

# Appel à projets

## Pour l'attribution des arcades

### « Vente »



## Grand Projet Praille Acacias Vernets (PAV)

Ville de Genève

Quartier Quai Vernets

Maîtrise d'ouvrage : Équipe ENSEMBLE

Délai de candidature au 20 janvier 2026

06.01.2026

## Contexte

### Le grand projet Praille Acacias Vernets et le quartier Vernets

Le PAV, à savoir le grand projet Praille Acacias Vernets, représente l'un des plus grands projets de régénération urbaine d'Europe. Situé sur les territoires communaux de Carouge, Genève et Lancy, il se compose de neuf nouveaux quartiers réalisés d'ici 2050. Représentant plus de 12'000 logements, 6'000 nouveaux emplois, des aménagements paysagers majeurs (3 rivières un grand parc de 6-8 hectares) et bon nombre d'équipements publics majeurs et d'infrastructures favorisant la mobilité douce, le PAV transforme le territoire au regard de la transition écologique en milieu urbain.

Situé en Ville de Genève, les Vernets seront le premier quartier réalisé au sein du PAV. En lieu et place de la caserne des Vernets, un nouveau quartier d'habitation sera livré dès 2026. À la suite d'un concours international d'architecture, le projet Quai Vernets porté par l'équipe ENSEMBLE se compose de 1'300 logements, une école, un bâtiment universitaire, une crèche et une maison de quartier ainsi que 7'000m<sup>2</sup> de surfaces d'activités. Le projet se veut exemplaire en matière environnementale et sociale, où habitat, mobilité, qualité de vie, nature en ville et durabilité sont les maîtres mots. Il est notamment composé de deux-tiers de logements d'utilité publique dont 200 logements étudiants. En outre, le quartier est entièrement piéton et dispose d'une centrale de mobilité. Enfin, il intègre les critères de la labellisation SNBS Quartier.

L'équipe ENSEMBLE est composée des maîtres d'ouvrage suivants :

- Caisse inter-entreprises de prévoyance professionnelle (CIEPP) ;
- Caisse de prévoyance de l'État de Genève (CPEG) ;
- Coopérative de l'habitat associatif (CODHA) ;
- Coopérative de logement pour personnes en formation (CIGUË) ;
- Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) ;
- La Mobilière ;
- Swiss Life AG.

Le projet Quai Vernets est piloté par Pillet SA et Losinger Marazzi SA, également développeur-entrepreneur total.

Pour réaliser leurs objectifs d'exemplarité, l'équipe ENSEMBLE a confié un mandat de gérance centrale du quartier au consortium composé de la Société coopérative de gérance immobilière COGERIM, la faïtière de l'économie sociale et solidaire APRÈS-Ge par le biais de son dispositif Rez Actifs et le bureau de conseil SRY Consulting. Les missions de la gérance centrale sont d'accompagner l'équipe ENSEMBLE dans la commercialisation des arcades, la vie de quartier, la gestion des espaces extérieurs, le suivi du label SNBS et la gouvernance de l'équipe ENSEMBLE en phase d'exploitation.

Obtenez plus d'informations sur le quartier aux adresses suivantes :

<https://www.ge.ch/dossier/praille-acacias-vernets-pav/neuf-quartiers-du-projet-pav/vernets> et <https://quai-vernets.ch/>



Quai Vernets, image de synthèse (non-contractuelle), Losinger Marazzi

## **La vision de quartier**

Quai Vernets met la qualité de vie des habitantes et habitants du quartier au centre du projet. Pour ce faire, l'équipe ENSEMBLE souhaite d'une part que les activités présentes dans les surfaces d'activité contribuent à une vie de quartier riche et dynamique, d'autre part mettre en place un Hub central de quartier avec des prestations à disposition de la population.

