



APPEL À PROJETS



**2 ARCADES D'ACTIVITÉS
DE 105 ET 108 M²**

CHÂTELAIN/BOIS-DES-FRÈRES, VERNIER



Délai de candidature au 5 octobre 2025

A. Contexte

1. Le Grand Projet Châtelaine et le secteur de développement

Le Grand Projet Châtelaine est l'un des plus ambitieux programmes de renouvellement urbain du canton de Genève. Situé sur le territoire communal de Vernier, il se compose de cinq secteurs de développement réalisés d'ici 2030 : Concorde, Châtelaine, Franchises, Lignon-Libellules, et Pétroliers. Représentant plus de 4'500 nouveaux logements et 2'500 nouveaux emplois, le Grand Projet Châtelaine transforme le territoire au regard de la transition écologique et de la cohésion sociale en milieu urbain.

Situé dans le secteur Châtelaine, le PLQ 29819 constitue un élément moteur de cette transformation. En lieu et place d'anciens terrains industriels, un nouveau quartier d'habitation mixte est en train de voir le jour. Le projet se compose de logements diversifiés, d'équipements publics et de surfaces d'activités. Le projet se veut exemplaire en matière environnementale et sociale où habitat, mobilité, qualité de vie, diversité culturelle et cohésion sociale sont les maîtres mots.

La Fondation de la Ville de Genève pour le Logement Social (FVGLS) développe dans ce contexte plusieurs bâtiments, dont le bâtiment B du PLQ 29819 situé à la Route de Vernier 115. Ce bâtiment accueillera la « Maison des sports » avec l'Association Genevoise des Sports (AGS). Il est également composé de deux arcades d'activités faisant l'objet du présent appel à projets. Le secteur bénéficie d'un excellent positionnement stratégique avec la proximité de l'Aéroport international de Genève, une desserte en transports publics remarquable (lignes 6, 19, 51), et la future halte RER Châtelaine prévue d'ici 2035. Le secteur accueillera également le prestigieux « Concorde espace culture » dès 2026, centre culturel pluridisciplinaire d'envergure régionale.



Image de synthèse du quartier (non-contractuelle)

Pour réaliser ses objectifs d'exemplarité sociale et environnementale, la FVGLS a confié un mandat d'accompagnement à APRÈS-Ge par le biais de son dispositif Rez Actifs concernant la commercialisation de ces arcades.

Plus d'informations sur le Grand Projet Châtelaine : <https://www.ge.ch/dossier/nouveaux-quartiers/grands-projets/chatelaine-petroliers>

2. La démarche de la FVGLS

2.1 Activités recherchées

Sur la base d'une étude socio-économique du secteur, plusieurs manques ont été identifiés dans l'offre de proximité, notamment :

- Absence d'activités liées à la mobilité douce ;
- Manque d'artisanat et de services de réparation ;
- Peu de lieux de rencontre favorisant le vivre-ensemble ;
- Offre servicielle et d'aide à la population très limitée malgré les besoins importants.

Pour répondre à ces manques, la FVGLS a déterminé trois affectations programmatiques qu'elle souhaite retrouver dans les deux arcades mises au concours, à savoir :

- Atelier vélo et mobilité douce ;
- Alimentation et restauration de proximité ;
- Tiers-lieu, Repair Café et économie circulaire ;

Les activités proposées pour les deux arcades mises au concours par le présent appel à projets doivent correspondre a minima à l'une de ces affectations.

B. Présentation des arcades

1. Introduction

Le présent appel à projets concerne deux arcades d'activités situées dans le bâtiment B du PLQ 29819, développé par la FVGLS. Ces arcades s'inscrivent dans un quartier en développement, au cœur d'enjeux sociaux importants nécessitant une approche programmatique particulièrement attentive à la cohésion sociale et à l'accessibilité économique.



