

«Les Halles de Grosselin, un lieu de rencontres modulables»



Business Plan

Version 01, 2017



Un projet de:

Antonio Schumann Dos Santos **HEG** Economie d'entreprise
Alexandrine Hamm **HEPIA** Architecture du paysage
Thibaut Schmitt **HEPIA** Gestion de la nature
Annette Solis Suarez **HEdS** Soins infirmiers
Simon Munoz **HEAD** Communication visuelle

Contact:

Anette Solis Suarez
annette.solis-suarez@etu.hesge.ch

SOMMAIRE

4	SYNTHÈSE DU PROJET
5	GENÈSE ET MOTIVATION
6—7	NOTRE EQUIPE
8—9	NOTRE OFFRE <ul style="list-style-type: none">-Les toits-Le LudoRail-Autour des rails
10—13	FICHE TECHNIQUES DES HALLES DE GROSSELIN <ul style="list-style-type: none">-Matériaux et structure-Déplacement-Revêtement-Évacuation des eaux CLIENTÈLE CIBLE
14—15	EXEMPLES DE PROJETS SIMILAIRES
16—17	CONTEXTE
18—19	CONCURRENCE NOTRE DIFFÉRENCIATION MARKETING ET VENTE ACTIVITÉS ET PARTENAIRES CLÉS INFRASTRUCTURES STRUCTURE JURIDIQUE
20—21	FINANCES
22	DIAGNOSTIC ET PROCHAINES ETAPES
23	RÉFÉRENCES

SYNTHÈSE DU PROJET

Les Halles de Grosselin consistent en l'aménagement d'un espace public modulable autour des rails de train de l'actuelle zone industrielle du quartier de Grosselin. Notre projet prendrait place plus exactement sur le premier bras de rails, au sud du quartier (voir le plan ci dessous). L'objectif est de rassembler non seulement les habitants du quartier, mais également des quartiers et villes voisines. Ce projet vise une large population, provenant de tous horizons, classes sociales ou cultures, pour en faire un lieu de partage et d'échange.

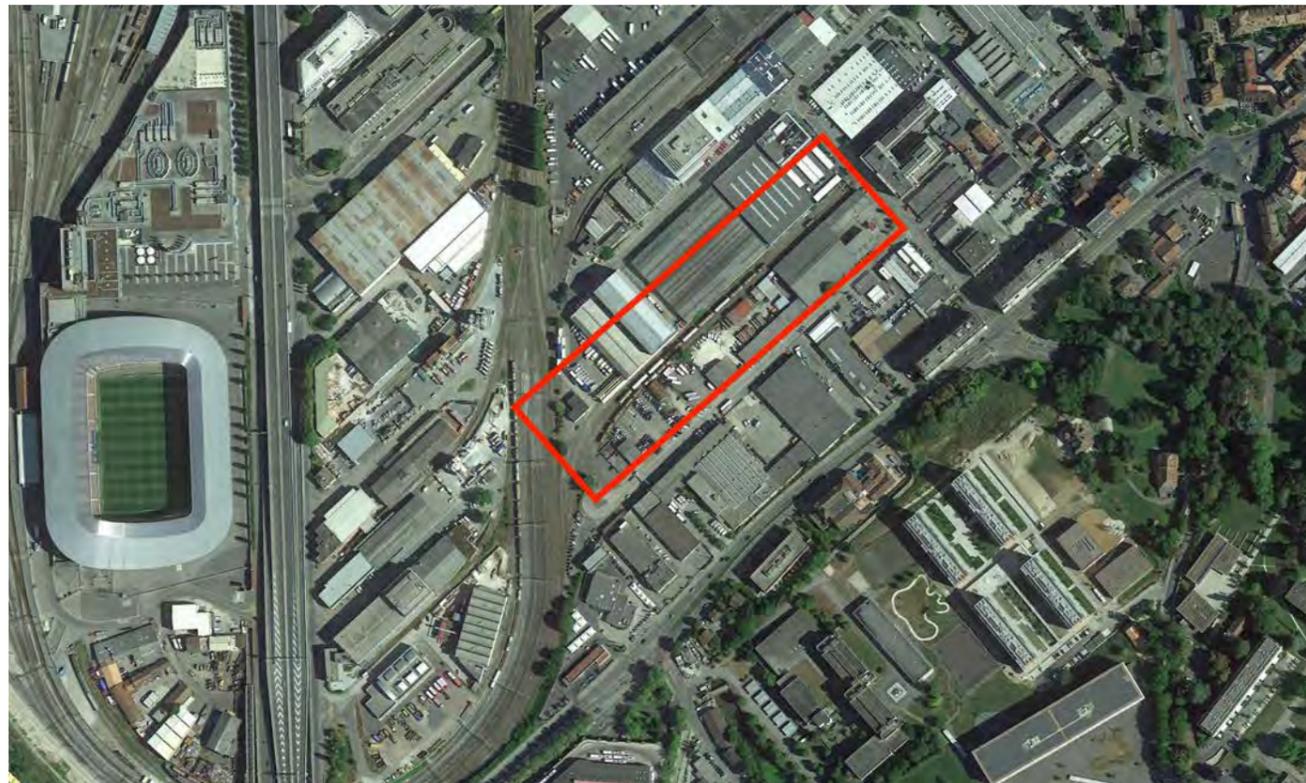
Pour rendre ce lieu attirant et vivant, nous aimerions mettre en valeur et utiliser les rails de train, patrimoine du quartier, en mettant en place trois toits et une ludothèque se déplaçant tous sur les rails, ainsi que du mobilier urbain.

4 D'une part, les toits auraient la fonction d'accueillir différents types d'événements, ponctuels ou réguliers, et serviraient, d'autre part, d'abri sur le préau de l'école¹ qui se situe au bout des rails. La ludothèque se déplacerait également sur les rails et animerait le préau de l'école puis l'espace sur les rails en dehors des horaires scolaires.

Afin d'en faire un lieu esthétique, écologique et agréable, nous allons également travailler sur la végétalisation de cet espace et sur la mise en place d'un revêtement carrossable* qui permettra le passage de véhicules pour l'organisation des événements ainsi qu'un accès pour les personnes à mobilité réduite.

*Carrossable : Route où tous les véhicules à roues peuvent circuler.

Vue générale de l'actuel quartier de Grosselin et emplacement du projet «Les Halles de Grosselin»



GENÈSE ET MOTIVATION

Le projet « Les Halles de Grosselin » prend naissance dans le cadre de nos études et plus particulièrement dans l'atelier participatif « Créagir ». Le but est de proposer un projet qui s'insère dans la construction du nouveau quartier de Grosselin, à Carouge, dans une perspective de durabilité. Suite à une discussion sur nos valeurs et nos envies autour du projet à venir, nous nous sommes posé la question suivante :

A travers quels moyens peut-on amener, encourager, réunir les gens/habitants de différents milieux à partager, échanger et se réappropriier l'espace public ?

