



Appel à projets

Attribution de terrains en droit de superficie pour la réalisation et la gestion de logements LUP-HM et ZDLoc destinés à des coopératives d'habitation

Cahier des charges ETAPE 2 *(nouveautés en rouge dans le texte)*

Ilôt G du PLQ 30043 – Le Rolliet – Commune de Plan-les-Ouates

La Commune de Plan-les-Ouates,

ci-après :

La Commune

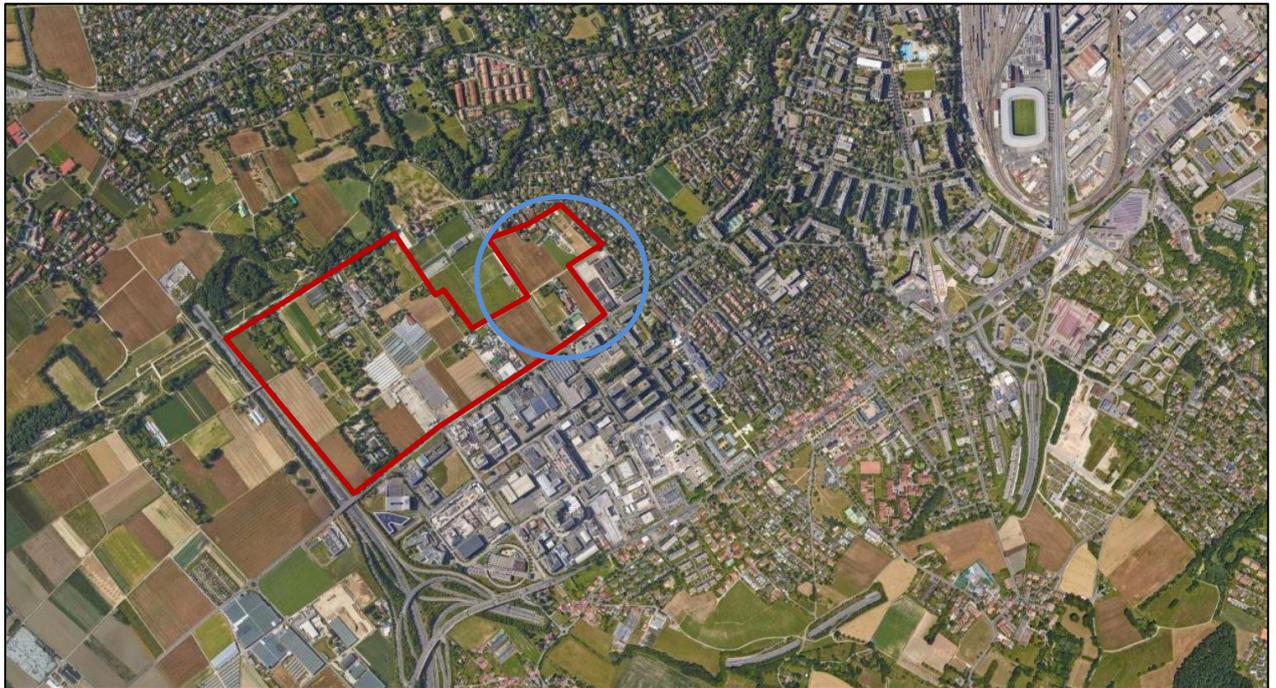
Table des matières

1.	Informations générales.....	2
1.1	Contexte, objectif général et particulier de la Commune	2
2	Description du projet.....	3
2.1	Le site.....	3
2.2	Le projet :	3
2.3	Qualités recherchées en vue de l'attribution d'un droit de superficie	6
2.4	Mise à disposition des terrains :	8
3	Procédure.....	10
3.1	Modalité de l'appel à projets en deux tours.....	10
3.2	Entité organisatrice	10
3.3	Langue officielle	10
3.4	Inscription	10
3.5	Questions relatives à l'appel d'offres	10
3.6	Calendrier général	11
4	Candidature.....	12
4.1	Qualité pour postuler	12
4.2	Remise du dossier.....	12
4.3	Contenu du dossier.....	13
4.4	Modalités de collaboration spécifique	14
4.5	Indemnisation des candidates	14
4.6	Sélection des candidates.....	14
5	Conditions contractuelles	17
5.1	Organisation du partenariat	17
5.2	Droits et obligations	17
5.3	Promesse et contrat définitif de DDP.....	17
5.4	Conditions de mise à disposition du terrain.....	17
5.5	Frais d'acquisition	18
5.6	Clause de sortie	18
5.7	Droit applicable et for	18
6	Annexes.....	18

1. Informations générales

1.1 Contexte, objectif général et particulier de la Commune

Le Plan Localisé de Quartier du Rolliet (PLQ n° 30043), première partie du grand projet des Cherpines à être développé, a été adopté par le Conseil d'Etat le 18 avril 2018. Ce dernier prévoit la réalisation de plus de 1'000 logements sur le territoire de la commune de Plan-les-Ouates. Pour répondre à ce programme ambitieux, ces constructions seront réalisées tant par des Maîtres d'Ouvrages privés, que publics.



