

## PRESENTATION DU PROJET

Sur le site Novotel de Ferney-Voltaire situé le long de la route de Meyrin/D35, en limite de Meyrin il est prévu de démolir l'hôtel Novotel existant, pour construire un hôtel, une résidence hôtelière, des activités de services et un restaurant.

Le programme envisagé est le suivant :

Destination : Commerces et activités de service						
Sous-Destination	Surface m <sup>2</sup> SDP	Nbr de chambres	Norme de stationnement auto. (Nbr places)	Norme de stationnement vélo (Nbr m <sup>2</sup> )	Règle du PLUiH du pays de Gex (auto)	Règle du PLUiH du pays de Gex (vélo)
Sport Service avec accueil de clients	923		9	15	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher complète	1,5m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100m <sup>2</sup> de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo
Coworking Service avec accueil de clients	1 754		17	27	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher complète	1,5m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100m <sup>2</sup> de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo
Restauration pour résidence hôtelière	363		9	4	1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher complète	1m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100m <sup>2</sup> de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo
Restauration pour hôtel	423		10	5	1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher complète	1m <sup>2</sup> par tranche entamée de 100m <sup>2</sup> de SDP. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo
Hébergements hôteliers et touristiques	Hôtel	3 957	123	67	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire	1m <sup>2</sup> par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5m <sup>2</sup> par chambre supplémentaire
	Résidence hôtelière	9 555	286	148	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire	1m <sup>2</sup> par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5m <sup>2</sup> par chambre supplémentaire
<b>Total</b>		<b>16 975</b>	<b>409</b>	<b>260</b>		

Pour ce projet, par application des normes, il est exigé 260 places voitures au PLUiH du Pays de Gex (zonage UAc2).

## LA DESSERTE EN TRANSPORTS

Le site du projet ne bénéficie pas d'une desserte optimum car il est excentré par rapport au centre-ville de Ferney. Il est actuellement desservi par la ligne de bus 64 qui permet d'accéder en 2 stations au tramway 14 situé à Meyrin-Gravière. La gare Genève Cornavin est ensuite à 20 min.

Le site du projet est également assez éloigné de la ZAC Ferney Genève Innovation qui sera desservie par l'extension du Tramway des Nations (ligne 15) jusqu'au Carrefour du Bisou situé à 600 m du site Novotel. Le conseil communautaire a approuvé l'avant-projet AVP2 le 14/09/22, avec un planning prévisionnel de mise en service fin 2025.

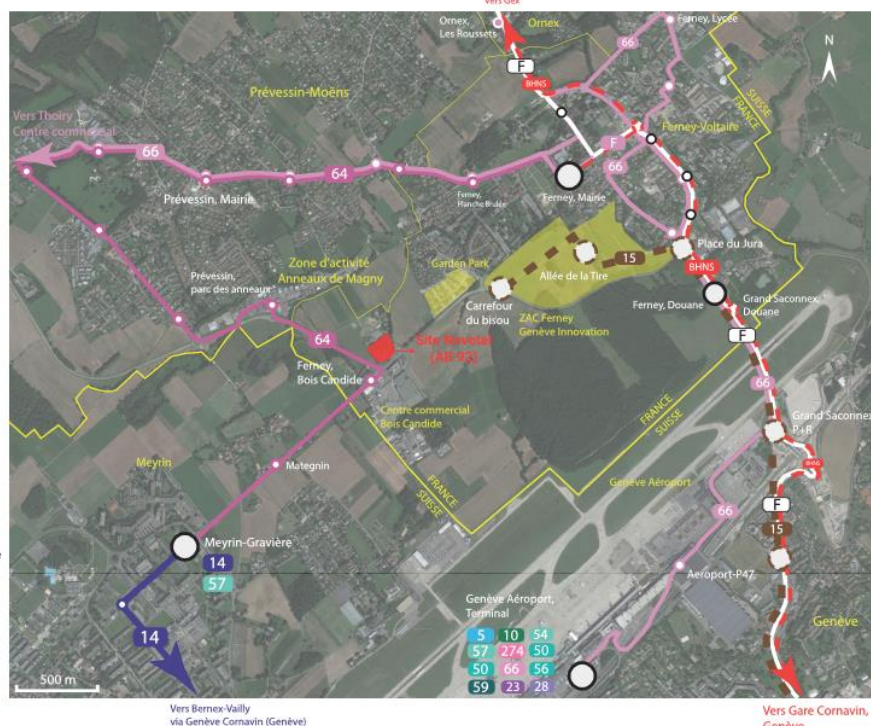
**Légende :**

Lignes TPG existantes :