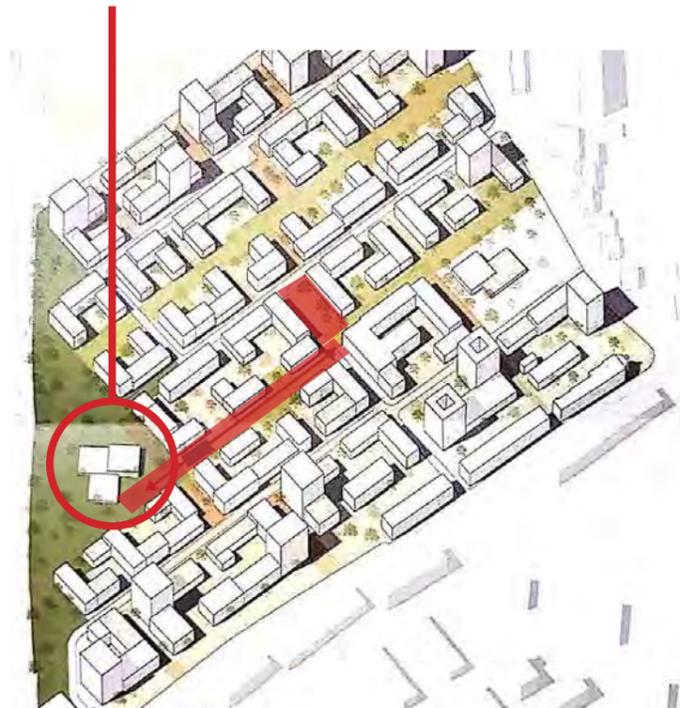
5 Afin d'y répondre, nous avons étudié le quartier et son histoire, son évolution, ce qu'il représente aujourd'hui et ce qu'il sera dans le futur. Nous nous sommes très vite focalisés sur les rails au centre du quartier. Pourtant, le Service de l'urbanisme de l'Etat de Genève prévoit de ne garder aucun élément rappelant le passé de Grosselin et prévoit par conséquent d'enlever les rails. Pour nous, ces rails sont non seulement un symbole fort et représentatif du passé du quartier, mais également un excellent support pour un espace urbain modulable et unique.

Après avoir pris connaissance des plans du futur quartier qui nous ont été fournis par l'Etat, nous avons décidé de développer le projet des toits amovibles et du LudoRail sur cet espace. En effet, nous avons remarqué qu'une des deux écoles du quartier n'avait pas de préau extérieur couvert et que les rails étaient placés entre la future école et place de Grosselin. Ainsi, nous avons pensé que les toits et le LudoRail pourraient être facilement déplacés d'un bout à l'autre, entre le préau de l'école et la place du quartier.

Notre souhait est que ces toits permettent d'accueillir des événements tout au long de l'année, peu importe les conditions météo, afin de rendre le quartier vivant et dynamique. Les événements que nous avons imaginé dans les Halles de Grosselin sont par exemple un marché, des concerts, la fête de l'escalade, la fête des écoles, le Food Truck Festival, la Ville est à vous, la fête de la musique ou encore un cinéma en plein air.

Quant au LudoRail, nous tenons absolument à ce qu'il prenne place sur les rails pour qu'il puisse être aussi utilisé en dehors de horaires scolaires et ailleurs qu'à l'école.

¹ Emplacement prévu par le DALE d'une des écoles primaires



NOTRE EQUIPE

Notre équipe se compose de cinq membres de différentes HES (Hautes écoles spécialisées) de Genève. Nous représentons cinq professions et nous utilisons nos différentes compétences pour mener à bien le projet des Halles de Grosselin.



Simon Muñoz

Je suis actuellement en 2ème année de bachelor à la Haute école d'art et design de Genève en communication visuelle. Au sein de mon école, je développe mes compétences de communicateur visuel et également de designer graphique. Pour ce projet, j'ai mis à disposition non seulement mes compétences de graphiste pour la création du logo et la mise en page du business plan, mais également mon sens de l'organisation, ma méthodologie de travail et mon esprit créatif. Je suis souvent amené à travailler en groupe ou à faire appel à des corps de métier différents pour mener à bien des projets et cette nouvelle opportunité de travailler avec des personnes d'horizons différents m'a grandement motivé pour le choix cet atelier. Je trouve que nous avons abouti à un joli projet qui permettra des rencontres et des échanges très agréables, comme nous avons pu les avoir au sein de notre groupe.



Alexandrine Hamm

Après avoir suivi une formation professionnelle en horticulture, j'ai décidé de continuer ma formation dans ce domaine. Je suis actuellement en deuxième année en Architecture du Paysage à l'HEPIA. Dans ma formation, j'apprends à travailler en équipe sur des projets qui doivent marcher sur le plan spatial et esthétique tout en fonctionnant techniquement. Dans cet atelier j'ai pu apporter mes idées pour la conception d'un projet innovant pour un futur quartier tout en faisant un lien avec les différents aspects techniques que les Halles demandent en prenant contact avec des professionnels et des ingénieurs. J'attendais de cet atelier de pouvoir créer un espace de rencontre pour les ouvriers et les futurs habitants tout en gardant une trace de l'industrie présente actuellement sur le site.



Thibaut Schmitt

Je suis actuellement en 2ème année de bachelor à la Haute Ecole du Paysage, d'Ingénierie et d'Architecture de Genève dans la filière Gestion de la Nature. Cette formation consiste à développer des connaissances approfondies du fonctionnement des différents écosystèmes européens pour répondre au mieux aux enjeux environnementaux actuels. Avant de commencer cette formation, j'ai effectué un apprentissage de paysagiste au CFPNe de Lullier à Genève. Cela m'a permis de développer diverses compétences dans le domaine de la conception technique, utile à l'élaboration de notre projet.

L'expérience acquise à l'HEPIA en développement de projet ainsi que ma vision créative a fortement contribué à l'élaboration de ce projet interdisciplinaire. Mais, avant tout, l'aboutissement de ce projet a été possible grâce à une dynamique et une entente sans précédent au sein de notre groupe.

Dans un premier temps dubitatif quant à cet atelier, j'en sors aujourd'hui très satisfait, enrichi de nouvelles compétences et d'autant plus motivé dans le développement de ce projet.



Antonio Schumann Dos Santos

Je suis étudiant à la Haute École de Gestion de Genève en dernière année de Bachelor. Les compétences de gestion de projet, de lean startup et de relation client sont les compétences que j'ai le plus utilisées et développées dans le cadre de ce projet. Ce que j'attendais de cet atelier, c'était de pouvoir créer un espace innovant et durable en adéquation avec les attentes des futurs habitants de Grosselin et de l'État. Dans ce groupe de travail, j'ai pu apporter mes idées, afin de créer un lieu unique et de participer à l'élaboration du projet notamment en rédigeant le Business Plan, en contactant nos partenaires ou encore en émettant des recommandations quant à la faisabilité financière des Halles de Grosselin.



Annette Solis Suarez

Après l'obtention de la maturité gymnasiale à Genève, j'ai décidé de commencer des études en soins infirmiers. Je suis actuellement étudiante à la Haute Ecole de Santé de Genève en 2ème année Bachelor. Les compétences de collaborateur, de communicateur, de promoteur de la santé et de manager de l'infirmier me semblent être les rôles les plus importants à utiliser et à développer dans le cadre de ce projet. Ce que j'attendais de cet atelier, c'était de pouvoir créer un environnement favorable à la santé physique et psychique des individus, tout à en répondant à leurs besoins. Dans le travail sur Les Halles de Grosselin, tout comme dans le métier d'infirmier, le but est d'atteindre un même objectif en mettant en place des interventions en équipe interdisciplinaire, en restant ouvert et à l'écoute, tout en organisant et en planifiant le travail de manière logique, cohérente et professionnelle. Dans ce groupe de travail, j'ai pu apporter des éléments à la création du projet dans le but de promouvoir un environnement sain, mais également communiquer avec les différents partenaires, organiser notre travail et rédiger le Business Plan.

NOTRE OFFRE

Les toits

Les trois toits amovibles sont les éléments principaux de cet espace. D'une part, deux toits permettraient de couvrir le préau durant l'année scolaire, du lundi au vendredi. Les enfants auraient ainsi la possibilité de sortir jouer sur le préau par n'importe quel temps, en étant un abri contre la pluie, la neige et le soleil. D'autre part, ces toits pourraient se déplacer sur les rails, jusqu'au centre de Grosselin, proche de la place du quartier, pour créer un espace public modulable, protégé également des intempéries.

