

**DEPARTEMENT DE  
LA HAUTE-SAVOIE**

\*\*\*

**ARRONDISSEMENT  
DE ST JULIEN-EN-  
GENEVOIS**

\*\*\*

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
ANNEMASSE – LES VOIRONS – AGGLOMERATION**

**SIEGE : 11, AVENUE EMILE ZOLA – 74100 ANNEMASSE**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL**

**OBJET :**

**Séance du : mercredi 28 juin 2023**

**Convocation du : 21 juin 2023**

**Nombre de membres en exercice au jour de la séance : 56**

**Président de séance : Gabriel DOUBLET**

**Secrétaire de séance : Nadège ANCHISI**

**ZAC ETOILE  
ANNEMASSE GENEVE -  
APPROBATION DU  
COMPTE-RENDU  
ANNUEL À LA  
COLLECTIVITE  
CONCEDANTE (CRACC)  
2022**

**N° CC\_2023\_0091**

**Membres présents :**

Laurent GILET, Bertilla LE GOC, François LIERMIER, Christian AEBISCHER, Michel BOUCHER, Robert BURGNIARD, Matthieu LOISEAU, Dominique LACHENAL, Nicolas LEBEAU-GUILLOT, Pascale MAYCA, Amine MEHDI, Pascal SAUGE, Yves CHEMINAL, Claude ANTHONIOZ, Marion BARGES-DELATTRE, Anny MARTIN, Jean-Michel VOUILLOT, Nadège ANCHISI, Antoine BLOUIN, Odette MAITRE, Stéphane PASSAQUAY, Denis MAIRE, Jean-Luc SOULAT, Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Gabriel DOUBLET, Yannick CHARVET, Daniëlle COTTET, Patrick ANTOINE, Jean-Pierre BELMAS, Michel COLLOT, Véronique FENEUL, Pascale PELLIER, Nadine JACQUIER, Daniel DE CHIARA, Alain LETESSIER, Sophie VILLARI, Julien BEAUCHOT

**Représentés :**

Guillaume MATHELIER par Laurent GILET, Christian DUPESSEY par Gabriel DOUBLET, Maryline BOUCHÉ par Pascal SAUGE, Chadia LIMAM par Sophie VILLARI, Louiza LOUNIS par Dominique LACHENAL, Mylène SAILLET RAPHOZ par Robert BURGNIARD, Marie-Claire TEPPE-ROGUET par Yves CHEMINAL, Bernard BOCCARD par Marion BARGES-DELATTRE, Paulette CLERC par Claude ANTHONIOZ, Jean-Paul BOSLAND par Antoine BLOUIN, Marie-Jeanne MILLERET par Nadine JACQUIER

**Excusés :**

Inès AYEB, Kévin CHALEIL-DOS-RAMOS, Géraldine VALETTE-GURRIERI, Djamel DJADEL, Joanny DEGUIN, Anne FAVRELLE, Isabelle VINCENT, Maurice LAPERROUSAZ

\*\*\*

VU la délibération du Conseil communautaire n°C-2014-0240 du 11 novembre 2014 approuvant le dossier de création de la ZAC ETOILE ANNEMASSE GENEVE ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.1411-5 ;

VU la délibération du Conseil communautaire n°C-2016-0135 approuvant le choix de l'entreprise BOUYGUES IMMOBILIER en tant que concessionnaire de la ZAC Etoile Annemasse-Genève ;

VU l'article 34 du Traité de concession pris pour l'application de l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme, précisant les obligations dues par l'aménageur de présenter un Compte Rendu Annuel à la Collectivité Concédante (CRACC) ;

VU la délibération n° C-2018-0073 en Conseil Communautaire en date du 18 avril 2018 approuvant le CRACC 2017 pour la période du 10 août 2016 au 31 décembre 2017 ;

VU la délibération n° C-2019-0104 en Conseil Communautaire en date du 25 septembre 2019 approuvant le CRACC 2018 pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2018 ;

SLOW

VU la délibération n° CC\_2019\_0105 en Conseil Communautaire en date du 25 septembre 2019 approuvant le pacte politique de solidarité entre Annemasse Agglo et les communes d'Ambilly, Annemasse et Ville-la-Grand sur le projet urbain ZAC Etoile Annemasse-Genève ;

VU la délibération n°CC\_2020\_0052 en Conseil Communautaire en date du 26 février 2020 approuvant le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée ;

VU la délibération n°CC\_2020\_0055 en Conseil Communautaire en date du 26 février 2020 approuvant l'Avenant 2 au Traité de Concession d'Aménagement ;

VU la délibération n° CC\_2020\_0054 en Conseil Communautaire en date du 26 février 2020 approuvant le CRACC 2019 pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2019 ;

