

Appel à projets

Pour l'attribution de l'arcade
**Épicerie,
Produits du terroir**



Image de synthèse du quartier du Rolliet Source : Office de l'urbanisme, 2022

**Grand Projet des Cherpines
Commune de Plan-les-Ouates
Quartier du Rolliet, bâtiment G1**

**Maîtrise d'ouvrage :
Coopérative du Rolliet (en cours de création)**

Contexte

Le grand projet des Cherpines et le quartier du Rolliet

Le grand projet des Cherpines est situé sur les communes de Confignon et de Plan-les-Ouates. Il accueillera des logements, une zone de développement industriel et artisanal, des activités marchandes, des équipements sportifs, des équipements culturels ainsi que des lieux de loisirs et rencontres. Récemment prolongée, la ligne de tramway 15 compte deux arrêts au sein même du périmètre du projet.

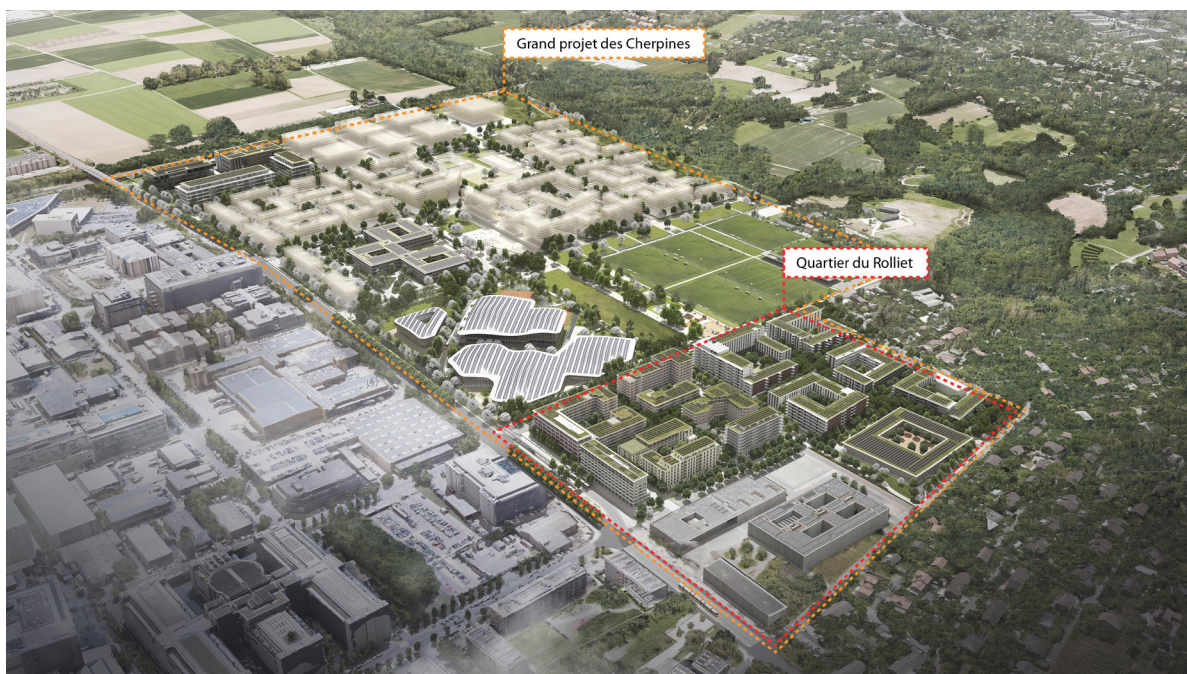
Le quartier du Rolliet, entièrement sur la commune de Plan-les-Ouates, sera la première pièce dans le grand projet des Cherpines. Comprenant pas moins de 1000 logements, sa construction par étapes a débuté au printemps 2024 et s'étendra jusqu'à fin 2028.

