



## Appel à projets

Attribution de terrains en droit de superficie pour la réalisation et la gestion de logements mixtes pérennes destinés à des coopératives d'habitation

Immeubles B1, B2, B3, C1, C2 et D1 du PLQ 29783 – Les Sciers – 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 .....  | 2  |
| 2.1 | Le site .....  | 2  |
| 2.2 | Le projet : .....  | 2  |
| 2.3 | Qualités recherchées en vue de l'attribution d'un droit de superficie..... | 3  |
| 2.4 | Mise à disposition des terrains : .....                                    | 5  |
| 3   | Procédure.....   | 5  |
| 3.1 | Modalité de l'appel à projets en deux tours .....                          | 5  |
| 3.2 | Entité organisatrice .....   | 6  |
| 3.3 | Langue officielle .....  | 6  |
| 3.4 | Inscription.....   | 6  |
| 3.5 | Questions relatives à l'appel d'offres .....                               | 6  |
| 3.6 | Calendrier général .....   | 6  |
| 4   | Candidature .....  | 7  |
| 4.1 | Qualité pour postuler.....   | 7  |
| 4.2 | Remise du dossier.....   | 8  |
| 4.3 | Contenu du dossier .....   | 8  |
| 4.4 | Modalités de collaboration spécifique.....                                 | 9  |
| 4.5 | Indemnisation des candidats.....   | 9  |
| 4.6 | Sélection du candidat.....   | 9  |
| 5   | Conditions contractuelles .....  | 10 |
| 5.1 | Organisation du partenariat .....  | 10 |
| 5.2 | Droits et obligations.....   | 10 |
| 5.3 | Promesse et contrat définitif de DDP .....                                 | 11 |
| 5.4 | Conditions de mise à disposition du terrain .....                          | 11 |
| 5.5 | Frais d'acquisition .....  | 11 |
| 5.6 | Clause de sortie .....   | 11 |
| 5.7 | Droit applicable et for .....  | 11 |
| 6   | Annexes .....  | 11 |

# 1. Informations générales

## 1.1 Contexte, objectif général et particulier de la Commune

Le Plan Localisé de Quartier, (PLQ) n°29783, a été adopté par le Conseil municipal de Plan-les-Ouates le 22 janvier 2013 et par le Conseil d'Etat le 24 juin 2015, celui-ci prévoit la réalisation d'environ 700 logements sur le territoire communal. Pour répondre à ce programme ambitieux, ces constructions seront réalisées tant par des Maîtres d'Ouvrages privés, que publics.

La première étape concerne les lots E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P et Q comprenant des logements de régimes LUP, LGL, ZDLOC et PPE qui seront réalisés d'ici la fin de l'année 2020.

La seconde étape concerne les lots B, C et D pour lesquelles les parcelles y relatives seront mises à disposition par la Commune, en 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. Le processus en deux tours est décrit ci-après.

Le PLQ prévoit une servitude d'usage public sur l'ensemble des espaces extérieurs.

La Commune souhaite faire réaliser sur ses futures parcelles situées sur le périmètre des Sciers, 6 montées d'immeubles comprenant des logements sociaux et des surfaces d'activités en rez-de-chaussée.

## 2 Description du projet

### 2.1 Le site

Sur la deuxième étape du Plan Localisé de Quartier des Sciers, la Commune sera propriétaire entre la fin de l'année 2021 et début de l'année 2022 de plusieurs parcelles situées au sud dudit périmètre permettant la réalisation d'une opération de logements sur les lots B, C et D.

### 2.2 Le projet :

La Commune de Plan-les-Ouates met à disposition 2 groupes de lots en DDP, soit les immeubles suivants :

**Lot B**, comprenant 3 allées, décomposé, comme suit :

| Immeubles | Gabarit | Droits à bâtir total | Affectation   |
|-----------|---------|----------------------|---|
| B1        | R+7     | 2'585 m <sup>2</sup> | Logements LUP = 2'380 m <sup>2</sup><br>Activités au RdC = 205 m <sup>2</sup>   |
| B2        | R+5     | 1'952 m <sup>2</sup> | Logements HM = 1'700 m <sup>2</sup><br>Activités au RdC = 252 m <sup>2</sup>    |
| B3        | R+3     | 1'305 m <sup>2</sup> | Logements ZDLOC = 1'020 m <sup>2</sup><br>Activités au RdC = 285 m <sup>2</sup> |
| Total     |         | 5'842 m <sup>2</sup> | Total logements = 5'100 m <sup>2</sup><br>Total activités = 742 m <sup>2</sup>  |