Le LudoRail

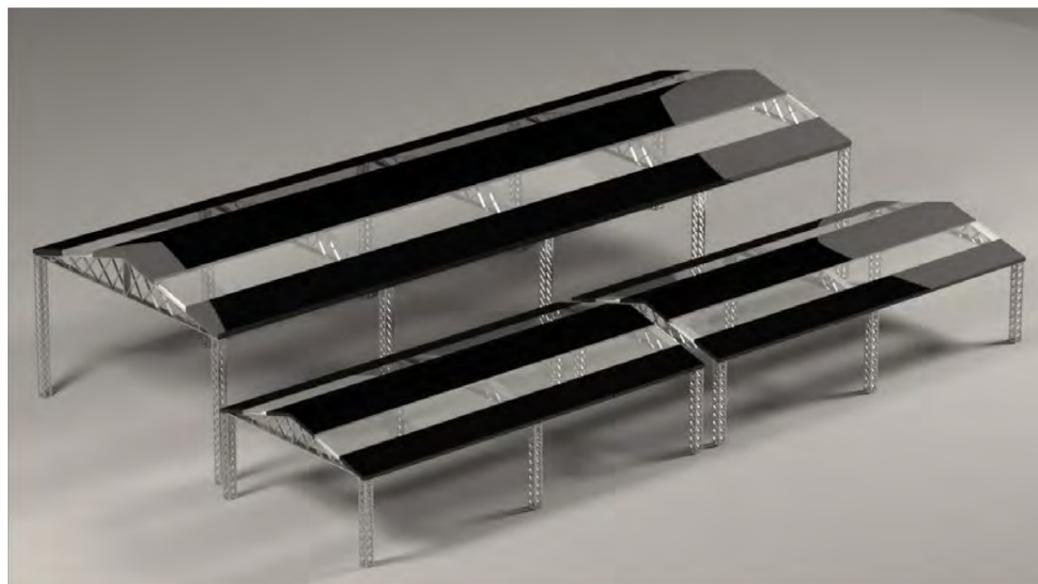
Le LudoRail est un élément essentiel qui vient s'ajouter sur les rails. Le but est de créer un lieu ludique et culturel, d'échange et de partage, pour éviter que Les Halles de Grosselin deviennent un simple lieu de passage, ne prenant vie que pendant les événements ponctuels. Ce container sur rails contiendrait des jeux d'extérieur, de société, mais également des livres et des journaux. Ce lieu est donc dirigé principalement aux enfants et à leur famille, ce qui n'empêche pas le reste de la population de venir profiter d'un espace tel que celui-ci. Ainsi, le LudoRail serait mis en place par un partenaire, la complexité technique et les enjeux logistiques étant un projet à part entière que nous ne pouvons intégrer en détail ici, pour des questions de temps. En outre, nous comptons sur des partenaires pour la construction, le financement, l'entretien et l'animation. Le LudoRail est mobile et se déplace sur les rails entre le préau de l'école pour animer les récréations en semaine et le centre du quartier pour donner de la vie et proposer des activités dans le quartier le weekend, le mercredi après-midi et pendant les vacances scolaires.

Autour des rails

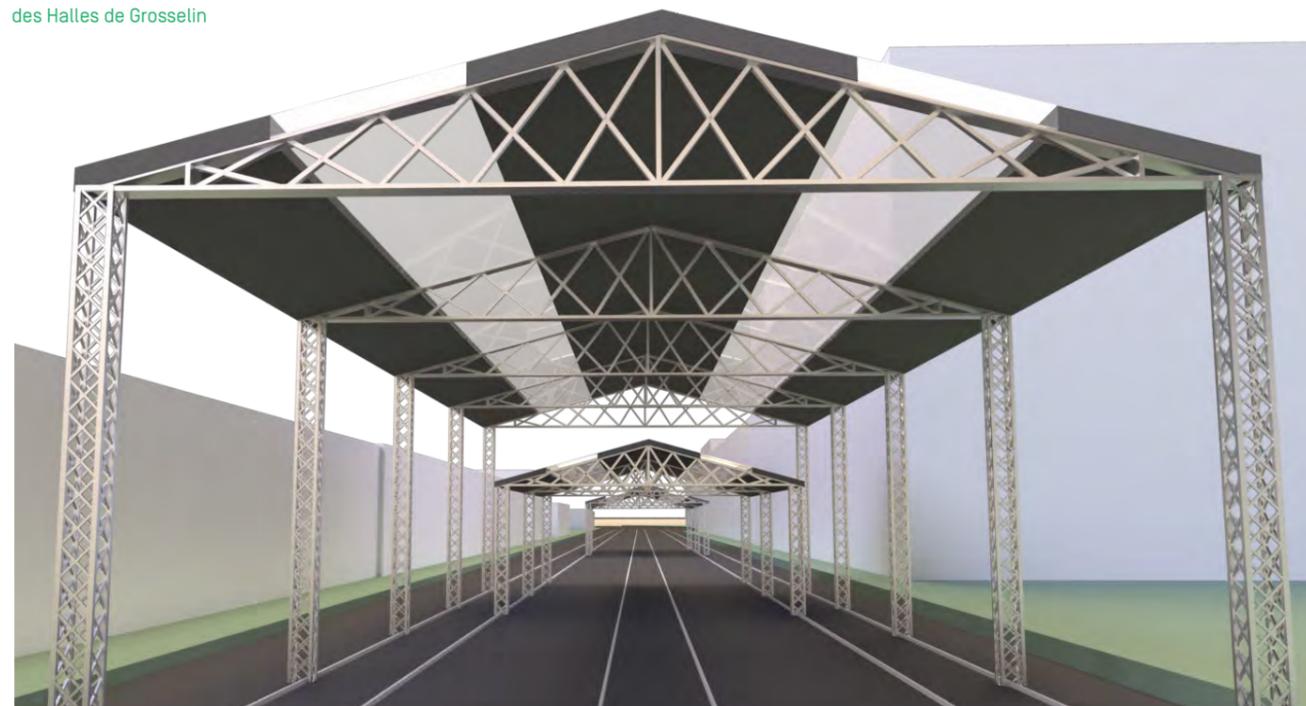
Les derniers éléments de ce projet sont l'aménagement de l'espace autour de ces deux éléments principaux que sont les toits et le LudoRail. Nous allons l'aménager avec de la végétation et du mobilier urbain, pour en faire un lieu qui s'intègre à la coulée verte, prévue à cet endroit, afin de le rendre confortable, esthétique et attirant. Le mobilier urbain serait utile pour les événements, mais également pour les bénéficiaires de la ludothèque. Rien de mieux pour lire un livre, jouer à des jeux de société ou faire un pique-nique en famille et se relaxer au soleil l'été. Le revêtement au sol est également important, car il permettra un accès simple et agréable, en particulier pour les personnes à mobilité réduite et pour les poussettes.

La ville de Carouge pourrait rentabiliser l'espace ou réduire les charges liées à sa construction et à son entretien grâce à la location des espaces en appliquant la grille tarifaire déjà utilisée.