Obtenez plus d'informations sur le quartier sur les sites internet suivants :

Commune de Plan-les-Ouates : www.aménagementplo.ch/projet-le-rolliet

Développeurs : www.rolliet.ch

Canton de Genève : www.ge.ch/dossier/nouveaux-quartiers/quartiers-construction/plan-ouates-rolliet



Localisation sur la base de l'image de synthèse du grand projet des Cherpines. Source : Office de l'urbanisme, PixaLab, 2024

Les Activités contribuant à la Vie de Quartier (AVQ)

La commune de Plan-les-Ouates, le canton de Genève et l'ensemble des développeurs du quartier (structuré sous la forme de la Coopérative du Rolliet) ont mis en place un programme destiné à la « Qualité de la vie de quartier ». Son but est de dédier 5% des surfaces brutes de plancher du périmètre (soit une superficie totale d'environ 5'000 m²) aux Activités contribuant à la Vie de Quartier (AVQ). Ce terme regroupe des activités qui génèrent une faible valeur ajoutée économique (et ne sont donc pas en mesure de payer un loyer au prix du marché) et une forte valeur ajoutée sociale. Une convention à - à cet effet - été signée le 07 novembre 2022.

Des surfaces non-marchandes sont déjà réservées aux besoins communaux (crèches, arcades jeunesse, etc.). Des associations sont déjà entrées en contact avec la Commune, suite à un appel à projet que cette dernière avait lancé en 2018. Cependant, un certain nombre d'arcades ne sont pas attribuées. Un appel à projets est dès lors lancé, afin de confirmer les porteurs et porteuses de projets déjà identifiés, ainsi que d'en solliciter de nouveaux et nouvelles.

Acteurs et actrices du projet

La Coopérative du Rolliet regroupe l'ensemble des bailleurs tant privés que publics (A ce jour, les statuts pour la création de la Coopérative du Rolliet sont en cours de finalisation. Dans cet intervalle, la Commune de Plan-les-Ouates et le groupement de la Maîtrise d'ouvrage sont les référents pour le présent appel à projets). Rez Actifs est le mandataire chargé de l'élaboration et du suivi du présent appel à projets.

Plan d'ensemble des arcades AVQ du quartier du Rolliet

Un plan d'ensemble des arcades planifiées dans le quartier du Rolliet est disponible en annexe du présent document. Il permet d'identifier l'emplacement des arcades ainsi que les activités projetées à l'échelle du quartier.

Temporalité des appels à projets pour les arcades AVQ du quartier du Rolliet

La construction des différents îlots du quartier s'étendra sur plusieurs années. Aussi, le présent appel à projets fait partie d'une première phase d'attribution concernant 6 arcades dont la livraison est prévue entre mars et juillet 2027 (voir plan d'ensemble des arcades AVQ). Une seconde phase d'appel à projets aura lieu durant l'année 2025 pour le reste des arcades à attribuer, situées dans les îlots dont la livraison sera plus tardive.

