

ETABLISSEMENT PUBLICS POUR L'INTEGRATION (EPI)

FONDATION POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT BON MARCHE ET DE L'HABITAT COOPERATIF (FPLC)

Projet des Prés-Courbes

Concours d'architecture SIA 142, édition 2009, à un degré, en procédure ouverte avec présélection et soumise aux traités internationaux

N° 01_Règlement & cahier des charges



Figure 1: Extrait de l'étude de faisabilité. Source : lopes & périnet-marquet architectes epfl



TABLE DES MATIERES

1	PREAMBULE	5
1.1	Situation et Contexte	5
1.2	Objet du projet	6
1.3	Genre de procédure.....	6
1.4	Planning général intentionnel du projet	7
1.5	Périmètre du projet	7
1.6	Programme succinct	8
2	CLAUSES RELATIVES À L'ENSEMBLE DE LA PROCÉDURE : CONCOURS ET TYPE DE PROCEDURE	10
2.1	Maîtres d'ouvrages	10
2.2	Organisateur de la procédure	10
2.3	Bases légales / Législation applicable	10
2.4	Anonymat	12
2.5	Type de marché	12
2.6	Publication	12
2.7	Conditions de participation	12
2.7.1	Etape sélective	12
2.8	Engagement du candidat et reconnaissance	13
2.9	Variantes	14
2.10	Émoluments	14
2.11	Prix et indemnités	14
2.12	Frais divers	14
2.13	Pré-implication.....	14
2.14	Conflits d'intérêts et incompatibilité	15
2.15	Confidentialité	15
2.16	Propriété intellectuelle et droits d'auteur	15
2.17	Langue	16
2.18	Monnaie.....	16
2.19	Annonce des résultats.....	16
2.20	Litiges et for juridique.....	16

2.21	Publication et Exposition des projets	16
2.22	Genre et ampleur du mandat attribué à l'issue de la procédure.	16
2.23	Conditions contractuelles.....	17
3	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ...	18
3.1	Jury	18
3.2	Spécialistes-conseils	19
3.3	Calendrier de la procédure.....	20
3.4	Documents transmis aux candidats pour l'étape de sélection....	21
3.5	Documents transmis aux candidats pour le concours.....	21
3.6	Validité des documents	21
3.7	Étude de faisabilité	21
3.8	Critères d'appréciation des projets.....	22
4	CLAUSES RELATIVES A L'ETAPE SELECTIVE	23
4.1	Inscription à la procédure sélective.....	23
4.2	Délais et modalités pour poser des questions	23
4.3	Clarification des offres	23
4.4	Visite du site d'exécution.....	23
4.5	Documents demandés et/ou à compléter par le candidat pour la procédure sélective	23
4.6	Bannière	25
4.7	Modalité de remise des dossiers de candidature.....	25
4.8	Contrôle de conformité.....	25
4.9	Critères d'appréciation des dossiers de candidature.....	25
5	CLAUSES RELATIVES AU CONCOURS ANONYME	27
5.1	Document transmis aux candidats	27
5.2	Visite du site	27
5.3	Calendrier	27
5.4	Délais pour poser des questions	27
5.5	Maquette	27
5.6	Documents demandés au candidat.....	27
5.7	Modalité de Rendu – Concours	29
5.7.1	Remise des projets - Concours.....	29

5.8	Analyse des dossiers.....	30
5.8.1	Contrôle de conformité et recevabilité	30
5.8.2	Examen préalable.....	30
5.8.3	Analyse des spécialistes-conseils	30
5.9	Suite de la procédure.....	30
6	CAHIER DES CHARGES SOMMAIRE	31
6.1	Contexte du site.....	31
6.1.1	Situation	31
6.1.2	Identité du lieu	31
6.1.3	Accessibilité.....	31
6.1.4	Topographie	31
6.1.5	Parcelle 3988 – projet « Spinelli »	31
6.2	Introduction	31
6.3	Objectifs	32
6.4	Développement durable	34
6.5	Mobilité.....	34
6.6	Degré de sensibilité au bruit	35
6.7	Géotechnique	35
6.8	Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM).....	35
6.9	Enjeux des EPI.....	36
6.10	Enjeux de la FPLC	37
6.11	Programmes.....	37
6.11.1	MUTUALISATION D'ESPACES EPI / FPLC.....	38
7	APPROBATION	40

1 PREAMBULE

1.1 Situation et Contexte

Les Établissements Publics pour l'Intégration (EPI), propriétaires de la parcelle n° 3987, chemin des Prés-Courbes 4 à Thônex, y exploitent un lieu de résidence comprenant 14 chambres et des locaux communs destinés à l'accueil de personnes en situation de handicap psychique nécessitant un accompagnement socio-éducatif. Le bâtiment type villa présente une obsolescence technique importante et ne répond plus aux normes actuelles, d'où la nécessité d'une reconstruction complète. Les EPI souhaitent développer leur parcelle pour accueillir à terme 36 bénéficiaires (36 chambres).

La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), propriétaire de la parcelle n° 3986, chemin des Prés-Courbes 6, envisage également le développement de sa parcelle.

Les deux entités, EPI et FPLC (ci-après MO), ont choisi de valoriser leur foncier respectif en choisissant un développement conjoint sur l'ensemble des deux parcelles, incluant vraisemblablement une mutation parcellaire.

Maître d'ouvrage - Les EPI

Les Établissements Publics pour l'Intégration (EPI) contribuent au bien-être et à l'intégration sociale et/ ou professionnelle de personnes en situation de handicap ou en difficulté d'insertion professionnelle et/ ou sociale.

Ce sont des établissements publics autonomes qui disposent d'une personnalité juridique. La loi sur l'intégration des personnes en situation de handicap (K 1 36) définit leur statut, leurs missions et leur organisation. Ils sont placés sous la haute surveillance du Département de la Cohésion sociale (DCS) et collaborent étroitement avec les administrations fédérales, cantonales et communales.

Les EPI accueillent 500 usagers avec déficience intellectuelle ou troubles psychiques, répartis sur 30 sites dans le canton de Genève (résidences, appartements ou centres de jour). Les EPI suivent à domicile environ 100 personnes en situation de handicap. 40 métiers sont pratiqués dans les ateliers de production dans lesquels 460 collaborateurs-trices travaillent.

Les EPI effectuent des réadaptations professionnelles (réinsertion, orientation, etc.) pour plus de 2'000 personnes par année. La grande majorité des personnes prises en charges sont au bénéfice d'une rente AI ou de mesures d'insertion et de réadaptation professionnelle. Les professionnels qui les accompagnent s'assurent de leur bien-être, favorisent leur épanouissement, l'expression de leurs capacités et le développement de leur autonomie.

Maître d'ouvrage - La FPLC

La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) a pour mission de soutenir la réalisation de logements d'utilité publique (LUP) dans le canton de Genève. Établissement de droit public doté de la personnalité juridique, la FPLC est encadrée par la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) ainsi que par les dispositifs cantonaux en matière de planification et de politique du logement. Elle opère sous la surveillance du Conseil d'État et du Grand Conseil et collabore étroitement avec les communes, les maîtres d'ouvrage d'utilité

publique, les coopératives d'habitation, les services techniques de l'État ainsi que les acteurs du logement et de l'aménagement.

La FPLC joue un rôle central dans la mise en œuvre opérationnelle de projets immobiliers et d'aménagement. Elle intervient notamment dans le portage foncier, l'avancement de frais d'études et de planification, l'accompagnement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, ainsi que dans la promotion de modèles innovants et solidaires d'habitat. Par son action, elle contribue au maintien d'une offre diversifiée de logements tout en veillant à la qualité architecturale, environnementale et sociale des projets soutenus.

Chaque année, la FPLC accompagne un large éventail de projets sur l'ensemble du territoire cantonal : quartiers en développement, opérations de renouvellement urbain, plans localisés de quartier, programmes coopératifs, activités en rez-de-chaussée, infrastructures et équipements connexes. Ses collaborateurs-trices pluridisciplinaires veillent au respect des objectifs publics, à la cohérence économique des opérations et à la mise en place de partenariats durables avec les acteurs du logement.

Par son engagement, la FPLC participe activement à l'atteinte des objectifs cantonaux en matière de logement et œuvre pour un habitat accessible, inclusif et de qualité, au service des habitantes et habitants du canton.

1.2 Objet du projet

Dans le but de déterminer le meilleur projet et les meilleurs mandataires pour le développer, les MO ont décidé d'organiser une procédure de mise en concurrence pour étudier et développer le projet.

Pour relever ces enjeux, les MO lancent un concours d'architecture SIA 142, édition 2009 à un degré, en procédure ouverte avec présélection et soumise aux traités internationaux. Le présent concours est régi, subsidiairement aux dispositions légales des marchés publics, par le Règlement des concours d'architecture et d'ingénierie SIA 142, édition 2009, dont les MO, le jury et les concurrent·e·s reconnaissent le caractère obligatoire.

Le présent document régit les modalités de la procédure.

Il est prévu que la présente procédure s'inscrive dans une démarche de renoncement à l'établissement d'un plan localisé de quartier (PLQ) conformément à l'article 2 alinéa 2 lettre e de la Loi générale sur les zones de développement (LGZD), du 29 juin 1957 (RSG L 1 35 ; LGZD).

Le projet de construction devra s'appuyer sur les principes définis par le projet lauréat du concours.

1.3 Genre de procédure

Cette procédure est soumise à la législation sur les marchés publics (AIMP), aux accords internationaux et aux bases légales listées au chapitre 2.3.

Le présent règlement concerne l'ensemble de la procédure.

La procédure se déroulera selon les étapes suivantes :

- Sélection :

Cette étape est ouverte à tous les bureaux d'architectes. Elle a pour objectif de sélectionner 6 à 8 bureaux qui auront démontré leur aptitude à :

- Concevoir et développer un projet répondant aux objectifs des deux Maîtres d'ouvrage,
 - Obtenir les autorisations nécessaires ;
 - Réaliser le projet.
- Concours anonyme :
À l'issue de cette étape, le jury désignera un lauréat pour le développement et la réalisation du projet.

Les Maîtres d'ouvrage attendent de la part des candidats :

- La capacité de conduire des groupes de mandataires pluridisciplinaires et de sociétés spécialisées, afin de garantir un management de projet et une réalisation de haute qualité en adéquation avec la complexité de la tâche à réaliser.
- Que les références présentées et son organisation illustrent de façon convaincante la capacité des candidats à répondre de façon qualitative aux objectifs cités ci-dessus.

En cas de défection d'un candidat suite à l'étape sélective, les Maîtres d'ouvrage se réservent la possibilité de le remplacer par un autre candidat ayant le rang suivant de l'étape sélective.

