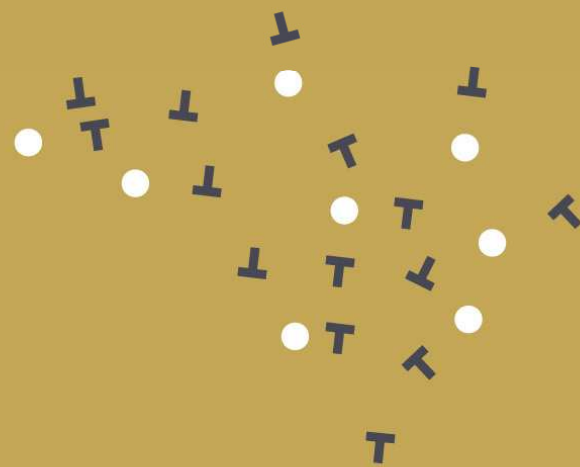


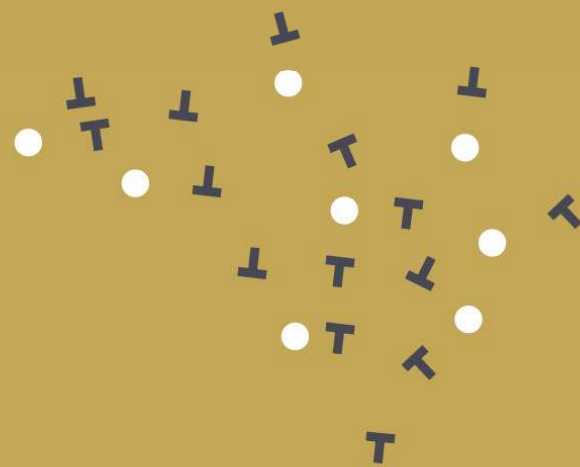


Zone d'Aménagement Concerté
Ferney-Genève Innovation

Atelier de concertation publique
Mercredi 26 octobre 2016



Groupe 2 :
Commerçants de la Poterie

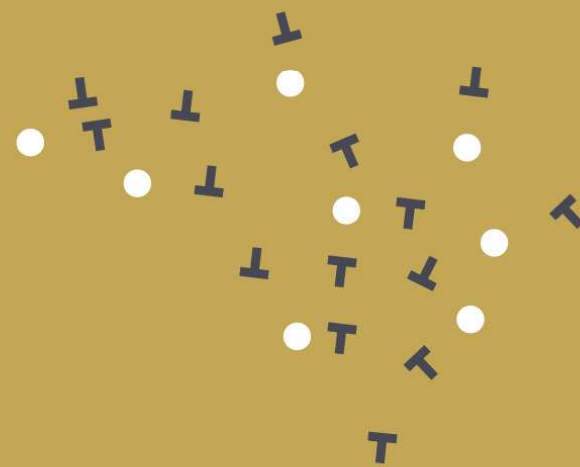


Vincent SCATTOLIN
Président de Terrinnov



Les points à aborder ensemble

1. Quelles ont été les dernières étapes administratives ?
2. Quelle est l'actualité de la ZAC Ferney-Genève Innovation ?
 - Actualisation du plan guide secteur Poterie et étude commerciale
 - Lots P01-P02 : projet de pôle commercial
 - Le planning de la consultation d'opérateurs commerciaux
 - Le planning des travaux et la relocalisation des activités en place
3. L'accompagnement de la SPL aux projets en mutation
4. Maison du projet
5. Quel est notre futur planning ?



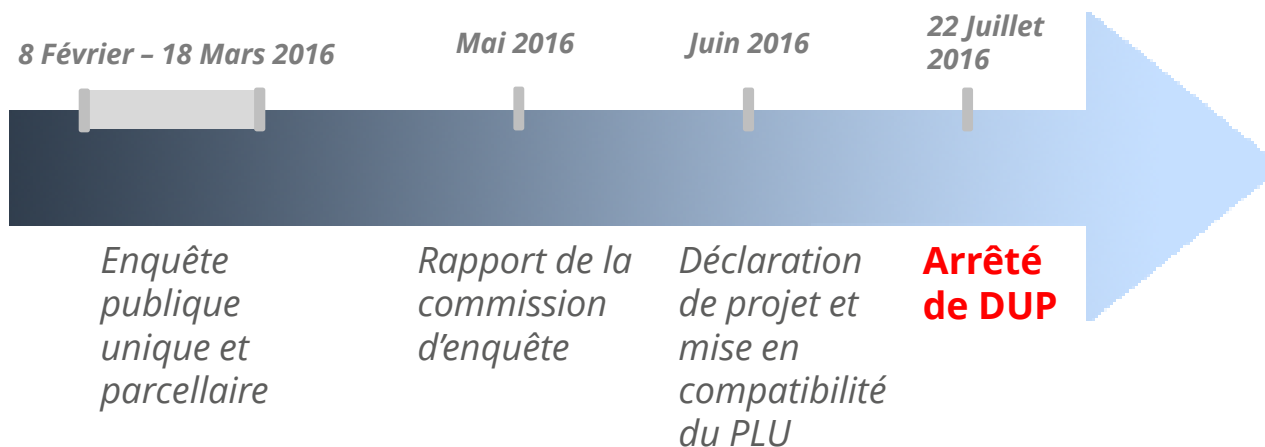
Quelles ont été les dernières étapes administratives ?

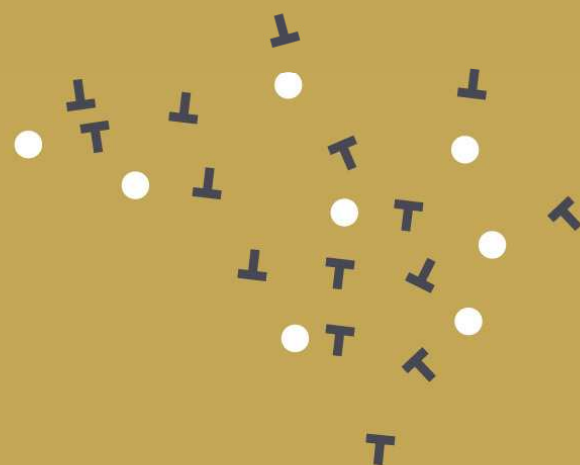


Les dernières étapes administratives

Les étapes qui viennent de se dérouler :

- enquête parcellaire
- enquête publique
- déclaration d'utilité publique prise par le Préfet

