliger la prise en compte des intérêts privés qui lui sont compatibles ou qui sont indispensables à la mise en œuvre du projet.

Toutes les démarches entreprises dans le cadre du présent projet devront être compatibles et coordonnées avec les planifications supérieures, comme le PDCn (version en vigueur) et le PDCoM du Grand-Saconnex. Une coordination sera également assurée avec les projets connexes en particulier le projet de tram Nations-Grand-Saconnex (TNGS) sur la route de Ferney, et le réseau communal de cheminements piétonniers, ainsi que les espaces publics majeurs comme la future place de Carantec, le projet Morrillon-Parc et le projet Les Marronniers.

Le périmètre du concours a une surface d'environ 8'300 m². Les droits à bâtir totaux représentent un maximum de 25'828 m² incluant logements, activités artisanales et commerciales (10'025 m² pour la FJD, 7'109 m² pour ATON, 5'139 m² pour l'État de Genève et 3'555 m² pour la coopérative les Ailes).



Illustration : Situation de l'îlot K et projets limitrophes. Grand-Saconnex. Source : Sitg

2 CLAUSES RELATIVES AU DEROULEMENT DU CONCOURS

2.1 Maîtres d'ouvrage

L'autorité adjudicatrice, nommée ci-après « maîtres d'ouvrage îlot K », est constituée de quatre partenaires : la Fondation HBM Jean Dutoit, la société Aton Développement SA, l'État de Genève et la coopérative d'habitation Les Ailes.

La Fondation HBM Jean Dutoit est l'une des cinq fondations immobilières de droit public du canton de Genève. Régie par la Loi générale sur le logement (LGL), elle est liée à l'État par une convention d'objectifs. Elle possède et gère un parc immobilier de plus de 1990 logements, dont elle assure la pérennisation par un entretien suivi et un programme d'importantes rénovations. Sa mission principale est « La construction, l'acquisition et l'exploitation d'immeubles et de logements destinés aux personnes à revenus modestes. »

La société Aton Développement SA est une société de développement immobilier basée au Grand-Saconnex. Active principalement en Suisse romande et surtout à Genève, l'entreprise réalise des logements en zone ordinaire et en zone de développement, conformément à l'article 4A LGZD. Dans le projet de l'îlot K de la Susette, Aton Développement SA sera responsable d'environ 70 logements en PPE sur les 260 logements prévus. La société est propriétaire de trois parcelles, en partenariat avec Tradevcogon Investment SA, qu'elle représente dans ce développement.

L'État de Genève est en possession de 5'139 m² de surface brute de plancher (SBP) qu'il remettra sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) à une coopérative d'habitation. Cette dernière sera connue à l'issue du concours. Dans l'intervalle, l'État de Genève se verra représenté par la FPLC (Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat

Coopératif). La coopérative retenue s'engagera à respecter les résultats du concours sans en modifier les caractéristiques du projet.

La coopérative d'habitation Les Ailes a été fondée en 1955 et est sans but lucratif ; elle compte actuellement 600 sociétaires. Elle a comme objectif de construire des habitats de qualité à des loyers attractifs qui répondent aux besoins divers de la population tout en restant ouverte à l'évolution des modes de vie. Elle a également le souci de préserver l'environnement en optimisant la performance énergétique de ses bâtiments limitant ainsi son empreinte écologique.

En accord avec tous les maîtres d'ouvrage, l'adresse officielle pour les besoins du concours est sise à la Fondation HBM Jean Dutoit.

Pour des raisons pratiques, les 4 MO désignent la Fondation HBM Jean Dutoit en tant que coordinateur durant la phase du concours et entité administrative de référence.

Adresse des maîtres d'ouvrage :

Maîtres d'ouvrage îlot K

Concours d'architecture – Réalisation d'un ensemble de logements et activités.

p/a

Fondation HBM Jean Dutoit.

Rue Gourgas 23 B – CP 12

CH – 1211 Genève 8

2.2 Organisateur

Les maîtres d'ouvrage ont confié l'organisation de la procédure au bureau Tanari Architectes + Urbanistes Sàrl qui assure la préparation et le déroulement du concours en qualité d'assistant à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO) ainsi que le secrétariat du concours.

Adresse de l'organisateur :

Concours d'architecture – Îlot K- Susette

c/o, Tanari Architectes + Urbanistes Sàrl

Chemin du Foron 16. CH - 1226 Thônex-Genève

Le secrétariat de l'organisateur ne répondra à aucune question provenant d'appels téléphoniques ou de courriers électroniques, et ceci durant toute la durée de la procédure.

2.3 Type et genre de concours et de procédure

Le présent concours est un concours de projets d'architecture à deux degrés, dans le cadre d'une procédure ouverte anonyme, en conformité avec le règlement SIA 142 (édition 2009).

Le 1^{er} degré doit permettre au jury de sélectionner au maximum 10 projets, appelés à être développés au 2^{ème} degré.

Le 2^{ème} degré demandera aux candidats retenus un développement de leurs projets. Les 1^{er} et 2^{ème} degré sont anonymes.

En cas de nécessité, le jury se réserve le droit de prolonger le concours par un degré d'affinement anonyme en option, limité aux seuls projets qui resteront en lice, conformément au chapitre 5.4 du Règlement des concours d'architecture et d'ingénierie SIA 142 (édition 2009). Le cas échéant, ce degré d'affinement fera l'objet d'une indemnisation dont le montant n'est pas pris sur la somme globale des prix et mentions. Le classement des projets n'aura lieu qu'à l'issue du degré d'affinement, pour autant qu'il soit nécessaire.

La langue officielle pour tous les stades de la procédure, pour les questions, les réponses et les planches rendues est le français.

La **démarche du 1^{er} degré** devra aboutir à une proposition se concentrant sur la forme urbaine (implantations, morphologies, espaces ouverts), la définition et la répartition des surfaces à bâtir, la stratégie de mise en œuvre, l'articulation des rez-de-chaussée avec la nature et les valeurs d'usage des espaces ouverts, la répartition des affectations, les principes typologiques des immeubles de logement. Le degré 1 doit permettre de tester la répartition des droits à bâtir attendus et précisés au point 4.5. Il est également attendu de considérer l'accessibilité aux bâtiments relative aux déplacements quotidiens tels que l'acheminement du courrier par La Poste, les déménagements, les livraisons ou encore la tâche de faire ses courses.

Elle contiendra le concept architectural et typologique, les qualités spatiales, les aménagements aux abords des constructions, les caractères organisationnels des fonctions du programme, les affectations des différents bâtiments ou partie de bâtiment et le concept environnemental dans son rapport d'échelle vis-à-vis du site et de la route de Ferney. Le projet comprendra l'organisation et la répartition des locaux des différentes parties du programme et leurs relations.

Le 2^{ème} degré portera sur l'approfondissement des concepts, le projet architectural, structurel et environnemental et concept énergétique. Il permettra de préciser l'organisation des logements, et des bâtiments, l'expression architecturale et paysagère ainsi que les réponses aux ambitions qualitatives du programme.

2.4 Bases légales

Le présent concours se déroule conformément à l'Accord intercantonal sur les marchés publics AIMP (L 6 05) du 25 novembre 1994, révisé le 15 mars 2001. Le concours est soumis aux dispositions du règlement genevois sur la passation des Marchés Publics du 17 décembre 2007 (RMP – L6 05.01), ainsi qu'au règlement SIA 142, édition 2009.

Le règlement SIA 142 édition 2009 fait foi subsidiairement aux dispositions sur les marchés publics.

2.5 Conditions de participation

Le concours est ouvert aux architectes 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 (niveau Master), délivré soit par l'École polytechnique fédérale (EPFL, EPFZ ou EPUL), soit par l'Institut d'architecture de l'Université de Genève (EAUG ou IAUG), soit par l'Académie de Mendrisio (AAM), soit par l'une des Hautes écoles spécialisées suisses (HES ou ETS), ou être titulaire d'un diplôme étranger bénéficiant de l'équivalence.
- être inscrit, à la date de l'inscription, au Registre suisse des ingénieurs, des architectes et des techniciens (REG) au niveau A ou B, le niveau C étant exclu, ou à un registre étranger équivalent *.
** Les architectes porteurs d'un diplôme étranger ou inscrits sur un registre professionnel étranger doivent apporter la preuve de l'équivalence de leurs qualifications par rapport aux exigences suisses lors de l'inscription.*
- être inscrit, à la date de l'inscription, au tableau des Mandataires professionnellement qualifié (MPQ) ou dans un registre équivalent.

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

Dans le cas d'un consortium de bureaux d'architectes, tous les membres du consortium 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'État à la formation, à la recherche et à l'innovation (SEFRI) se charge de la reconnaissance des diplômes étrangers et peut être contacté sur le lien suivant : <https://www.sbf.admin.ch/sbfi/fr/home.html>

Les concurrents sont libres de consulter ou de s'adjoindre la collaboration d'experts tels que : architecte paysagiste, ingénieur civil, ingénieur CVSE, ingénieur environnement, experts en physique du bâtiment ou tout autre spécialiste. Ce choix n'engage pas le maître de l'ouvrage. 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.

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

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

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

L'organisateur invite les architectes, 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/ingenieur/142_2009_f/F/Product

Le bureau AETC, pilote du PLQ, de même que le bureau d'architectes paysagistes ECHO ne sont pas autorisés à participer au concours.

2.6 Inscription

L'annonce officielle du concours sera publiée sur le site simap.ch. Le programme du concours peut être téléchargé dès le 16 février 2026, sur le site « www.simap.ch » et le site des FIDP à l'adresse <https://www.fidp.ch/appels-d-offres/services>.

Adresse de l'inscription : Maître Antoine Anken, étude NOTAIRES A CAROUGE, Place d'Armes 20, 1227 Carouge

Par mail : assistants@notaires-carouge.ch ou pli postal.

Les inscriptions sont possibles durant toute la durée du concours, cependant les inscriptions effectuées au-delà du 22 avril 2026 ne permettront pas de garantir la livraison du fond de maquette avant la date de rendu du concours.

L'étude de notaires est ouverte du lundi au jeudi de 7h30 à 17h00 sans interruption. Le vendredi de 7h30 à 12h00.

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

Les documents demandés à l'inscription sont :

- **Attestations de diplôme ou d'inscription dans un registre professionnel** (diplôme, attestation REG ou MPQ). Pas d'extrait du Registre du Commerce.
- **Formulaire d'inscription** dûment rempli (document Q)
- **Engagement sur l'honneur** y compris engagement égalité homme-femme (document R)

La procédure est anonyme, seule la devise du projet sera proposée. A l'issue de l'évaluation du premier degré, conformément au règlement SIA 142, un rapport intermédiaire sera communiqué à chaque concurrent retenu pour le 2^{ème} degré.

La mise en concurrence prévoit de retenir au maximum 10 candidats pour le 2^{ème} degré. Cette mise en concurrence reste anonyme jusqu'à l'évaluation finale.

Les décisions de sélection pour le 2^{ème} degré du concours seront notifiées par écrit, avec les objectifs et les recommandations complémentaires du jury, spécifiques aux projets sélectionnés.

2.7 Prix et mentions

La somme globale des prix et mentions a été calculée selon le règlement SIA 142 et le tableau de la commission SIA 142 pour le calcul des prix. Elle s'élève à 337'000.- HT (pour l'ensemble de la procédure degré 1 et 2) est mise à disposition du jury pour l'attribution de 4 à 6 prix et des mentions éventuelles dans les limites fixées par l'article 17 du Règlement SIA 142.

La somme globale a été définie sur la base des directives de la commission SIA 142 d'octobre 2009 en fonction du coût estimatif de CHF 70'000'000.- HT. du CFC 2 Bâtiment et de 850'000.- HT du CFC 4 Aménagements extérieurs, hors honoraires, classés, selon la SIA 102, en catégorie d'ouvrage IV avec un degré de complexité n = 1.0.

La somme globale des prix tient compte d'une majoration de :

- 30% pour procédure à plusieurs degrés
- 10% pour élaboration plan avec mobiliers
- 10% pour élaboration approfondie de la construction et des matériaux
- 5% pour image 3D (perspectives, photomontages, photos de maquette, etc.)
- 5% pour présentation des étapes et du phasage

soit au total 60 % de prestations supplémentaires selon l'art.7 de la directive.

Conformément à l'art. 17.6 du règlement SIA 142, les prix et mentions ne sont pas des avances sur des honoraires relatifs à un mandat découlant du concours. L'attribution des prix se fait à la majorité des voix du jury.

Conformément à l'art. 22.3 du règlement SIA 142 édition 2009, le jury peut classer des travaux de concours qui auraient obtenus une mention. Si l'un d'eux se trouve au premier rang, il peut être recommandé pour une poursuite du travail. La décision du jury doit être prise au moins à la majorité des trois quarts des voix et avec l'accord explicite de tous les membres du jury qui représentent les maîtres d'ouvrage.

Par ailleurs, une indemnité de 10'000 HT est prévue pour chaque candidat évalué au 2^{ème} degré pour tous frais et honoraires. Ce montant d'indemnité représente environ un tiers de la somme globale des prix ci-dessus, soit 100'000 HT correspondant à environ 770 heures de travail au tarif de 130.-/h.

