



# Opération Cœur de Ville - Gex Dossier investisseur tertiaire – Octobre 2023



GROUP

DUVAL

E

### Confidentialité

Le présent dossier présente les principaux éléments du projet de «Gex Coeur de Ville » développé par le Groupe Duval Auvergne Rhône-Alpes, et notamment les éléments relatifs aux logements en accession libre intégrés à l'opération, afin de vous permettre d'analyser cette opportunité d'investissement.

Dans ce cadre, vous vous engagez :

- à traiter de façon confidentielle, le présent dossier et l'ensemble des données que les représentants de notre société ou leurs conseils vous fourniront pour déterminer votre intérêt pour ce projet,
- à ne communiquer auprès de tiers aucun élément de quelque nature que ce soit, sans l'accord écrit du Groupe Duval Auvergne Rhône-Alpes.

L'opération, les termes du présent document, ainsi que l'existence et le contenu des négociations qui s'instaureront sont confidentiels.

### Copyright

Les éléments communiqués dans le présent dossier sont la propriété exclusive du Groupe Duval Auvergne Rhône-Alpes et ne sauraient en aucun cas être repris sans l'accord écrit de notre société.

Par ailleurs, il est précisé que les données financières, plans, images, perspectives et illustrations contenus dans le présent dossier sont informatifs et non contractuels.

### Contacts

Pour toute information sur le présent dossier, vous pouvez contacter les personnes suivantes :



**Eolia BRUN**

Directrice de programmes

07 50 86 18 87

[ebrun@groupe-duval.com](mailto:ebrun@groupe-duval.com)

[www.groupe-duval.com](http://www.groupe-duval.com)

**Lucie PAMART**

Chargée d'opérations

06 43 37 23 93

[lpamart@groupe-duval.com](mailto:lpamart@groupe-duval.com)

[www.groupe-duval.com](http://www.groupe-duval.com)

Groupe Duval Auvergne Rhône-Alpes  
Le Rodin, 26 rue Louis Blanc, 69006 Lyon

# Sommaire

# 4

Synthèse

# 6

Contexte

# 18

Conditions de vente

# 24

Annexes

# Synthèse

---

## LOCALISATION

Pays	France
Région	Auvergne Rhône-Alpes
Ville	Gex (01)
Désignation commerciale	Cœur de Ville

## PROGRAMME GÉNÉRAL

Résidentiel en accession libre	4 101 m <sup>2</sup> SDP
Résidentiel en locatif social	1 748 m <sup>2</sup> SDP
Résidence intergénérationnelle (logements locatifs intermédiaires et sociaux)	2 938 m <sup>2</sup> SDP
Tertiaire et services (dont le bureau de Poste)	1 676 m <sup>2</sup> SDP
Commerces	2 206 m <sup>2</sup> SDP
Équipements publics (cinéma, office du tourisme, Pôle Petite Enfance)	1 370 m <sup>2</sup> SDP
<b>TOTAL PROJET</b>	<b>14 039 m<sup>2</sup> SDP</b>
Stationnement (privé et public)	655 places (47 aériennes)

## PROGRAMME TERTIAIRE - BÂTIMENT 6

Surface Utile Brute Locative	1 334,21 m <sup>2</sup> SUBL
Surface Utile Bureaux	1 082,32 m <sup>2</sup> SU
Surface Utile Parties Communes	251,89 m <sup>2</sup> SU

# Contexte

8

---

Contexte

10

---

Présentation de Gex

14

---

Programme général

# Contexte

*Ci-contre*  
Vue générale du projet  
«Cœur de Gex»

## «Cœur de Ville», la nouvelle centralité de Gex

Le Groupe Duval Auvergne Rhône Alpes a été désigné lauréat par la Commune de Gex pour le projet de réaménagement de son

centre-ville. Ayant pour optique de redynamiser l'offre et l'attractivité commerciale et culturelle de la commune,

l'opération se bâtie autour d'une programmation mixte de centre-ville, comprenant :



de l'habitat ;



des équipements publics :



cinéma



pôle petite enfance



Office du Tourisme ;



du tertiaire et des services ;



des commerces ;



une résidence intergénérationnelle ;



Des places de parking publiques

Le Groupe Duval, au titre du traité de concession signé avec la Commune de Gex,

réalisera également les aménagements publics et extérieurs, en tant qu'aménageur.



# Présentation de Gex

*Ci-contre*  
Vue générale de la  
commune de Gex



Gex est une commune française, chef-lieu du canton éponyme et ville centre de la communauté d'agglomération du Pays de Gex, dans le département de l'Ain (région Auvergne Rhône-Alpes), comptabilisant plus de 90 000 habitants sur 27 communes.

Nichée entre le Jura et les Alpes, la Ville bénéficie d'un panorama exceptionnel sur les massifs alentours, en particulier celui du Mont Blanc, et un cadre naturel boisé permettant aux Gessois et riverains alentours de profiter des activités de pleine nature été comme hiver.

De plus, Gex jouit d'une position stratégique aux portes de la frontière Franco-Suisse, reliant Genève en 30 minutes par voie routière.

« Cœur de Ville » profite d'espaces publics de qualité dans son environnement proche (parc des Cèdres, centre ancien historique) et est au croisement des différents lieux de vie, tous situés à moins de 300 mètres en moyenne. Cette position centrale lui permet de bénéficier à moins de dix minutes à pied de toutes les commodités et notamment :

- De nombreux commerces et services présents (commerces de proximité, banques, restaurants, hôtels, etc.) ;
- Des principaux équipements publics : mairie, communauté d'agglomérations, complexe sportif, piscine, groupe scolaire, etc. ;



# Présentation du site

Véritable site prime avec vue sur le Lac Léman et le Mont-Blanc, « Cœur de Ville » est à l'intersection des flux importants et assure la traversée du centre-ville depuis le centre ancien historique vers le Parc de Cèdres, poumon vert de Gex.