- Tram **14** Meyrin-Gravière à Bernex-Vaillay  
via Gare de Cornavin (Genève)  
Bus **64** Meyrin-Gravière à Ferney Mairie  
via Ferney Bois-Candide  
Bus **F** Gare Cornavin (Genève) à Gex-L'Aiglette via Ferney Mairie  
Bus **66** Genève-Aéroport-Terminal à Thoiry Centre commercial

Lignes TPG en projet :

- Tram **15** Extension depuis Place des Nations (Genève)  
jusqu'au Carrefour du bisou (Ferney-Voltaire)  
Bus **BHNS** Lignes BHNS entre Gare de Cornavin (Genève),  
Ferney-Voltaire et Gex



Source : Hargentic

## LES DISPOSITIONS PREVUES AU PLUIH

Le règlement du PLUiH du Pays de Gex, approuvé le 27/02/2020 prévoit la possibilité de déroger aux normes plancher si le projet le justifie, selon les modalités suivantes :

ARTICLE UA7 « En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement peut être réduite d'au maximum 30%. Cette réduction sera déterminée sur la base du gain de places obtenu dans le cadre de cette démarche de mutualisation et de foisonnement et justifié au sein du permis de construire.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel. Pour les habitations, les places visiteurs doivent être en accès libre.

Si les places de stationnement groupées d'un projet à destinations multiples peuvent faire l'objet d'occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usages différents selon les heures et jours de la semaine, les places réglementaires peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié »

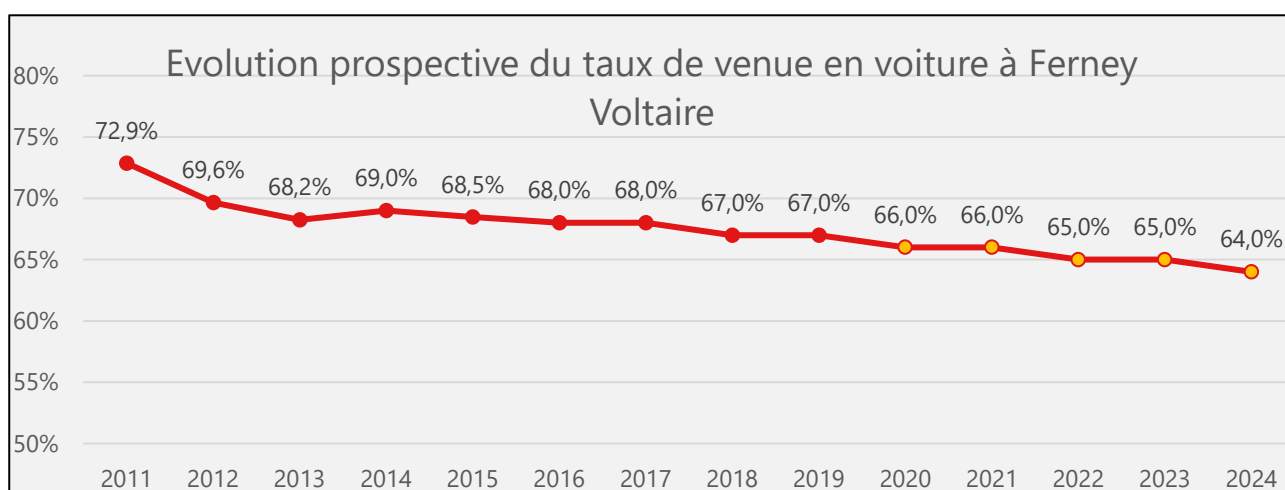
# LA DEMANDE EN STATIONNEMENT DES DIFFERENTES DESTINATIONS

Le programme prévoit plusieurs destinations qui vont générer chacune une demande en stationnement spécifique avec pour chacune, deux catégories d'usagers :

- Les employés, qui stationnent sur leur lieu de travail, sur une longue période (sur la journée en majorité), minoritaires,
- Les visiteurs, qui stationnent sur une période plus ou moins courte (1 à 2h pour la salle de sport à plusieurs jours, voire plusieurs semaines, pour un client de résidence hôtelière), majoritaires,

## 1. Le taux de venue en voiture

Pour apprécier la demande en stationnement, le taux de venue en voiture des pendulaires sur la commune de Ferney est un indicateur important.