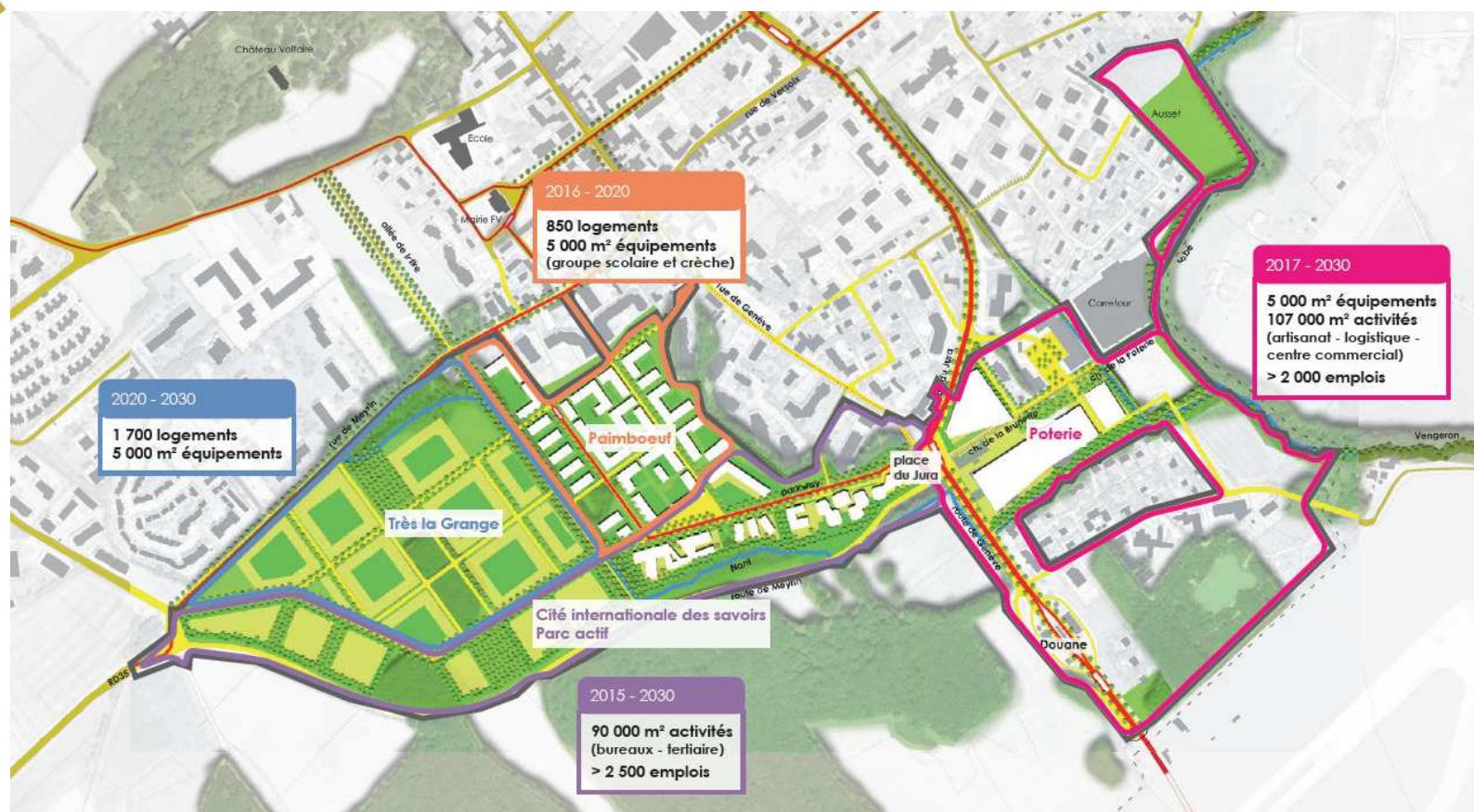




Quelle est l'actualité de la ZAC Ferney-Genève Innovation ?



La ZAC Ferney-Genève Innovation : polarité française du Cercle de l'Innovation





Les chiffres clés de la ZAC Ferney-Genève Innovation

412000 m² dont



195 000 m²
de zone d'activités

hôtel, bureaux,
centre de conférence,
centre de sport et bien-être



Près de **4500**
emplois
supplémentaires



202 000 m² de SDP
2500 LOGEMENTS

dont 30% de locatifs sociaux
et 20 % de logements abordables



15 000 m²
d'équipements publics

crèche, groupe scolaire,
équipement sportif, parking mutualisé



Un aménagement qualitatif et un bilan d'opération équilibré

Un budget équilibré à **200 M d'€**

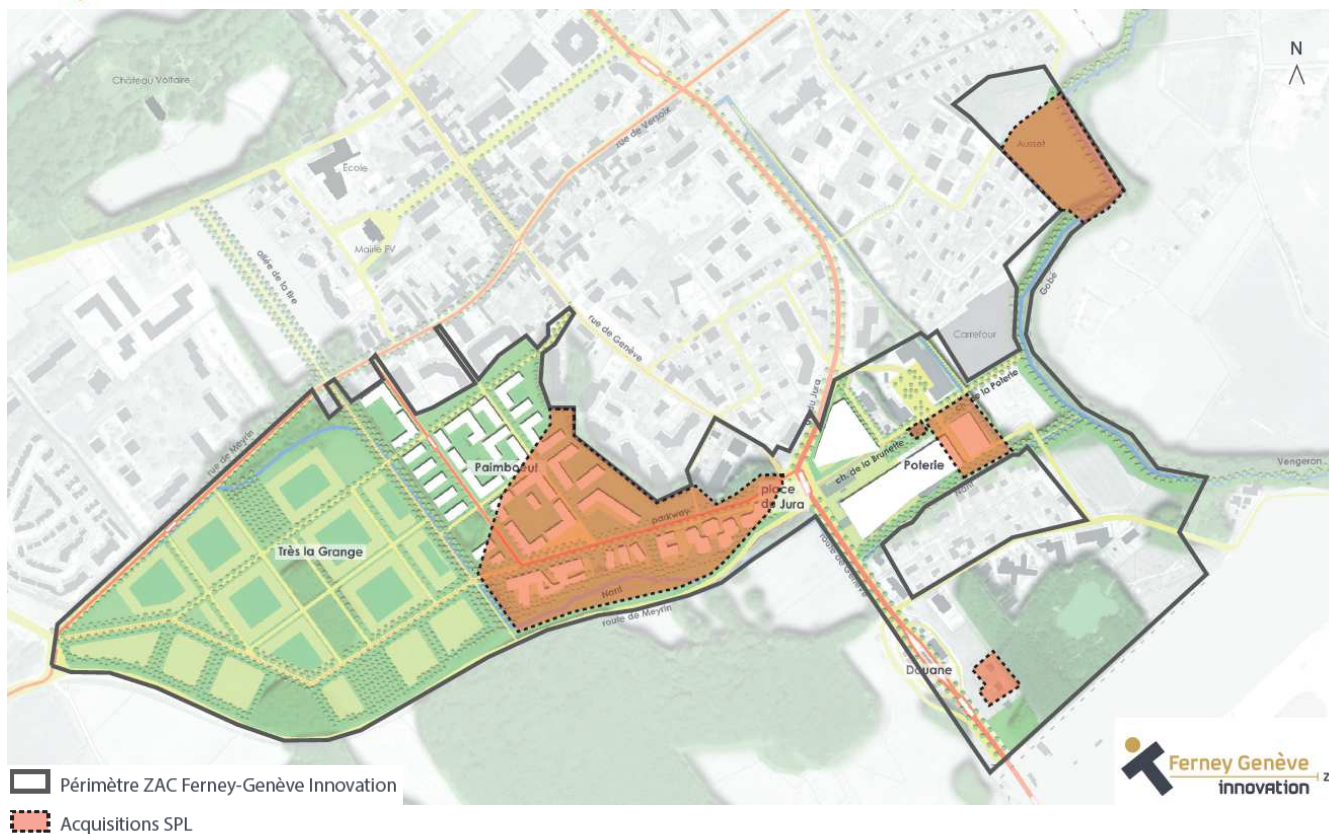
↖ Acquisitions foncières	70 M€
↖ Travaux	52 M€
↖ Équipements publics	23 M€

Des dépenses couvertes à **97%** par les ventes de terrain

Participation du concédant (CCPG) **0€**



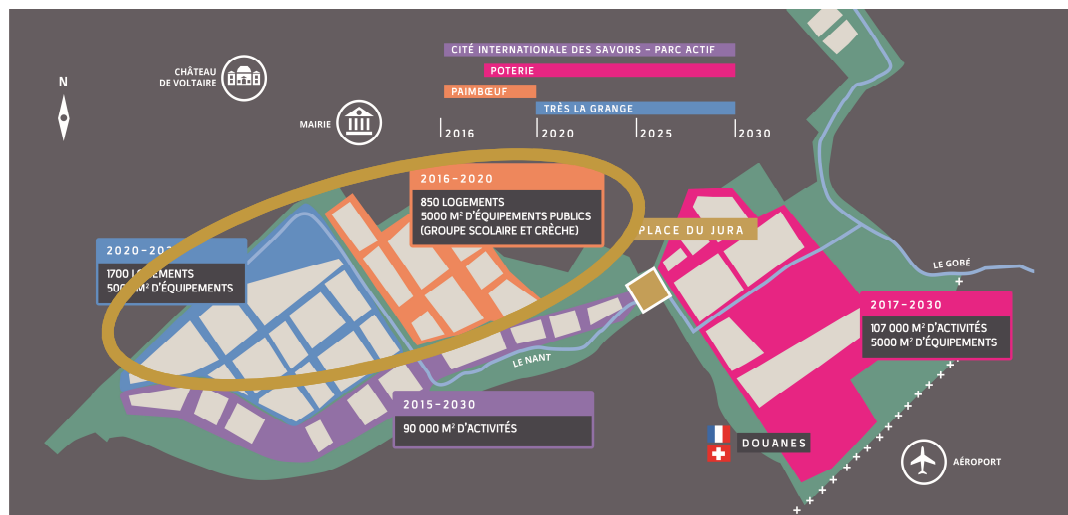
La maîtrise foncière



11,4 hectares déjà
maîtrisés par la SPL
(soit **28%** du total
de l'opération)



