

Projet Codha - Route de Suisse 105-107 - Versoix GE **Surfaces d'activités - Appel à projets pour nouvelles constructions !**

A louer : Surfaces d'activité au rez-de-chaussée de bâtiments neufs (R+3 à R+6). Les surfaces d'activité susmentionnées peuvent se regrouper ou se diviser selon les besoins.

Public cible : Particulier.e.s, associations, coopératives, fondations, regroupements, entreprises et commerces.

Livraison estimée : 2027

I. Pourquoi un appel à projet ?

Les locaux d'activité jouent, d'une manière générale, un rôle déterminant dans l'**animation des espaces publics** et dans la **création d'une ambiance de quartier conviviale**.

En tant que coopérative d'habitation voulant produire «**plus que du logement**», à la fois soucieuse de la **qualité de vie des habitant.e.s** et engagée dans le processus de **transition écologique** des quartiers où elle s'inscrit, la Codha désire remettre les locaux d'activité à des personnes, associations et entreprises œuvrant dans un **esprit associatif**, et dont les activités impulsent au quartier une dynamique socio-économique et culturelle **vivante, solidaire, attentive à toutes les questions environnementales**.

II. La démarche

Le projet de Versoix s'inscrit dans une **démarche participative à grande échelle**, avec un site développé sur la base de réflexions menées en intelligence collective par ; les futur.e.s habitant.e.s du projet, différents services cantonaux et communaux et les riverains de la parcelle , le tout coordonné par la Codha, 4 bureaux d'architecture et un bureau d'exécution.

L'appel à projet s'énonce sous différentes variantes, offrant la possibilité aux postulant.e.s de proposer **un(des) projet(s) sur l'entier des locaux rentés présentés, sur une partie d'entre eux ou sur une seule surface d'activité**.

La Codha laisse cette liberté et flexibilité propositionnelle aux postulant.e.s pour donner l'opportunité à des start-ups, des groupements ou des projets innovants et alternatifs de se présenter.

III. Description des locaux à louer

1. Les arcades des immeubles neufs

Les locaux restant à attribuer se situent au rez-de-chaussée des bâtiments D et E :

165 m² au total pour le bâtiment D

170 m² au total pour le bâtiment E

Des locaux de stockage sont prévus en sous-sol (en sus).

- **Matérialités et finitions**

Les locaux sont livrés bruts.

Les bâtiments répondront aux exigences des labels Minergie P-Eco. A ce titre, certaines matérialités sont exigées :

- Les plafonds en béton brut devront rester apparents (possibilité de les peindre mais pas de faux plafond ou doublage). Seuls des panneaux acoustiques discontinus sont admissibles, ce qui exclue toute activité bruyante ;

- Les chapes de finition des sols devront rester apparentes (possibilité de les teindre, poncer ou cirer). Seul du carrelage peut être admis dans les sanitaires et cuisines.

- **Montant du loyer** : 250 CHF/m²/an (les surfaces de stockage sont en sus)
- **Durée de bail** : commercial, 5 ans (négociable)

2. Les maisons à rénover

La maison 105 d'une surface d'environ 225 m² est située au bord de la Route de Suisse composée de surfaces d'activité sur 2 niveaux (rez-de-chaussée et 1^{er} étage).

La maison 107 d'une surface d'environ 225 m² est située à l'arrière-cour en lien avec le cordon boisé, proposant des surfaces d'activité sur 3 niveaux (rez-de-chaussée, 1^{er} étage et combles).

Les candidats peuvent proposer un projet d'aménagement adapté à l'activité qu'ils souhaitent développer, en considérant l'état actuel des maisons (voir cahier de plans en annexe).