Situation géographique des deux arcades mises au concours

2. Description des arcades

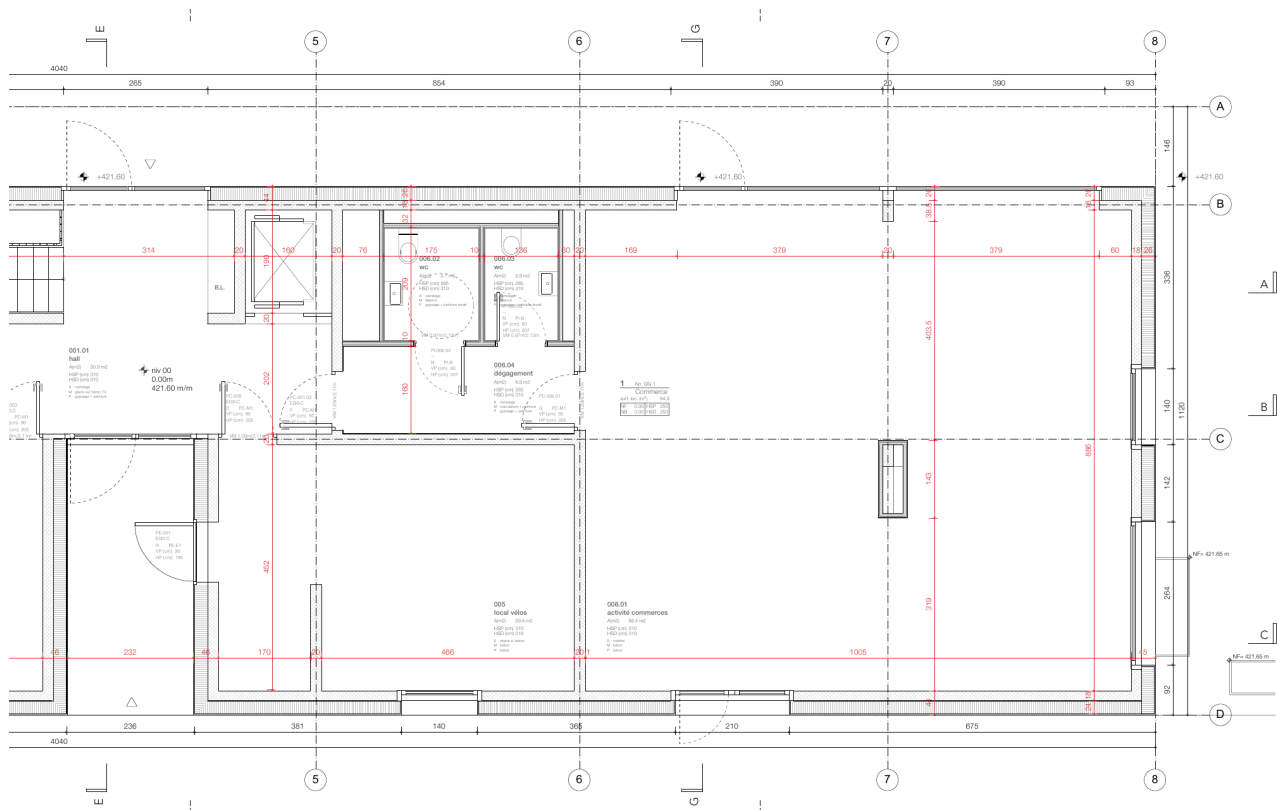
2.1. Description générale des arcades

Arcade B1

L'arcade B1 se situe au rez-de-chaussée du bâtiment B. Son entrée donne sur la Route de Vernier avec une excellente visibilité. Elle est à proximité des transports publics et des équipements du quartier.

Elle dispose de 108.2m² de surface utile dont 13.3m² dédiés aux blocs sanitaires.

Le prix du loyer au m² SU par année est en principe de CHF 180.-/m²/an (soit CHF 1'623.- / mois).