Périmètre des Cherpines à Plan-les-Ouates avec le secteur du Rolliet en bleu

Ce PLQ se compose de deux pièces urbaines principales : la pièce Ea (comprenant les ilots F, G, H1, H2, I et J) et la pièce Eb (comprenant les ilots A, B, C, D et E).

La Commune possède l'ensemble de ses droits à bâtir dans la pièce Ea (dans les ilots F, G, H1 et H2) et souhaite mettre à disposition de coopératives tous ses droits situés dans l'îlot G, via un droit de superficie distinct et permanent (**DDP**). Pour ce faire, la Commune lance un appel à projets en deux tours, destiné à des Coopératives d'habitation **avec une présence obligatoire de primo-coopératives soit seules, soit en association avec des coopératives constituées**. Le processus en deux tours est décrit ci-après.

La Commune souhaite faire réaliser sur ce périmètre plusieurs montées d'immeubles comprenant des logements sociaux, des logements « libres » et des surfaces d'activités destinées à la vie de quartier en rez-de-chaussée dans le respect du PLQ et de son règlement.

2 Description du projet

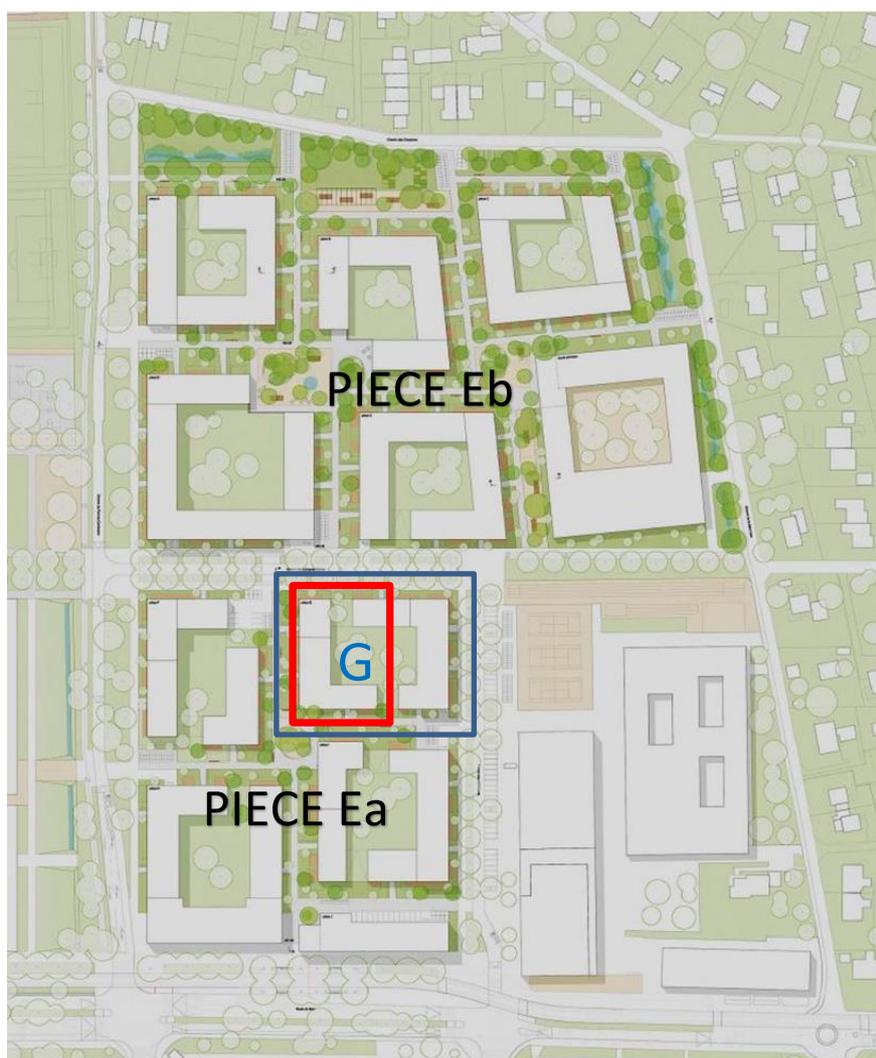
2.1 Le site

L'îlot G du Plan Localisé de Quartier du Rolliet (voir plan ci-dessous), prévoit la concrétisation des droits à bâtir de la Commune en vue de la réalisation d'une opération de logements. Les autres droits à bâtir de cet îlot sont propriété de l'Etat de Genève, qui les a cédés à la Fondation Emma Kammacher (ci-après la FEK).

2.2 Le projet :

La répartition des droits à bâtir dans l'îlot G se décompose de la manière suivante

