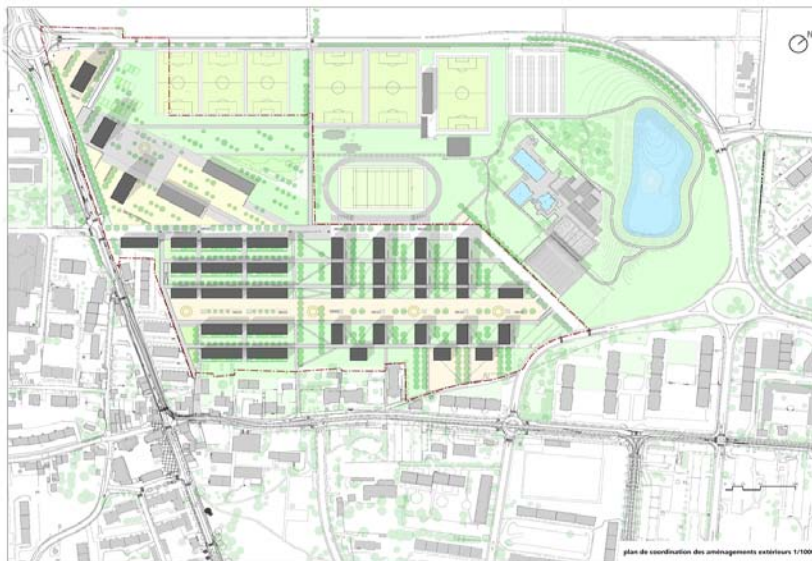


## ECOQUARTIER DES VERGERS

Attribution d'un terrain en droit de  
superficie pour la réalisation et l'exploitation  
de logements et de surfaces d'activités



**Rapport d'évaluation des candidatures  
et proposition d'attribution des DDP**

# SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION	3
1.1	Contexte, objectif général de la Commune de Meyrin	3
1.2	Objet de l'appel de candidature	4
2.	QUALITES RECHERCHEES EN VUE DE L'ATTRIBUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE	6
2.1	Contribution au développement durable	6
2.1.1	Responsabilité environnementale	6
2.1.2	Solidarité sociale et efficience économique	6
2.1.3	Bâtiments C1 et C3	9
3.	PROCEDURE	11
3.1	Déroulement de la procédure	11
3.2	Comité d'évaluation	11
3.3	Calendrier général	12
3.4	Critères de sélection et pondérations	13
3.4.1	Explicitation des critères d'évaluation	13
4.	EVALUATION DES DOSSIERS RECUS	17
4.1	Dossiers reçus	17
4.2	Première sélection des candidats	18
5.	LE CHOIX DU CONSEIL MUNICIPAL	22
5.1	Principes généraux de localisation	22
5.2	Proposition votée	26

# 1. INTRODUCTION

## 1.1 Contexte, objectif général de la Commune de Meyrin

La Commune de Meyrin a élaboré, en collaboration avec les propriétaires privés et l'Etat de Genève, un plan localisé de quartier (PLQ) permettant la réalisation d'environ 1'250 logements.

La réalisation de l'« Ecoquartier des Vergers » constitue une étape nouvelle et majeure dans le développement communal. Par rapport à d'autres développements que la Commune a connus, celui-ci se caractérise notamment par une très forte implication de la Commune en tant que propriétaire et opérateur. En effet, la Commune détient presque la moitié des droits à bâtir octroyés par le PLQ des Vergers.

Conscient de ses responsabilités, le Conseil municipal a voté différentes délibérations traduisant sa volonté de produire un quartier de qualité. Lors du démarrage des premières études, une résolution a été votée concernant le respect des exigences d'un écoquartier exemplaire, basé sur les 3 piliers du développement durable : la solidarité sociale, la responsabilité environnementale et l'efficacité économique. Cette injonction a orienté les études, notamment du point de vue environnemental. Le PLQ étant maintenant en force, une phase opérationnelle démarre. Dans cette perspective, une nouvelle délibération a été votée, enjoignant le Conseil administratif à contacter des coopératives d'habitation et la Fondation Nouveau Meyrin. Ces exigences, ainsi que les autres points évoqués dans la délibération (mixité de logements, performance des standards énergétiques, etc.) s'inscrivent dans une continuité de ligne de conduite du projet.

En tant que propriétaire d'une importante partie des terrains, la Commune de Meyrin entend octroyer ses droits de superficie à des entités (coopératives, Fondation Nouveau Meyrin, Fondations, opérateurs privés) qui par leur engagement vont contribuer pleinement à la réussite du quartier.

Pour encourager les coopératives et autres opérateurs intéressés à se manifester et afin de garantir un processus transparent, la Commune de Meyrin, s'inspirant de pratiques ayant fait leur preuve en d'autres lieux, a organisé un appel à candidature en vue de l'attribution des droits de superficie.

La démarche et le contenu ont été approuvés par les Commissions conjointes Ad hoc Vergers et Logement (Commissions du Conseil municipal) lors de la séance du 28 mars 2012.

## 1.2 Objet de l'appel de candidature

La Commune dispose de 64'603 m<sup>2</sup> de SPB pour du logement et des activités à attribuer en droit de superficie auprès de coopératives, de la Fondation Nouveau Meyrin (FNM) et d'autres opérateurs sans but lucratif<sup>1</sup>. Cette surface sera répartie en plusieurs lots afin de contribuer à la diversité et mixité sociale souhaitée.