**Lot C-D**, comprenant 3 allées, décomposé comme suit :

| Immeubles | Gabarit | Droits à bâtir total | Affectation   |
|-----------|---------|----------------------|---|
| C1        | R+7     | 2'585 m <sup>2</sup> | Logement HM = 2'585 m <sup>2</sup><br>Activités au RdC = 0 m <sup>2</sup>     |
| C2        | R+3     | 1'305 m <sup>2</sup> | Logements LUP = 1'020 m <sup>2</sup><br>Activités au RdC = 285 m <sup>2</sup> |
| D1        | R+3     | 1'257 m <sup>2</sup> | Logements HM = 1'020 m <sup>2</sup><br>Activités au RdC = 237 m <sup>2</sup>  |
| Total     |         | 5'147 m <sup>2</sup> | Total logements = 4'625<br>Total activités = 522 m <sup>2</sup>               |

Les candidats pourront répondre à l'un des lots ou aux deux lots simultanément. L'association de plusieurs coopératives pour répondre à l'appel à candidatures est possible. Dans toutes associations, il est souhaité d'intégrer une primo-coopérative et de privilégier celles provenant de Plan-les-Ouates ou des coopérateurs de ladite Commune. Les primo-coopératives (\*) bénéficieraient de 20% minimum de surface brute de plancher de logements correspondant à une cage d'escalier sur chacun des deux lots.

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

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.

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

### 2.3.1 Logements mixtes et surfaces d'activités pérennes

Le candidat retenu devra réaliser des logements de catégories mixtes LUP, HM et LGZD ainsi que des surfaces d'activités situées au rez-de-chaussée des allées B1, B2, B3, C2 et D1 et assurer la gestion et l'exploitation des bâtiments.

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.

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 le cas échéant, 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) du 4 décembre 1977, et son règlement d'exécution (RGL), du 24 août 1992. 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

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 convergence des habitants du quartier, dans un esprit intergénérationnel et interculturel.
- 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.

### 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, LGZD 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.

Le solde de la parcelle, restera propriété du domaine privé communal.

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 :
  - Pour le lot B, environ 5'100 m<sup>2</sup> pour les logements et 742 m<sup>2</sup> pour les activités
  - Pour le lot C-D, environ 4'625 m<sup>2</sup> pour les logements et 522 m<sup>2</sup> pour les activités
- Incidence foncière de CHF 768.- / m<sup>2</sup> de SBP correspondant à la valeur moyenne des terrains acquis par la Commune sur des zones 5 et agricoles avant la modification de zone.
- Le taux de rente minimum fixé par la Commune est décomposé comme suit :
  - 3.5% pour les LUP
  - 4% pour les HM
  - 5% pour les ZDLOC

Le candidat est libre de proposer un mécanisme d’évolution de la rente.

Les travaux liés aux aménagements extérieurs et aux collectifs privés seront réalisés par la Commune et seront à la charge des superficiaires. Les montants estimés à ce jour se répartissent comme suit :

| Immeubles | B1      | B2      | B3      | C1      | C2      | D1      |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| CHF       | 480'060 | 362'505 | 242'351 | 480'060 | 242'351 | 233'438 |

## 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, il est demandé aux candidats de répondre sur l’un des deux lots ou sur les deux lots.

Ils devront détailler les prémices du programme, le concept architectural et typologique. Il est également rappelé, la volonté de la Commune d'intégrer 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 de 3 immeubles composés de 6 allées à très haute performance énergétique, inscrits dans les périmètres d'évolution du PLQ n° 29783. Les candidats devront également en évaluer les coûts.