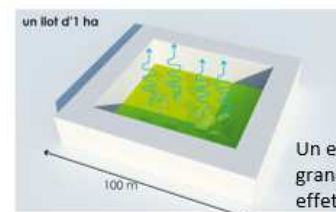
Quartiers d'habitat de Paimboeuf et Très la Grange



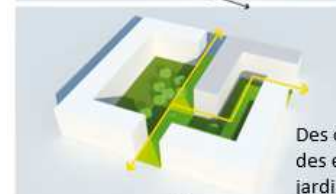
202 000 m² de SDP

2500 LOGEMENTS

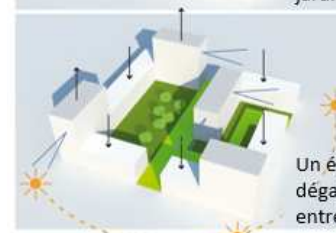
dont 30% de locatifs sociaux
et 20 % de logements abordables



Un espace intérieur le plus grand possible pour limiter les effets d'îlot de chaleur



Des continuités piétonnes, des espaces collectifs et des jardins privés



Un épannelage pour dégager des vues et faire entrer le soleil



Des cœurs d'îlots jardinés et une gestion des eaux pluviales à la parcelle



Les lots de logements attribués

Lots B 21 - B 22 (Bouygues)

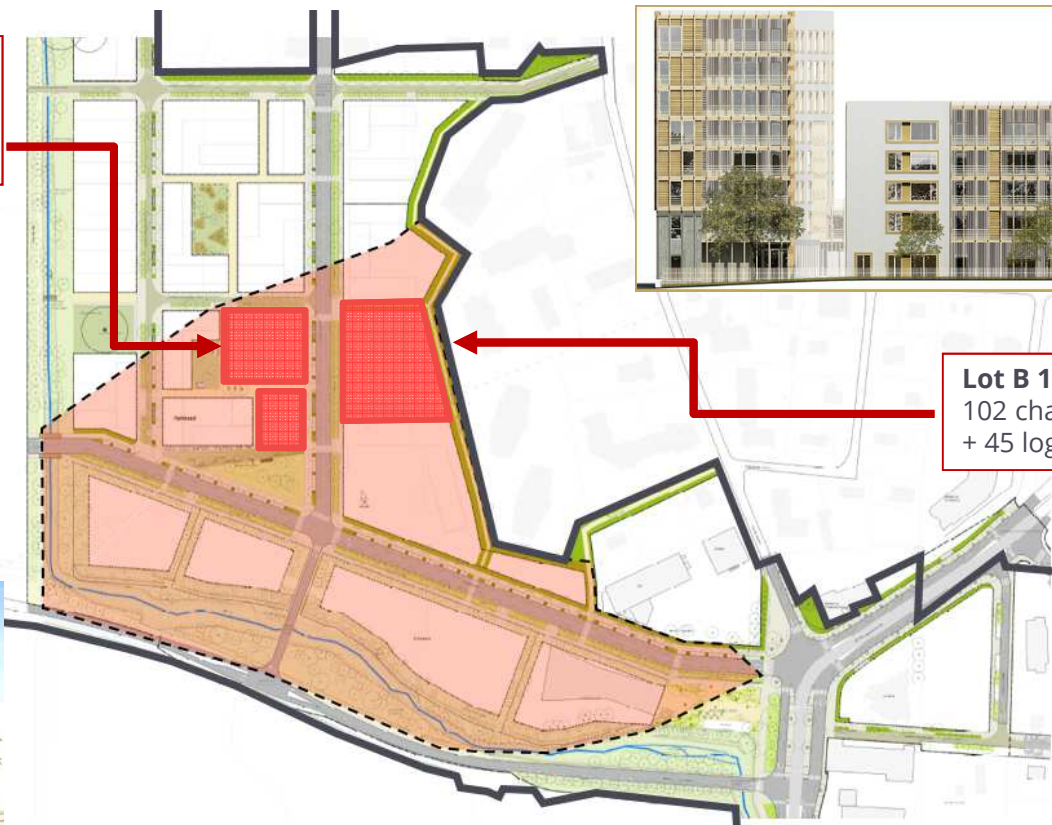
95 chambres étudiantes
+ 93 logements en accession
+ 20 logements sociaux

Promesse de vente signée en février 2016

Raphaël Gabrion



Tectoniques



Lemerou architecture

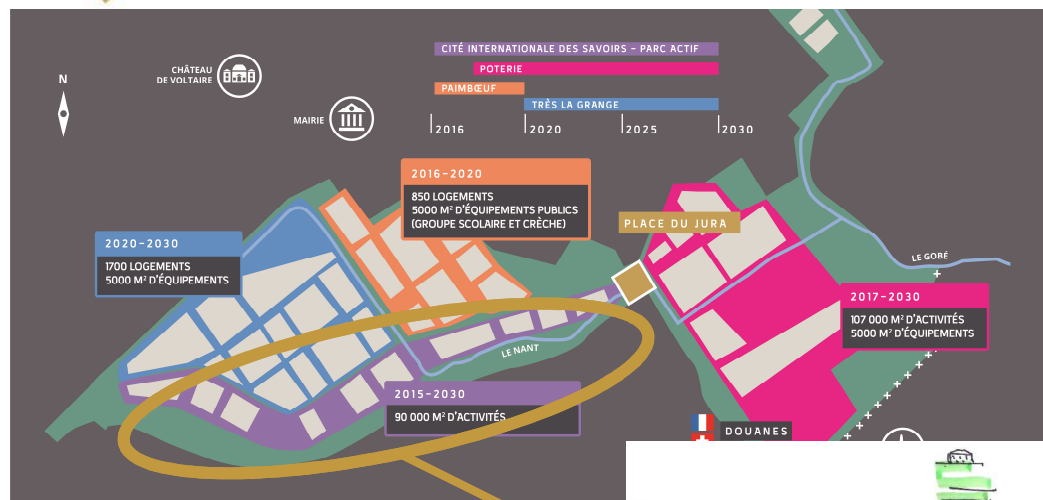


Lot B 12 (Brémond)

102 chambres RHVS + FJT
+ 45 logements en accession



Le parc actif : une lisière active pour un campus d'activité



Le parc actif : 10 hectares
dédiés au développement
économique



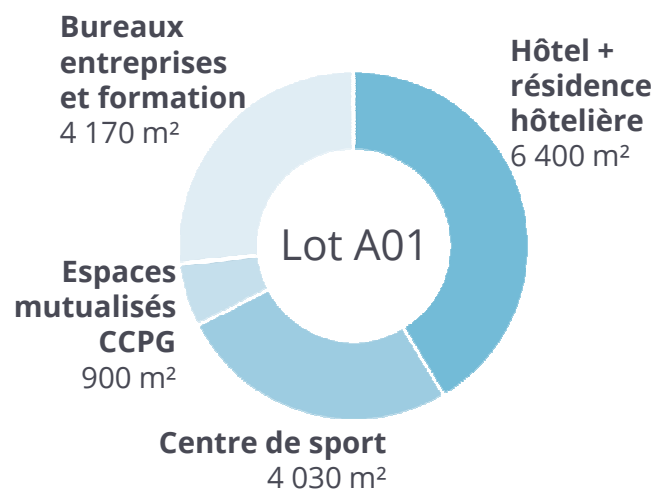
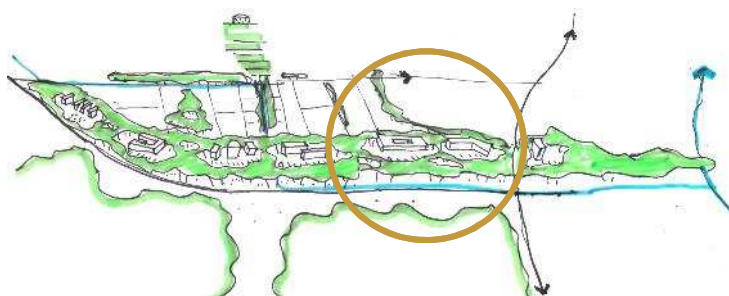
Près de **2500**
emplois
supplémentaires