Source : Données INSEE jusqu'en 2019. Estimation prospective Sareco de 2020 à 2024.

En baisse légère mais continue depuis 10 ans, à horizon du projet (2024) le taux de venue en voiture est estimé à 65% à l'échelle de la ville de Ferney. Mais compte tenu du niveau de desserte en TC actuel et futur, plutôt moyenne sur le site, **nous retiendrons un taux de venue en voiture de 70% sur le site à horizon 2024.**

## 2. L'hôtel

Projet : hôtel 3\*\*\*+ 123 chambres, à vocation affaires en semaine, tourisme les weekends,

Le Novotel actuellement sur le site dispose de 80 chambres et de 80 places de stationnement au sol (source : propriétaire actuel Covivio Hôtels). Ces places sont gratuites pour les clients de l'hôtel. Un service de navette aéroport gratuit est assuré tous les jours pour les clients et usagers du parking de l'hôtel.

Plusieurs observations permettent de conclure que ce parking est largement sous utilisé par les clients de l'hôtel :

- Des places de stationnement sont louées à des usagers aéroport (non clients de l'hôtel) au tarif de 50€/semaine.
- Le parking est également utilisé par les clients Onepark/Zenpark. Onepark est une société privée qui permet un accès payant à des parkings privés sous utilisés.

Le mode de rangement des véhicules sur une partie des parkings, au format « voiturier » (sans maintien des voies de circulations et d'accès aux places), permet de stocker au total 140 voitures.

Ce qui corrobore d'autres résultats d'enquêtes Sareco sur les hôtels concernant le faible taux de venue en voiture des clients d'hôtel d'aéroport car une partie importante de la clientèle (40 à 50%) est étrangère et non motorisée.

Paradoxalement, Sareco a également constaté dans ces enquêtes sur les hôtels que la motorisation des clients augmente lorsque le nombre d'étoiles diminue. Une explication est peut-être que ceux qui voyagent en avion et taxi sont moins regardant sur le coût de l'hôtellerie.

#### Clients de l'hôtel

Ainsi les ratios retenus pour un hôtel 3\*\*\* à vocation affaires et tourisme sont de l'ordre de 10 à 15 places/1 000 m<sup>2</sup>. Compte tenu du contexte analysé ci-dessus, nous retiendrons un ratio de l'ordre de 12 pl./1000 m<sup>2</sup> soit **48 places pour 3 957 m<sup>2</sup>**.

#### Employés de l'hôtel

À partir des enquêtes Sareco, le nombre d'emploi moyen d'un hôtel 3\*\*\* est de 0,11 emploi/chambre et le taux de foisonnement de 0,8. Avec un taux de venue en voiture retenu de 70%, le nombre de places à prévoir est le suivant :

$0,11 \text{ emploi/chambre} \times 70\% \times 0,8 = 0,06 \text{ pl./chambre}$  soit environ **8 places employés pour 123 chambres**.

### **3. La résidence hôtelière**

Projet : 286 chambres, jeunes actifs, étudiants

Le fonctionnement d'une résidence hôtelière diffère assez largement d'un hôtel. Ce type d'établissement comprend en général des chambres avec coin cuisine et les durées de séjour des

clients sont en moyenne plus longue que celles des clients d'un hôtel. Le type de client est aussi souvent plus jeune.

Compte tenu du type de chambre, le taux de remplissage courant est plus faible que celui d'un hôtel, de l'ordre de 70 à 80%.