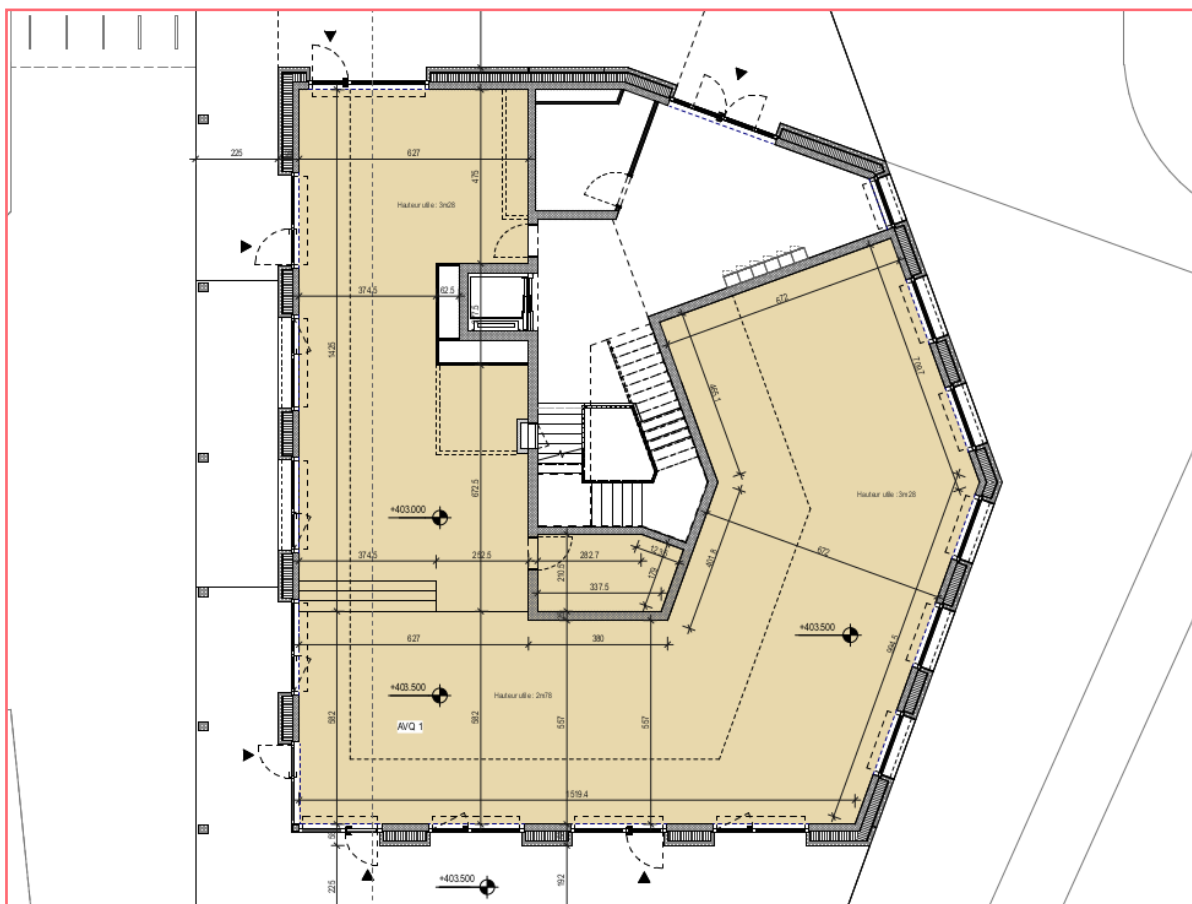
Évolutivité du projet

Suite à la sélection du projet lauréat, un pré-accord sera signé entre la coopérative du Rolliet et les preneurs et preneuses de l'arcade (voir point 8 du présent appel à projets). L'objectif est d'instaurer un dialogue entre les deux parties, permettant d'accompagner et de faire évoluer le projet lauréat pour garantir une parfaite adéquation entre les services proposés et les besoins du quartier, tout en stabilisant le modèle d'affaire et garantissant une viabilité économique du projet.

Candidatures conjointes et regroupement d'activités

Les éventuelles candidatures dont l'activité projetée ne répond pas à l'ensemble des attendus obligatoires et/ou ne correspond pas à la taille de l'arcade sont tout de même encouragées. En effet, si des candidatures complémentaires au bon fonctionnement de l'arcade sont proposées, un regroupement des activités sera évalué. En outre, les candidatures conjointes sont encouragées à condition de bien indiquer le/la référent(e) du groupement et son fonctionnement imaginé.

L'Arcade Épicerie, Produits du terroir



Plan de l'arcade

1) Localisation

L'arcade « Épicerie, Produits du terroir » se situe dans l'îlot G1. Elle donne directement sur une place publique, délimitée par des bâtiments dont les arcades participeront à l'animation et à la vitalité de cette dernière. Elle se situe au croisement de l'axe piéton nord-sud majeur conduisant de la route de Base au cœur du quartier et d'un second axe menant à l'ECG Aimée-Stitelmann.