Concernant le Hub central, il sera notamment doté d'une coordination de quartier aux diverses missions, telles que :

- le suivi et le contrôle des accès au quartier et des déchets (écopoints, déchets professionnels, etc.) ;
- la coordination de la logistique de proximité pour les arcades ;
- la réception des colis du quartier en collaboration avec La Poste ;
- la coordination des abonnements habitant-es de mobilité partagée ;
- la mise en place et l'animation d'une plateforme numérique de quartier (plateforme collaboration entre habitant-es et acteurs du quartier avec diverses fonctionnalités) ;
- la gestion de la mise à disposition de salles polyvalentes dans le quartier ;
- la gestion et l'accueil d'un « hub central » de 300m<sup>2</sup>, à savoir un espace de quartier ;
- l'animation du quartier ;
- la gouvernance des acteurs du quartier.

En lien avec les arcades, la coordination de quartier mettra en place une gestion mutualisée des déchets et un système de logistique de proximité permettant de livrer les arcades pour le dernier kilomètre depuis les points de livraison du quartier.

Concernant la mise en valeur commerciale des surfaces d'activités, l'équipe ENSEMBLE a développé une vision programmatique afin de réaliser un quartier vivant :

- à l'offre commerciale diversifiée et cohérente ;
- avec des secteurs à ambiances différentes ;
- respectueux de la quiétude souhaitée par certains habitantes et habitants ;
- en lien avec les espaces publics ;
- répondant aux besoins des habitantes et habitants du quartier ;
- en complémentarité avec les quartiers avoisinants ;
- répondant aux critères du label SNBS Quartier ;
- où les arcades sont attractives ;
- et où les locataires des arcades contribuent à la vie du quartier.

Cette vision programmatique découle d'une obligation inscrite dans les droits de superficie (DDP) impliquant un système de gestion concertée des surfaces d'activité. Ce dernier consiste à l'attribution d'un tiers des surfaces à des activités culturelles et en lien avec l'économie sociale et solidaire (ESS). Les deux tiers restants sont répartis entre les équipements publics selon les besoins des collectivités publiques et le commerce libre.

## **Le schéma directeur des arcades**

Partant, un schéma directeur des arcades a été élaboré afin d'obtenir une cohérence programmatique à même de répondre aux besoins des habitantes et habitants du quartier, ainsi qu'à ses personnes usagères, et créer un dynamisme économique et socio-culturel.

Chaque arcade s'est donc vu attribuer une affectation programmatique propre, correspondant à ses caractéristiques techniques, sa localisation et la cohérence programmatique globale.

Vous trouverez le schéma directeur des arcades sur le site suivant : <https://rez-actifs.ch/annonces/arcades-quai-vernets/>

## **Appel à projets**

Afin d'attribuer les arcades à des porteuses et porteurs de projet correspondant aux affectations programmatiques projetées, l'équipe ENSEMBLE organise le présent appel à projets, coordonné par la Gérance centrale et en particulier l'équipe Rez Actifs.

Par conséquent, un appel à projets est lancé pour chaque affectation programmatique présente dans le schéma directeur des arcades. Tous les appels à projets sont faits de manière simultanée.

Les affectations programmatiques pour lesquelles des appels à projets sont lancés consistent en :

- Arts, culture & loisirs ;
- Économie circulaire ;
- Restauration ;
- Service à la personne ;
- Sport et mouvement ;
- Vente.

Si vos activités sont à l'interface entre deux affectations programmatiques, vous pouvez postuler aux deux appels à projets correspondants.

Vous trouverez tous les appels à projets sur le site Rez Actifs à l'adresse suivante : <https://rez-actifs.ch/annonces/arcades-quai-vernets/>

## **Les arcades « Vente »**

### **1. Introduction**

L'affectation programmatique « Vente » regroupe toute activité dédiée à du commerce de détail spécialisé, à savoir à la vente de produits spécifiques. Par exemple : caviste, fleuriste, boucherie, opticien, librairie, pressing, bijouterie, disquaire, glacier, fromagerie, pharmacie, magasin de jeux, magasin de vêtements, magasin d'électronique, etc.

### **2. Description des arcades**

#### **2.1. Description des arcades**

Parmi la catégorie d'affectation programmatique « Vente », quatre différentes arcades sont disponibles.