1.4 Planning général intentionnel du projet

Le planning intentionnel « grandes mailles » de réalisation du projet s'échelonne selon les étapes et les jalons envisagés par les MO, à savoir :

Procédure de concours	de juin 2026 à janvier 2026
Phases SIA 31 à 33	2027
Procédure d'autorisation de construire	2028
Phases SIA 41 à 53	2029 - ...

1.5 Périmètre du projet

Le périmètre du projet est celui des parcelles 3986 (1687m²) et 3987 (1563m²) (en rouge dans le schéma ci-dessous).

Le périmètre de réflexion est celui en violet. Il s'étend à l'ensemble du secteur Prés-Courbes, qui se situe en zone de développement 3 (sur zone de fond 5) et qui est amené à évoluer. **Le projet du présent concours ne devra pas préteriter les droits à bâtir des parcelles voisines.**

Les candidats sont invités à développer leur proposition sur le périmètre des deux parcelles 3987 et 3986, seul périmètre pris en compte dans l'évaluation.

La proposition doit prendre en compte la végétation alentour et le chemin des Prés-Courbes (périmètre rose).

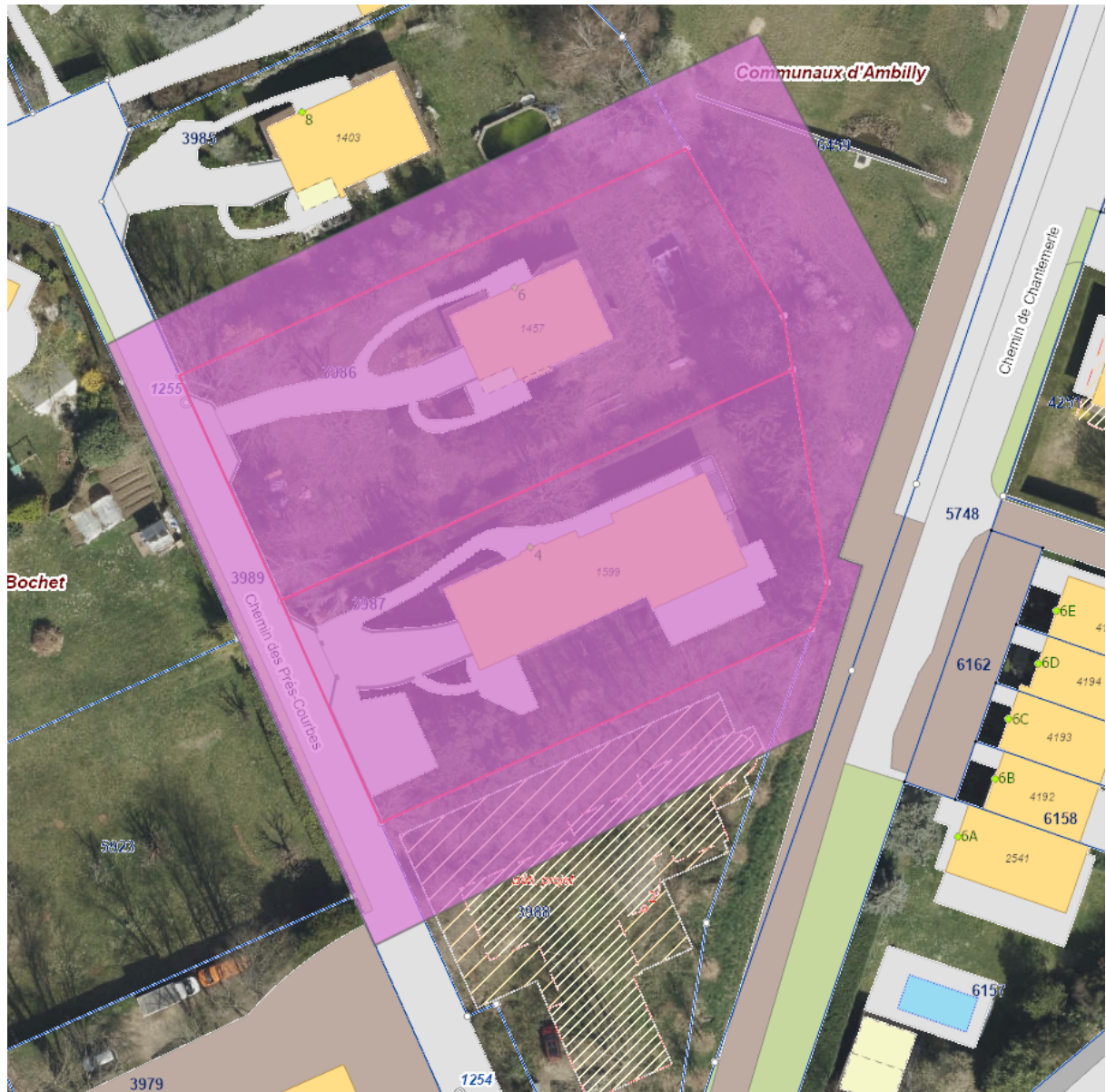


Figure 2 : périmètre de jeu en traits rouge et périmètre de réflexion en violet. Source : SITG

1.6 Programme succinct

Le programme se compose des éléments principaux suivants (sans ordre d'importance) :

- La création d'un centre d'hébergement permettant d'accueillir 36 bénéficiaires, qui comprend à la fois du logement, des locaux d'activités, des locaux pour l'administration et l'intendance ;
- La réalisation de logements LUP destinés principalement à des ménages de petite taille composés de personnes en formation, de personnes seules ou en couple, avec ou sans enfants ;
- Des espaces communs pour tous les habitants et bénéficiaires ;

- Des places de stationnements répondant aux normes en vigueur ;
- Des espaces extérieurs de qualité.

2 CLAUSES RELATIVES À L'ENSEMBLE DE LA PROCÉDURE : CONCOURS ET TYPE DE PROCEDURE

2.1 Maîtres d'ouvrages

Il y a deux maîtres d'ouvrages. Il s'agit de :

Nom : Établissement publics pour l'intégration (EPI)
Adresse : Route de Chêne 48
1208 Genève
Responsable : Mme Souraya Bitar

Nom : Fondation pour la promotion du logement bon
marché et de l'habitat coopératif (FPLC)
Adresse : Chemin des Mérinos 12
1212 Grand-Lancy
Responsable : M. Raphaël Conti

2.2 Organisateur de la procédure

Nom : M&R conseils projets immobiliers SA
Adresse : Rue de Chantepoulet 25
1201 Genève
E-mail : concours@mr-conseils.ch
Réfèrent(s) de la procédure : Mme Sophie Marée et M. Louis Rochaix

2.3 Bases légales / Législation applicable

Les normes juridiques applicables sont notamment :

- Loi fédérale sur le marché intérieur du 6 octobre 1995, (LMI ; RS 943.02) ;
- Loi fédérale sur les cartels et autres restrictions à la concurrence du 6 octobre 1995, état au 1er juillet 2023 (LCart ; RS 251) ;
- Loi fédérale contre la concurrence déloyale du 19 décembre 1986, état au 1er janvier 2025 (LCD ; RS 241) ;
- Accord Intercantonal sur les Marchés Publics AIMP (L 6 05) du 25 novembre 1994, modifiée le 15 mars 2001, ainsi que ses directives d'exécution.
- Règlement genevois sur la passation des Marchés Publics (RMP – L 6 05.01) du 17 décembre 2007.
- Lois, ordonnance et règlement cantonaux sur les marchés publics.
- Le droit suisse.
- La loi sur les constructions et les installations diverses (LCI), L 5 05
- Le règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses (RCI), L5 05.01
- La loi sur l'énergie (LEn – L 2 30) et son règlement d'application (REn-L2 30.01)

- Le règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses (RACI) (L5 05.06.)
- Les normes et directives de protection incendie en vigueur, éditées par l'Association des établissements cantonaux d'assurance contre l'incendie (AEAI)
- Le règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers (RPSSP), F 4 05.01, notamment la directive n°7 « Accès ».
- Les normes VSS pour les accès, le dimensionnement des places de stationnement et la visibilité.
- Le règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP), L5 05.10.
- Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), son règlement d'application et les pratiques administratives édictées par l'OCLPF à l'attention des professionnels.
- RGL (I 4 05.01) concernant les surfaces nettes des logements, les minima des équipements sanitaires et de cuisine, des armoires et des locaux communs (locaux poussettes et buanderies) ;
- Norme SN 592000 Évacuation des eaux des bien fonds ;
- Loi sur les eaux, règlement d'application et directives OCEau.
- Les directives pour la gestion des établissements accueillant des personnes handicapées (EPH) dont notamment le mémento pour les EPH (version 31.05.2013) et les directives relatives à l'aménagement des Établissements accueillant des personnes handicapées (EPH) ainsi que leurs annexes : Ces documents de référence définissent les normes spécifiques en matière d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement de l'établissement pour personnes handicapées.
- Les normes SIA dont notamment la SIA 500 (2009) – SN 521 500 : Cette norme garantit l'accessibilité universelle de tous les espaces de la résidence.
- Loi sur la santé (LS) et ses règlements : La réglementation sanitaire s'applique notamment en ce qui concerne les locaux techniques (pharmacie, stockage du matériel médical) et les conditions d'hygiène ainsi qu'aux équipements médicaux installés.
- Réglementation thermique : L'enveloppe du bâtiment doit être conforme aux exigences énergétiques en vigueur, privilégiant les énergies renouvelables.
- Sécurité des bénéficiaires et incendie : Le projet doit respecter les normes en matière de sécurité incendie (détection, extinction, évacuation) et d'accessibilité des secours.
- Les prescriptions, normes et directives AEA I
- Les directives, consignes et préavis cantonaux ainsi que les obligations liées à l'autorisation de construire.
- Réglementation urbanistique
- Les art. 6 de la Loi sur le travail (LTr) et art. 82 de la Loi fédérale sur l'assurance-accidents (LAA) ainsi que les ordonnances relatives à la loi sur le travail.
- Les précautions du « Guide romand pour la prévention des infections associées aux soins » notamment en matière de circuit propre et sale et de gestion des déchets. »

Les textes légaux peuvent être obtenus auprès de la Chancellerie d'État ou téléchargés sur le site Internet SIMAP.CH.

2.4 Anonymat

Conformément au chapitre 0, après l'étape sélective, la procédure est anonyme lors du concours.

Les MO, les membres du jury, les participant·e·s et les professionnels mandatés se portent garants de l'anonymat des travaux de concours pendant toute la procédure.