Les droits à bâtir qui seront concédés en droits de superficie et qui font l'objet de la présente procédure sont situés dans les bâtiments suivants :

Bâtiment	Gabarit	SBP logement	SBP activités	SBP totale	Plus-value pour haut standard énergétique	SBP totale avec plus-value
A11	R+5 / R+8	9'788 m <sup>2</sup>	337 m <sup>2</sup> (au rez)	10'125 m <sup>2</sup>	1'013 m <sup>2</sup>	11'138 m <sup>2</sup>
A12	R+5 / R+8	9'788 m <sup>2</sup>	337 m <sup>2</sup> (au rez)	10'125 m <sup>2</sup>	1'013 m <sup>2</sup>	11'138 m <sup>2</sup>
A15	R+5	2'350 m <sup>2</sup>	705 m <sup>2</sup> (au rez)	3'055 m <sup>2</sup>	306 m <sup>2</sup>	3'361 m <sup>2</sup>
A24	R+5	2'366 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup> (au rez)	2'602 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	2'862 m <sup>2</sup>
A25	R+5	2'366 m <sup>2</sup>	236 m <sup>2</sup> (au rez)	2'602 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	2'862 m <sup>2</sup>
A28	R+4	1'769 m <sup>2</sup>	-	1'769 m <sup>2</sup>	177 m <sup>2</sup>	1'946 m <sup>2</sup>
B1	R+4	2'864 m <sup>2</sup>	716 m <sup>2</sup> (au rez)	3'580 m <sup>2</sup>	358 m <sup>2</sup>	3'938 m <sup>2</sup>
B2	R+4	1'964 m <sup>2</sup>	491 m <sup>2</sup> (au rez)	2'455 m <sup>2</sup>	246 m <sup>2</sup>	2'701 m <sup>2</sup>
B3	R+4	2'210 m <sup>2</sup>	-	2'210 m <sup>2</sup>	221 m <sup>2</sup>	2'431 m <sup>2</sup>
B5	R+4	3'140 m <sup>2</sup>	785 m <sup>2</sup> (au rez)	3'925 m <sup>2</sup>	393 m <sup>2</sup>	4'318 m <sup>2</sup>
C1	R+13	min. 5'474 m <sup>2</sup>	max. 5'474 m <sup>2</sup>	10'948 m <sup>2</sup>	1'095 m <sup>2</sup>	12'043 m <sup>2</sup>
C3	R+11	min. 4'692 m <sup>2</sup>	max. 4'692 m <sup>2</sup>	9'384 m <sup>2</sup>	938 m <sup>2</sup>	10'322 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Des entités à but lucratif sont admises uniquement pour les bâtiments C1 et C3.

Figure 1 : Localisation des droits à bâtir



Les droits à bâtir communaux figurent en bleu.

## 2. QUALITES RECHERCHEES EN VUE DE L'ATTRIBUTION D'UN DROIT DE SUPERFICIE

### 2.1 Contribution au développement durable

La mise en œuvre de l'écoquartier des Vergers doit constituer une contribution au développement durable et répondre aux objectifs de **solidarité sociale**, de **responsabilité écologique** et d'**efficience économique**.

La ville de Meyrin a engagé une démarche écoquartier définissant les standards qualitatifs qu'elle souhaite voir se réaliser sur l'ensemble du quartier. Une charte (document en annexe) en cours de discussion avec l'ensemble des acteurs devrait concrétiser l'engagement des partenaires du projet.

La charte traite des aspects aussi bien sociaux, qu'économiques et environnementaux. Elle tend ainsi à fédérer l'ensemble des propriétaires autour d'une vision partagée de l'écoquartier des Vergers pour en faire une opération exemplaire.

L'objectif principal de la Commune est de créer un nouveau quartier meyrinois multiculturel et vivant, à haute qualité architecturale et environnementale. Pour répondre à ces exigences, la Commune s'est fixé des critères de qualité sur les plans environnementaux et socio-économiques.

#### 2.1.1 Responsabilité environnementale

Le bénéficiaire du droit de superficie s'engagera à respecter les standards fixés dans la charte et devra atteindre les standards les plus performants, notamment du point de vue énergétique.

Par ailleurs, il aura l'obligation de se raccorder au système de production et de distribution énergétique décrit au chapitre 2.2.4.

#### 2.1.2 Solidarité sociale et efficience économique

##### a. Mixité et diversité sociale

Une grande mixité sociale est souhaitée dans le quartier. L'écoquartier des Vergers a ainsi pour ambition d'être mixte socialement, du point de vue générationnel et de répondre à une pluralité de modes de vie. Dans cette perspective, la Commune privilégiera des coopératives ou autres opérateurs qui contribuent à cette diversité par une offre diversifiée de logements en termes de taille, de catégories et de typologies.

## b. Taille des logements

La Commune souhaite favoriser une mixité générationnelle. Le candidat veillera à proposer des projets qui répondent dans la mesure du possible aux exigences de l'OLO<sup>2</sup> en termes de tailles de logements. Cela n'exclut pas cependant de viser un groupe-cible particulier si cela est justifié par la philosophie générale du projet.

## c. Catégories de logements

Les bâtiments à réaliser sont soumis à la loi générale sur les zones de développement (LGZD) qui fixe notamment les pourcentages des différentes catégories de logements qui devront être réalisés dans le quartier, comme suit :

Logements soumis à l'art. 4A LGZD	Logements soumis au contrôle de l'Etat pendant 10 ans (art. 5 LGZD)
<b>Minimum 25% LUP<sup>1</sup></b> (logements d'utilité publique) dont minimum 2/3 doit respecter les normes applicables aux catégories HBM, HLM ou HM selon art. 16, alinéa 1 de la LGL (le solde, maximum 1/3, pouvant être de catégorie ZDLOC pour autant qu'il remplisse les conditions énoncées ci-dessous au point <sup>1</sup> ).	<b>Maximum 50% libres</b> , soit en location (ZDLOC), soit en PPE
<b>Minimum 25%</b> soumis au régime HM, HLM ou en coopérative d'habitation.	