Le site est également au croisement des différents lieux de vie, offrant aux logements développés un emplacement hyper central à moins de 5 minutes à pied de toutes les commodités et notamment :

- De nombreux commerces et services présents (commerces de proximité, banques, restaurants, hôtels, La Poste, etc.);
- Des principaux équipements publics : mairie, communauté d'agglomération, sous-préfecture, cinéma, complexe

sportif, piscine, groupe scolaire, etc. ;

Ayant la vocation de devenir la nouvelle centralité de la Ville de Gex, le projet permettra de redynamiser et l'attractivité de centre-ville en :

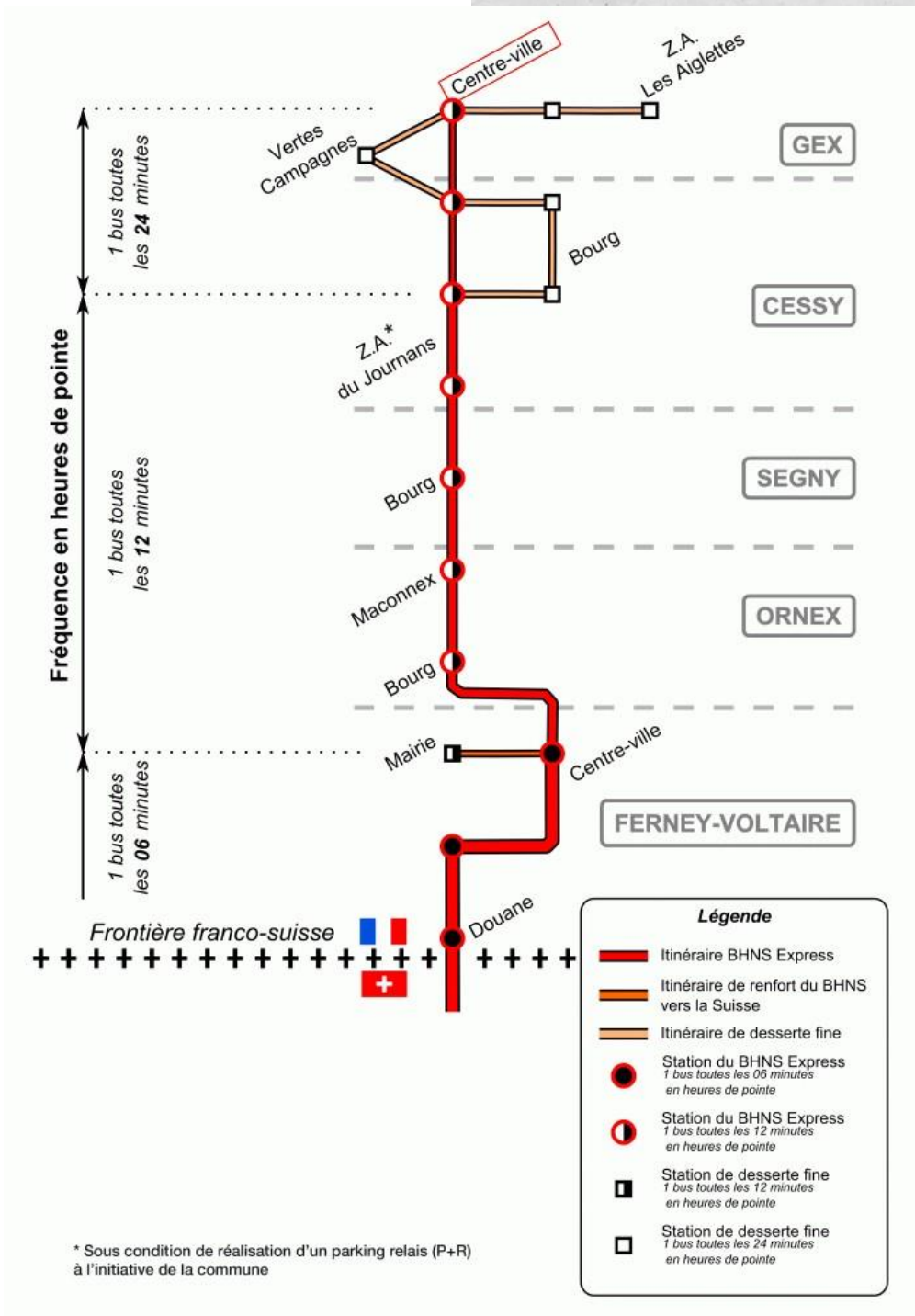
- Renforçant l'offre des commerces et services sur la nouvelle place publique ;
- Proposant une nouvelle offre d'équipements publics (cinéma, pôle petite enfance, office du tourisme ;
- Créant un véritable parc de stationnements publics et privés.

La centralité du projet offrira également aux riverains une mobilité via les modes doux grâce des infrastructures de qualité ainsi qu'un accès direct à la gare routière de Gex,

reliant Divonne-les-Bains en 10 minutes et Bellegarde en 50 minutes.

De plus, après sa requalification, la Place du Jura, place principale de la Commune, sera desservie par les transports en commun et notamment par la ligne BHNS qui reliera, en moins d'une heure, Gex à la frontière Franco-Genevoise via le CERN, grands équipements du secteur, et Ferney-Voltaire.

Par ailleurs, «Cœur de Ville » dialogue avec le projet de la future Maison de Santé Pluridisciplinaire, qui accueillera à terme des médecins généralistes, des infirmiers, et d'autres spécialistes du corps (para)médical, créant ainsi une réelle offre de services de santé en plein centre-ville, à moins de 50 mètres.



