

Appel à candidature

Attribution d'un terrain en droit de superficie pour la réalisation et la gestion de logements sociaux pérennes destinés à des séjours de durée limitée

Angle rue des Deux-Ponts et rue des Plantaporêts (parcelle n°126 de Genève, section Plainpalais)

Cahier des charges

1 Informations générales

1.1 Contexte, objectif général de la Ville de Genève

La Ville de Genève a adopté son plan directeur en 2009. Celui-ci prévoit la réalisation de 3000 logements en 10 ans sur le territoire communal. Pour répondre à ce programme ambitieux, ces constructions doivent être réalisées tant par des maîtres d'ouvrages privés que publics. Dans ce sens, la Ville entend poursuivre et renforcer les partenariats qu'elle entretient avec des entités actives dans le domaine du logement.

Pour ce qui concerne le partenariat avec des structures à but non lucratif, cette pratique est courante en Ville de Genève. En effet, la Ville possède de nombreux terrains qu'elle a remis en droit de superficie distinct et permanent (DDP) et souhaite poursuivre cette manière de valoriser ses biens. A l'avenir, certains terrains feront l'objet de projets menés par la Ville elle-même, d'autres seront confiés en droit de superficie à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) ou à des organismes à but non lucratif pour la réalisation de logements sociaux pérennes.

Compte tenu des très nombreux organismes s'adressant à la Ville de Genève en vue d'obtenir des terrains, la Ville entend formaliser de manière claire et transparente le processus d'attribution. C'est dans ce cadre qu'est élaboré le présent appel à candidature.

1.2 Objectifs particuliers de la Ville de Genève dans le cadre du présent dossier

La Ville de Genève souhaite faire réaliser sur sa parcelle n° 126, de Genève-Plainpalais, un immeuble comprenant des logements sociaux pérennes de type logement d'utilité publique (LUP). Compte tenu de la situation urbaine difficile, à proximité de voies de circulation relativement passantes, les logements seront destinés à des séjours de durée limitée, type logements étudiants, personnes en formation, accompagnement social, etc. Le candidat retenu sera en charge de l'organisation d'un concours de projets d'architecture, de la construction et de la gestion de l'immeuble.

2 Description du projet

2.1 Le site

Dans le quartier de Plainpalais-Jonction, la Ville de Genève est propriétaire de la parcelle n° 126 permettant de développer une opération de logements. La parcelle se trouve au sud du Rhône au niveau du Pont de Sous-Terre, à proximité de l'intersection de la rue des Deux Ponts, de la rue des Plantaporrêts, du quai du Rhône et du sentier des Saules.

Le terrain est situé à proximité immédiate des transports en commun dans un quartier bien doté en commerces et équipements de proximité.

La parcelle est affectée en zone 2 qui comprend les quartiers édifiés sur le territoire des anciennes fortifications et les quartiers nettement urbains qui leurs sont contigus selon la loi sur les constructions et installations diverses (LCI). Elle ne fait pas partie de plan localisé de quartier. La parcelle est située dans le sous-secteur 2.2 du Plan d'utilisation du sol (PUS) de la Ville de Genève.

Les immeubles de la rue des Deux-Ponts, ainsi que la salle de gymnastique de la rue des Plantaporrêts sont protégés par la loi Blondel.

2.2 L'immeuble

La parcelle actuelle, de forme triangulaire, comprend une surface de 387 m². Elle est délimitée au sud, par le mur pignon du bâtiment de la rue des Deux-Ponts 3 (parcelle n° 125, section Plainpalais) et par la façade de la salle de gymnastique de la rue des Plantaporrêts 4 comportant des jours (parcelle n° 122, section Plainpalais, propriété Ville de Genève). Dans le cadre de l'étude de faisabilité effectuée par les services de la Ville, un retrait d'au minimum 1,50 mètre de la façade de la salle de gymnastique devrait être maintenu pour la construction du futur bâtiment.

La parcelle est aménagée au sol dans sa majeure partie pour l'accès à la rue des Plantaporrêts. L'assiette de la future parcelle privée et du droit de superficie correspondra à l'emprise du futur bâtiment et de ses accès. Le solde de la parcelle sera versé au domaine public communal à la fin de l'opération.

L'implantation de la rue des Plantaporrêts pourra être modifiée afin d'optimiser le projet de construction. Le périmètre d'intervention pour la construction du bâtiment sera précisé au candidat retenu avant le lancement du concours de projets d'architecture, qui devra être organisé par le candidat.