Par ailleurs, le niveau de venue en voiture peut-être assez important car les clients sont en séjour de minimum quelques jours et plus sensibles au coût d'un taxi que les clients d'un hôtel 3\*\*\*. Une partie des clients utilisera également les transports en commun car ils sont moins sensibles à l'éloignement des arrêts de TC sur le secteur. Dans ce contexte, le taux de venue en voiture estimé est de l'ordre de 50%.

#### Clients de la résidence hôtelière

Le ratio retenu est donc le suivant :

$$0,75 \times 286 \times 0,5 = 107 \text{ places}$$

#### Employés de la résidence hôtelière

Le nombre d'emploi est nettement plus faible que celui d'un hôtel 3\*\*\*. Nous retiendrons un ratio de l'ordre de 60% de celle d'un hôtel 3\*\*\* soit environ 12 places.

## **4. Le coworking**

Projet : 1 754 m<sup>2</sup>

Les espaces de coworking disposent d'équipements mutualisés (cafétéria, espace détente...) et d'espaces de travail partagés dont des salles de réunions.

#### Clients du coworking

Le nombre de m<sup>2</sup>/poste de travail est souvent plus élevé que dans un bureau classique, de l'ordre de 25m<sup>2</sup>/poste.

Le ratio retenu est donc le suivant :

$$1\,754 / 25 \times 70\% \text{ taux de venue en voiture} \times 70\% \text{ foisonnement} = 34 \text{ places}$$

#### Employés du coworking

Le ratio est estimé à 3 employés présents en simultanée dont 70% en voiture soit 2 places

## 5. La salle de sport

Projet : 923 m<sup>2</sup>

Les salles de sports sont en général divisées en plusieurs espaces (cardio, training) et disposent également d'un espace d'accueil, de pause, sanitaires et douches.

### Clients salle de sport

Le ratio habituellement retenu est la présence à la pointe d'environ 50 clients/1 000 m<sup>2</sup> dont certains sont déjà comptabilisés parmi la clientèle hôtelière, soit environ - 20%. À noter que le taux d'occupation des voitures pour ce type de loisirs est de l'ordre de 1,2 personne/voiture, soit le ratio suivant :

$46 * 0,8 * 0,7 / 1,2 \text{ pers/voiture} = 22 \text{ places}$

### Employés salle de sport

Le ratio est estimé à 4 employés présents en simultané dont 70% en voiture soit 3 places

## 6. Les restaurants

Projets :

1 restaurant pour l'hôtel : 423 m<sup>2</sup> dont 300 m<sup>2</sup> pour la salle

1 restaurant pour la résidence hôtelière : 363 m<sup>2</sup> dont 160 m<sup>2</sup> pour la salle

### Clients des restaurants

Les restaurants sont des équipements à destination des clients de l'hôtel et de la résidence hôtelière. Ces usagers sont donc déjà comptabilisés ci-avant. La demande extérieure est considérée comme négligeable.

### Employés des restaurants

L'effectif employé dépend de plusieurs facteurs

La capacité de production et de service d'un restaurant est variable avec :

- Le mode de préparation des repas : entièrement sur place avec des produits de base élaborés ou avec des produits déjà préparés, jusqu'à une simple décongélation.
- Le niveau de service en salle, caractérisé par la densité du nombre de serveurs.

Ainsi dans un établissement de luxe, la densité de clients est plus faible que dans un établissement populaire, mais le nombre d'employés par client est plus fort, au total, la densité peut être considérée comme variant peu avec la catégorie du restaurant.

Du fait des horaires décalés, le taux de venue en voiture des employés de restaurant est en général plus élevé que celui des bureaux ou hôtel, nous retiendrons donc un taux de venue en voiture de 80%.

Compte tenu du standing de l'hôtel 3\*\*\*\* et de la résidence hôtelière d'un standing plus classique, à partir des enquêtes Sareco sur les restaurants, on peut retenir un ratio moyen :

