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

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

La Commune de Plan-les-Ouates,

ci-après :

La Commune

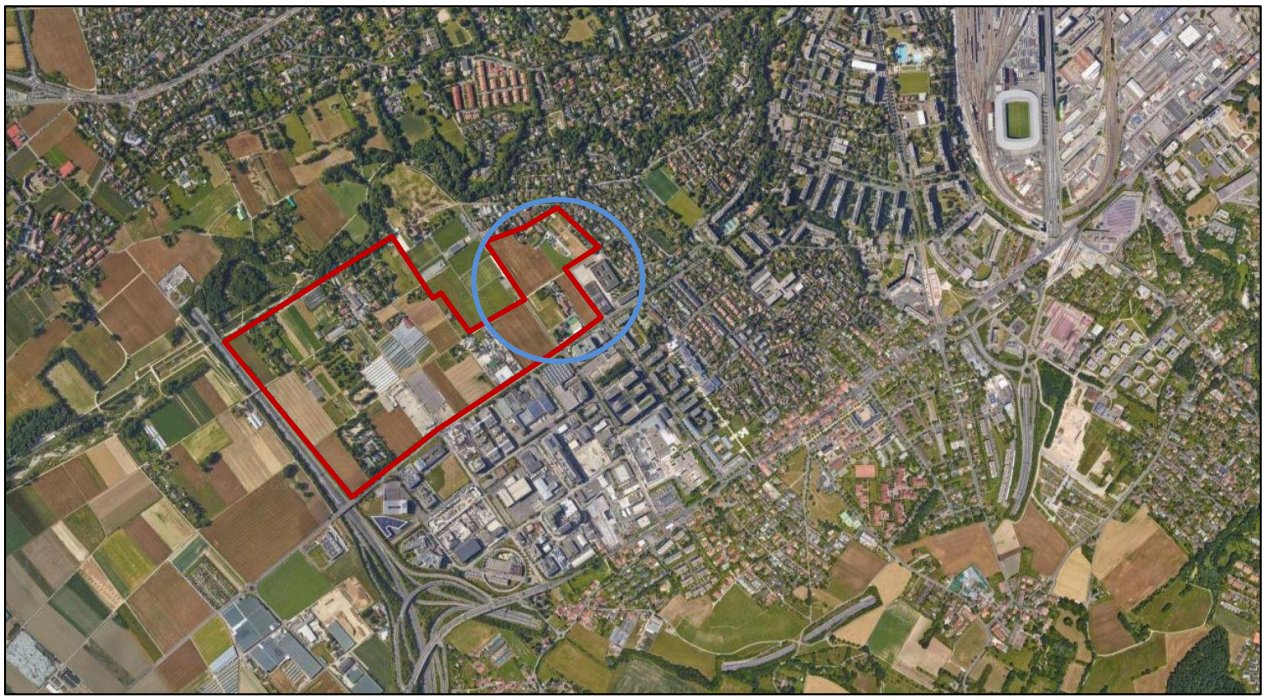
Table des matières

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 13
4.5 Indemnisation des candidates 14
4.6 Sélection des candidates 14
5 Conditions contractuelles 16
5.1 Organisation du partenariat 16
5.2 Droits et obligations 16
5.3 Promesse et contrat définitif de DDP 16
5.4 Conditions de mise à disposition du terrain 16
5.5 Frais d'acquisition 17
5.6 Clause de sortie 17
5.7 Droit applicable et for 17
6 Annexes 17

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'ilot 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