# Programme général



87

logements (accession libre  
+30% locatif social)



47

appartements en  
résidence intergénérationnelle



1676 m<sup>2</sup>

de surface dédiée  
au tertiaire et aux services



3

nouveaux équipements  
publics



cinéma



pôle petite  
enfance



Office du  
Tourisme



2 206 m<sup>2</sup>

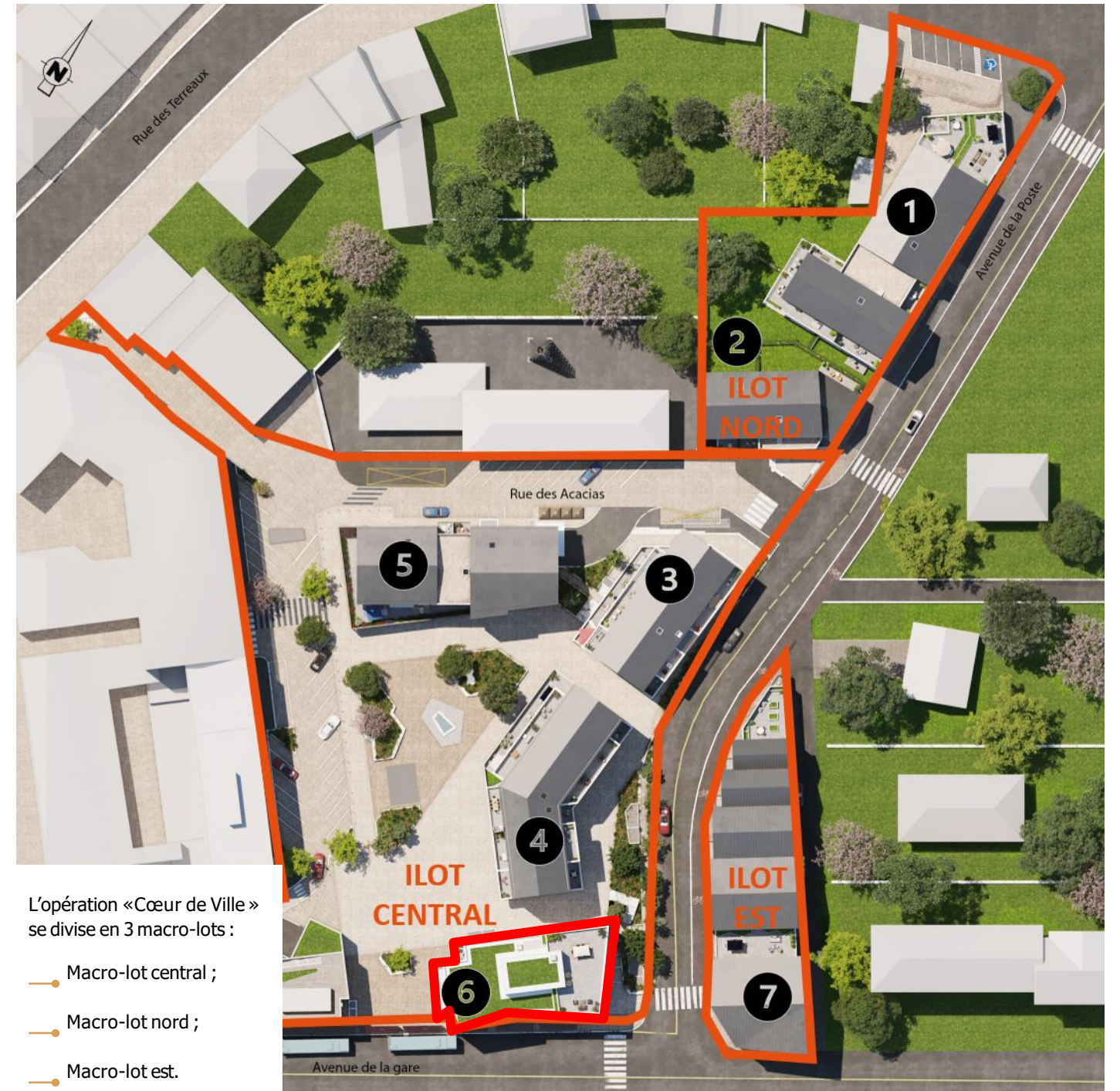
de commerces



377

places de stationnements  
publiques souterraines

*Ci-contre*  
Plan des différents lots.



L'opération «Cœur de Ville»  
se divise en 3 macro-lots :

- Macro-lot central ;
- Macro-lot nord ;
- Macro-lot est.



# Conditions de vente

**18**

---

Montage  
administratif

**20**

---

Calendrier

# Montage administratif

Les bureaux



Le Bâtiment 6, fait l'objet d'un Permis de Construire propre, dans le cadre d'un dépôt simultané de l'ensemble des Permis de Construire du macro-lot Central du projet « Coeur de Ville » et il sera constituée une copropriété