L'anonymat du concours de la procédure est assuré par l'Organisateur de la procédure.

2.5 Type de marché

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

2.6 Publication

L'annonce officielle de la mise en concurrence est publiée sur le site www.simap.ch.

2.7 Conditions de participation

2.7.1 Etape sélective

Cette procédure est ouverte à tous les professionnels établis en Suisse et à l'étranger.

Les compétences d'architecte sont requises. Toute autre compétence spécialisée est facultative, et les MO ne sont en aucun cas liés à ces autres mandataires. La formation d'une équipe pluridisciplinaire avec des mandataires supplémentaires se fait sur une base volontaire. Dans le cas où le jury remarque une contribution significative (de qualité exceptionnelle), il le saluera dans le rapport.

Les architectes sont autorisés à participer pour autant qu'ils répondent, au moment du dépôt, à l'une des conditions suivantes :

- Être titulaire d'un diplôme d'architecture délivré soit par l'une des Écoles Polytechniques Fédérales suisses (EPF), soit par l'Institut d'Architecture de l'Université de Genève (EAUG ou IAUG) ou par l'Accademia di Architettura di Mendrisio (AAM), soit par l'une des Hautes Écoles Spécialisées suisses (HES ou ETS) ou d'un diplôme jugé équivalent* ;
- Ou être inscrit au Registre suisse des architectes REG, au niveau A ou B, ou à un registre étranger équivalent* ;

** Ces conditions de participation doivent être remplies au moment de l'inscription et jusqu'à la fin de la mise en concurrence. Les candidats en possession d'un diplôme étranger doivent fournir la preuve de son équivalence. Cette dernière peut être demandée à la Fondation des Registres suisses des professionnels de l'ingénierie, de l'architecture et de l'environnement (REG), Hirschengraben 10, 3011 Bern, tél +41 31 382 00 32, email : info@reg.ch ou auprès du SEFRI : <https://www.sbf.admin.ch/sbf/fr/home/formation/reconnaissance-de-diplomes-etranagers.html> .*

Un architecte salarié peut participer au concours, à condition que son employeur l'y autorise et qu'il ne prenne pas part lui-même à la procédure en tant que candidat, membre du jury ou spécialiste-conseil. Le cas échéant, l'autorisation signée de l'employeur devra être incluse dans le dossier de sélection.

Les associations de bureaux (ou consortiums) sont acceptées. Pour une meilleure lisibilité du présent document, le terme de candidat sera appliqué (y compris en cas de consortium).

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.

La sous-traitance est autorisée mais doit être annoncée.

2.8 Engagement du candidat et reconnaissance

Les candidats qui prennent part à la présente procédure s'engagent et certifient qu'ils disposent des ressources et de la structure nécessaires pour répondre aux attentes des MO.

La participation à la procédure implique l'acceptation des clauses du présent règlement ainsi que des réponses aux questions et engage les candidats à fournir les éléments demandés dans les délais impartis, tout en assumant, le cas échéant, la poursuite du mandat dans le respect du calendrier fixé par les MO.

En déposant un projet, les équipes s'engagent à respecter scrupuleusement l'ensemble des engagements et obligations sociales mentionnées au présent chapitre ainsi que l'ensemble des conditions de participation du chapitre 2.7.

Les candidats retenus pour le concours devront fournir, dans un délai de 10 jours ouvrables suivant la communication, les attestations suivantes :

- Preuve de l'inscription au registre du commerce ou dans un registre professionnel reconnu ;
- Attestation de la couverture du personnel en matière d'assurances sociales (AVS, AI, APG, AC, AF, LPP, SUVA, IS personnel étranger, égalité H-F) et confirmation que les paiements sont à jour ;
- Preuve de la signature d'une Convention collective de travail (CCT) ou une attestation de l'OCIRT, ceci en rapport avec le marché mis en concurrence ou équivalent.
- Preuve d'acquiescement de leurs obligations fiscales en matière d'impôt à la source pour le personnel étranger, ou justification qu'il n'est pas assujéti à cet impôt.
- Déclaration du candidat s'engageant à respecter le principe de l'égalité entre femmes et hommes.

Le candidat qui prend part au présent concours s'engage et certifie :

- qu'en cas de consortium, il créera une société simple selon le Code des Obligations et/ou le contrat de société SIA 1001/2 (2014) s'il y a une association de mandataires. Le cas échéant, il fournira également, sur demande l'organigramme opérationnel qui définit les liens hiérarchiques et la répartition des responsabilités entre partenaires co-solidaires ;
- Qu'il dispose des ressources et de la structure nécessaire afin de pouvoir répondre aux attentes des Maîtres d'ouvrage qui réaliseront l'opération. A ce titre, il mettra en avant l'expérience du/des collaborateurs clé en lien avec le programme des EPI ;
- Qu'il accepte que les adjudicateurs puissent interrompre ou abandonner à tout moment la procédure si des autorisations étaient refusées, en cas d'opposition au projet ou de refus, partiel ou total, de crédit par les autorités publiques.

2.9 Variantes

La présentation de variantes n'est pas admise dans le cadre de la procédure.

2.10 Émoluments

L'adjudicateur n'a fixé aucun émolument de participation, ni frais de dossier pour l'ensemble de la procédure.

2.11 Prix et indemnités

L'étape de sélection ne donne lieu à aucune indemnité.

A l'issue du concours, le jury dispose d'une somme globale des prix de CHF 168'000.- HT pour l'attribution d'environ 6 à 8 prix dans les limites fixées par l'article 17.3 du règlement SIA 142 édition 2009.

Une partie équitable de la somme globale sera répartie de manière égale, sous forme d'indemnités, entre les participants dont les travaux ont été admis au jugement et qui ont fourni l'ensemble des documents demandés. Comme stipulé à l'Art. 17.3 du règlement de la SIA 142, édition 2009, la somme globale doit être complètement attribuée, dont les quarante pour-cent (40%) au plus peuvent être réservés à des mentions éventuelles.

2.12 Frais divers

Les frais de déplacements et d'hébergements sont à la charge des participants. Ce point est valable tant pendant la procédure que pendant le développement du projet et des travaux.

2.13 Pré-implication

Diverses études ont été réalisées. Il s'agit notamment de :

- L'étude de faisabilité réalisée en 2025 par le bureau Lopes & périnet-marquet architectes epfl à la demande des MO ;
- L'Étude d'implantation pour du logement, menée en 2019 par le bureau VVRARCHITECTES pour le compte de la FPLC.
- D'un rapport d'expertise du bureau Acanthe concernant l'estimation de la valeur vénale de la parcelle des EPI.

L'ensemble des études et prestations exécutés par les sociétés citées ci-avant sont transmises dans le cadre de la présente procédure.

Dans la mesure où les prestations des bureaux sont achevées et qu'ils ne disposent pas d'un avantage concurrentiel, les sociétés suivantes sont autorisées à participer à la procédure :

- Lopes & périnet-marquet architectes epfl ;
- VVRARCHITECTES

Les membres du jury et leur société, les spécialistes et leur société, ainsi que l'organisateur ne sont pas autorisés à participer à la présente procédure.

2.14 Conflits d'intérêts et incompatibilité

Les membres du jury, ainsi que les spécialistes-conseils et les suppléants se sont engagés, par leur signature à la fin de ce document, d'éviter tout conflit d'intérêts entre eux et les candidats. Par conflits d'intérêts, il faut se référer à l'art 19 du Règlement sur la passation des marchés publics (RMP).

Les membres du jury doivent se récuser :

- a) s'ils ont un intérêt personnel dans l'affaire ;
- b) s'ils sont parents ou alliés d'une partie en ligne directe ou jusqu'au troisième degré inclusivement en ligne collatérale ou s'ils sont unis par mariage, fiançailles, par partenariat enregistré, ou mènent de fait une vie de couple ;
- c) s'ils représentent une partie ou ont agi pour une partie dans la même affaire ;
- d) s'il existe des circonstances de nature à faire suspecter leur partialité.

Les membres du Conseil d'Etat ou d'un exécutif communal n'ont pas à se récuser dans les affaires non contentieuses concernant des personnes morales, organes ou autorités à l'administration desquels ils appartiennent en qualité officielle.

La demande de récusation doit être présentée sans délai à l'autorité.

La décision sur la récusation d'un membre d'une autorité collégiale est prise par cette autorité, en l'absence de ce membre.

Le ou les membres récusés se retirent immédiatement du jury. Les MO désignent le ou les suppléants qui leur succèdent.

2.15 Confidentialité

Toute personne, entreprise et société qui a participé à la préparation et à l'organisation de la mise en concurrence et à l'élaboration des documents, qui n'est pas autorisée par l'Adjudicateur à y participer, est informée qu'elle possède un devoir de réserve et de confidentialité sur les informations qu'elle détient. Elle ne peut donc pas transmettre des informations ou des documents à des tiers, sauf sur autorisation de la part de l'Adjudicateur ou via ce dernier.

Toute personne participant aux travaux du jury, qu'elle en soit formellement membre ou pas, est tenue de préserver la confidentialité des informations contenues dans les dossiers reçus. Elle ne peut donc pas les communiquer directement ou indirectement. Aucun candidat ne peut recevoir d'informations sur le dossier d'un de ses concurrents, qui soit de nature à en révéler le contenu. Un candidat non retenu peut recevoir des explications sur l'appréciation de son propre dossier, mais aucunement sur le contenu du dossier lauréat et donc le fondement de son appréciation par le jury

Tous les candidats qui auront déposé un projet s'engagent à un devoir de réserve et à ne pas le rendre public avant l'annonce officielle des résultats.

La présente clause continue de déployer ses effets nonobstant la fin de la procédure.

2.16 Propriété intellectuelle et droits d'auteur

Le droit d'auteur sur les projets reste propriété des participants. Les documents relatifs aux propositions primées et mentionnées deviennent propriété des Maîtres d'ouvrage.

2.17 Langue

La langue officielle de la procédure à utiliser dans tous les documents de la procédure est le français.

Les documents administratifs et contractuels seront exclusivement rédigés en français.

Le non-respect de cette exigence entraînera l'exclusion de la candidature.

2.18 Monnaie

Les coûts doivent être exprimés en francs suisses (CHF).

En l'absence de toute information, les montant de l'estimation et/ ou des honoraires sont considérés hors taxes (HT).

2.19 Annonce des résultats

Les candidats seront informés par écrit du résultat de l'étape sélective et de concours.

2.20 Litiges et for juridique

Les décisions de sélection et d'adjudication du MO sont susceptibles de recours à la Chambre administrative de la Cour de justice du Canton de Genève, conformément à l'article 56 du Règlement Cantonal L 6 05.01.