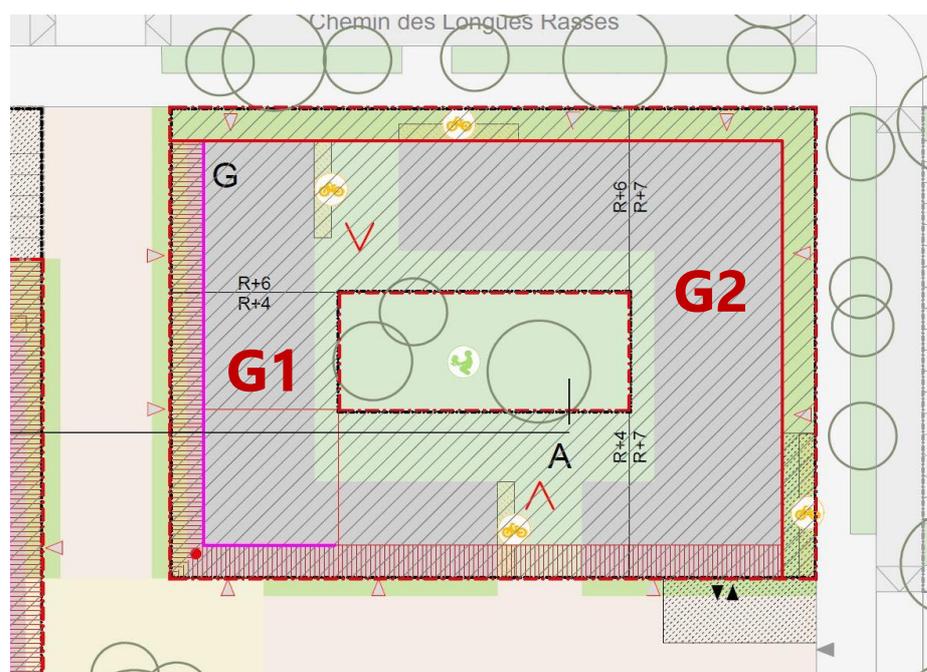
Parcelle	Propriétaire	DAB total	Affectation
6918 p	Etat de Genève	5'539 m ²	Logements = 5'539 m ²
7170	Commune PLO	6'546 m ²	Logements = 6'546 m ²
Total		12'085 m²	Total logements = 12'085 m²



Position de l'îlot G, en bleu, au sein du périmètre du PLQ Rolliet et position du projet en rouge

L'îlot G est lui-même composé de deux périmètres distincts au PLQ :

Périmètre	Gabarit max	DAB total	Affectation
G1	R+6	5'090 m ²	Logements = 5'090 m ²
G2	R+7	6'995 m ²	Logements = 6'995 m ²
Total		12'085 m²	Total logements = 12'085 m²



Extrait du plan du PLQ Rolliet

La Commune de Plan-les-Ouates met à disposition en DDP la totalité de ses droits à bâtir situés dans l'îlot G, à savoir 5'090 m² dans le secteur G1 et 1'456 m² dans le secteur G2.

Cependant, cette délimitation a été réinterrogée comme le prévoit l'article 24 du règlement du PLQ, avec le concours de la FEK et d'un bureau d'architectes. En effet, chacune des entités présentes dans l'îlot G souhaite réaliser sa propre unité de bâtiment. Le résultat de ces travaux a été présenté à l'Office de l'Urbanisme, qui a validé cette interprétation du PLQ. Le plan en résultant ainsi que le procès-verbal sont joints en complément du cahier des charges pour le second tour. La coopérative devra en prendre connaissance et se baser sur les résultats de cette étude pour construire son projet. Des adaptations à la marge, dans le respect du PLQ, sont toutefois encore possibles.

Le projet devra répondre également aux demandes exprimées dans l'article 17 du PLQ, à savoir la nécessité de participer à la coordination entre deux projets sur un même îlot, notamment au niveau du cœur d'îlot. Une convention entre la FEK, la coopérative retenue et la Commune sera signée à ce titre.

Il est d'ores et déjà convenu avec la FEK que la coopérative retenue proposera, en coordination avec l'architecte retenu par la FEK, un projet d'aménagement du cœur d'îlot.

Dans un premier temps, et dans le cadre de cet appel à projet, l'aménagement du cœur d'îlot devra être imaginé mais rester au stade de principe.

Il est envisagé à terme et pour la totalité de l'îlot G, une dérogation à la règle fixée par le Plan Localisé de Quartier pour la réalisation des places de parking pour les habitants. Celle-ci serait ramenée à 0.3 place /100 m² SBP au lieu des 0.6 fixés dans le PLQ.

Cette diminution a été entérinée avec l'Office Cantonal des Transports pour réduire globalement le taux pour la coopérative à 0.3 place /100 m² SBP, y compris les visiteurs. Pour la (les) candidate(s), cela représente donc un total de 20 places y compris places visiteurs. Un système d'autopartage devra être mis en œuvre au sein de la coopérative d'habitation.

Cette décision permet de confirmer qu'aucun parking ne sera physiquement réalisé au sous-sol de l'îlot G et, dans ce cas, l'implication de la coopérative se limitera à une participation financière afin de réaliser les places de parking sur l'îlot F voisin, estimée à ce jour au point 2.4.

Le sous-sol, sur 1 niveau, pourra donc être totalement dévolu aux espaces communs (locaux communautaires, caves, abris PC,...) des immeubles d'habitation et l'îlot central réalisé complètement en pleine terre. Nous attirons l'attention des candidates à la nécessaire compatibilité des locaux en sous-sol avec des abris PC.

L'association de plusieurs coopératives pour répondre à l'appel à candidatures est possible. L'objectif de base étant de favoriser les primo-coopératives, il est obligatoire d'intégrer une primo-coopérative à chaque association et de privilégier celles provenant de Plan-les-Ouates ou des coopérateurs de ladite Commune. Les primo-coopératives (*) devront bénéficier de 20% minimum de surface brute de plancher de logements correspondant à au moins une cage d'escalier.