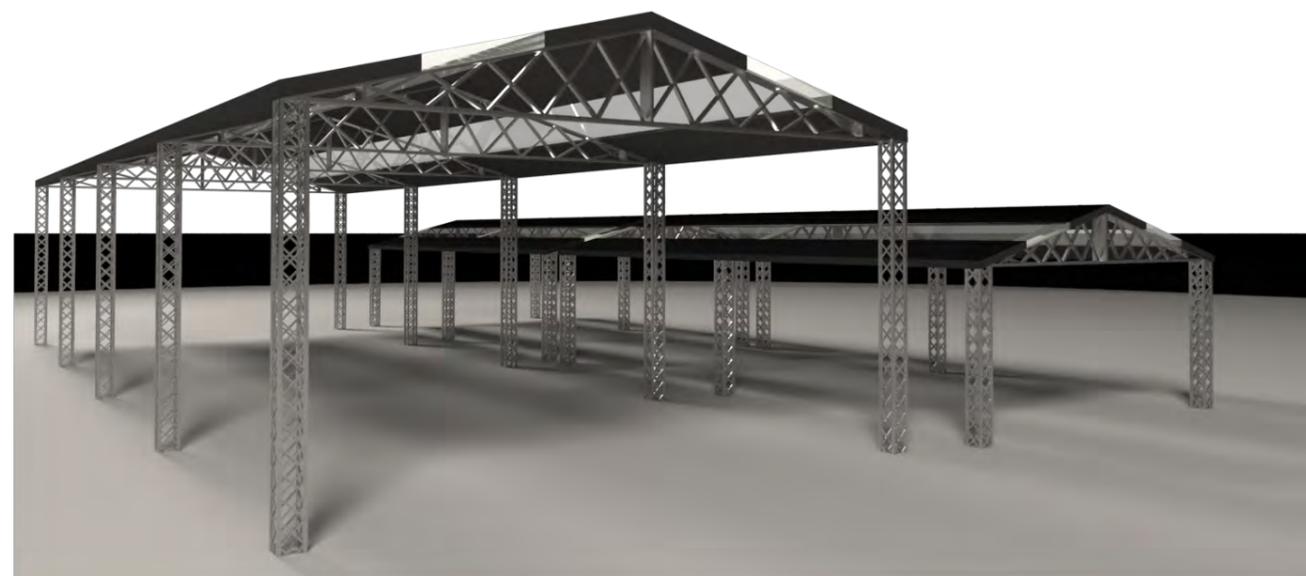
Maquette 3D des Halles de Grosselin



Maquette 3D des Halles de Grosselin



Maquette 3D des Halles de Grosselin



FICHE TECHNIQUE DES HALLES DE GROSSELIN

Pour commencer, ces halles seront aux nombres de trois, comprenant un grand module et deux petits.

- Le grand module fera 30 mètres de long pour 10,5 mètres de largeur, ce qui correspond à une surface couverte de 315 m². Sous toit, ce module mesurera 5.5 mètres de hauteur, ce qui va permettre à des véhicules de circuler. Sur toit, il va mesurer 7 mètres.
- Les petits modules feront 15 mètres de long pour 7,5 mètres de largeur, ce qui correspond à une surface couverte de 112.5 m². Sous toit, ces modules mesureront 3.25 mètres ce qui va permettre à des véhicules de circuler. Sur toit, ils vont mesurer 4.25 mètres.

La longueur des petits modules a été définie en fonction des 30 mètres du grand module pour permettre à ces derniers de pouvoir être « rangés » en dessous.

La surface totale pouvant être couverte par ces modules sera de 540 m², ce qui correspond approximativement à deux terrains de tennis.

Chaque module disposé sur les rails sera individuellement déplaçable grâce à des roues de train directement fixées à la base des poteaux.

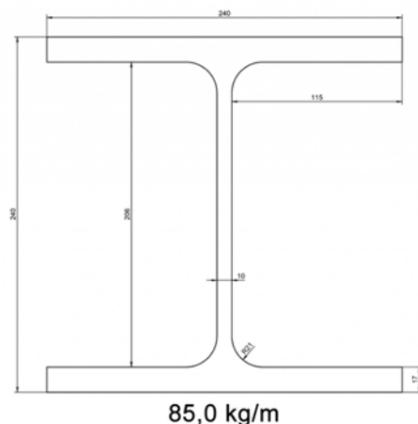
Nous avons conçu le toit de façon à garder une trace historique de ce quartier industriel en utilisant des matériaux comme l'acier et le verre. Les toits respectent diverses obligations physiques, comme : la résistance à la distorsion, la résistance au vent et les contraintes mécaniques dues au déplacement.

Pour ce faire nous avons pris contact avec un ingénieur en Génie civil qui nous a procuré le poids minimum afin d'éviter tout déraillement des modules. Nous avons donc appris que les modules doivent respectivement faire 30 et 15 tonnes au minimum. Cette information nous a permis de trouver les différents matériaux utilisés ainsi que leurs dimensions.

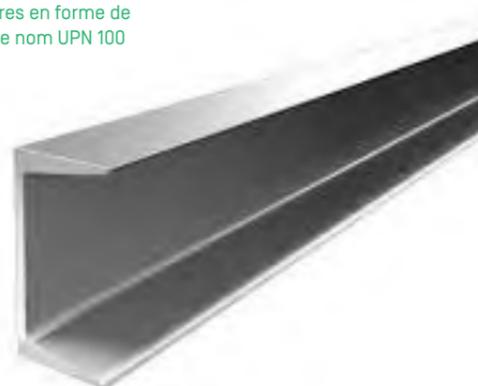
Pour tous les éléments structurants du toits (charpente), nous avons choisi des poutrelles métalliques en forme de « H » de nom HEA 240, pesant 60 kg aux mètres linéaires. Pour les éléments secondaires (poteaux, croisillons, contreventement) nous avons choisi des cornières en forme de « U » de nom UPN 100, pesant 10 kg aux mètres linéaires. Afin d'améliorer la résistance, toute les cornières sont doublées.

Les toits seront couverts par de la tôle profil optique, ainsi qu'une bande de verre pour permettre à la lumière de passer.