2) Raison d'être de l'arcade

Vendre des produits alimentaires et de première nécessité valorisant la production régionale et de saison.

3) Programmation : usages attendus et synergies recherchées

Attendus

Afin de répondre à la définition d'activité AVQ énoncée dans la partie « contexte » du présent document, il est nécessaire que le projet réponde aux attendus obligatoires ainsi qu'à un maximum des attendus optionnels énumérés ci-dessous :

a. Obligatoire :

1. Être ouvert à l'ensemble de la population
2. Offrir des horaires étendus (en adéquation avec les rythmes de travail)
3. Offrir une gamme complète de produits de supermarché (pas uniquement des produits de niche)
4. Offrir une large gamme (au moins 50% des produits) provenant de la région (rayon de 150km)

5. Garantir une traçabilité durable pour une large gamme (au moins 50%) de produits au-delà de ce rayon de 150km
6. Proposer plusieurs gammes de prix (prix différenciés et/ou variété de l'offre): proposer notamment des produits de première nécessité accessibles à tous les portefeuilles

b. Optionnel:

1. Organiser des rencontres avec les producteur·ices et des moments de dégustation (notamment avec des viticulteur·ices)

Synergies possibles

Afin de favoriser le partage de compétences et la mutualisation des espaces dans le quartier, plusieurs synergies possibles ont été identifiées avec différentes arcades du quartier.

L'activité envisagée pour l'arcade «Épicerie, Produits du terroir» peut dès lors prendre en compte les synergies possibles avec les arcades listées ci-après. Les porteurs et porteuses de projet sont aussi invité·es à décliner les synergies entrevues et ouvrir le champ des possibles.

Arcades identifiées (voir le plan en annexe pour l'emplacement des arcades):

- Arcade Famille, Créativité
- Arcade Café, Tea-room & Restaurant
- Arcade Agriculture urbaine, Plantons & Fleuriste
- Arcade Animation du Rolliet

Collaboration avec la Fondation Foyer-Handicap (FFH)

FFH a identifié une possible collaboration entre l'arcade «Épicerie, Produits du terroir» et les entreprises sociales de la fondation.

4) Caractéristiques des locaux

Description de l'arcade

L'arcade «Épicerie, Produits du terroir» comprend 261 m² de surface utile. Elle sera livrée avec les aménagements de base et les finitions semi-brutes, soit: la structure porteuse, l'enveloppe, la mise en chauffe, la distribution d'eau, les chapes, les sanitaires et les murs lissés. Son entrée principale est accessible aux personnes à mobilité réduite. Un petit local fermé au centre de l'arcade peut servir d'espace additionnel (nettoyage par exemple). Pour rattraper le niveau naturel de la pente, une différence de niveau de 50 cm sera compensée par l'aménagement d'une rampe et/ou un escalier. Un faux plafond peut être installé afin de cacher les gaines techniques. La hauteur utile variera entre 2m78 et 3m78. Il sera notamment possible d'installer une chambre froide dans l'arcade. Dans quel cas, un compresseur devra être installé au sous-sol. Deux dépôts de 42 et 34 m² sont disponibles en sous-sol, accessibles par un ascenseur assez grand pour la manutention de marchandises. Une place de parking/livraison est prévue chemin des Longues Rasses, à environ 35 m de l'entrée du magasin.

Travaux à entreprendre par le locataire

Comme énoncé dans la description de l'arcade, les locaux sont livrés semi-bruts. Il revient donc au locataire d'entreprendre à sa charge les aménagements intérieurs (peinture, revêtement du sol, cloisons, portes intérieures, etc.). Les coûts de la création du faux plafond seront à négocier. Concernant les éventuelles modifications architecturales comme les portes au sous-sol, les surcoûts sont à négocier.

Livraison et durée

La livraison de l'arcade est prévue pour mars 2027. Cependant, cette date est indicative et peut encore légèrement évoluer dans le temps.

La durée du bail est en principe de 5 ans, renouvelable.

