Appel à projets

Pour l'attribution des arcades

« Restauration + Arts, culture & loisirs »



Grand Projet Praille Acacias Vernets (PAV)
Ville de Genève
Quartier Quai Vernets

Maîtrise d'ouvrage : Équipe ENSEMBLE

Délai de candidature au 24 janvier 2027

25.11.2026

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 7'000m2 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 faîtière 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^2, 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.

Dans la catégorie «Restauration», il existe quatre arcades en sus de l'arcade faisant l'objet du présent appel à projets. Elles se situent toutes dans l'îlot B. En outre, l'Université de Genève, qui sera ouverte dès 2029, possède une grande cafétéria (200 places) et un snack-bar.

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

Appel à projets

Afin d'attribuer les arcades à des porteuses et porteurs de projet correspondant aux affectations programmatiques projetées dans schéma directeur des arcades, l'équipe ENSEMBLE procède par appels à projets, coordonnés par Rez Actifs.

L'appel à projets est ouvert à tout porteur ou toute porteuse de projet correspondant aux critères explicités ci-dessous.

L'arcade A1 « Restauration & arts, culture et loisirs »

1. Introduction

L'affectation programmatique « Restauration » regroupe toute activité dédiée à la tenue d'un restaurant, d'une brasserie, d'une pizzeria, etc. Elle est projetée pour la surface d'activité au rez-de-chaussée.

L'affectation programmatique «Arts, culture et loisirs» regroupe toute activité dédiée à la création, la production, la distribution, la consommation ou l'échange dans les domaines de l'art (musique, théâtre, danse, arts visuels, programmes de radio/podcast ou de télévision), et de l'artisanat, ainsi que toute activité en lien avec la détente, le bien-être et la cohésion sociale.

2. Description de l'arcade

2.1. Description générale de l'arcade

L'arcade A1 se situe sur deux niveaux dans l'îlot A. Elle est au rez et au sous-sol d'un immeuble de logements étudiants, propriété de la CIGUË et sous-louée par la CODHA. L'arcade se situe à l'une des entrées du quartier, dans le coin entre la Rue Lina Stern et le Passage Nora-Sylvère. Elle donne sur un des mails végétalisés du quartier, faisant face à l'Université de Genève. Elle bénéficiera donc d'une situation idéale grâce à sa forte visibilité et à sa proximité avec plusieurs espaces extérieurs de qualité.

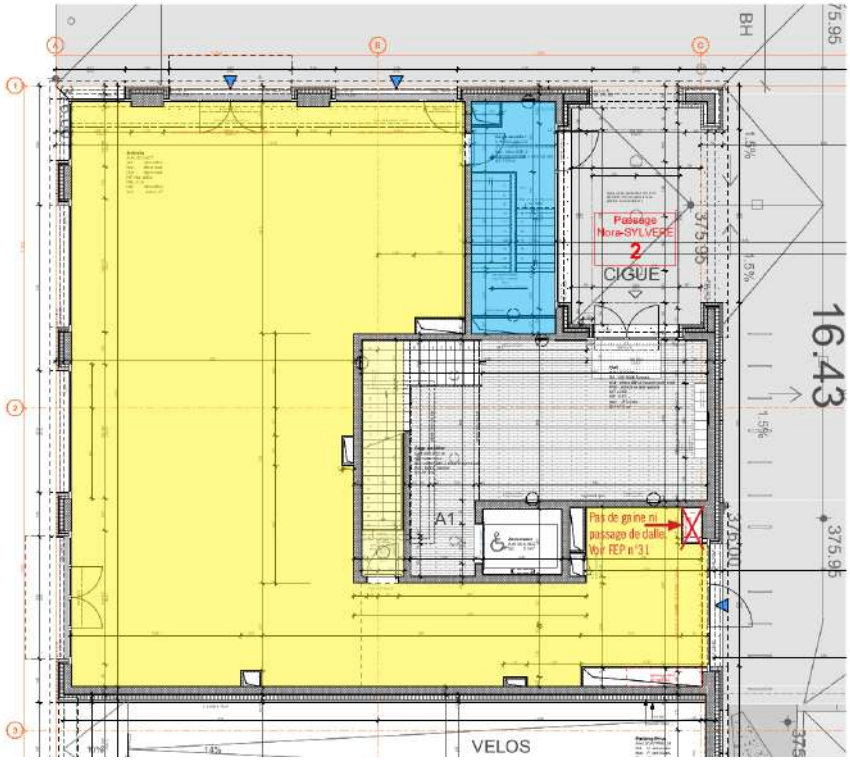
Elle dispose de 207m^2 de surface utile au rez-de-chaussée et de 282m^2 de surface utile au sous-sol. Les deux surfaces sont reliées et doivent être gérées par le même preneur.