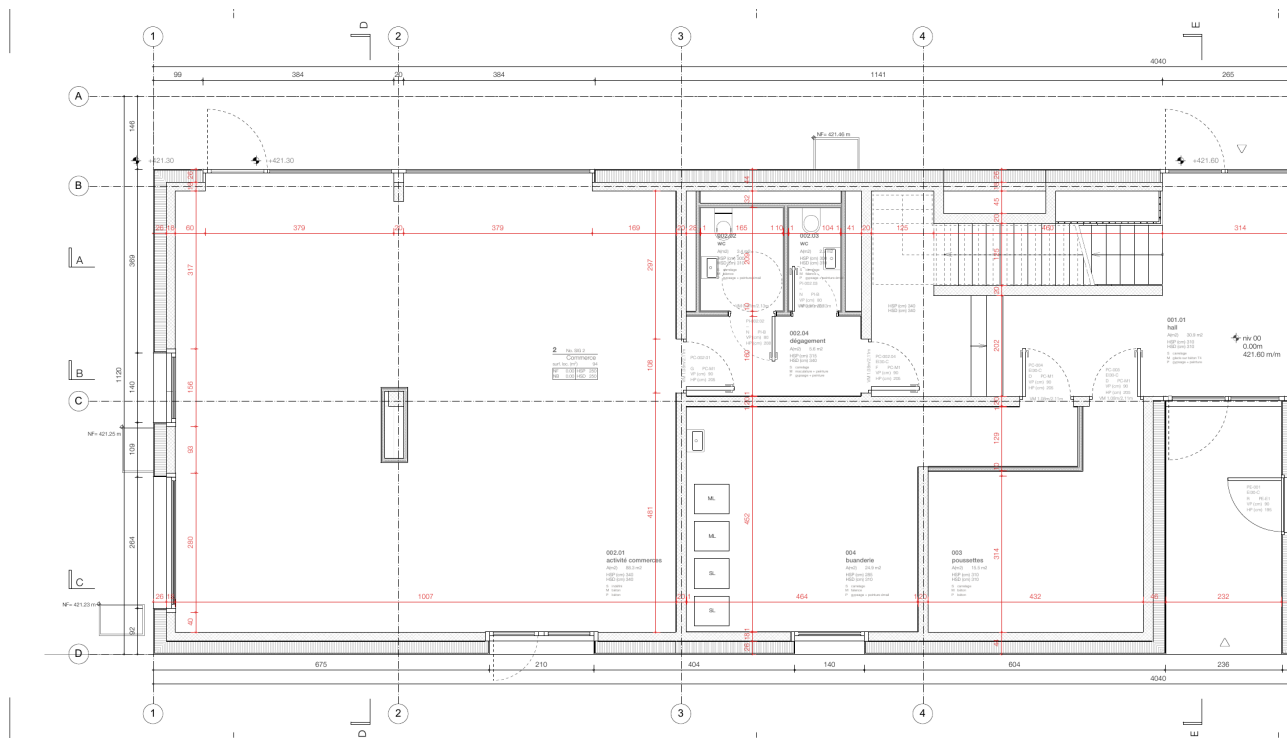
Plan Arcade B1

Arcade B2

L'arcade B2 se situe au rez-de-chaussée du bâtiment B. Son entrée donne directement sur la Route de Vernier, axe structurant bénéficiant d'une excellente visibilité. Elle bénéficiera d'une forte proximité avec les arrêts de transports publics (Châtelaine, Route de Vernier 112) et la Maison des sports située dans le même bâtiment, et le Centre sportif des Bois-des-Frères à l'arrière.

Elle dispose de 105.2m² de surface utile dont 11.2m² dédiés aux blocs sanitaires.

Le prix du loyer au m² SU par année est en principe de CHF 180.-/m²/an (soit CHF 1'578.- / mois).



Plan Arcade B2

2.2. Caractéristiques techniques

Les deux arcades sont livrées brutes, avec les équipements suivants :

- Installations électriques :
 - 1 tableau électrique de distribution ;
 - Prise FTTH ;
 - Interphone ;
 - Prises/force à charge du preneur ;
- Installation de chauffage : 2 radiateurs avec régulation par vannes thermostatiques ;
- Installation de ventilation :
 - Ventilation double flux ;
 - Réseau de distribution à charge du preneur ;
 - Pas de possibilité de branchement de hotte de cuisine sur le réseau ;
 - Limite à 570m³/h ;
- Installations sanitaires :
 - 2 blocs sanitaires (1 WC et lavabo ; 1 WV PMR et lavabo) ;
- Accès / portes :
 - Accès depuis immeuble et extérieur ;
 - Cylindre sur chaque porte, ferme porte ;
- Protections solaires : stores en toile verticaux motorisés ;
- Revêtements muraux et plafonds :

- Rendus bruts ;
- Blocs sanitaires : carrelages et plafonds finition peinture émail ;
- Revêtements de sol : chape brute, sans revêtement ;
- Boîte aux lettres : 1 boîte aux lettres dans le bloc pour l'immeuble ;
- Verrouillage : mise en page unique.

Ventilation : Les arcades ne bénéficient pas de ventilation professionnelle. Dès lors, aucune cuisine professionnelle nécessitant des sources de chaleur importantes (four professionnel, plaques industrielles, hotte, etc.) ne pourra être installée. Seule une petite restauration froide ou un réchauffage léger sont possibles.

Capacité d'accueil : Une seule porte de secours est prévue par arcade. La capacité maximum de chaque salle est donc limitée en fonction des normes de sécurité.

