



GRAND
PROJET
RHÔNE-ALPES
NORD-ISÈRE
DURABLE



TAKE-OFF

DATE ET LIEU

Intervenants :



Avec le soutien de :

Avec le soutien de :



Ce programme d'action est cofinancé par l'Union européenne

La Communauté de Commune du Pays de Gex et la ville de Ferney-Voltaire ont décidé en 2011 la création du plus grand projet de développement économique du franco-genevois. Ce projet a pris la forme d'une ZAC dont la réalisation a été confiée à la société publique locale Territoire d'Innovation créée spécifiquement pour piloter la réalisation de ce vaste projet urbain.

Le programme immobilier de la ZAC prévoit à terme la réalisation d'un quartier mixte mêlant logements, activités, commerces et loisirs, associés à l'établissement d'entreprises à haute valeur ajoutée, le tout autour d'un ambitieux concept paysager.

Au total, il sera réalisé 410 000 m² de Surface de Plancher sur la ZAC, dont :

- 195 000 m² dédiés aux activités économiques,
- 200 000 m² dédiés à l'habitat (représentant environ 2 550 logements)
- 15 000 m² pour les équipements publics.

La SPL Territoire d'Innovation a lancé en juillet 2014 une consultation portant sur la réalisation d'un ensemble immobilier mixte hôtel - résidence hôtelière, bureau, espace détente-sportif, centre de convention pour une surface de plancher maximale de 15 500m² avec une option pour la réalisation de 5 000 m² supplémentaire de bureau.

Les îlots A01 et A02 objets de la consultation sont situés à l'entrée de la ZAC Ferney-Genève Innovation, porte d'entrée de Ferney-Voltaire depuis Genève.

Duval Développement lauréat du concours portant sur l'îlot A01

Par décision du 14 janvier 2015, Duval Développement, anciennement CFA RAA, a été nommé lauréat de la consultation portant sur les îlots A01 et A02.

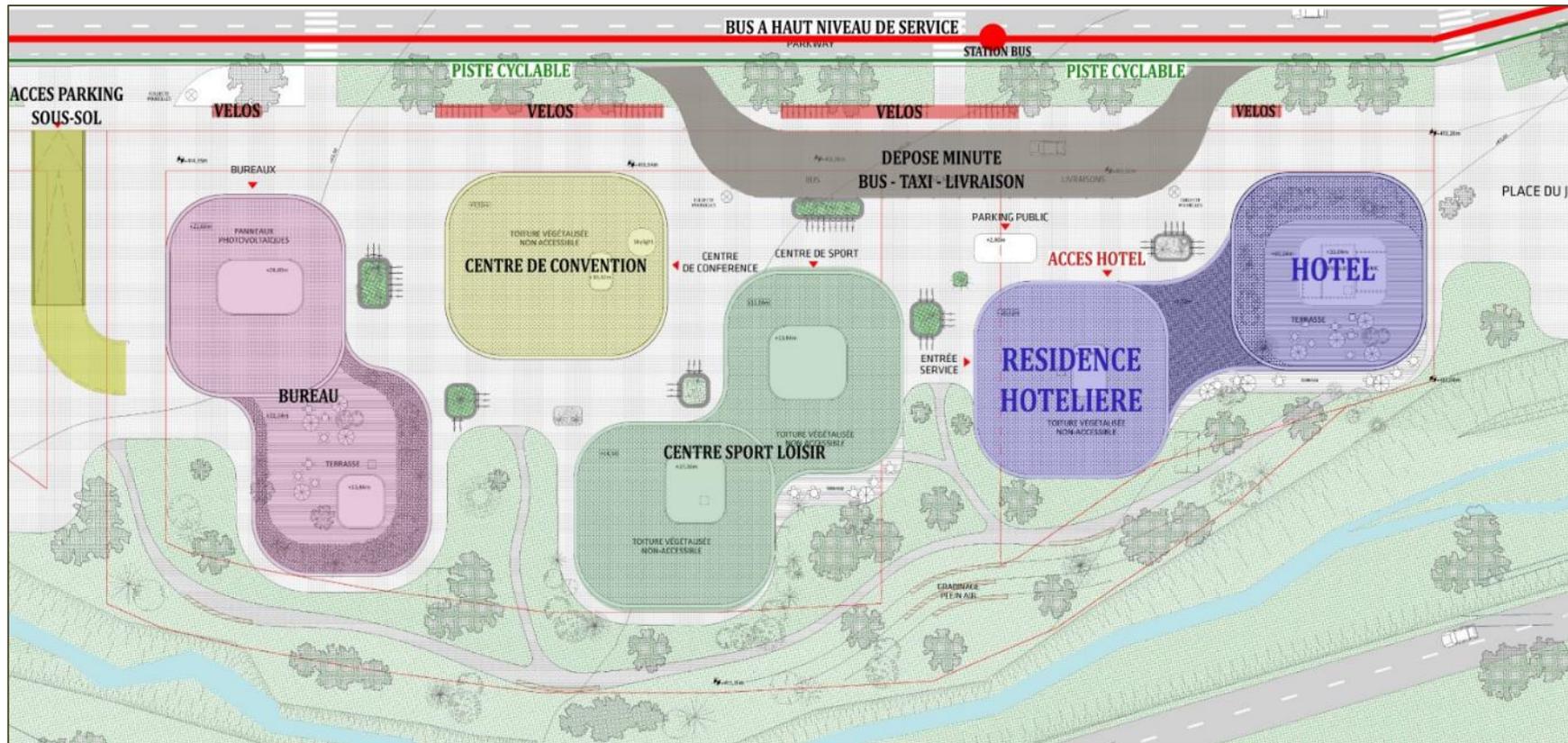
Signature d'une promesse de vente sur le terrain d'assiette du projet.

