



<b>1. INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
<b>2. POURQUOI UN APPEL À PROJET ?</b>	<b>3</b>
<b>3. QUEL ENVIRONNEMENT POUR LES SURFACES D'ACTIVITÉS ?</b>	<b>4</b>
<b>4. INFORMATIONS GÉNÉRALES</b>	<b>5</b>
4.1 Objectifs	5
4.2 Le projet	6
4.2.1 Constructions, affectations	6
4.2.2 Espaces publics et collectifs privés	6
4.2.3 Accès, stationnement	6
4.2.4 Concept énergétique	7
<b>5. SURFACES D'ACTIVITÉS ET VIE DE QUARTIER</b>	<b>9</b>
5.1 Objectifs généraux	9
5.2 Descriptif technique	9
<b>6. CONDITIONS</b>	<b>11</b>
<b>7. PROCÉDURE</b>	<b>13</b>
7.1 Entité organisatrice	13
7.2 Calendrier et procédure	13
7.3 Remise du dossier	14
7.4 Documents à remettre	14
7.5 Langue officielle	14
7.6 Sélection des candidats	14
7.7 Vérifications	15
7.8 Consultation des documents	15
7.9 Visite des lieux	15
7.10 Questions relatives à l'appel d'offre	15
7.11 Indemnisations des candidats	16
<b>8. ANNEXES</b>	<b>17</b>
8.1 Plan directeur de quartier PDQ	18
8.2 Plan localisé de quartier PLQ N°29'860	19
8.3 Plans (annexés en fichiers joints)	19

## 1. INTRODUCTION

La « Société coopérative SCHS-L'HABRIK, Les Rambossons » porte un chantier situé au Chemin des Semailles 9H-9J-9K à Lancy. Les bâtiments devraient voir le jour à l'été 2022.

Ce projet se veut être exemplaire sur les plans du lien social, de la responsabilité environnementale et de l'efficacité économique.

La coopérative souhaite attribuer les arcades d'activités situées aux rez, ainsi que des locaux connectés à ces arcades et/ou indépendants au premier sous-sol. Dans un souci de cohérence et de promotion des valeurs de l'économie sociale et solidaire (ESS), la coopérative a approché APRÈS pour la recherche de projet et la commercialisation des surfaces d'activités.

### *Rez-de-chaussée*

- 1 arcade – bâtiment H – arcade divisible (74.3 m<sup>2</sup>) composée de :
  - arcade 60.1 m<sup>2</sup>
  - réduit 2 m<sup>2</sup>
  - couloir 7.5 m<sup>2</sup> (zone mutualisée)
  - WC 1 2.9 m<sup>2</sup> (zone mutualisée)
  - WC 2 1.8 m<sup>2</sup> (zone mutualisée)
  
- 1 arcade – bâtiment J – arcade divisible (150.6 m<sup>2</sup>) composée de :
  - arcade principale 119.4 m<sup>2</sup>
  - WC 1 2.9 m<sup>2</sup>
  - WC 2 1.8 m<sup>2</sup>
  - arcade secondaire 23.1 m<sup>2</sup>
  - WC 3.4 m<sup>2</sup>
  
- 1 arcade – bâtiment K – restaurant/café/tea-room (74.3m<sup>2</sup>) composé de :
  - salle restaurant et bar 48.8 m<sup>2</sup>
  - cuisine : 10.8 m<sup>2</sup>
  - plonge : 5.2 m<sup>2</sup>
  - couloir : 2.7 m<sup>2</sup>
  - WC 1 : 1.2 m<sup>2</sup>
  - WC 2 : 3.4 m<sup>2</sup>

+ dépôt directement connecté au SS1 de 13.5 m<sup>2</sup> (surface extensible en partie ou totalement sur le dépôt K-S1.4 selon les besoins du preneur)

### *Sous-sol -1*

- Dépôt H-S1.4 – divisible et connecté directement à l'arcade H et au parking (109.5 m<sup>2</sup>)

