



Projet de démolition-reconstruction des Maraîchers 2-4-6

Le mandat de l'Hospice général



L'Hospice général est propriétaire de trois bâtiments de logements à la rue des Maraîchers 2, 4 et 6. Lesdits bâtiments sont très vétustes et il a été envisagé de les démolir pour les remplacer par trois nouveaux bâtiments.

Dans le but de développer un projet sur cette parcelle, l'Hospice général a en premier lieu mandaté un bureau d'architectes pour obtenir une autorisation préalable de construire (implantations). Parallèlement, il a entamé les démarches en vue d'une libération des logements actuels à partir du début 2020 afin de permettre une mise en œuvre du projet dès cette date.

Inventer le logement populaire de demain

L'Hospice général désire faire de ce projet un exemple en termes de développement durable, sur les plans social, environnemental et économique, avec la volonté de concevoir le logement populaire de demain. A cet effet, il a pour ambition de mettre en œuvre des réflexions et des solutions innovantes, tout en gardant une vision sur le long terme.

Tenant compte de ce qui précède, et dans le but de sélectionner le meilleur projet et les mandataires les plus habilités, l'institution a décidé de lancer une procédure d'appel d'offres public sous forme de mandat d'étude parallèle (MEP) pour pool de mandataires architectes et ingénieurs spécialisés à un degré avec présélection. L'objet de ce MEP était à la fois de faire une proposition pour la réalisation des trois bâtiments selon l'implantation définie par l'autorisation préalable (aucun parking prévu) et de développer un concept selon les principes du développement durable. La phase sélective a permis de sélectionner cinq groupements ou pools de mandataires.

La composition des pools devait comprendre les compétences suivantes : architecture, ingénierie civile, ingénierie en énergie du bâtiment (bureau multi technique ou groupement de mandataires). L'Hospice général attendait des candidats une réflexion afin de proposer un concept de « logement populaire de demain » prévoyant notamment une mutualisation de certains espaces communs et offrant un rendement durable.

Les locataires à qui s'adresse le projet sont des couples, des personnes seules de tous âges ou des familles, de classe populaire à moyenne, appréciant une situation centrale et cherchant un logement pratique, moderne et financièrement abordable ; le but est d'avoir une population mixte avec ces différents publics.

Les pools devaient faire des propositions typologiques en adéquation avec la population cible précitée, la majorité des logements allant de 3 à 4 pièces et quelques appartements de 2 ou 5 pièces. Les rez-de-chaussée devaient être réservés à des activités, ainsi qu'à des locaux communs.

Suivre les principes du développement durable

Les candidats devaient en particulier proposer un projet tenant compte des trois piliers du développement durable, à savoir les principes environnementaux, sociaux et économiques notamment déclinés comme suit :

- un mode de construction respectueux de l'environnement, tout en privilégiant l'usage de matériaux locaux et écologiques,
- un concept d'intégration sociale favorisant les liens sociaux entre les différents habitants, afin de créer une cohabitation harmonieuse,
- un concept encourageant la mobilité douce,
- des modes de production et de distribution d'énergie innovants, favorisant les énergies renouvelables, ainsi que les économies d'énergie sur le long terme.

Au niveau du cadre budgétaire, les candidats devaient également veiller à ce que le projet reste rationnel (d'un point de vue constructif et d'exploitation) et économique. Bien que le régime de loyers soit libre, la volonté de l'Hospice général est de fixer des loyers abordables afin d'éviter une gentrification du quartier.

Le concept énergétique a été laissé au libre choix du candidat, tout en relevant que l'objectif de l'institution était de viser le standard THPE.

En synthèse, les 5 projets des groupements pluridisciplinaires d'architectes et d'ingénieurs ont été évalués par un collège d'experts sur la base des critères suivants :

- qualité d'usage des bâtiments et aspects sociaux,
- impact écologique,
- qualité architecturale,
- efficacité économique.

Les rendus, d'un niveau remarquable, seront exposés le 27 juin 2018 au Pavillon Sicli.