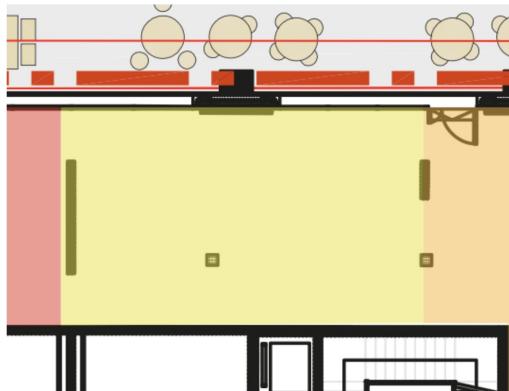
##### **Arcade B4.1**

L'arcade B4.1 se situe dans l'îlot B. Son entrée donne directement sur la Rue Hans Wilsdorf et la future Esplanade des Vernets qui sera requalifiée en favorisant la mobilité douce et les espaces verts. Elle bénéficiera d'une certaine visibilité grâce à sa proximité avec l'Esplanade des Vernets et le flux de mobilité douce de la Rue Hans Wilsdorf en prolongation de la Rue de l'Ecole-de-Médecine.

Elle dispose de 72m<sup>2</sup> de surface utile. Le prix du loyer au m<sup>2</sup> SU par année est de CHF 300.

Des surfaces de stockage de plusieurs tailles seront disponibles à la location dans les immeubles attenants à cette arcade. Plus d'informations seront mises à disposition en cas de besoin.

Cette arcade est concomitante à une arcade « Arts, culture & loisirs » de 245m<sup>2</sup>et aux locaux des Établissements publics pour l'intégration (EPI) (voir arcades B4.2 et B2-3). Elle peut être fusionnée avec tout ou partie de l'arcade « Vente » en fonction des activités prévues de part et d'autre.



Plan illustratif de l'arcade B4.1

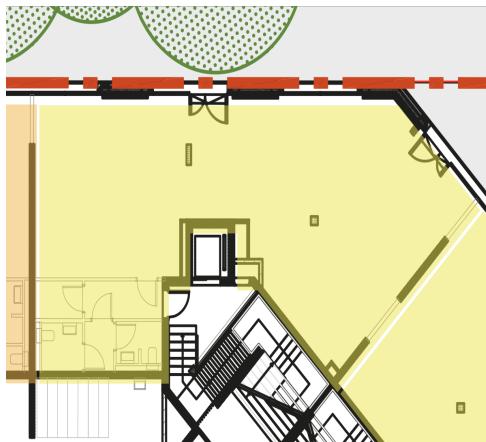
### Arcade B8

L'arcade B8 se situe dans l'îlot B. Son entrée donne directement sur la voie verte du bord de l'Arve, à savoir un axe piétons-cyclistes requalifié et arboré.

Elle dispose de 136m<sup>2</sup> de surface utile. Le prix du loyer au m<sup>2</sup> SU par année est de CHF 300.

Deux surfaces de stockage sont disponibles au sous-sol de l'immeuble (11.9m<sup>2</sup> et 40.2m<sup>2</sup>). Le loyer se situe en principe entre 80 et 100.-/m<sup>2</sup>/an.

Cette arcade est concomitante à une arcade « Arts, culture & loisirs » de 268m<sup>2</sup>et à une arcade « Vente » de 106m<sup>2</sup> (voir arcades B7 et B9). Elle peut être fusionnée avec tout ou partie de ces arcades en fonction des activités prévues de part et d'autre.



Plan illustratif de l'arcade B8

### Arcade B9

L'arcade B9 se situe dans l'îlot B. Ses entrées donnent d'une part directement sur la voie verte du bord de l'Arve, à savoir un axe piétons-cyclistes requalifié et arboré, d'autre part sur le mail central du quartier, donnant sur la place du quartier avec l'école. Elle est idéalement située en matière de flux piétons, à l'interface entre la voie verte et le quartier.

Elle dispose de 106m<sup>2</sup> de surface utile. Le prix du loyer au m<sup>2</sup> SU par année est de CHF 300.