- Dépôt H-S1.3 – accessible par l'arcade H, l'ascenseur et le parking (36 m<sup>2</sup>)
- Dépôt H-S1.6 – accessible par l'ascenseur et le parking (30.2 m<sup>2</sup>)
- Dépôt H-S1.8 – accessible par l'arcade H, l'ascenseur et le parking (22.8 m<sup>2</sup>)
- Dépôt H-S1.10 – accessible par l'ascenseur et le parking (14.8 m<sup>2</sup>)
- Dépôt H-S1.10<sup>1</sup> – accessible par l'ascenseur et le parking (3.7 m<sup>2</sup>)
- Dépôt J-S1.4 – divisible et connecté directement à l'arcade J, à l'ascenseur et au parking (88.3 m<sup>2</sup>)
- Dépôt J-S1.4<sup>2</sup> – accessible par l'ascenseur et le parking (3.3 m<sup>2</sup>)
- Dépôt K-S1.4 – divisible et connecté au parking (163.9 m<sup>2</sup>)

#### *Sous-sol -2*

- Dépôt H-S2.3 – accessible par l'ascenseur (19.8 m<sup>2</sup>)
- Dépôt H-S2.4 – accessible par l'ascenseur (12.7 m<sup>2</sup>)
- Dépôt H-S2.10 – accessible par l'ascenseur (21.7 m<sup>2</sup>)
- Dépôt J-S2.3 – accessible par l'ascenseur (13.7 m<sup>2</sup>)
- Dépôt J-S2.4 – accessible par l'ascenseur (12.6 m<sup>2</sup>)
- Dépôt J-S2.11 – accessible par l'ascenseur (17.3 m<sup>2</sup>)
- Dépôt K-S2.9 – accessible par l'ascenseur (4.2 m<sup>2</sup>)
- Dépôt K-S2.10 – accessible par l'ascenseur (10.6 m<sup>2</sup>)

## 2. POURQUOI UN APPEL À PROJET ?

Afin de choisir les personnes, associations ou entreprises qui loueront ou acquerront les espaces d'activités, les maîtres d'ouvrage constructeurs du site organisent un appel à projets.

Les maîtres d'ouvrages constructeurs de logements mettent en oeuvre un processus ouvert d'appel à projets afin de poursuivre les objectifs suivants:

#### *Participation*

Initier la participation des futurs locataires des 312.7m<sup>2</sup> nets de surfaces d'activités et 585.1 m<sup>2</sup> nets de surfaces de dépôts que constituent les rez-de-chaussée et sous-sols des immeubles d'habitation à construire;

#### *Synergies*

Rechercher équilibre, harmonie et synergies entre les différentes activités qui seront développées avec celles existant déjà dans le quartier;

#### *Proximité et ouverture*

Permettre à l'immeuble d'apporter une offre complémentaire tant en matière de

---

<sup>1</sup> Numérotation en doublon sur plan ARCH

<sup>2</sup> Numérotation en doublon sur plan ARCH

services de proximité à la population, que d'offres de prestations ouvertes à la population genevoise en général.

*Appropriation*

Inviter les candidats à réfléchir à leur future inscription dans le quartier et à la manière dont ils aimeraient le faire vivre par leurs activités.

*Temporalités*

Créer un quartier vivant dans le respect des usages de chacun, de jour comme de nuit.

*Diversité et viabilité*

Viser une diversité des activités proposées tout en assurant la viabilité financière de l'opération.

*Innovation*

Favoriser l'accueil de services novateurs.

*Les organisateurs*

Les maîtres d'ouvrage délégués à l'organisation de cet appel à projets sont :

> Le maître d'ouvrage : Société coopérative SCHS-L'HABRIK, Les Rambossons

> Ses représentants :

- M. Stéphane NYDEGGER

- Comptoir Immobilier SA, M. Loïck NOSENT

*Les destinataires*

Les individus, associations, entreprises, commerces et autres personnes morales désirant développer une activité dans l'immeuble.