<sup>1</sup> Un logement est d'utilité publique s'il est locatif, si un taux d'effort et un taux d'occupation sont appliqués et s'il est détenu par l'Etat, une fondation de droit public, une Commune ou un organisme sans but lucratif. Une coopérative d'habitation peut réaliser des LUP si elle s'engage contractuellement à cette fin, pour 50 ans au moins, avec l'Etat de Genève (art. 1 LUP).

Les entités qui bénéficieront des droits de superficie pourront réaliser des logements dans ces différentes catégories à l'exclusion de la catégorie HBM qui est suffisamment représentée dans le quartier au travers de la part des logements LUP réalisés par les promoteurs privés.

Il est précisé que les logements réalisés dans le quartier sont, selon leur catégorie, soumis à la LGZD (L 1 35), LGL (I 4 05), LUP (I 4 06) et à leur règlement d'application, ainsi qu'aux pratiques administratives de l'OLO (Office du Loge-

<sup>2</sup> OLo : Office du logement, DCTI, Etat de Genève

ment) qui prévoient notamment la réalisation d'un minimum de 60% de petits logements (4 pièces et moins).

Les plans financiers devront de plus être soumis et approuvés par l'OLO.

#### **d. Typologies de logement et innovation**

La Commune souhaite attirer une diversité de modes de vie dans le quartier. Elle privilégiera les projets suggérant des propositions architecturales en termes de typologies de logement diversifiées et innovantes. Pour cela, les candidats auront pour obligation d'organiser un concours d'architecture.

#### **e. Mobilité**

La Commune attire l'attention sur le fait que le PLQ prévoit des places de stationnement pour les habitants et les visiteurs dans des parkings souterrains. Compte tenu de l'impact de ce poste sur les plans financiers, les entités qui s'engagent à limiter leurs besoins en places de stationnement seront privilégiées.

#### **f. Animation et convivialité urbaine**

L'écoquartier entend répondre à une diversité d'aspirations résidentielles et de modes de vie. Pour cela, la Commune sera particulièrement attentive à la programmation proposée par les candidats, au processus proposé pour le projet, au caractère novateur et original du projet et aux propositions faites en termes de synergies avec le futur quartier et la Commune de Meyrin dans son ensemble. La Commune privilégiera les coopératives ou autres opérateurs qui traduisent une volonté de s'impliquer dans la vie du quartier et qui d'une manière générale apporteront un supplément de convivialité urbaine au quartier (animation, participation, solidarité, synergies locales, engagement des habitants, etc.).

Pour le secteur des Arbères et des Vergers, la Commune souhaite privilégier les coopératives qui s'engageront dans le quartier en amont grâce à l'implication active des futurs habitants, l'organisation de processus participatif, l'organisation de manifestations de convivialité, la mise en place de systèmes de gestion d'immeuble originaux, etc.

#### **g. Activités et services novateurs**

Certains des immeubles concédés en droit de superficie prévoient des activités au rez-de-chaussée. Conformément au PLQ, ces surfaces peuvent accueillir des activités commerciales et/ou des services. La Commune privilégiera les projets qui proposeront des usages de tout ou partie de ces locaux pour des activités qui



contribuent à l'animation du quartier. A cet égard, un appel à projet pour les rez-de-chaussée sera lancé dans le courant de l'été 2012 pour inviter commerçants, associations, artistes et entreprises à proposer des projets pour l'occupation de ces locaux en relation directe avec les espaces publics. La Commune garde un droit de regard par rapport aux bailleurs commerciaux, associatifs ou culturels qui s'installeront au rez-de-chaussée. Les coopératives sélectionnées pourront participer à la sélection des futurs preneurs d'activités.

Les activités économiques ou services qui pourraient être développés dans ces locaux seront de diverses natures :

- > 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 »<sup>3</sup> ;
  - 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'écoquartier 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.

Les coopératives peuvent également proposer l'attribution des rez-de-chaussée pour des locaux collectifs à l'échelle de leur immeuble ou du quartier (salle des fêtes, buanderie, atelier-bricolage, atelier d'artistes, etc.).

### **2.1.3 Bâtiments C1 et C3**

Les bâtiments C1 et C3 sont des immeubles de R+13 et R+11 qui peuvent accueillir selon le PLQ, au maximum 50 % de surfaces d'activités.

---

<sup>3</sup> Un circuit court est un circuit de distribution dans lequel il existe un petit nombre d'intermédiaires entre le producteur et le consommateur

Compte tenu de la particularité de ces bâtiments, les candidats peuvent proposer un montage et une programmation spécifique pour ceux-ci.

## 3. PROCEDURE

### 3.1 Déroulement de la procédure

La démarche d'attribution des droits de superficie se déroule en plusieurs étapes :

1. Les candidats déposent un dossier présentant leurs caractéristiques, leurs objectifs, la taille et les affectations souhaitées de l'opération, la localisation préférentielle, l'intérêt de disposer de surfaces au rez-de-chaussée pour des activités, etc.
2. Un comité d'évaluation sélectionne les dossiers qui répondent au mieux aux objectifs définis et propose une répartition des droits à bâtir dans le quartier, tenant compte des propositions et des projets développés par les propriétaires privés. Le cas échéant, plusieurs scénarios pourront être établis.
3. Le comité d'évaluation soumet le ou les scénarios de répartition des droits de superficie aux Commissions « ad hoc des Vergers » et « Logement » (commissions du Conseil municipal).
4. Les Commissions adoptent une proposition de répartition des droits de superficie sous la forme d'un préavis.
5. Les candidats sélectionnés confirment leur intérêt aux propositions issues de la sélection : localisation, taille, etc. Ils présentent les garanties quant à la capacité financière de développer leur projet.
6. Le Conseil municipal vote une résolution de promesse de constitution du DDP.
7. Le candidat développe son projet.
8. La constitution d'octroi du DDP est signée après obtention de l'autorisation de construire.

