

## **Projet Codha – Route de Suisse 105-107 – Versoix GE** **Surfaces d'activités - Appel à projets pour nouvelles constructions !**

**A louer :** Surfaces d'activité au rez-de-chaussée de bâtiments neufs (R+3 à R+6) et dans les maisons existantes rénovées (2-3 niveaux). Les surfaces d'activité susmentionnées peuvent se regrouper ou se diviser selon les besoins.

**Public cible :** Particulier.e.s, associations, coopératives, fondations, regroupements, entreprises et commerces.

**Livraison :** Estimée 2026-2027.

### **I. Pourquoi un appel à projet ?**

Les locaux d'activité jouent, d'une manière générale, un rôle déterminant dans l'**animation des espaces publics** et dans la **création d'une ambiance de quartier conviviale**.

En tant que coopérative d'habitation voulant produire «**plus que du logement**», à la fois soucieuse de la **qualité de vie des habitant.e.s** et engagée dans le processus de **transition écologique** des quartiers où elle s'inscrit, la Codha désire remettre les locaux d'activité à des personnes, associations et entreprises œuvrant dans un **esprit associatif**, et dont les activités impulsent au quartier une dynamique socio-économique et culturelle **vivante, solidaire, attentive à toutes les questions environnementales**.

### **II. La démarche**

Le projet de Versoix s'inscrit dans une **démarche participative à grande échelle**, avec un site développé sur la base de réflexions menées en intelligence collective par ; les futur.e.s habitant.e.s du projet, différents services cantonaux et communaux et les riverains de la parcelle , le tout coordonné par la Codha, 4 bureaux d'architecture et un bureau d'exécution.

L'appel à projet s'énonce sous différentes variantes, offrant la possibilité aux postulant.e.s de proposer **un(des) projet(s) sur l'entier des locaux rentés présentés, sur une partie d'entre eux ou sur une seule surface d'activité**.

La Codha laisse cette liberté et flexibilité propositionnelle aux postulant.e.s pour donner l'opportunité à des start-ups, des groupements ou des projets innovants et alternatifs de se présenter.

### III. Description des locaux à louer

- **Immeuble neuf** (couleurs orange et rose sur les plans annexés) : 18 surfaces d'activité situées au rez-de-chaussée de 3 blocs d'immeubles. Locaux de stockage prévus au sous-sol.
- **Maisons rénovées** (couleurs vert, bleu et rouge) : **La maison 105** est située au bord de la Route de Suisse composée de surfaces d'activité sur 2 niveaux (rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage). **La maison 107** est située à l'arrière-cour en lien avec le cordon boisé, proposant des surfaces d'activité sur 3 niveaux (rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> étage et combles).

**Les candidats peuvent proposer un projet d'aménagement adapté à l'activité qu'ils souhaitent développer**, en considérant l'état actuel des maisons (voir cahier de plans en annexe).

Pour information : Les maisons rénovées ont fait l'objet d'un **projet d'aménagement hypothétique** issu des réflexions menées par la Codha, les mandataires et les futur.e.s habitant.e.s des immeubles à savoir 3 blocs de surfaces d'activité sont répartis dans les 2 maisons existantes et sur 2-3 niveaux. Dans cette hypothèse, un restaurant est envisagé au rez-de-chaussée de la maison 105, et un espace co-working (comprenant plusieurs sous-espaces) se développe aux étages de celle-ci. Un lieu de représentation est proposé au rez de la maison 107, incluant les espaces de services et de bureaux (voir cahier de plans en annexe).

- Toutes **les surfaces d'activité susmentionnées peuvent être regroupées ou divisées**, en considérant les contraintes liées au chantier et au planning. D'autres éléments sont à considérer lors de modifications, tels que la position des parois structurelles et des locaux de services (gaines techniques), voir cahier de plans en annexe.
- La localisation des arcades est indiquée sur le document annexe «Cahier de plans et description des surfaces d'activités».
- Prix des arcades : **150 à 250 CHF/m<sup>2</sup>/an** (les surfaces de stockage sont en sus)
- Durée de bail : commercial, **5 ans** (négociable)
- Finition : chape ciment apparent brut au sol, murs peints blancs, plafond en béton brut. Les sanitaires sont livrés carrelés et équipés d'appareils de base.

### IV. Caractéristiques du projet

La Codha a acquis en 2019 les parcelles situées à la route de Suisse 105 à Versoix. C'est la première fois que la Codha peut développer un projet et une procédure sans contraintes annexes.

A deux pas du port de Versoix, de la station CFF Pont-Céard (arrêt du Léman Express) et de l'axe routier et cyclable de la Route de Suisse, le terrain se situe dans un lieu privilégié et stratégique à Versoix. La Codha ambitionne que les arcades ainsi que la future vie des immeubles participent à l'amélioration de la qualité de vie du quartier de Pont-Céard et deviennent une référence pour l'entier des Versoisien.ne.s, tout autant que pour les autres habitant.e.s du canton.

Un chemin public traverse la parcelle et connecte la gare CFF de Pont-Céard et l'école Ami-Argand avec la route de Suisse et le port de Versoix.

L'accès livraison et pompiers est prévue par la route de Suisse. Les places de parking à louer sont situées sur des parcelles avoisinantes et seront principalement proposées aux habitant.e.s des logements coopératifs, puis dans un deuxième temps aux preneurs d'arcades.

Le projet des constructions neuves respecte le standard Minergie-P-Eco, la structure et façade seront en bois et ces immeubles accueilleront 70 appartements repartis en typologies allant de 3 à 6 pièces. Une salle commune, 2 chambres d'amis, un économat commun et des ateliers de co-working complètent le programme de logements. Les arcades commerciales parfont cet ensemble.

## V. Critères et commission d'attribution

L'équipe de pilotage Codha étudiera les candidatures reçues avec des membres de l'association des futur.e.s habitant.e.s et convoquera les candidat.e.s présélectionné.e.s pour un entretien.

Les principaux **critères d'attribution** des surfaces d'activité sont les suivants :

- activité en lien avec les besoins du tissu socio-économique du quartier ;
- contribution des activités à l'animation du quartier ;
- adéquation des projets d'activités aux objectifs des quartiers en transition écologique (voir annexe «Quartiers en transition»),
- solvabilité du candidat (vérification du business plan réalisée ultérieurement dans le cadre de l'avancement des analyses de candidats).

## VI. Dossier de candidature

Toute personne intéressée par une ou plusieurs surface(s) d'activité est invitée à envoyer ou déposer un **dossier de candidature d'ici le 17 mars 2023**. Le dossier peut être envoyé par courriel à l'adresse électronique suivante : [versoix@codha.ch](mailto:versoix@codha.ch) ou livré/envoyé à l'adresse suivante :

La Codha  
Projet Versoix  
7 chemin du 23-août  
1205 Genève

Chaque dossier de candidature devra comprendre les éléments suivants :

- 1. Descriptif de l'activité envisagée et surface(s) d'activité(s) visée(s),**
- 2. Description des locaux recherchés (dimensions, besoins particuliers),**
- 3. Lettre de motivation.**

Un business plan ainsi que le curriculum vitae des personnes responsables des projets proposés, seront demandés ultérieurement aux candidats. Ces documents peuvent d'ores et déjà être joint au dossier de candidature.

Un accusé de réception vous parviendra en retour par courriel.

Merci de bien vouloir adresser toute question éventuelle à [versoix@codha.ch](mailto:versoix@codha.ch)

**L'attribution des surfaces d'activité est prévue courant été 2023.**

Annexes : Projet Versoix Codha - Cahier de plans et descriptifs des locaux rentés  
Quartiers en transition