Deux surfaces de stockage sont disponibles au sous-sol de l'immeuble (9.4m<sup>2</sup>, 43.9m<sup>2</sup> et 48.9m<sup>2</sup>). Le loyer se situe en principe entre 80 et 100.-/m<sup>2</sup>/an.

Cette arcade est concomitante à une arcade « Vente » de 136m<sup>2</sup> et à une arcade « Restauration » de 258m<sup>2</sup> (voir arcades B8 et B10). Elle peut être fusionnée avec tout ou partie de l'arcade de vente.



*Plan illustratif de l'arcade B9*

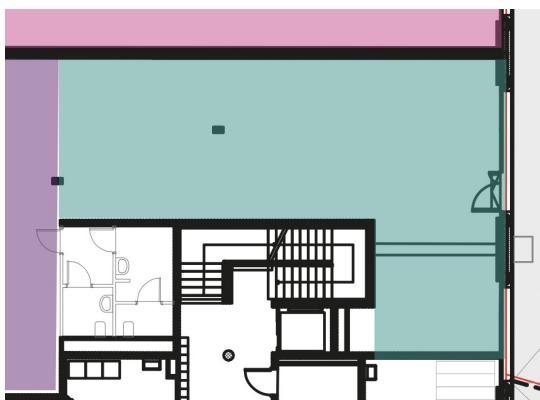
#### Arcade B12.1

L'arcade B12.1 se situe dans l'îlot B. Son entrée donne directement sur la place du quartier, en face de l'école. Elle bénéficie d'une position idéale au centre du quartier.

Elle dispose de 93m<sup>2</sup> de surface utile. Le prix du loyer au m<sup>2</sup> SU par année est de CHF 160.

Une surface de stockage de 9m<sup>2</sup> est disponible au sous-sol. Le loyer se situe en principe entre 80 et 100.-/m<sup>2</sup>/an.

Elle est mitoyenne à la maison de quartier.



*Plan illustratif de l'arcade B12.1*

## 2.2. Prestations complémentaires des arcades

Un **parking** central géré par la Fondation des parkings est présent dans le quartier. Dans la limite des places disponibles, les locataires des arcades pourront y louer des places.

Sous réserve de disponibilité, des **surfaces de stockage** supplémentaires pourront être louées dans les îlots A et B.

Un **système de logistique de proximité** est déployé pour les arcades. En principe, toutes les livraisons devront être déposées dans le hub de logistique, puis seront livrées en mobilité décarbonée dans les arcades. En outre, une **gestion mutualisée des déchets** est prévue pour toutes les arcades. Le but de cette mesure est de réduire les coûts des locataires en souscrivant à un contrat commun avec un même prestataire. Des frais accessoires liés à ces deux prestations sont à prévoir en sus du loyer, et seront précisés ultérieurement. Ces deux prestations sont coordonnées par la Gérance centrale.

Une **plateforme numérique de quartier** est mise à disposition des habitants du quartier. Elle sera utilisée pour toute la communication du quartier, mais également pour favoriser le lien social entre voisins. En effet, plusieurs fonctionnalités telles que des coups de main entre voisins (babysitting, house-sitting, courses, etc.), des propositions spontanées de sorties communes ou la réservation des salles polyvalentes seront déployées. En sus, chaque locataire d'arcade pourra obtenir un compte pour y créer un profil d'arcade sur le plan du quartier et proposer à l'attention des habitants des offres, promotions et événements spécifiques à son arcade.

## 3. Programmation : usages attendus et synergies recherchées

### 3.1. Attendus

Afin de répondre à l'affectation programmatique ciblée pour ces arcades au regard de la vision de quartier évoquée en page 3 du présent appel à projets, un nombre d'attendus obligatoires et optionnels en lien avec les activités ont été déterminés. En sus, des attendus relatifs au label SNBS Quartier incombe aux locataires de toutes les arcades. En outre, concernant l'arcade A13.2, des critères liés à l'économie sociale et solidaire (ESS) s'appliquent.

#### a. Critères en lien avec les activités :

##### Obligatoires :

1. Proposer plusieurs gammes de prix (prix différentiés et/ou variété de l'offre) ;
2. Offrir des horaires étendus (en adéquation avec les rythmes de travail).