Le montant pour l'issue du degré d'affinement sera défini ultérieurement si nécessaire.

2.8 Déclaration d'intention des maîtres d'ouvrage

Conformément au règlement SIA 142 édition 2009, les maîtres d'ouvrage ont l'intention de confier les mandats complets des prestations ordinaires d'architecte, telles que définies dans le règlement SIA 102 (éd. 2020) au concurrent dont le projet aura été recommandé par le jury, sous réserve du résultat des discussions avec le lauréat portant sur les modalités d'exécution des prestations et de l'acceptation des crédits d'étude, de construction et des délais référendaires. La commande relative à ce mandat est attribuée dans sa totalité, cependant les différentes phases pourront être validées séparément. A l'issue du concours, les maîtres d'ouvrage se réserve la possibilité d'apporter d'éventuelles modifications au programme des locaux et des aménagements. L'apport de mandataires supplémentaires (autre domaine de compétence) se fait sur une base volontaire des concurrents et n'engage en aucun cas le maître de l'ouvrage.

Aton Développement SA se réserve la possibilité de réaliser son ouvrage (le projet de la PPE) en entreprise générale, auquel cas, au moins 64.5% (selon SIA 102) des prestations seront attribuées au lauréat y compris la direction architecturale.

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à coordonner les travaux de construction, sous réserve des autorisations de construire et de la consolidation des financements. Ils s'accordent pour tout mettre en œuvre en vue d'une réalisation continue de l'ensemble de l'îlot K, tant pour les bâtiments que pour les infrastructures souterraines et les aménagements extérieurs. Le détail du phasage, comprenant également les démolitions, sera mis au point en temps utile afin d'avoir un avancement rationnel des travaux et de limiter les nuisances pour les résidents futurs.

Si les maîtres d'ouvrage estiment que le lauréat ne dispose pas de la capacité et/ou des compétences nécessaires en matière de préparation, d'exécution et de suivi de chantier ou que celles-ci s'avèrent insuffisantes, ou encore, dans le but de garantir un développement de projet dans le sens des objectifs visés, de la qualité, des délais et des coûts, ils se réservent le droit de demander en tout temps au bureau lauréat, sous forme d'un consortium, de compléter son équipe avec des spécialistes choisis par l'auteur du projet et agréés par les maîtres d'ouvrage. Dans ce cas, les prestations supplémentaires fournies par des tiers ne seront pas rémunérées en plus.

Les maîtres d'ouvrage n'entreront pas en matière quant au remboursement des frais de déplacement durant toute la durée des études et du mandat d'exécution.

Sur requête des maîtres d'ouvrage, 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 assujetti à cet impôt
- Déclaration du candidat s'engageant à respecter le principe de l'égalité entre femmes et hommes

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

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

Dans le cas où le jury remarque une contribution de qualité exceptionnelle, il la saluera dans le rapport. De cette manière, les conditions seraient 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) ne peut que constituer une base indicative de définition des prestations et des honoraires. Les indications suivantes sont donc mentionnées à titre informatif comme base de négociation. Dans ce contexte, à l'issue du concours, les conditions contractuelles seront négociées entre les maîtres d'ouvrage et le lauréat du concours sur la base du tarif moyen de CHF 130.- HT.

2.10 Composition du jury

Président

- o Rolf Seiler, architecte EPFL – SIA – FAS, Genève

Membres professionnels

- o Mireille Adam Bonnet, architecte EPFL – FAS, Genève
- o Mathilde Berthelot, architecte DPLG, Genève
- o Lorraine Beaudoin, architecte EPFL – FAS, Lausanne
- o Paul Humbert, architecte EPFL - FAUP SIA FAS
- o Christophe Gnaegi, architecte-urbaniste EPFL – FSU, Lausanne
- o Nuria Fernández, architecte-urbaniste, adjointe du SATPE du Grand-Saconnex

Autres membres

- o Raphaël Conti, économiste, diplômé IEI, FPLC
- o Alexandra Arnau, directrice Aton Développement SA
- o Mylène Tonnerre, architecte EPFL-SIA, mandataire extérieur pour Aton Développement SA
- o Michèle Künzler, présidente Fondation HBM Jean Dutoit
- o Nadia Cao, architecte-urbaniste, membre du conseil des FondationsHBM
- o Wilfried Schmidt, architecte EPFL - urbaniste FSU, coopérative d'habitation Les Ailes

Membres Suppléants (avec voix consultatives)

- o Uli Amos, architecte TU Berlin, FPLC
- o Fabien Pfaffhauser, architecte, service aménagement, travaux publics et Energie Grand-Saconnex (SATPE)
- o Cédric Zurn, mandataire extérieur pour Aton Développement SA
- o Aline Juon, architecte, responsable du SPIM (service de projet immobilier)
- o Christian Muller, coopérative d'habitation Les Ailes

Spécialistes conseils

- o Camille Lanoir, chef de projet OU-DT
- o Sara Djilani, DIMM-OCLPF-DT
- o Alain Mathez, attaché de direction, Office des autorisations de construire, OAC-DT
- o Christian Exquis, architecte-urbaniste, chef de projet Susette délégué à la commune du Grand-Saconnex
- o Hervé Bouchet, responsable énergie SFIDP
- o Maude Sauvain, géographe, environnement et SNBS, Latitude Durable
- o Daniel Dorsaz, ingénieur et économiste construction, Bureau IEC SA

L'organisateur, sur requête du jury, approuvée par l'adjudicateur, se réserve le droit de faire appel à d'autres spécialistes-conseils. Le cas échéant, il fera en sorte de choisir des spécialistes-conseils qui ne se trouvent pas en conflit d'intérêts avec un des concurrents.

Le président, les membres professionnels, les autres membres ont droit de vote. Les membres suppléants ne votent qu'en cas de remplacement d'un membre votant.

2.11 Calendrier du concours

Le concours s'ouvre le vendredi 20 février 2026.

1^{er} degré de la procédure

- Ouverture des inscriptions	lundi 16 février 2026
- Visite du site	libre
- Questions des participants jusqu'au	13 mars 2026
- Réponse du jury dès le	27 mars 2026
- Remise des projets du 1^{er} degré	19 mai 2026
- Rendu de la maquette le lieu et l'horaire de remise de la maquette seront communiqués ultérieurement	2 juin 2026
- Analyse des projets par les spécialistes conseils	19 mai et 3 juin
- Évaluation du 1 ^{er} degré	3,4,5 juin 2026
- Notification aux concurrents retenus et non retenus	22 juin 2026

2^{ème} degré de la procédure

- Lancement du 2^{ème} degré	3 juillet 2026
- Remise des documents aux candidats sélectionnés dès le	3 juillet 2026
- Questions jusqu'au	24 juillet 2026
- Réponse du jury dès le	7 août 2026
- Date limite de rendu des projets du 2^{ème} degré	23 octobre 2026
- Rendu de la maquette le lieu et l'horaire de remise de la maquette seront communiqués ultérieurement	6 novembre 2026
- Première partie du jugement	19 et 20 novembre 2026
- Analyse des projets par les spécialistes conseils	23 novembre à 2 décembre 2026
- Deuxième partie du jugement	3-4 décembre 2026
- En option : degré d'affinement	durée supplémentaire 3 mois
- Exposition publique la date et le lieu de l'exposition seront communiqués ultérieurement.	semestre 1 2027

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

2.12 Documents remis aux participants du concours

Les documents A, B, C, D, N et O devront être téléchargés sur le site du FIDP ou simap ; le solde des documents sera mis à disposition par le notaire sur un lien de téléchargement une fois l'inscription validée.

- A. Le présent règlement-programme (format pdf)
- B. Photo aérienne (format pdf)
- C. Plan d'ensemble à l'échelle 1 : 2500^e (format pdf, dwg)
- D. Plan de situation échelle 1 : 500^e comprenant le périmètre du concours, le périmètre élargi de réflexion, les courbes de niveau, le relevé des arbres (format pdf, dwg)
- E. Fiche d'identification du concurrent
- F. Bon de retrait de la maquette
- G. Base de la maquette échelle 1 : 500^e à retirer dès le 15 mars sur présentation du bon de retrait
- H. Notice de calcul des surfaces et volumes (tableau excel)
- I. Modèle de la présentation des planches 1 et 2
- J. Schéma de gestion des eaux et évacuation et plans des réseaux d'EP et EU actuels et futurs
- K. Schéma directeur secteur Susette, novembre 2024
- L. Extrait du projet TNGS
- M. Image directrice des mobilités pour le nouveau quartier Susette
- N. Formulaire d'inscription
- O. Engagement sur l'honneur
- P. Notice PA/SI/038.01, Notice du calcul de la surface brut de plancher selon OCLPF
- Q. Lien « Charte quartiers en transition »
- R. PLQ Carantec, version adoptée par le CE 2023

2.13 Visite des lieux

La visite du site faisant l'objet du concours peut se faire librement en tout temps. Au vu de la présence alentour de propriétés privées, ou simplement occupées, il est demandé aux concurrents de limiter leurs investigations et visites aux accès autorisés au public.

2.14 Questions- réponses

Les questions posées au jury doivent exclusivement être envoyées au notaire 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.

Maitre Antoine Anken, Étude NOTAIRES A CAROUGE, Place d'Armes 20, 1227 Carouge.

Les réponses seront transmises à tous les participants du concours, et envoyées par le Notaire à l'adresse e-mail de chaque candidat à la date mentionnée sur le calendrier (article 2.11).

En dehors de cette procédure, aucune information ne sera donnée sous aucune autre forme de communication.

2.15 Documents demandés aux concurrents pour la phase concours

1^{er} degré de la procédure

- 3 planches verticales A0 maximum (84,1 cm x 118,9 cm) comprenant :

- un plan masse au 1 : 2500^e,
- un plan masse au 1 : 500^e,
- description du concept architectural et des espaces ouverts, échelle libre.
- développement du rez-de-chaussée à l'échelle 1 : 200^e avec les accès, dispositif de distribution des escaliers, les aménagements extérieurs aux abords et schématisé le flux des déplacements. (Livraison, courses, La Poste...).
- les différents niveaux, coupes et façades, organisation et répartition des éléments du programme, à l'échelle 1 : 200^e.
- développement de la répartition des différentes parties du programme et scénario de phasage de réalisation tenant compte de la relocalisation des locataires de la FJD (voir point 4.1).
- Une 3D n'est ni demandée ni souhaitée.

- Une **réduction des planches** de concours au **format A3** en 2 exemplaires.

- **Notice de projet** en A4 recto-verso en 2 exemplaires comprenant :

Notice de calcul des surfaces et volumes selon SIA 116/ SIA 416 (Tableau Excel Document H)

Calcul du volume bâti selon SIA 116 et schémas illustratifs permettant la vérification des calculs.

- Une **clé USB (pas de CD)** contenant l'ensemble des documents au format PDF. Les fichiers informatiques optimisés et de bonne qualité des planches A0 (version pdf) n'excédant pas 10 MO par fichier par planche A0 et 5 MO par fichier par planche A3.

- Une **maquette** échelle 1 : 500^e (rendu en blanc) :

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

- Une **enveloppe cachetée** de format C5 neutre contenant la fiche d'identification du concurrent dûment complétée, sur laquelle figurera la mention :

Fondation HBM Jean Dutoit – Fiche d'identification

Concours d'architecture DEGRÉ 1– Réalisation d'un ensemble de logements et activités « ilot K Susette ».

+ la devise

Au 1^{er} degré les plans sont à rendre en un exemplaire non plié, devise en bas à droite. La notice de projet est à rendre avec la planche et la devise sous couvert de l'anonymat. Les textes seront en langue française exclusivement, couleur admise.

2^{ème} degré de la procédure

L'ensemble des planches du concours, à savoir la situation dans le contexte, les plans, les coupes, les élévations du projet et les planches explicatives doivent être présentées sur 4 à 6 planches maximum au format A0 vertical (84,1 cm x 118,9 cm), et comprendront :

- **Planche A0 vertical n°1** : (couleurs admises), planche explicative du projet précisant les différents choix conceptuels des auteurs du projet (urbanistique, architectural, aménagements extérieurs. Elle comprendra notamment les intentions constructives (structure, enveloppe, matérialisation, énergie, écologie...) présentée sous forme libre. Elle comprendra également le plan de situation révélant un contexte territorial élargi établi à l'échelle 1 : 2'500 sur la base du document C en respectant la mise en page de la planche n°1. Elle comprendra également une représentation 3D du projet sous forme libre à l'appréciation des concurrents.

La planche comprendra également le plan masse à l'échelle 1 : 500^e sur la base du document D remis aux concurrents. Il comprendra l'orientation Nord, l'implantation de tous les bâtiments existants et projetés, l'implantation des constructions projetées en terre et hors terre, leurs aménagements extérieurs, les accès pour piétons et véhicules, les flux (livraison, La Poste, courses...), les places de stationnements vélos, le traitement des espaces ouverts

- **Planche A0 vertical n°2**. Développement du rez-de-chaussée à l'échelle 1 : 200^e avec les accès, dispositif de distribution des escaliers, les aménagements extérieurs aux abords et schématisé le flux des déplacements. (Livraison, courses, La Poste...), ainsi que les coupes générales nécessaires à la compréhension seront rendues au 1 : 200^e. Les indications portées sur ces plans doivent permettre la lecture de toutes celles qui figurent déjà sur le document remis.