Poutrelles métalliques en forme de « H » de nom HEA 240



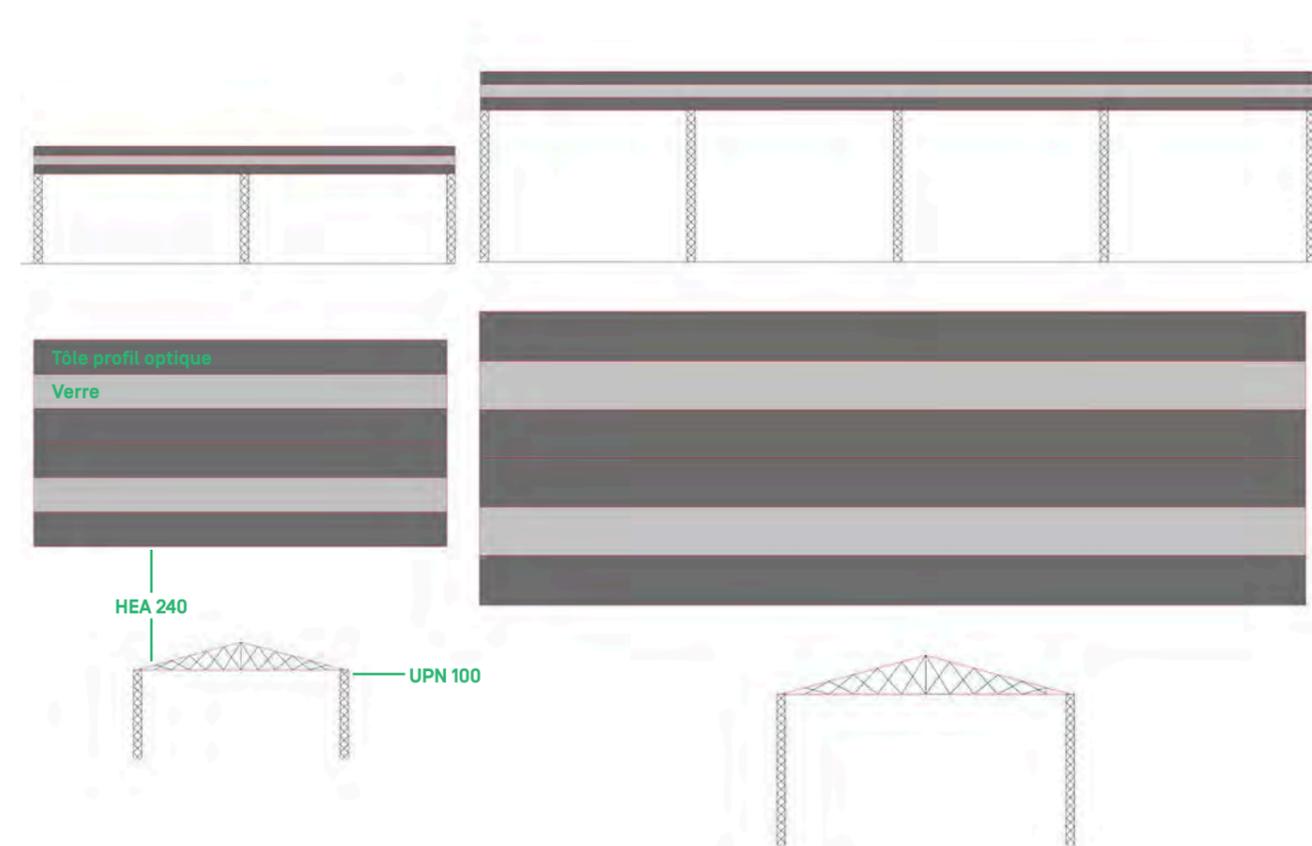
cornières en forme de « U » de nom UPN 100



Déplacement

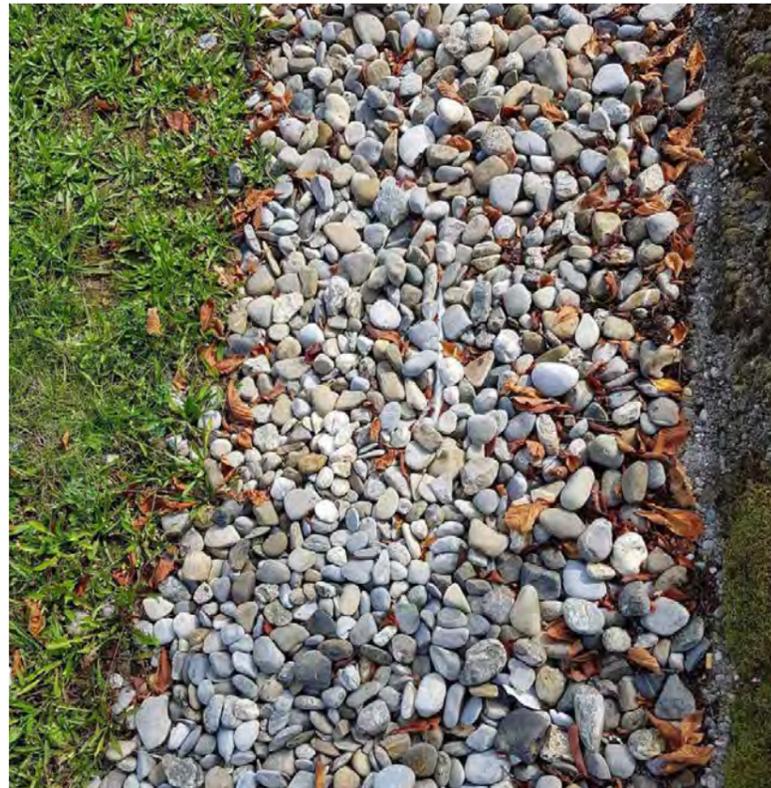
Avec le temps imparti, il était impossible de définir clairement la meilleure méthode à utiliser, étant un projet de mécanique à part entière. Néanmoins, nous avons plusieurs variantes viables pour déplacer ces modules.

- Le point le plus facilement réalisable consisterait en une traction motorisée à l'aide d'un tracteur et de cordage.
- Le deuxième point consisterait en l'utilisation des treuilles aériens (type télési) mais malheureusement de nombreuses normes de sécurité rentrent en jeu.
- Le dernier point, le plus esthétique et le plus complexe, serait de motoriser directement les poteaux afin de limiter les infrastructures et la manutention.



Évacuation des eaux

Les eaux des toits seront redirigées directement au pied des poteaux dans une bande drainante. Infacto cela va créer une bande de biodiversité particulière avec des espèces types d'un «Alyssonion» unité rare en plaine.



Exemples de bande drainante

Financement

Les prix des matériaux brut sont définis:

Les prix des métaux sont calculé au kilo

- HEA 240 : 210 CHF par kilo
-60818.58 kg — 127'719 CHF
- UPN 100 : 110 francs par kilo
-11716.39 kg — 12'888 CHF

Pour la main d'œuvre nous avons contacté l'entreprise Metallover et sommes en attente d'un devis. Au niveau de la motorisation nous avons pris contact avec un ingénieur en génie mécanique qui nous a expliqué qu'un projet tel que le notre nécessitait quelque mois de recherche, ce qui rend donc, à ce stade, l'estimation des coups difficile.

Pour les différents revêtements nous avons trouvé des prix de matériaux avec la pose:

- Gravier-gazon: 90 CHF/m³
- Béton: 100 CHF/m²
- Bande de drainage: 90 CHF/m³

Revêtements

En premier temps, nous proposons deux types de revêtements permettant une accessibilité piétonne et carrossable. Ces revêtements ne sont pas définitifs, ils seront mis en place au début du chantier.

Deux propositions:

- Gravier-Gazon : carrossable, vert, perméable et ayant des coûts raisonnables
- Dalle béton : Carrossable, très stable, accessible à tous



Exemples de revêtement
-Gazon-Gravier
-Dalle béton



Temporalité

En termes techniques, notre projet pourrait être réalisable courant juin et réalisé une fois que le côté administratif sera réglé (permis de construire, autorisation...)

Partenaires potentiels:

- Metallover

CLIENTÈLE CIBLE

Dans la création d'un nouveau quartier, de nombreux besoins émergent pour ses habitants. Ces besoins vont différer selon les populations et les individus, raison pour laquelle nous allons nous concentrer sur les besoins de la population la plus représentée, soit les enfants et les adultes entre 20 et 65 ans. En effet, sur le canton de Genève, les personnes de 0 à 19 ans représentent 20.9% de la population et les personnes de 20 à 64 ans 62.7% [OCSTAT, 2017].

UN EXEMPLE DE PROJET SIMILAIRE

Foundries' Garden

The Foundries' Garden se trouve à Nantes. C'est l'un des plus grands projets urbanistiques en construction en France. Il s'étend sur toute la longueur d'une place au centre de Nantes.

Dirigé par Alexandre Chemetoff depuis 1990, ce projet est la transformation d'une longue usine désaffectée en un espace de quartier large de 350 hectares.