##### Optionnels :

1. Organiser un ou plusieurs événements par année dans l'espace public.

#### b. Critères obligatoires SNBS Quartier :

1. Participer à la gouvernance et au dialogue avec les autres acteurs du quartier (locataires des arcades, habitantes et habitants, coordination de quartier, école, maison de quartier, etc.) ;
2. Utiliser les outils de communication du quartier (p.ex. Plateforme numérique de quartier, etc.) ;
3. Participer aux événements de quartier ;
4. Favoriser la circularité et la flexibilité d'adaptation dans l'ameublement et l'aménagement des locaux (réemploi, choix de matériaux durables de construction, limiter les kilomètres parcourus pour les produits utilisés, prévoir un changement d'affectation, etc.) ;
5. Privilégier une façade attrayante et conviviale favorisant les interactions sociales ;
6. Garantir une politique d'achat local et/ou durable ;
7. Pratiquer une consommation d'énergie consciente (p.ex. sobriété énergétique) ;
8. Pratiquer une gestion des déchets consciente (limiter les déchets et les emballages, recycler, favoriser l'économie circulaire sur site, etc.) ;
9. Respecter le plan de mobilité et de livraison ;
10. Garantir l'accès physique des locaux aux personnes en situation de handicap ;
11. Contribuer au label SNBS Quartier par la génération, le suivi et le transfert des données utiles à la certification.

#### c. Critères obligatoires ESS (uniquement pour l'arcade 13.2) :

1. Intérêt collectif :
  - l'organisation est reconnue d'utilité publique ;
  - OU elle a l'objectif explicite de contribuer à des intérêts collectifs ;
  - OU elle ne produit pas des biens et services qui sont contraires à l'intérêt collectif.
2. Transparence :
  - Transmission pour analyse confidentielle des documents suivants (si pertinent) : statuts, rapport d'activités, états financiers, rapport de l'organe de révision, nombre d'actionnaires/coopérateurs et liste des actionnaires principaux
3. Autonomie :
  - l'organisation a un statut juridique privé ;
  - dans les organes stratégiques, le nombre de places désignées/réservées à des représentants d'institutions publiques est inférieur à 50%;

- dans les organes stratégiques, le nombre de places désignées/réservées à un seul bailleur de fonds privé externe est inférieur à 50%.
4. Lucrativité limitée ou à but non-lucratif :
    1. La distribution des bénéfices (critère pertinent uniquement aux structures qui ne sont pas à but non lucratif) :
      - La rémunération des actionnaires (hors actionnaires salariés) est limitée à 5% des fonds propres (plaafonnement des dividendes)
    2. La politique salariale :
      - Revenus maximum dans l'ESS : le revenu annuel (y compris primes et dividendes pour les salariés-actionnaires) ne dépasse pas le barème de l'Etat (253'341.- sans II pilier) ;
      - Revenus minimum dans l'ESS : Le revenu minimum n'est pas inférieur aux demandes des syndicats ;
      - Ecart salarial maximal de 5 : écart entre le plus haut et le plus bas salaire (y compris primes et dividendes) équivalent plein temps.

### **3.2. Synergies possibles**

Afin de favoriser la vie de quartier, plusieurs synergies possibles ont été identifiées avec différentes arcades du quartier.

Les candidatures pour les arcades « Vente » peuvent dès lors prendre en compte les synergies possibles avec les arcades listées ci-après. Les porteurs et porteuses de projet sont aussi invités à décliner des synergies entrevues avec d'autres acteurs locaux.

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

- Arcade « Arts, culture & loisirs » ;
- Arcade « Économie circulaire » ;
- Arcade « Restauration » ;
- École ;
- Maison de quartier ;
- Hub Central.

### **3.3. 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 et suggéré par la Gérance centrale. En outre, les candidatures conjointes sont encouragées.

