le rolliet
Vivons relié·e·s

COMMUNE DE PLAN-LES-OUATES

Société coopérative du Rolliet

rez actifs
LA FABRIQUE DES QUARTIERS DURABLES
propulsée par après

Appel à projets

Pour l'attribution de l'arcade
« Réparation vélos »

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

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

Maîtrise d'ouvrage : Coopérative du Rolliet

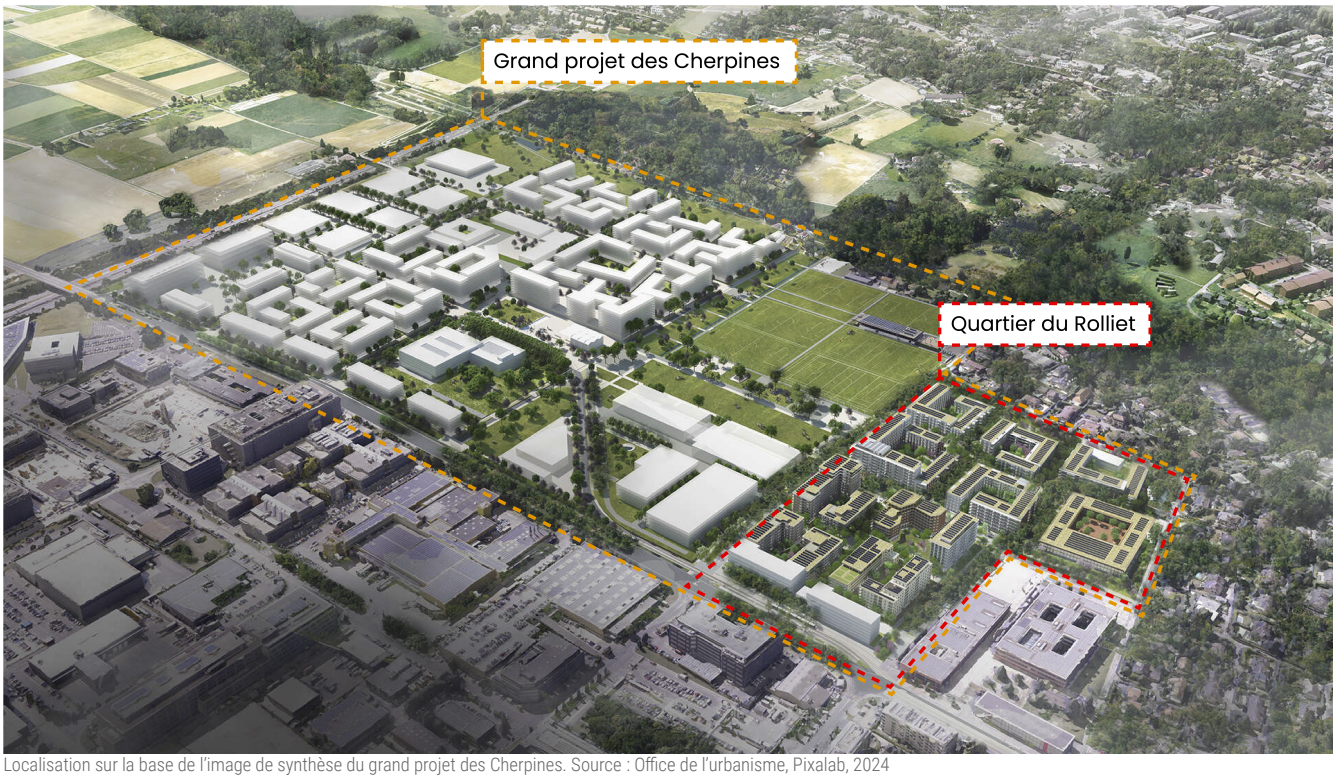
Délai de candidature au 4 octobre 2026

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 sera la première pièce dans le grand projet des Cherpines. Comprenant pas moins de 1'000 logements, sa construction par étapes a débuté au printemps 2024 et s'étendra jusqu'en 2029.

Obtenez plus d'informations sur le quartier aux adresses suivantes : www.rolliet.ch et www.amenagementplo.ch/projet-le-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.

