Questions des coopératives			
N° de question	**Objet des questions**	**Questions**	**Réponses**
1	**Compensation des places de parking**	**Quelles sont les pistes envisagées pour régler la question de la compensation des 41 places situées sur la parcelle ?**	L'utilisation de places de parking en ouvrage existant tel que prévu par la loi sur la compensation du stationnement.
		Qui sera responsable de trouver une solution pour lesdites places: la Ville de Genève ou le superficiaire?	Dès lors que c'est la Ville de Genève qui lance la démarche d'octroi d'un DDP, c'est à elle que reviendra la charge de trouver une solution.
		Quel type d'implication du superficiaire est attendue sur ce point ?	Aucune.
		Une compensation sur le site, via un parking souterrain est-elle envisagée par la Ville de Genève ou écartée?	Elle est écartée, car il y a la mise en œuvre de l'initiative «IN7 - Pour un centre-ville vivant, piéton et végétalisé» qui vise à piétonniser ce secteur.
2	**Le point 2.2.1 du cahier des charges de l'appel à candidature indique que "les futures occupations des rez devront faire l'objet d'un travail concerté avec la Ville de Genève".**	**Serait-ce possible de postuler en s'associant avec un organisme tiers pour l'animation et la gestion des rez au travers de l'élaboration d'un concept (qui peut être flexible) ou, la Ville de Genève préfère que l'attribution des locaux reste, à ce stade, "une page blanche" à définir ultérieurement entre la Ville et le superficiaire?**	L'occupation des rez-de-chaussée est gérée par le plan d'utilisation du sol (https://www.geneve.ch/fr/themes/amenagement-construction-energie/urbanisme-planification/plan-utilisation). L'article 9 de ce dernier est particulièrement déterminant mais sommairement, l'accès des rez-de-chaussée doit être public et les vitrines doivent être transparentes.
3		**Le projet doit-il prévoir la réalisation d'une vélostation ou d'emplacements vélos ?**	Oui, en prenant en compte les besoins du quartier et pas uniquement ceux du projet.
4		**Faut-il prévoir des places pour deux-roues motorisés dans le bâtiment ?**	Il faut examiner le Règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RPSFP, L 5 05.10). Une réflexion au niveau du Département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM) est encore à mener quant à la portée de ce stationnement.
5	**Questions relatives au processus du concours**	**Est-ce qu'une primo-coopérative (qui n'a jamais construit d'immeuble) postulant seule a les mêmes chances qu'une coopérative plus expérimentée ?**	Oui.
		Est-il plutôt conseillé à une primo-coopérative de postuler avec une coopérative plus expérimentée ?	Pourquoi pas.
		Est-ce que la Ville de Genève favorisera la diversité des coopératives au sein de la Ville de Genève dans son choix ?	La question n'est malheureusement pas suffisamment claire.
		Peut-on connaître le tableau de pondération utilisé dans cet appel pour choisir la coopérative ?	Merci de bien vouloir vous reporter au cahier des charges.

		Comment la Ville de Genève imagine que la coopérative peut équilibrer le plan financier, notamment au vu du prix de construction qui sera élevé pour maximum 20 logements en catégorie LUP ?	Il n'y a pas d'équilibrage prévu.
6	**Questions relatives à l'architecture du bâtiment :**	**Est-ce que les balcons sont autorisés ?**	Rien ne semble s'opposer à la possibilité d'avoir des balcons.
		Est-ce qu'un toit-terrasse est autorisé ?	Il est malheureusement difficile d'y répondre car une pesée d'intérêt devra être faite en lien avec les contraintes partimoniales du site.
		Est-ce qu'une construction en bois est autorisée ?	La question de la structure du bâtiment doit être dissociée de son apparence. Si une construction en bois est envisageable, son aspect extérieur devra être discuté avec la CMNS.
		Est-ce qu'on peut installer une grue sur le périmètre ?	Cela dépendra du projet mais les conditions seront établies à l'occasion de l'analyse du plan d'installation de chantier.
		Est-ce que le CMNS (monuments et sites) peut imposer un cahier des charges architectural sur ce site ?	L'association de la CMNS à la rédation du cahier des charges du futur concours d'architecture pourrait être une option afin de garantir la bonne acceptabilité du programme.
7	**Questions relatives à l'affectation des rez-de-chaussée :**	**Est-ce que des activités sont déjà pressenties/souhaitées par la Ville de Genève pour les rez-de-chaussée ?**	À ce jour non mais à définir au moment du cahier des charges du concours d'architecte.
		Au vu du prix de construction de l'immeuble et de l'affectation des logements en LUP, est-ce qu'il est attendu de la coopérative qu'elle s'associe avec des investisseurs privés pour les rez-de-chaussée, plutôt qu'avec des associations, moins dotées ?	Pas de contraintes sur ce point.
8	**Questions relatives au sous-sol :**	**Est-ce que les sous-sols peuvent être affectés à autre chose que du parking ? Par exemple peut-on envisager d'affecter les sous-sols à des activités sportives, culturelles ou commerciales ?**	Cela dépendra du projet.
		La coopérative peut-elle mettre en place un système d'auto-partage pour ses propres habitants ou plus largement pour les habitants du quartier.	À définir dans le projet, mais ce n'est pas exclu.
		Peut-on excaver sous le rez-de-chaussée côté Alhambra ?	À définir dans le projet.
9		**Y a-t-il des projets envisagés pour le développement et la transformation des rues Frank-Thomas et Pélisserie. Si oui, est-ce la VGE ou le DI qui sera en charge de ce projet ?**	Il faut examiner l'initiative «IN7 - Pour un centre-ville vivant, piéton et végétalisé». Un programme est effectivement en cours de rédaction.
10		**Dans le cahier des charges, au point 2.2.4, sous autre obligation et partenariat. Quels sont les autres partenaires privés impliqués dans ce projet ?**	Il y aura de nombreuses parties prenantes lors du développement du projet d'espace public.