## **4. Caractéristiques générales des arcades**

### **4.1. Travaux à entreprendre par le locataire**

Les locaux sont livrés en gris, à savoir avec les prestations de base, soit : la structure porteuse, l'enveloppe, les menuiseries extérieures, les gaines techniques, quelques interrupteurs et quelques prises, ainsi que les sanitaires. Il revient donc au locataire d'entreprendre à sa charge les aménagements intérieurs (cloisons, peinture, revêtement du sol, portes intérieures, luminaires, installations techniques supplémentaires, etc.).

En principe, aucune participation financière des bailleurs n'est prévue pour les aménagements intérieurs. Une participation éventuelle peut être négociée au cas par cas entre le bailleur et le porteur de projet.

Après leur sélection, la Gérance centrale mettra en relation les locataires avec les bureaux d'architecture, les mandataires et les entreprises générales chargés de la construction des arcades. Sous réserve de la faisabilité et de la validation par le propriétaire de l'arcade, les locataires seront ensuite libres de choisir leurs mandataires et entreprises pour l'aménagement intérieur. Les honoraires et frais correspondant sont entièrement à la charge des locataires.

### **4.2. Livraison et durée**

La livraison des arcades est prévue pour fin 2027, à l'exception de l'arcade A3.2 qui sera livrée courant 2029. Cependant, ces dates sont indicatives et peuvent encore légèrement évoluer dans le temps.

La durée du bail est en principe au minimum de 5 ans. Des conditions locatives différentes peuvent s'appliquer en fonction de l'arcade et du propriétaire. Des précisions seront données en amont de la signature de la promesse de bail.

### **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.

D'éventuels frais accessoires en lien avec les prestations de la Gérance centrale (gestion mutualisée des déchets, logistique de proximité, plateforme numérique de quartier, etc.) sont envisagés.

## **5. Modalités de candidature**

### **5.1. Contenu des candidatures**

Le délai de postulation étant court, une candidature allégée est rendue possible.

Elle doit comprendre au minimum :

- Lettre de motivation :
  - Expliquer les corrélations entre l'activité envisagée et la vision du quartier (cf. page 3 de l'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 ;
  - Compte de résultat et bilan des deux derniers exercices (si existant) ;
  - 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 complément, nous aurons besoin dans un second temps des documents suivants :

- Modèle d'affaires (business model caneva) ;
- Compte de résultat et bilan des deux derniers exercices (si existant) ;
- Budget prévisionnel et/ou business plan sur 2-3 ans ;
- Plan d'investissement.

En outre, en cas de sélection de la candidature par le propriétaire de l'arcade et l'équipe ENSEMBLE, 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.

### **5.2. Envoi des candidatures**

Les candidatures doivent être envoyées d'ici au 20.01.2026 par courriel à l'adresse suivante : [arcades@cogerim-vernets.ch](mailto:arcades@cogerim-vernets.ch).

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

Merci de bien vouloir adresser toute question éventuelle à : [arcades@cogerim-vernets.ch](mailto:arcades@cogerim-vernets.ch).

## **5.3. Critères d'évaluation**

Le principal critère d'évaluation des candidatures sera la capacité de ces dernières à répondre aux attendus obligatoires (cf. 3.1. présent appel à projets).

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
- Activités et réponse aux attendus (cf. 3.1. Attendus) (*résumé opérationnel, modèle d'affaire, lettre de motivation*). 50 % de la note

## **5.4. Modalités de sélection**

Les candidatures seront évaluées en fonction d'une grille de critères (cf. point 5.3. du présent appel à projets). A la suite de cette première évaluation, une pré-sélection de porteurs de projet sera effectuée de concert avec le propriétaire de l'arcade.

En outre, des entretiens téléphoniques seront menés avec les porteurs pré-sélectionnés afin d'approfondir certains éléments de la candidature. Ces entretiens auront en principe lieu les **21 janvier 2026**. Nous vous remercions d'avance de votre disponibilité.

Des entretiens présentiels complémentaires seront menés courant janvier-février.

Une seconde évaluation et une sélection définitive seront ensuite opérées. En principe, les lauréats seront désignés d'ici la fin février 2026.

Enfin, une promesse de bail, respectivement un bail, sera signée entre le propriétaire de l'arcade concernée et le porteur de projet lauréat.