Duval Développement a signé le 09 décembre 2015, avec la SPL Territoire d'Innovation, une promesse de vente sur les terrains d'assiette du lot A01.



Le site du projet se situe dans la ZAC Ferney Genève Innovation, à l'entrée de la ville de Ferney Voltaire depuis l'arrivée par l'aéroport international de Genève.

Situé à proximité immédiate du grand pôle commercial de 40 000m² qui sera livré concomitamment au projet développé par Duval Développement, le centre de sport loisir bénéficiera de l'attractivité du centre commercial.



Plan Masse

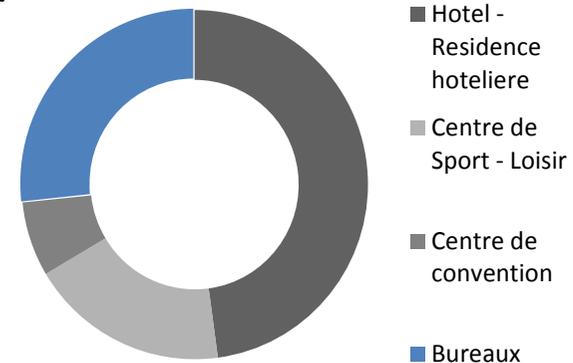


Duval Développement Auvergne Rhône Alpes développe un ensemble immobilier à construire composé d'un complexe hôtelier, d'un centre sport – loisir, d'un centre de convention, d'un immeuble de bureau et d'un parking en sous-sol de 270 places situé dans la ZAC Ferney Genève Innovation.

Le projet conçu par l'agence d'architecture internationale BIG, comprendra à son achèvement 15 500 m² de Surface de Plancher répartie comme suit :

- 2880 m² pour le centre de sport-loisir
- 7415 m² pour le complexe hôtelier comprenant :
 - un hôtel 4* de 110 chambres
 - une résidence hôtelière 3* de 52 appartements