Les clauses spécifiques sont précisées dans les AIMP et à l'art.28 du règlement SIA 142, édition 2009.

À défaut d'accord entre les parties, les litiges seront jugés par les tribunaux ordinaires. Le for juridique est celui du canton de Genève.

2.21 Publication et Exposition des projets

Les projets feront l'objet d'une exposition publique, à une date et en un lieu qui seront annoncés aux candidats.

Avec la participation à la présente procédure, les auteurs des projets remis et acceptés au jugement acceptent que les documents rendus soient publiés dans des buts non commerciaux avec l'indication du nom des auteurs des projets.

2.22 Genre et ampleur du mandat attribué à l'issue de la procédure

Les mandats seront établis conformément au code des obligations et aux règlements SIA, édition 2014, en vigueur au moment de l'adjudication et applicables aux professions concernées.

Les Maîtres de l'ouvrage entendent attribuer au lauréat les prestations d'architecture sur la base de la SIA 102, édition 2014. À ce titre, le mandat comprendra une **tranche ferme** portant sur les phases SIA 31 *Avant-projet*, 32 *Projet de l'ouvrage*, 33 *Procédure de demande d'autorisation / dossier de mise à l'enquête* et 41 *Plans d'appel d'offres*.

Le mandat comprendra en outre une **tranche conditionnelle**, dont l'activation est subordonnée à l'obtention des autorisations nécessaires ainsi qu'à la confirmation de

l'obtention des financements, portant sur les phases SIA 51 *Plans d'exécution*, 52 (*à minima Direction architecturale*) et 53 *Mise en service et achèvement*.

Il est à préciser que le jugement et/ou la recommandation du jury ne représente pas la décision formelle d'adjudication du mandat par les MO.

Si les MO 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 du projet dans le sens des objectifs visés, de la qualité, des délais et des coûts, les MO se réservent le droit d'adjoindre un (des) mandataire(s) tiers au lauréat en tout temps.

Le contrat qui liera le mandant au groupe de mandataires satisfera notamment aux conditions décrites ci-dessous. Cette liste n'est pas exhaustive et pourra faire l'objet de compléments par les mandants, sans que cela puisse être contesté par le groupe de mandataires.

2.23 Conditions contractuelles

Les MO ont l'intention de confier la planification, le développement et l'exécution de l'ouvrage de façon solidaire. A ce titre, le mandataire retenu sera lié aux Maîtres d'ouvrage par un contrat unique (contrat de société simple en cas de consortium).

La forme définitive de ce contrat sera discutée avec les MO après l'adjudication. Les MO exigent que le mandataire soit couvert par un contrat commun d'assurance RC. L'ensemble des conditions feront l'objet de négociations entre les MO et les mandataires.

Le suivi financier devra faire l'objet d'une comptabilité distincte entre les deux MO. Ceci est valable pour la distribution des prestations et des honoraires entre les membres du groupement. Une clé de répartition sera établie sur la base des SBP propres aux deux programmes, sous la responsabilité du groupe de mandataires et annexée au contrat. Elle sera amenée à évoluer au fur et à mesure de l'avancement des phases du projet. Une clé de répartition est établie de façon indicative pour la présente procédure.

Une fois le lauréat du concours désigné, la FPLC pourrait céder son terrain sous la forme d'un droit de superficie à une coopérative d'habitation, une fondation privée, voire une association ou procédera à sa vente à une fondation immobilière de droit public cantonale ou communale qui devra reprendre les mêmes conditions.

La FPLC et les EPI ont l'intention de désigner, parallèlement à la présente procédure, un assistant à maîtrise d'ouvrage commun aux deux MO.

Prestations et rémunération

Les modalités précises des mandats et des étapes seront définies lors de l'établissement du contrat par les Maîtres d'ouvrage.

La rémunération du mandataire prendra la forme d'un forfait, calculé conformément à la SIA 102 ed. 2014 et selon les modalités suivantes :

- Phase 31 : calcul sur la base du coût déterminant de l'estimation des coûts niveau concours, vérifié par l'économiste et validé par les MO ;
- Phases 32 à 53 : calcul sur base du coût déterminant émanant du devis estimatif validé en fin de phase 31.

Facteurs et paramètres de calcul des honoraires

Les indications suivantes sont mentionnées comme base de négociation entre les MO et le lauréat :

- Valeurs statistiques Z1 et Z2 issues de la dernière publication SIA ;
- Facteur de degré de difficulté $n = 1.05$ au maximum ;
- Part de prestation, à convenir avec le mandant selon la répartition des tâches et responsabilités ;
- Facteur d'ajustement $r = 1.0$;
- Facteur de groupe $i = 1.0$ au maximum ;
- Facteur pour prestations spéciales $s = 1.0$
- Un taux horaire moyen de CHF 130.- HT

Les honoraires serviront de référence pour toutes les prestations dûment validées par les MO, dans le respect des règles SIA applicables.

Champ d'application et aménagements intérieurs

En complément des prestations ordinaires au sens de la SIA 102 ed. 2014, le mandataire aura à charge l'aménagement, l'ameublement et l'équipement des locaux EPI ainsi que des locaux d'activités mutualisables (y compris mobiliers et grands équipements).

Pour les locaux EPI et les locaux d'activités mutualisables, l'architecte est chargé de l'aménagement complet des espaces, incluant :

- le mobilier fixe et mobile ;
- les équipements fonctionnels et techniques de grande/moyenne dimension ;
- l'intégration de toutes les prescriptions spécifiques liées à l'accueil de personnes en situation de handicap.

Le cahier de charges définitif des EPI ainsi que ses annexes (fournis aux candidats présélectionnés pour le concours) permettront de préciser la limite de prestation attendue.

Le coût du mobilier et des équipements sera pris en compte à 100% de sa valeur dans le coût de l'ouvrage.

Droit applicable

Le contrat est soumis exclusivement au droit suisse pour toutes les questions relatives à son interprétation, son exécution et son règlement des litiges.

3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

3.1 Jury

Président :

M. Francesco Della Casa, architecte cantonal, DT

Vice-présidente :

Mme Isabelle Charollais, architecte

Membres non professionnels :

Mme Magali Ginet Babel, directrice générale, EPI

Mme Valérie Bravo, directrice SSE, EPI

Membres professionnels :

Mme Souraya Bitar, architecte, cheffe de projet, EPI

Mme Ulrike Amos, architecte, FPLC

M. Beat Zeder, architecte, FPLC

Membres professionnels indépendants :

Dr Naïri Arzoumanian-Rumin, architecte et juriste

M. François Fortuna, architecte, Secrétaire général adjoint, Commune de Thônex

Suppléants :

M. Johan Bertollini, Chef de service SSE, EPI

Mme Silvia Bernardi, architecte, EPI

Mme Mathilde Parisi, urbaniste, Commune de Thônex

M. Raphaël Conti, chef de projet, FPLC

Les suppléants participent à l'élaboration du programme et au jugement des travaux de concours. S'ils ne sont pas appelés à remplacer un membre ordinaire du jury, ils n'ont qu'une voix consultative. Les règles proportionnelles énoncées à l'article 10.4 du règlement de la SIA 142, édition 2009 doivent être respectées pour chaque vote.

Les spécialistes-conseils et l'organisateur de la procédure ne disposent pas de droit de vote.

3.2 Spécialistes-conseils

Dans le cadre de la présente procédure, les spécialistes-conseils prévus sont :

Spécialistes-conseils institutionnels

M. Damien Clerc, secrétaire général, FPLC

M. Franck Detraz, directeur du service des finances, EPI

M. Alain Mathez, spécialiste LCI, Etat de Genève

Mme Céline Bourgeois, cheffe de projet urbaniste-aménagiste, Office de l'urbanisme

Mme Yasmina Benkirane, architecte, OCLPF

Un spécialiste OPAM pourrait être adjoint ultérieurement pour la phase de concours

Spécialistes-conseils mandataires

M. Edmond Kougnini, Economiste, FIB Fiduciaire Infrastructure et Bâtiment Sàrl

Le MO 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 une ou plusieurs équipes.

Assistant à maîtrise d'ouvrage

Mme Marée Sophie, directrice de projets, MR conseils projets immobiliers SA

M. Louis Rochaix, chef de projets, MR conseils projets immobiliers SA

3.3 Calendrier de la procédure

Le calendrier de l'ensemble de la procédure est le suivant :

Etape sélective	
Publication du dossier de candidature (sélection)	15 juin 2026
Échéance pour poser des questions	29 juin 2026
Réponses aux questions	8 juillet 2026
Retour des dossiers de candidature	5 août 2026
Sélection des équipes (notification)	17 août 2026
Concours	
Transmission du cahier des charges définitif	19 août 2026
Visite d'une résidence des EPI	À définir
Échéance pour poser des questions	4 septembre 2026
Réponses aux questions	18 septembre 2026
Rendu des projets	14 décembre 2026
Dépôt des maquettes	1 ^{er} février 2027
Jugement	8 et 9 février 2027
Désignation du lauréat (notification)	Février 2027
Démarrage du mandat	Mars - mai 2027

3.4 Documents transmis aux candidats pour l'étape de sélection

Les documents de la procédure sont les suivants :

- A1 – Formulaire d'évaluation du candidat (voir chap.4.5)
- A2 – Etude de faisabilité de lopes & perinnet-marquet architectes epfl
- A3 – Plan du géomètre
- A4 – Etude géotechnique de la parcelle de M. Spinelli (voisin)
- A5 – Volet économique Concours SIA 142
- A6 – Estimation valeur vénale bâtiment EPI
- A7 – Etude VVR – bâtiment FPLC

3.5 Documents transmis aux candidats pour le concours

- B1 – Complément au cahier des charges et annexes
- B2 – Relevé de géomètre plus détaillé que lors de l'étape sélective
- B3 - Dans les 15 jours qui suivent la confirmation de la sélection pour le concours, le participant recevra un bon de retrait du fond de maquette.
- B4 – Attestations requises

Certains autres documents complémentaires pourraient être transmis dans le cadre du concours.

3.6 Validité des documents

Les documents transmis aux candidats ainsi que ceux soumis par ces derniers conservent leur validité tout au long de la procédure. En cas d'incohérence entre les documents papier et leur version numérique, seule la version papier sera prise en compte.

3.7 Étude de faisabilité

Cette étude est remise aux candidats **à titre purement indicatif**. Elle a été réalisée dans le seul objectif de vérifier que le programme surfacique des besoins EPI + FPLC est réalisable sur les parcelles conjointes des deux MO, dans le respect des gabarits et droits à bâtir LCI. Elle relate aussi quelques directives générales reçues des autorités (OCAN, OCPPAM, etc.).