Les primo coopératives en voie de constitution devront fournir à minima les pièces suivantes lors du rendu des offres du premier tour :

- La réquisition d'inscription auprès du Registre du Commerce
- Le procès-verbal de l'assemblée constitutive

Par ailleurs, les coopératives s'engagent à accepter l'inscription d'une clause prioritaire aux habitants de Plan-les-Ouates dans l'acte de constitution du droit de superficie.

(*) La primo-coopérative est une coopérative qui n'a encore aucun projet réalisé et dont les statuts prévoient explicitement la notion de participation des futurs habitants dans la gouvernance du projet.

2.3 Qualités recherchées en vue de l'attribution d'un droit de superficie

2.3.1 Logements mixtes et surfaces d'activités pérennes

La candidate retenue devra réaliser environ 45 logements LUP-LGL **(HM)** et 20 logements libres contrôlés (ZD Loc), ainsi que des surfaces d'activités destinées à la vie de quartier et répondant à la définition du PLQ dans son article 16 alinéa 4, situées au rez-de-chaussée dans le périmètre G1, et assurer la gestion et l'exploitation des bâtiments.

A ce stade, la programmation des surfaces destinées à la vie de quartier n'est pas réellement arrêtée. Une maison de quartier et des associations est imaginée, mais il est attendu à travers cet appel à projet des propositions de la part de la coopérative pour l'occupation de ces surfaces.

Les logements d'utilité publique, au sens de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) du 24 mai 2007, et de ses dispositions réglementaires conserveront un caractère social pendant toute la durée du droit de superficie et feront l'objet d'un contrôle du taux d'effort et du taux d'occupation, tant à la signature du bail qu'en cours de bail.

Dans cette perspective, le futur bénéficiaire sera chargé d'effectuer, dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire, les démarches en vue de l'obtention d'une éventuelle convention LUP privée auprès de l'Office Cantonal et de Planification Foncière (OCLPF), et, le cas échéant de mesures d'encouragement à la construction de logements d'utilité publique, en application des articles 15 et suivants de la Loi Générale sur le Logement et la protection des locataires (LGL).

2.3.2 Caractéristiques environnementales et énergétiques

Les constructions devront répondre aux exigences de la loi cantonale sur l'énergie et aux standards de très haute performance énergétique en vigueur (THPE-**2000W**).

Les bâtiments réalisés devront présenter un haut niveau de qualité environnementale.

Les matériaux utilisés pour la construction devront être exempts de toutes substances toxiques ou dangereuses pour la santé.

Une formation des locataires sera proposée par la coopérative, en commun avec la FEK dans la mesure du possible, afin de garantir la bonne utilisation des bâtiments et optimiser la consommation d'énergie. Les rénovations qui seront effectuées ultérieurement incluront à chaque fois les plus hautes exigences environnementales et énergétiques.

2.3.3 Qualités architecturales et urbanistiques

Le projet devra répondre à de hautes qualités architecturales et urbanistiques.

Les logements d'utilité publique proposés devront impérativement respecter les prescriptions légales et réglementaires en vigueur, notamment la Loi sur le logement et la protection des locataires (LGL), et son règlement d'exécution (RGL). S'agissant de construction de logements d'utilité publique, le projet devra ainsi viser une rationalité économique tout en valorisant les qualités architecturales et urbanistiques ainsi que l'habitabilité des logements. Le potentiel d'économie inhérent à l'optimisation du concept constructif (volumes, structure porteuse, fonctionnement, organisation, flexibilité) devra être exploité.

L'objectif est de pouvoir mettre sur le marché des habitations économiques tant à la construction qu'à l'exploitation.

L'immeuble devra être maintenu constamment en bon état d'entretien.

Les solutions innovantes d'habitation, tant typologiques qu'économiques, ainsi que l'organisation et la vie dans les espaces communs, seront encouragées dans le respect des règles en vigueur.

2.3.4 Qualités de vie dans le quartier

La Commune de Plan-les-Ouates, avec le concours des autres porteurs de projets, a mis sur pied la réalisation de surfaces supplémentaires destinées à la vie de quartier (avec un loyer plus faible que dans le marché traditionnel, voir définition précise au PLQ) au rez de certains immeubles pour améliorer l'animation et la vie de quartier. **L'emplacement de ces surfaces est défini dans le PLQ et ne concerne pas tous les immeubles, raison pour laquelle leurs coûts de construction sont répartis entre tous les propriétaires du PLQ, au prorata de leurs droits à bâtir. En l'état le secteur G1 devra réaliser une surface d'environ 500 m² dont seuls 323m² seront à sa charge. Il est ici rappelé que ces 500 m² seront remis gratuitement à la coopérative du Rolliet, structure en charge de gérer la totalité des surfaces d'activités de vie de quartier du PLQ. Cette dernière les mettra ensuite en location à des loyers préférentiels aux activités et/ou acteurs retenus. La candidate retenue ne sera donc pas en charge de la gestion de ces locaux. Cependant, des locaux communs en dehors de ces 5% et davantage liés à la coopérative d'habitation retenue, peuvent tout à fait être mis en œuvre.**

A ce stade des études, ces locaux ne sont pas encore attribués et les coopératives devront donc proposer des programmes d'occupation. **A noter que les programmes proposés seront intégrés dans la réflexion d'ensemble des 5% du quartier et pourraient in fine tout à fait se retrouver dans un autre bâtiment que celui de la coopérative d'habitation qui, elle retrouverait en rez-de-chaussée une autre activité de la coopérative Rolliet. Dans la mesure du possible, les activités 5% proposées et proches dans le fonctionnement de la coopérative seront intégrés dans son rez-de-chaussée.**

Le développement de la qualité de vie d'un nouveau quartier, dans une perspective de développement durable, s'accompagne également d'un développement humain.