- **Planche A0 vertical libre** : Les plans des différents niveaux à l'échelle 1 : 200^e. Tous les plans seront présentés dans une orientation similaire au plan de situation remis à l'échelle du 1 : 500^e. Ces dessins doivent comporter les indications du programme des locaux - leur désignation abrégée et leur surface nette -, les cotes d'altitude sur sol fini et la position des coupes. Les plans de niveau en contact avec le sol devront représenter les aménagements extérieurs environnants. Les cotes d'altitude et les courbes de niveau principales seront représentées sur le plan du rez-de-chaussée ; ce dernier comportera aussi la situation immédiate des espaces ouverts.
- **Planche A0 vertical libre** : Les coupes et élévations, échelle 1 : 200^e, seront représentées avec le sol orienté vers le bas de la feuille et l'indication du terrain naturel (TN). Ces dessins devront mentionner les cotes d'altitude sur sol fini des niveaux et les hauteurs des gabarits et corniches.
- **Planche A0 vertical libre** : Une coupe et extrait de façade au 1 : 50^e avec indication des matériaux
- **Planche A0 vertical libre** : Un plan 1 : 50^e des typologies caractéristiques avec ameublement.
- Une **notice de projet en deux A4** recto-verso en 2 exemplaires comprenant :
Descriptif des surfaces et volumes selon SIA 116/ SIA 416 (Tableau Excel Document H)
Calcul du volume bâti selon SIA 116 et schémas illustratifs permettant la vérification des calculs
- Une **réduction des planches** de concours au **format A3** en 2 exemplaires
- Une **clé USB** anonymisée (pas de CD) contenant les fichiers informatiques optimisés et de bonne qualité des planches A0 (version pdf) n'excédant pas 10 MO par fichier par planche A0 et 5 MO par fichier par planche A3. Ainsi que la notice de projet (un fichier au format A4). Le fichier informatique sera reçu exclusivement par une personne neutre indépendante du jury.
- Une **enveloppe cachetée** de format C5 neutre contenant la fiche d'identification, sur laquelle figurera la mention :

Fondation HBM Jean Dutoit – Fiche d'identification

**Concours d'architecture DEGRÉ 2– Réalisation d'un ensemble de logements et activités « îlot K Susette ».
+ la devise**

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

- Une **maquette** échelle 1 : 500^e (rendu en blanc) :
La maquette du projet et des aménagements extérieurs sera réalisée sur le fond en plâtre mis à disposition des concurrents et sera emballée dans sa caisse d'origine. La caisse portera la même mention que celle de l'enveloppe d'identification.

Toutes les planches format A0, dans le sens vertical, sont à rendre en deux exemplaires non pliés, dont l'un (papier min. 120 gr.) servira à l'examen préalable et ne sera pas restitué après l'exposition. Tous les plans seront présentés sur papier et dessinés sur fond blanc, en trait noir.

La liberté d'expression graphique est accordée exclusivement pour la planche n°1 explicative qui peut comprendre un rendu en couleurs et techniques libres. L'organisateur, le jury et les maîtres d'ouvrage attendent un graphisme et une présentation qui servent avant tout la lisibilité du projet. Le cartouche est situé en bas de la page ; le choix du caractère et de la police de caractère est laissé libre. Les modèles de présentation des planches 1 et 2 (Doc I) sont donnés à titre indicatif.

2.16 Remise des projets, identification et anonymat

1^{er} degré de la procédure

Les projets doivent exclusivement être envoyés au notaire au plus tard **le mardi 19 mai 2026** selon la date indiquée à l'article 2.11 Calendrier du concours. Le timbre postal fera foi, celui-ci sera apposé obligatoirement par un bureau postal officiel (la date d'envoi doit être lisible). Au-delà de cette date, ils ne seront pas pris en compte et éliminés.

Maître Antoine Anken, Étude NOTAIRES A CAROUGE, Place d'Armes 20, 1227 Carouge.

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

Maitres d'ouvrage Îlot K**Concours d'architecture – Réalisation d'un ensemble de logements et activités « îlot K Susette ».****+ la devise**

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

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

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

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

2^{ème} degré de la procédure

Les projets seront envoyés exclusivement par courrier postal **jusqu'au vendredi 23 octobre 2026 sous couvert de l'anonymat**, et devront parvenir à l'adresse :

Maitres d'ouvrage Îlot K**Concours d'architecture – Réalisation d'un ensemble de logements et activités « îlot K Susette ».****p/a****Fondation HBM Jean Dutoit**

Rue Gourgas 23 B – CP 12

CH – 1211 Genève 8

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

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

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

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

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

Maitres d'ouvrage Îlot K**Concours d'architecture – Réalisation d'un ensemble de logements et activités « îlot K Susette ».****+ la devise (identique à celle du Degré 1)**

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

Tous les concurrents qui auront déposé un projet s'engagent à un devoir de réserve à l'égard des tiers et à ne pas rendre public leur projet avant l'annonce officielle des résultats. Aucun échange d'information, autre que ceux prévus par le programme du

concours, ne pourra avoir lieu entre les concurrents, les membres du jury, l'organisateur et les maîtres d'ouvrage, sous peine d'exclusion.

2.17 Variante

Chaque concurrent ne peut déposer qu'un seul projet. La présentation d'une ou plusieurs variantes entraînera l'élimination du concurrent.

2.18 Critères d'appréciation pour la phase de concours (Degré 1 et degré 2)

Le jury retient comme critères prépondérants la qualité et la cohérence du projet en fonction du site, du programme, des contraintes et des objectifs des maîtres d'ouvrage. Il s'agira de maîtriser les qualités d'insertion du projet dans le site, les qualités d'intégration des aménagements extérieurs et des accès à la parcelle.

Les propositions seront jugées sur la base des critères suivants sans ordre de priorité :

Qualité urbanistique

Ce point sera analysé sous l'aspect de l'adéquation de la proposition architecturale au contexte topographique, urbain et légal :

- les qualités d'insertion du projet dans le site notamment en regard du contexte existant et futur ;
- les qualités des espaces ouverts et relation des bâtiments entre eux ;
- les relations du projet avec le PLQ Susette, la route de Ferney et les projets connexes de développement.
- la gestion des flux (mobilité douce, accès livraison, La Poste, courses, déménagement...) Accessibilité tous modes, mais également des usages de l'îlot avec la notion de gradient public / collectif / privé et de comment fonctionnent les différents espaces.

Qualité architecturale

L'appréciation de la qualité architecturale portera sur la pertinence des espaces et des volumes. Les éléments suivants seront tout particulièrement examinés :

- les qualités de relation des bâtiments entre eux, ainsi que les relations entretenues avec les espaces extérieurs ;
- la qualité de la distribution intérieure des différentes fonctions et leur accessibilité ;
- la qualité des éléments distributifs verticaux (hall d'entrée, dégagement, cages d'escaliers et ascenseurs) et des espaces de transition ;
- la qualité du traitement des accès aux bâtiments ;
- la cohérence des structures avec le projet d'architecture ;
- la qualité des typologies de logements

Qualité environnementale

L'appréciation de la qualité environnementale portera essentiellement sur l'optimisation énergétique et le respect de l'environnement :

- la matérialisation de l'ensemble de la construction ;
- les matériaux intérieurs (bien-être biologique des espaces) ;

- la notion d'adaptabilité aux changements climatiques et l'optimisation des ressources naturelles notamment en préservant la végétation existante ;
- une attention à l'empreinte carbone selon les normes en vigueur ;
- la prise en compte des enjeux liés à l'ambiance sonore (réflexion sur l'usage et le paysage sonore).

Faisabilité économique

La faisabilité et viabilité économique du projet 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 4.8 comme un ordre de grandeur.

2.19 Levée de l'anonymat

A l'issue de l'évaluation des projets (du 2^{ème} degré), le jury établit le choix du projet lauréat, le classement des projets et la répartition des prix. Le jury établira un rapport sur le déroulé de la procédure et l'évaluation des projets.

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

2.20 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 des Maîtres d'Ouvrage (article 26.1 du règlement SIA 142, édition 2020).

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

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

2.21 Exposition publique des projets

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

Tous les projets admis au jugement du 2^{ème} degré, ainsi que ceux admis au 1^{er} degré 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 courrier électronique aux concurrents.

Les maîtres d'ouvrage réservent le droit de publier les projets et résultats du concours dans la presse et dans les revues professionnelles de son choix avec l'indication du nom des auteurs des projets et ceci pour l'ensemble des projets remis et acceptés au jugement par le jury. Les auteurs ne seront pas forcément consultés préalablement à une publication.

Les documents concernant les projets non primés pourront être retirés à l'endroit de l'exposition. La date du retrait sera communiquée aux concurrents en temps utile. Les projets non récupérés seront détruits.

2.22 Procédure en cas de litige

Les décisions des maîtres d'ouvrage, à l'exception de celles relevant de l'appréciation de la qualité des projets qui sont sans appel, peuvent faire l'objet d'un recours dans les 10 jours à la Chambre administrative de la Cour de Justice (Rue du Mont-Blanc 18, Case postale 1956, 1211 Genève 1) conformément à l'article 56 du règlement sur la passation des marchés publics L 6 05 01. La procédure et la décision des maîtres d'ouvrage concernant l'attribution du mandat sont susceptibles de recours dans un délai de 10 jours à compter dès la notification de la décision. Le for juridique est celui du Canton de Genève.

3 PRINCIPES DES PLANIFICATIONS SUPÉRIEURES

3.1 Principes du schéma directeur 2024

- Urbanisme et qualité de l'espace public

L'îlot K est longé au sud-ouest par une des rues principales du nouveau quartier Susette, qui reliera la future place de Carantec et son arrêt de tramway à la future place de La Susette. Cet axe structurant va accueillir la vie du quartier. Cette rue d'une largeur d'environ 20 mètres est réservée à la mobilité douce et est généreusement arborée. Un système de noues à ciel ouvert accompagne ce cheminement et agrmente ce dernier d'une végétation foisonnante plantée d'essences propices aux milieux humides et résistantes à la variation hydrologique.

L'impasse Colombelle et la route de Ferney sont existantes mais seront réaménagées dans le cadre du nouveau quartier et du projet de tramway. Les rez-de-chaussée sur la route de Ferney sont prévus actifs.

Les bâtiments de l'îlot K privilégient une emprise au sol réduite et un développement en hauteur (entre R+5 et R+8), afin notamment de proposer un cœur d'îlot généreux qui permet de répondre aux différents besoins des habitant.e.s et des lieux (voir principe directeur n°10 du schéma directeur Susette 2024) :

- Garantir des espaces calmes, végétalisés et en pleine terre pour les usager.e.s des bâtiments
- Aménagement de cheminements publics secondaires à travers les cœurs d'îlots, séparés des espaces réservés aux habitant.e.s
- Apport d'ombre et de fraîcheur aux habitant.e.s. Le déploiement d'une canopée arborée se fera sous forme de groupements continus ou de bosquets d'arbres de différentes tailles et essences. Une strate basse de végétation en bosquets touffus, d'arbustes, de vivaces et d'herbacées permettra la définition des espaces à habiter. La plantation d'arbres majeurs aux endroits propices à la création de ces espaces de rencontre complète ce système
- Constitution de divers milieux à caractère humide à proximité des bassins : laisser les cheminements de l'eau en façade et en surface et les connecter aux espaces verts afin de garantir que la végétation puisse évapotranspirer.
- Choix d'essences indigènes adaptées aux changements climatiques
- Implantation de mesures de favorisation et de préservation de la biodiversité (bois mort, tas de pierres, ...)
- Participation à l'infrastructure écologique des continuités secondaires qui traversent le quartier, notamment grâce à une strate végétale basse généreuse

Le nombre d'arbres remarquables sur le site n'est pas considérable, il est donc nécessaire de préserver l'arborisation existante, et notamment les arbres matures situés dans l'îlot K. L'implantation des constructions du futur projet devra être adaptée pour qu'ils soient conservés. (voir point 4.4)

- Affectations et vie de quartier

La nouvelle voie vers la future place de La Susette et la route de Ferney sont des espaces de vie urbaine, dans l'aire d'influence de la polarité de la future place de La Susette, mais également de celle de Carantec.

Afin de favoriser le dynamisme de ces rues, certaines activités sont privilégiées :

- Des commerces de proximité tels que des épiceries, des boulangeries, des kiosques
- Des restaurants ou cafés abordables
- Des services à la personne comme des coiffeurs
- Les horaires d'ouverture de certains commerces de première nécessité devraient pouvoir être adaptés à la clientèle du quartier tout en préservant les employé.e.s

L'espace public de la porte d'entrée sud du quartier fait le lien entre la place de Carantec, le tramway et l'entrée du quartier de la Susette. Les activités autour de ce point sont spécifiquement choisies pour bien dynamiser l'espace public et créer un lien visuel avec la place de Carantec.

L'impasse Colombelle garde un caractère d'activités artisanales dans les rez-de-chaussée. L'utilisation de ces rez-de-chaussée ne devra provoquer que peu de nuisances et/ou amener un service pertinent pour le quartier. C'est la seule rue interne au quartier où la circulation est possible sans restriction.