SURFACE UTILE BRUTE TOTALE

 1 334m<sup>2</sup>

R+1

 382 m<sup>2</sup>

Plateau 631

R+1

 372 m<sup>2</sup>

Plateau 621

R+1

 343 m<sup>2</sup>

Plateau 611

REZ DE CHAUSSEE

 158 m<sup>2</sup>

Plateau 601

 79 m<sup>2</sup>

Plateau 602

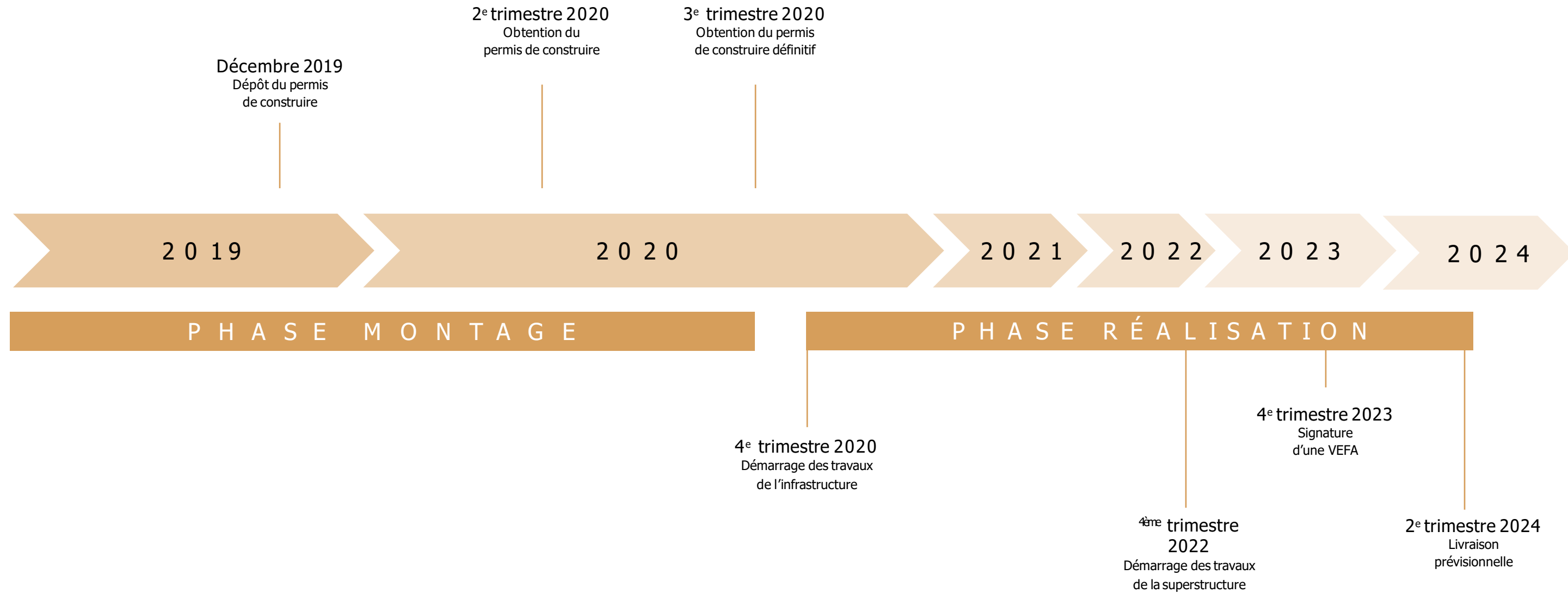
SOUS-SOL



Possibilité d'acquisition de box

# Calendrier

## Planning prévisionnel



# Annexes

24

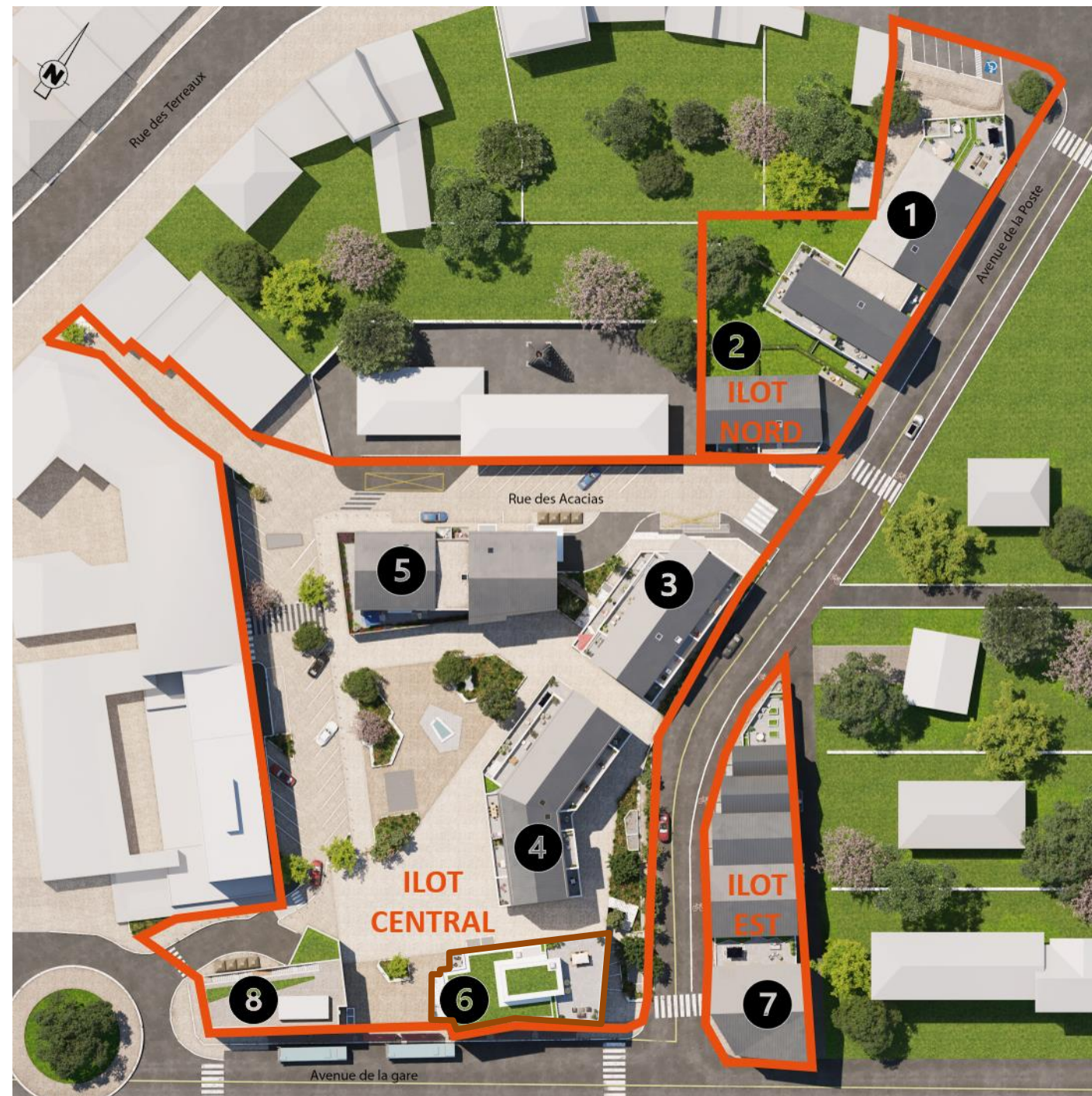