Il sera considéré dans l'attribution des parcelles, la volonté de la coopérative de participer activement au développement de la qualité de vie de tout le quartier et de créer du lien avec les quartiers adjacents. A ce titre, la coopérative devra en particulier démontrer sa capacité à concevoir des espaces intérieurs et extérieurs favorisant la rencontre des habitants du quartier, dans un esprit intergénérationnel et interculturel. Les propositions relatives à l'occupation des surfaces en rez-de-chaussée ainsi que l'aménagement du cœur d'îlot seront ainsi mis en avant.

- Elle sera attentive à réaliser des habitations sans obstacles physiques, afin d'accueillir toutes les formes de mobilités, à tous les âges de la vie. L'accès aux bâtiments devra également se montrer sans obstacle.

2.3.5 Autres obligations, partenariat

Le Maître d'Ouvrage s'engage à réaliser les bâtiments en concluant des contrats avec des entreprises respectant les conditions particulières de la Commune de Plan-les-Ouates et en payant les charges sociales conventionnelles.

Le Maître d'Ouvrage s'engage à informer à intervalles réguliers le superficiant pour rendre compte de l'avancement du projet. Dans le même temps, la Commune sera à disposition de la coopérative dans un rôle de facilitateur de projet.

2.4 Mise à disposition des terrains :

Le terrain sera mis à disposition du bénéficiaire par le biais d'un droit de superficie d'une durée de 99 ans en vue de la réalisation de logements mixtes de catégories LUP-HM et ZD Loc ainsi que des surfaces d'activités à caractère social et culturel.

L'assiette du droit de superficie correspondra à l'emprise du bâtiment et à ses accès, y compris le cœur d'îlot qui fera l'objet **d'une dépendance commune** entre la coopérative et la FEK. Il s'agira d'une parcelle à part entière.

Une rente sera versée à la Commune. Son montant sera calculé selon les modalités suivantes :

- Surface brute de plancher constructible (SBP) estimée, sous réserve d'actualisation liée à l'autorisation de construire définitive, soit :
 - Environ 6'546 m² pour les logements. (Les 500 m² environ de surfaces d'activités non marchandes et de vie de quartier ne rentrent pas dans le calcul de la rente).
- Incidence foncière de CHF **589.-** / m² de SBP correspondant à la valeur admise des terrains acquis en zone agricole par la Commune dans les plans financiers par l'Office Cantonal du Logement et de la Planification Foncière (OCLPF). **Ce calcul a été mis à jour en fonction des derniers accords passés par la Commune avec ses partenaires.**

- Le taux de rente fixé par la Commune est décomposé comme suit :
 - 4% pour les LUP-LGL
 - 5% pour les ZDLOC
 - Les surfaces en 5% ne sont pas rentées

La candidate est libre de proposer un mécanisme d'évolution de la rente dans le temps, **par exemple pour pallier aux difficultés éventuelles dans les premières années avec un rattrapage par la suite.**

En ce qui concerne le droit de retour, il est envisagé le rachat de la valeur résiduelle du bâtiment à 90% de la valeur d'expert au moment de la fin du DDP. Ainsi l'amortissement du bâtiment n'est pas à prévoir dans les plans financiers.

La Commune attire l'attention des candidates que plusieurs engagements financiers liés aux investissements mutualisés devront être repris et intégrés dans les plans financiers de l'opération, notamment et résumés ci-dessous :

- Mesures servicielles de mobilité (implantation d'une centrale mobilité et de services à la population liés à la mobilité : car-sharing, location de vélos, livraisons à domicile...)
- Coûts du parking : **le parking sera réalisé en dehors de l'ilot G**, le coût intégré dans le plan financier représentant le versement d'un montant au maître d'ouvrage qui réalise le parking dans son ilot (ici représenté avec un taux de 0.3/100m² SBP).
- Aménagements extérieurs en dehors de l'ilot G (mutualisation du coût des aménagements extérieurs du PLQ entre tous les propriétaires)
- L'ensemble des frais liés aux études du PLQ et pré-études au prorata des m² de SBP (montant non déterminé à ce stade mais habituellement autour de 20.-/m² SBP).

	Mesures servicielles mobilités	Coût parking	5% activités non marchandes	Aménagements extérieurs	Frais études PLQ
Prix à la place		50'000	-	-	
Nbre places		20	-	-	
Prix au m ²	20	-	-	255	20
Nbre de m ²	6'546	-	-	1'400	6'546
Prix au m ³		-	640*	-	
Nbre de m ³		-	1'300	-	
Coût total	130'920	1'000'000	832'000	357'000	130'920

*** ce montant correspond à une finition semi-brute. L'aménagement final sera à la charge du locataire des surfaces d'activités de vie de quartier et n'est pas intégré dans ce prix.**

3 Procédure

3.1 Modalité de l'appel à projets en deux tours

Le procédé d'appel à projets se déroulera en deux tours.