Les buanderies des bâtiments de logement s'installent dans les rez-de-chaussée des immeubles. Si l'immeuble d'habitation désire créer une salle commune accessible à ses habitant.e.s, son implantation est privilégiée au rez-de-chaussée côté cour.

Un tiers minimum des besoins en stationnement vélos de l'immeuble doit se situer à l'intérieur dans un local fermé. Ces surfaces sont installées dans les rez-de-chaussée en lien avec les halls d'entrée des immeubles.



Illustration : Image directrice du quartier de la Susette. Source : SD 2024

- Triptyque eau-sol-arbres

limiter l'imperméabilisation des sols en pleine terre est important pour conserver des sols vivants et une bonne infiltration de l'eau. Les sols existants en pleine terre seront protégés y compris pendant les phases de chantier. C'est le cas du cœur de l'îlot K, dont la pleine terre existante sera étendue jusqu'aux limites des bâtiments et couvrira également le cheminement qui traverse l'îlot. Les sous-sols sont à éviter en dehors de l'assiette des constructions hors sol.

Le revêtement de la venelle au nord-est devra être minéral et semi-perméable, permettant l'infiltration de l'eau dans le sol afin de réduire la pression mise sur le réseau d'assainissement durant les précipitations importantes et d'atténuer les îlots de chaleur.

La présence d'arbres au port libre et un taux de canopée important jouent plusieurs rôles, comme combattre les îlots de chaleur urbains par le rafraîchissement de l'air, améliorer l'infiltration de l'eau dans le sol, et garantir une biodiversité. Le cœur de l'îlot K abritera une canopée importante en préservant les arbres existants. L'arborisation doit également se faire le long des rues et des venelles.

Dans le cœur de l'îlot K, une zone naturelle de rétention est aménagée, elle favorise l'infiltration des eaux de pluie et durant les fortes précipitations, ce bassin peut se remplir et éviter le surchargement des réseaux d'assainissement.

Des noues sont aménagées le long des rues, leurs niveaux peuvent varier selon le niveau de précipitation et elles favorisent l'infiltration dans le sol. Connectées aux bassins, elles permettent également d'évacuer le trop plein d'eau, et de le répartir à travers le quartier.

Mobilités

A l'exception de quelques rues (impasse Colombelle notamment), l'ensemble du quartier donne la priorité aux piétons avec la possibilité pour les vélos d'emprunter les rues dans les deux sens. Du stationnement vélo est prévu en suffisance dans le quartier et la connexion sur l'axe principal vélo aménagé sur la route de Ferney permet de relier rapidement le centre-ville à vélo.

Deux types d'aménagements des rues sont à envisager :

- Des rues mixtes piétons-vélos sans aménagement spécifique aux cycles, qui favorisent le roulement au pas et qui donnent la priorité aux piétons. Cet aménagement est à favoriser dans les rues principales où le nombre de personnes peut être important et l'animation forte
- Des rues piétons-vélos avec des bandes cyclables dédiées ou des rues piétons-vélos-voitures limitées à 30 ou 20 km/h avec des pistes cyclables pour permettre à chacun des modes d'évoluer à leur propre vitesse. Un travail d'aménagement doit être réalisé aux intersections pour augmenter la sécurité des différents usagers. Ces aménagements sécurisés, directs et continus sont à favoriser sur les axes cyclables rapides

Un accès routier en zone 30 depuis la route de Ferney sur l'Impasse Colombelle est conservé pour desservir les parkings existants. Cette voirie sert de point d'accès aux parkings existants, et aux activités existantes et nouvelles de l'Impasse Colombelle. L'accès au parking du CVHS (qui est conservé) se fait par une nouvelle rampe située à la hauteur de l'impasse Colombelle 8 afin de ne pas couper la rue reliant la Place de la Susette à la Place de Carantec. Le stationnement de véhicules de service liés aux activités est possible dans les bâtiments ou le long des façades d'activité selon un aménagement à définir.

Selon le Règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP) du Canton de Genève, il est estimé que le nouveau quartier de la Susette a besoin d'environ 800 à 900 places de stationnement voiture, y compris pour les surfaces existantes conservées.

Aujourd'hui, le site de la Susette contient un nombre important de places, l'offre est estimée à environ 1'150 places de stationnement. Les places nécessaires doivent donc premièrement être comblées par l'offre existante sur le site, ensuite par des offres de stationnement à proximité du site conformément au nouveau RPSFP, ce qui donne l'opportunité de chercher des solutions de mutualisation.

Toutes les rues sont aménagées pour permettre l'accès des secours à tous les bâtiments du quartier. Ces aménagements permettront également un accès réglementé pour les livraisons, les déménagements et pour les PMR.

Schéma général de réseau de mobilité



Illustration : Schéma général de réseau de mobilité quartier de la Susette. Source : SD 2024

- Environnement et climat

Pour limiter l'impact du bruit aérien, les mesures suivantes sont prises :

- Augmenter les hauteurs des bâtiments au nord des îlots pour protéger les cœurs d'îlot
- Construire des façades avec des bonnes capacités d'absorption phonique afin de limiter la réverbération du bruit et traiter les pieds des façades nord-ouest avec de la végétalisation pour éviter la réverbération du bruit au sol
- Pour le cas de l'impasse Colombelle dans laquelle des activités seront implantées, des marquises phono-absorbantes seront installées afin de limiter la réverbération du bruit des avions tout en protégeant les logements du bruit généré par les activités

Le quartier répondra aux standards THPE. Les nouvelles constructions se caractériseront par leur faible consommation en énergie, leur autonomie partielle en énergie renouvelable et leur faible émission en gaz à effet de serre (GES), tant lors de la construction que lors de l'exploitation du quartier.

Les nouvelles constructions devront répondre aux exigences Bilan carbone chantier et bâtiment (BC2B) et devront répondre aux standards THPE 2000W et THQmat.

Les toitures des bâtiments sont une ressource précieuse car elles peuvent avoir plusieurs usages importants pour le bâtiment. Les panneaux solaires permettent une production électrique et la végétalisation permet de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur, de faire de la rétention des eaux de pluie et de favoriser la biodiversité.

3.2 Principes de l'avant-projet de PLQ

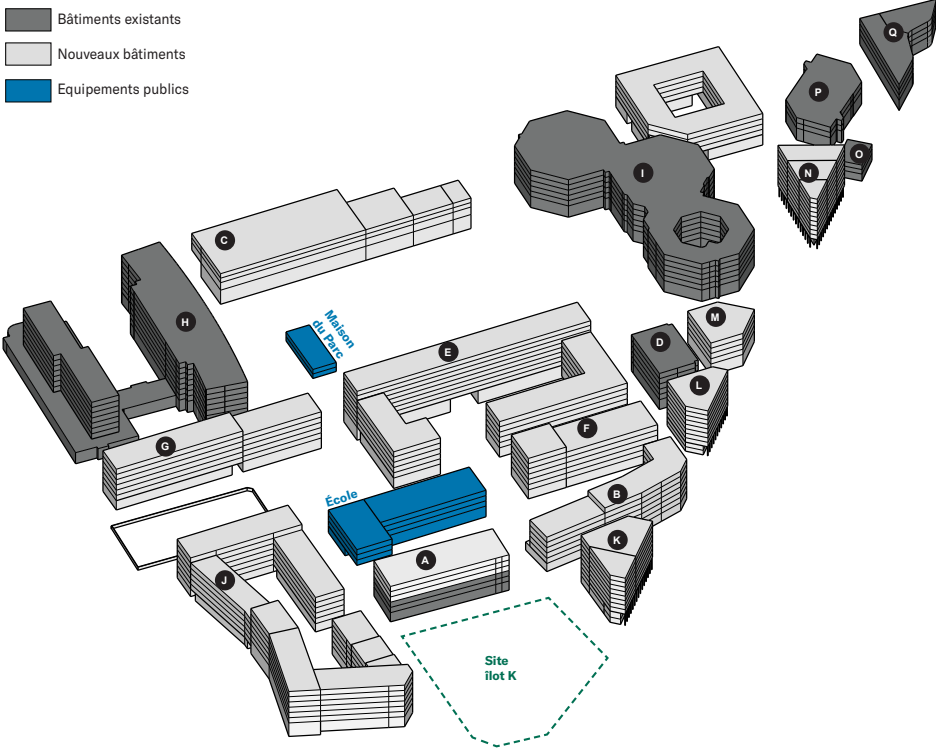
L'élaboration du Plan Localisé de Quartier (PLQ) du futur quartier de la Susette est menée en parallèle de la procédure de concours relative à l'îlot K. Ce PLQ s'appuie sur les principes définis dans le Schéma directeur Susette 2024.

L'étude du PLQ est actuellement en cours d'élaboration et sera soumise en enquête technique auprès des services de l'État vraisemblablement durant le premier semestre 2026. Elle ne sera disponible dans sa version définitive qu'à l'issue du second degré du concours.

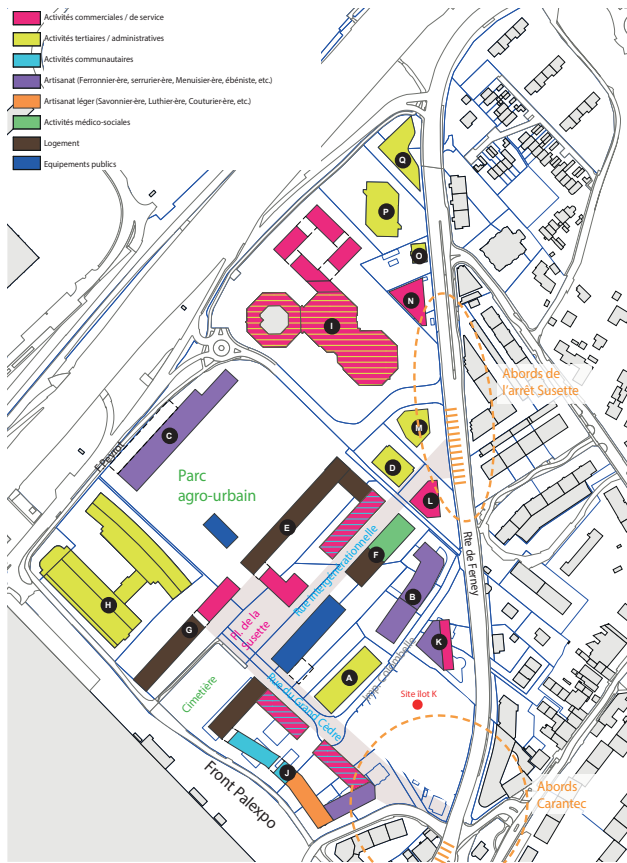
Cependant, le futur projet de l'îlot K doit tenir compte d'un certain nombre de principes émis dans le cadre du PLQ listés ci-dessous dans leur version actuelle disponible. Les thématiques des mobilités, de l'environnement et de l'énergie guideront le développement de l'îlot K.

Ces principes concernent l'ensemble du PLQ du futur quartier de la Susette limitrophe à l'îlot K.

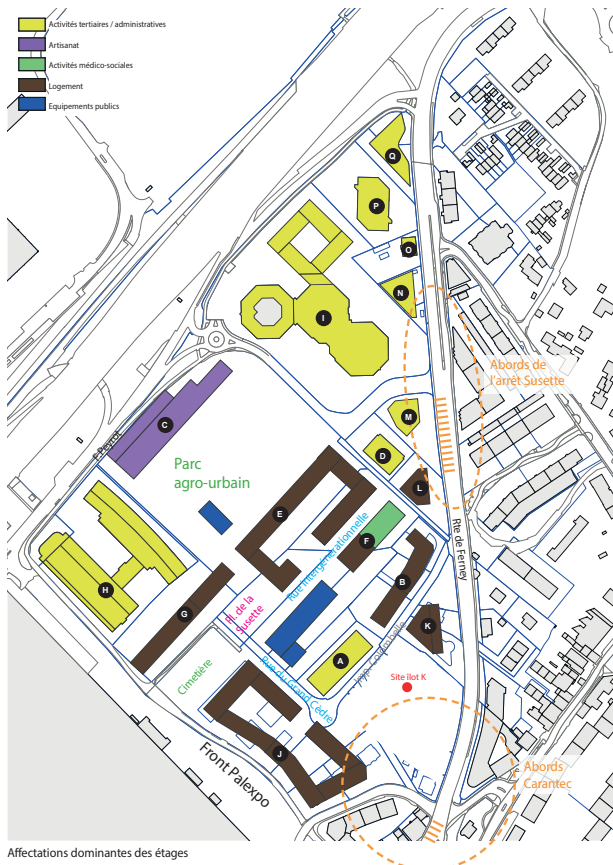
Principes morphologiques (assiette au sol, gabarit)



Affectation des rez-de-chaussée et des étages



Affectations dominantes des RDC



Affectations dominantes des étages

Principes et intentions paysagères

ENJEUX- Inscription à l'échelle territoriale

- Compositions avec les franges
- Raccrocher le quartier au Parc Sarasin
- Planter les franges du quartier (le long de l'autoroute, du bâtiment Octogone)
- Intégrer le cimetière planté au quartier
- Développer une végétation structure rue
- Planter généreusement les coeurs d'îlot afin de : créer des îlots de fraîcheur, palier aux vis à vis des logements

