

APPEL D'OFFRES LOCATION D'UN CAFÉ COWORKING BERNEX

CAHIER DES CHARGES



Genève, le 1^{er} septembre 2025

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	3
1.1. Pourquoi un appel d'offres ?.....	3
1) Diversité et proximité.....	3
2) Intégration dans le quartier.....	3
3) Respect des rythmes de vie.....	3
4) Viabilité économique.....	3
5) Innovation.....	3
1.2. Les Organismes.....	3
1.3. Les Destinataires.....	3
2. INFORMATIONS GÉNÉRALES.....	4
2.1. Contexte et objectifs.....	4
2.1.1 Etapes du projet.....	4
2.2. Types d'activités.....	5
1) Café.....	5
2) Espace coworking.....	5
3) Innovation.....	5
3. CONDITIONS.....	6
3.1. Horaires d'ouverture :.....	6
1) Café.....	6
2) Espace coworking.....	6
3.2. Gestion des locaux :.....	6
3.3. Loyer.....	7
3.4. Durée du contrat.....	7
3.5. Frais d'aménagement.....	7
3.6. Autonomie et responsabilité.....	7
3.7. Maintenance, assurance et nettoyage.....	7
1) Le café.....	7
2) Les espaces coworking.....	7
3.8. Normes de degré de sensibilité au bruit.....	8
3.9. Autres.....	8
4. PROCÉDURE.....	8
4.1. Entité organisatrice.....	8
4.2. Calendrier et procédure.....	8
4.3. Postulation en ligne et documents à remettre.....	9
4.4. Langue officielle.....	9
4.5. Sélection des candidats.....	9
4.6. Vérifications.....	10
4.7. Consultation des documents.....	10
4.8. Visite des lieux.....	10
4.9. Questions relatives à l'appel d'offres.....	10
4.10. Indemnités des candidat-e-s.....	10
5. ANNEXES.....	11
5.1. Le projet de rénovation de l'ancienne cave de l'État.....	11
5.2. Accès, stationnement.....	11

1. PRÉAMBULE

Afin de choisir la structure qui louera les locaux de l'ancienne Cave et gèrera le café coworking, la Commune de Bernex organise un appel d'offres. S'inspirant de pratiques ayant fait leurs preuves en d'autres lieux, les maîtres d'ouvrage entreprennent un processus d'attribution des locaux clair et transparent. Tel est l'objet du présent appel d'offres, dont la démarche et le contenu ont été approuvés par les maîtres d'ouvrages.

1.1. Pourquoi un appel d'offres ?

La Commune met en œuvre un processus d'appel d'offres afin de poursuivre les objectifs suivants :

a) Diversité et proximité

Proposer des offres complémentaires tant en matière de services de proximité à la population, que d'offres de prestations ouvertes à la population genevoise en général tout en assurant équilibre, harmonie et synergie entre les différentes activités de la commune et des régions avoisinantes.

b) Intégration dans le quartier

Inscrire ces nouvelles activités dans la commune de Bernex et réfléchir à la manière dont elles contribueront à faire vivre le quartier.

c) Respect des rythmes de vie

Créer un quartier vivant dans le respect des usages de chacun·e, de jour comme de nuit.

d) Viabilité économique

S'assurer de la viabilité économique des activités.

e) Innovation

Favoriser l'accueil de services novateurs.

1.2. Les Organismes

Les maîtres d'ouvrage délégués à l'organisation de cet appel d'offres par la Commune de Bernex sont :

Service des Affaires Sociales

Service Infrastructures et Bâtiments

M. Patrik RENLUND
Maître d'ouvrage (MO)

M. Jacques ZURBUCHEN
Direction des travaux (DT)

Le processus d'appel d'offres est assuré par APRÈS, le réseau genevois de l'économie sociale et solidaire, mandaté par la Commune de Bernex.

1.3. Les Destinataires

Les entités actives dans les domaines répondant à ce cahier des charges.

2. INFORMATIONS GÉNÉRALES

2.1. Contexte et objectifs

La Commune de Bernex a élaboré un projet de réhabilitation de l'ancienne Cave de l'État permettant la réalisation d'un café coworking au centre du village.

L'intention de la Mairie est de créer dans ce lieu une dynamique conviviale, créative et entrepreneuriale, en permettant aux différentes activités de non seulement se côtoyer mais idéalement d'interagir et de s'inspirer mutuellement. L'esprit recherché est éminemment « actuel », donc fortement intergénérationnel et pluridisciplinaire, et fondamentalement ouvert à toutes et tous !