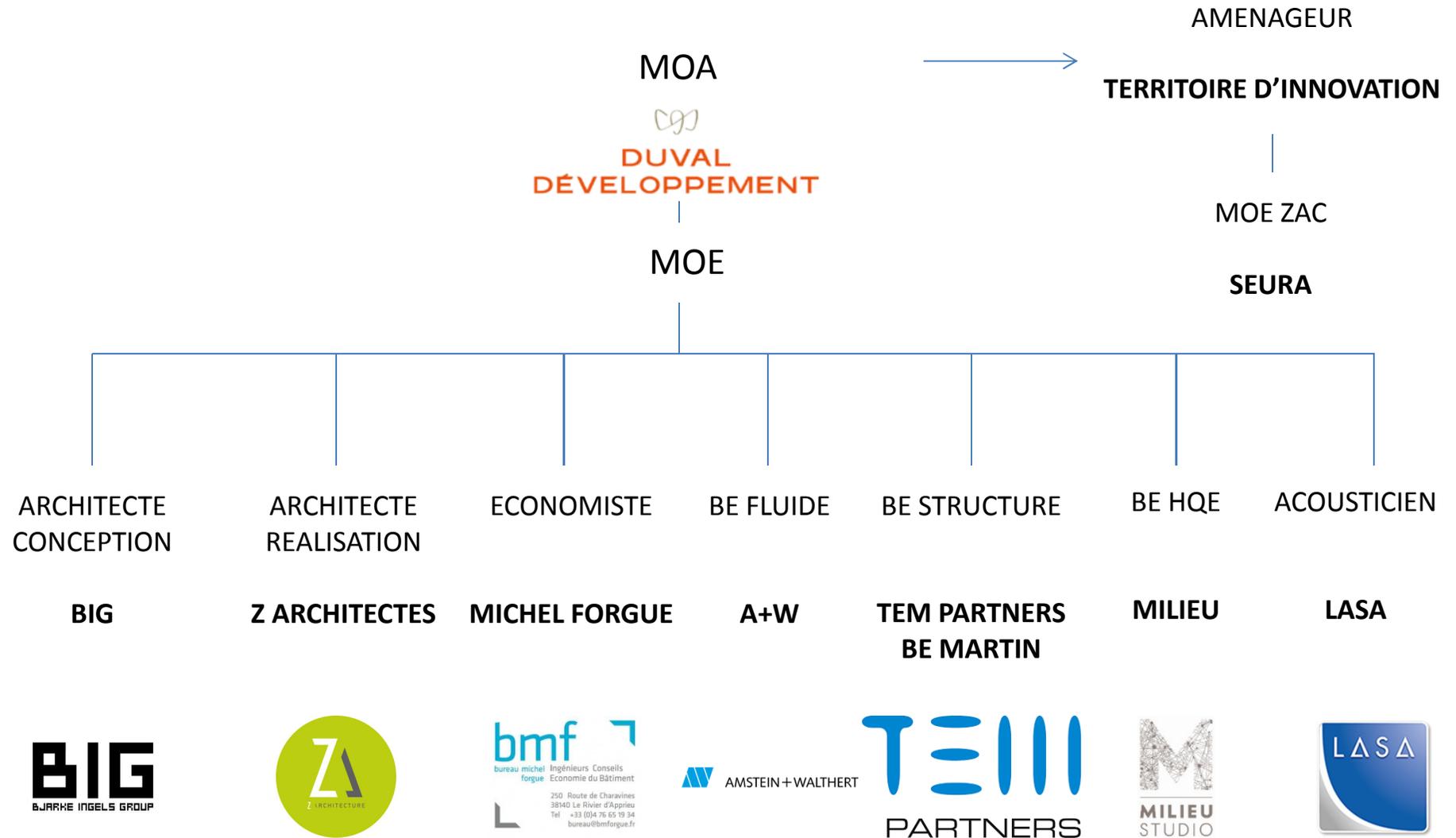
1070 m² pour le centre de convention
4129 m² pour l'immeuble de bureau
270 places de stationnement pour le parking en sous-sol



BUREAU

Immeuble de bureaux:
4129 m² SDP s'élevant en R+5.