VU la délibération n° CC\_2021\_0114 en Conseil Communautaire en date du 15 septembre 2021 approuvant le CRACC 2020 pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2020 ;

VU la délibération n° CC\_2022\_0080 en Conseil Communautaire en date du 6 juillet 2022 approuvant le CRACC 2021 pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2021 ;

### **Caractéristiques du projet urbain**

L'opération d'aménagement « Etoile Annemasse-Genève » est un projet d'écoquartier de 19,4 ha porté par Annemasse Agglo, situé sur les communes d'Ambilly, d'Annemasse et de Ville-la-Grand. En application du dossier de création approuvé le 12 novembre 2014, et du dossier de réalisation approuvé le 26 février 2020, l'aménagement de la zone doit permettre la réalisation d'un écoquartier multifonctionnel intégrant la réalisation de logements, d'un quartier d'affaires avec bureaux et hôtels, ainsi que la réalisation des infrastructures et équipements nécessaires au bon fonctionnement du quartier.

### **Caractéristiques de la Concession d'Aménagement pour la réalisation de la ZAC Etoile Annemasse-Genève**

Par délibération n° C-2016-0135 du 06 juillet 2016, le Conseil Communautaire d'Annemasse Agglo a décidé de confier l'aménagement de la ZAC Etoile Annemasse-Genève à l'entreprise privée Bouygues Immobilier UrbanEra.

Le Traité de concession, signé le 9 août 2016, présente les caractéristiques suivantes :

- Durée : 15 années à compter de la date de prise d'effet
- Date de début de l'exécution du contrat : 01/09/2016
- Date prévisionnelle de fin du contrat : 31/08/2031

L'aménageur s'est ainsi vu confier, par le Traité de Concession, les missions suivantes :

- Acquisitions et gestion foncière et immobilière ;
- Réalisation des études et des procédures nécessaires à la réalisation et à la mise en œuvre du projet ;
- La maîtrise d'ouvrage pour la réalisation des équipements publics notamment des travaux d'aménagement à l'intérieur du périmètre de la ZAC (hors parvis sud et nord de la gare réalisés dans le cadre du pôle d'échanges de la gare) ;
- La commercialisation des terrains et la mise en concurrence des promoteurs ;
- L'organisation de la communication et la concertation pour l'aide à la définition, au montage et à la mise en œuvre de tout élément participant à la qualité urbaine de la ZAC.

### **Cadre réglementaire du Compte-Rendu Annuel à Collectivité Concédante (CRACC)**

Conformément aux articles L.1523-3 du Code général des Collectivités territoriales et L.300-5 du Code de l'Urbanisme, Bouygues Immobilier UrbanEra soumet à l'approbation de la collectivité le compte rendu annuel 2022 pour cette opération, arrêté au 31/12/2022.

Ce document présente et détaille :

- Le bilan prévisionnel d'opération actualisé ainsi qu'une comparaison avec le bilan prévu à la signature du traité de concession ;
- Le plan de trésorerie actualisé ;
- Les acquisitions et cessions foncières ;
- Le compte-rendu des activités technique d'opération ;
- L'état d'avancement des activités : structuration de la gouvernance de projet, avancement du projet urbain, acquisition foncières, aménagement des espaces publics, procédures

- réglementaires d'aménagement, lots constructibles ;
- L'initiation de la stratégie de communication/concertation autour du projet ;
- Le planning prévisionnel ;

### **Suivi du bilan d'opération**

Lors du CRACC 2017, le bilan du Traité de Concession était équilibré avec un montant de dépenses et de recettes identiques et représentant 61 751 843 €.

Au 31 décembre 2018, le bilan du CRACC 2018 montrait un bilan équilibré avec un coût global des dépenses à hauteur de 65 847 161 € HT et des recettes à 65 847 161 € HT, soit une augmentation des deux postes de 4 095 318 € HT.

Au 31 décembre 2019, les montants globaux des dépenses et des recettes ont été évalués à hauteur de 68 250 018 €HT soit une augmentation de 2 402 8589 €HT.

Au 31 décembre 2020, les montants globaux des dépenses et des recettes ont été évalués à hauteur de 69 266 137 €HT soit une augmentation de 1 016 119 €HT.

Au 31 décembre 2021, les montants globaux des dépenses et des recettes ont été évalués à hauteur de 72 063 420 €HT soit une augmentation de 2 797 282 €HT.

Au 31 décembre 2022, les montants globaux des dépenses et des recettes ont été évalués à hauteur de 72 987 381 €HT soit une augmentation de 923 961 € HT.

### **Les dépenses de l'opération en 2022**

En dépenses, cette évolution s'explique principalement par les éléments suivants :

#### **Sur le foncier :**

- la mise à jour des coûts des fonciers à acquérir,
- l'ajustement au réel des frais d'actes notariés des cessions foncières.