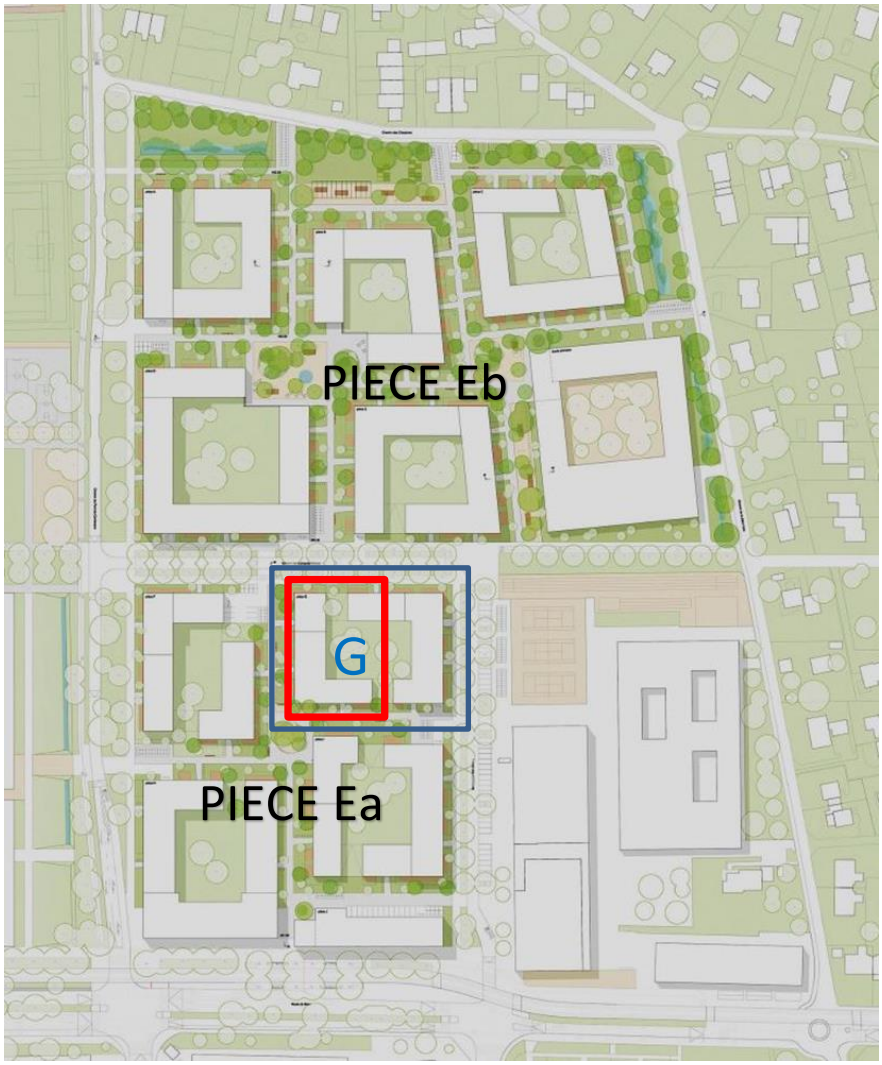
2.1 Le site

L'ilot 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 ilot 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'ilot G se décompose de la manière suivante

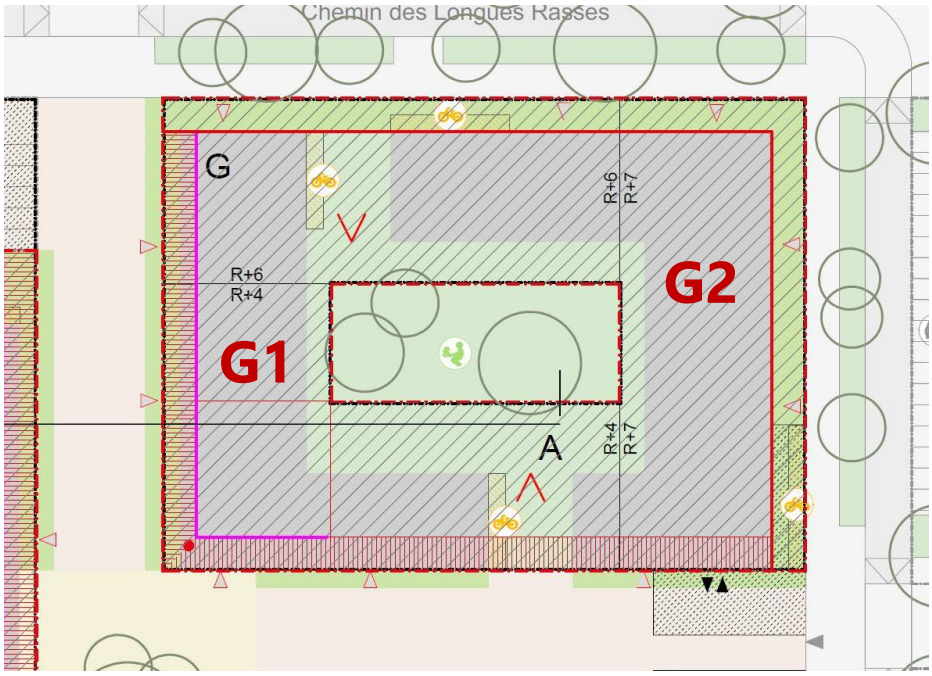
Parcelle	Propriétaire	DAB total	Affectation
6918 p	Etat de Genève	5'539 m2	Logements = 5'539 m2
7170	Commune PLO	6'546 m2	Logements = 6'546 m2
Total		**12'085 m2**	**Total logements = 12'085 m2**



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

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

Périmètre	Gabarit max	DAB total	Affectation
G1	R+6	5'090 m2	Logements = 5'090 m2
G2	R+7	6'995 m2	Logements = 6'995 m2
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'ilot G, à savoir 5'090 m2 dans le secteur G1 et 1'456 m2 dans le secteur G2.