CA OPERATION: 45M€HT

MONTAGE: VENTE EN VEFA A INVESTISSEUR(S)

Dépôt de PC

MARS 2017

Obtention PC Définitif

NOVEMBRE 2017

Signature VEFA

JUIN 2018

Démarrage travaux

4eme TRIMESTRE 2018

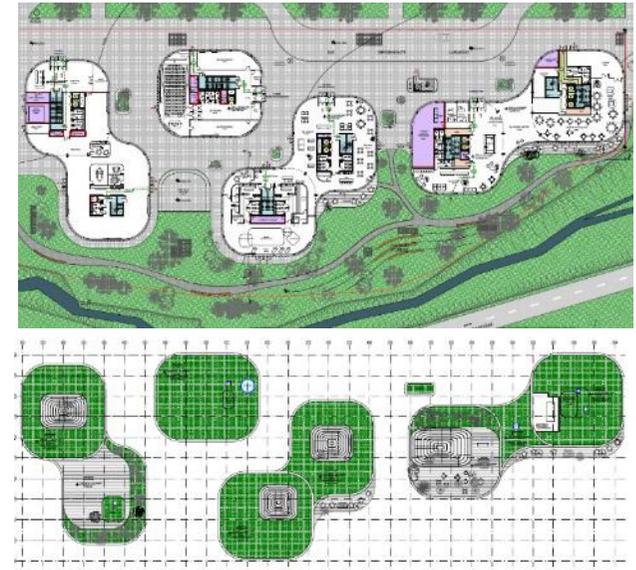
Livraison

4eme TRIMESTRE 2020

Bâtiment dans son environnement



- Multiplicité des vues remarquables
- Proximité de l'aéroport de Genève
- Nuisances acoustiques aériennes (Zone C) et routières (cat. 3)
- Qualité de l'air: **particules**, NO2 et benzène (analyse réalisée par Médiéco (AMO Manag'R))
- Absence de pollution du sol
- Végétalisation des toitures et espaces extérieurs, noue à ciel ouvert pour tamponnage des EP
- Stationnement vélos sur le parvis
- Récupération des EP à l'étude pour les usages type hôtel