Dans le premier tour, les candidates devront détailler les prémices du programme et le concept architectural et typologique. **Il est également rappelé, la volonté de la Commune d'intégrer systématiquement une primo-coopérative** et dans la mesure du possible, provenant de la Commune.

Les soumissionnaires retenus répondront au second tour, sous la forme d'un avant-projet pour la construction d'immeubles à très haute performance énergétique, inscrits dans les périmètres d'évolution du PLQ n° 30043. Les candidates devront également évaluer les coûts en reprenant une base de plan financier OCLPF.

3.2 Entité organisatrice

Pour le compte de la Commune de Plan-les-Ouates :
CFPI SA - Assistant à la Maîtrise d'Ouvrage
Rue Joseph-Girard 40
1227 Carouge
Mail : cl.op@cfpi.ch
Tél : 022.309.20.70

3.3 Langue officielle

Tous les documents seront rédigés en français, langue officielle de la présente procédure.

3.4 Inscription

Les candidates doivent manifester leur intérêt par écrit dans les 30 jours via le formulaire joint dans l'annexe 2 et le transmettre par courriel et courrier aux adresses de l'entité organisatrice.

3.5 Questions relatives à l'appel d'offres

Les questions éventuelles devront être formulées par écrit et transmises par courriel à l'adresse : cl.op@cfpi.ch dans le délai fixé par le calendrier au point 3.6. Les questions et les réponses seront listées et adressées à toutes les candidates par courriel. Aucune question ne sera traitée par téléphone.

3.6 Calendrier général

Publication du lancement de l'appel à projet : <ul style="list-style-type: none"> - sur le site internet « aménagement de la Commune de Plan-les-Ouates » : https://amenagementplo.ch/ - Le CGHG informera ses contacts via e-mailing - Ouverture d'un appel à projets sur SIMAP 	Le lundi 11 mai 2020
Dépôt des questions	Vendredi 29 mai 2020
Réponses aux questions	Vendredi 19 juin 2020
Délai de clôture pour le dépôt des dossiers de candidature du 1^{er} tour	Vendredi 25 septembre 2020
Sélection des candidates pour le 2 nd tour	Lundi 5 octobre 2020
Communication des choix par le jury	Vendredi 9 octobre 2020
Lancement du 2 nd tour	Lundi 19 octobre 2020
Dépôt des questions	Vendredi 30 octobre 2020
Réponses aux questions	Vendredi 13 novembre 2020
Délai de clôture pour le dépôt des dossiers de candidature du 2nd tour	Vendredi 26 février 2021
Présentation des projets par les candidates	Vendredi 5 mars 2021
Délibération du jury / choix des lauréats	Vendredi 12 mars 2021
Communication par le jury, des candidates retenues	Lundi 22 mars 2021
Organisation des modalités de collaboration entre les candidates et la Commune	Avril-Mai 2021
Dépôt de la demande d'octroi du DDP au Conseil Municipal	Juin 2021 (sous réserve de la mutation parcellaire du périmètre)
Accord du Conseil Municipal	Septembre 2021
Signature de la promesse du DDP	Automne 2021
Signature de l'acte définitif du DDP	2022

4 Candidature

4.1 Qualité pour postuler

4.1.1 Organisation interne

L'organisation interne des candidates devra permettre la mise en place d'un partenariat avec la Commune. Le dossier décrira le mode d'organisation prévu, tant en ce qui concerne la réalisation des bâtiments ainsi que leur gestion ultérieure.

4.1.2 Structure juridique et but non lucratif

La structure juridique de la candidate sera également présentée. Seules les entités à but non lucratif pourront être retenues comme bénéficiaires du droit de superficie. Les entités n'étant pas encore membres du groupement des coopératives d'habitation genevoises devront s'engager à le devenir en répondant aux conditions d'admission.

Les statuts de l'organisme candidat devront notamment prévoir les critères suivants sur toute la durée du droit de superficie :

- Interdiction de verser des tantièmes : le versement de tantièmes aux membres du conseil d'administration est interdit ;
- Interdiction de verser des dividendes, d'appliquer des intérêts et des indexations sur les parts sociales.
- Excédent de liquidation : en cas de dissolution totale ou partielle de l'organisme, un éventuel excédent de liquidation ne peut pas être réparti entre les membres mais doit être affecté à des buts semblables.

En outre, la Commune peut conclure des contrats de droit de superficie, au sens des articles 779 et suivants du Code civil, avec des organismes à condition que ceux-ci répondent aux conditions suivantes :

- Ils réservent la location de leurs appartements à leurs coopérateurs, à leurs membres ou à leurs bénéficiaires ;
- Ils procèdent au rachat obligatoire à la valeur nominale des parts sociales de leurs membres lorsqu'ils quittent leur appartement, le cas échéant.

4.1.3 Siège sur le canton de Genève

Seuls les organismes ayant leur siège sur le Canton de Genève pourront être retenus.