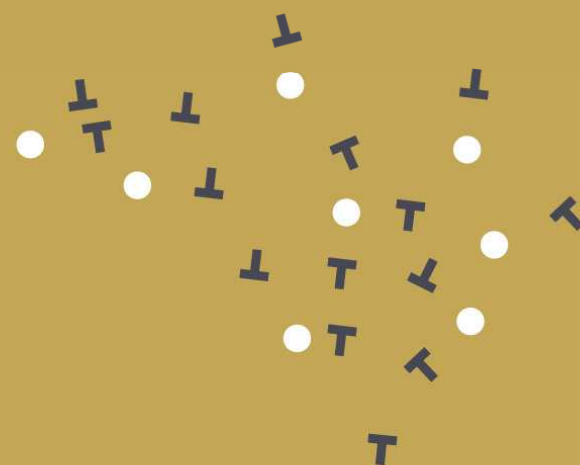


Le parc actif



Le lot A01 : première mise en œuvre de la Cité Internationale des Savoirs





Actualisation du plan guide secteur
Poterie et étude commerciale



La Poterie : un secteur requalifié

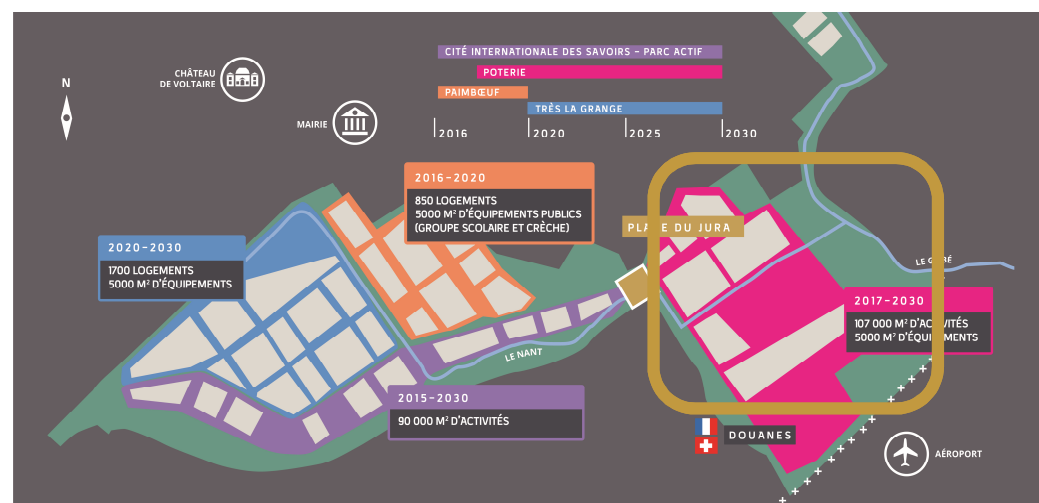
+ 90 000 m² de SDP

Soit



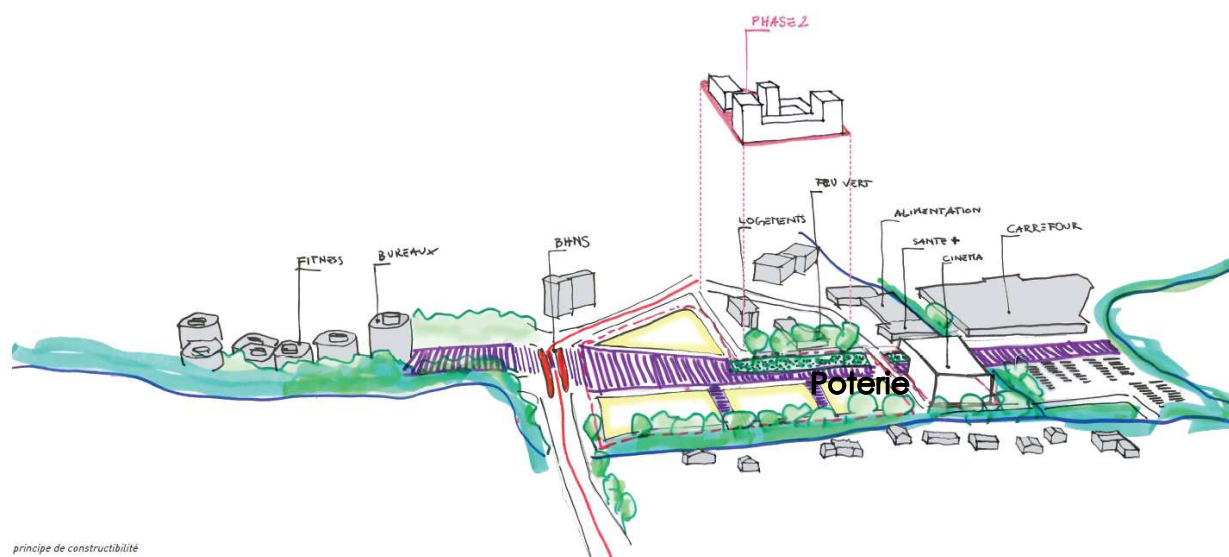
Près de **2000**
emplois
supplémentaires

La Poterie : 20 hectares
de requalification et
d'extension dédiés à
l'activité économique