De ce fait, il est précisé aux candidats que les esquisses volumétriques, les surfaces et les plans dessinés dans le document ne constituent nullement une contrainte à respecter ni une réponse architecturale dans laquelle le candidat doit s'inscrire. Les candidats ont la liberté de proposer des projets complètement différents dans le respect du programme des MO et des réglementations en vigueur, LCI particulièrement. La qualité, la créativité et la fonctionnalité des projets sera déterminante.

3.8 Critères d'appréciation des projets

Les projets rendus seront jugés sur la base des critères d'appréciation suivants (sans ordre hiérarchique, ni pondération) :

- Le respect du programme et des prescriptions d'aménagement ;
- La bonne compréhension des enjeux et des particularités de la population à héberger ainsi qu'une sensibilité affirmée pour la mission des EPI ;
- Qualité d'usage du/des bâtiment(s) : Une organisation fonctionnelle et spatiale adaptée aux besoins, des cohabitations fonctionnelles, une rationalité des flux ; qualité du concept mis en place pour l'optimisation de l'exploitation des bâtiments par les utilisateurs ; flexibilité de destination des espaces dans le temps ; la réalisation d'un/des bâtiment(s) accessible(s) et adapté(s) à ses résidents ;
- Le projet devra montrer une réelle capacité à proposer une architecture sensorielle qualitative, audacieuse, accessible et innovante, tenant compte des besoins des bénéficiaires des EPI et des futurs résidents du programme de la FPLC. La qualité des aménagements intérieurs et extérieurs, la lumière naturelle, la clarté des parcours et la création de lieux favorisant l'autonomie, l'interaction, et l'inclusivité mais aussi le retrait seront des éléments essentiels ;
- La qualité, la faisabilité et la rationalité des choix constructifs ;
- La stratégie environnementale et énergétique s'inscrivant dans une perspective de durabilité (en respect du plan cantonal sur l'énergie le projet devra répondre au standard THPE);
- Efficacité économique : La rationalité économique architecturale et constructive.

4 CLAUSES RELATIVES A L'ETAPE SELECTIVE

4.1 Inscription à la procédure sélective

Le dossier est téléchargeable sur le site internet www.simap.ch

La remise des documents de sélection vaut comme inscription.

L'organisateur n'est pas responsable des conséquences d'une inscription partielle ou d'une inscription dont les coordonnées n'existent pas ou sont (devenues) caduques, notamment lorsqu'il souhaite informer l'équipe d'une modification des documents téléchargeables ou d'un complément de dossier.

4.2 Délais et modalités pour poser des questions

Les questions éventuelles doivent parvenir au plus tard à la date indiquée au calendrier à l'article 3.3.

L'organisateur répondra uniquement aux questions arrivées dans le délai fixé, posées par écrit sous la forme électronique sur le site internet www.simap.ch.

Aucune question ou demande ne sera traitée par téléphone ou courriels. L'organisateur répondra aux questions sous la forme d'un fichier qui pourra être téléchargé sur le site internet www.simap.ch. L'organisateur se réserve le droit de refuser de répondre aux questions sans rapport avec le marché mis en concurrence.

4.3 Clarification des offres

Aucune séance de clarification n'est prévue.

4.4 Visite du site d'exécution

Aucune visite du site ne sera organisée ni autorisée lors du concours.

4.5 Documents demandés et/ou à compléter par le candidat pour la procédure sélective

Les dossiers doivent être transmis dans un classeur A4 dans l'ordre indiqué ci-dessous avec des séparations entre chaque document.

Les projets des candidats ne sont complets et valables que s'ils sont accompagnés des pièces suivantes. Les documents à fournir sont les suivants dans cet ordre.

Comme stipulée à l'art .19 du règlement SIA 142, édition 2009, une proposition peut être exclue si le dossier est transmis hors délai et/ou incomplet dans ses parties essentielles ou laisse supposer des intentions déloyales.

N°	Titre du document	À dater et signer oui/non	Check-list
a.	Engagement sur l'honneur (formulaire P1)	oui	<input type="checkbox"/>
b.	Déclaration égalité homme et femmes (formulaire P6)	oui	<input type="checkbox"/>

c.	Extrait du registre du commerce datant de moins de 3 mois	non	<input type="checkbox"/>
d.	Caractéristiques du candidat (formulaire P4)	non	<input type="checkbox"/>
e.	Références du candidat 3 références sont demandées par candidat *transmettre le document natif en excel dans le fichier informatique (annexe Q6). En sus de l'annexe Q6, le candidat est libre de compléter sa référence avec le format qu'il souhaite, l'objectif étant d'appréhender au mieux la référence en lien avec le projet attendu des maîtres d'ouvrage.	non	<input type="checkbox"/>
f.	Qualification des personnes clés* *transmettre le document natif en excel dans le fichier informatique (annexe R9) En sus de l'annexe R9, le candidat est libre de compléter le dossier des personnes clés avec le format qu'il souhaite, l'objectif étant d'appréhender au mieux les expériences de la personne en lien avec le projet attendu des maîtres d'ouvrage. Le candidat devra indiquer à quel taux (ept) sera impliquée la personne clé en cas d'adjudication.	non	<input type="checkbox"/>
g.	Organisation spécifique au concours, répartition des tâches et des responsabilités L'objectif est de permettre au jury d'apprécier l'organisation proposée par les équipes, notamment en cas de consortium, ainsi que la compréhension, par le candidat, de la structuration globale du projet, au travers de la présentation d'un organigramme intégrant les intervenants internes et externes.	non	<input type="checkbox"/>
h.	Annonce des sous-traitants (formulaire R15) *Ce formulaire doit être fourni uniquement s'il y a de la sous-traitance	non	<input type="checkbox"/>
i.	Bannière de présentation (voir chapitre 4.6) *La bannière peut être transmise dans une enveloppe / support autre que le classeur	non	<input type="checkbox"/>
j.	Clé USB La clé USB devra contenir les mêmes documents que la version papier. La nomenclature doit être pareil avec des fichiers numériques séparés (pas tout dans un seul document pdf).	non	<input type="checkbox"/>

4.6 Bannière

Chaque candidat est prié de remettre en 1 exemplaire une bannière verticale sur papier de dimension

3 références architecte	
Qualification des personnes clés	Organisation spécifique au concours, répartition des tâches et des responsabilités

La bannière, de format 42,0 × 118,8 cm, destinée à être affichée, doit reprendre les mêmes informations que le dossier de l'étape sélective, conformément à l'illustration figurant dans le présent chapitre.

Dans la partie supérieure de la bannière, apparaîtra à gauche les noms ou raison sociale des mandataires et à droite le nom du projet – Prés-Courbes

La bannière sera pliée au format A3 dans le sens de la longueur en laissant le A3 du haut visible une fois plié.

4.7 Modalité de remise des dossiers de candidature

Les dossiers doivent parvenir au plus tard le 5 août 2026, à midi, auprès de l'organisateur de la procédure (indiqué au chapitre 2.2).

Pour les modalités d'envoi et de livraison des dossiers, l'organisateur invite les participants à suivre les recommandations de la SIA 142i-301f (www.sia.ch / services / concours / lignes directrices / envoi par la poste). Les concurrents étrangers sont rendus attentifs au fait que les douanes peuvent bloquer des envois durant plusieurs jours et prendront les dispositions nécessaires par anticipation. Tout projet qui parviendrait en dehors des délais mentionnés ci-dessus sera refusé, sous réserve d'une situation particulière relevant d'un blocage douanier avéré et dans la mesure où les documents nécessaires seront à disposition du jury lors de ses délibérations.

4.8 Contrôle de conformité

Le jury ne prendra en considération que les dossiers de candidature qui :

- Respectent les délais impartis ;
- Remplissent les conditions de participation ;
- Sont rédigés en français et sont lisibles ;
- Sont complets.

4.9 Critères d'appréciation des dossiers de candidature

Les MO délèguent la sélection des candidats au jury. L'évaluation se fondera exclusivement sur les indications demandées et fournies par les équipes. Celles-ci s'abstiendront de remettre tout document non demandé.

Les critères d'appréciation sont les suivants :

Critères d'appréciation	Pondération
Références du candidat <ul style="list-style-type: none">- Qualité des références récentes et comparables du candidat et leur adéquation avec l'objet du concours	50%
Qualification, expériences des personnes clés	35%
Organisation spécifique au concours, répartition des tâches et des responsabilités	15%
Total	100%

5 CLAUSES RELATIVES AU CONCOURS ANONYME

5.1 Document transmis aux candidats

Selon liste de documents au chapitre 3.4.

Les candidats retenus pour le concours recevront un cahier des charges complet et détaillé ainsi que ses annexes par courriel, ainsi que le bon à retirer du fond de maquette.

5.2 Visite du site

Le fonctionnement d'une résidence EPI étant différent de celui d'un logement traditionnel, une visite sera organisée à la Route de Chêne 48, 1208 Genève. Cette résidence accueille une grande partie des bénéficiaires qui seront relogés à Prés-Courbes.

La visite aura lieu fin août/début septembre. La date, l'heure et les modalités de la visite seront précisées ultérieurement.

5.3 Calendrier

Selon le calendrier au chapitre 3.3.

5.4 Délais pour poser des questions

Les questions éventuelles doivent parvenir au plus tard à la date indiquée au calendrier au chapitre 3.3.

Attention, pour des raisons de confidentialités, les questions doivent être adressée par mail à l'adresse concours@mr-conseils.ch. Seules les questions arrivées dans le délai fixé, posées par écrit en français feront l'objet d'une réponse.

La réponse aux questions, sous la forme d'un fichier, sera transmise par mail par l'organisateur. L'adjudicateur se réserve le droit de refuser de répondre aux questions sans rapport avec le marché mis en concurrence.

5.5 Maquette

Il sera demandé aux candidats de fournir une maquette de leur projet. L'objectif de cette dernière devra permettre de comprendre l'insertion urbaine de la proposition. L'échelle et les modalités de la maquette seront précisées lors de la phase de concours pour les candidats sélectionnés.

5.6 Documents demandés au candidat

Le candidat devra fournir :

Une enveloppe A fermée, portant la mention « Concours Prés-Courbes – *Devise de projet* – Concours », contenant exclusivement **une clé USB** :

- la copie informatique des planches (format DWG/DXF et PDF), sans indication de l'identité du candidat, en haute résolution, pour publication et examen de la conformité, mais n'excédant pas 10 Mo.
- Le Tableau des surfaces (annexe A5) en format Excel et PDF.

La mention « Concours Prés-Courbes – *Devise de projet* – Concours » doit figurer également sur la clé USB.