Le futur bâtiment permettra la réalisation d'environ 1'470 m² à 2'600 m² de surface brute de plancher (SBP), ce qui correspond de manière indicative à environ 14 à 25 logements. Une arcade sera réalisée au rez-de-chaussée du bâtiment conformément au PUS.

L'étude de faisabilité réalisée par la Direction du patrimoine bâti (DPBA) de la Ville en vue de la construction d'un immeuble de logements est remise aux candidats en annexe du présent appel à candidature, à titre indicatif.

Les servitudes grevant en charge la parcelle sont de type technique, restriction d'affectation et empiètement, notamment pour les fondations des murs mitoyens du bâtiment de la rue des Deux-Ponts 3. Les servitudes en droit et en charge sur la parcelle seront transmises au candidat retenu.

Le bâtiment sera accessible aux personnes à mobilité réduite. Dans la mesure du possible, un ou plusieurs appartements devront pouvoir être facilement adaptés pour accueillir une personne utilisant un fauteuil roulant.

Des places de stationnement vélo si possible sécurisées devront être incluses dans le projet conformément à l'article 5, alinéa 6 du règlement cantonal relatif aux places de stationnement sur fonds privés (L5 05.10).

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

2.3.1 Logements sociaux pérennes

Le candidat retenu devra réaliser des logements sociaux de durée limitée, type logements étudiants, personnes en formation, accompagnement social (etc.) et assurer la gestion et l'exploitation du bâtiment.

Les logements réalisés seront des 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. Ils 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 convention LUP privée auprès de l'Office du logement de l'Etat de Genève (OLO), et, le cas échéant de mesures d'encouragement à la construction de logement d'utilité publique, en application des articles 15 et suivant 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 haute performance énergétique en vigueur. Dans la mesure du possible le projet se conformera aux objectifs de la Stratégie « 100% renouvelable en 2050 pour le chauffage des bâtiments » de la Ville de Genève. Il s'agit de mettre en œuvre des solutions d'énergies renouvelables et, si possible, sans émissions polluantes dans l'atmosphère (enveloppe à haute performance énergétique, exploitation des potentiels d'énergie de la parcelle – sous-sol, soleil – et des surfaces bâties – murs, toitures, ainsi que du potentiel du chauffage à distance disponible dans le secteur).

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, 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 techniquement usuelles.

La gestion du chantier devra limiter les mouvements de terre et prévoir un concept de gestion des déchets.

2.3.3 Qualités architecturales et urbanistiques

Le projet devra répondre à de hautes qualités architecturales et urbanistiques. A cette fin, le candidat retenu s'engage d'ores et déjà à organiser un concours dont la forme doit être précisée par le candidat lors de la remise de son offre.

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, seront encouragées, dans le respect des règles en vigueur.

2.3.4 Autres obligations, partenariat

Le maître d'ouvrage s'engage à réaliser les bâtiments en concluant des contrats avec des entreprises respectant les conventions collectives en vigueur à Genève et en payant les charges sociales conventionnelles.

Le chantier devra s'opérer en optimisant les phasages de réaménagement de l'espace public.

Le maître d'ouvrage s'engage à informer à intervalles réguliers le superficiaire pour rendre compte de l'avancement du projet.

2.4 Mise à disposition de terrain

Le terrain sera mis à disposition du bénéficiaire par le biais d'un droit de superficie d'une durée de 100 ans au maximum en vue de la réalisation de logements sociaux pérennes de durée limitée, type logements étudiants, personnes en formation, accompagnement social, etc. L'assiette du droit de superficie correspondra à l'emprise du bâtiment et à ses accès. Le solde de la parcelle sera versé au domaine public communal.

Une rente sera versée à la Ville de Genève. 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 : environ 1'470 à 2'600 m²
- Incidence foncière de Fr. 688.- / m² de SBP (selon la pratique administrative de l'Office du logement, PA/SI/001.05, sous réserve d'actualisation).
- Fr. 688.- x 1'470 m² = Fr. 1'011'360.- à 5 % = Fr. 50'568.- de rente annuelle environ
Fr. 688.- x 2'600 m² = Fr. 1'788'800.- à 5 % = Fr. 89'440.- de rente annuelle environ

Le taux de la rente pourra être réévalué de manière incitative en fonction des efforts consentis par le superficiaire, concernant la réalisation de logement sociaux et écologiques.