### 3.2 Comité d'évaluation

Un comité d'évaluation a été composé pour analyser les dossiers :

Président :

M. Laurent MATTHEY, directeur de la fondation Braillard

Membres :

Mme Melissa REBETEZ, Cheffe du service Développement social et emploi

Mme Marie-Paule THOMAS, Urbaniste-sociologue, Dr ès Sciences, EPFL

Mme Anne GROSSMANN, Economiste, Créateurs Immobiliers

M. Philippe MAAG, Chef de service adjoint UTPE, chef de projet Vergers, Ville de Meyrin

M. Jean-Marc SOLAI, Secrétaire général, Ville de Meyrin

M. Olivier CHATELAIN, Chef du service de l'environnement, Ville de Meyrin

M. Stéphane FUCHS, architecte, bureau ATBA, Genève

M. Frédéric FRANK, architecte indépendant, Dr ès sciences, EPFL

Secrétariat de la procédure :

M. Marcos WEIL, urbaniste-paysagiste, AMO, urbaplan

Le comité d'évaluation a été constitué de manière à regrouper, pour chaque famille de critère, un binôme composé d'un représentant de l'administration communale et d'un expert externe.

### 3.3 Calendrier général

Publication sur simap.ch	10 avril 2012
Courrier au groupement des coopératives, ainsi qu'aux coopératives qui ont déjà manifesté leur intérêt.	
Délai pour poser des questions	24 avril 2012
Réponses disponibles dès le	1 <sup>er</sup> mai 2012
Délai pour dépôt des dossiers de candidature	31 mai 2012
Evaluation des candidatures, auditions, pré-sélection des équipes par le Comité d'évaluation	Juin 2012
Etablissement des scénarios de localisation par le Comité d'évaluation	Juillet-août 2012
Préavis des Commissions municipales	Mi-septembre 2012
Communication aux candidats sélectionnés	Fin septembre 2012
Confirmation de l'intérêt des candidats retenus Organisation des modalités de collaboration entre le candidat et la Commune de Meyrin (mise au point de la promesse de constitution du DDP). Consolidation du dossier.	Octobre - décembre
Résolution du Conseil municipal sur la promesse de constitution du DDP.	9 octobre 2012
Elaboration du projet par le candidat Elaboration du projet d'acte de DDP	Dès octobre 2012
Dépôt de l'autorisation de construire par le candidat (1 an)	octobre 2013
Autorisation en force	printemps 2014
Signature de l'acte de constitution du DDP	printemps 2014
Début des travaux	été 2014

### 3.4 Critères de sélection et pondérations

Critères	Pondération
<u>1. Critères fonctionnels et économiques</u> Solidité et sérieux de la structure de portage (ressources humaines et financières, organisation, ...).	25 %
<u>2. Critères environnementaux</u> Plus-value environnementale.	25 %
<u>3. Critères sociaux</u> Contribution du projet à la vie et à l'animation du quartier. Plus-value sociale. Ancrage local et synergies du projet avec la Commune.	25 %
<u>4. Critères architecturaux</u> Caractère novateur et original (processus, architecture, projet global).	25 %

#### 3.4.1 Explicitation des critères d'évaluation

Dans le cadre de leur analyse des dossiers, le comité d'évaluation a explicité des critères de la manière suivante :

##### Critères sociaux

Cinq critères sociaux ont été définis :

Le premier critère est la « **mixité sociale** » proposée par les candidats en termes de :

- > Taille des logements (mixité générationnelle)
- > Catégories de logement subventionnés et libres (mixité de revenus)
- > Typologies de logement (mixité de modes de vie)

Le second critère est la **contribution du projet à la vie et à l'animation du quartier** qui se définit par

- > L'animation et la convivialité urbaine : implication active des futurs habitants, organisation de processus participatifs, organisation de manifestations de convivialité, mise en place de systèmes de gestion d'immeuble originaux, etc.
- > et les activités et services novateurs proposés.

Le troisième critère est la « **plus-value sociale** » du dossier. Le projet propose-t-il des mesures sociales originales et créatives pour Meyrin ou fait-il un copier/coller de la « best list » sociale du quartier durable ?

Le quatrième critère est l'**ancrage local et les synergies du projet avec la Commune**. Il s'agissait ici de repérer si le dossier de candidature était en adéquation avec la Commune en terme de connaissance de la réalité meyrinoise et d'insertion dans les réseaux sociaux meyrinois.

Le cinquième critère porte sur les « **références du candidat** » (dans le domaine social). Le candidat a-t-il une expérience des processus participatifs ? Est-il réputé comme vecteur d'animation de quartier ? A-t-il mis en œuvre ou présente-t-il des références de projet avec des actions sociales originales ? etc.

Pour analyser les dossiers, les différentes propositions des candidats ont été repérées dans le texte et classées par critères. Les dossiers qui avaient répondu à quatre ou cinq des critères sociaux ont eu la meilleure note « A ». Les dossiers qui ne mentionnaient aucun ou un seul critère ont eu la note « C ». Les dossiers restants ont eu la note « B ».

#### Critères environnementaux

L'évaluation des candidats a été analysée selon 3 niveaux :

- > Le premier et le plus important, doté d'une pondération de 4, s'appuie sur les critères principaux. Ces derniers comprennent respectivement l'évaluation des impacts environnementaux directs, tels que la consommation d'énergie et indirects, comme c'est le cas de l'énergie grise. Les pollutions intérieures, déterminantes pour la santé des occupants, ont également été prises en considération.
- > Le deuxième niveau, dont la pondération des critères secondaires varie entre 2 et 3, intègre les paramètres confortant les concepts principaux, tant dans la phase de construction que lors de l'exploitation ultérieure. Ce niveau comprend également les expériences ou références exemplatives relatives à l'atteinte des objectifs visés.
- > Le 3<sup>e</sup> niveau, constitué de critères accessoires, de pondération égale à 1, comprend des éléments permettant d'apporter une plus-value au concept proposé.