- **Matérialités et finitions**

2 scénarii peuvent être envisagés :

1. Livraison en l'état : le projet de rénovation ainsi que les travaux inhérents sont à la charge du preneur, sous conditions d'acceptation de la Codha

2. Livraison « clé en main » : le projet de rénovation est établi en collaboration avec la Codha qui prend les travaux et leur direction à sa charge

- **Montant du loyer**

Scénario 1 - Maison livrée brute en l'état (tous travaux de rénovation et d'équipement intérieur à charge du/de la preneur.euse)

- Loyer 225 m² à 280.- CHF/m²

63'000.- CHF/an soit 5250.- CHF/mois

- Remboursement des fonds propres sur 10 ans

7'500.- CHF/an soit 625.- CHF/mois

Total loyer

5'875.- CHF/mois

Scénario 2 – Travaux réalisés par la Codha

(le montant sera précisé sur base du projet réel)

- Montant des travaux de rénovation estimé à ce stade + terrain

4'300'000.-

- Remboursement des fonds propres sur 10 ans

20'500.-/an, soit 1'710.-/mois

Total loyer (hors charges et travaux d'équipements intérieurs estimés)

**245'748.-/an, soit
20'479.-/mois**

- **Durée de bail** : commercial, 5 ans (négociable)

3. Surfaces des locaux

Toutes **les surfaces d'activité susmentionnées (arcades des immeubles et maisons) peuvent être regroupées ou divisées**, en considérant les contraintes liées au chantier et au planning. D'autres éléments sont à considérer lors de modifications, tels que la position des parois structurelles et des locaux de services (gaines techniques), voir cahier de plans en annexe.

La localisation des différents locaux est indiquée sur le document « Cahier de plans et description des surfaces d'activités » en annexe.

IV. Caractéristiques du projet



La Codha a acquis en 2019 les parcelles situées à la route de Suisse 105 à Versoix. C'est la première fois que la Codha peut développer un projet et une procédure sans contraintes annexes.

A deux pas du port de Versoix, de la station CFF Pont-Céard (arrêt du Léman Express) et de l'axe routier

et cyclable de la Route de Suisse, le terrain se situe dans un lieu privilégié et stratégique à Versoix. La Codha ambitionne que les arcades ainsi que la future vie des immeubles participent à l'amélioration de la qualité de vie du quartier de Pont-Céard et deviennent une référence pour l'entier des Versoisien.ne.s, tout autant que pour les autres habitant.e.s du canton.

Un chemin public traverse la parcelle et connecte la gare CFF de Pont-Céard et l'école Ami-Argand avec la route de Suisse et le port de Versoix.

L'accès livraison et pompiers est prévue par la route de Suisse. Les places de parking à louer sont situées sur des parcelles avoisinantes et seront principalement proposées aux habitant.e.s des logements coopératifs, puis dans un deuxième temps aux preneurs d'arcades.

Le projet des constructions neuves respecte le standard Minergie P-Eco, la structure et façade seront en bois et ces immeubles accueilleront 70 appartements repartis en typologies allant de 3 à 6 pièces. Une salle commune, 2 chambres d'amis, un économat commun et des ateliers de co-working complètent le programme de logements. Les arcades commerciales parfont cet ensemble.

V. Critères d'attribution

Les principaux **critères d'attribution** des surfaces d'activité sont les suivants :

- activité en lien avec les besoins du tissu socio-économique du quartier ;
- contribution des activités à l'animation du quartier ;
- adéquation des projets d'activités aux objectifs des quartiers en transition écologique (voir annexe « Charte Quartiers en transition »),
- solvabilité du candidat (vérification du business plan réalisée ultérieurement dans le cadre de l'avancement des analyses de candidats).

VI. Dossier de candidature

Toute personne intéressée par une ou plusieurs surface(s) d'activité est invitée à envoyer ou déposer un **dossier de candidature**. Le dossier peut être envoyé par courriel à l'adresse électronique suivante : **info@rez-actifs.ch** ou livré/envoyé à l'adresse suivante :

Après
1 chemin du 23-août
1205 Genève

Chaque dossier de candidature devra comprendre les éléments suivants :

- 1. Présentation et descriptif de l'activité envisagée et surface(s) d'activité(s) visée(s),**
- 2. Description des locaux recherchés (dimensions, besoins particuliers),**
- 3. Lettre de motivation**

Un business plan ainsi que le curriculum vitae des personnes responsables des projets proposés seront demandés ultérieurement aux candidats. Ces documents peuvent d'ores et déjà être joints au dossier de candidature.

Les dossiers sont à envoyer jusqu'au 30 mars minuit inclus à info@rez-actifs.ch

Un accusé de réception vous parviendra en retour par courriel.

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

Annexes : [Projet Versoix Codha](#)

- Cahier de plans et descriptifs des locaux rentés
- Charte «Quartiers en transition»