Cependant, cette délimitation sera réinterrogée comme le prévoit l'article 24 du règlement du PLQ. En effet, d'un commun accord avec la FEK, chacune des entités présentes dans l'ilot G réalisera sa propre unité de bâtiment. Les « ouvertures » vers le cœur d'ilot intégrées au PLQ (flèches en rouge dans le plan ci-dessus) devront donc être déplacées en fonction. Une étude est en cours avec un bureau d'architecte pour effectuer ce travail en amont du second tour.

L'emprise au sol de ce futur bâtiment va donc être modifiée et sera transmise avant le second tour de l'appel à projet.

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

Il est envisagé à terme et pour la totalité de l'ilot 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. Pour la candidate, cela représenterait donc un total de 20 places auxquelles s'ajoutent 6 places pour les visiteurs. Cependant, cette possibilité sera précisée lors de la seconde étape de l'appel à projet en septembre 2020, les discussions étant encore en cours à ce stade.

De plus, il est fort probable que ces places de stationnement seront réalisées dans les sous-sols d'autres ilots et, dans ce cas, l'implication de la coopérative se limitera à une participation financière, estimée à ce jour au point 2.4.

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 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).

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. A ce stade des pré-études, ces locaux ne sont pas encore attribués et les coopératives devront donc proposer des programmes d'occupation. Pour le second tour, des informations complémentaires seront transmises aux candidates.

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'ilot 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'ilot qui fera l'objet d'un découpage parcellaire 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 450.- / 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).
- 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.

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 : il est possible que le parking soit réalisé en dehors de l'ilot G, le coût intégré dans le plan financier représentant le versement d'un montant au maitre d'ouvrage qui réalise le parking dans son ilot (ici représenté avec une hypothèse à un taux de 0.3/100m^2 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		26	-	-	
Prix au m2	20	-	-	250	20
Nbre de m2	6'546	-	-	1'500	6'546
Prix au m3		-	640	-	
Nbre de m3		-	1'300	-	
Coût total	**130'920**	**1'300'000**	**832'000**	**375'000**	**130'920**

L'ensemble de ces éléments sera précisé aux candidates à l'issue du premier tour.

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 en 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 : - 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 1er tour	**Vendredi 25 septembre 2020**
Sélection des candidates pour le 2nd tour	Lundi 5 octobre 2020
Communication des choix par le jury	Vendredi 9 octobre 2020
Lancement du 2nd tour	Lundi 12 octobre 2020
Dépôt des questions	Vendredi 23 octobre 2020
Réponses aux questions	Vendredi 6 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 1er tour et le 26 février 2021 pour le 2nd tour, en trois exemplaires 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 2ème 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.
   (2 formats A1 L59 x H84)
2. Proposition de partenariat entre la coopérative et la Commune.
   (1 page A4 recto-verso)
3. Projet de plan financier OCLPF selon les normes de la LGZD et coûts estimatifs de réalisation et appréciation grossière des projections des frais d'entretien.
   (1 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 (1er tour) ne donnent droit à aucune indemnité ou rémunération.

4.5.2 Indemnisation 2ème tour

Une somme de CHF 90'000 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
- ***M. Vincent Gillet :*** Conseiller municipal
- ***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. 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. Vincent Le Mouël* : Architecte de la Commune (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 1er 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 2ème 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'ilot), 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 :
  - **https://www.ge.ch/document/plan-localise-quartier-rolliet-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)

- Rapport CITEC/ALTANA sur les mesures servicielles de mobilité et les parkings
- Conventions propriétaires sur le financement et la mise en œuvre opérationnelle des mesures servicielles de mobilité et des surfaces destinées à la vie de quartier en rez-de-chaussée.
- Plan de la nouvelle répartition des immeubles G1 et G2 sur le périmètre de l'ilot G validée par l'Office de l'Urbanisme