### 3. QUEL ENVIRONNEMENT POUR LES SURFACES D'ACTIVITÉS ?

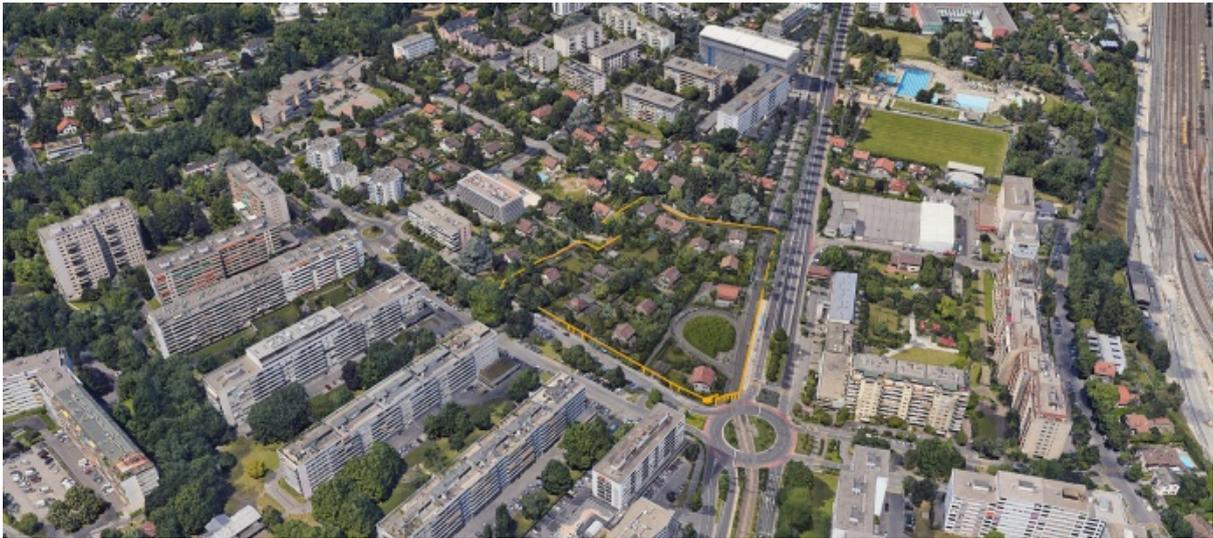
Le nouvel immeuble, dessiné par le bureau lauréat du concours d'architecture JACCAUD SPICHER ARCHITECTES ASSOCIES, est situé au chemin des Semailles 9H-9J-9K à Lancy, intersection avenue des Communes-Réunies, chemin des Rambossons, dans le secteur dit « Les Rambossons ».

Pour les logements, le Comité analyse les dossiers de candidature sous l'angle intergénérationnel, socio-professionnel, de l'origine/nationalité. Le but est que les dossiers validés constituent ensemble un panachage dans ces critères. Le Comité souhaite également retenir des dossiers de personnes qui connaissent et sont intéressées par le mouvement coopératif ainsi que des personnes étrangères à ce mode d'habitation pour un caractère inclusif du projet.

L'immeuble sera constitué notamment d'environ 80 logements en coopérative d'habitation contrôlé par l'Etat sous le système LUP-HLM.

L'aménagement des espaces publics, qui fait l'objet d'une adaptation au moment de la publication du présent appel à projets, a été dessiné par le bureau FAZ ARCHITECTES. D'éventuelles adaptations ultérieures des pieds de façades (par exemple l'aménagement d'un espace d'extension d'une arcade) pourront être discutées.

Voir PLQ et PDQ en annexe.



## 4. INFORMATIONS GÉNÉRALES

### 4.1 Objectifs

**Processus d'attribution des locaux basé sur les 3 piliers du développement durable :**

- 1. la solidarité sociale,**
- 2. la responsabilité environnementale**
- 3. la responsabilité économique**

Cette volonté a orienté :

- > les études, notamment du point de vue environnemental et économique ;
- > les démarches, notamment en privilégiant des processus participatifs, tant à l'interne de la commune que vis-à-vis des futurs habitants et occupants du site.

Dans cette perspective, un appel à candidature a été organisé par la Fondation pour la Promotion du Logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) pour l'attribution de ses droits à bâtir auprès de coopératives.

Le présent appel à projet s'inscrit en continuité des démarches engagées. En effet, s'inspirant de pratiques ayant fait leurs preuves en d'autres lieux, le maître d'ouvrage entreprend un processus d'attribution des locaux, clair, transparent et ouvert.

Pour plus d'information sur l'historique : D. Participer.ge : Quartier Palettes-Semilles : imaginons ensemble un quartier exemplaire ! <https://participer.ge.ch/processes/Palettes>

## 4.2 Le projet

### 4.2.1 Constructions, affectations

Le projet de la coopérative totalise 9'232 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (SBP), réparties comme suit :

- > 8'855 m<sup>2</sup> d'habitations, représentant 80 logements de 2, 4, 5 et 6 pièces ;
- > 377 m<sup>2</sup> d'activités commerciales de proximité et/ou administratives et/ou Services (hormis les dépôts aux sous-sols).