Afin que ce lieu puisse attirer et dialoguer avec les habitant·e·s du village de Bernex, il doit refléter une image accueillante et authentique, afin que chacun·e s'y sente bien, en toute simplicité. Le futur exploitant du café coworking va jouer un rôle déterminant dans l'animation du lieu, le sentiment de sécurité et de convivialité, et va ainsi contribuer au « bien-vivre ensemble ».

L'objectif principal de la Commune est de créer une nouvelle infrastructure dynamisant l'économie locale et les activités locales. Pour répondre à ces exigences, la Commune s'est fixée des critères de qualité sur les plans environnementaux et socio-économiques.

2.1.1 Étapes du projet

Chronologie	Étapes
2012	Achat de l'Ancienne Cave de l'État par la Commune de Bernex
2013	Les associations occupent le bâtiment (panier Bernésien – Bernex Accueil)
2017-2018	Projet de réaffectation de l'Ancienne Cave par le service social
Avril 2019	Présentation et validation du concept espace de coworking par la COMSVA
Juin 2019	Présentation de l'étude de faisabilité architecturale à la COMMAI
Septembre 2019	Vote du Conseil municipal (CM) pour l'étude de faisabilité
Août 2020	Rendu de l'étude et présentation au CA
Octobre 2020	Présentation au CM pour vote de principe et renvoi en commission
Automne 2020	Appel d'offres pour le choix des mandataires pour l'AMO (APRÈS)
15 juin 2021	Vote du crédit d'étude

Chronologie	Étapes
2021-2022	Étude du projet et dépose d'autorisation et devis général
Courant 2024	Présentation de la demande de crédit de réalisation
2025-2026	Travaux de rénovation
2ème semestre 2026	Entrée estimée dans les locaux

2.2. Types d'activités

Trois types d'activités sont attendus dans le lieu, à savoir :

a) Café

Le café sera un lieu convivial qui proposera une offre de petite restauration, simple, saine et locale. Un débit d'alcool sera possible.

Il sera articulé autour de 4 espaces distincts :

- une salle restaurant de 37 m² ;
- une cuisine de 17 m² ;
- un jardin d'hiver de 38 m² ;
- une terrasse d'environ 25 m².

Un jardin est à disposition. Cependant il convient de noter que le bruit n'y sera absolument pas admis. Ainsi, son usage devra être clairement défini dans le contrat de bail.

b) Espace coworking

L'espace coworking, en dehors des espaces dédiés au café, sera réparti sur 2 étages, avec une combinaison :

- d'un espace commun « silence » de 50 m² ;
- de 7 bureaux privatifs de différentes grandeurs (entre 8 m² et 20 m²) ;
- et de 2 salles de réunion de 17 m² et 19 m².

Cet espace sera partagé avec le milieu associatif bernésien à partir de 19h les jours de la semaine et durant les week-ends. Nous reviendrons plus en détails sur cette particularité (cf : 3.2. Gestion des locaux).

c) Innovation

Outre des activités commerciales et de service de proximité, nécessaires au bon fonctionnement d'une commune, l'inscription de la démarche dans la perspective du développement durable ouvre la voie à la recherche de types d'activités moins conventionnelles qui seront hébergées dans certains espaces du coworking dédiés aux associations.

> De nouvelles formes d'activités, génératrices d'emplois de proximité, telles que :

- la mise en place de services mutualisés entre habitant.e.s, entreprises ou entre entreprises et habitant.e.s ;
- l'offre de services de proximité répondant à des besoins identifiés ;

- le développement de centres innovants de logistique urbaine ;
- la création d'activités liées aux « circuits courts » (circuit de distribution avec peu d'intermédiaires entre le producteur et le consommateur);
- le développement de projets économiques coopératifs issus d'habitant-e-s.

> Des initiatives tendant vers la citoyenneté, la mixité, la solidarité, la lutte contre les précarités, le bien-être et le « mieux-vivre ».

Par exemple : espaces de vente favorisant le maintien d'une agriculture de proximité, épiceries solidaires, etc.

> Accueil d'éco-activités, c'est-à-dire des activités proposant des biens ou des services capables de mesurer, de prévenir, de limiter ou de corriger les atteintes à l'environnement telles que la pollution de l'eau, de l'air et du sol, ainsi que les problèmes liés à la gestion des déchets, au bruit et au dysfonctionnement des écosystèmes.

3. CONDITIONS

3.1. Horaires d'ouverture :

a) Café

Le café fonctionnera de 08h00 à 22h00, 6 jours sur 7 (**fermeture le dimanche**).
Cependant les horaires d'ouverture pourront être discutés dans le cadre du modèle d'affaire.

b) Espace coworking

Le coworking sera accessible en permanence pour les utilisateurs abonnés et un accueil sera assuré selon des horaires d'ouverture du café à discuter dans le cadre du modèle d'affaire.