4.2 Remise du dossier

Le dossier de candidature doit parvenir à l'adresse mentionnée au point 3.2, au plus tard le 25 septembre 2020 pour le 1^{er} tour et le 26 février 2021 pour le 2nd tour, en **un exemplaire papier** et une clé USB, sous pli fermé, portant les mentions suivantes :

« Candidature pour l'octroi d'une promesse de DDP, PLQ Le Rolliet – Ilot G »

La candidate est seule responsable de l'acheminement et du dépôt de son offre dans le délai et à l'endroit indiqué. Le dossier en PDF devra également être envoyé à l'adresse suivante : cl.op@cfpi.ch
Les dossiers de candidature ne seront pas restitués au terme de la procédure.

4.3 Contenu du dossier

Préambule : les différents formats demandés ci-dessous, devront être strictement respectés.

4.3.1 Contenu du dossier 1er tour

1. Présentation du dossier de candidature et lettre de motivation.
(1 page A4 max. recto-verso et références de réalisation en annexe)
2. L'organisation de la coopérative et de l'équipe mise en place pour répondre au présent cahier des charges. Expérience similaire avec l'objet du marché.
(2 pages A4 max. recto-verso)
3. Les prémices du programme, le concept architectural, typologique, de qualité de vie dans le quartier, sous la forme de texte et de croquis.
(4 pages A4 max. recto-verso)

4.3.2 Contenu du dossier 2^{ème} tour

Le dossier comprendra les chapitres suivants :

1. Projet d'architecture dans le contexte urbanistique du PLQ n°30043, intégration aux tissus et constructions voisines, mobilités. Typologies économes en termes de mise en œuvre et permettant à tous types d'habitants (mixité sociale) de se projeter dans ce nouvel environnement construit. Intégration des LUP et suppression des barrières architecturales. Les immeubles devront répondre aux exigences THPE.

**Il est attendu à minima un plan masse, des coupes, plans de façade, des plans des niveaux (rez-de-chaussée, 1er étage, étage type et dernier étage) avec dénomination et surface des fonctions principales permettant une lecture facile des dessins, et une représentation 3D, échelle 1 :200.
(4 formats A1 L59 x H84)**

2. Proposition de partenariat entre la coopérative et la Commune.
(1 page A4 recto-verso)
3. Projet de plans financiers OCLPF **(un par catégorie de logement)** selon les normes de la LGZD et coûts estimatifs de réalisation et appréciation grossière des projections des frais d'entretien.
(4 page A4 recto-verso)

4.4 Modalités de collaboration spécifique

Les candidates prendront à leur charge le développement du projet afin d'être à même de déposer une requête en autorisation de construire dans un délai maximum de 12 mois à compter de la signature de la promesse d'octroi de DDP. A défaut, la Commune pourra renoncer au partenariat mis en place sans aucune indemnité.

4.5 Indemnisation des candidates

4.5.1 Indemnisation 1er tour

Les prestations fournies pour l'établissement des dossiers de candidature de la présente procédure (1^{er} tour) ne donnent droit à aucune indemnité ou rémunération.

4.5.2 Indemnisation 2ème tour

Une somme de CHF 90'000 **HT** est prévue pour défrayer les candidates du second tour non retenues au final. Le montant discrétionnaire pourra être alloué par dossier et sera évalué en fonction de la qualité de la réponse formulée.

4.6 Sélection des candidates

4.6.1 Comité d'évaluation

- **M. Xavier Magnin** : Maire
- **Mme Fabienne Monbaron** : Conseillère Administrative
- **Mme Alexandra Saas** : Conseillère municipale
- **Mme Nathalie Ruegger : Conseillère municipale**
- **M. Philippe Zosso** : Architecte et Responsable du Service Construction et aménagement de la Commune
- **Mme Nicole Berthod-Hutin** : responsable du service de l'action sociale et de la jeunesse
- **M. Vincent Le Mouël** : Architecte de la Commune
- **M. Mauro Riva** : Architecte et président du Groupement des Coopératives d'habitation genevoise (GCHG)
- **M. Frederic Fancello** : directeur du département gérance NAEF
- **M. Stéphane Fuchs** : architecte bureau ATBA
- **Mme Anita Frei** : association écoquartiers
- **M. Daniel Schwarz** : Architecte bureau NOMOS
- **M. Didier Prod'hom** : Architecte, Fondation Emma Kammacher

- *M. Yann Gaillard* : Urbaniste, Service Construction et aménagement de la Commune (sans droit de vote)
- *M. Stéphane Fuchs* : architecte bureau ATBA (**sans droit de vote**)
- *Mme Karin Wechsler* : déléguée au nouveaux quartiers de la Commune (sans droit de vote)
- *M. Romain Lavizzari* : Assistant Maître d'Ouvrage (sans droit de vote)
- *M. Francisco Perrella* : directeur de l'OCLPF (sans droit de vote)

La Commune se réserve la possibilité de modifier les membres du comité d'évaluation.

4.6.2 Evaluation et critères

L'évaluation du 1^{er} tour sera basée sur les critères listés ci-dessous :

- Les prémices du programme, le concept architectural, typologique de vie.
- L'organisation de la coopérative et de l'équipe mise en place pour répondre aux attentes du marché. Expérience similaire avec l'objet du marché.
- Intégration des données de qualité de vie du quartier : plus-value apportée au quartier en lien avec les surfaces destinées à la vie de quartier en rez-de-chaussée.
- Présentation du dossier de candidature et lettre de motivation.