Légende

- Revêtement perméable
- Revêtement minéral - semi-perméable au sein du quartier
- Jardins
- Champs
- Cordons - issu du parc Sarasin et franges du quartier
- Alignement - structure rue
- Arbres majeurs - placettes d'entrée
- ||| Place et placettes du quartier
- /// Déploiement du parc Sarasin
- Coeurs d'îlot planté

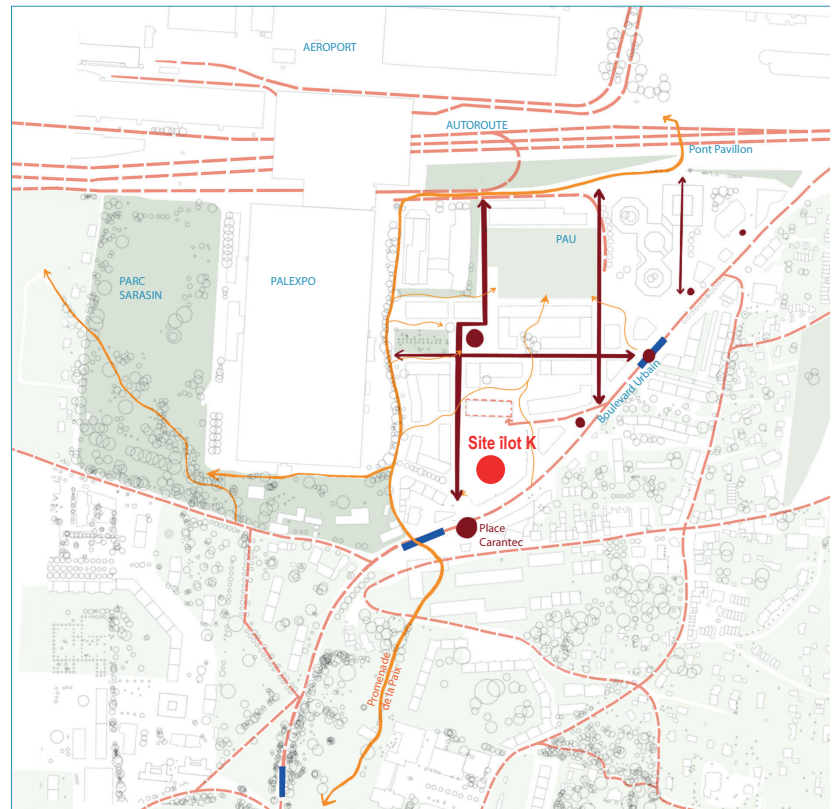


ENJEUX- Un quartier piéton - Hiérarchie et réseaux des rues, places et placettes

- Hiérarchiser et rationaliser les flux
- Développer un quartier entièrement piéton, connecter le quartier aux futurs transports publics
- Créer des points de centralité dans le quartier
- Raccrocher le quartier à la route de Ferney par des placettes d'entrée
- Créer un réseau piétonnier composé de rues piétonnes, de promenades et de chemin de traverses

Légende

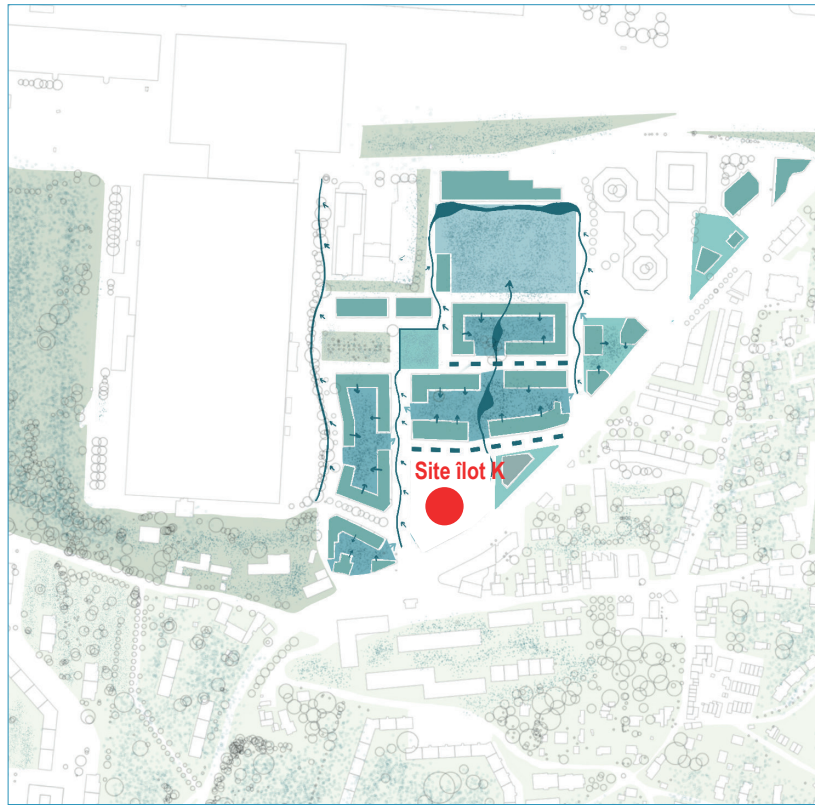
- Revêtement perméable
- Revêtement imperméable
- Jardins
- Champs
- Rues circulées
- ↔ Rues piétonnes
- Place et placettes d'entrée
- Promenades
- Chemin de traverses
- Futurs arrêts de Tram



ENJEUX - Gestion des sols et des eaux

- Récupération des eaux des toitures végétalisées à destination du coeur d'îlot
- Des coeurs d'îlots perméables reliés aux «rues rivières»
- Des «rues rivières» qui s'épaississent ponctuellement pour former des noues
- Des «rues canaux» qui récupèrent les eaux de ruissellement pour alimenter des fosses de stockholm
- Le PAU, grande étendue perméable, point bas du quartier, recueille l'ensemble des eaux acheminées.

- Légende
- Parc Sarasin
 - Revêtement imperméable
 - Jardins
 - Champs
 - Arbres existants à conserver
 - Toiture végétalisée
 - Place et placettes perméables
 - Coeurs d'îlot perméables
 - Sens de l'écoulement de l'eau
 - ← Surverse coeur d'îlot vers «rues rivières»
 - Rue rivière
 - Rue type fosses de stockholm
 - Noues paysagères - coeur d'îlot et PAU

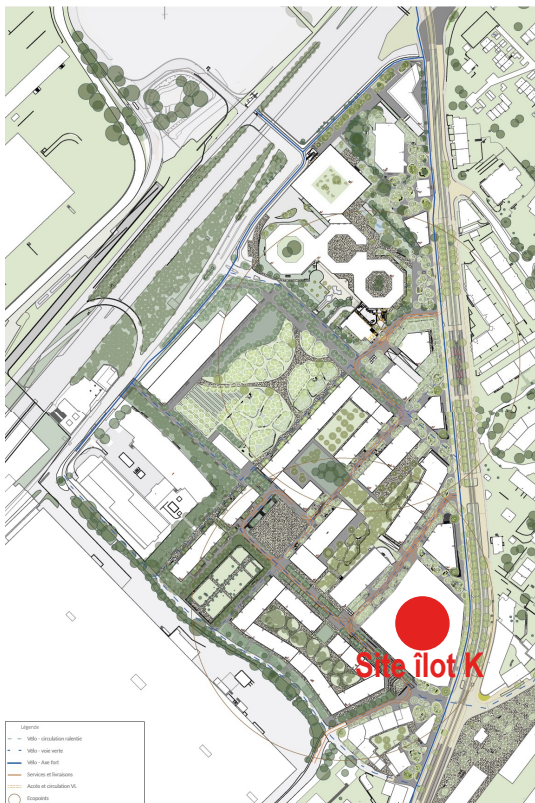


Gestion de la topographie, du sous-sol et des accès aux bâtiments

Les sous-sols sont à envisager en fonction de la pente, soit entièrement enterrés, soit semi-enterrés, bénéficiant de l'excavation générée par les fondations des bâtiments. Une partie peut ainsi profiter de la lumière naturelle au rez-de-chaussée bas, tandis qu'une autre est dédiée aux locaux techniques.

L'enjeu est de niveler les rues et les places afin de les rendre confortables pour toutes et tous ; définir les accès aux bâtiments et d'implanter les programmes adaptés au degré d'accessibilité des futurs bâtiments.

Plan d'aménagement paysager



- Légende
- M2 - circulation clientèle
 - M2 - voirie service
 - M2 - Aire Sport
 - Services et Services
 - Accès et circulation VLS
 - Espaces

Eco point

Les éco points sont prévus dans le cadre du PLQ à des emplacements qui ne sont actuellement pas localisés définitivement.

Schéma de circulation, accès parking, livraisons, pompiers, activités.

Accès parking :

Rampe du parking du CVHS. Positionnement en étude

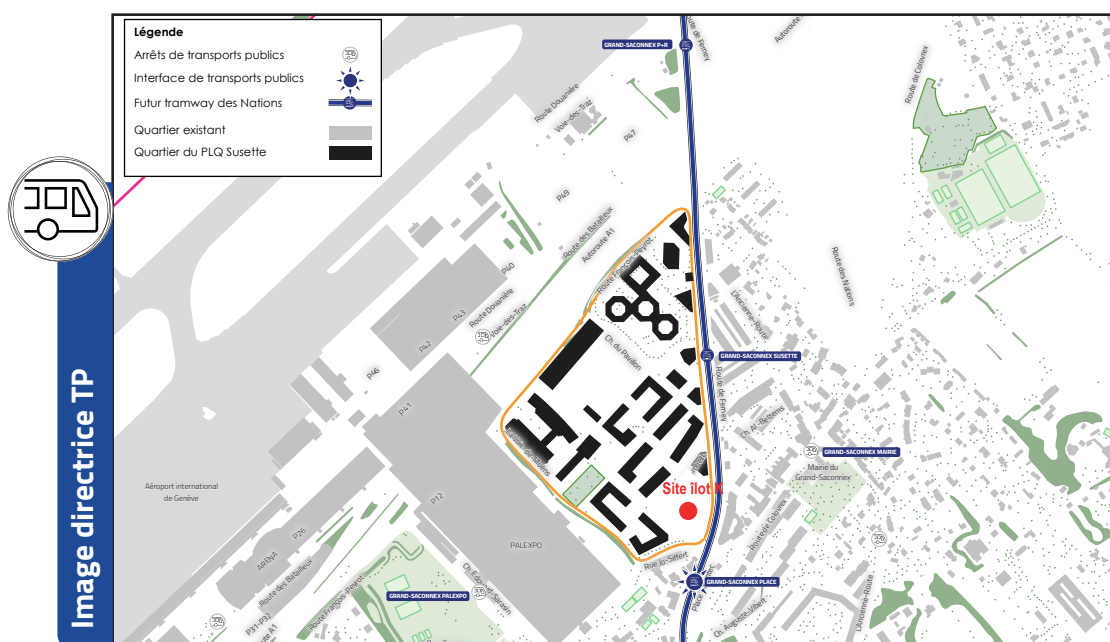
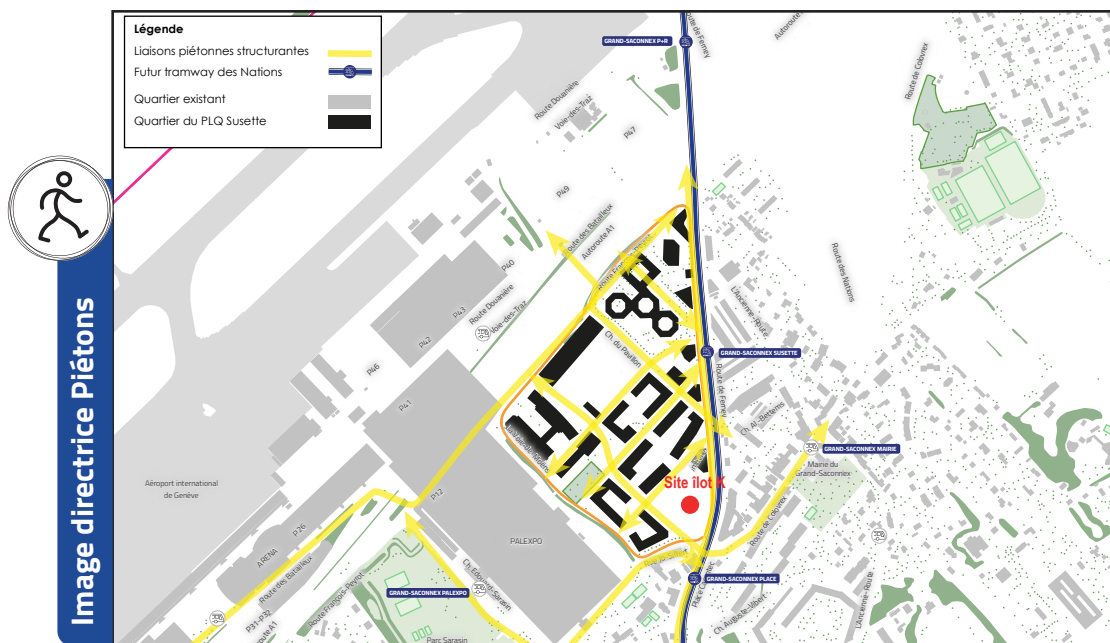
Accès livraison