Carnet de plans

36

Perspective

# Carnet de plans

Plan masse.  
Échelle 1/1000



# Carnet de plans

## Façades



FACADE SUD-OUEST



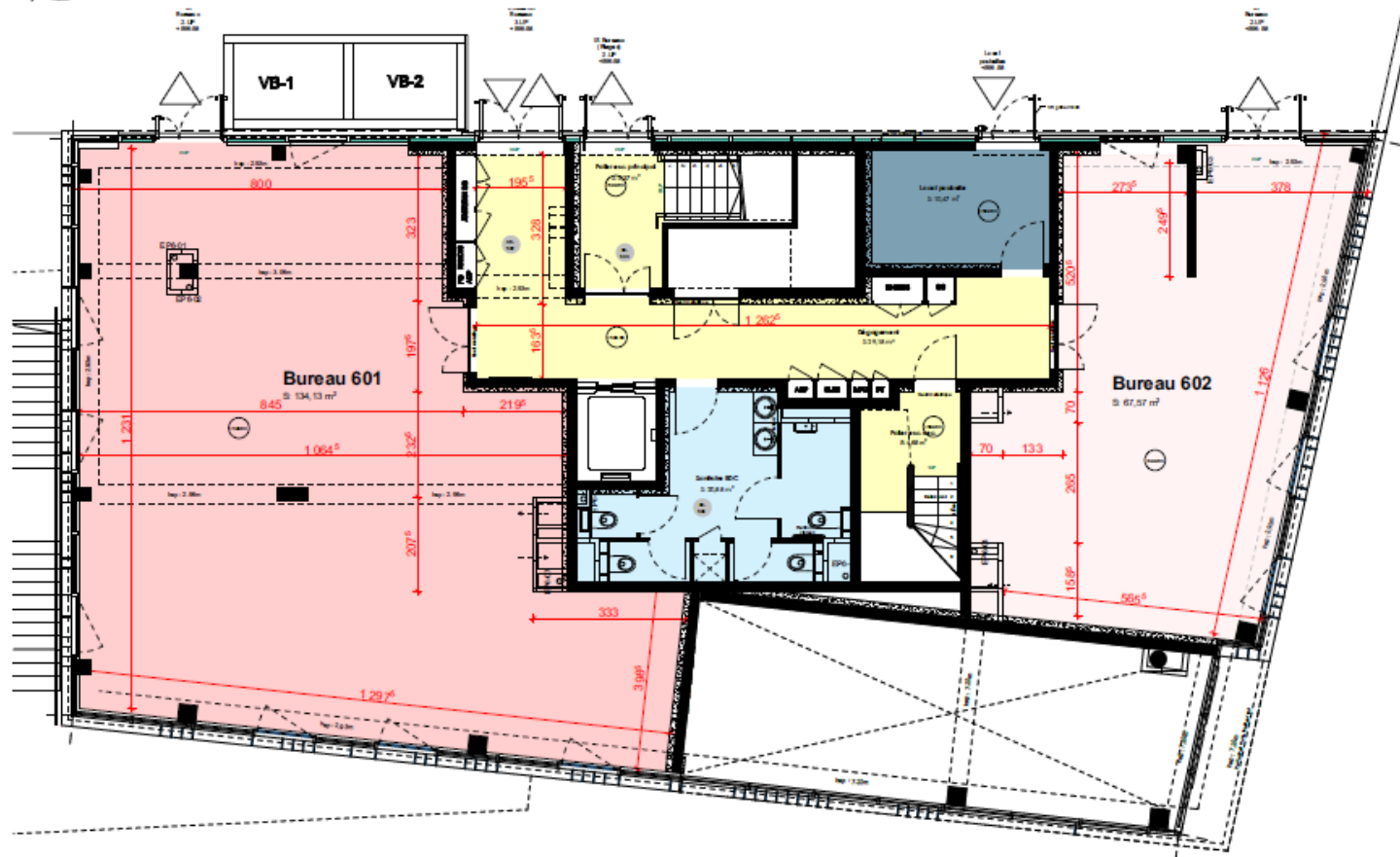
FACADE SUD-EST