Ces surfaces se répartiront dans 1 bâtiment répartis entre 3 cages d'escaliers, désignées sous les lettres 9H (ou H), 9J (ou J) et 9K (ou K).

### 4.2.2 Espaces publics et collectifs privés

Il n'y aura pas d'espaces publics. Le parc est privé mais ouvert au public. Une servitude de passage à pied et cycles au profit de LANCY sera aménagée entre le pied de l'immeuble et le parc. Le reste est constitué d'espaces privatifs, parvis, parkings visiteurs, terrasses du café-restaurant, etc.

### 4.2.3 Accès, stationnement

Extrait du [Plan directeur de quartier Les Semilles \(Lancy\)](#)

*“Les travaux de la ligne de tramway 17 ont été terminés en mai 2006. A cet effet, toute l'avenue des Communes Réunies a été réaménagée : plantations, quais, luminaires, trottoirs et itinéraires cyclables. Le secteur fait l'objet d'études particulières sur la nouvelle ligne de tram en direction de Saint-Julien. (Information ajoutée en mars 2012)”*

L'accès en véhicule se fait par la contre-allée Chemin des Semilles longeant l'Avenue des Communes-Réunies.

Le site est directement desservi par les transports publics (arrêt « Lancy-Piscine » et « Palettes » à proximité immédiate). La part belle sera faite aux mobilités douces, avec un réseau dense de cheminements pour les piétons et les cyclistes. Les places de

stationnement privées seront concentrées dans un parking en sous-sol. Quelques places pour les visiteurs seront également disponibles le long de l'immeuble.

Les places de stationnement pour véhicules motorisés sont réparties comme suit :

*Parking en sous-sol :*

46 places voitures logements-habitants

18 places motos logements-habitants et activités-employés

*Parkings en surface :*

1 place voiture logements-habitants

3 places voitures logements-habitants (handicapés)

7 places voitures logements-visiteurs

1 place voiture activités-visiteurs

3 places voitures activités-visiteurs (places provisoires, devant à terme être cédées aux propriétaires des immeubles à construire à l'arrière du PLQ.

Édicules en surface : 155 places vélos dont certaines places pour vélos-cargos (la mise à jour du concept paysager intègre une demande en places supplémentaires, notamment pour les visiteurs.

#### 4.2.4 Concept énergétique

Le concept énergétique est basé sur le standard de Très Haute Performance Energétique THPE.

*Chauffage*

La production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire sera réalisée par le réseau à distance CAD Palettes. Ce réseau est composé par une production bois (pellets) et une production gaz en appoint. Ce réseau est considéré comme 50% renouvelable.

La température de départ de l'eau pour le chauffage dépend de la température extérieure.

Elle sera égale ou inférieure à 35 °C.

L'émission de chaleur est effectuée par un système de chauffage au sol avec une régulation pièce par pièce.

*Production de l'ECS*

Les besoins de chaleur pour l'ECS sont de 181'313 kWh/an selon la norme SIA 380/1.

Afin de valoriser la chaleur à disposition sur l'air extrait, trois pompes à chaleur seront mises en place en toiture. Ces PAC prendront leur énergie primaire sur l'air rejeté par les extracteurs d'air repris des appartements.

La production d'eau chaude réalisée par ces trois PAC sera centralisée en toiture et transitera jusqu'à la chaufferie du 1er sous-sol via une verticalité.

Depuis la chaufferie, un collecteur de chauffage assurera la distribution de chaleur jusqu'au ballon de préchauffage situé dans les locaux sanitaires de chaque bâtiment.

Ces installations ne pouvant assurer l'intégralité de la production de l'eau chaude sanitaire, des réseaux hydrauliques raccordés sur un échangeur ECS fourni par les SIG assureront l'appoint.

#### *Climatisation*

Aucune production de froid n'est prévue pour ce projet.

#### *Installations de ventilation*

Les installations de ventilation sont dimensionnées sur la base du renouvellement d'air d'hygiène des locaux défini dans les recommandations du CT SIA 2023 relatif à la ventilation des habitations et du CT SIA 2024 pour les arcades au RDC.

Dans les appartements, une ventilation simple-flux est prévue. L'apport d'air frais hygiénique sera assuré par des ouvertures dans les huisseries des chambres et de la pièce de vie.

L'air pollué sera repris dans les salles d'eau et cuisine par des bouches d'aspiration hygro-réglables.