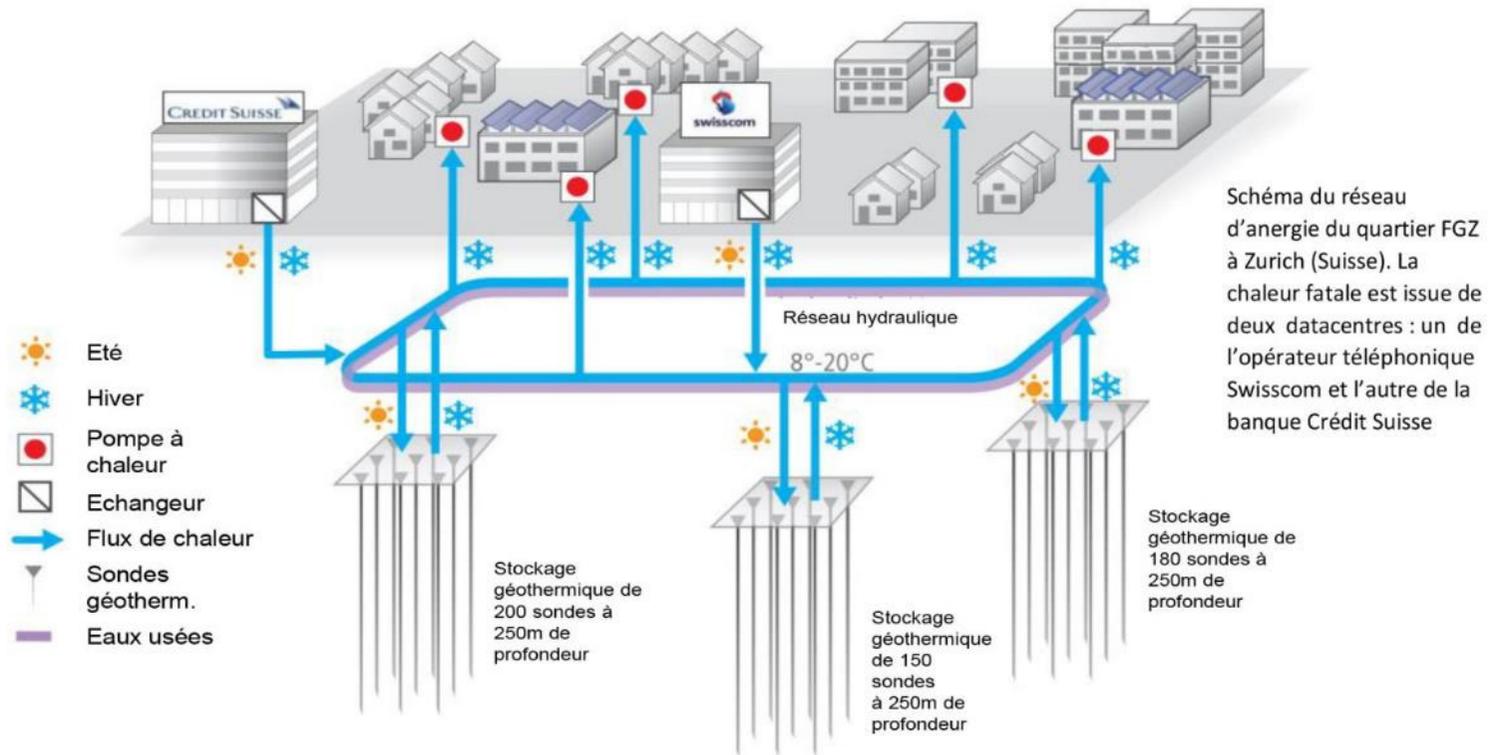




- Vêtture bois: type à déterminer. Bois brûlé envisagé.
- Limitation des finitions intérieures: béton apparent dès que possible (inertie; économie de matière)
- Finitions éco-labellisées, étiquettes A+, colles EMICODE EC1+, ...
- Demande de PV de mesure pour les émissions dans l'air intérieur

Chaud / Froid / ECS issu réseau d'ANERGIE = smart grid énergétique avec stockage intersaisonnier par sondes géothermiques verticales.

Systèmes actifs sur énergie vertueuse de « récupération »



Renouvellement d'air

- CTA double-flux avec récupération d'énergie sur l'air extrait
- Filtration conforme aux prescriptions Manag'R (particules)
- Possibilité de filtres à charbons actifs en cours d'étude (impact énergétique, maintenance, intérêt pour la qualité de l'air, ...)

Emission de chaleur/froid

- Plafonds rayonnants
- Chaleur douce
- Pas d'auxiliaires: maintenance, consommation, bruit

Qualité de l'air

- Implantation des prises d'air selon analyse de site (Sud-est)
- Accès au réseau de ventilation (maintenance)
- Filtration particules pour l'air insufflé (à minima) + traitement de Nox à l'étude (maintenance, coût, impact énergétique). Application de la NF 13779.
- Sectorisation de la ventilation et maintien en dépression des locaux à pollution spécifique
- Limitation des finitions intérieures : béton apparent dès que possible (accès à l'inertie; économie de matière)
- Finitions éco-labellisées, étiquettes A+, colles EMICODE EC1+, produits de traitement du bois CTB-P+ en phase aqueuse, panneaux de bois E0,5 et CTB Air+, PVC sans phtalates, ...

Qualité de l'air

- Mesure des taux d'humidité résiduelle des chapes béton
- Demande de PV de mesure pour les émissions dans l'air intérieur
- Bonnes pratiques pour la QAI en chantier
- Contrôle des débits d'air à la réception
- Réalisation de mesures de QAI à la réception
- Vérifications à 10 mois (Manag'R)

Mais aussi ...

- Etudes d'éclairage naturel réalisées: atteinte du niveau Performant de la NF Tertiaire démarche HQE
- STD selon norme ISO 7730 (PMV-PPD) pour détermination des risque d'inconfort local (à réaliser)
- Conception selon les meilleures pratiques des réseaux d'eau potable
- Prise en compte de l'entretien ultérieur des surfaces; types de revêtements dans les zones sensibles, produits d'entretien, ...









AMSTEIN + WALTHERT





En synthèse ...

- Contexte projet et économique favorable à la mise en place d'un projet qualitatif
 - La qualité architecturale liée au choix d'une équipe d'architectes exigeants, qui impose des solutions parfois non standard (par exemple: dessin des façades, formes du bâti, protections solaires intérieures par rideaux, ...)
 - Projet lancé en 2016 mais livraison prévue en 2020 -> nécessité d'anticiper les évolutions et d'innover pour proposer un projet livré toujours actuel
-