Prix du loyer et charges

Le prix du loyer au m² SU par année est de CHF 180.

Les frais suivants sont à la charge du locataire : chauffage, eau, électricité, ainsi que l'ensemble des frais d'exploitation (taxes, impôts, assurances, etc.) relatifs à la location ou à l'activité.

Aides financières éventuelles

Sur demande et après évaluation, une aide financière portant sur les travaux à entreprendre, le prix du loyer ainsi que les charges pourrait être apportée par la coopérative du Rolliet. Cette aide devra être discutée au cas par cas en fonction du modèle d'affaires et des capacités financières du candidat.

5) Contenu des candidatures

Chaque candidature devra comprendre les éléments suivants :

Lettre de motivation

- Expliquer les corrélations entre l'activité envisagée et les attendus (AVQ) du point 3 du présent appel à projets
- Mentionner les éventuelles synergies avec d'autres arcades

Dossier de candidature

- Résumé opérationnel : descriptif de l'activité, des prix pratiqués, des objectifs, de l'analyse du marché
- Modèle d'affaires (business model canevas)
- Données financières : compte de résultat et bilan des deux derniers exercices (si existant), budget prévisionnel et/ou business plan, vue d'ensemble des besoins de financements
- Éventuels besoins particuliers en termes d'aménagement
- Tout élément permettant de préciser l'activité : plan, photographie, référence, etc.
- Descriptif de l'équipe et CV des porteurs et porteuses de l'activité

En outre, en cas de sélection de la candidature par la Coopérative du Rolliet (voir point 8 du présent appel à projet), les porteurs et porteuses de projet devront par la suite être en mesure de fournir les éléments suivants préalablement à la signature de la promesse de bail :

- Budget détaillé des frais d'aménagement spécifiques des locaux
- État des lieux des recherches de financement nécessaires à l'aménagement des locaux, au versement de la garantie de loyer et au fonctionnement de l'activité (si applicable)
- Accord sur le bail-type envoyé par le bailleur préalablement à cette étape

6) Envoi des candidatures

Les candidatures doivent être envoyées d'ici au 17.04.2025 par courriel à l'adresse suivante :

technique@plan-les-ouates.ch

Le candidat indiquera, lors de son envoi, le libellé suivant : « Coopérative du Rolliet – Candidature pour une arcade ». Un accusé de réception lui parviendra en retour.

Merci de bien vouloir adresser toute question éventuelle à : info@rez-actifs.ch

7) Critères d'évaluation

Le processus de sélection et d'attribution se fera sur différents critères, principalement basées l'impact social et environnemental du projet (forte valeur sociale, animation du quartier, faible valeur ajoutée économique) qui se traduisent par les attendus du point 3 du présent appel à projets. Cependant, il sera aussi évalué les compétences, l'expérience et le parcours du candidat en lien avec le projet, ainsi que la viabilité financière du projet proposé.

Une grille d'évaluation permettra précisément de pondérer les candidatures sur la base des trois axes suivants :

- Compétences et expérience du porteur de projet & réalisme, ancienneté et ancrage du projet (*descriptif de l'équipe, CV, lettre de motivation*). 20% de la note
- Finances du projet (*données financières*). 30% de la note
- Impact social et environnemental du projet (*résumé opérationnel, modèle d'affaires, lettre de motivation*). 50% de la note

8) Modalités de sélection

Dans un premier temps, les candidatures seront étudiées par l'équipe de Rez Actifs sur la base des critères listés en point 7 du présent document. Suite à cette analyse, la grille d'évaluation ainsi que des recommandations seront adressées à la Coopérative du Rolliet.

Par la suite, la Coopérative sélectionnera le projet lauréat sur la base des recommandations de Rez Actifs ainsi que de sa propre analyse des candidatures, basée sur la même grille d'évaluation.

Enfin, un accord d'exclusivité sera signé entre la Coopérative du Rolliet et les porteurs et porteuses du projet lauréat, pour la signature d'une promesse de bail.