Une enveloppe B cachetée, portant la mention « Concours Prés-Courbes – IDENTIFICATION – *Devise du projet* – NE PAS OUVRIR » indiquant la devise du projet et le nom du bureau.

Une maquette selon les modalités du chapitre 5.5

Une estimation sommaire du coût global du projet incluant les honoraires et les coûts de démolition des bâtiments existants.

Le candidat complètera le tableau des coûts transmis par le MO qui comprend la base de la SIA 416 et SIA 116. Le candidat devra renseigner les CFC 1 (travaux préparatoires), 2 (bâtiment), 3 (équipements d'exploitation), 4 (aménagements extérieurs) et 9 (ameublement et décoration pour les locaux des EPI et les locaux d'activité mutualisables).

Le candidat devra également faire une estimation de la répartition des coûts en précisant les éléments qui incombent à la FPLC, aux EPI et séparer également les éléments mutualisables, selon mode de calcul de la clé de répartition fourni par les MO.

3 planches maximum, format A0, vertical, imprimée sur papier épais avec les informations suivantes :

- Un plan de situation au 1/2000^{ème} permettant de comprendre le contexte urbain avec la situation actuelle
- le plan masse en couleur à l'échelle 1/500^{ème}, orienté au nord, selon cadrage avec :
 - les indications d'aménagements paysagers, le tracé des circulations, les niveaux du terrain aménagé ainsi que les entrées du projet
 - les niveaux, les fonctions principales, les principales cotes de niveaux, les accès.
- Les lignes de coupes, doivent être représentées ainsi que l'orientation du plan avec le nord en haut.
- Minimum deux coupes-élévations au 1/200^{ème} (transversale et longitudinale) contextualisées indiquant l'ensemble des niveaux, terrain et étages.
- Les plans et les façades à échelle 1/200^{ème} du rez-de-chaussée et des niveaux du bâtiment nécessaires à la compréhension du projet représentant par code couleur la position des différents éléments du programme, en mentionnant les surfaces. Il faudra facilement pouvoir distinguer les espaces propres aux EPI, à la FPLC et les éléments mutualisables.
- Un plan meublé à l'échelle 1 :100 est demandé afin de vérifier la qualité et la fonctionnalité des typologies proposées notamment en lien avec les cheminements des personnes à mobilité réduite, ainsi que la cohérence des aménagements intérieurs.

<ul style="list-style-type: none"> - Une axonométrie des sous-sols, rez-de-chaussée et étages permettant de représenter les programmes selon le code couleur suivant : <ul style="list-style-type: none"> o EPI : bleu o FPLC : orange o Mutualisé : vert - Toutes autres représentations libres (texte, schéma, axonométrie, volumétrie, images de synthèse, vues 3D, croquis d’ambiance, matérialité, lumière, etc.) pour compléter la lecture du projet d’un point de vue architectural, fonctionnel et paysager et démontrer une bonne compréhension des enjeux. - À minima, une représentation d’un lieu d’activité mutualisé est demandée.
<ul style="list-style-type: none"> - Toute autre représentation libre fournissant les informations relatives aux réflexions et propositions menées sur le développement durable et l’exploitation du projet, notamment en lien avec les cheminements PMR.
<p>Descriptif des principes architecturaux et techniques.</p>
<p>Une réduction des planches A0 au format A3, non pliée.</p>

5.7 Modalité de Rendu – Concours

5.7.1 Remise des projets - Concours

Les candidats remettront les projets physiquement et sous pli fermé, au format indiqué au chapitre 5.6, au plus tard à la date et heure indiquées dans le calendrier de la procédure chapitre 3.3., auprès de l’organisateur (indiqué au chapitre 2.2).

Le dossier portera la mention suivante :

« NE PAS OUVRIR – Concours Prés-Courbes – Devise du projet »

Pour les modalités d’envoi et de livraison des projets, l’organisateur invite les participants à suivre les recommandations de la SIA 142i-301f ([www.sia.ch / services / concours / lignes directrices / envoi par la poste](http://www.sia.ch/services/concours/lignes_directrices/envoi_par_la_poste)). Les concurrents étrangers sont rendus attentifs au fait que les douanes peuvent bloquer des envois durant plusieurs jours et prendront les dispositions nécessaires par anticipation. Tout projet qui parviendrait en dehors des délais mentionnés ci-dessus sera refusé, sous réserve d’une situation particulière relevant d’un blocage douanier avéré et dans la mesure où les documents nécessaires seront à disposition du jury lors de ses délibérations.

Les projets peuvent également être déposés en main propre à l’adresse indiquée, dans les mêmes délais. Les candidats devront s’annoncer à l’avance auprès de l’organisateur afin de s’assurer des heures d’ouvertures. Aucun document transmis par voie électronique ne sera accepté.

La maquette devra être déposée dans sa caisse d’origine, à l’adresse indiquée par l’organisateur, par une personne neutre, dans le délai fixé. Les maquettes reçues au-delà de l’échéance seront refusées. La maquette devra comporter la devise du participant, l’orientation du Nord et ne posséder aucune inscription qui puisse permettre d’identifier le participant.

Les candidats sont responsables de garantir l'anonymat de leur dossier. Une fois déposé, un dossier ne peut être ni retiré ni modifié, même s'il a été remis avant la date limite de dépôt.

5.8 Analyse des dossiers

5.8.1 Contrôle de conformité et recevabilité

L'article 19 du règlement SIA 142, édition 2009 fait foi. Seuls les projets jugés conformes par le jury seront admis au jugement.

5.8.2 Examen préalable

Les projets feront l'objet d'un examen préalable sans jugement de valeur, qui porte sur le respect des prescriptions du programme fonctionnel et du rendu.

5.8.3 Analyse des spécialistes-conseils

Les projets rendus feront l'objet d'une analyse effectuée par les spécialistes-conseils désignés par le MO (cf. chapitre 3.2).

5.9 Suite de la procédure

À l'issue du jugement du concours, le jury désignera un lauréat.

Le jury formulera des recommandations à l'attention du lauréat en vue de la poursuite du projet. L'adjudicateur prendra contact avec celui-ci dans les meilleurs délais afin d'établir le contrat et de définir les modalités de la suite du projet

6 CAHIER DES CHARGES SOMMAIRE

Le présent cahier des charges et ses annexes est une version sommaire fournie dans le cadre de l'étape sélective. Il a pour objectif de présenter les grands enjeux fondamentaux du projet FPLC-EPI.

Un complément au cahier des charges donnant des précisions plus importantes sur le programme, les besoins et les attentes sera transmis aux candidats sélectionnés pour le concours.

6.1 Contexte du site

6.1.1 Situation

Les parcelles mitoyennes 3986 et 3987 faisant l'objet de cette étude sont situées dans le secteur Prés-Courbes, sur la commune de Thônex, au carrefour entre la route de Jussy au sud et la chaussée des Cornouillers à l'ouest. Elles sont sises en zone de développement 3 (sur zone de fond 5).

6.1.2 Identité du lieu

Caractérisé par un parcellaire typique des zones villas, le secteur des Prés-Courbes constitue une enclave résidentielle paisible et verdoyante, en contraste marqué avec les axes routiers avoisinants : route de Jussy et Chaussée de Cornouilles, plus fréquentés et bruyants.

6.1.3 Accessibilité

L'accessibilité au secteur se fait depuis la route de Jussy par le chemin privé en impasse des Prés-Courbes.

6.1.4 Topographie

La topographie du lieu suit la très légère pente naturelle vers la route de Jussy entre les courbes de niveau 426 et 425. On observe un léger talus en limite sud de la parcelle 3987 en lien avec la présence de 3 pins.

6.1.5 Parcelle 3988 – projet « Spinelli »

Le développement du secteur des Prés-Courbes est actuellement initié par un projet de logements prévu sur la parcelle 3988 voisine, située au sud du secteur.

Ce projet dispose déjà d'une autorisation en force, avec une densité et des gabarits (R+4+ Attique) conformes à la réglementation en vigueur dans la zone en développement 3.

Sa future réalisation, située à l'entrée du site le long du chemin des Prés Courbes, doit être considérée comme partie intégrante de l'image d'un développement urbain cohérent pour le secteur, dans lequel s'inscriront également les parcelles faisant l'objet de la présente étude.

6.2 Introduction

Comme mentionné précédemment, la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) et les Établissements Publics pour l'Intégration

(EPI) sont propriétaires des parcelles mitoyennes précitées sur le chemin des Prés-Courbes à Thônex. Le développement coordonné de ces deux terrains représente une opportunité stratégique, tant sur le plan foncier que fonctionnel, permettant d'optimiser les conditions de réalisation de chacun des projets, tout en tenant compte des besoins propres à chaque institution.

Les raisons qui justifient cette approche concertée sont les suivantes :

- Optimisation foncière et réglementaire : Si les deux maîtres d'ouvrage devaient développer séparément leurs projets, les contraintes imposées par la Loi sur les constructions et installations diverses (LCI) – notamment les distances aux limites – réduiraient significativement les possibilités constructives. L'unification parcellaire permet d'abolir la limite entre les deux propriétés et d'envisager une implantation plus rationnelle et efficiente ;
- Missions publiques complémentaires :
- La FPLC œuvre à la réalisation de logements accessibles à loyers modérés ou en coopérative, répondant à des besoins sociaux diversifiés ;
- Les EPI sont un acteur dans l'inclusion de personnes en situation de handicap ou en difficulté d'insertion. Ils proposent différentes formes d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement d'adultes en situation de handicap et de personnes en insertion sociale et professionnelle. Bien que les approches soient distinctes, elles relèvent toutes deux de l'action publique en matière de logement et d'inclusion.
- Opportunité de mutualisation ciblée : Dans une volonté commune de créer un lieu unique d'inclusion, les MO ont choisi d'élaborer un programme ouvrant la porte à une architecture d'inclusion, de cohabitation et de partage, notamment au travers de lieux d'activités communs à tous les résidents. Certaines infrastructures techniques ou fonctionnelles (telles que les locaux techniques, les accès ou les sous-sols) pourraient aussi faire l'objet d'une mutualisation réfléchie, dans le respect des exigences spécifiques de chaque programme.
- Qualité des aménagements extérieurs : Une approche coordonnée permettra de concevoir des espaces extérieurs cohérents et valorisants, en évitant la juxtaposition d'aménagements fragmentés ou résiduels.
- Rationalisation du chantier : La réalisation d'un chantier unique permettra de minimiser les nuisances pour le voisinage et de garantir une coordination optimale entre les phases de construction.