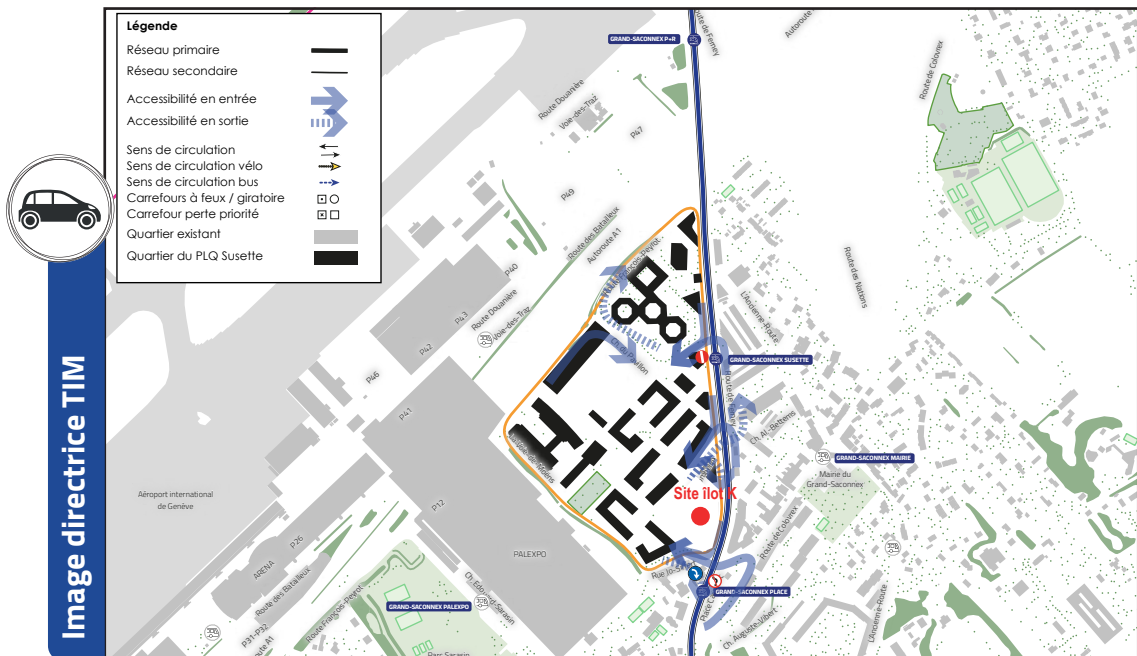
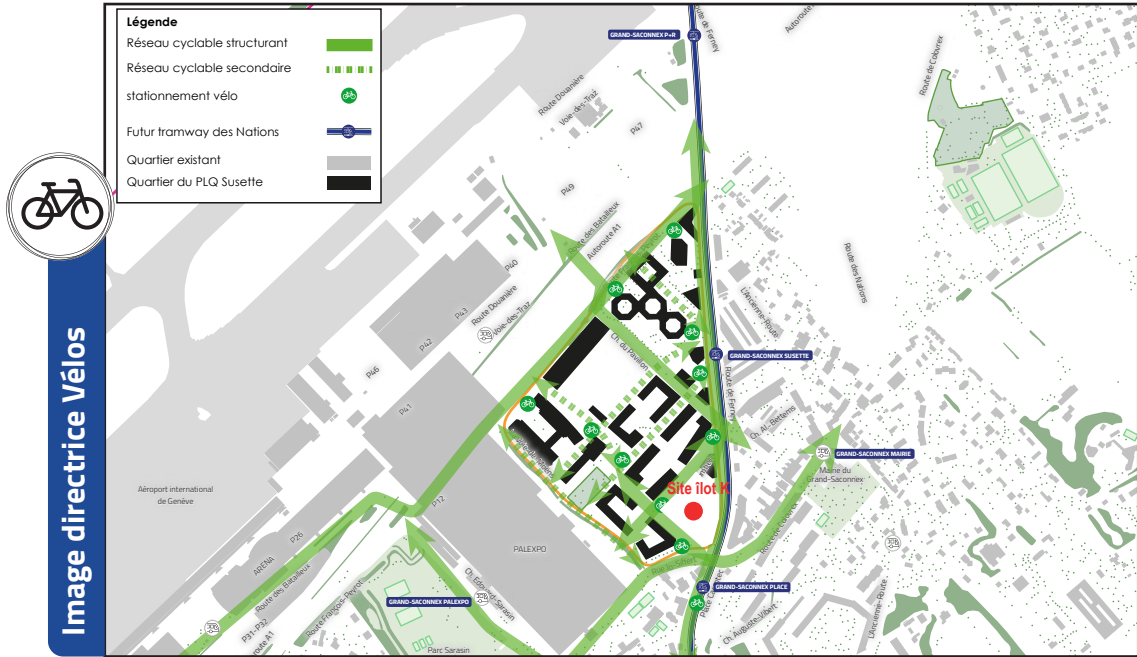
La variante privilégiée prévoit une boucle destinée uniquement aux besoins de livraison, passant par l'impasse Colombelle, la « rue du Grand Cèdre », la place de la Susette, puis la « rue intergénérationnelle », avec une sortie sur la route de Ferney par le chemin Pavillon. Une sortie secondaire par la rue Jo- Siffert est également possible, notamment pour desservir les îlots K et J.

Accès pompier

Les pompiers doivent pouvoir accéder à chaque bâtiment depuis les rues.

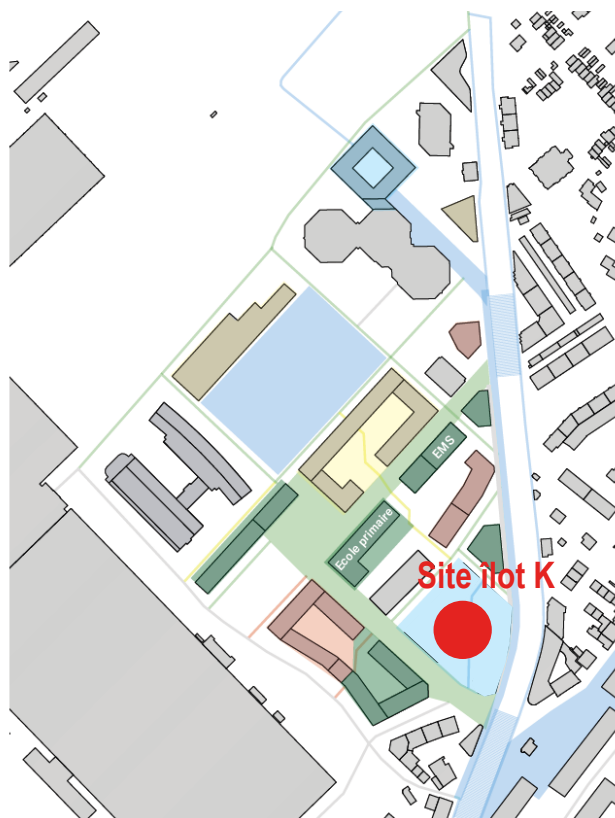
Principes des mobilités pour le nouveau quartier





Phasage de réalisation du PLQ
PLQ SUSETTE
Phasage PLQ envisagé

- Temps 0 - Hors secteur
- Temps 1 - À la sortie du PLQ
- Temps 2 - À moyen terme
- Temps 3 - À plus long terme



4.1 Objectifs généraux de l'îlot K

Dans le cadre de ce projet, les quatre maîtres d'ouvrage souhaitent développer un projet de logement exemplaire sur le plan social, architectural. Leur souhait est d'émettre les règles minimales d'intervention permettant une grande latitude de prise de position quant à l'implantation, la morphologie urbaine, la typologie sachant que des orientations ont été suggérées par les outils d'aménagements supérieurs à savoir le SD 2024 et le PLQ limitrophe en cours d'étude.

L'objectif du concours, et notamment du degré 1, est de pouvoir tester grâce aux différents rendus la morphologie, le programme et l'insertion dans le site en tenant compte du contexte et de la requalification de la route de Ferney et des voiries publiques du périmètre limitrophe du PLQ en particulier.

L'objectif est de pouvoir construire un ensemble vivant composé de différentes catégories de logements avec des rez-de-chaussée abritant des programmes commerciaux, de l'artisanat et des services de proximité permettant d'animer les rues.

En matière d'aménagement des espaces ouverts, l'objectif est de créer un cœur d'îlot perméable capable de recueillir les eaux pluviales en fonction de la topographie du site, tout en préservant les zones de pleine terre. Ce cœur d'îlot planté contribuera à générer un îlot de fraîcheur.

A noter que la question du phasage est importante et doit être intégrée à la réflexion. En effet, il sera nécessaire de reloger les habitants de l'immeuble de la FJD (60 logements) situé à la rue Jo-Siffert n° 10 à 18, tout en maintenant l'accès à ce bâtiment existant durant la construction du lot de la FJD.

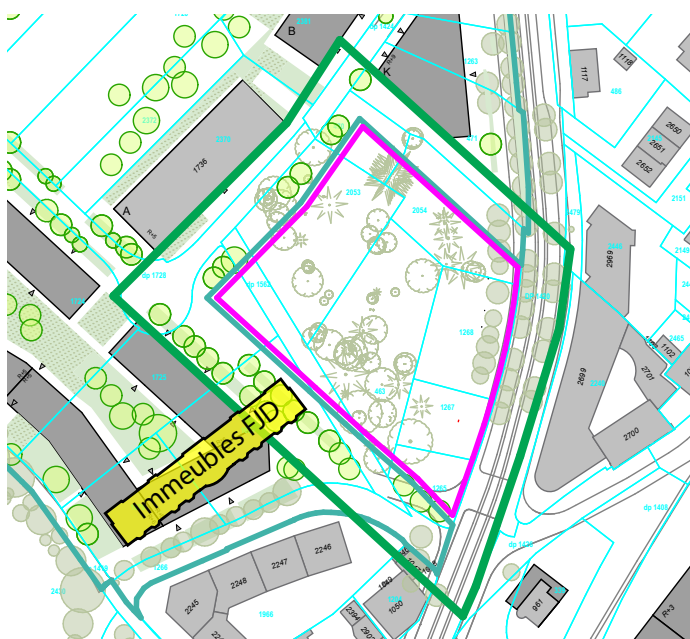


Illustration : Situation de l'immeuble à démolir de la FJD, 10 à 18 rue Jo-Siffert. Source : SITG/ PLQ



Illustration : Immeuble à démolir de la FJD, 10 à 18 rue Jo-Siffert. Source : FJD

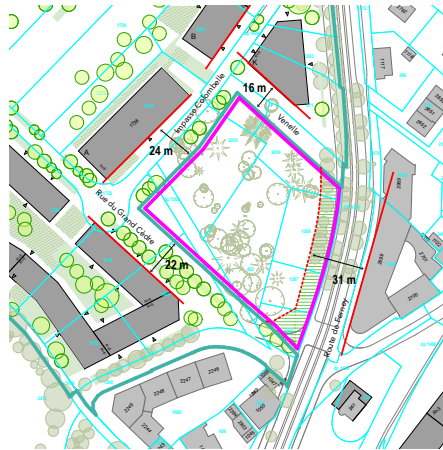
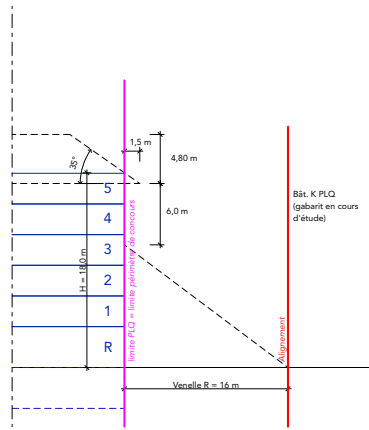


Illustration : Gabarit maximum admis îlot sur venelle bâtiment K PLQ.

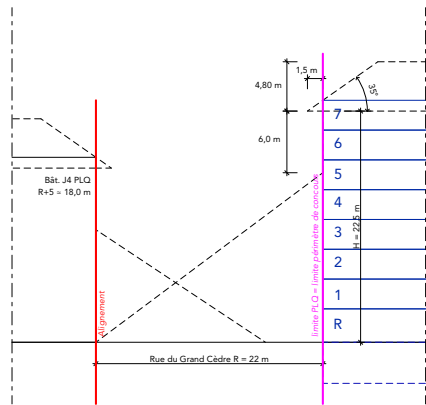


Illustration : Gabarit maximum admis îlot K sur rue du Grand Cèdre.

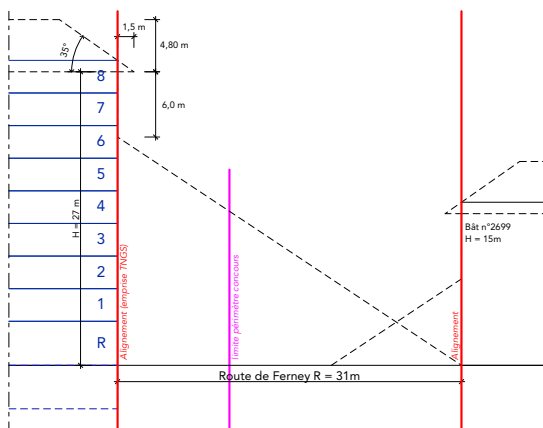


Illustration : Gabarit maximum admis îlot K sur route de Ferney.