Les appareils de ventilation seront munis d'un ventilateur d'extraction d'air, d'un amortisseur de bruit et d'une pompe à chaleur. Les monoblocs auront respectivement un débit de 3'360 m<sup>3</sup>/h, 3200 m<sup>3</sup>/h et 3'200 m<sup>3</sup>/h.

Dans les arcades, la ventilation est prévue avec un appareil de ventilation double-flux de 6'000 m<sup>3</sup>/h situé dans le local ventilation du sous-sol. Cette centrale de traitement d'air sera équipée d'une batterie de chaud pour le chauffage de l'air, d'un récupérateur à plaques à haut rendement ainsi que toutes les armatures nécessaires à son bon fonctionnement.

L'air neuf et l'air vicié seront respectivement pris et rejetés en toiture.

Les valeurs cibles de norme SIA 380/4 ventilation seront respectées pour le présent projet.

## 5. SURFACES D'ACTIVITÉS ET VIE DE QUARTIER

### 5.1 Objectifs généraux

Les futurs occupants des rez-de-chaussée des immeubles vont jouer un rôle déterminant dans l'animation des espaces publics, le sentiment de sécurité et de convivialité et vont ainsi contribuer au « bien-vivre ensemble ». Outre des activités commerciales et de service de proximité, nécessaires au bon fonctionnement d'un quartier, l'inscription de la démarche dans la perspective du développement durable, ouvre la voie à la recherche de types d'activités moins conventionnelles.

En partenariat avec les coopératives qui bénéficieront de droits de superficie pour la réalisation de logements, des activités et services novateurs pourraient être développés dans le quartier :

- > De nouvelles formes d'activités, génératrices d'emplois de proximité, telles que :
  - la mise en place de services mutualisés entre habitants, entreprises ou entre entreprises et habitants ;
  - l'offre de services de proximité répondant à des besoins identifiés ;
  - le développement de centres innovants de logistique urbaine ;
  - la création d'activités liées aux « circuits courts » (circuit de distribution dans lequel il existe un petit nombre d'intermédiaires entre le producteur et le consommateur);
  - le développement de projets d'économie sociale et solidaire ou de projets économiques coopératifs issus d'habitants du quartier.
  
- > Des initiatives sociales tendant vers la citoyenneté, la mixité, la solidarité, la lutte contre les précarités, le bien-être et le « mieux-vivre ». Par exemple, l'immeuble peut être le lieu d'expression de nouvelles formes de solidarité, pouvant se traduire par des initiatives économiques à vocation sociale, relevant de l'économie sociale et solidaire (ex : espaces de vente favorisant le maintien d'une agriculture de proximité, épiceries solidaires, ...).
  
- > Accueil d'éco-activités, c'est-à-dire des activités produisant des biens ou des services capables de mesurer, de prévenir, de limiter ou de corriger les atteintes à l'environnement telles que la pollution de l'eau, de l'air et du sol, ainsi que les problèmes liés aux déchets, au bruit et au dysfonctionnement des écosystèmes.

## 5.2 Descriptif technique

Livraison semi-finie (introduction des réseaux, tableau électrique, chape, faux plafonds, radiateurs).

La distribution des réseaux ainsi que les revêtements de sols et plafonds seront à charge du preneur.

Les WC seront équipés et aménagés.

Descriptif des arcades et dépôts (Jaccaud Spicher Architectes Associés, 28.06.2021)

Rez-de-chaussée

>> Arcades commerciales

- . sol: chape brute sans revêtements
- . murs: béton brut ou doublage placo-plâtre avec lissage Q2
- . plafond: béton brut avec techniques et isolations apparentes
- . chauffage: conduites d'introduction en attentes au plafond, réseau et ventilo-convecteurs à installer par le preneur d'arcade
- . ventilation: conduites d'introduction en attentes au plafond, réseau et bouches à installer par le preneur d'arcade
- . sanitaire: conduites d'alimentation EC et EF en attentes au plafond, réseau et appareils à installer par le preneur d'arcade  
perçements prévus dans la dalle pour évacuation des eaux usées, réseau et appareils à installer par le preneur d'arcade
- . électricité: tableau électrique à la charge du preneur  
réseau secondaire, éclairages et appareils à la charge du preneur
- . stores stores toiles verticaux motorisés (sauf pour restaurant stores toiles motorisés à projection )