Des surfaces non-marchandes sont déjà réservées aux besoins communaux (crèches, arcades jeunesse, etc.) et à des associations retenues par la Commune lors d'un appel à projet effectué en 2018. En outre, une partie des arcades ont déjà fait

l'objet d'un appel à projets en 2025. Cependant, un certain nombre d'arcades ne sont pas encore attribuées, un appel à projets est dès lors lancé afin de solliciter des porteurs et porteuses de 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. Ainsi, un premier appel à projets a permis l'attribution de trois arcades en 2025. Aussi, le présent appel à projets fait partie d'une deuxième phase d'attribution concernant neuf arcades dont la livraison est prévue au premier semestre 2027 (voir plan d'ensemble des arcades AVQ). Une troisième phase d'appel à projets aura lieu durant l'année 2027 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

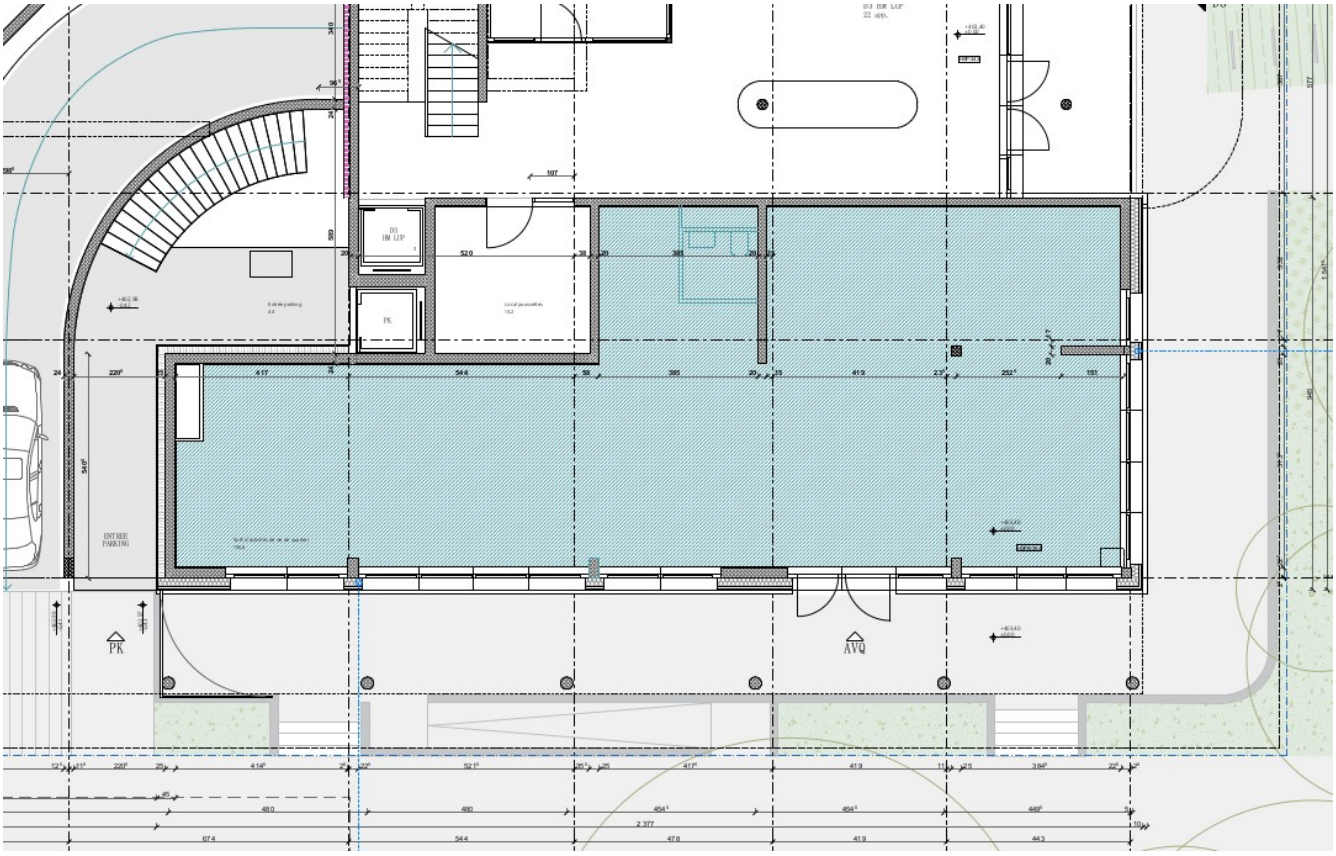
Les éventuelles candidatures dont l'activité projetée ne répond pas à l'ensemble des attendus obligatoires et/ou ne correspond pas à la taille de l'arcade sont tout de même encouragées. En effet, si des candidatures complémentaires au bon fonctionnement de l'arcade sont proposées, un regroupement des activités sera évalué. De même, la surface annoncée pourrait, selon les candidatures reçues, être cloisonnée et séparée pour correspondre aux besoins individuels des activités.