Terrasse : La possibilité d'installer une terrasse ponctuelle ou permanente est à étudier en fonction du projet et des contraintes du secteur.

2.3. Prestations complémentaires des arcades

Le nombre de places de parking créées étant limité, a priori aucune place ne pourra être mise à disposition ou en location pour le locataire de l'arcade.

Aucune surface de stockage n'est disponible.

3. Programmation : usages attendus et synergies recherchées

3.1. Attendus par affectation programmatique

Afin de répondre aux affectations programmatiques ciblées pour ces arcades au regard de la vision de quartier et des besoins identifiés dans l'étude socio-économique, des attendus obligatoires et optionnels ont été déterminés pour chaque type d'activité.

Si ce sont bien deux arcades (B1 et B2) qui sont proposées, ce sont trois affectations thématiques qui sont concernées par le présent appel d'offres :

- Atelier vélo et mobilité douce ;
- Alimentation et restauration de proximité ;
- Tiers-lieu , Repair Café et économie circulaire.

a. Affectation "Atelier vélo et mobilité douce"

Attendus obligatoires :

1. Proposer des services de réparation, vente et/ou location de matériel de mobilité douce (vélos, vélos-cargos) ;
2. Offrir des horaires adaptés aux rythmes des habitants et cohérents avec les activités du quartier (passage important en fin de journée et les week-ends, notamment en raison du centre sportif) ;
3. Pratiquer une offre et une gamme de prix diversifiées.

Attendus optionnels :

1. Organiser des ateliers de formation à la réparation ;
2. Point d'information sur la mobilité douce ;
3. Formation à la mécanique vélo (insertion professionnelle) ;
4. Proposer des services de location ou troc ;
5. Développer des activités de sensibilisation à l'économie circulaire ;
6. Organiser des événements de sensibilisation dans l'espace public.

b. Affectation "Alimentation et restauration de proximité"

Attendus obligatoires :

1. Proposer de la vente de produits d'épicerie et une petite restauration (cf. caractéristiques techniques : l'arcade n'est pas équipée de ventilation professionnelle) ;
2. Proposer plusieurs gammes de prix (prix différenciés et/ou variété de l'offre) ;
3. Offrir des horaires adaptés aux rythmes des habitants et cohérents avec les activités du quartier (passage important en fin de journée et les week-ends, notamment en raison du centre sportif) ;
4. Garantir une politique d'achat local et/ou durable ;
5. Pratiquer une offre et une gamme de prix diversifiées.

Attendus optionnels :

1. Prévoir une offre à l'emporter en sus de l'offre sur place ;
2. Développer des partenariats avec les acteurs locaux (Caritas, services sociaux) ;
3. Organiser des événements de sensibilisation à l'alimentation saine ;
4. Point de récupération de paniers de produits frais ;
5. Proposer de la vente de produits d'un Tabac-kiosque ;
6. Proposer un espace de convivialité et de rencontre.

c. Affectation "Tiers-lieu , Repair Café et économie circulaire"

Attendus obligatoires :

1. Proposer un lieu de rencontre convivial autour de la réparation et de l'économie circulaire ;
2. Proposer des activités (ateliers, cours, services, etc) de sensibilisation à l'économie circulaire (réparation, réutilisation, recyclage, rénovation et partage de biens, produits et matériaux) ;
3. Favoriser la rencontre et l'échange interculturel ;
4. Développer des activités intergénérationnelles ;
5. Garantir l'accessibilité à tous les publics.

Attendus optionnels :

1. Proposer un lieu de rencontre et de petite restauration, avec une terrasse ;
2. Pratiquer une offre et une gamme de prix diversifiée ;
3. Vente d'objets de seconde main ;
4. Organiser des ateliers de formation et d'insertion ;
5. Créer des liens avec les institutions locales (école, services sociaux).

3.2. Synergies possibles

Afin de favoriser la vie de quartier et la cohésion sociale, plusieurs synergies possibles ont été identifiées :

Acteurs du même bâtiment :

- Maison des sports (Association Genevoise des Sports).

Acteurs du quartier proche :

- Auberge de jeunesse (PLQ 29819 - Bâtiment A) ;
- Cabinet de santé (PLQ 29819 - Bâtiment C) ;
- Cabinet vétérinaire (PLQ 29819 - Bâtiment D) ;
- Services sociaux de Vernier (PLQ 29847) ;
- Épicerie Caritas (PLQ 29847) ;
- Foyer de jour école Astural (PLQ 29847).

