

**BUTS :** 1- valider notre capacité de faisabilité économique auprès de la ville pour obtenir la garantie de loyer  
2- questions au sujet des aménagements intérieurs

La discussion part de manière informelle, donc cette note ne reprend pas l'ordre des échanges. Les propos inscrits sont essentiellement ceux de JP.

D'une manière générale, il faut garder à l'esprit que nos discussions avec les Ailes sont d'ordre commercial, « c'est du business ».

Donc il nous faut être attentifs et connaître les limites qui nous rendent nécessaires ou indésirables dans leur plan économique.

Egalement être conscients que dans ce genre de bail, il est des lois et des « gentlemen agreements » qui définissent clairement ce qui est dû par l'une et l'autre partie. Voir le Schnittstelle que JP va nous fournir.

Au prix du marché actuel, 195.-/m<sup>2</sup> est un prix tout à fait normal. Autrement dit le spp demeure plus rentable que les appartements loués dans la tour.

Par conséquent, nous pouvons demander à être libres dans notre vision du travail aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur.

## 1- FAISABILITE ECONOMIQUE

Garantie de loyer : correcte. Il est bien que cette garantie d'une année de la part de la commune suffisent aux Ailes. Nos axes ont des avantages :

A- diminution des frais de fonctionnement par du bénévolat

B- bassin d'acheteurs motivés et qui viennent par « le club »

Question - désavantage : le bénévolat tiendra-t-il au-delà de la première année ?

JP demande à revoir nos projections financières. Selon ses souvenirs il estime qu'elles étaient plutôt confiantes, mais nos deux axes sont un atout pour le début de l'exercice tout du moins. Un commerce traditionnel met plusieurs années pour atteindre son niveau de rendement (5 ans pour Balaxert, 11 ans pour la Praille). Ici, le rendement pourrait être atteint dès la première année mais il faudra être attentif à la fidélisation de nos clients pour le maintenir.

A FAIRE : repasser tous les postes et leurs frais afin de découvrir s'il n'y a pas de frais oubliés, des postes cachés ou des faux frais.

Par exple Déchets : comment sont-ils éliminés, à quel tournus, et qui fait le tri...

Souvenir de JP : les gros postes semblaient ok.

## 2- AMENAGEMENTS INTERIEURS

Principe de base usuel : le propriétaire fournit au locataire un local clos, fermé, étanche; sécurisé au niveau des installations; avec une hauteur définie, hors ce qui est utilisé par l'immeuble.

SP nous fournira une Schnittstelle (sorte d'interface des droits et devoirs locataire-propriétaire).

SOL :

il est préférable de recevoir les lieux en dalle brute, sans chappe. De la faire nous-même avec le revêtement de sol.

(j'ai noté « obligation de chappe flottante » mais je ne sais plus de quoi il retourne...)

VALO propose un nouveau produit « faux terrazzo » et chappe pour un prix raisonnable.

#### LIVRAISONS :

Est-elle possible à l'extérieur ?

Voir avec nos fournisseurs pour la hauteur, car 3m20 semblent trop bas (un cardiomobile ou un 3,5 tonnes font 3m40 de hauteur !).

Usuellement il y a un quai de chargement, ou au cas où il est inexistant, une élévatrice à ciseaux est indispensable. A charge du propriétaire.

Egalement, les livraisons, de par leur heure matinale, 6h<sup>00</sup> généralement, se font dans un local fermé.

Dans notre configuration : redemander la possibilité de garder la hauteur de 3m50 prévue.

Impérativement inscrire une clause de bail où le propriétaire annonce à ses locataires que des livraisons bruyantes seront effectuées le jours ouvrés.

#### MARQUISE :

Autant pour les livraisons que pour l'entrée du supermarché, demander une marquise de protection contre la pluie.

#### DECHETS :

Les locaux prévus par les Ailes sont-ils assez grands ? A-t-on le droit de les utiliser s'ils sont communs avec ceux des habitants ? (cf place prévue et Loi sur les déchets)

#### FRIGOS et CHAMBRES FROIDES :

Prévoir un écoulement pour le frigo clients.

Pour les nécessités de puissances électriques, d'hygiène et de loi, consulter un spécialiste, comme Frigoconsult ou frigoconsulting (voir avec Ulrike architecte qui les connaît).

Quel débit d'eau fournit les Ailes ?