### 3.2 Entité organisatrice

Pour le compte de la Commune de Plan-les-Ouates :  
CBRE (Geneva) SA - Assistant à la Maîtrise d'Ouvrage  
Rue des Bains 33  
CP 247  
1211 Genève 8  
Mail : [cyrielle.baroni@cbre.com](mailto:cyrielle.baroni@cbre.com)  
Tél : 022 322 80 59

### 3.3 Langue officielle

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

### 3.4 Inscription

Les candidats 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 : [cyrielle.baroni@cbre.com](mailto:cyrielle.baroni@cbre.com) dans le délai fixé par le calendrier au point 3.8. Les questions et les réponses seront listées et adressées à tous les candidats 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"><li>- sur le site internet « aménagement de la Commune de Plan-les-Ouates » : <a href="https://amenagementplo.ch/">https://amenagementplo.ch/</a></li><li>- FPLC informera ses contacts via e-mailing</li><li>- Le CGHG informera ses contacts via e-mailing</li></ul> | Mercredi 9 mai 2018          |
| Ouverture d'un appel à projets sur SIMAP  | Mercredi 9 mai 2018          |
| Confirmation d'intérêt par les candidats  | Mercredi 30 mai 2018         |
| Dépôt des questions   | Vendredi 15 juin 2018        |
| Réponses aux questions  | Vendredi 29 juin 2018        |
| <b>Délai de clôture pour le dépôt des dossiers de candidature du 1<sup>er</sup> tour</b>  | <b>Vendredi 31 août 2018</b> |

|  |  |
|--|--|
| Sélection des candidats pour le 2 <sup>nd</sup> tour                                     | Lundi 10 septembre 2018                            |
| Communication des choix par le jury  | Vendredi 21 septembre 2018                         |
| Lancement du 2 <sup>nd</sup> tour  | Vendredi 21 septembre 2018                         |
| Dépôt des questions  | Vendredi 12 octobre 2018                           |
| Réponses aux questions sous forme d'une séance   | Vendredi 2 novembre 2018                           |
| <b>Délai de clôture pour le dépôt des dossiers de candidature du 2<sup>nd</sup> tour</b> | <b>Vendredi 11 janvier 2019</b>                    |
| Présentation des projets par les candidats   | Lundi 4 février 2019                               |
| Délibération du jury / choix des lauréats  | Vendredi 15 février 2019                           |
| Communication par le jury, des candidats retenus   | Mercredi 6 mars 2019                               |
| Organisation des modalités de collaboration entre les candidats et la Commune            | Mars – avril 2019                                  |
| Dépôt de la demande d'octroi du DDP au Conseil Municipal                                 | Avril – mai 2019                                   |
| Accord du Conseil Municipal  | Fin août 2019                                      |
| Signature de la promesse du DDP  | Septembre 2019                                     |
| Signature de l'acte définitif du DDP   | 1 <sup>er</sup> semestre 2021 (cf. paragraphe 5.3) |

## 4 Candidature

### 4.1 Qualité pour postuler

#### 4.1.1 Organisation interne

L'organisation interne des candidats 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 du candidat 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 31 août 2018 pour le 1<sup>er</sup> tour et le 11 janvier 2019 pour le 2<sup>nd</sup> tour, en trois exemplaires papier et une clé USB, sous pli fermé, portant les mentions suivantes :  
« Candidature pour l'octroi d'une ou des promesses de DDP, PLQ Les Sciers – Immeubles B, C et D. »

Le candidat est seul 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 : [cyrielle.baroni@cbre.com](mailto:cyrielle.baroni@cbre.com)

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 1<sup>er</sup> 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, du développement durable.  
(4 pages A4 max. recto-verso)

##### 4.3.2 Contenu du dossier 2<sup>ème</sup> tour

Le dossier comprendra les chapitres suivants :

1. Projet d'architecture dans le contexte urbanistique du PLQ n°29783, 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.  
(2 formats A1 L59 x H84)

2. Proposition de partenariat entre la coopérative et la Commune.  
(1 page A4 recto-verso)
3. Coûts estimatifs de réalisation et appréciation grossière des projections des frais d'entretien et montant prévu pour la rétribution du droit du sol (DDP).  
(1 page A4 recto-verso)

#### 4.4 Modalités de collaboration spécifique

Les candidats 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 l'acte définitif des DDP. A défaut, la Commune pourra renoncer au partenariat mis en place sans aucune indemnité.

