



**Appel à projets Coopératives
Le Rolliet
Commune de Plan-Les-Ouates**

Questions / réponses du 19.06.2020



N°	Questions des candidats (les questions des candidats sont reprises telles que posées)	Réponses de l'organisateur
1	S'agissant d'une primo-coopérative, les projets de référence ne sont fournis que par les membres du groupe de travail? Sont-ils acceptés?	Oui
2	Est-il possible que le projet porte sur le secteur G2 plutôt que G1?	Non, un redécoupage précis est en cours pour permettre la réalisation de la totalité des SBP dans un seul bâtiment et sera transmis aux candidats retenus pour le deuxième tour.
3	Qu'est-ce que la grande barre face à l'école dans la pièce Eb au chemin du Nant-Boret ?	Il s'agit d'un bassin de rétention à ciel ouvert.
4	Est-il possible de présenter un projet avec un architecte pressenti pour la réalisation ?	Oui
5	Y a-t-il d'autres coopératives prévues dans le PLQ Rolliet ?	Non
6	Quelles sont les coopératives d'artistes avec qui la Commune a eu des contacts préliminaires ? Si oui, faut-il l'intégrer ?	La Commune n'ayant eu aucun contact avec une coopérative d'artistes, il n'y a pas besoin de l'intégrer.
7	Si nous développons un programme d'activités participant à la vie de quartier, est-ce que cela serait contre-productif ?	Non, au contraire cela est même demandé dans le cahier des charges.
8	Est-ce qu'un programme sportif ou une salle de grimpe auraient un intérêt pour la Commune ?	Non, les équipements sportifs seront regroupés dans la pièce D et réalisés par la Commune.
9	Quels équipements sportifs sont-ils prévus et où sont-ils situés ?	Un projet de complexe sportif est en cours d'étude par la Commune (piscine, tennis, patinoire, grimpe,...) et sera réalisé sur la pièce D du PLQ, à l'ouest du chemin du Pont du Centenaire, indiqué "îlot K" sur le plan du PLQ.
10	Est-ce que les entrées principales peuvent être situées à l'intérieur de l'îlot ?	Non, elles doivent exclusivement se trouver à l'extérieur pour des questions d'accès pompier (cf. PLQ et son règlement).

N°	Questions des candidats (les questions des candidats sont reprises telles que posées)	Réponses de l'organisateur
11	Est-ce que des activités en sous-sol, telles que salle de concert, sont-elles envisageables pour la Commune ?	Non, ces surfaces sont dévolues aux locaux techniques, parking éventuel et caves. Nous rappelons également que la qualité du sous-sol n'est pas propice aux sous-sols (Cf rapport géotechnique).
12	Quels sont les degrés de sensibilités au bruit ?	DS II pour l'ensemble de l'îlot G (cf. PLQ et art.31 de son règlement).
13	Où seront situées les stations VLS ?	Une station devrait être située le long de la route de Base, à proximité de l'arrêt du futur tramway et donc au sud des îlots H1 et J.
14	Les 6'546 m2 SBP sont-ils uniquement logement ou contiennent-ils les m2 d'activités dédiés à la vie de quartier (AVQ) ?	C'est effectivement la totalité des m2 SBP pour le logement auxquels s'ajoutent les environ 500 m2 pour les AVQ (dépend des capacités du plan).
15	Que signifie "les surfaces 5% ne sont pas rentées" ?	La rente pour ces surfaces est nulle.
16	Pouvez-vous préciser le niveau de détail attendu au rendu du 2ème tour ?	Il est attendu à minima un plan de masse, un plan du rez-de-chaussée, un plan de l'étage-type, un plan de façade, une perspective et une coupe à l'échelle 1/200e.
17	Etes-vous sûrs que deux planches A1 seront suffisantes ?	A vérifier selon l'échelle définie à la réponse précédente, des précisions seront apportées au second tour.
18	Avez-vous prévu une épicerie participative dans le quartier et si non, peut-on l'inclure dans le projet ?	Oui, l'emplacement a été prédéfini à proximité de la place centrale entre les îlots A, B, D et E ; les candidats peuvent proposer différents types d'activités pour l'îlot G en respectant les conditions du règlement (art.16 al.4).
19	Les frais de dépollution seront assumés par la coopérative. S'agit-il des frais liés au DDP ou une participation à la mutualisation complète de ces coûts ?	A ce stade, cette question n'est pas encore tranchée. Des précisions seront transmises pour le 2ème tour.
20	Est-il possible d'envisager un ratio de places de parking inférieur à 0.3 places / 100 m2 SBP ?	C'est une éventualité mais sans aucune garantie de la Commune. Une négociation devra être menée avec l'Office Cantonal des Transports et les opérateurs (principe de mutualisation globale).
21	Quelle est la répartition des m2 SBP entre les surfaces d'activités commerciales et celles d'activités de vie de quartier, non rentées ?	Il n'y a pas de surfaces commerciales et celles de vie de quartier représentent environ 500 m2. Le solde des rez-de-chaussée peut recevoir des locaux communs.
22	Est-ce qu'une coopérative au bénéfice d'un DDP est considérée comme une primo-coopérative ?	Si une coopérative est au bénéfice d'un DDP et même si le bâtiment n'est pas encore construit, elle n'est pas une primo-coopérative.