# Carnet de plans

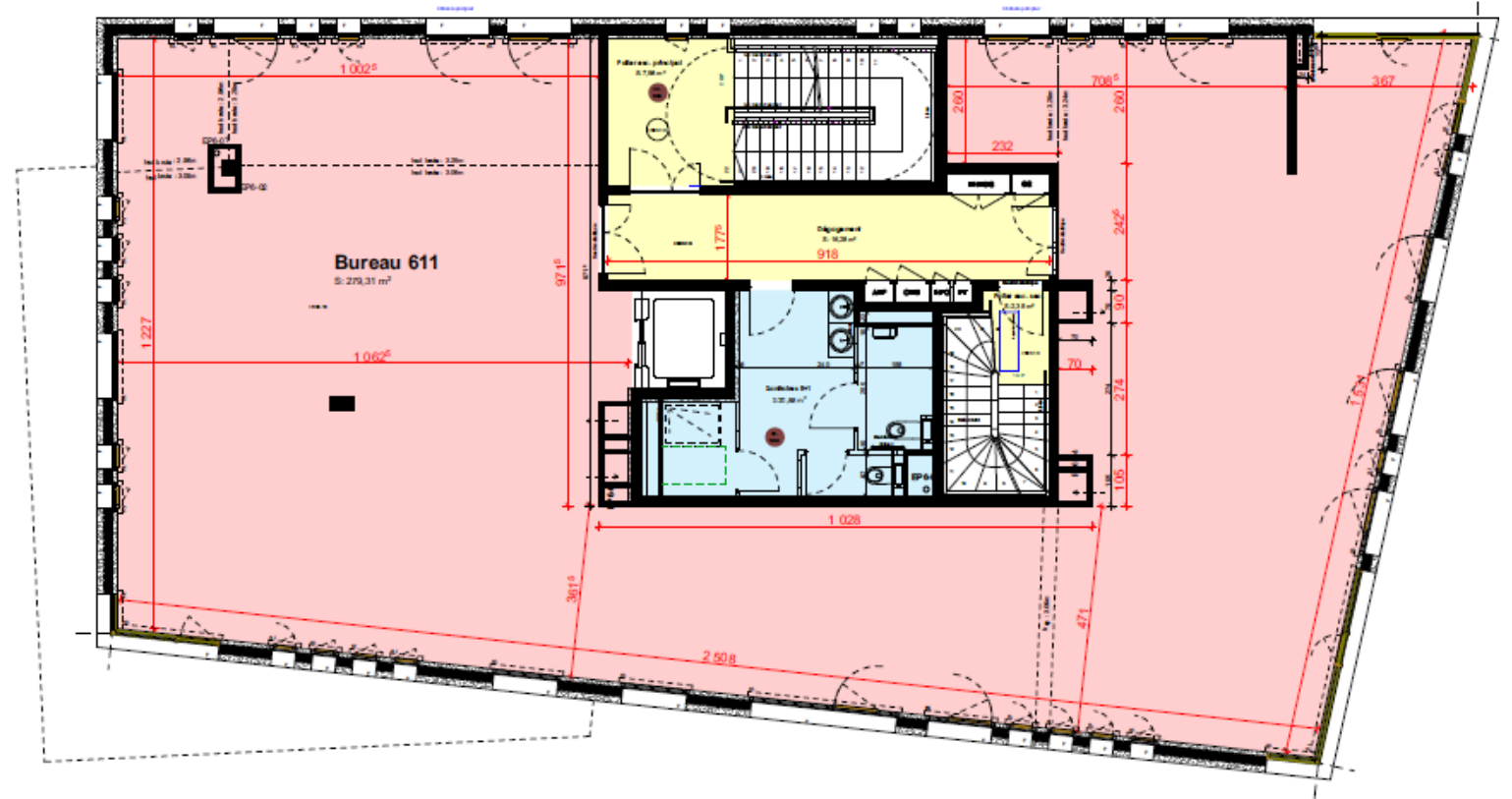
## Façades



# Carnet de plans



RDC



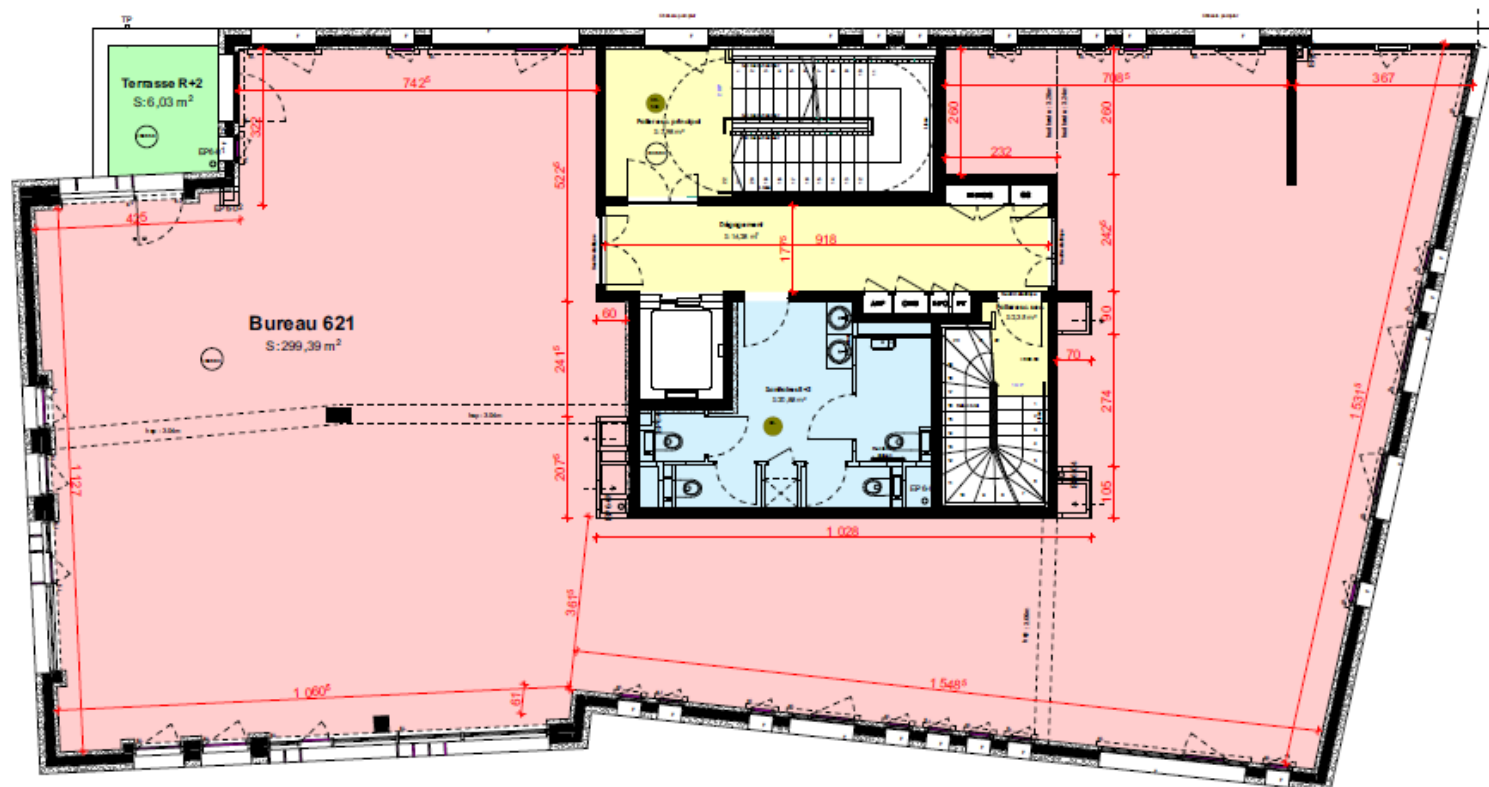
R+1



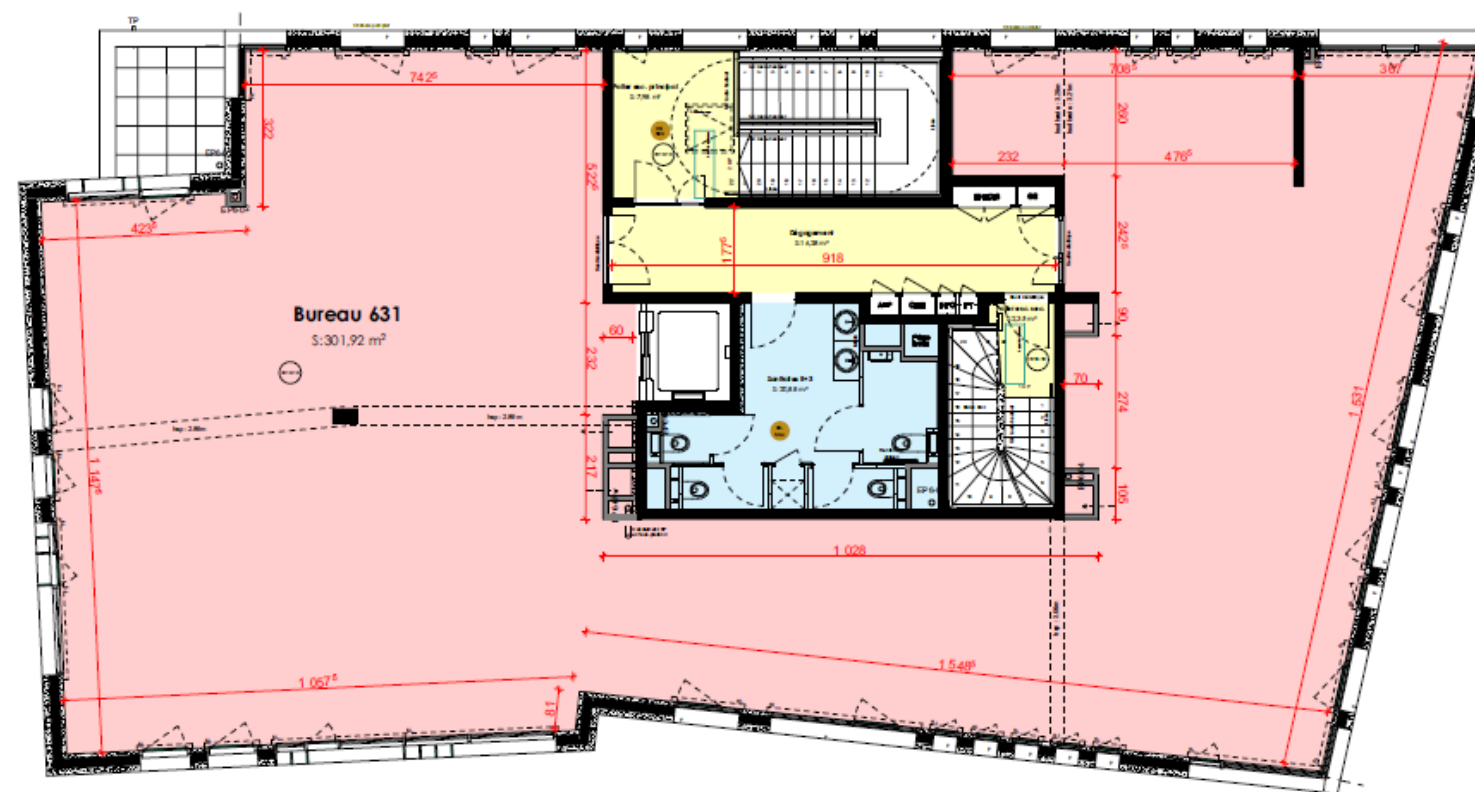
# Carnet de plans



ANNEXES . 32