>> Toilettes

- . sol: carrelage
- . murs: faïence
- . plafond: faux-plafond avec peinture lavable
- . ventilation: réseau et bouches compris
- . sanitaire: réseau et appareils compris
- . éclairage: réseau et appareils compris

Sous sol 1

>> Dépôts isolés

- . sol: dalle brute
- . murs: isolation avec finition laine de bois liée au ciment
- . plafond: béton brut avec techniques apparentes
- . chauffage: aucun
- . ventilation: réseau et bouches compris
- . sanitaire: aucun
- . électricité: reseau secondaire, éclairages et appareils à la charge du preneur

>> Dépôts isolés

- . sol: dalle brute
- . murs: béton brut
- . plafond: béton brut avec techniques apparentes
- . chauffage: aucun
- . ventilation: réseau et bouches compris
- . sanitaire: aucun
- . électricité: reseau secondaire, éclairages et appareils à la charge du preneur

## 6. CONDITIONS

1. Les surfaces dépendront de l'évolution des projets de construction. Elles seront flexibles et au gré du preneur.
2. Les exploitants des arcades seront considérés comme des coopérateurs et devront à ce titre acquérir une part sociale estimée à ce jour autour de CHF 260.-/m<sup>2</sup> nets. Cette part sociale serait remboursée à sa valeur nominale en cas de déménagement de l'exploitant.
3. L'objectif financier de la coopérative est d'obtenir des loyers se situant entre :
  - Arcades CHF 210 et 255.- le mètre carré annuel
  - Dépôts sous les arcades : CHF 100 et 120.- le mètre carré annuel
  - Dépôts SS1 : CHF 90 à 100.- le mètre carré annuel
  - Dépôts SS2 : CHF 50 à 60.- le mètre carré annuel.
4. Les loyers des surfaces d'activité seront fixés principalement en fonction :
  - du prix de revient de l'opération,
  - des taux de financements de la coopérative,
  - de la répartition des surfaces (un seul exploitant par arcade ou division des surfaces),
  - de la pondération entre les surfaces selon leur qualité/situation
  - l'activité du preneur
5. Les locaux d'artistes, comme les autres surfaces d'activités, seront loués à un coût permettant la viabilité de l'opération immobilière. Les locataires dont l'activité génère peu ou pas de revenu sont appelés à trouver un mode de financement propre, par eux-mêmes.
6. Les conditions financières annoncées ci-dessus dépendront finalement des contraintes budgétaires et conjoncturelles des constructions.
7. La coopérative a la liberté du choix du locataire.

## 7. PROCÉDURE

### 7.1 Entité organisatrice

APRES, Réseau de l'Économie Sociale et Solidaire  
Rue des Savoises 15  
1205 Genève  
Mail : arcades@apres-ge.ch

### 7.2 Calendrier et procédure

<b>Étapes</b>	<b>Délai</b>
<i>Publication de l'appel à projets</i>	<i>02.07.2021</i>
<i>Délai pour les questions des candidat·e·s</i>	<i>16.07.2021</i>
<i>Délai pour les réponses aux questions des candidat·e·s</i>	<i>30.07.2021</i>
<i>Délai pour dépôt des dossiers de candidature</i>	<i>13.08.2021*</i>
<i>Analyse des candidatures par APRÈS</i>	<i>08.10.2021**</i>
<i>Lecture des analyses par le jury</i>	<i>22.10.2021</i>
<i>Audition de la shortlist et sélections par le jury</i>	<i>29.10.2021***</i>
<i>Communication aux candidats sélectionnés</i>	<i>10.10.2021</i>
<i>Confirmation de l'intérêt des candidats retenus Consolidation du dossier, notamment du point de vue financier (dépôt auprès des organisateurs d'un plan de financement de leurs activités) Organisation des modalités avec les MO.</i>	<i>30.11.2021</i>
<i>Livraison des surfaces commerciales Livraison des appartements</i>	<i>été 2022</i>

\* à prolonger 3-4 semaines avec relance au listing d'envoi si peu de dossiers reçus.

\*\* dans la mesure du possible à compresser sur 1 mois

\*\*\* à priori 1 semaine trop court, peut-être en prévoir 2

Si nécessaire, d'autres étapes d'attribution auront lieu dans le courant de l'année.