3.2. Gestion des locaux :

Le locataire sélectionné aura l'entière responsabilité de la gestion du café ainsi que des espaces coworking.

Cependant il convient de noter certaines particularités à prendre en considération :

- Le café pourra être ouvert au public (hors utilisateurs du coworking) **qu'à partir de 10 h du matin** ;
- La restauration ne sera qu'une petite restauration, simple, saine et locale ;
- Le jardin pourra être utilisé, en respectant de **fortes contraintes quant au bruit** et aux nuisances pour le voisinage ;
- Les espaces coworking auront un chiffre d'affaires garanti par la Commune de Bernex. En effet, des espaces seront réservés pour le monde associatif de la commune : tous les jours de la semaine **à partir de 19h ainsi que les week-ends** :
 - les 2 salles de réunions seront réservées pour les associations,
 - l'espace commun sera partagé entre les associations et les autres utilisateurs. ;
- Enfin, la Mairie se réserve le droit, d'un commun accord avec le gestionnaire des lieux, de retirer un bureau privatif (voire 2 et au maximum 3) de la location externe pour le(s) mettre à disposition au monde associatif dès 19h00 et le week-end. Un amendement au contrat de bail devra dès lors être signé. Une réduction de loyer sera octroyée en conséquence.

3.3. Loyer

Il y a deux loyers distincts, un pour le café et l'autre pour l'espace coworking.

Les loyers sont composés et structurés de la façon suivante :

- une partie fixe à CHF 150/m2/an (évolutive dans le temps, et différenciable entre les 2 activités) ;
- une partie variable indexée sur le chiffre d'affaires brut (CA) (10 % sur la part du CA supérieure à CHF 220'000 HT pour le Café ; et 5 % sur la part du CA supérieure à CHF 180'000 HT pour l'espace de Coworking).

Un dépôt de garantie de **six mois de loyer est exigé à la signature du bail**.

3.4. Durée du contrat

La durée initiale du contrat de bail est de trois ans, renouvelable d'année en année. Un nouvel appel d'offre sera lancé après la cinquième année. Le gestionnaire en place pourra évidemment y participer.

3.5. Frais d'aménagement

Les locaux seront livrés finis avec une cuisine semi-professionnelle équipée et un comptoir, aux frais de la Commune.

Les espaces du coworking seront équipés d'un système de clés Salto.

Le mobilier peut être mis à disposition par la Commune, dans les limites d'un budget dédié.

Le petit matériel ainsi que la décoration seront à la charge du preneur. Ce dernier devra privilégier le réemploi dans l'aménagement des lieux.

3.6. Autonomie et responsabilité

Le gestionnaire sera garant d'une bonne dynamique entre les différent·e·s utilisateur·rices du lieu et entités privées (mise à disposition des salles, esprit du lieu, bien vivre-ensemble). Le gestionnaire aura l'autonomie et la responsabilité du bon fonctionnement du lieu.

3.7. Maintenance, assurance et nettoyage

Tous les contrats de maintenance, d'assurance et d'entretien du bâtiment sont à la charge de la commune.

a) Le café

Outre les contrats d'assurance liés à son exploitation, le gestionnaire sera en charge des frais de nettoyage et d'entretien des locaux du café, du jardin d'hiver et de la terrasse.

b) Les espaces coworking

Le nettoyage et l'entretien des espaces coworking seront assurés par le gestionnaire avec un cahier des charges précis défini par les services de la Commune. Afin de garantir les standards attendus, certains entretiens seront réalisés par les services de la Commune (ou sous-traités). Les frais y relatifs seront alors refacturés au gestionnaire des lieux (budget annuel estimatif CHF 15'000).

Les frais d'entretien et d'assurance des locaux restent sous la responsabilité du gestionnaire des lieux.

3.8. Normes de degré de sensibilité au bruit

Les normes de degré de sensibilité au bruit à respecter sont de DSIII d'un quartier d'habitation et d'artisanat selon le plan et l'arrêté du CE (degré de sensibilité au bruit)¹. Information disponible sur le SITG (<https://ge.ch/sitg/>).

3.9. Autres

La Commune de Bernex a la liberté du choix du locataire.