<i>Critères principaux</i>	<i>Critères secondaires</i>	<i>Critères accessoires</i>
> Energie	> Gestion, régulation	> Bioclimatique
> Mobilité	> Optimisation surfaces	> Statuts, charte
> Matériaux	> Faune, flore	> Lumière naturelle
> Energie grise, pollution intérieure	> Déchets > Référence	> Surchauffe

### Critères fonctionnels et économiques

Les critères fonctionnels et économiques ont été évalués selon trois clés de lecture :

#### *1. Références et expérience du candidat*

- > Nombre et qualité des références de projets similaires présentés par le candidat, en particulier des références de projets genevois récents et situés en zone de développement.
- > Type de structure juridique, constituée (date) ou à constituer.
- > Pour les jeunes structures juridiques, mention de structures tierces avec références sur lesquels le candidat peut s'appuyer pour mener à bien son projet.

#### *2. Capacité fonctionnelle du candidat*

- > Organisation actuelle de la structure juridique du candidat.
- > Organisation spécifique proposée (organigramme et description) pour mener à bien le projet dans ses différentes phases (développement, construction et exploitation), ressources humaines et logistiques mises à disposition du projet, mode de collaboration avec la Commune, expérience et références des personnes clés.

#### *3. Capacité financière du candidat*

- > Qualité du plan financier présenté par le candidat, adéquation avec le programme proposé et compréhension des enjeux financiers et des contraintes financières liées à la LGZD, LUP et LGL.
- > Présentation des comptes ou autres documents illustrant les capacités financières du candidat pour mener à bien le projet dans ses différentes phases (développement, construction et exploitation).
- > Eventuelles demandes de dérogation aux conditions de base indiquées dans le cahier des charges en ce qui concerne les conditions d'octroi du droit de superficie (durée, valeur foncière, rente foncière, etc.).

### Critères architecturaux

Les critères architecturaux de chaque dossier ont été évalués selon trois paramètres, ayant la même importance : le processus ; les références architecturales ; le projet global.

Le paramètre *processus* évalue les caractéristiques relatives au projet formulé dans le dossier de candidature, en mettant un accent sur son originalité. Le fonctionnement de la structure soumettant le dossier est pris en compte dans l'appréciation de même que sa volonté affirmée (ou non) de développer le projet dans un esprit collaboratif.

Le paramètre *références architecturales* évalue la qualité du portfolio de références fourni par les candidats, qu'il s'agisse de références construites pour les structures ayant une longue expérience ou qu'il s'agisse de références externes pour les jeunes structures. Dans ces références, la qualité des typologies de logement et la qualité des espaces extérieurs (prolongements privatifs des appartements, espaces de transition entre immeubles, espaces semi-publics) sont considérées comme déterminantes. Le degré de mixité proposé par le candidat est également pris en compte par l'évaluation : mixité fonctionnelle, entre logements et activités ; mixité entre logements de tailles diverses ; mixité sociale, entre populations visées par le projet. En dernier lieu, la compatibilité avec les MEP a été prise en compte.

Le paramètre *projet global* évalue la globalité du dossier selon un point de vue architectural et urbanistique : son caractère novateur ; son intégration à l'identité meyrinoise ; sa plus-value pour la Commune ; son éventuel apport en places de travail. Si une vision à long terme des questions de mobilité et de stationnement est développée par le candidat, il s'agit également d'un point positif pris en compte dans ce paramètre.



## 4. EVALUATION DES DOSSIERS RECUS

### 4.1 Dossiers reçus

29 dossiers complets sont parvenus dans les délais à l'adresse de l'organisateur. Un dossier est arrivé très incomplet. Suite à un contact téléphonique avec la personne, celle-ci a retiré son dossier de candidature.

Les dossiers, classés par ordre de réception, provenaient des entités suivantes :

N°	Nom	Type d'entité
1	Avadis (Baden) + DTZ (Genève)	Avadis : Fondation de placement à Baden (émanation d'une ancienne caisse de prévoyance de ABB). DTZ : représentant local.
2	Odyssée (Genève)	Coopérative participative fondée en 2011-12.
3	Fondation Nouveau Meyrin (Meyrin GE)	Fondation communale de droit public créée en 1962. Parc immobilier de 400 logements.
4	Les Ailes (Cointrin GE)	Coopérative fondée en 1955. Parc de 400 logements.
5	Le Niton (Lancy GE)	Coopérative fondée en 1949 destinée initialement au logement des fonctionnaires fédéraux.
6	Cité Derrière Carouge (Carouge GE)	Coopérative fondée en 2009 à Carouge, (1995 en VD). Parc de 1'250 logements sur VD.
7	Starling Hotels & Resorts SA (SHR) (Lausanne)	Société spécialisée dans la construction et l'exploitation d'hôtels.
8	CODHA (Genève)	Coopérative participative fondée en 1994 comprenant 1'400 membres. Parc de 180 logements dans 8 immeubles (dont Minergie P Eco).
9	FPLM (fondation privée pour des logements à loyers modérés) (Genève)	Fondation créée en 1953. Parc de 946 logements (origine : Chambre de commerce et d'industrie de Genève et Hospice général).
10	C-Cube (Genève)	Coopérative en cours de constitution.
11	Equilibre (Confignon GE)	Coopérative participative fondée en 2006 Un immeuble Minergie P Eco à Cressy
12	Cooplog (Genève)	Coopérative fondée en 1990. Parc d'environ 200 logements.
13	Coprolo (société coopérative pour la promotion du logement) (Genève)	Coopérative fondée en 1970 comprenant 7 filiales.
14	Les Vergers de Champlong-Marbriers (Lancy GE)	Coopérative « professionnelle » (Régie du Rhône) fondée en 2011 dans le prolongement d'une première coopérative qui a réalisé 40 logements à Chancy.
15	Association Nicolas Bogueret (Genève)	Association fondée en 1958 par le CSP. Parc de logements et 2 EMS.
16	Pensimo Management AG (Zürich)	Société qui assure la gestion de 4 fondations de placements immobiliers (ZH).
17	La Ciguë (Genève)	Coopérative pour personnes en formation. Fondée en 1986. Parc de 400 logements.
18	Coopérative des Rois (Genève)	Coopérative fondée en 1970. Réalise 88 logements à Artamis.
19	L'Etrier (Genève)	Coopérative participative en cours de constitution.