<http://www.landezine.com/index.php/2009/09/foundries-garden/>



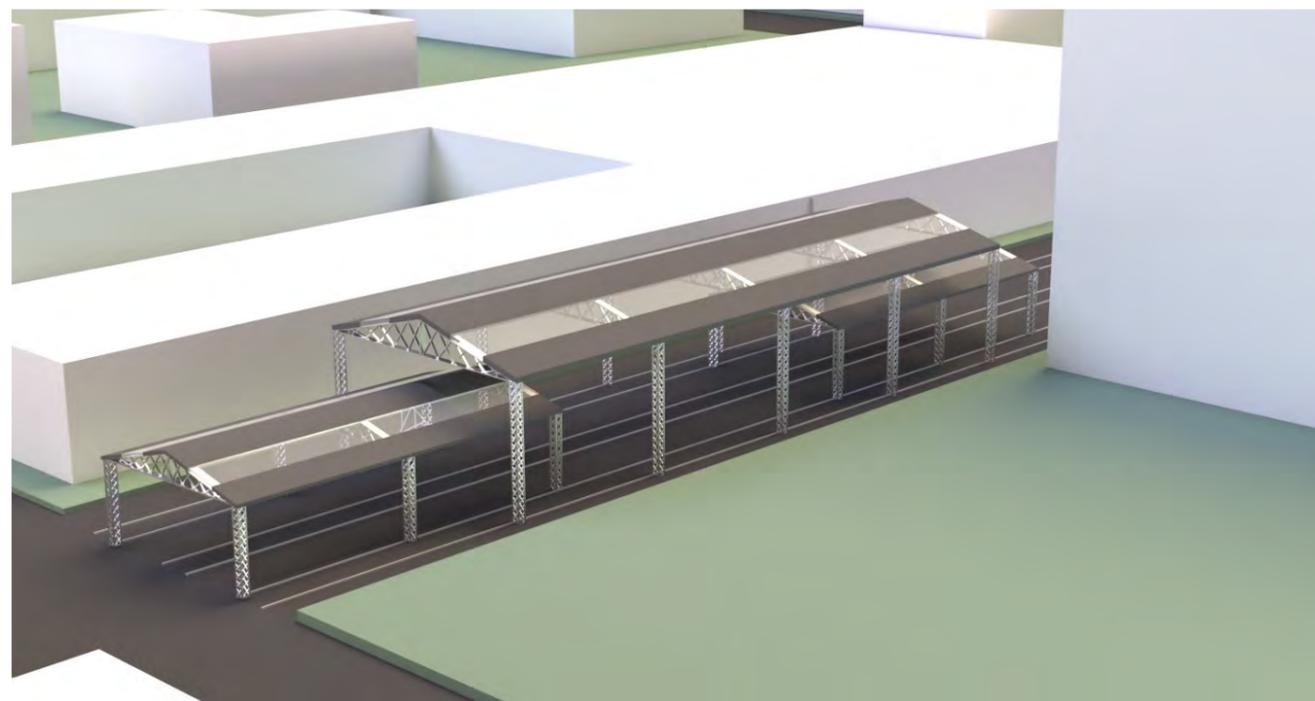
CONTEXTE

D'après les derniers plans du DALE (Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie de l'Etat de Genève), deux écoles seront construites dans le quartier en question, dont une sera située au bout des rails que nous allons exploiter. Il est évident que l'école devra se munir d'un préau couvert. En effet, les enfants auront besoin d'un lieu pour se divertir et s'épanouir, que ce soit pendant les récréations ou durant les périodes de congé. De là découle un besoin des parents et des familles, qui est celui de trouver des activités à proximité, à l'extérieur et peu coûteuses.

Il existe un besoin plus général, touchant la population et la vie du quartier. De nombreuses familles, et donc enfants et personnes actives, mais également des personnes âgées, vont venir habiter Grosselin. Les individus ont non seulement besoin de créer et de maintenir un lien social et d'échanger entre eux, mais également d'avoir une identité, de se sentir appartenir à une communauté, surtout lors de la construction d'un nouveau quartier. L'individu a donc besoin d'éléments favorisant sa santé psychique mais aussi physique. Pour cela il est essentiel d'offrir un environnement sain et de bien-être ainsi qu'un espace de vie, d'échange et de partage, où pourrait se dérouler un marché tout comme diverses activités ludiques et culturelles tout au long de l'année et des saisons.

Concernant l'intérêt que porte la population aux bibliothèques et ludothèques, l'OFS recense que 43.1% des suisses romands ont visité au moins une fois une bibliothèque ou médiathèque durant l'année 2014. En excluant les tranches d'âges qui ne correspondent pas à notre public cible, le taux d'affluence monte à 51.43% en moyenne. Ce sont les jeunes de 15 à 29 ans qui ont le plus haut taux avec un peu moins de deux tiers. Toutefois, seul 22% des Suisses vont régulièrement aux bibliothèques et médiathèques. Au sujet des événements ponctuels, tels que les marchés, fêtes de quartier et autres, plus de 75% des Suisses ont affirmé qu'ils ont participé au moins une fois à un événement au cours des 12 derniers mois, toujours pour l'année 2014. Cet intérêt pour la culture est aussi démontré par les dépenses des communes, cantons et de la confédération qui ne cessent d'augmenter chaque année. Ainsi, la part des dépenses concernant la culture est passé de 0.39% en 2008 à 0.44% en 2014. Ces données montrent que la population est intéressée par des projets culturels tout comme l'état l'est pour les financer.