Acteurs du secteur élargi :

- Concorde espace culture (dès 2026) ;
- Centre d'action sociale de Vernier ;
- Bibliothèque de Châtelaine ;
- Centre sportif du Bois-des-Frères.

3.3. Candidatures conjointes et regroupement d'activités

Les candidatures conjointes sont encouragées, particulièrement pour développer des synergies entre les deux arcades. Si des candidatures complémentaires au bon fonctionnement des arcades sont proposées, un regroupement des activités sera évalué et suggéré.

Des candidatures conjointes de plusieurs entités pour une même arcade sont possibles.

4. Caractéristiques générales des arcades

4.1. Travaux à entreprendre par le locataire

Les locaux sont livrés avec les aménagements de base et les finitions semi-brutes (voir 2.2 Caractéristiques techniques en page 6). Il revient donc au locataire d'entreprendre à sa charge les aménagements intérieurs.

Aucune participation financière de la FVGLS n'est a priori prévue pour les aménagements intérieurs.

4.2. Livraison et durée

La livraison des arcades est prévue pour le deuxième trimestre 2026. Cette date peut encore légèrement évoluer en fonction de l'avancement des travaux.

La durée du bail est de **5 ans**, renouvelable, avec la possibilité d'étendre à 10 ans la première fois puis renouvelé tous les 5 ans.

Garantie de loyer : 6 mois de garantie de loyer seront demandés avant l'emménagement, soit avec dépôt bancaire, soit sans dépôt bancaire par le biais d'une plateforme habilitée (SwissCaution, SmartCaution, etc.).

4.3. Charges et frais accessoires

Les frais suivants sont à la charge du locataire : chauffage, eau, électricité, ainsi que l'ensemble des frais d'exploitation, taxes, impôts et assurances.

5. Modalités de candidature

5.1. Contenu des candidatures

Chaque candidature devra comprendre les éléments suivants :

Lettre de motivation :

- Préciser l'affectation programmatique visée et les activités proposées ;
- Démontrer la compréhension des enjeux du secteur ;
- Mentionner les éventuelles synergies avec d'autres acteurs locaux.

Dossier de candidature :

- **Résumé opérationnel :** descriptif de l'activité, des prix pratiqués, des objectifs, de l'analyse des besoins locaux ;
- **Modèle d'affaires** (business model canvas) adapté au contexte social
- **Données financières :**
 - Compte de résultat et bilan des deux derniers exercices (si existant) ;
 - Budget prévisionnel et/ou business plan sur 2-3 ans ;
 - Plan d'investissement.
- **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 ;
- **Impact social attendu** et méthodes d'évaluation.

En outre, en cas de sélection de la candidature, 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 ;
- Accord sur le bail-type envoyé par la FVGLS préalablement à cette étape.

5.2. Envoi des candidatures

Les candidatures doivent être envoyées d'ici au **5 octobre 2025** par courriel à l'adresse suivante : **info@rez-actifs.ch**

Le candidat indiquera, lors de son envoi, le libellé suivant : « FVGLS Châtelaine – Candidature Arcade ». Un accusé de réception vous parviendra en retour.

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

5.3. Critères d'évaluation

Le principal critère d'évaluation des candidatures sera la capacité de ces dernières à répondre aux attendus obligatoires et à contribuer à la cohésion sociale du quartier.

Une grille d'évaluation permettra de pondérer les candidatures sur la base des quatre 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
- Activités et réponse aux attendus (résumé opérationnel, modèle d'affaire, lettre de motivation). 50 % de la note

5.4. Modalités de sélection

Les candidatures seront évaluées en fonction de la grille de critères susmentionnée. À la suite de cette première évaluation, une pré-sélection de porteurs de projet sera effectuée. Des entretiens seront menés avec les porteurs pré-sélectionnés afin d'approfondir certains éléments de la candidature et d'évaluer leur capacité à s'intégrer dans l'écosystème local.