### 7.3 Remise du dossier

Le dossier de candidature doit parvenir à l'adresse mentionnée au point 7.1 sous pli fermé portant les mentions suivantes : **Appel à projets / Rambossons**

à l'adresse suivante:

**Appel à projet Rambossons**  
**APRES**  
**Rue des Savoises 15**  
**1205 Genève**

Le délai pour la remise de l'offre est le :

**13 août 2021, 17 HEURE**

Pour toute question relative à l'appel à projet, veuillez envoyer un e-mail à :  
arcades@apres-ge.ch

Le/la candidat-e est seul responsable de l'acheminement et du dépôt de son offre dans le délai et à l'endroit indiqué.

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

### 7.4 Documents à remettre

Formulaire en ligne : "Formulaire de candidature pour locaux commerciaux" et toutes annexes mentionnées dans ce même formulaire.

### 7.5 Langue officielle

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

### 7.6 Sélection des candidats

Les candidatures seront sélectionnées par un comité d'évaluation comprenant des

représentants des Maîtres d'Ouvrages (MO) et de leurs conseils :

<b>Maître d'ouvrage</b>	<b>Représentants</b>
SCHS-L'HABRIK, Les Rambossons	M. Yannos IOANNIDES
SCHS-L'HABRIK, Les Rambossons	M. Stéphane NYDEGGER
Une personne déléguée des habitant·e·s	à nommer
Une personne représentante de la commune de Lancy	à nommer

L'évaluation se fera sur la base des dossiers remis. Le comité se réserve la possibilité d'auditionner certains candidat·e·s dont les offres sont le plus en adéquation avec le présent appel à candidature, afin de les départager.

## 7.7 Vérifications

Le candidat autorise la société coopérative SCHS/l'Habrik ou ses mandataires à vérifier toutes les informations mentionnées dans le dossier de candidature.

## 7.8 Consultation des documents

L'ensemble des pièces nécessaires à l'établissement des dossiers de candidature est contenu dans les documents fournis.

## 7.9 Visite des lieux

Les candidat·e·s ne peuvent pas visiter librement le site du chantier qui n'est pas accessible au public, mais peuvent visiter les alentours. Une visite des lieux sera organisée dans le cadre de cette procédure.

## 7.10 Questions relatives à l'appel d'offre

Les questions éventuelles devront être formulées par écrit et transmises par mail à l'adresse [arcades@aprrs-ge.ch](mailto:arcades@aprrs-ge.ch).

Les questions et les réponses seront listées et adressées à tous les candidats par mail. Aucune question ne sera traitée par téléphone.

## 7.11 Indemnisations des candidats

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

## 8. ANNEXES

8.1 Plan directeur de quartier

8.2 Plan localisé de quartier

## 8.1 Plan directeur de quartier PDQ

A la genèse du projet, se trouve un Plan directeur de quartier PDQ élaboré par le Canton de Genève et dont tous les détails peuvent être consultés sur le site ci-après :

<https://www.ge.ch/document/plan-directeur-quartier-semailles-lancy>

Extrait du [Plan directeur de quartier Les Semailles \(Lancy\)](#)

*“Le site du Plan Directeur de Quartier des Semailles se trouve dans la couronne suburbaine de l’agglomération genevoise. Le secteur est en troisième zone de développement. Les limites géographiques de l’étude s’inscrivent dans un périmètre circonscrit à l’Ouest par le ruisseau du Voiret, à l’Est par l’avenue des Communes Réunies, au Nord par la Place du 1er Août et au Sud par le chemin des Palettes. Cette zone à urbaniser est un enjeu prioritaire au niveau cantonal.*”

*Le plateau des Semailles surplombe la plaine de la Praille et le vallon de l’Aire. Il était jadis destiné à la culture de céréales, d’où son nom. Le secteur des Palettes, quant à lui, fut couvert de pâturages comme le dénote aussi son appellation.*