#### 4.5 Indemnisation des candidats

##### 4.5.1 Indemnisation 1<sup>er</sup> tour

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

##### 4.5.2 Indemnisation 2<sup>ème</sup> tour

Une somme de CHF 80'000 est prévue pour défrayer les candidats du second tour, non retenus. Le montant discrétionnaire pourra être alloué par dossier et sera évalué en fonction de la qualité de la réponse formulée.

#### 4.6 Sélection du candidat

##### 4.6.1 Comité d'évaluation

- Mme Fabienne Monbaron : Conseillère Administrative
- M. Thierry Durand : Maire
- Mme Alexandra Saas : Conseillère Municipale
- Mme Nathalie Ruegger : Conseillère Municipale
- M. Philippe Zosso : Architecte et Responsable du Service Construction et aménagement de la Commune
- M. Yann Gaillard : Urbaniste, Service Construction et aménagement de la Commune
- M. Mauro Riva : Architecte et président du Groupement des Coopérative d'habitation genevoises (GCHG)
- M. Raphaël Conti : Fondation pour la Promotion du Logement bon Marché et de l'Habitat Coopératif FPLC
- M. Gérald Rosset : Régisseur
- Mme Anita Frei : Architecte d'écoquartiers

Le jury serait accompagné des experts suivants :

- M. Renaud Vincendon : CBRE
- Mme Cyrielle Baroni : CBRE
- Mme Caroline Marti : Secrétaire du Groupement des Coopérative d'habitation genevoises (GCHG)
- M. Karim Chami : Architecte et gestionnaire immobilier à l'Office Cantonale de la Planification Foncière

La Commune se réserve la possibilité de modifier les membres du jury.

#### 4.6.2 Evaluation et critères

L'évaluation du 1<sup>er</sup> tour sera basée sur les critères listés ci-dessous :

- 30% Les prémices du programme, le concept architectural, typologique de vie.
- 20% 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.
- 20% L'intégration d'une primo-coopérative dans le groupement mis en place.
- 20% Intégration des données du développement durable dans la pratique professionnelle, de la qualité de vie du quartier (contraintes environnementales, économiques et sociales).
- 10% Présentation du dossier de candidature et lettre de motivation.

L'évaluation du 2<sup>ème</sup> tour sera basée sur les critères listés ci-dessous :

- 25% Projet d'architecture dans le contexte urbanistique du PLQ n°29783, intégration aux tissus et constructions voisines, mobilités.
- 20% 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.
- 20% Avant-projet de réalisation dans un esprit d'écoconstruction. Concept et bilan globaux favorables.
- 15% Qualité et clarté de la proposition de partenariat entre la coopérative et la Commune.
- 10% Coûts estimatifs de réalisation et appréciation grossière des projections des frais d'entretien.
- 10% Montant prévu pour la rétribution du droit du sol (DDP).

#### 4.6.3 Audition des candidats

Les candidats sélectionnés pour le second tour seront auditionnés.

#### 4.6.4 Communication du choix

Le résultat du choix sera notifié par écrit aux candidats 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 candidats retenus 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 candidats à l'issue de la procédure.

#### 5.2 Droits et obligations

Le candidat 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 du candidat 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 le candidat seront définies lors de son élaboration avec le notaire désigné par la Commune. Le contrat type sera remis aux candidats qui s'inscriront à la présente démarche.

L'octroi du DDP est conditionné à son acceptation par le Conseil municipal et à la libération des parcelles actuellement occupées par leurs propriétaires, prévue dans le courant du premier semestre 2021, conformément aux datations conclues entre les propriétaires et la Commune. Dans l'intervalle, il est prévu de conclure une promesse de DDP à l'issue de la sélection du candidat, soit dans le courant du deuxième semestre 2019.

### **5.4 Conditions de mise à disposition du terrain**

Le terrain sera mis à disposition en l'état, ce que le futur candidat 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 et de compensation financière liée à l'abattage d'arbres sur l'assiette du futur droit de superficie seront assumés par le futur superficiaire. Le rapport d'étude des sols 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°29783
- Concours architecte paysagiste
- Rapport étude des sols