Actualisation du plan guide secteur Poterie





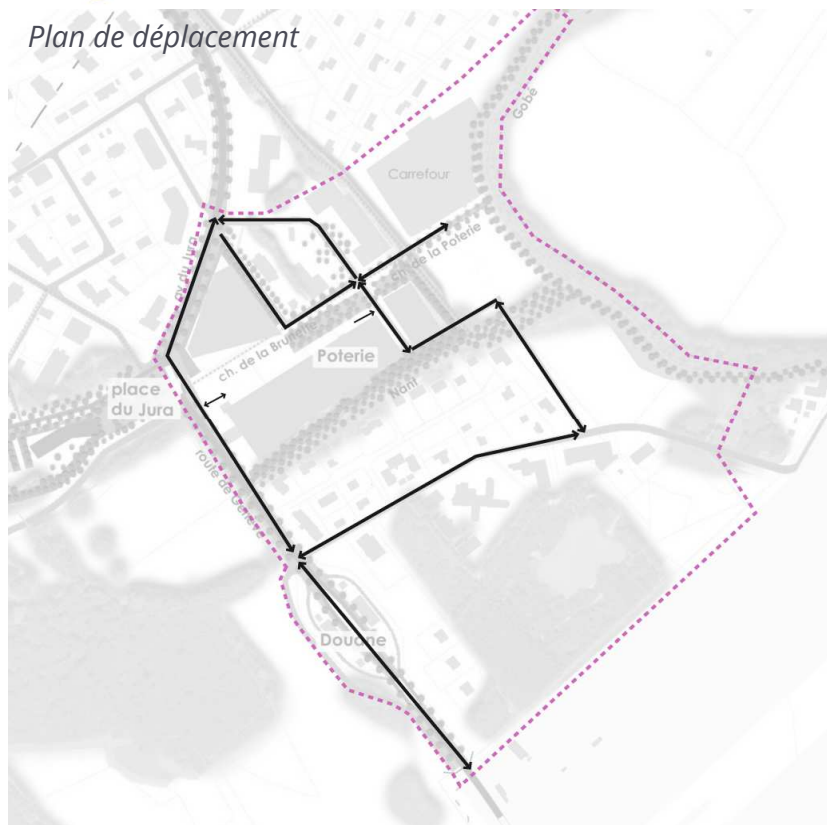
Trame verte



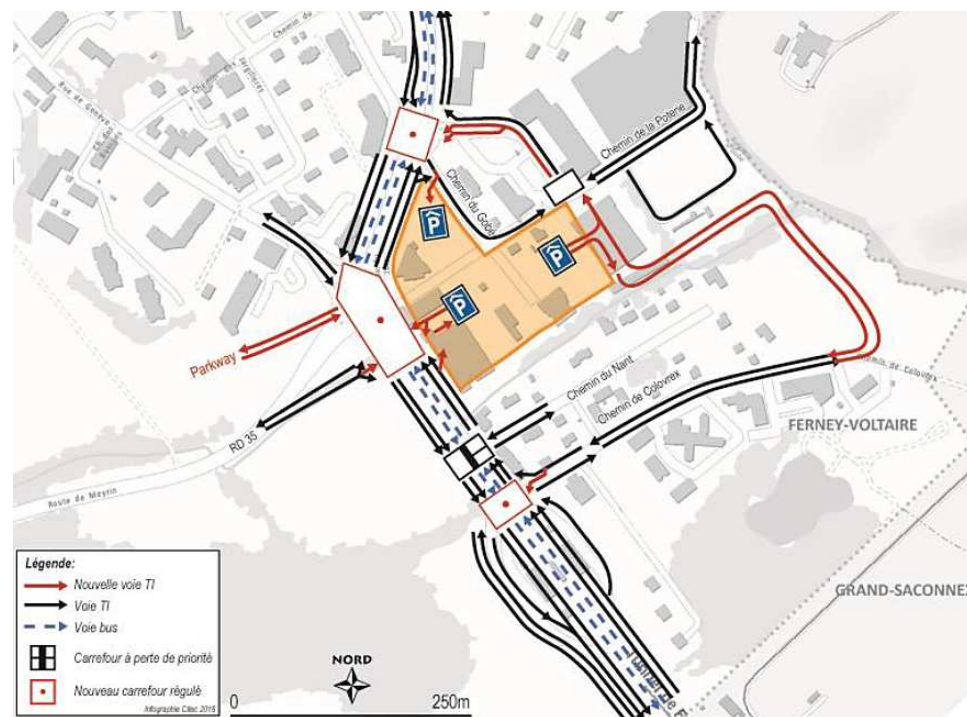


Plan de déplacement et étude de circulation

Plan de déplacement



Plan des voies futures





Diagnostic de l'étude commerciale

Constats

- Un environnement concurrentiel dense et en voie de renforcement.
- Une zone de chalandise d'environ 100 000 habitants, homogène et relativement aisée en termes de CSP.

- Un potentiel entre 40 et 45 000 m² de surfaces commerciales (hors MS alimentaire).
- Une fourchette haute du dimensionnement qui repose sur une hypothèse maximaliste de captation de la clientèle suisse.

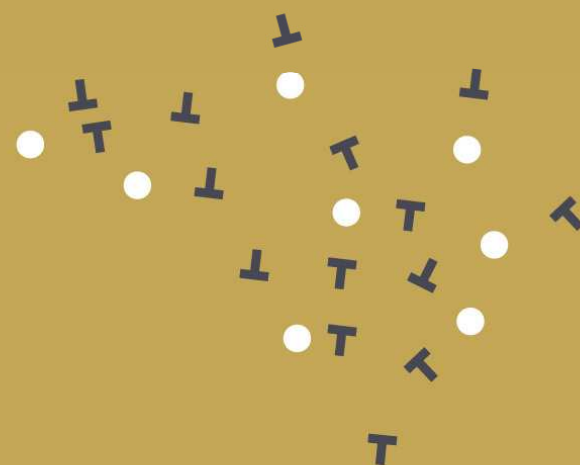
- Un projet qui s'inscrit dans une logique de restructuration partielle et d'extension d'un pôle commercial existant.
- Un projet commercial qui s'inscrit dans un projet urbain global mais qui restera centré sur sa vocation commerciale et ludique (pas de mixité fonctionnelle).

Enjeux

- Un enjeu de programmation de l'offre pour constituer un lieu de DESTINATION : Cinéma, Restauration, Détente-promenade...
- Un enjeu de positionnement de l'offre : moyen / haut de gamme, renforcé par un traitement urbain et architectural porteur de qualité.

- Un enjeu de différenciation de l'offre et de taille critique (autour de 40 000 m²) pour permettre au projet :
 - de s'imposer face à ses concurrents,
 - de capter la clientèle Suisse.
- Un enjeu de mobilisation des enseignes, et notamment des enseignes leader sur leur segment qui doteront le site d'une forte attractivité (ex : Décathlon, Castorama, Boulanger, Cultura, Fnac).

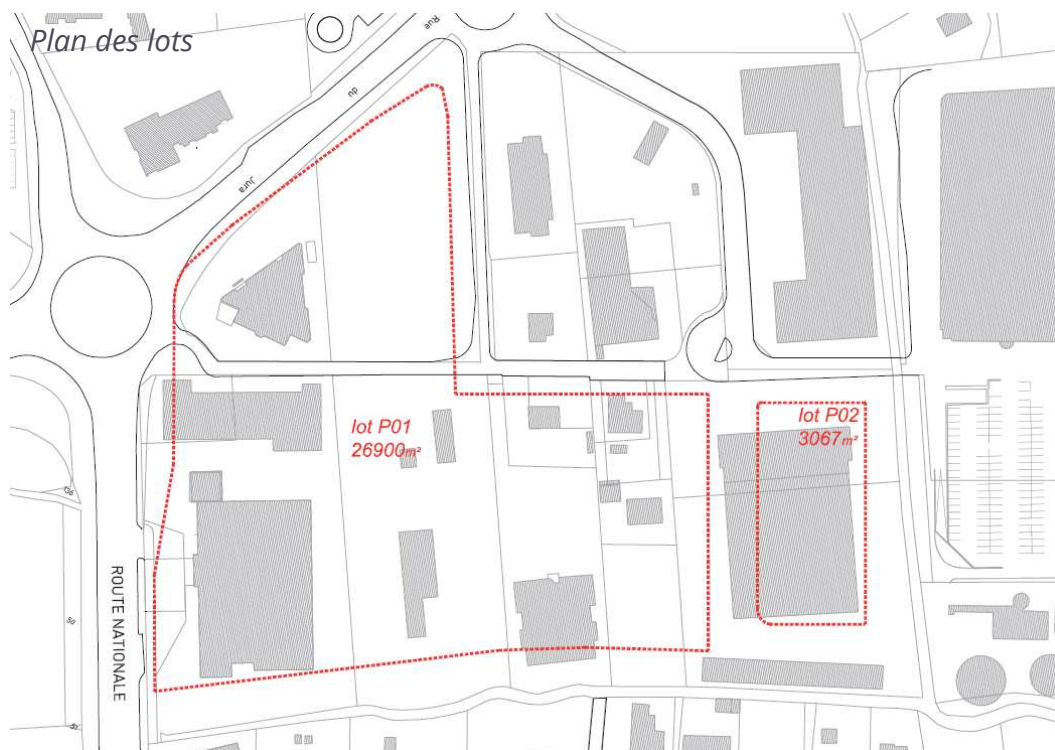
- Un enjeu de phasage du projet commercial, notamment lié au projet de cinéma,
- Un enjeu de cohérence d'ensemble entre le centre commercial, l'hypermarché, le cinéma.