*Aujourd’hui, l’histoire du territoire se lit davantage dans ses lieux-dits que dans son découpage parcellaire : les longues parcelles étroites ont fait l’objet de remembrements au gré des projets de construction de villas au début du XXème siècle, puis d’immeubles résidentiels à partir des années 1950. Néanmoins, le découpage parcellaire du XVIIIème siècle a façonné le réseau viaire tel qu’il apparaît encore aujourd’hui. L’ébauche du chemin des Semailles actuel se lit déjà sur le plan Billon de 1728. Bien qu’il soit limité à l’Est par une voie cantonale à fort trafic routier, le quartier des Semailles est à l’abri de nuisances importantes et se caractérise encore aujourd’hui par sa dominante verte. A l’Ouest, le ruisseau du Voiret et son cordon d’arbres, répertorié pénétrante verte dans le plan directeur cantonal Genève 2015, ferment les perspectives du réseau viaire Est-Ouest (chemins Paquin, des Mésanges, des Rambossons, des Palettes). Au Sud, le quartier « Palettes » a été conçu sur la base des concepts urbanistiques des années 60 : de grands immeubles (R+6) sont construits dans des espaces verts plantés. Les vides ouvrent ainsi des échappées visuelles importantes. Au centre, le chemin des Semailles a déjà un bâti collectif clairsemé placé au centre des parcelles. Le chemin des Rambossons, dont les jardins de l’habitat pavillonnaire donnent une consistance verte très importante, caractérise spécifiquement le secteur. Ces deux chemins se croisent au cœur de ce quartier. Leurs deux tracés sont sinueux et créent des perspectives sur des points de repère. Le « S » du chemin des Semailles rythme ainsi des vues intéressantes sur le clocher de l’église Notre-Dame-des-Grâces et Sainte-Famille qui permettent à chacun de s’orienter. Le chemin des Rambossons, en s’infléchissant à l’Est, ferme la perspective*



*sur l'avenue des Communes Réunies et crée une « intériorité » végétale le préservant des nuisances dues à l'importance de la circulation sur cette avenue.*

*(...)*

*La construction de la ligne de tramway 17, reliant le Bachet à la gare Cornavin en passant par le Grand-Lancy, a été achevée en mai 2006. Cette nouvelle infrastructure apporte un plus indéniable à tout ce périmètre. De quartier résidentiel suburbain il devient de fait un secteur à enjeux, très bien desservi par les transports collectifs et proche de tous les services.”*

### Extrait du [Plan directeur de quartier Les Semailles \(Lancy\)](#)

*Le secteur des Semailles est situé en 3ème zone de développement, les autorités de la Ville de Lancy ont souhaité assurer une évolution cohérente via une vision d'ensemble, d'où l'étude de ce Plan Directeur de Quartier (PDQ). (...). Ce site suburbain est en mutation pour devenir ville à part entière. Il est très bien desservi par des transports publics performants depuis la mise en service de la nouvelle ligne de tramway. La mixité est assurée par des services de proximité, des centres administratifs, des structures de loisirs, des écoles et des commerces. Ceci donne à ce lieu la possibilité de répondre aux besoins les plus importants de la collectivité genevoise, à savoir la réalisation rapide de logements.*

*Il s'en dégage un triple enjeu :*

- *développer ce secteur afin de répondre à la forte demande de logements ,*
- *intégrer les nouvelles réalisations au fur et à mesure de leur édification dans un environnement ayant une haute qualité paysagère,*
- *apporter une haute qualité environnementale aux futures réalisations des nouveaux édifices, de la conception à la gestion.*

*Le passage d'un tissu de villa à la réalisation d'immeubles de logements, demande la modification d'un parcellaire très fin , en réunissant un certain nombre de propriétés pour pouvoir projeter des édifices d'une certaine envergure. L'augmentation du nombre d'habitants doit être importante, afin de fournir des passagers aux transports publics qui bénéficieront de la mixité existante du quartier, de la proximité du centre ville, et ainsi minimiser l'impact sur l'environnement. Cet objectif concerne le trafic individuel, les ressources naturelles (l'eau, le sol, l'air, ...), les ressources énergétiques non renouvelables, et le paysage dans sa dimension la plus large, etc . Cette notion de minimisation de l'impact doit être appréhendée en tenant compte des prérequis du développement durable et de ses règles d'application.“*

## **8.2 Plan localisé de quartier PLQ N°29'860**

Sur cette base, le propriétaire du terrain, la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif FPLC, a développé en collaboration avec l'Etat de Genève, un Plan localisé de quartier PLQ dont tous les détails peuvent être consultés sur le site ci-après :

<https://ge.ch/sitg/RDPPF/RDPPF-AMENAGEMENT/PLQ/29860.pdf>

## **8.3 Plans (annexés en 17 fichiers joints zippés)**

Plan de masse  
Plans d'étage, coupes et élévations  
Plan de repérage des surfaces  
Plans de coordination CVSE