Pour toute implantation en limite de périmètre du concours, les règles de la LCI s'appliquent notamment les balcons et les parties en encorbellement ou en saillie.

Barrières architecturales

Toutes dispositions pour l'accessibilité des constructions pour les personnes à mobilité réduite devront être prises, selon l'article 109 de la loi sur les constructions et installations diverses (L5 05) et le règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses du 29 janvier 2020 (RACI) L5 05.06.

4.4 Droits à bâtir et répartition

Bien que l'opération se réalisera en dérogation à l'obligation d'un PLQ, le projet de construction, conformément à l'art. 2 al. 3 LGZD, devra tenir compte des principes édictés (voir point 3.2) par l'avant-projet de PLQ et rappelés grâce à l'art. 3 al. 1 et 3 LGZD.

L'ensemble des quatre maîtres d'ouvrage dispose d'une emprise foncière au sein de l'îlot K, permettant de prendre part à l'opération de construction et de développer conjointement et simultanément un projet. La localisation des droits à bâtir de chaque maître d'ouvrage est laissé à la libre appréciation des concurrents dans le cadre du présent concours. Néanmoins, un regroupement des droits à bâtir de chaque MO est attendu, à savoir leur réunion au même emplacement ou par montée d'escalier. Les droits à bâtir totaux à prendre en considération sont de **25'828 m²** incluant les logements, les activités artisanales et commerciales. Ce chiffre est un **plafond maximum**.

La clef de répartition des droits à bâtir entre les maîtres d'ouvrage est la suivante :

FJD	HBM LUP	10'025 m ²	(38,8% de 25'828 m ²)
Aton Développement SA	PPE	7'109 m ²	(27,1% de 25'828 m ²)
État Genève	ZD LOC	5'139 m ²	(20% de 25'828 m ²)
Coopérative Les Ailes	ZD LOC	3'555 m ²	(14,1% de 25'828 m ²)

D'autres données d'entrée, comme la préservation des caractéristiques arborées, vont influencer sur la surface de terrain disponible pour construire et par conséquent pourraient faire varier les SBP construites en fonction des projets proposés. Si cette hypothèse se vérifie dans le cadre du concours, la diminution des SBP devra être proportionnelle à la part initiale des SBP de chaque propriétaire ; les futurs droits à bâtir globaux seront définis sur la base du projet lauréat du concours et des recommandations du jury. Des ajustements pourront être convenus lors du développement du projet afin de faciliter la faisabilité de sa mise en œuvre et de l'ajuster au découpage des lots en fonction des droits à bâtir et du phasage du chantier. A noter que la FJD a hérité des droits à bâtir de la FPLC en plus de ses propres droits à bâtir.

Compte tenu que les droits de l'État de Genève seront remis en DDP, il conviendra que le projet garantisse l'indépendance structurelle et fonctionnelle des bâtiments faisant l'objet du futur DDP. Pour mémoire, la coopérative retenue s'engagera à respecter les résultats du concours sans en modifier les caractéristiques du projet.

4.5 Programmation

Le futur îlot K est destiné à un programme mixte, dédié toutefois principalement à l'habitation, estimé à environ 250 logements. Le projet proposera une variété de typologies de logements, basée sur une programmation orientée vers une mixité de logements (LUP, ZD LOC, PPE) et une mixité sociale et intergénérationnelle (jeunes, familles, aînés, étudiants), dans le respect de la Loi générale sur les zones de développement (LGZD), et notamment de son art. 4A LGZD, la Loi générale sur le logement (LGL), la Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI), et la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR), ainsi que des pratiques administratives de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF).

Le règlement-programme du concours précise ci-après les attentes programmatiques et qualitatives spécifiques à chaque maître d'ouvrage. De manière générale, il est attendu une très bonne habitabilité et une rationalité économique, tant à la construction qu'à l'exploitation. Les DaB de chaque maître d'ouvrage doivent être traités dans des montées d'escalier distinctes.

	FJD	ATON	ETAT GE	LES AILES
Nombre de logements	Selon projets	Environ 75 logements	Environ 50 logements	Environ 35 logements
SBP maximum	10'025 m ²	7'109 m ²	5'139 m ²	3'555 m ²
Catégorie	HBM LUP	PPE	ZD Loc en DDP coopérative(s)	ZD Loc
2p	/	/	/	/
3p	35 % (du nb de lgts)	30 % (avec 1 SDB)	20 % (du nb de lgts)	37 % (du nb de lgts)
4p	25 %	40 % (avec 2 SDB)	40 %	37 %
5p	10 %	20 % (avec 2 SDB) Une grande chambre avec SDB + un WC invité	40 %	26%
6p	10 %	10 % (avec 2 SDB) Une grande chambre avec SDB + un WC invité	/	/
Libre appréciation	20 %		Proposer des étages types différents mais superposables permettant à la future coopérative de revoir facilement les ratios fixés ci-dessus	
Ratio SBP par pièce	25m ² SBP / pièce	/	25m ² SBP / pièce	25m ² SBP / pièce
Souhaits	- Cuisine fermée par rapport au séjour - Appartements avec balcon ou loggia - Appartements traversants ou bi-orientés	- Chaque lot devra disposer d'une colonne lave-linge sèche-linge + local buanderie 8m ² par entrées au rdc ou ss-sol - Appartements avec balcon ou loggia - Appartements traversants ou bi-orientés	- Les logements pour des ménages de trois personnes et plus doivent être traversants ou bi-orientés. - Des mono-orientations sont possibles pour des petits logements (3p et moins). Pas de mono-orientation Nord, ni Nord-Est. - Avec balcons/loggias	- Logements traversants ou bi-orientés - Logements avec balcon ou loggia
Spécificités	- Pas de logements duplex et attiques - Pas de logements au rdc			- Couplage du 5 p. avec studio attenant est un plus
Respect du RACI	Oui	Oui	Oui	Oui
Programme RDC	- Buanderie commune - Locaux vélos - Salle commune 40 m ² - Locaux poussettes - Activités	- Locaux communs	- Espaces/locaux communs (mutualisés pour les besoins des autres MO possibles). - Logements possibles si surélevés.	- Buanderies - Salle commune - Activités si bâtiment en front rte de Ferney
Programme ss-sol	- 1 cave par logements - Caves pour locaux activités - locaux techniques - Abris PC	- 1 cave par logements - locaux techniques - Abris PC	- locaux techniques - Abris PC	- Local vélos - locaux techniques - Abris PC
Performance énergétique	THPE 2000W minimum + Références aux critères SNBS	THPE 2000W minimum	THPE 2000W minimum	THPE 2000W minimum

Souhaits de la FJD sur la conception de ses logements :

La FJD souhaite construire une gamme variée de logements toujours en cohérence avec les objectifs de diversité sociale, générationnelle et fonctionnelle. La FJD ambitionne de proposer des logements adaptés à l'évolution des modes de vie et à la diversité des profils d'habitants. Son approche se veut inclusive, durable et orientée vers la qualité de vie. Les logements devront respecter les normes de l'OCLPF. Dans le cadre de ce projet, la FJD souhaite développer un programme de logement exemplaire sur le plan social et architectural, à travers les principes suivants :

- Diversité des typologies.
- Qualité des espaces collectifs, tant à l'intérieur des immeubles qu'en lien avec les espaces publics du quartier.
- Respect strict des normes et pratiques liées aux logements HBM.
- Les logements en duplex et attiques sont exclus

La FJD souhaite que les exigences réglementaires et techniques suivantes soient remplies :

- Tous les logements réalisés seront de catégorie HBM, au sens de l'article 16, alinéa 1, lettre a de la LGL.
- Ils devront respecter les directives applicables aux constructions de type LUP HBM
- Tous les accès, paliers et seuils devront être entièrement accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR), poussettes et fauteuils roulants inclus. Se référer à la SIA 500 et RACI.

Cuisines :

- Attention particulière portée à leur conception, en lien avec la diversité des ménages et des modes de vie actuels.
- Préconisation pour des cuisines fermées par rapport au séjour, y compris pour les petits logements, avec cloisons fixes ou mobiles.
- Toutefois, la FJD encourage une réflexion sur une cuisine ouverte ou fermée, de préférence habitable. Cette réflexion doit permettre de proposer une diversité typologique, en particulier pour les 3 pièces.

Prolongement extérieur :

- Chaque appartement doit bénéficier d'un balcon ou d'une loggia.

Sous-sol :

- Sous-sols limités à l'emprise du bâtiment pour préserver les surfaces en pleine terre.
- Prévoir une cave par logement (minimum 1 m² de rangement par pièce).
- Prévoir des caves pour les locaux d'activités.

Rez-de-chaussée et locaux communs

- Pas de logements au rez-de-chaussée
- Pas de terrasses ou jardins privatisés.
- Locaux vélos dans l'emprise du Rez et des aménagements extérieurs (y c vélos cargos)
- Objectif : création d'un rez-de-chaussée animé, en lien avec les espaces publics et les jardins.
- Une salle commune de 40 m², équipée d'une cuisinette et de sanitaires.
- Une buanderie commune conformes aux normes RGL avec éclairage naturel, visibles depuis les circulations.
- Locaux poussettes conformes aux normes RGL, fermables.
- Une salle commune accessible à ses habitant

Les buanderies sont conçues comme espaces de vie et de rencontre, connectés visuellement aux espaces de circulation (vitrage). La FJD souhaite que les buanderies des bâtiments de logement s'installent dans les rez-de-chaussée des immeubles.

Surfaces d'activités

Le traitement des rdc doit faire l'objet d'une réflexion commune sur l'ensemble du périmètre.

Des activités de services, de restauration et commerciales de proximité sont attendues pour animer le quartier, le garder vivant à différentes heures et offrir des facilités aux résident-e-s, et pour activer les espaces accessibles au public. Concernant l'îlot K, elles seront localisées dans des rez-de-chaussée donnant sur les espaces publics, tout particulièrement sur la route de Ferney, et sur la rue qui longe le bâtiment depuis la place de Carantec vers celle de La Susette. Hormis ces activités, il est demandé que les rez-de-chaussée donnant sur l'impasse Colombelle soient dévolus à des activités de type artisanal sans nuisance.

Les maîtres d'ouvrage attendent une surface totale de l'ordre de 800m² pour l'artisanat et de l'ordre de 1300m² pour les surfaces commerciales (rez actif).

Souhaits spécifique FJD

Des surfaces d'activités flexibles et de qualité sont à prévoir, avec pour objectifs :

- Renforcer la vie de quartier (équipements, commerces de proximité).
- Favoriser l'accessibilité et la connexion aux espaces publics.
- Maîtriser les nuisances (livraisons, horaires d'ouverture...).
-

Locaux techniques

Sont à prévoir tous les locaux techniques nécessaires et en adéquation avec le projet développé pour l'entier du site (chauffage-ventilation, sanitaire, électricité).

En dehors des surfaces spécifiquement mentionnées ci-dessus, le dimensionnement judicieux des fonctionnalités à prévoir est laissé à l'appréciation des concurrents.

Pour rappel, une centrale Génilac pour le quartier est prévue. Dans le cas d'une réalisation de l'îlot K avant celle de la centrale du quartier, une installation provisoire devra être prévue dans un bâtiment de l'îlot (sous-sol et toiture) qui sera équipée et gérée par les SIG.

Abris PC

La commune ayant un déficit d'abris PC, le projet doit prévoir un abris PC sous l'emprise des bâtiments. Ils seront individuels pour chaque maître d'ouvrage (voir ITAP 1984 - Instructions techniques pour la construction d'abris obligatoires) et dimensionnés en fonction des surfaces d'habitats prévues dans le projet.

Espace extérieur et aménagement des espaces ouverts

Étant donné que les aménagements extérieurs feront l'objet d'un appel d'offre ou d'un concours ultérieurement, le jury s'attend à ce stade à des propositions d'intentions et de principes.

Les espaces ouverts seront aménagés dans la continuité du quartier existant, afin d'assurer une connexion avec le tissu urbain existant et projeté dans le cadre du PLQ.

Le cœur d'îlot devra rester accessible et traversant, notamment par la création de cheminement piéton assurant une perméabilité de l'îlot. Il devra être perméable et comporter une noue paysagère. Les arbres existants identifiés sur le plan (en rouge) devront impérativement être conservés et valorisés dans le projet.

Conformément à l'article 5, alinéa 8 du RPSFP, les stationnements vélos devront être facilement accessibles, couverts et sécurisés contre le vol. Dans la mesure du possible, au moins un tiers de l'offre de stationnement sera implanté au rez-de-chaussée ou à proximité immédiate des accès aux immeubles, afin de répondre aux usages quotidiens.

Les aménagements existants du tram sur la route de Ferney situés dans le périmètre du concours devront être conservés sans modification.

Aucun éco-point n'est à prévoir à l'intérieur du périmètre du concours, ceux-ci étant pris en charge par le PLQ Susette (cf. point 3.2).