Lots P01 – P02 : projet de pôle commercial



Lots P01 – P02 : projet de pôle commercial



Réalisation d'un **ensemble commercial et de loisirs**
→ jusqu'à 40 000 m² de SDP



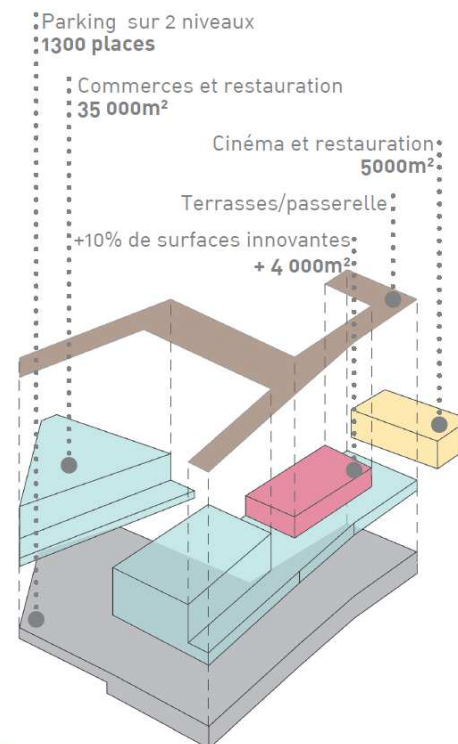
Pré-programme développable

P02 : L'ilot comprend le cinéma (3 500 m²) + une offre de restauration (1500 m²)

P01 : tableau ci-dessous

Format	Secteur	Surface plancher (m²)	Nombre de cellules	Surface plancher par cellule (m²)
Moyennes surfaces	Alimentaire spécialisé	600	1	600
	Vêtements, chaussures, puériculture	9 550	1	3 000
			1	2 000
			1	1 000
			1	800
			1	800
			1	750
			1	700
			1	500
	Ameublement, décoration, électrodomestique	5 700	1	3 000
			1	1 500
			1	700
			1	500
	Culture, sport, jeu/jouets	9 800	1	4 500
			1	2 500
1			1 600	
1			1 200	
Total MS		25 650	17	
Boutiques	Alimentaire	750	5	150
	Equipement de la personne et services à la personne	5 600	28	200
	Equipement de la maison	800	4	200
	Culture, loisirs	900	2	150
			3	200
Total boutiques		8 050	42	
Restauration et loisirs	Restauration	1 300	1	800
			3	100
			1	200
	Total boutiques		1 300	5
Total		35 000	64	

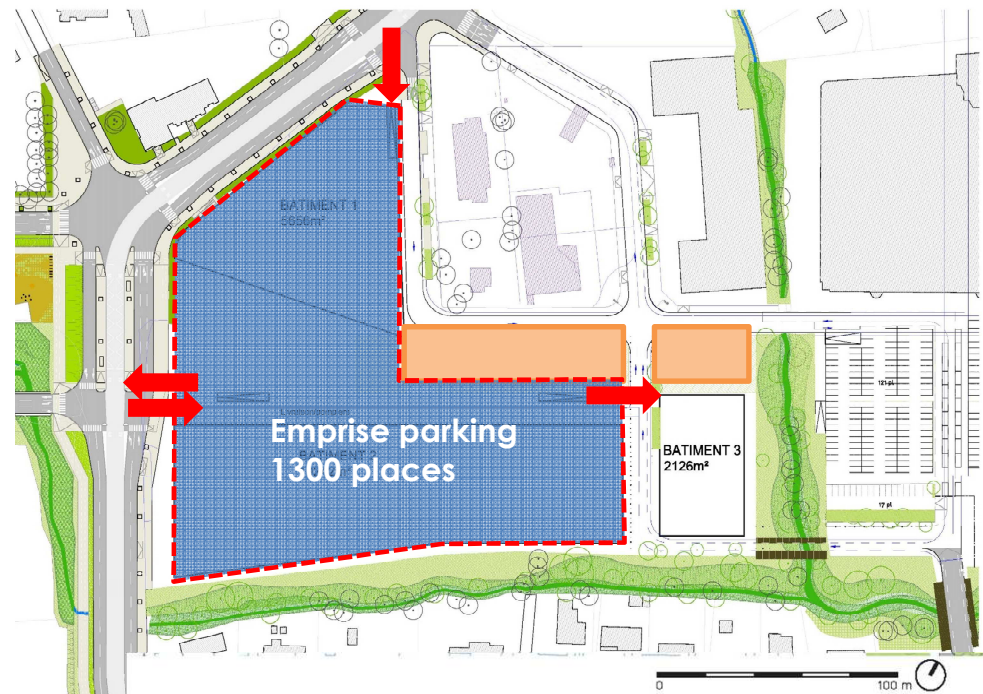
- RDC : Espaces de restauration
- R+1 à R+ 2 : Cinéma 7 salles