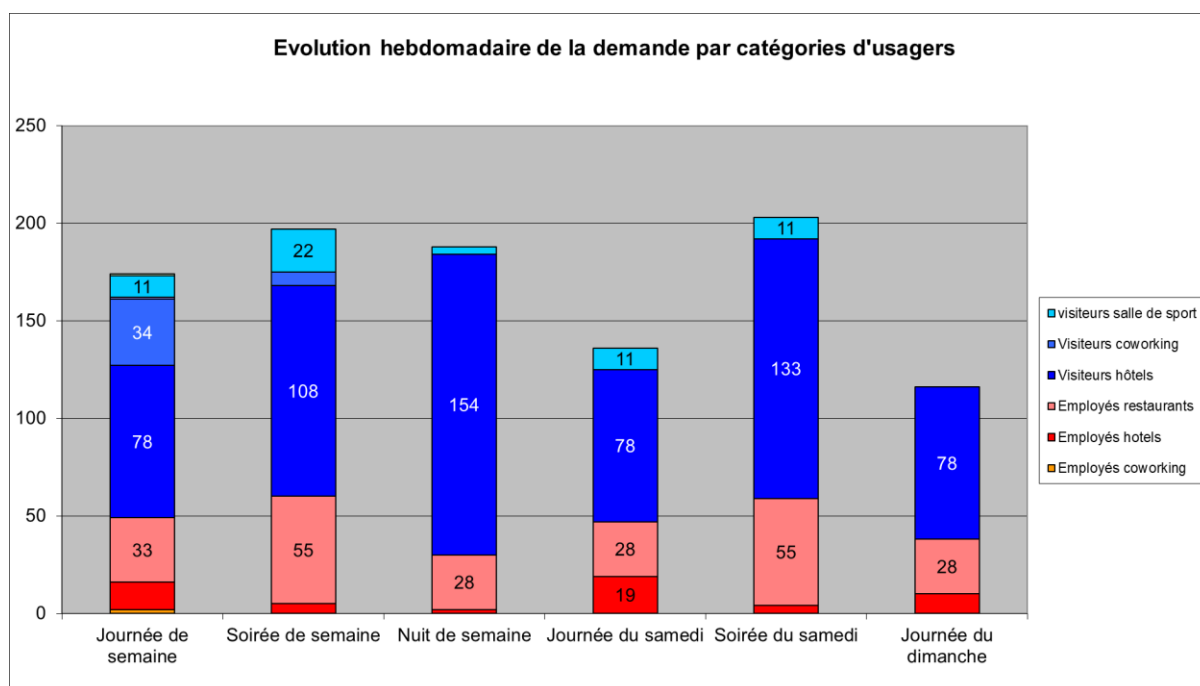
7 employés présents pour 100 m<sup>2</sup> de salle, soit 33 places pour 460 m<sup>2</sup>.

## SYNTHESE

Equipement		Génération (m²)	Norme de génération		Génération totale	Taux d'occupation					
			Valeur	Mesure		Semaine			Samedi		Dimanche
						Journée	Soirée	Nuit	Journée	Soirée	Journée
Hôtel	Employés	3 957	2,02	1 000 m2 Sdp	8 pl	70%	30%	10%	100%	20%	50%
	Visiteurs		12		47 pl	50%	70%	100%	50%	100%	50%
Résidence hôtelière	Employés	9 555	1,2	1 000 m2 Sdp	11 pl	70%	30%	10%	100%	20%	50%
	Visiteurs		11,22		107 pl	50%	70%	100%	50%	80%	50%
Restaurants	Employés	786	70	1 000 m2 Sdp	55 pl	60%	100%	50%	50%	100%	50%
	Visiteurs		0		0 pl	50%	100%	50%	40%	60%	30%
Coworking	Employés	1 754	1,14	1 000 m2 Sdp	2 pl	100%	20%	0%	0%	0%	0%
	Visiteurs		19,38		34 pl	100%	20%	0%	0%	0%	0%
Salle de sport	Employés	923	3	1 000 m2 Sdp	3 pl	100%	50%	10%	50%	50%	0%
	Visiteurs		23,8		22 pl	50%	100%	20%	50%	50%	0%
Total					290 pl						

## LA DEMANDE MUTUALISEE

Au regard de la programmation du projet, de l'analyse de la demande et des possibilités de mutualisation prévue au PLUiH, la demande mutualisée s'élève à environ 200 places à la pointe du samedi soir, soit un dimensionnement recommandé du parking compris entre 200 et 215 places.



Soit environ, 25% de places en moins par rapport aux exigences du PLUiH.