11		**Au point 4.3.4, sous les intentions générales pour ce site proposé, est-ce possible d'ajouter une page supplémentaire ?**	Non.
12		**Les logements seront LUP mais quel régime spécifiquement HBM ou HLM ? C'est une question importante par rapport à l'attribution des dossiers et en amont l'investissement des futurs habitants dans le processus de création et de réalisation du projet.**	HM ou HBM selon la proposition du candidat mais avec un contrôle sur toute la durée du DDP et non uniquement 20 ou 25 ans.
13		**Le concours d'architecture qui sera lancé en mai 2025, sera-t-il un Concours SIA ?**	Oui.
14		**Financièrement, qui supportera les frais du concours ?**	La coopérative.
15	**La parcelle est située en zone protégée, avec un fort enjeu patrimonial. Elle est notamment identifiée par l'inventaire ISOS.**	**Est-ce que cette mention à l'inventaire ISOS est compatible avec un projet de construction?**	La parcelle concernée est à cheval sur deux périmètres de sauvegarde disctincts mais dont l'objectif est le même, soit un objectif de sauvegarde A. Il s'agit donc d'un site sensible avec des contraintes techniques ainsi qu'un fort enjeu patrimonial et architectural. C'est pour cette raison que le concours est le meilleur moyen de répondre à ces enjeux.
		Est-ce que des vérifications sur la constructibilité de la parcelle ont été effectuées du point de vue patrimonial (ISOS, périmètre spécial LCI...) ? Si oui, lesquelles et auprès de quels organismes?	Non.
16	**Questions par rapport à la domiciliation. "Seuls les organismes ayant leur siège à Genève pourront être retenus".**	**Est-ce que cela sous-entend que les coopératives ayant leur siège dans une commune genevoise ne sont pas éligibles ?**	Siège sur le Canton de Genève exigé.
		Ou est-ce que toutes les coopératives du Canton de Genève sont éligibles, quelle que soit la Commune genevoise où leur siège est déposé ?	Siège sur le Canton de Genève exigé.
		Dans le cas où le siège de la coopérative doit être en Ville de Genève, quel est le délai pour s'y inscrire ?	Siège sur le Canton de Genève exigé.
		Une coopérative ayant son siège hors Ville de Genève s'associant pour ce projet à une association domiciliée en Ville de Genève est-elle éligible ?	Siège sur le Canton de Genève exigé.
17	**Questions relatives au concours d'architecte. La Ville de Genève souhaite qu'un concours d'architecte soit organisé pour le choix du projet de construction.**	**Quel type de concours est souhaité ? Mandat d'études parallèles ? SIA 142 ? Concours sur invitation ? Concours sur appel d'offre ? Autres types de concours ?**	À définir le moment venu avec le candidat retenu.
		Combien coûte le type de concours souhaité ?	À estimer par le candidat retenu.
		Qui prend en charge les coûts liés au concours ? Ville de Genève à 100% ? La coopérative à 100% ? À 50% chacune ? Autre répartition ?	C'est la coopérative à 100%.

		Certaines procédures peuvent coûter très chers et être disproportionnées en rapport à la taille de la construction, ce qui grève le plan financier. Au cas où la totalité du coût du concours serait à la charge de la coopérative, la commune est-elle consciente que de tels frais peuvent être un frein pour le développement d'un projet coopératif ?	La Ville de Genève en est consciente. Il s'agit en effet d'un site sensible, avec des contraintes techniques ainsi qu'un fort enjeu patrimonial et architectural. C'est pour cette raison que le concours est le meilleur moyen de répondre à ces enjeux.
18	**Questions relatives aux places de parking.**	**Les 41 places de parking et les 13 places sont-elles à conserver ?**	Non.
		Si elles doivent être intégrées dans la construction ou compensées, qui prendra en charge les frais ?	C'est la Ville de Genève qui aura à charge de trouver une solution de compensation, la question des frais reste réservée.
19	**Questions relatives aux surcoûts liés aux contraintes du site. Au vu des nombreuses contraintes, vestiges archéologiques, soutènement, protection, etc, le coût de la construction risque d'être élevé pour du logement uniquement en catégorie LUP.**	**Est-ce que la Ville de Genève participerait aux surcoûts ?**	À priori non.
		Si oui, lesquels ?	Non.
		Voire, adapterait-elle la rente de superficie en conséquence ?	En fonction du projet et sous réserve de la validation du Conseil administratif.