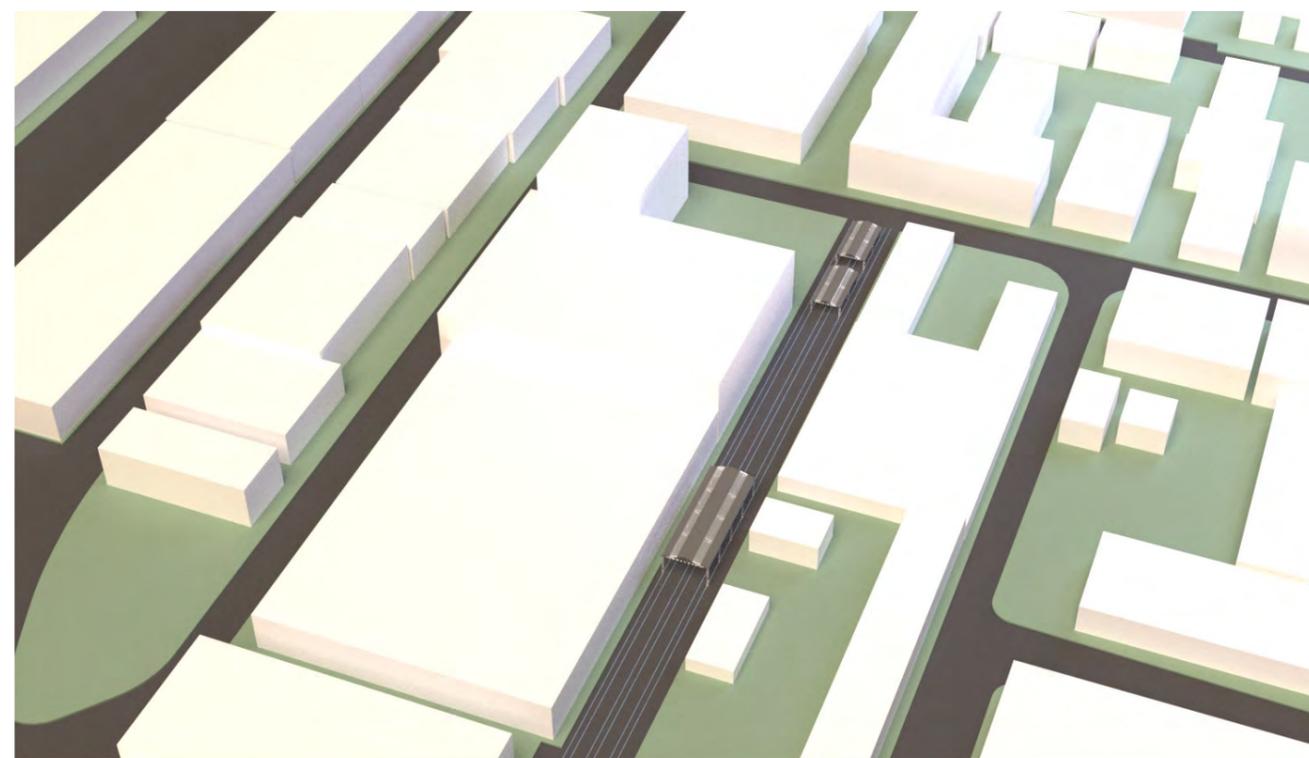
Maquette 3D
des Halles de Grosselin



Plans du DALE 2017



Maquette 3D
des Halles de Grosselin



CONCURRENCE

Nous avons identifié plusieurs concurrents pour les Halles de Grosselin. Tout d'abord, pour les toits et le couloir vert, nous considérons que chaque espace proche, d'une superficie similaire, pouvant accueillir un événement, consiste en un potentiel concurrent. Nous avons donc recensé les concurrents suivants : la salle des fêtes de Carouge, la place du marché de Carouge, la place de Sardaigne, ainsi que le Village du Soir, le centre commercial de la Praille et son espace à côté du stade. Parmi ces concurrents, seuls la place de marché de Carouge et le Village du Soir accueillent régulièrement des événements tout au long de l'année alors que les autres espaces n'accueillent que quelques événements ponctuels.

Concernant le LudoRail, nous pensons qu'il n'y a aucun concurrent étant donné que nous sommes en contact avec la ludothèque et la bibliothèque de Carouge, afin qu'ils se chargent de fournir le lieu en matériel et de proposer des activités variées. Encore une fois, notre but est de créer une extension à ses deux entités au cœur du futur quartier de Grosselin et non un concurrent.

NOTRE DIFFÉRENCIATION

Notre avantage concurrentiel réside principalement sur les toits amovibles. Premièrement, ils permettraient de répondre au besoin de l'abri de l'école et de créer un espace protégé permettant aux enfants de s'amuser et de s'épanouir à l'extérieur peu importe la saison.

Deuxièmement, leur capacité à rouler tout au long du couloir vert jusqu'à la place centrale, permet de créer un espace couvert d'une grande superficie qui soit modulable, rapide et facile à mettre en place pour les événements qui se tiendront au centre du quartier. Cela garantira ainsi, encore une fois, une utilisation de l'espace tout au long de l'année, peu importe la saison. Sur ce point notre projet est unique étant donné qu'il est le seul, à notre connaissance, à offrir un espace public en partie couvert, alors que les autres espaces publics extérieurs (plaine de Plainpalais, place de la Sardaigne, place du marché de Carouge, etc.) n'offrent aucun abris.

En outre, le design des toits, qui s'inspire de l'architecture industrielle du lieu actuel, en fera un élément symbolique rappelant le passé. Ensuite, le sol carrossable aussi a aussi été pensé pour qu'il soit esthétique et se marie parfaitement avec le futur parc se trouvant à côté de l'école. Il sera assez résistant pour accueillir les événements sans qu'il ne se dégrade et permettra aussi l'accès à la voie verte aux personnes à mobilité réduite.

Le dernier élément est le LudoRail. Cette ludothèque très spéciale a aussi été pensée comme les toits des Halles de Grosselin, c'est-à-dire comme un élément qui aura une double fonctionnalité : divertir les enfants de l'école et offrir des activités au centre du quartier hors période scolaire.

Les toits et le LudoRail se complètent donc en offrant des possibilités diverses tout en gardant la possibilité de se marier parfaitement.

Finalement, notre projet a été pensé dans un contexte de durabilité, raison pour laquelle nous pouvons imaginer qu'il pourrait continuer de se développer dans les années futures.

Ainsi, les Halles de Grosselin, par leur fonctionnalité et leur originalité, deviendront l'identité du quartier.

MARKETING ET VENTE

Afin que les Halles de Grosselin soient un succès, nous avons mis en place une stratégie de marketing indirect ; nous ne visons pas notre client cible directement, mais les différents acteurs qui organiseront ou animeront des activités ou événements sur les lieux. Nous avons donc contacté les principaux intéressés qui sont la Ville de Carouge ainsi que la bibliothèque et la ludothèque de Carouge afin de leur présenter les Halles de Grosselin et les opportunités qu'elles peuvent offrir, pour les convaincre de les utiliser. Si ces acteurs sont intéressés à les utiliser, ils s'occuperont eux-mêmes de promouvoir l'espace à travers différents canaux. Ils vont soit promouvoir des événements à venir à leur clientèle et profiter de l'effet de « bouche à oreille », soit utiliser les différents canaux, tel que les journaux, la radio, les flyers ou affiches publicitaires et internet, afin d'atteindre une population plus large.

ACTIVITÉS ET PARTENAIRES CLÉS

Nous comptons sur la Ville de Carouge et l'État de Genève pour l'organisation et la mise en place de ces événements, mais également sur des associations qui seraient intéressées à louer les parcelles concernées à l'État de Genève. L'entretien serait assuré par la Voirie de la Ville de Carouge.

<http://www.mobacity.ch/index.php>

INFRASTRUCTURES

Pour la réalisation de notre projet nous ne disposons d'aucune infrastructure que ce soit de locaux, pour travailler ensemble ou s'entretenir avec nos partenaires, ou une fabrique pour produire les toits et la ludothèque. Toutefois, nous ne jugeons pas nécessaire d'en acquérir. D'une part, étant donné que nous sommes étudiants, nous avons accès aux divers locaux qu'offrent nos universités pour y travailler. Jusqu'à présent, nous nous sommes toujours déplacés chez les partenaires pour des entretiens, et, en cas de besoin, nous pouvons utiliser les salles de conférences mis à disposition par les bâtiments universitaires. D'autre part, comme mentionné précédemment, nous allons simplement désigner les toits et non les produire nous-même. Il n'est donc pas nécessaire d'investir dans des moyens de production, comme un atelier ou une usine, qui prendront du temps à se mettre en place et qui ne seront utilisés qu'une seule fois.

STRUCTURE JURIDIQUE

Bien que nous n'ayons réellement évoqué notre forme juridique au début du projet, nous pouvons affirmer que notre groupe s'est formé en une Société Simple (SS) tacitement. C'est seulement à la naissance de l'actuel projet des Halles de Grosselin que nous avons débattu de notre forme juridique et donc convenu d'un commun accord que nous formons une SS. Nous ne jugeons pas utile d'évoluer notre forme juridique étant donné que cela augmenterait inutilement les charges. En effet, la SS nous permet de travailler ensemble sans qu'il y ait besoin de fonder un capital de départ ni de s'inscrire au registre du commerce. Nous avons convenu que les seules ressources que nous apportons au sein de la société sont nos compétences dans les domaines d'action respectifs. Concernant les fonds que nous cherchons activement, ils ne seront pas investis dans l'entreprise, mais seront entièrement utilisés pour la construction et l'aménagement des Halles de Grosselin.

A l'heure actuelle, seuls les cinq membres initiaux sont les responsables de la société et chacun a le pouvoir, s'il le juge nécessaire pour la bonne avancée du projet, de contacter des clients ou des partenaires. La seule obligation est de reporter, lors de nos réunions hebdomadaires, quel personne ou entité l'associé a contacté ou rencontré.