N°	Questions des candidats (les questions des candidats sont reprises telles que posées)	Réponses de l'organisateur
23	Pouvez-vous préciser la notion de maison de quartier ?	La maison de quartier est un lieu disponible pour les associations, les jeunes et moins jeunes du quartier qui offre des services et salles pour les activités que les habitants souhaiteraient lancer. Cependant, le contour exact de cette maison de quartier n'est pas encore défini et il est même possible qu'elle se trouve finalement ailleurs dans le quartier. C'est pourquoi le cahier des charges mentionne la possibilité de proposer des activités et services pour occuper ces surfaces. Cependant, les activités et commerces éventuels seront soumis à la définition des 5% destinées à la vie de quartier, à savoir qu'il ne peut pas s'agir d'activités entrant dans le marché dit « classique » (cf règlement du PLQ).
24	Sommes-nous contraints pour l'aménagement du cœur d'îlot ?	Oui, la réalisation des cœurs d'îlots doit respecter une proportion minimale de 80 % de surface en pleine terre (art. 12 du règlement). L'implantation d'une place de jeux pourrait être envisagée tout en respectant la condition ci-dessus. L'aménagement de l'îlot central devra être concertée et validée avec la Fondation Emma Kammacher, Maître d'Ouvrage du bâtiment G2.
25	Pouvez-vous préciser la notion de mécanisme d'évolution de la rente ?	Les candidats sont libres de proposer des différenciations de la rente entre la phase de projet / chantier et d'exploitation. Une rente progressive pourrait aussi être proposée.
26	La Commune a-t-elle une préférence pour une association entre deux primo-coopératives ou entre une coopérative établie et une primo-coopérative ?	La Commune n'a pas de préférence et rappelle qu'une association de deux primo-coopératives n'est pas obligatoire.
27	Pourriez-vous confirmer qu'il s'agit de THPE 2000 W et si une alternative Minergie P est acceptable ?	Il s'agit en effet de THPE 2000 W et une alternative Minergie P est acceptable.
28	Le prix de CHF 50'000 par place de parking est-il un maximum garanti et la coopérative devra-t-elle verser une participation au Maître d'Ouvrage du parking selon le coût réel ?	Il ne s'agit pas d'un prix maximum garanti et la participation financière dépendra de la réalisation des places dévolues à la coopérative dans le sous-sol de l'îlot G ou non. Si les places se réalisent ailleurs, une participation forfaitaire est probable, mais elle reste à définir. Des précisions seront apportées au second tour.
29	Est-il nécessaire de proposer un groupe de mandataires avec le dossier du 1er tour ?	Non
30	Comment doit-on interpréter le taux de 0.3 places / 100 m2: s'agit-il d'un objectif de la Commune ou d'un maximum ?	La règle fixée par le PLQ est de 0.6 places / 100 m2 et la Commune souhaite à minima le respect du PLQ. Cependant, elle soutiendra un taux de 0.3 auprès de l'Office Cantonal des Transports, qui connaît déjà cet élément, sans s'être toutefois officiellement prononcé.