3 Procédure

3.1 Entité organisatrice

Ville de Genève
Département des constructions et de l'aménagement
Unité opérations foncières
4, rue de l'Hôtel-de-Ville
1204 Genève
courriel : marie.fauconnet-falotti@ville-ge.ch
tél. 022 418 20 49 / fax 022 418 20 61

3.2 Langue officielle

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

3.3 Inscription et envoi des documents

Les candidats doivent manifester leur intérêt par écrit pour obtenir la totalité des documents leur permettant de déposer un dossier de candidature à l'adresse de l'entité organisatrice. L'inscription se fera par le biais du formulaire disponible sur le site www.ville-geneve.ch/droit-superficie.

3.4 Consultation des documents

L'ensemble des pièces nécessaires à l'établissement des dossiers de candidature est contenu dans les documents fournis. Aucune consultation de document auprès de la Ville de Genève n'est prévue.

3.5 Visite des lieux

Les candidats peuvent visiter librement le site dans sa partie accessible au public. Aucune visite des lieux n'est prévue dans le cadre de cette procédure.

3.6 Questions relatives à l'appel d'offre

Les questions éventuelles devront être formulées par écrit et transmises par courriel à l'adresse : marie.fauconnet-falotti@ville-ge.ch dans le délai fixé par le calendrier au point 3.7. Les questions et les réponses seront listées et adressées à tous les candidats par courriel. Aucune question ne sera traitée par téléphone.

3.7 Calendrier général

Publication sur le site internet de la Ville de Genève (documents disponibles sur www.ville-geneve.ch/droit-superficie)	1 ^{er} juin 2015
Publication dans la FAO	2 juin 2015
Visite du site	Libre
Dépôt des questions	15 juin 2015
Réponses aux questions	19 juin 2015
Délai de clôture pour le dépôt des dossiers de candidature	10.08.2015
Choix de la coopérative candidate	Semaine du 17 août 2015
Communication du choix par le CA	À partir du 9 septembre 2015
Organisation des modalités de collaboration entre le candidat et la Ville de Genève	Septembre 2015
Dépôt de la demande d'octroi du DDP au Conseil municipal	27/28 octobre 2015
Accord de principe du CM**	Automne 2016*
Elaboration du projet par le candidat	Dès octobre 2016*
Elaboration du projet d'acte de DDP	Dès octobre 2016*
Dépôt de l'autorisation de démolition et de construire par le candidat	Début 2017*, au maximum 2 ans après l'accord du Conseil municipal
Autorisation en force	Début 2018*

Signature de l'acte après décision du Conseil municipal	Début 2018*
Début des travaux**	2018*
**en cas de non accord du CM, la Ville suspend le projet	*délais indicatifs

4 Candidature

4.1 Qualité pour postuler

4.1.1 Organisation interne

La candidature doit être soumise par un candidat seul. L'organisation interne du candidat devra permettre la mise en place d'un partenariat avec la Ville de Genève. Le dossier décrira donc le mode d'organisation prévu, tant en ce qui concerne la réalisation de bâtiments que sa 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 bénéficiaire du droit de superficie.

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;
- Intérêts sur fonds propres : les intérêts sur fonds propres ne doivent pas dépasser la limite fixée par la loi fédérale sur le droit de timbre, du 27 juin 1973 (actuellement 6 %);
- 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 Ville 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 à Genève

Seuls les organismes ayant leur siège à Genève pourront être retenus.

4.2 Remise du dossier

Le dossier de candidature doit parvenir à l'adresse mentionnée au point 3.1, en trois exemplaires, sous pli fermé, portant les mentions suivantes :

« Candidature pour l'octroi du DDP, Angle Deux Ponts/Plantaporrêts (parcelle 126, section Plainpalais) ».

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 : marie.fauconnet-falotti@ville-ge.ch.

Les dossiers de candidature ne seront pas restitués au terme de la procédure.

4.3 Contenu du dossier

Le dossier comprendra les chapitres suivants :

1. Indications générales sur le candidat et références
2. Description des principes d'action et des spécificités de l'organisme
3. Organisation du candidat en vue de mener à bien la gestion du droit de superficie
4. Intentions générales du candidat pour le site proposé, notamment indications sur le processus de concours de projets d'architecture aboutissant au choix du mandataire.

1. Indications générales sur le candidat et références

Le candidat se présentera avec ses références : réalisations précédentes, entité organisatrice, personnes de références dans le cadre des précédentes interventions. Les statuts de la structure ainsi que le nom des personnes responsables seront indiqués.