FINANCES

Actuellement, grâce à notre condition [utilisation des bâtiments universitaires pour travailler et aucun souhait d'en tirer un bénéfice quelconque] nous n'avons aucune dépense, ce qui a l'avantage de n'avoir aucune charge liée au fonctionnement de la société. Nous n'avons donc pas besoin de fonds pour le bon fonctionnement de cette dernière. Toutefois, nous sommes encore à la recherche de fonds pour la confection de notre projet.

À ce stade, nous ne pouvons pas vraiment évaluer les coûts de l'aménagement de l'espace ainsi que de la construction des toits car certaines choses sont encore en développement.

Concernant le moyen de financement, nous pensons que le meilleur est de trouver des investisseurs adhérant aux mêmes valeurs que nous mettons en avant dans ce projet. Pour le moment, nous nous sommes tournés vers la Ville de Carouge, plus précisément vers le service de l'urbanisme, qui nous a fait part d'un certain intérêt. Nous sommes aussi en contact avec différentes fondations privées (Wilsdorf et Gelbert), car ils subventionnent régulièrement des projets culturels qui ont un lien avec le développement durable. Notre dernière source de financement actuellement envisagée est le programme « U CHANGE » des académies suisses des sciences. Ils proposent de financer des projets d'étudiant-e-s innovants en lien avec le développement durable, tel que le nôtre.

Nous avons conscience que les halles de Grosselin ne seront qu'une charge pour nos investisseurs. Mais nous espérons que la location de l'espace pour des événements sur l'espace peut amortir les coûts de construction.

Carouge applique la tarification de l'article 5 du règlement d'application relatif à la taxation des empiétements sur ou sous le domaine public municipal (RTEDP), plus spécifiquement les tarifs du secteur 3 pour Grosselin. L'article prévoit que le coût de location varie selon le type d'installation et la période de l'année. Nous pouvons donc trouver les types d'installations suivantes sur notre espace avec le prix en Francs Suisse au mètre carré :

- Stands et occupations diverse: 56 CHF
- Manèges: 13 CHF
- Expositions de marchandise: 56 CHF
- Terrasses de cafés et installations analogues,
 - Du 1er au 31 octobre: 56 CHF
 - Du 1er novembre au 28 février: 19 CHF
 - A l'année: 92 CHF

Pour les marchés, les tarifs sont légèrement différents et varient de la manière suivante :

- Au ticket : 10 CHF [par unité de 3 mètres]
- Abonnement annuel fixe par unité de 3 mètres,
 - Mercredi: 170 CHF
 - Jeudi: 170 CHF
 - Samedi : 290 CHF
 - Mercredi et jeudi : 250 CHF
 - Mercredi ou jeudi + samedi : 390 CHF
 - Mercredi, jeudi et samedi : 500 CHF
- En sus, électricité, par stand: 75 CHF

Sur cette base tarifaire, nous avons établi un scénario décrivant les revenus attendus par an par la location de l'espace, en ne considérant que l'espace couvert total sur le couloir vert, étant donné qu'il représentera le seul espace couvert. Pour ce faire, nous nous sommes basés sur les mêmes affluences qu'ont la plaine de Plainpalais ou la Place du Marché de Carouge.

Nous avons donc établi le scénario suivant. Il y aura deux marchés par semaine (un mercredi et un le samedi, la moitié des marchands participent aux deux jours) et un marché aux puces et brocante le dimanche. Les toits pouvant couvrir une longueur totale de 60 mètres de long, cela donne la possibilité de placer deux stands, un de chaque côté du toit en largeur, ce qui permettra d'accueillir au total 40 stands couverts. Nous pensons que l'espace accueillera au minimum 12 événements ponctuels variés sur l'année, tels que l'escalade, le nouvel an, la fête nationale et la fête de la musique entre autres. Cette fois-ci nous pensons que le taux d'occupation de l'espace montera à 50% avec des stands de la catégorie « stands et occupations diverses ». Cela représente donc une superficie de 270 m² utilisée au total, ce qui représente donc un gain annuel de 168'200 CHF avec le détail suivant :

- | | |
|---|-------------|
| • 20 stands seulement présents au marché le mardi seulement : | 3'400 CHF |
| • 20 stands seulement présents au marché le samedi seulement : | 5'800 CHF |
| • 20 stands présents aux deux jours du marché : | 7'800 CHF |
| • 40 stands présents le dimanche pour le marché aux puces et brocante : | 11'600 CHF |
| • 270 m ² 10 fois durant l'année pour des événements ponctuels : | 151'000 CHF |

À noter que la grille tarifaire du secteur 3 est actuellement utilisée pour le PAV. La transformation de l'actuel quartier industriel en quartier résidentiel pourrait pousser la ville de Carouge à utiliser la grille tarifaire du secteur 2, celle déjà utilisée pour la vieille ville de Carouge.

DIAGNOSTIC ET PROCHAINES ÉTAPES

La constitution de notre équipe est une grande force pour l'avancée et le succès des Halles de Grosselin. Le fait que chacun de nos membres représente une profession différente a permis de construire ce projet avec une vision holistique, en partageant différents points de vue et en intégrant les compétences et les connaissances de chacun. Les Halles de Grosselin ont donc pu être pensées sur des aspects techniques, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de communication, de management, de santé et de social. Toutefois, il a été nécessaire de faire appel à des professionnels dans le domaine de la mécanique et de la construction par exemple, pour s'assurer de la faisabilité de ce projet. De plus, vu notre parcours universitaire et nos emplois du temps, nous n'avons eu l'occasion de nous voir qu'une fois par semaine, ce qui ne nous a pas permis de nous investir dans ce projet comme on l'aurait souhaité et de le développer de manière plus détaillée et approfondie.

Nous avons la chance d'avoir les rails et un grand espace à disposition. De plus, celui-ci peut-être utilisé rapidement et a un emplacement stratégique : il se trouve sur la coulée verte et se situe entre l'école et le centre du quartier. Cependant, nous sommes conscients de l'enjeu technique, organisationnel et financier que ce projet représente. La sécurité est également un élément à travailler en profondeur et avec beaucoup d'attention pour la mise en place du dispositif décrit. Il est important aussi de faire un travail sur le marketing pour que ce lieu maintienne son succès au fil de l'année et des activités proposées et pour faire des Halles de Grosselin un lieu culturel, de rencontre, de bien-être et de loisir incontournable pour les habitants du quartier et des alentours. Il faudra également réfléchir à la gestion du bruit des événements et à l'impact que cela aura sur le confort des personnes habitant directement autour de l'espace concerné.

Pour conclure, le but des Halles de Grosselin est de créer un lieu public, ouvert et à disposition des citoyens. Cet espace ayant été pensé dans un contexte de durabilité, nous espérons qu'il pourra continuer d'évoluer de nombreuses années. Nous avons pensé, par exemple, à l'installation d'une patinoire en hiver qui se transformerait en miroir d'eau l'été et pourquoi pas que ce lieu soit autogéré par les habitants dans le futur. Les rails, offrant une fixation unique, permettront de laisser libre cours à l'imagination des citoyens pour continuer de développer cet espace selon les besoins des générations futures et des nouvelles technologies.

REFERENCES

https://www.carouge.ch/sites/default/files/partage/lc_08_313_carouge_reglement_domaine_public_2013_vf.pdf

https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/s/rsg_L1_10P15.html

<https://www.carouge.ch/domaine-public>

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/population.assetdetail.2241465.html>

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/culture-medias-societe-information-sport.assetdetail.3402421.html>

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/culture-medias-societe-information-sport.assetdetail.1440480.html>

<http://www.mobicity.ch/index.php>

<http://www.landezine.com/index.php/2009/09/foundries-garden/>

«Les Halles de Grosselin, un lieu de rencontres modulables»