#### ECOULEMENTS :

Plutôt que d'indiquer aux architectes où on les veut, leur demander où il n'est pas possible de percer la dalle et ensuite on se débrouille. Puisqu'il y a un garage en ss, a priori pas de problème pour créer des écoulements.

#### ELECTRICITE :

Quelle puissance Ampère est fournie par les Ailes ?

Il nous faut trouver un bureau technique d'électricité, au minimum pour le cahier des charges de l'appel d'offre. > pondre l'appel d'offre > faire le plan d'électricité > vérifier les offres > effectuer les contrôles finaux. (Ensuite le contrôle b.i.t. (?) officiel donnera l'ok final)

La seule étape où nous n'avons pas besoin du bureau, c'est pendant les travaux eux-mêmes, effectués par l'entreprise choisie suite à l'appel d'offres.

#### ECLAIRAGE :

La hauteur minimale pour l'éclairage est de 3m.

Au-dessus il faut prévoir de la place pour les gaines d'aération, les gaines électriques.

A demander aux Ailes : ce qu'il y aura entre ces 3m éclairages et le plafond.

Egalement, il n'est pas logique que le type d'éclairage soit imposé par le propriétaire. L'esthétique du bâtiment ne peut primer sur l'esthétique du supermarché.

#### AERATION :

Dans un lieu commercial, on s'attend à une aération fournie par le propriétaire, mais la pratique est

courante que ce soit le locataire qui paye le monobloc, avec réduction de loyer sur l'amortissement ou alors une somme donnée par le propriétaire. Ainsi le locataire gère l'entretien du monobloc et cela simplifie les relations régie-locataire. En cas de panne par exple.

Par contre le propriétaire doit prévoir non seulement les gaines mais également les tuyaux qui vont dedans pour brancher le monobloc – donc travailler avec le ventiliste pendant construction bâtiment. Puis le locataire installe ce qui va aux bouts des tuyaux.

Cf frigoconsult ou autre ventiliste sur les exigences quant à l'installation et les spécificités des tuyaux à mettre en place avant raccordement. Sauf erreur l'installateur peut refuser les garanties si l'installation du propriétaire n'est pas conforme.

Entrée du supermarché : voir avec frigoconsult mais a priori la récupération des frigos pour faire un rideau d'air chaud est acceptée par l'OCIRT. (Cf. OCEN Office cantonal de l'énergie, rue du Puits-Saint-Pierre 4, Case postale 3920, 1211 Genève 3, T. +41 22 327 93 60)

Si un désenfumage est prévu par les Ailes (possiblement puisque le garage en ss devra l'être), faire attention à l'équilibrage de débit, qui se fait par la porte d'entrée du magasin. En cas d'alarme, effective ou fausse, le résultat est l'ouverture automatique de la porte. De jour comme de nuit ! Donc dans ce cas, il faudra prévoir une grille qui elle reste fermée et empêcher ainsi un open bar !

Pour notre utilisation une aération à 4 renouvellements heure devrait suffire, et donc limiter les gaines dans le SPP. Sans doute une de chaque côté devrait être ok MAIS voir avec la hauteur abaissée côté ouest.

Hors local, il faut faire attention aux sorties aération dans l'immeuble. Voir le plan technique de l'immeuble.

#### CUISINE CHAUDE :

Si nous voulions chauffer des plats ou cuire des poulets, se renseigner si le restaurant du rez aura un séparateur de graisses. Au cas où, étudier la possibilité de s'y greffer au passage. À inscrire dans le bail, le droit de s'y raccorder.

Voir aussi pour l'aération en cas de cuisson.

#### PORTE ENTREE :

Aux USA, le standard pour les commerces est une porte manuelle. En Suisse, on s'attend à des portes automatiques. (quoique Manor...)

Si on veut des portes automatiques coulissantes, les prévoir au moment de la construction du bâtiment.

Attention aux normes feu. Poignées pour les coulisser manuellement.

5'000-6'000.- de coût, 10-12'000 si l'entreprise de façade l'installe pendant les travaux. 20-25'000.- si installées après coup.

#### PORTES en général :

Connaître le concept sécurité de la tour pour le service feu et la largeur des portes externes comme internes (sorties de secours).

A savoir que sprinklers s'il y en a, éclairage de secours (arrivée) et voies de fuite sont à la charge du propriétaire.

#### CONCLUSION AMENAGEMENTS INTERIEURS :

Il faut absolument clarifier tous ces point avec les Ailes et exiger que nous ayons quelqu'un d'indépendant pour les gérer.