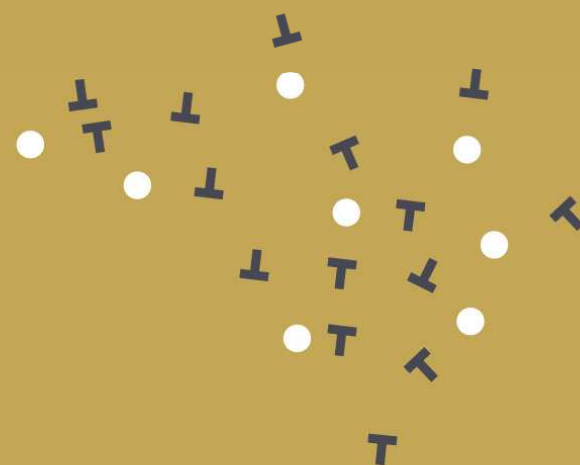




Le stationnement automobile projeté

→ Parking de 1300 places

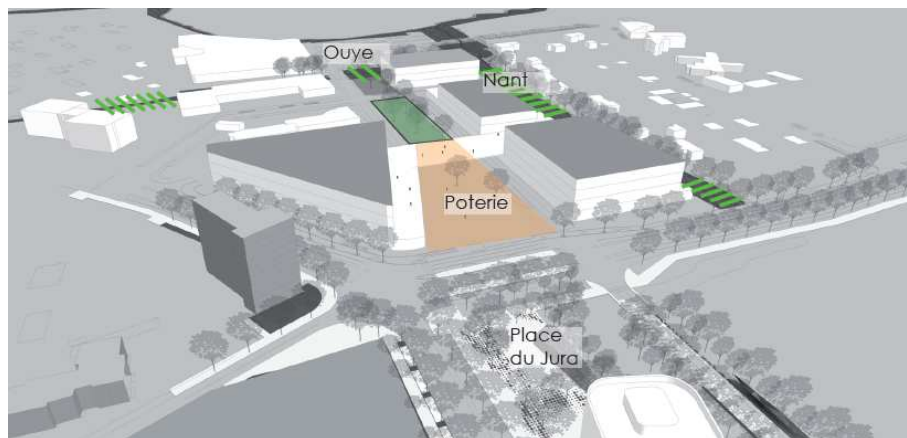


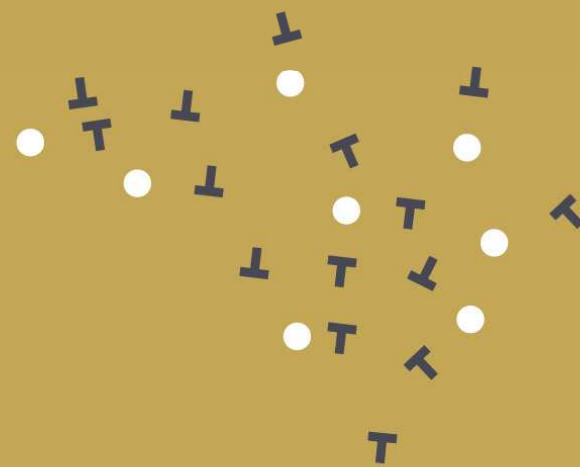


Le planning de la consultation
d'opérateurs commerciaux



Planning de la consultation d'opérateurs commerciaux



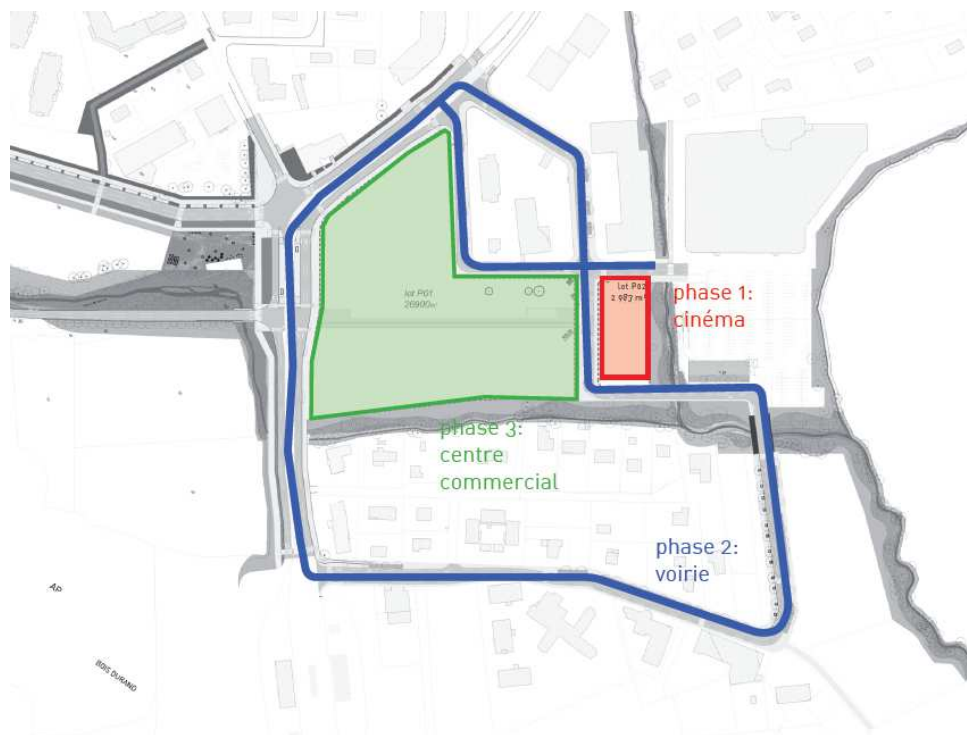


Le planning des travaux et la relocalisation
des activités en place



Phasage de l'opération

Planning hors recours CDAC



Lot P02 – phase 1 : 5 000 m² SDP

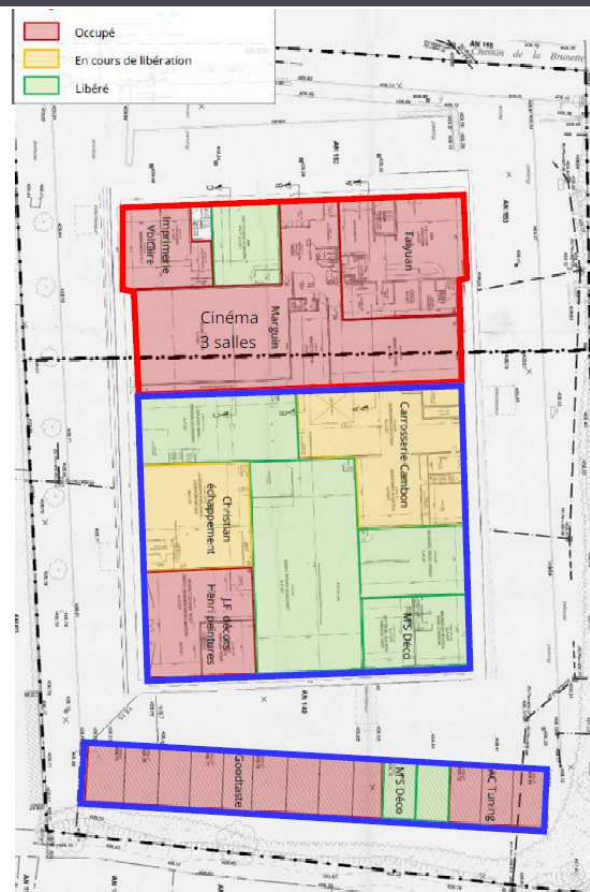
- Dépôt du PC : octobre 2017
- Délivrance du PC et signature de l'acte authentique : début 2018
- Démarrage des travaux : printemps 2018
- Livraison du mail commercial phase 1 : fin 2019

Lot P01 – phase 2 : 35 000 m² SDP

- Dépôt du PC : octobre 2017
- Délivrance du PC valant CDAC : début 2018
- Purge des tiers – Signature de l'acte authentique : 2018-2019
- Démarrage des travaux : 2019 - 2020
- Livraison du mail commercial phase 2 : 2021-2022



Libération ex-SCI Valence pour la réalisation de la phase 1

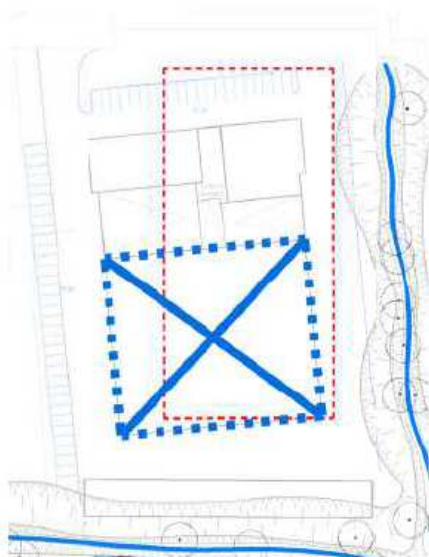


Partie nord

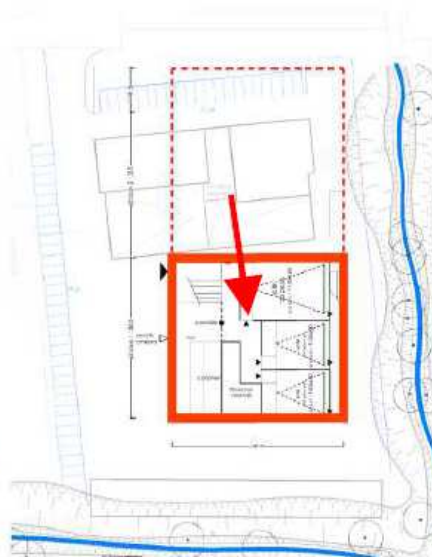
Partie sud → à libérer avant
fin 2017



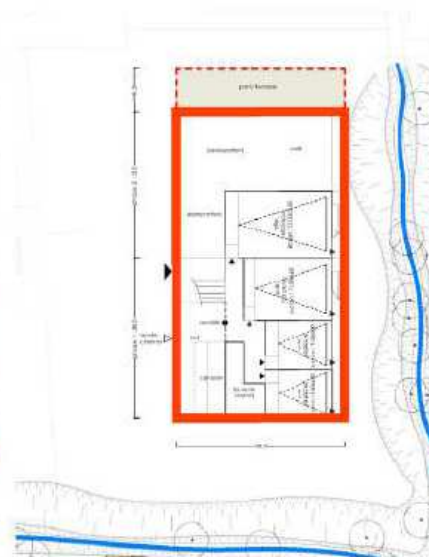
Relocalisation du cinéma Voltaire et restaurant Royal Thai en phase 1



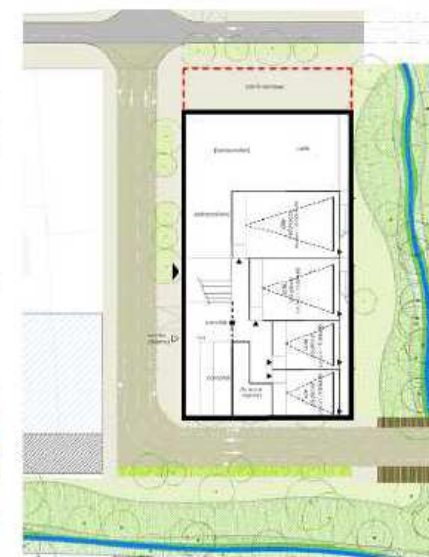
Acquisition partie sud et réalisation d'une 1^{ère} tranche