En outre, les candidatures conjointes sont encouragées. Dans cette optique, nous invitons les candidats à mentionner les besoins en surface et les critères spécifiques (visibilité recherchée, accès, etc.).

Acteurs et actrices du projet

La Coopérative du Rolliet regroupe l'ensemble des bailleurs tant privés que publics. Elle est représentée par un Conseil d'administration. Horizon Rolliet est en charge de l'exploitation de la Coopérative et des mesures servicielles de celle-ci, dont la gestion locative des arcades AVQ, l'animation du quartier ainsi que la mise en œuvre d'une centrale de mobilité, d'un espace de quartier et d'un coworking. Rez Actifs est le mandataire chargé de l'élaboration et du suivi du présent appel à projets.

L’Arcade « Réparation vélos »



1) Localisation

L’arcade « Réparation vélos » se situe dans l’îlot D. Elle se situe à l’angle entre le chemin des Longues Rasses, accessible à la circulation et l’axe piéton nord-sud majeur conduisant de la route de Base au cœur du quartier. L’entrée d’un parking se situe à l’ouest de l’arcade. À titre informatif, 3’000 arceaux vélos seront installés dans le quartier.

2) Raison d’être de l’arcade

Lieu de vente, de location et de réparation de vélos.

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. Obligatoires :

1. Garantir un service de réparation de vélos ;
2. Proposer un service de vente de vélos neufs et d’occasion ;

3. Permettre un lien avec la Centrale mobilité du Rolliet, qui proposera des mesures et des services de mobilité pour les résident·es du quartier, et qui disposera notamment d'une flotte de vélos et vélos cargo électriques. Les modalités exactes d'une collaboration seront à préciser ultérieurement ;
4. Proposer des ateliers d'auto-réparation et organiser des événements publics ponctuels ;
5. Mettre à disposition une pompe et une boite à outils pour l'auto-réparation ;
6. Offrir des horaires étendus (en adéquation avec les rythmes de travail) ;
7. Proposer plusieurs gammes de prix (prix différentiés et/ou variété de l'offre) ;
8. Garantir une politique d'achat locale et/ou durable ;
9. Se conformer aux exigences SNBS Quartier et Minergie-P-ECO dans l'aménagement intérieur des arcades (une description détaillée des critères et exigences à respecter sera fournie plus en aval du projet).

b. Optionnels :

1. Un contrat d'achat/location et d'entretien de la flotte est possible avec la Centrale mobilité ;
2. Organiser un ou plusieurs événements par année dans l'espace public.

Synergies identifiées

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

L'activité envisagée pour l'arcade « Réparation vélos » doit dès lors prendre en compte les synergies identifiées 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) :

- Arcades communales Enfance & Jeunesse ;
- Arcade Fablab & Atelier bois ;
- Arcade Famille, Créativité ;
- Écoles ;
- Établissement médico-social (EMS) ;
- Établissement pour personnes handicapées (EPH) :
- Horizon Rolliet ;
- Immeuble avec encadrement pour personnes âgées (IEPA).

Collaboration avec la Fondation Foyer-Handicap (FFH)

FFH a identifié une possible collaboration entre l'arcade « Réparation vélos » et les entreprises sociales de la fondation.

4) Caractéristiques des locaux

Description de l'arcade

L'arcade « Réparation vélos » comprend 156.7 m² de surface utile. Légèrement surélevée par rapport à l'espace public de la rue, son entrée principale donne sur un petit parvis délimité par un muret et accessible par un escalier. Une rampe est aménagée, rendant l'accès possible aux personnes à mobilité réduite. Elle sera livrée avec les aménagements de bases 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. Elle ne dispose pas d'espace de stockage en sous-sol.

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.).

Livraison et durée

La livraison de l'arcade est prévue pour le 1er avril 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 sera entre CHF 120 et 180.

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) 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 projet
  - 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)
  - 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 :

- 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
- 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 4 octobre 2026 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 vous parviendra en retour.

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

7) Critères d'évaluation

Le principal critère d'évaluation des candidatures sera la capacité de ces dernières à répondre aux principes AVQ, qui se traduisent par les attendus du point 3 du 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*
- 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 pré-sélectionnera un ou plusieurs projets pour une audition sur la base des recommandations de Rez Actifs ainsi que de sa propre analyse des candidatures, basée sur la même grille d'évaluation.

Des entretiens avec la Coopérative du Rolliet auront lieu la première quinzaine d'octobre 2026. Nous vous remercions de bien vouloir vous libérer cette période-ci. La Coopérative du Rolliet sélectionnera un projet-lauréat à l'automne 2026.

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.