## **EN DEHORS DES POINTS 1 ET 2 :**

### BOUCHERIE :

Attention à la loi de 2015, qui exige une vision sur l'extérieur et à l'horizontale (la loi semble s'être adoucie mais...).

L'OCIRT considère ce poste comme sédentaire donc soumis à la loi. (CF M Toihen 022 388 29 37).

DONC il faudra expliquer que la porte donnant sur le stock est là juste pour la recharge.

### HYGIENE :

Consulter le chimiste cantonal (Service de la consommation et des affaires vétérinaires Quai Ernest-Ansermet 22 Case postale 76 1211 Genève 4 Plainpalais T. +41 22 546 56 00) pour connaître les exigences en la matière.

Visiter la halle au marché vers Brico Migros pour savoir la législation qui la régit.

### ELABORATION DU CONTRAT DE BAIL :

Il faudra faire extrêmement attention aux détails déjà cités (marquise, hauteur place de livraison, hauteur plafond sous installations bâtiment en place etc...), d'où l'importance de la Schnittstelle.

Listage des charges :

Hyper important car elles peuvent parfois augmenter le loyer de 50% !!

Les postes doivent être pensés et inscrits sur le contrat, dont la conciergerie, les taxes ascenseur, le déneigement, le périmètre attribué sur l'extérieur, le chauffage (quel compteur et son emplacement), etc.

(Exemple du chauffage : il nous faudra sans doute chauffer avec le monobloc un peu le lundi matin à l'ouverture, puis peu ou pas. Donc:

1- aucune raison que nous ayons à payer des frais de chauffage commun au m2 et sortir le spp des décomptes.

2- Avoir avant l'établissement du contrat le décompte précis des charges de l'immeuble.)

Etudier les clauses de non concurrence imposées, ou à imposer.

Migros ou Coop ont refusé les locaux parce que la rentabilité y était limitée, bien que Coop Suisse romande mise sur des petits lieux dorénavant, et les recherche.

Pour ces enseignes, les derniers 10% du CA viennent de la visibilité extérieure du magasin. Ici elle est nulle.

DONC il faudra être clair et négocier avec les architectes des emplacements de panneaux et d'enseignes sur le bâtiment par exemple, quand bien même si pour les architectes l'esthétique prime sur la visibilité publicitaire. Mieux vaut les prévoir et donc les inclure à la construction que les rajouter 5 ans plus tard sans plan architectural.

### DOCUMENTS A DEMANDER AUX AILES :

- Plan technique du bâtiment
- Complément du concept sécurité tour
- Plan technique plafond
- Plan aération
- Niveau fini au-dessus de la dalle projeté, avec l'épaisseur prévue pour l'isolation chauffage et le revêtement du sol
- ... à compléter...

N.B.: les trois mois de bail offerts sont tout à fait usuels. Plusieurs manières de procéder existent, en fonction de la nature du commerce notamment.

Ces mois sont ceux octroyés dès la livraison des locaux bruts.

Soit ce sont des mois fixes (2,3,6 mois fixes après lesquels le paiement du loyer est dû), soit une estimation maximale de la durée des travaux intérieurs, et le loyer tombe alors dès l'ouverture du commerce mais au plus tard à la fin de la période définie.

Pour un magasin d'habits, deux mois suffisent généralement. Pour un supermarché c'est plutôt 6 mois.

Donc, il serait bien que nous puissions commencer les travaux d'aménagement avant la fin du chantier bâtiment. En prenant bien garde de signer des décharges et des bulletins de livraison afin d'éviter qu'une équipe de construction endommage les travaux d'une équipe finitions, et vice-versa.

#### SUITE A DONNER A CETTE REUNION :

- 1- Nous fournissons à JP notre étude de projections financières
- 2- JP nous fournit une Schnittstelle
- 3- JP nous fournit des adresses de bureau technique d'électricité pour créer un appel d'offres
- 3- Nous revoyons tous les postes de fonctionnement du SPP et ceux de l'étude financière
- 4- Nous nous renseignons sur les exigences techniques et légales d'hygiène, de feu, de travail, d'électricité, de froid
- 5- Nous remplissons la Schnittstelle
- 5- Nous définissons un mandat avec notre architecte d'intérieur
- 6- Prévoir une réunion JP – pour préparer une
- 7- Réunion d'une demi-journée avec JP, SPP, les Ailes et Aeby-Pernegger