Le projet du cœur d'îlot devra proposer des espaces collectifs qualitatifs et cohérents à l'échelle de l'ensemble, intégrant notamment les principes suivants :

- Renforcement de la végétation existante par des plantations complémentaires (arborisation, végétalisation, etc.) ;
- Garantie d'une perméabilité piétonne à travers l'îlot ;
- Mise en place de mobilier urbain adapté aux usages ;
- Conservation et mise en valeur des arbres existants identifiés et souhait d'une continuité arborée au cœur de l'îlot ;
- Perméabilisation des sols et maximisation des surfaces en pleine terre ;

- Gestion durable des eaux météoriques, privilégiant l'infiltration directe dans les sols, le cheminement en surface, la rétention et leur valorisation au bénéfice des plantations ;
- Prise en compte et intégration de la topographie du site dans la conception des aménagements extérieurs.

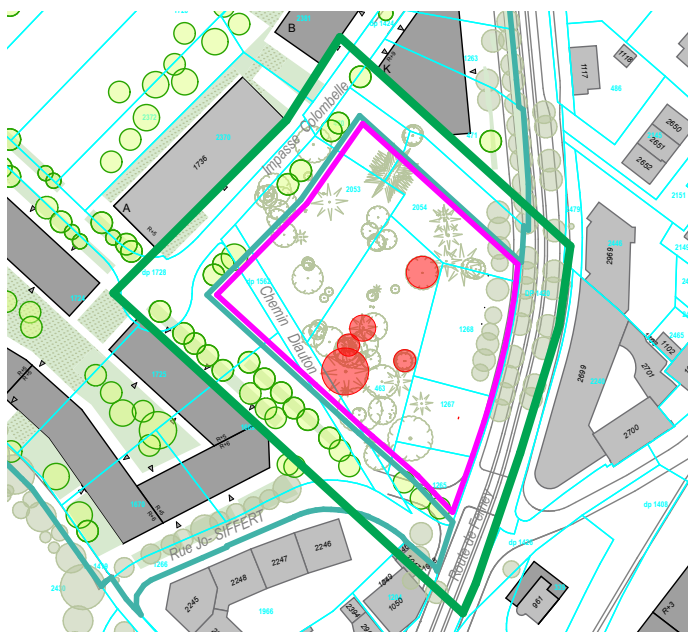


Illustration : Plan des arbres à conserver impérativement. Source : SITG/ PLQ (le PLQ est en cours d'élaboration, les données sont à titre indicatives)

Espace de stationnement

L'îlot K n'a pas la nécessité de pourvoir à des places de stationnements voitures ; il n'est donc pas demandé de garage souterrain pour parage de voitures. En revanche le stationnement 2RM et vélos doit être intégré dans l'îlot K. Le PLQ prévoit en effet une mutualisation des places existantes surnuméraires situées dans des parkings souterrains existants. Les futurs habitants de l'îlot K auront la possibilité d'utiliser le parking souterrain situé sous les bâtiments J1-J2-J3 dont l'accès se fait par l'impasse Colombelle (voir plan cadastral document D). La mise à disposition de ces places reste à définir ultérieurement par le biais d'une convention. Un accès routier en zone 30 depuis la route de Ferney sur l'Impasse Colombelle est conservé pour desservir les parkings existants. Cette voirie sert de point d'accès aux parkings existants, et aux activités existantes et nouvelles de l'Impasse Colombelle.

Un tiers minimum des besoins en stationnement vélos de l'immeuble doit se situer à l'intérieur dans un local fermé. Ces surfaces sont installées dans les rez-de-chaussée ou en sous-sol en lien avec les halls d'entrée des immeubles. Selon RPSFP, un ratio 3 places /100 m² est requis pour les vélos ; le nombre de places vélo correspond donc à 775 places pour l'îlot K. Selon RPSFP, un ratio de 0,08 places /100 m² est demandé pour les deux-roues motorisés, ce qui correspond à 21 places pour l'îlot K.

Pour la FJD

Selon le RPSFP, 301 places vélos et 8 places deux-roues sont attendues.

Pour Aton Développement SA

Selon le RPSFP, 213 places vélos et 6 places deux-roues sont attendues.

Pour l'État de Genève

Selon le RPSFP, 154 places vélos et 4 places deux-roues sont attendues.

Pour la coopérative d'habitation Les Ailes

Selon le RPSFP, 107 places vélos et 3 places deux-roues sont attendues.

4.6 Aspects fonciers et servitudes

Dans la mesure du possible, en cohérence avec le projet lauréat et à l'issue du concours, un découpage foncier définitif sera formalisé par actes notariés avant la phase d'autorisation de construire. Le remaniement parcellaire visera à restituer à chaque propriétaire des emprises foncières correspondant aux surfaces de plancher qu'il développera.

Servitudes

A l'issue du concours, les partenaires se sont engagés à radier les servitudes existantes sur leur bien-fonds et à inscrire les nouvelles servitudes nécessaires à la réalisation du projet lauréat, soit :

- Servitudes de passage pour canalisations et alimentations diverses.
- Servitudes de passage public pour piétons, éventuellement pour cycles, assurant une bonne perméabilité du cœur d'îlot.
- Concernant le stationnement des véhicules, deux-roues motorisés et vélos, les partenaires s'engagent également à inscrire les servitudes d'accès et d'implantation des aires de stationnement pour les besoins ne relevant pas de la parcelle où sont implantées ces infrastructures.

4.7 Aspects environnementaux

Principe de développement durable

Les maîtres d'ouvrage attendent des concurrents que les principes du développement durable soient intégrés dans la réflexion architecturale et paysagère 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 un maximum de réemploi sur place. Les lois et directives en vigueur dans le canton de Genève doivent être impérativement respectées. Les concurrents sont également invités à se référer aux objectifs cibles de la SIA 390/1 «Bilan des gaz à effet de serre sur le cycle de vie des bâtiments».

Construction à faible consommation d'énergie et faible empreinte carbone

Les maîtres d'ouvrage souhaitent réaliser des bâtiments ayant un faible impact environnemental sur l'ensemble de leur cycle de vie, de leur construction à leur déconstruction en passant par leur 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 des maîtres d'ouvrage en matière de faisabilité économique, la construction sera développée pour répondre aux normes cantonales genevoises de Très Haute Performance Énergétique (THPE) pour les nouvelles constructions.

La construction répondra également aux concepts bioclimatiques pour une utilisation de l'énergie passive (maximisant les gains solaires) ; elle intégrera des protections solaires contre la surchauffe estivale, ainsi qu'une conception permettant une ventilation et un éclairage naturel. 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.

Les maîtres d'ouvrage visent un haut niveau de performance énergétique et environnementale, avec une approche low-tech axée sur :

- Sobriété énergétique.
- Utilisation d'énergies renouvelables.
- Méthodes de construction à faible impact (énergie grise, isolation thermique et phonique...).

Objectifs de performance :

- THPE 2000W minimum.
- Référence aux critères SNBS pour orienter les choix architecturaux.
- En cohérence avec les articles 117 et 118 LCI et leurs règlements d'application, la FJD apporte une attention particulière à la question de l'empreinte carbone.

Bruits

Les principales dispositions légales concernant la protection contre le bruit sont la loi sur la protection de l'environnement (LPE) et l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), toutes deux étant des bases légales fédérales.

Pour les nouvelles constructions dans l'ilot K, il appartient au propriétaire de prendre toutes les dispositions pour respecter l'ordonnance sur la protection contre le bruit (RS 814.41 et en particulier les articles 31, 34 et 42).

Le périmètre du projet est actuellement affecté en zone de degré de sensibilité DS III.

L'exigence pour la construction de bâtiments comportant des locaux destinés à un usage sensible au bruit (OPB art. 31) est le respect des valeurs limites d'immission à l'embrasure des fenêtres ouvertes des locaux à usage sensible au bruit.

Le périmètre est concerné par le bruit routier (annexe 3 OPB) mais aussi par le bruit des avions (annexe 5 OPB), pour lesquels le respect des VLI devra également être assuré.

L'attention des concurrents est attirée sur le fait qu'un choix judicieux concernant l'orientation des bâtiments les uns par rapport aux autres peut également permettre de réduire les effets de réflexion. Voir notamment les préconisations du schéma directeur au chapitre environnement et climat.

Réseaux d'assainissement

Le secteur est desservi par un réseau public en système séparatif traversant l'emprise du PLQ et sous la route de Ferney. En fonction de la temporalité des constructions et des contraintes topographiques, les mandataires devront optimiser la position des raccordements.

Pour les eaux pluviales, la gestion des petites et moyennes pluies doit se faire sur l'emprise de l'ilot avec des surverses raccordées au réseau. Un schéma est annexé au programme. (Voir Document J).

Réseaux d'eau potable et énergie

Le réseau d'eau potable est disponible dans la route de Ferney.

Le réseau d'électricité est disponible dans la route de Ferney

Le réseau de gaz est disponible dans la route de Ferney.

Le périmètre d'étude se trouve dans la zone de déploiement du réseau thermique structurant GENilac

Sites pollués

Les concurrents sont rendus attentifs à la présence d'un site pollué n°636.2003.326 (voir sitg) à prendre en considération notamment pour les surcoûts liés à la présence de terrains pollués.

Climat urbain

Les concurrents devront intégrer les enjeux de climat urbain et d'adaptation au changement climatique dès les premières phases de conception. À ce titre, les équipes concurrentes sont invitées à se référer au *Guide « Adaptation climatique et projet urbain » (État de Genève, juin 2024)*, qui constitue une référence méthodologique pour l'analyse des conditions climatiques locales et l'identification des leviers d'action pertinents <https://www.ge.ch/document/adaptation-climatique-projet-urbain>

4.8 Attentes en matière de faisabilité économique

Les maîtres d'ouvrage recherchent une solution économiquement optimisée, avec un niveau de standing renforcé pour la PPE.

L'ensemble du projet est soumis au contrôle de l'OCLPF et au barème de prix admis par l'Etat de Genève en zone de développement.

4.9 Géologie et hydrogéologie

Du point de vue de la protection des eaux souterraines et sur la base des données actuellement disponibles — issues des études et forages réalisés au droit du projet ainsi que dans son périmètre élargi — le site est concerné par :

- la présence, à faible profondeur, de la nappe temporaire de faible capacité dite du Grand-Saconnex ;
- la présence potentielle d'une nappe souterraine sous-Riss en charge (à ce jour non cartographiée) ;
- ainsi que la présence de l'aquifère de la nappe souterraine principale dite de Montfleury (secteur Au, zone attenante).

Une étude géotechnique et hydrogéologique plus détaillée devra permettre ultérieurement de préciser la nature des terrains.

5 APPROBATION DU REGLEMENT ET DU PROGRAMME DU CONCOURS

Le présent règlement et programme a été approuvé par les maîtres d'ouvrage et le jury

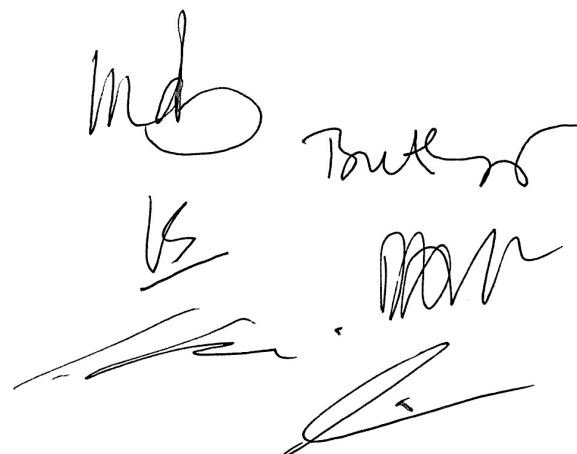
Président

- M. Rolf Seiler



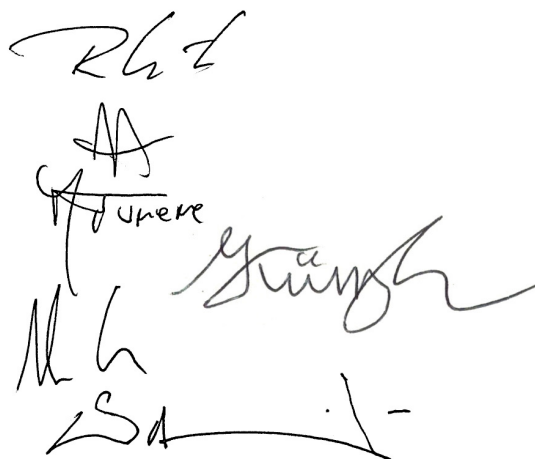
Membres professionnels

- Mme Mireille Adam Bonnet
- Mme Mathilde Berthelot
- Mme Lorraine Beaudoin
- M. Paul Humbert
- M. Christophe Gnaegi
- Mme Nuria Fernández



Autres membres

- M. Raphaël Conti
- Mme Alexandra Arnau
- Mme Mylène Tonnerre
- Mme Michèle Künzler
- Mme Nadia Cao
- M. Wilfried Schmidt



Membres suppléants

- Mme Uli Amos
- M. Fabien Pfaffhauser
- M. Cédric Zurn
- Mme Aline Juon
- M. Christian Müller