(1 page A4 max. recto-verso + annexes et références de réalisation)

2. Description des principes d'action et des spécificités de l'organisme

Le candidat présentera ses spécificités et l'esprit dans lequel il envisage de travailler avec la Ville de Genève et les tiers concernés par le projet, dans le cadre spécifique du présent appel à candidature.

(1 page A4 max.)

3. Organisation en vue de mener à bien la gestion du droit de superficie

Le candidat présentera son organisation pour mener à bien l'organisation du concours de projets d'architecture, la réalisation puis la gestion du droit de superficie qui sera octroyé : les indications sur ses ressources humaines et financières, démontrant la crédibilité et la clarté de l'organisation proposée; les organigrammes et description de la structure mise en place pour les phases d'établissement de l'offre, du développement du projet (concours), de la construction (étude et réalisation) et d'exploitation. Un représentant de la Ville de Genève fera partie du jury du concours.

(2 pages A4 max. + CV et références si nécessaire)

4. Intentions générales pour le site proposé

Le candidat présentera la philosophie et les intentions générales de son projet en lien avec l'octroi du droit de superficie du point de vue social, environnemental et économique, en adéquation avec le site. A ce stade, il n'est pas demandé de présenter un avant-projet architectural, mais de documenter les démarches et le type de concours que le candidat propose d'organiser.

(1 page A4 max.)

4.4 Modalités de collaboration spécifique

Le candidat prendra à sa charge le développement du projet afin d'être à même de déposer une requête en autorisation de construire dans un délai maximum de 2 ans à compter de la décision d'attribution de terrain par le Conseil municipal. A défaut, la Ville de Genève pourra renoncer au partenariat mis en place.

4.5 Indemnisation des candidats

Les prestations fournies pour l'établissement des dossiers de candidature de la présente procédure ne donnent droit à aucune indemnité ou rémunération.

4.6 Vérifications

Le candidat autorise la Ville de Genève ou ses mandataires à vérifier toutes les informations mentionnées dans le dossier de candidature.

4.7 Sélection du candidat

4.7.1 Comité d'évaluation

Membres :

Services techniques de la Ville de Genève

- Présidente, Responsable de l'Unité opérations foncière : Mme Fauconnet Falotti
- Représentante de l'Unité opérations foncières : Mme Delegrange
- Représentante de la Gérance immobilière : Mme Lachat
- Représentant de la Direction du patrimoine bâti : M. Meylan
- Représentant du Département de la cohésion sociale et de la solidarité : M. Schroft

Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG)

- Représentants du comité : M. Knechtli et M. Nydegger

Association Genevoise pour le logement des Apprentis et Etudiants

- Représentant : M. Kronneberg

4.7.2 Evaluation

L'évaluation se fera sur la base des dossiers remis. Le comité se réserve la possibilité d'auditionner certains candidats dont les offres sont le plus en adéquation avec le présent appel à candidature, afin de les départager. Le comité proposera une candidature au Conseil administratif qui la validera.

4.7.3 Communication du choix

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

5 Conditions contractuelles

5.1 Organisation du partenariat

A l'issue de la procédure de sélection, le candidat retenu et la Ville de Genève 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 de la convention qui pourrait être établie entre la Ville de Genève et le candidat à l'issue de la procédure dans la mesure où elle apparaîtrait nécessaire.

5.2 Droits et obligations

Le candidat ne pourra pas céder à des tiers, sans l'accord de la Ville de Genève, en totalité ou en partie, les droits et obligations qui ressortiront de la convention susmentionnée.

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 Ville de Genève. De même, dans l'hypothèse où un des membres d'un groupement devrait renoncer, la Ville de Genève se réserve le droit de mettre un terme à la collaboration avec les membres restants.

5.3 Contrat de DDP

Les conditions particulières de l'acte constitutif du DDP qui sera passé entre la Ville de Genève et l'investisseur seront définies lors de son élaboration avec le notaire désigné par le candidat. 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.

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 Ville de Genève 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 compensation financière liés à l'abattage d'arbres sur l'assiette du futur droit de superficie seront assumés par le futur superficiaire.

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. Le candidat choisira ces derniers à sa convenance.

5.6 Clause de sortie

En cas de divergence insurmontable entre le maître de l'ouvrage et la Ville de Genève, chaque partie pourra alors renoncer à ses engagements.

Un arbitre neutre désigné par les parties se prononcera alors sur toutes les conséquences économiques d'une rupture des relations.

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 Ville de Genève sont applicables. Le for est à Genève.

6 Annexes

- Plan de situation
- Plan des propriétés Ville de Genève
- Plan de zone
- Etude de faisabilité