Les locaux sont livrés bruts, c'est-à-dire que, notamment, l'installation du chauffage au sol et de la ventilation sont à prévoir. Ces travaux sont a priori à la charge du preneur.

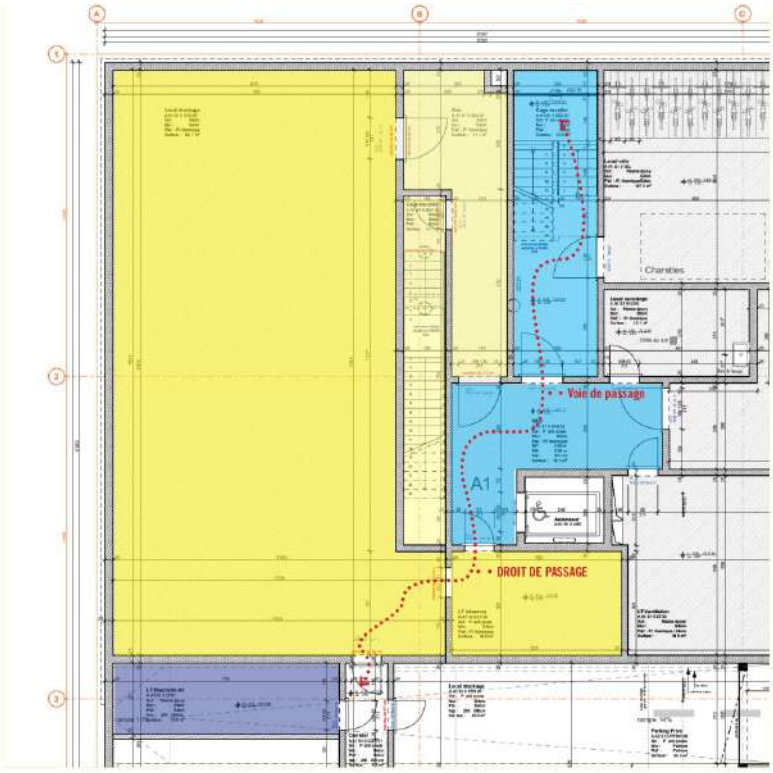
L'essentiel des charges de cette arcade consistera dans les charges financières relatives à l'investissement dans l'aménagement initial.

La durée du bail est au minimum de 5 ans, mais pourrait s'étendre à 10, 15 ou 20 ans, au gré du preneur.

Le prix du loyer au m² SU par année est de CHF 160.-.



Plan rez-de-chaussée (voir pièce jointe)



Plan sous-sol (voir pièce jointe)

2.2. Description technique de l'arcade

Finitions et données techniques de base :

- Sols : chape béton type industrielle
- Murs : béton brut à revêtir
- Plafond : béton brut à revêtir
- Électricité : arrivée des alimentations + prises points lumineux
- Éclairage : arrivée des alimentations
- Eau : arrivée des alimentations
- Chauffage : arrivée des alimentations
- Ventilation : ventilation en toiture installée, permettant de la restauration chaude (four, hotte, etc.), capacité à préciser avec un mandataire CVSE. Premières estimations :
  - Débits disponibles au rdc : env. 3'250 m^3/h. Recommandation d'avoir une cuisine ouverte pour pulser l'air dans le restaurant et le reprendre via les hottes en cuisine.
  - Débits disponibles au sous-sol : env. 5'200 m^3/h.
- WC et WC handicapé : non livrés
- Hauteur sous-plafond RDC (brut) : 3m80
- Hauteur sous-plafond sous-sol (brut) : 3m74
- Charge utile des dalles en RDC : 500kg/m^2
- Les puissances disponibles dans la chaufferie :
  - Secteur chauffage monoblocs : 5.6 kW ;
  - Secteur chauffage activité : 5.5 kW ;
  - Secteur Froid activité : 12 kW.
- Capacité maximale : 150 personnes (à confirmer).

Travaux à entreprendre par le locataire :
Les locaux sont livrés en gris (voir description ci-dessus). Il revient donc au locataire d'entreprendre à sa charge les aménagements intérieurs (cloisons, peinture, revêtement du sol, portes intérieures, luminaires, installations techniques supplémentaires, sanitaires, etc.). Ces travaux peuvent être financés par la CODHA en répercutant leurs coûts sur le loyer.