Cette collaboration doit permettre de créer des programmes indépendants en complément des locaux mutualisables pendant l'exploitation, adaptés à la spécificité des missions et des publics concernés sur la base d'un nouveau cadre foncier.

6.3 Objectifs

Le présent concours vise à sélectionner un projet architectural qui réponde aux ambitions urbaines, sociales et fonctionnelles des maîtres d'ouvrage, dans le respect du cadre réglementaire et des spécificités du site. Les objectifs principaux sont les suivants :

Densité et qualité urbaine

Le projet devra atteindre un indice de densité (ID) d'au minimum 1.8 (ou très proche), conformément à l'article 2A, alinéa 2, lettre b LGZD, visant la zone de développement 3, tout en garantissant une implantation et un gabarit qualitatifs. L'intégration du

projet devra être cohérente avec le développement futur du quartier, notamment en tenant compte du projet prévu sur la parcelle voisine (parcelle 3988).

Respect du contexte réglementaire et foncier

Aucune dérogation n'est envisagée. Le projet ne devra en aucun cas prêterit le développement des parcelles voisines.

Répartition des droits à bâtir

L'organisation du foncier sera établie sur la base du projet lauréat. Ainsi, l'horizontalité des programmes développée dans l'étude de faisabilité jointe en annexe n'est pas une donnée entrante du projet. Le candidat est libre de proposer une répartition des programmes et un projet complètement différent.

Maîtrise des coûts et rationalité économique

L'étude devra démontrer une réelle économicité. Le projet de la FPLC devra répondre aux exigences de la LGL. Une estimation des coûts devra être fournie par les candidats. Le projet devra être fonctionnel, rationnel, économique et qualitatif.

Exploitation

Afin d'assurer la pérennité du projet, une attention particulière devra être portée à l'exploitation future des bâtiments, tant en termes de coûts d'entretien que de facilité de maintenance. Les choix constructifs et techniques devront privilégier des solutions robustes, accessibles et durables, afin de garantir une gestion efficace au quotidien. Cet impératif est d'autant plus déterminant que les EPI accueillent des résidents permanents, nécessitant un environnement stable et fonctionnel, ainsi qu'un mobilier et des équipements spécifiques exposés à un usage intensif et une désinfection quasi-quotidienne. Le projet devra ainsi intégrer dès sa conception une vision globale des cycles de vie des composants et des besoins opérationnels des institutions.

Mutualisation ciblée

Le ou la mandataire devra intégrer la possibilité d'une mutualisation de certains éléments du programme, notamment en sous-sol, au rez-de-chaussée et/ou en attique, afin d'optimiser l'utilisation des ressources et des espaces et favoriser l'inclusion.

Les MO souhaitent que les lieux communs aux deux programmes, permettent une cohabitation choisie, dans des locaux mutualisés à destination de tous les usagers. Une cohabitation subie est à proscrire. Toutefois, les programmes résidentiels des 2 MO devront être indépendants l'un de l'autre (accès, circulation) et accessibles exclusivement aux utilisateurs de chaque entité.

Innovation typologique et adaptation au handicap

Le projet devra proposer une réflexion sur des typologies innovantes d'habitat et accorder une priorité aux impératifs constructifs adaptés au handicap et à l'accessibilité en particulier pour les bénéficiaires des EPI.

Approche rigoureuse et contextuelle

Le ou la mandataire devra faire preuve d'une approche à la fois rigoureuse, contextuelle et sensible aux spécificités des deux maîtres d'ouvrage, en tenant compte des enjeux urbains, sociaux et fonctionnels propres à chaque institution.

6.4 Développement durable

Le présent concours vise à sélectionner un projet architectural qui réponde aux ambitions fortes des Maîtres d'ouvrages en matière de climat et de durabilité.

Le bâtiment devra être durable et économe en matières et énergies, tout en offrant une haute qualité d'utilisation et un confort élevé.

Le bâtiment devra répondre aux exigences THPE et être conforme aux prescriptions fixées dans la Loi sur l'énergie et son règlement.

Dans le respect des objectifs des Maîtres de l'ouvrage, l'évaluation des projets par le jury en matière de construction durable analysera le développement des 6 axes principaux suivants :

- L'écologie et durée de vie de la construction ;
- La réduction des besoins énergétiques à la construction et à l'exploitation ;
- La qualité des espaces et la capacité d'appropriation commune d'un habitat partagé entre les habitants et usagers des deux programmes ;
- La qualité environnementale des aménagements extérieurs ;
- La durée de vie et la tenue long terme des aménagements intérieurs ;
- La facilité d'exploitation.

Environnement extérieur, biodiversité et intégration paysagère

Les propositions devront intégrer une gestion durable et responsable des espaces extérieurs. Les candidats montreront leur capacité à minimiser les surfaces imperméables, à valoriser les eaux pluviales dans les espaces végétalisés et à limiter les rejets au réseau tout en respectant la contrainte fixée par le milieu récepteur. Ils veilleront à préserver et renforcer la biodiversité en maintenant ou en recréant des zones végétalisées diversifiées, telles que toitures végétalisées, plantations indigènes, terrasses paysagères ou espaces extérieurs inspirés du milieu naturel. Le projet devra favoriser un cadre écologique cohérent, contribuant à la qualité de vie, au confort d'usage et à l'intégration harmonieuse dans son environnement urbain et paysager tout en tenant compte de l'accessibilité des personnes.

Le chapitre 3.3 de l'étude de faisabilité (annexe A2) relate plusieurs contraintes en termes de mobilité et de végétation. Le projet doit tenir compte des couronnes réelles des arbres, à ce titre seul le plan cadastral fait foi (fig. 3 et 40 de l'étude de faisabilité).

Enfin, les parcelles sont desservies par un réseau d'assainissement des eaux en système séparatif sur la route de Jussy. Cependant, le réseau collectif privé sur le chemin Près-Courbes est en système unitaire et doit être reconstruit en système séparatif. Le développement du projet sera donc conditionné à un projet de mise en séparatif du réseau collectif privé à coordonner par l'ensemble des propriétaires des parcelles concernées.

6.5 Mobilité

Afin de garantir que le projet faisant l'objet du concours sera intégré de manière satisfaisante à l'intérieur du contexte dans lequel il s'inscrit, un périmètre de réflexion plus large que les deux parcelles concernées doit être pris en considération, afin de pouvoir prendre correctement en compte la problématique de la mobilité et des conditions d'accessibilité du projet pour les différents modes de transports.

Afin de répondre aux besoins relativement spécifiques en matière de mobilité des futurs résidents qui seront accueillis sur le site, des propositions devront être notamment formulées en faveur de la création d'itinéraires continus et sécurisés pour les mobilités actives à l'intérieur de ce périmètre de réflexion, depuis les parcelles concernées par le projet jusqu'aux aménagements pour les mobilités actives situés sur le domaine public.

Le projet devra également comporter des places de stationnement pour les deux-roues motorisés pour le bâtiment FPLC, en déterminant l'offre en fonction des ratios indiqués dans le Règlement relatif à l'offre en stationnement sur fonds privés (RPSFP) selon la SBP concernée.

Pour terminer, les places de stationnement, les voies de communication à l'intérieur du projet et le débouché de la voie d'accès du projet sur le chemin des Prés-Courbes devront être dimensionnées conformément aux normes en vigueur.

6.6 Degré de sensibilité au bruit

Le périmètre du projet est actuellement affecté en zone de degré de sensibilité DS II, compatible avec les affectations prévues de type logement. Il faudra veiller à la compatibilité du DS avec les locaux d'activité prévus.

S'agissant d'une zone à bâtir existante, l'exigence principale de protection contre le bruit (OPB, art. 31 et 39) est le respect des valeurs limites d'immission à l'endroit où pourraient être érigés des bâtiments comportant des locaux "sensibles au bruit" (OPB, art. 2, al. 6).

Concernant les modifications des places de stationnement et parking, les conséquences sur une potentielle utilisation accrue des voies de communication devront être prises en compte selon l'article 9 OPB.

Les espaces extérieurs de qualité doivent aussi l'être du point de vue sonore. Il est ainsi souhaitable de mener une réflexion autour de la thématique des paysages sonores sur l'ensemble du périmètre concerné, en particulier l'aménagement des espaces extérieurs, le choix des matériaux des surfaces au sol et façades, la mise en valeur des sources sonores contribuant positivement au paysage sonore (biophonie, géophonie, etc.).

6.7 Géotechnique

Le projet se situe dans un secteur d'incertitude quant à la présence de la nappe d'eau souterraine superficielle dite de Puplinge. La présence de cette dernière doit être vérifiée dans les phases ultérieures du projet sur la base d'une étude géotechnique. Cette étude permettra de préciser les mesures constructives et les concepts de gestion des EP (notamment infiltration des eaux à la parcelle) : en cas de présence avérée, le projet de construction ne doit en aucun cas causer d'impacts sur les eaux souterraines que ce soit d'un point de vue qualitatif que quantitatif (modification écoulements, effet de barrage, pollution, etc.). Cette incertitude et contraintes associées doivent être prises en compte par les candidats.

6.8 Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM)

La parcelle n° 3987 est partiellement située dans le périmètre de consultation OPAM de la route de Jussy. Le programme des Établissements publics pour l'intégration

(EPI), assimilé à une occupation sensible, appelle dès lors une attention particulière au regard des enjeux de sécurité.

Des recommandations de mesures à mettre en place pour diminuer le risque seront transmises dans le cahier des charges (pour les candidats retenus à l'issue de la phase sélective).

6.9 Enjeux des EPI

Le futur bâtiment doit permettre à ses résidents de vivre dans un environnement adapté, confortable et bienveillant, où leur quotidien est facilité et leur bien-être soutenu.

Le projet s'inscrit dans une démarche de mutualisation avec la FPLC, afin de créer un bâtiment partagé conforme aux normes en vigueur et capable de répondre aux besoins spécifiques de chacun. Cette approche permet d'envisager des espaces communs, des lieux d'activités et des aménagements extérieurs conviviaux, tout en garantissant l'autonomie de fonctionnement des deux programmes. L'organisation spatiale devra intégrer des appartements regroupés, des locaux de soins et de services, des espaces d'activités adaptés et des zones extérieures qualitatives.

Les valeurs fondamentales portées par les EPI — qualité de vie et bienveillance, respect du droit d'autodétermination, ouverture et transparence, responsabilité et engagement, coopération et participation — doivent se refléter dans la conception.