20	Voisinage (Genève)	Coopérative participative fondée en 2009. 18 membres.
21	Les Primevères (Genève)	Coopérative fondée en 2012. 7 membres.
22	FOMHAB et les Joyeux-Logis (Genève)	FOMHAB : coopérative fondée en 1948. Parc de 708 logements. Joyeux-Logis : coopérative fondée en 1970. Parc de 257 logements.
23	Les Jardins (Genève)	Coopérative fondée en 1997. Parc de plusieurs immeubles (Onex, Cressy).
24	Polygones (Genève)	Coopérative participative fondée en 2008, formée de 21 membres.
25	Logement Social Romand SA (LSR) (Lausanne)	Société anonyme fondée en 1980 ayant pour but d'encourager la construction de logements à prix ou loyers avantageux.
26	Fondation Résidence Jura La Tour (Meyrin GE)	Fondation de droit privé à but non lucratif dont le but est la construction, la gestion et l'exploitation de homes ou foyers pour personnes âgées.
27	Latitude (Carouge GE)	Coopérative fondée en 2009. Dispose d'un parc de 17 logements et réalise un second programme de 40 logements.
28	Clair-Matin (Genève)	Coopérative fondée en 1999. Parc de 100 logements.
29	Swisslife (Zürich)	Fondation de la Caisse de Rentes Suisse. Parc de plus de 2'500 logements à Genève. Associé à Livit pour la gérance des immeubles et à Losinger Marazzi pour le développement immobilier et la construction.

## 4.2 Première sélection des candidats

Le comité d'évaluation s'est d'abord réuni par binômes (selon les 4 groupes de critères) afin de procéder à l'évaluation des dossiers et noter les candidats. Un classement des candidatures a ensuite été établi selon que le dossier est :

- > manifestement trop faible : note C
- > intéressant, mais avec des incertitudes : note B
- > évident : note A

Le comité d'évaluation s'est réuni une première fois le 15 juin pour débattre des forces et faiblesses des candidatures et mettre en commun les appréciations. L'analyse des dossiers a permis d'éliminer les dossiers qui étaient manifestement trop faibles.

Candidatures non retenues :

N°	Entité	Éléments d'appréciation
1	Avadis + DTZ	SA à but lucratif. Critères sociaux et environnementaux insuffisants.
6	Cité Derrière	Critères environnementaux et architecturaux insuffisants. Critères sociaux et fonctionnels moyens.
7	Starling Hotels & Resorts	Dossier incomplet, pas de projet.
9	FPLM	Critères sociaux insuffisants.
10	C Cube	Dossier moyen dans critères fonctionnels,

		sociaux et environnementaux
12	Cooplog	Critères sociaux insuffisants. Critères fonctionnels, environnementaux et architecturaux moyens.
13	Coprolo	Critères sociaux insuffisants. Critères fonctionnels, environnementaux et architecturaux moyens.
14	Les Vergers Champlong	Critères environnementaux insuffisants. Critères fonctionnels, sociaux et architecturaux moyens.
15	Association N. Bogueret	Ensemble des critères insuffisant.
16	Pensimo Management	Critères sociaux et environnementaux insuffisants. Critères architecturaux moyens.
18	Coopérative des Rois	Critères sociaux insuffisants. Autres critères moyens.
19	L'Etrier	Critères fonctionnels, sociaux et environnementaux moyens.
22	FOMHAB	Critères sociaux et architecturaux insuffisants. Critères fonctionnels et environnementaux moyens.
23	Les Jardins	Ensemble des critères moyens.
25	LSR	Société à but lucratif. Critères sociaux, environnementaux et architecturaux insuffisants.
26	Fond. Résid. Jura La Tour	Critères sociaux et environnementaux insuffisants. Critère architectural moyen.
27	Latitude	Critères environnementaux insuffisants. Critères sociaux et fonctionnels moyens.
28	Clair-Matin	Critères sociaux et environnementaux insuffisants. Critères fonctionnels et architecturaux moyens.

Les 11 candidats les mieux classés ont été invités à une audition le 21 juin 2012 afin de clarifier certains points du dossier :

2	Odyssée
3	Fondation Nouveau Meyrin
4	Les Ailes
5	Niton
8	Codha
11	Equilibre
17	Ciguë
20	Voisinage
21	Primevères
24	Polygones
29	Swisslife

Suite à l'audition, le comité d'évaluation a retenu 9 dossiers qui répondaient au mieux aux objectifs fixés dans le cahier des charges<sup>4</sup> :