4. PROCÉDURE

4.1. Entité organisatrice

APRÈS-Ge
Chemin du 23-Août 1
1205 Genève
Mail : info@rez-actifs.ch

4.2. Calendrier et procédure

<i>Étapes</i>	<i>Délai</i>
<i>Invitations à postuler à l'appel d'offres envoyées</i>	<i>01.09.2025</i>
<i>Délai pour les questions des candidat·e·s</i>	<i>07.09.2025</i>
<i>Délai pour les réponses aux questions des candidat·e·s</i>	<i>14.09.2025</i>
<i>Délai pour dépôt des dossiers de candidature</i>	<i>13.10.2025</i>
<i>Auditions et sélection par le comité</i>	<i>Semaine du 27 octobre 2025</i>
<i>Communication au candidat sélectionné</i>	<i>10.11.2025</i>
<i>Confirmation de l'intérêt du candidat retenu. Organisation des modalités avec les MO.</i>	<i>12.11.2025</i>

¹ Pour plus d'information sur les normes du degré de sensibilité au bruit DSII :
<https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themes/bruit/info-specialistes/exposition-au-bruit/valeurs-limites-pour-le-bruit/valeurs-limites-dexposition-au-bruit.html>
https://ge.ch/sitg/sitg_catalog/sitg_donnees?keyword=&geodataid=0576&topic=tous&service=tous&datatype=tous&distribution=tous&sort=auto

4.3. Postulation en ligne et documents à remettre

Les structures souhaitant postuler devront envoyer leur dossier complet à l'adresse suivante : info@rez-actifs.ch en précisant dans le titre "Appel d'offres Café Coworking Bernex"

Documents à envoyer :

- Attestation paiements des charges sociales ;
- Extrait du registre des poursuites ;
- Diplôme Cantonal des Cafetiers ;
- CV des personnes responsables ;
- Pour les activités existantes :
 - Documents financiers des 2 années passées (bilan et compte de résultat) ;
 - Budget d'exploitation année actuelle N ;
 - Dernier rapport de révision des comptes ;
- Statuts à jour et/ou Extrait du registre du commerce ;
- Lettre de motivation pour ce projet (comprenant entre autres la présentation du concept "café", les tarifs du coworking ou encore un exemple de programmation d'animations) ;
- Budget prévisionnel d'exploitation sur 3 ans du café et du coworking de Bernex (incluant les frais de projet : déménagement, installation, marketing, etc.) ;
- Budget prévisionnel d'investissement du café coworking de Bernex (ameublement, matériel, informatique et téléphonie, stock, etc.) ;

Le délai pour la postulation est le :

13 octobre 2025, 17 HEURE

Le/la candidat-e est seul-e responsable de l'acheminement et du dépôt de son offre dans le délai et à l'endroit indiqué.

Les dossiers de candidature ne seront pas restitués au terme de la procédure.

4.4. Langue officielle

Tous les documents seront rédigés en français, langue officielle de la présente procédure.

4.5. Sélection des candidats

Les candidatures seront sélectionnées par un comité d'évaluation comprenant des représentants des Maîtres d'Ouvrages (MO) et de leurs conseils :

Entités	Représentant·es
Commune de Bernex Conseil Administratif	Un·e membre désigné·e par le Conseil Administratif
Commune de Bernex Département des Affaires Sociales	M. Patrik RENLUND Maître d'ouvrage (MO)
Commune de Bernex Départ. Infrastructures et Bâtiments	M. Jacques ZURBUCHEN Direction des travaux (DT)
APRÈS-Ge	Ludovic LAFONT Coordinateur du dispositif Rez-Actifs

L'évaluation se fera sur la base de la qualité des dossiers remis. Le comité d'évaluation se réserve la possibilité d'auditionner certain·e·s candidat·e·s dont les offres sont le plus en adéquation avec le présent appel d'offres, afin de les départager.

4.6. Vérifications

Le/la candidat·e autorise la commune ou ses mandataires à vérifier toutes les informations mentionnées dans le dossier de candidature.

4.7. Consultation des documents

L'ensemble des pièces nécessaires à l'établissement des dossiers de candidature sera contenu dans les documents fournis.

4.8. Visite des lieux

Les candidat·e·s ne peuvent pas visiter librement le site du chantier qui n'est pas accessible au public, mais peuvent visiter les alentours.

4.9. Questions relatives à l'appel d'offres

Les questions éventuelles devront être formulées par écrit et transmises par mail à l'adresse info@rez-actifs.ch avec le titre "Questions appel d'offres Café Coworking Bernex".

Les questions et les réponses seront listées et adressées à tou·tes les candidat·e·s par mail. Aucune question ne sera traitée par téléphone.

4.10. Indemnisations des candidat·e·s

Les prestations fournies pour l'établissement des dossiers de candidature de la présente procédure ne donneront droit à aucune indemnité ou rémunération.

5. ANNEXES

5.1. Le projet de rénovation de l'ancienne cave de l'État

Les plans de l'aménagement du bâtiment sont annexés à cet appel d'offres.

5.2. Accès, stationnement

Le café coworking est situé au centre du vieux village de Bernex dans le bâtiment nommé l'ancienne cave de l'État. Le secteur est directement desservi par le tram et le bus. Les places de stationnement public limité sont concentrées dans 2 parkings, un extérieur, un intérieur, situés à 5 minutes à pied.