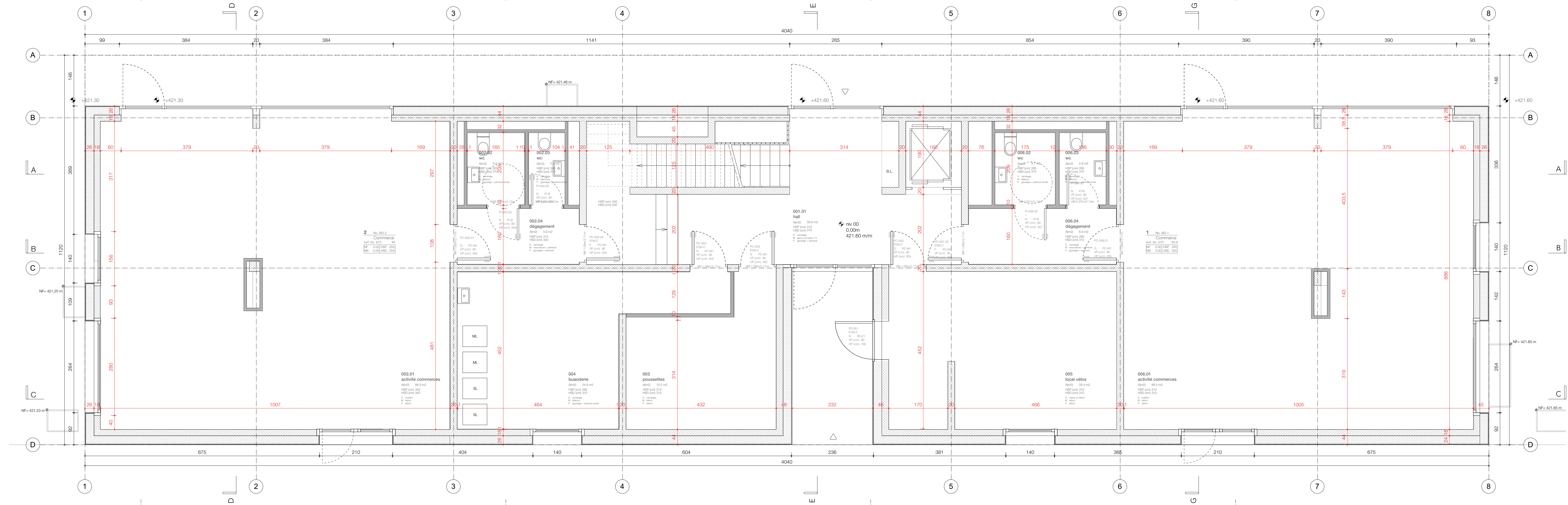
Une seconde évaluation et une sélection définitive seront ensuite opérées.

Enfin, une promesse de bail sera signée entre la FVGLS et le porteur de projet lauréat.

Contact : APRÈS-Ge | Rez Actifs

- Email : info@rez-actifs.ch
- Web : www.rez-actifs.ch

Commanditaire : Fondation de la Ville de Genève pour le Logement Social (FVGLS)



0260

VERNIER 115

route de Vernier, 115
1219 Châtelaine

0 0.5 1 2m

bâtiment B

PLAN RDC

EXE

NIV. 0.00m / 421.60 m

Maître d'ouvrage : FVGLS - Division de aménagement et des constructions
Avenue de la forêt, 17 - 1202 Genève

Architectes :
Iopes&Périnet-marquet architectes epfl sàrl
Rue des maraichers, 8 - 1205 Genève
t : 022 735 18 02

Mandataires spécialisés:

Ing. civil Monod+Piguet & Associés
Avenue de la Cour, 32 - 1007 Lausanne
t : 021 613 40 20
KSC Energietechnik SA
Rue Blavignac, 10 - CP 1529 - 1227 Carouge
t : 022 827 84 10
Ing. AEAI Inexis sàrl
Rue de la Fontaine, 10 - 1094 Paudex
t : 078 811 10 77

Ing. élec Amstein & Walther Genève SA
Rue du Grand pré, 54 - 1202 Genève
t : 022 749 83 80 - david.leperes@amstein-walther.ch
Ing. sanitaire Rysar Eco Sarl
Route du Grand-Lancy - 1211 Genève 26
t : 022 301 07 13
Ing. Pyhsique Estia SA
EPFL Innovation Park - 1015 Lausanne
t : 021 519 59 59

ECHELLE: 1:50 DESSIN: NH FORMAT: 297 x 1160 mm DATE: 06.02.24 publ: 07.05.24

MODIFICATIONS:

INDICE	DATE	DESSIN	DESCRIPTION
A	01.06.24	NH	
B	24.06.24	NH	Alignement VM entrée Nord au mur escaliers

VER115

n° plan indice

02-00-B

version n°