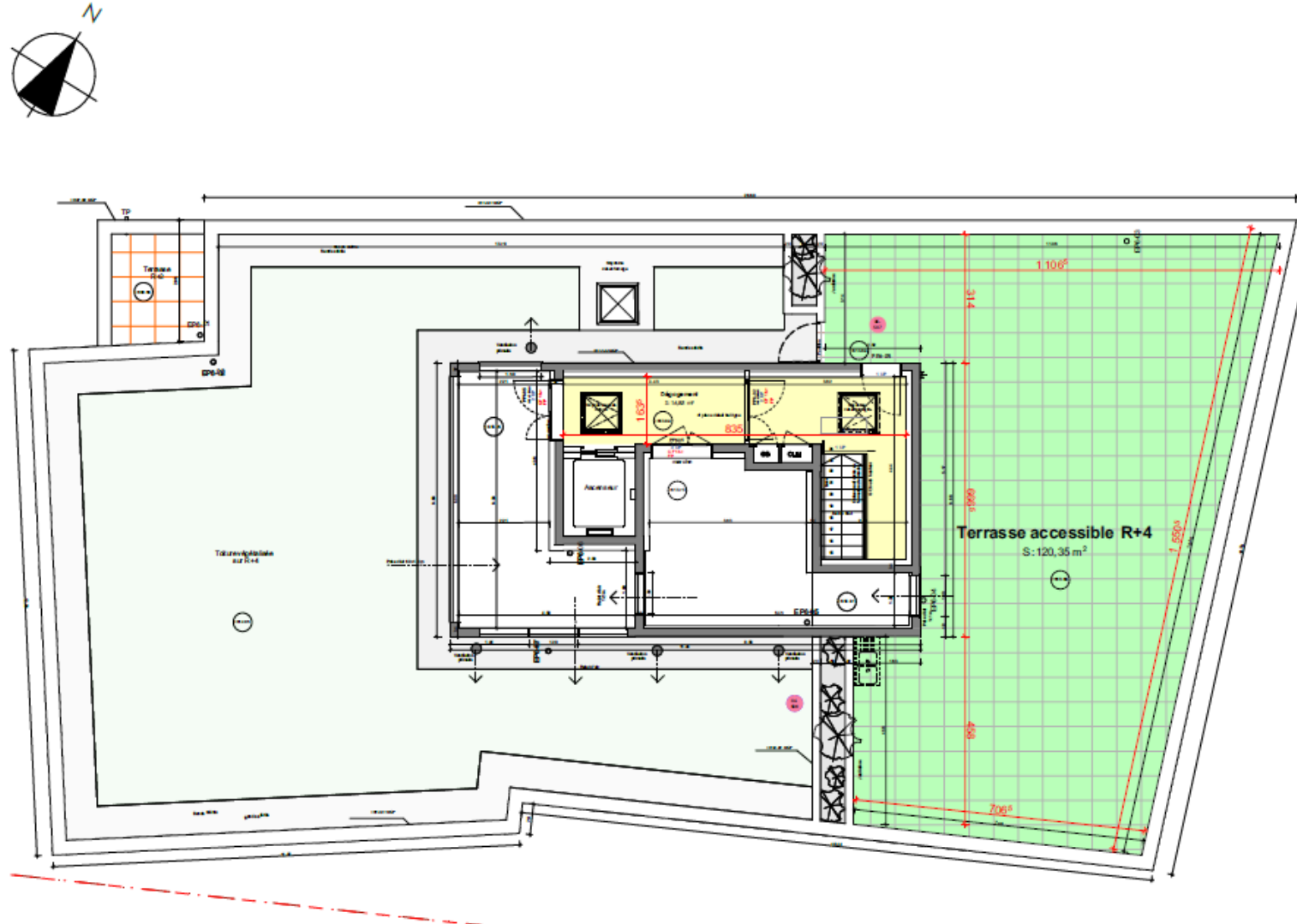
R+2



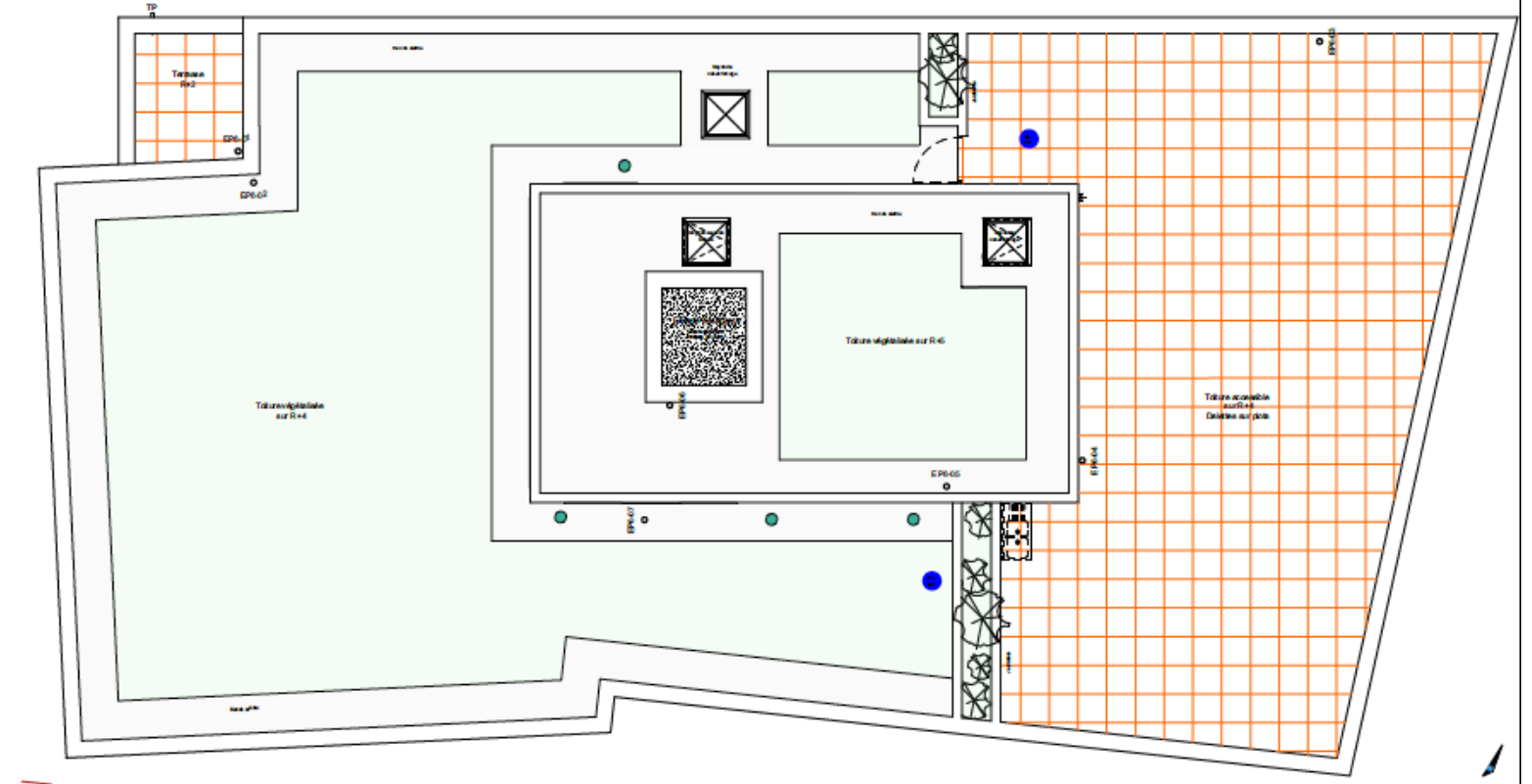
R+3

33 . ANNEXES

# Carnet de plans



R+4



Toiture

# Perspective

---



# Perspectives d'ambiance

---



E

  
GROUP  
DUVAL