L'évaluation du 2^{ème} tour sera basée sur les critères listés ci-dessous :

- Projet d'architecture dans le contexte urbanistique du PLQ N 30043, intégration aux tissus et constructions voisines (notamment le cœur d'îlot), mobilités.
- Typologies économes en termes de mise en œuvre et permettant à tous types d'habitants (mixité sociale) de se projeter dans ce nouvel environnement construit. Intégration des LUP et suppression des barrières architecturales.
- Avant-projet de réalisation dans un esprit d'écoconstruction. Concept et bilan globaux favorables.
- Qualité et clarté de la proposition de partenariat entre la coopérative et la Commune.
- Coûts estimatifs de réalisation et établissement d'un projet de plan financier OCLPF

4.6.3 Audition des candidates

Les candidates sélectionnées pour le second tour seront auditionnées. Elles devront présenter leur projet à l'aide des planches réalisées pour le second tour exclusivement.

4.6.4 Communication du choix

Le résultat du choix sera notifié par écrit aux candidates ayant envoyé un dossier. Il ne pourra faire l'objet d'aucun recours.

5 Conditions contractuelles

5.1 Organisation du partenariat

A l'issue de la procédure de sélection, les candidates retenues et la Commune mettront au point les modalités de leur collaboration et préciseront les éléments nécessaires à l'élaboration d'une proposition de délibération pour le Conseil municipal. Le cahier des charges ainsi que l'offre retenue engagent les partenaires. Au besoin, ces informations constitueront la base du contrat qui pourrait être établie entre la Commune et les candidates à l'issue de la procédure.

5.2 Droits et obligations

La candidate ne pourra pas céder à des tiers, sans l'accord de la Commune, en totalité ou en partie, les droits et obligations qui ressortiront du contrat susmentionné. Une éventuelle association de la candidate avec des personnes physiques ou morales non prévues initialement, ne pourra se faire qu'avec l'accord exprès de la Commune. De même, dans l'hypothèse où un des membres d'un groupement devrait renoncer, la Commune se réserve le droit de mettre un terme à la collaboration avec les membres restants.

5.3 Promesse et contrat définitif de DDP

Les conditions particulières de l'acte constitutif du DDP qui sera passé entre la Commune et la candidate seront définies lors de son élaboration avec le notaire désigné par la Commune. Le contrat type sera remis aux candidates qui s'inscriront à la présente démarche.

L'octroi du DDP est conditionné à son acceptation par le Conseil municipal. Dans l'intervalle, il est prévu de conclure une promesse de DDP à l'issue de la sélection de la candidate, soit dans le courant du second semestre 2021.

5.4 Conditions de mise à disposition du terrain

Le terrain sera mis à disposition en l'état, ce que la future candidate déclare accepter. La Commune ne garantit que son droit de propriété à l'exclusion, dans les limites légales, de toutes les autres garanties quant aux qualités matérielles ou juridiques de l'objet. Par exclusion de garantie, s'entend en particulier, le cas de pollution ou de contamination du site.

Les frais de dépollution, de démolition et de compensation financière liée à l'abattage d'arbres sur l'assiette du futur droit de superficie seront assumés par le futur superficiaire.

Au regard des parcelles concernées (partie des n° 10'441 et 10'046), la valeur d'abattage devrait être faible, mais non expertisée à ce jour. Par ailleurs, aucun bâtiment n'est situé sur les parties de parcelles concernées.

Le rapport d'étude des sols (géotechnique et pollution) est joint en annexe.

5.5 Frais d'acquisition

L'ensemble des frais consécutifs à la constitution du DDP sera à la charge du bénéficiaire. Les frais d'acquisition comprennent en particulier les droits d'enregistrement, les taxes, les droits de mutation, les impôts et frais d'obtention de pièces administratives ainsi que les honoraires du notaire et les frais de géomètre.

5.6 Clause de sortie

En cas de divergence insurmontable entre le Maître de l'Ouvrage et la Commune, chaque partie pourra alors renoncer à ses engagements.

Toutes les conséquences économiques d'une rupture des relations seront jugées à travers une procédure d'arbitrage.

5.7 Droit applicable et for

A titre supplétif, le Code civil suisse, le Code des obligations et la Réglementation cantonale genevoise et de la Commune sont applicables. Le for est à Genève.

6 Annexes

- Plan Localisé de Quartier n°30043 en téléchargement sur le site du Canton :
 - o <https://www.ge.ch/document/plan-localise-quartier-rollet-plan-ouates>
- Projet d'Aménagement Paysagé (ADR/EDMS)
- Plan des niveaux altimétriques de référence
- Rapport étude des sols
- Rapport géotechnique

Seront fournis avant le second tour : (études en cours)

- Plan de la nouvelle répartition des immeubles G1 et G2 sur le périmètre de l'ilot G validée par l'Office de l'Urbanisme.
- **PV de la séance du 1er octobre avec l'OU validant le travail sur la nouvelle répartition des immeubles de l'ilot G**