N°	Entité	Éléments d'appréciation
3	FNM	Dossier économique solide. Bonne approche environnementale. Volet social du dossier assez faible. Références datées et peu d'innovation architecturale.
4	Les Ailes	Projet multigénérationnel. Service d'immeuble proactif dans le quartier. Locaux mis à disposition du quartier. Volonté de développer des typologies innovantes. Suivi de consommation auprès des locataires. Très bon dossier sur les critères économiques et environnementaux. Approche sociale un peu faible, mais réelle volonté de collaboration et d'ouverture présageant une capacité à améliorer ce volet du dossier.
5	Le Niton	Bon dossier sur les critères économiques et d'innovation. Approche sociale un peu faible, mais réelle volonté de collaboration et d'ouverture présageant une capacité à améliorer ce volet du dossier. Le programme devra être retravaillé. Suivi de consommation auprès des locataires. Mise à disposition de locaux pour associations.
8	Codha	Expérience dans le montage de projets. Fort engagement dans l'animation de la vie de quartier. Commerces de proximité, café, restaurant au rez-de-chaussée. Collaboration avec d'autres coopératives. Recherche de synergies avec le monde agricole et de collaborations avec le Cern et l'hôpital de la Tour. Capacité d'accompagner de plus petites coopératives. Très bon dossier sur les critères environnementaux, sociaux et sensibles.
11	Equilibre	Très bon dossier sur les critères environnementaux, sociaux et sensibles. Capacité économique à démontrer. Rez : tea-room autogéré par les habitants, éco-corner, centre de documentation, lieu de réparation des vélos.
17	La Cigüe	Coopérative pour personnes en formation. Expérience dans le montage de projets. Fort engagement dans l'animation de la vie de quartier. Locaux communs et ateliers au rez-de-chaussée. Collaboration avec d'autres coopératives. Très faible besoin en places de stationnement. Très bon dossier sur les critères environnementaux et sensibles.
20	Voisinage	Coopérative privilégiant les aspects sociaux et intergénérationnels, tout en ayant des objectifs environnementaux clairs. Etablissement d'une charte de bon voisinage. Mise en place d'une société « Cour'Devant », réunissant propriétaires et locataires d'un îlot pour organiser l'entraide et les services, assurer la gestion Commune des espaces, et accroître la convivialité. Partenariat avec d'autres coopératives. Intégration de la dimension agriculture et alimentation. Très bon dossier sur les critères sociaux et d'innovation. Capacité économique à démontrer.

<sup>4</sup> Dossiers non retenus à l'issue des auditions : Odyssée et Primevères. Ces deux coopératives ont présenté un projet quelque peu introverti et n'ont ainsi pas convaincu par leur programme associatif et leur contribution à l'animation de vie de quartier. Elles n'ont pas fait part d'une grande ouverture pour les concours. Par ailleurs, la coopérative Primevères est composée de 7 membres (principalement issus d'une régie immobilière), dont seuls 3 souhaitent habiter le quartier.

24	Polygones	Projet innovant avec fort engagement des membres. Créativité du dossier et qualité des approches sociales, environnementales et sensibles. Capacité économique à démontrer.
29	Swisslife	Expérience réussie de réalisation d'un écoquartier. Travail avec un sociologue. Engagement de jeunes apprentis sur le chantier. Charte et personnel pour le suivi des locataires (éducation). Mise à disposition des locaux au rez-de-chaussée pour entreprises locales ou associations ou start-up. Patios et grands paliers dans la tour, comme lieux de rencontre et d'interaction pour les habitants. Candidature solide sur les critères économiques et sensibles. Bonne sensibilité sur les aspects sociaux et environnementaux.

## 5. LE CHOIX DU CONSEIL MUNICIPAL

Sur proposition du Comité d'évaluation, le Conseil municipal a voté, lors de sa séance du 29 octobre 2012, le choix décrit ci-dessus.

### 5.1 Principes généraux de localisation

Les candidats avaient émis des souhaits de localisation, par ordre de priorité. Dans la mesure du possible ces choix ont été pris en compte.

Le comité d'évaluation a veillé à garantir une certaine dynamique et vie de quartier par le choix de localisation des différentes coopératives. Par ailleurs, la proposition retenue garantit l'accueil de différents public-cibles. La Commune a pour volonté d'accueillir aussi bien des meyrinois que des ménages venus de l'extérieur : du meyrinois ancré socialement au genevois urbain. Le comité d'évaluation a prêté attention à avoir une diversité de population en sélectionnant à la fois des fondations à fort ancrage meyrinois, mais aussi des coopératives participatives plébiscitées par des publics plus urbains.

Tenant compte des projets envisagés par les coopératives et des caractéristiques du quartier, la proposition retenue se caractérise par les éléments suivants :

#### > Au centre et à l'est : une vitalité « habitante »

Un regroupement des coopératives « Equilibre » et « Polygones » dans les bâtiments A24, A25, A28 et A15. Ces deux coopératives ont présenté un excellent dossier et ont manifesté un intérêt à collaborer entre elles. Leur regroupement dans 4 petits bâtiments totalisant environ 95 logements est de nature à créer une réelle dynamique pour ces bâtiments situés à l'extrémité du quartier.

L'attribution des bâtiments A11 et A12 à la Codha, associée à la coopérative Voisinages. La Codha bénéficie d'un savoir-faire incontesté dans le montage de telles opérations et parmi les coopératives participatives c'est peut-être la seule à pouvoir assumer un projet relativement important d'environ 140 logements sur deux bâtiments, dans une situation de grande visibilité. La coopérative Voisinages n'a pas encore réalisé de bâtiment, mais présente un projet de grand intérêt. Son association avec la Codha constitue une garantie d'un partenaire compétent.

Le comité d'évaluation a ainsi privilégié l'attribution des bâtiments du secteur des Arbères à des coopératives participatives. La taille des opérations, les synergies entre coopératives, la possibilité de développer des projets communs sur les espaces extérieurs, etc. semblent trouver là un bon ancrage dans le quartier. Les coopératives participatives sont connues pour le dynamisme de leurs coopérateurs et leur engagement dans la vie de quartier. Ces coopératives sont localisées en cœur de quartier et à l'est. Ces endroits sont par ailleurs les moins

stratégiques en terme de localisation commerciale. La présence des coopératives permettra d'assurer une vie de quartier dans ces lieux.