Limites d'exploitation

Nous attirons votre attention sur le degré de sensibilité au bruit (DS) précisé par le plan localisé de quartier (PLQ). Les DS sont des valeurs de planification à respecter et sont également déterminants pour traiter des nuisances sonores liées à l'exploitation des établissements publics, des installations sportives et de loisirs ainsi que des bruits quotidiens pour les valeurs d'immissions.

Le PLQ prévoit un DS II pour Quai Vernets. Le DS II correspond aux zones où aucune entreprise gênante n'est autorisée. Le DS II est contraignant en termes d'horaire d'ouverture et de degré de nuisance, ce à quoi le porteur ou la porteuse de projet devra être attentif-ve.

Nous attendons donc un concept de la part du porteur ou de la porteuse de projet sur les éléments suivants :

- La gestion de la terrasse en soirée et les mesures pour atténuer les nuisances occasionnées ;
- Le type d'activités pour la surface au sous-sol et sa capacité d'accueil ;
- La mise en place d'une gestion du flux de personnes pour éviter les nuisances à la fermeture (café et salle en sous-sol).

Bien que ce DS II soit très contraignant, la demande d'autorisation de construire par procédure accélérée (APA) pourrait permettre d'obtenir certaines dérogations. En effet, des négociations sont en cours avec les services cantonaux et communaux référents. Par exemple, la possibilité d'installer une terrasse ponctuelle ou permanente n'est pour l'instant pas garantie mais les négociations ont abouti sur un accord de principe avec la Ville de Genève et doivent encore être validées sur la base d'un projet d'installation du locataire de l'arcade.

Après sa sélection, la Gérance centrale mettra en relation le locataire 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, le locataire sera ensuite libre de choisir leurs mandataires et entreprises pour l'aménagement intérieur. Les honoraires et frais correspondant sont entièrement à la charge du locataire.

Tous les plans et les documents issus des études réalisées jusqu'alors sont téléchargeables :
https://www.swisstransfer.com/dl/01a213b1-b5a9-7c1c-a8a8-b9d77788bf5e

2.3. Livraison et durée

L'arcade est déjà livrée en gris. Les travaux peuvent donc débuter à tout moment.

La durée du bail est en principe au minimum de 5 ans. Une durée plus longue est envisageable, considérant les investissements importants requis (p.ex. 10-15 ans). Des précisions seront données en amont de la signature de la promesse de bail.

2.4. 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.

2.5. 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 du quartier. 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 cette arcade 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 incombent aux locataires de toutes les arcades. Enfin, des critères liés à la notion d'économie sociale et solidaire (ESS) s'appliquent à cette arcade.

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. Prévoir une offre à l'emporter en sus de l'offre sur place ;
2. 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 consciencieuse (p.ex. sobriété énergétique) ;
8. Pratiquer une gestion des déchets consciencieuse (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 :

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 (plafonnement 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.

Pour plus de détails sur les critères de l'économie sociale et solidaire, se référer au site d'APRÈS-Ge : apres-ge.ch/criteres

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 « Restauration » 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) :

- Arcades «Arts, culture et loisirs» ;
- Arcade « Économie circulaire » ;
- Maison de quartier ;
- Université de Genève.

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. Modalités de candidature

4.1. Contenu des candidatures

La candidature 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 ;
    - Budget prévisionnel et/ou business plan sur 2-3 ans ;
    - Plan d'investissement ;
    - 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 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.

4.2. Envoi des candidatures

Les candidatures doivent être envoyées d'ici au 24 janvier 2027 par courriel à l'adresse suivante : arcades@cogerim-vernets.ch.

Le candidat indiquera, lors de son envoi, le libellé suivant : « Quai Vernets – Candidature Arcade A1 Restauration ». Un accusé de réception vous parviendra en retour.

Merci de bien vouloir adresser toute question éventuelle à : arcades@cogerim-vernets.ch.

4.3. 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*

L'arcade faisant l'objet du présent appel à projets correspond à la catégorie d'affectation « activités culturelles et ESS ». Par conséquent, en sus des critères susmentionnés, les critères de l'ESS s'appliquent, notamment en matière d'impact socio-environnemental et de lucrativité limitée ou de but non-lucratif (cf. charte APRÈS-Ge).

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 présentiels seront menés avec les porteurs pré-sélectionnés afin d'approfondir certains éléments de la candidature. Ces entretiens auront en principe lieu en février 2027. Nous vous remercions d'avance de votre disponibilité.

Une seconde évaluation et une sélection définitive seront ensuite opérées. En principe, les lauréats seront désignés d'ici la fin février 2027.

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