Transfert de l'activité dans la 1^{ère} tranche



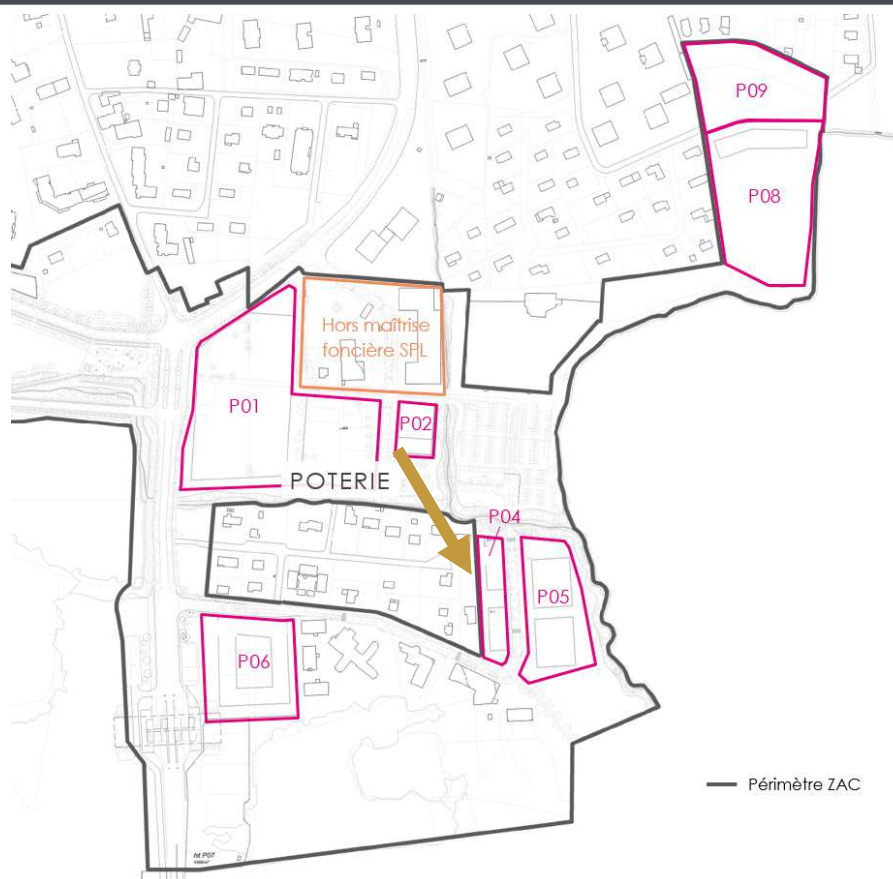
Réalisation d'une 2^{ème} tranche au nord



Lot P02 achevé



Relocalisation des activités artisanales sur les lots P04 et P05





Planning potentiel de réalisation d'un pôle artisanal

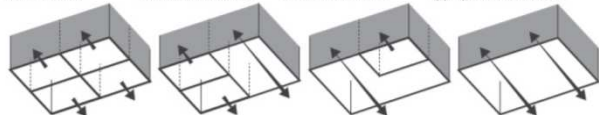
Principe : permettre la mutualisation des mailles pour accompagner les évolutions des entreprises.

Maille 250m²/u

2 mailles mutualisées

extension de l'unité

appropriation du module



REF. CITÉ DES MÉTIERS D'HERMÈS
Pantin / Complexe d'unités de création de mode
Hermès France
RDAI Architecture / Calq Architecture
Cité des métiers de la création. Ateliers de modes,
d'exposition, de création et des bureaux.
surface bâtie : 75 000m²



REF. LE VILLAGE DES MÉTIERS
Avignon / Village artisanal en zone franche
CITADIS
Jacques Fradin, Jean Michel Weck
Village artisanal dense accueillant 35 ateliers pour
environ 50 emplois. 145 m²/atelier résulte d'une
enquête auprès de 200 artisan pour une taille idéale.
surface bâtie : 7 740 m²

Janvier
2017

Mai
2017

Septembre
2017

Décembre
2017

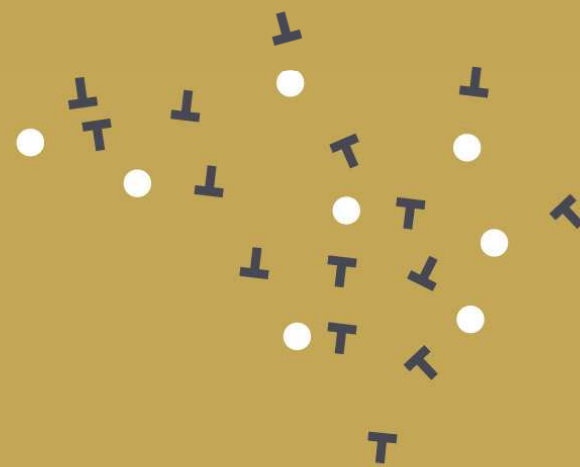
Préparation consultation opérateurs
pôle artisanal

Consultation

Mise au point du projet et études
des demandes de transfert

Choix du
lauréat

Signature de
la promesse
de vente

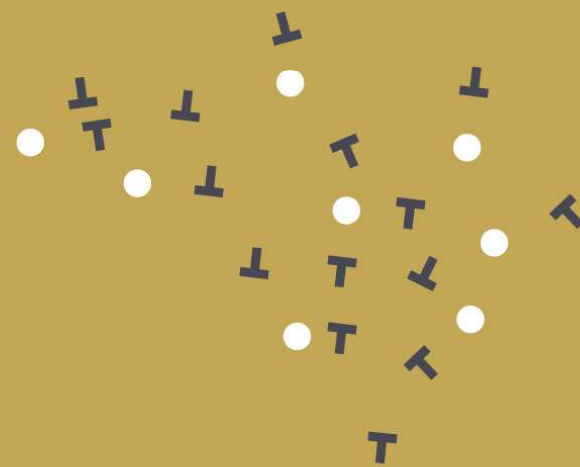


L'accompagnement de la SPL aux
activités en mutation



L'accompagnement de la SPL aux activités en mutation

Cas possibles	Situation foncière de l'occupant	Modalités d'intervention de la SPL
Cessation de l'activité ou transfert hors ZAC	Locataire	Indemnité d'éviction pour le fonds de commerces
	Propriétaire	Indemnité d'éviction pour les murs
Transfert de l'activité sur ZAC	Locataire	Accompagnement auprès des promoteurs pour le repositionnement
	Propriétaire	Accompagnement pour trouver un bien de valeur équivalente



Maison du projet



Premiers aperçus

→ Ancien local **Pool** teknik





Premiers aperçus





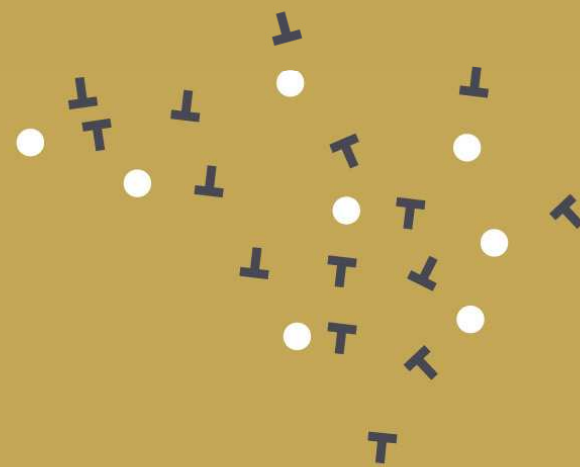
L'arrivée d'un nouveau service pour un impact écologique positif

L'autopartage arrive à Ferney-Voltaire, quartier de la Poterie, Maison du projet

- **Solution de déplacement** complémentaire aux modes de transports doux
- **1 station Citélib** remplace **10 voitures individuelles** et jusqu'à **15 places** de stationnement



Station autopartage à Grenoble

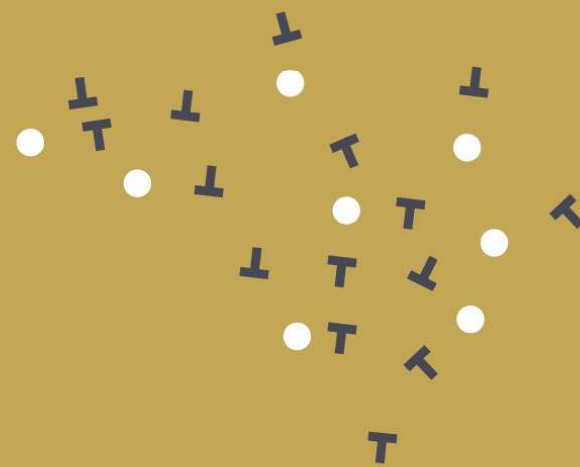


Quel est notre futur planning ?



Les prochaines étapes de la ZAC Ferney-Genève Innovation : Secteur Poterie





Vos questions ?



Notre prochaine rencontre

Rendez-vous en 2017

Merci de votre participation et bonne fin de soirée