L'architecture recherchée doit proposer des espaces agréables, lisibles et faciles à vivre, où la lumière, les matériaux, l'acoustique et les aménagements contribuent à créer un cadre apaisant ou stimulant selon les fonctions. Il est souhaité un lieu de vie accueillant, confortable et ergonomique pour une population vieillissante qui y passera la majeure partie de son temps et de sa vie

L'accessibilité universelle constitue un enjeu central. Les espaces devront être conçus pour être utilisés par tous, y compris par des personnes alitées ou nécessitant un accompagnement constant, en intégrant de manière cohérente les recommandations SIA 500 et celles du Mémento EPH. L'organisation fonctionnelle devra être simple et efficace, facilitant les déplacements des résidents comme ceux du personnel, afin de soutenir une prise en charge efficiente et limiter les trajets inutiles.

Le projet devra également proposer des lieux d'activités pouvant être mutualisés avec les résidents FPLC. Ces espaces doivent encourager les échanges et l'inclusion, tout en permettant à chacun de se mettre en retrait dans un endroit calme lorsque cela leur est nécessaire. La sécurité et la conformité aux normes devront être assurées de manière intégrée, sans rigidifier l'usage des lieux.

Enfin, les locaux devront être entièrement aménagés et équipés pour répondre aux besoins quotidiens des résidents, en soutenant leur autonomie autant que possible. L'architecture des locaux EPI doit être pensée comme un outil sensoriel, éducatif et novateur. Les aménagements extérieurs devront offrir un prolongement agréable du lieu de vie, sécurisés, accessibles et adaptés aux usages des bénéficiaires.

Le projet lauréat devra ainsi démontrer une compréhension fine des enjeux, une organisation fonctionnelle maîtrisée et une attention particulière à la qualité de vie et à l'inclusion.

6.10 Enjeux de la FPLC

Inscrit dans la politique cantonale du logement, le projet de résidence de Prés-Courbes s'inscrit dans les objectifs poursuivis par la FPLC, visant à développer un parc pérenne de logements d'utilité publique accessibles, de qualité et socialement inclusifs. Le projet entend garantir des loyers durablement maîtrisés, favoriser des formes d'habitat coopératif et encourager la vie collective, tout en veillant à une intégration harmonieuse dans le quartier et à une haute qualité architecturale, fonctionnelle et environnementale. À travers le concours, il est attendu des candidats qu'ils proposent des solutions répondant aux exigences programmatiques et réglementaires propres aux LUP, qu'ils démontrent une compréhension fine des enjeux sociaux et urbains du site, et qu'ils contribuent à la cohésion sociale par une organisation des logements et des espaces communs favorisant le vivre-ensemble et la participation des futurs habitants.

Le projet lauréat devra démontrer une compréhension fine des enjeux urbains, sociaux et environnementaux, proposer une organisation spatiale rationnelle et innovante, garantir la pérennité des loyers abordables, et contribuer à la réalisation des objectifs de politique publique du logement à Genève.

6.11 Programmes

Droits à bâtir

Les parcelles sont situées en zone de développement 3.

- Parcelle 3'986 (FPLC) d'une surface de 1'687 m² ;
- Parcelle 3'987 (EPI) d'une surface de 1'563 m².

L'indice de densité minimal applicable est de 1.8, soit une surface brute de plancher théorique de 5'850 m².

L'étude de faisabilité a établi que les exigences fonctionnelles et programmatiques des EPI requièrent une surface supérieure à celle nécessaire pour la FPLC, bien que les deux maîtres d'ouvrage disposent de droits à bâtir quasi-équivalents. Afin de garantir une répartition équilibrée des surfaces constructibles, un accord a été conclu entre les EPI et la FPLC prévoyant l'attribution au minimum de 2 050 m² SBP à la FPLC, et davantage si possible. Il appartient dès lors au projet de respecter cette contrainte et, dans la mesure du possible, de maximiser la surface dédiée à la FPLC.

Programme des EPI

Le programme des EPI a pour objectif d'héberger 36 bénéficiaires vieillissants dont 30 présentent un trouble du développement intellectuel et 6 un handicap psychique. Il s'agit d'une population qui a besoin de soins somatiques importants et d'un accompagnement socio-éducatif. En situation de handicap et ayant besoin d'équipements médicalisés, il s'agit de leur offrir des lieux de vie et d'activités qualitatifs, adaptés et sécurisés favorisant leur bien-être, leur développement et leur santé. Des lieux conviviaux seront aussi prévus pour leur permettre de recevoir la visite de membres de leurs familles.

Ce projet vise à offrir aux bénéficiaires EPI, un lieu de vie pérenne, conforme à leurs besoins spécifiques et aux normes en vigueur, notamment en matière d'accessibilité universelle, de matérialité, d'expérience sensorielle et d'hygiène.

Les principales composantes du programme incluent :

- 36 chambres individuelles équipées de sanitaires privés ;
- des espaces communs tels que cuisine, salle à manger, salons, buanderies, etc. ;
- des locaux dédiés aux soins, à l'accompagnement et à la coordination éducative ;
- des locaux d'activités (mouvement et gymnastique douce, art, loisirs, etc.), de relaxation et de convivialité (tea-room, bibliothèque, salle polyvalente/salle de cinéma, etc.) pouvant pour certains être mutualisables avec les résidents non EPI ;
- Des locaux administratifs, salles de réunion, coworking ;
- Des locaux de service et d'intendance ;
- des espaces extérieurs aménagés pour favoriser le bien-être et la tranquillité des résidents ;
- une accessibilité universelle et une conception respectant les normes relatives au handicap.

Ce programme doit pouvoir fonctionner de manière autonome par rapport au reste du projet, tout en permettant certaines mutualisations.

Programme de la FPLC

La FPLC conçoit un programme en cohérence avec sa mission de favoriser l'accès à des logements à loyers abordables. Dans le cadre de ce projet, une attention particulière est portée à la création de logements destinés principalement à des foyers de petite taille.

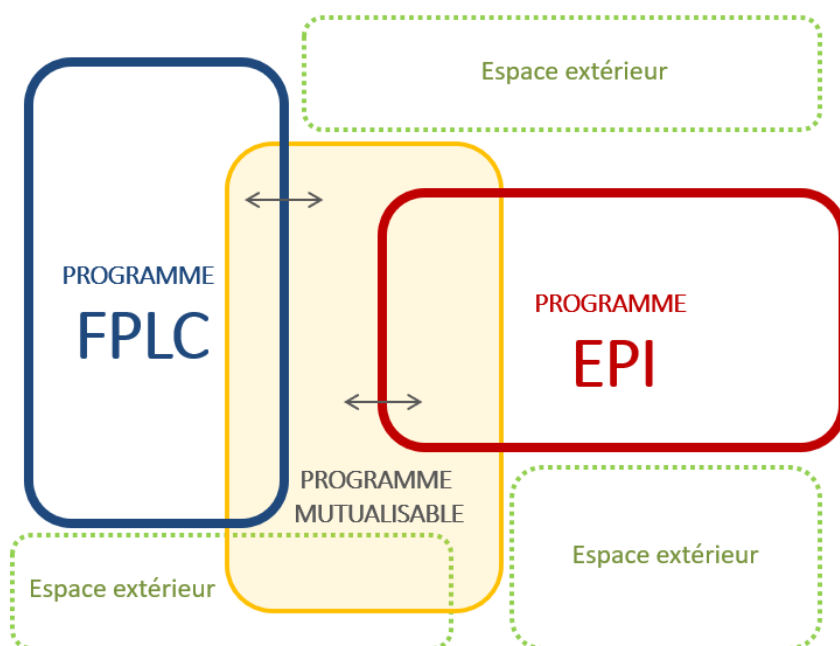
L'objectif est d'offrir une diversité de typologies, majoritairement de petites tailles (60% de 3 pièces et moins), afin de répondre à des besoins variés en matière d'habitat à Genève, notamment :

- des logements à destination de personnes en formation, avec des typologies allant du studio à des logements plus grands adaptés à la colocation (cluster possible) ;
- des logements à destination de personnes à revenus modérés seules, en couple et dans une moindre mesure en famille.

6.11.1 MUTUALISATION D'ESPACES EPI / FPLC

Le programme des locaux a été pensé, dans l'idée de réaliser un habitat participatif et inclusif, dans lequel certains lieux d'activités et de services pourraient être ouverts à tous les résidents (EPI + FPLC). Au-delà, d'un simple partage de locaux, le projet architectural devra pouvoir s'adapter aux envies et au besoin des locataires, et offrir un lieu de vie où le « vivre ensemble » est catalyseur de résilience, tout en respectant les besoins de deux programmes distincts, à destination de populations différentes.

Le schéma de locaux ci-après met en avant un exemple d'espaces, dont l'usage offre le potentiel d'une mutualisation. Le programme détaillé des locaux sera fourni pour le de concours.




Locaux nécessaires aux EPI, pouvant être éventuellement mutualisés :

- Salles de réunion
- Salle de co-working en libre service
- WC publics à chaque étage
- d'activités
- Tea room / kitchenette d'appoint / bibliothèque / Espace familles-amis
- Salle polyvalente d'activités /salle de cinéma /Salle des fêtes - Evénements
- Magasin / Stock équipements salle polyvalente
- Salle de mouvement/ psychomotricité / Gymnastique douce
- Cabinet de physiothérapie
- Local poubelles / Containers déchets
- Locaux techniques immeuble communs
- Terrasse / Jardin / Potager extérieurs
- Espace livraisons
- Débarras
- Abri à vélos
- Buanderie et lingerie collectives
- Places de par cet dépose minute
- Stockage matériel d'entretien du jardin

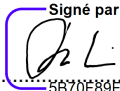
7 APPROBATION

Le présent règlement et ses annexes est approuvée par le jury. 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.

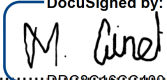
M. Francesco Della Casa

Signature 
Date 11.08.2026

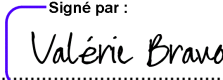
Mme Isabelle Charollais

Signature  Signé par :
Date 11/06/2026

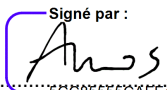
Mme Magali Ginet Babel

Signature  DocuSigned by:
Date 12/06/2026

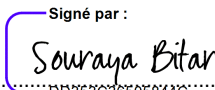
Mme Valérie Bravo

Signature  Signé par :
Date 12/06/2026

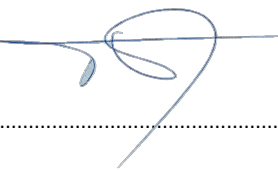
Mme Ulrike Amos

Signature  Signé par :
Date 12/06/2026


Mme Souraya Bitar

Signature  Signé par :
Date 11/06/2026

M. François Fortuna

Signature 
Date 12/06/2026

M. Beat Zeder

Signature  Signé par :
Date 12/06/2026

Dr Naïri Arzoumanian-Rumin

Signature



Date 12/06/202

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