Les nombreux projets d'animation et d'activités collectives présentés par les coopératives témoignent de cette vitalité :

Voisinage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projet intergénérationnel.</li> <li>• Charte de bon voisinage.</li> <li>• Projet d'association d'habitants Cour'Devant : gestion Commune des espaces extérieurs et de certains locaux, organisation d'entraides et de services dans le but d'accroître globalement la convivialité du quartier proche en permettant des échanges au bénéfice des plus jeunes comme des plus âgés. Recours à du bénévolat, (en particulier des jeunes retraités), et/ou à des emplois de solidarité sous la coordination d'une permanent rétribué visant une gestion participative économique et pérenne. Projet de gestion en commun des locaux mutualisés à l'intérieur des immeubles, par exemple : Auberge des Voisins, salle à manger pour « repas à domicile », commerces alimentaires de proximité, garderie d'enfants, etc.</li> <li>• Projet en relation avec l'agriculture et l'alimentation, « l'Alimentation du souverain » : espace commercial et artisanal (boulangerie, laiterie, légumes, ...).</li> </ul>
Polygones	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projet de cellier, favorisant les circuits courts entre producteurs et consommateurs. Espace de stockage centralisé et collectif pour les habitants. Centrale d'achat organisée et gérée par les habitants volontaires. Une commande globale peut ainsi être livrée régulièrement et entreposée dans le cellier. Les habitants viennent se fournir en produits frais et locaux et un décompte individuel est établi.</li> <li>• Locaux communs, salle polyvalente tant pour les coopérateurs que pour les habitants du quartier.</li> </ul>
Equilibre	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tea-room autogéré par les habitants.</li> <li>• Centre de documentation et lieu de réparation des vélos.</li> <li>• Appartements adaptés aux personnes âgées au rez-de-chaussée.</li> <li>• Locaux communs pour les coopérateurs et le quartier.</li> <li>• Quelques appartements pour étudiants.</li> </ul>
La Ciguë	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Charte écologique signée par coopérateurs + formation assurée pour les habitants.</li> <li>• Collocation coopérative.</li> <li>• Partenariat avec organisme pour réalisation intergénérationnelle ou autres coopératives (Codha, Voisinage).</li> <li>• Volonté d'être actif dans la cogestion du quartier.</li> <li>• Ont une Commission des fêtes pour organiser et gérer les manifestations et fêtes de quartier.</li> <li>• Contrats d'entreprise octroyés à des entreprises locales tenant compte de leur politique de formation.</li> </ul>

Codha	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise à disposition de locaux communs pour le quartier.</li> <li>• Chambres d'amis (lieu d'accueil commun pour les visiteurs de passage).</li> <li>• Volonté de trouver des synergies avec le monde agricole.</li> <li>• Magasin de cycles (vente, réparation) pour favoriser la mobilité douce.</li> <li>• Point de dépôt vente pour les viticulteurs et agriculteurs de la région</li> <li>• Arcade dévolue aux soins et services aux personnes, en synergie avec l'hôpital de la Tour.</li> <li>• Charte écologique.</li> <li>• Contrat de quartier avec les services communaux pour une gestion participative de l'écoquartier.</li> </ul>
-------	--

> A l'ouest : une vitalité « commerciale et communale »

L'attribution à la Cigué du bâtiment B2. Il y a en effet une bonne adéquation entre la présence de personnes en formation et leur localisation dans un bâtiment qui sera dans un espace animé.

Les coopératives plus traditionnelles sont localisées à l'ouest autour de l'esplanade. A ces endroits, la vie de quartier sera essentiellement assurée par la vitalité commerciale et les flux piétonniers permettant d'accéder au tramway. L'esplanade accueillera aussi les équipements publics tels que l'école. L'animation de ce bout de quartier s'organisera essentiellement autour des équipements publics, des rez-de-chaussée commerciaux, associatifs (portés par les coopératives). Par ailleurs, les fondations Les Ailes, le Niton et la Fondation Nouveau Meyrin ont manifesté leur intérêt d'intégrer leurs futurs locataires dans le processus de construction. Cela permettrait d'impliquer en amont ces futurs habitants à la vie de quartier.

Le Niton	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Travail avec les Fondations Ensemble et Trajets : foyer de réintégration à la communauté avec 3 appartements organisés autour d'un studio pour un éducateur-veilleur.</li> <li>• Mutualisation des services pour les entreprises des bâtiments C1 et C3, voire pépinière d'entreprises.</li> <li>• Suivi énergétique de la consommation.</li> <li>• Salles de conférence + restaurant d'entreprise ouvert au public.</li> <li>• Salles ouvertes aux sociétés locales, par exemple pour cinéclub, réunions des associations, etc.</li> <li>• Salon lavoir au rez-de-chaussée.</li> <li>• Mise à disposition d'appartements relais au profit du Service du développement social et de l'emploi de la Commune.</li> </ul>
Les Ailes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Démarche participative.</li> <li>• Service d'immeuble proactif, rôle d'animateur.</li> <li>• Suivi des logements.</li> <li>• Local commun ouvert non seulement aux sociétaires, mais aussi pour le quartier.</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>• Suivi de consommation d'énergie auprès des coopérateurs : information et dialogue avec les coopérateurs.</li><li>• Typologies variées pour favoriser un projet intergénérationnel.</li></ul>
--	--

## 5.2 Proposition votée

Sur proposition du comité d'évaluation, le Conseil Municipal, lors de sa séance du 29 octobre 2012, a retenu la proposition suivante à l'unanimité :

Bâtiment	Entité	Nombre et catégorie de logements
C1	Le Niton	90 logements en LUP, HLM et libre. Commerces au rez.
C3	Les Ailes	107 logements : LUP et HM
B2	Ciguë	22 logements LUP et HLM
B1, B3, B5 A21	FNM FNM	91 logements, 4/4 12 logements, 4/4
A11, A12	Codha Voisinages	140 logements : 50% HM et 50% ZDLOC 60 logements : HM et ZDLOC
A15	Polygones	25 logements HM
A24, A25, A28	Equilibre	70 logements, 100 % HM dont 25% LUP