#### **Sur le poste travaux :**

- Une hausse des provisions pour travaux d'aménagement des espaces publics a été estimée (+292 000 € HT) afin d'intégrer les évolutions du projet autour du bâtiment Pictet, sur la Commune d'Ambilly. Ces dépenses sont équilibrées en recette pour le même montant.
- Les aléas et révision de prix ont été réévalués en fonction du nouveau coût travaux (+22 828€HT)
- Les dépenses travaux ont par ailleurs baissé suite à la réévaluation du coût prévisionnel de la passerelle (-51 200€HT) et en raison de certains dispositifs d'organisation de chantier qui n'ont finalement pas été activés (-28 080€HT).

**Les participations du bilan d'opération aux équipements de superstructure** (stade de foot et boulodrome) ont été réévaluées (+ 107 380€ HT) pour tenir compte de l'indexation des coûts.

#### **Sur le poste études et ingénierie :**

Une augmentation globale (+ 399 581€ HT) est constatée en raison tout particulièrement des facteurs suivants :

- Augmentation des frais honoraires de la maîtrise d'œuvre de la Passerelle due aux reprises des études d'Avant-projet réalisées en 2022 à la demande de l'ensemble des collectivités (+ 80 170 € HT) ;
- Intégration des honoraires supplémentaires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux d'aménagement des espaces publics supplémentaires divers sur la Commune d'Ambilly (+ 48 420€ HT)
- Intégration des honoraires de maîtrise d'œuvre liés à la reprise des études des espaces publics diverses demandées par les communes (+ 28 800€HT). Ces coûts d'études supplémentaires sont directement supportés par leur demandeur : ils sont donc intégralement reportés dans les recettes du bilan
- Intégration du montant de l'étude Ancoris relative au marché tertiaire : + 15 970 € HT ;
- Augmentation du montant pour la révision des prix en lien avec l'augmentation de l'enveloppe des études : + 10 175 € HT ;
- Intégration d'une enveloppe prévisionnelle pour l'accompagnement de l'aménageur dans l'activation des RDC Actifs dans le cadre de la montée en puissance du quartier : + 100 000 € HT
- Création de la ligne "FDR (Feuille de route) Mise en usage" correspondant aux actions de création de vie de quartier pour accompagner sa réalisation progressive. Les budgets prévus pour la conciergerie (131 000€HT) et pour l'accompagnement des innovations (240 000€ HT) sont transférés sur cette nouvelle ligne. Une provision supplémentaire (+ 115 000€HT) à également été intégrée.

**Sur le poste frais de gestion et aléas**, l'estimatif du coût global a été augmenté de 194 317€HT dû

principalement à l'augmentation des frais financiers et des frais de communication.

### Les recettes de l'opération en 2022

Les recettes estimées dans le CRACC 2021 à hauteur de 72 063 420 € HT ont été réévaluées dans le CRACC 2022 à 72 987 382 € HT. L'augmentation de 923 962 € HT s'explique par des recettes supplémentaires obtenues sur certains lots.

La perte de recettes due à la baisse de constructibilité du lot C10 provoquée par la demande de la commune d'Ambilly sur le secteur Pictet est compensée par une nouvelle participation dite « participation d'équilibre pour modification du programme » (+942 000 € HT).

Les participations pour travaux supplémentaires sont réévaluées (+ 353 067€ HT) conformément aux demandes des différentes collectivités.

### Bilan de l'opération en 2022

Le bilan du CRACC 2022 présente un bilan équilibré avec un coût global des dépenses et des recettes de 72 987 381 € HT.

### Compte-rendu des activités

Les premières années de la concession d'aménagement ont permis de stabiliser la gouvernance, le projet urbain et son programme, les procédures pour les acquisitions foncières, le dossier de réalisation de l'opération, ou encore le planning opérationnel de l'opération d'aménagement, et de lancer les premières opérations immobilières et les études préliminaires puis d'avant-projet de l'ensemble des espaces publics de la ZAC.

En plus de la mise à jour et du suivi du bilan de la ZAC de l'ensemble des missions confiées à l'Aménageur et la poursuite de la collaboration, entre l'Autorité Concédante et l'Aménageur, et ses collectivités compétentes, l'année 2022 a été consacrée principalement à :

- la poursuite des études du PRO 4 (ZAC Nord-Ouest et Jardin Ferroviaire) et la préparation de la démarche de concertation sur le Jardin Ferroviaire alimentant ces études ;
- la réalisation des travaux de démolition de l'ancienne maison sur la parcelle AC 51 et de l'ancienne marbrerie ;
- la finalisation du chantier de la rue Dr Favre à Annemasse ;
- la poursuite du travail de coordination urbaine et architecturale avec les lots en cours et à venir : C8, C9, B3, D3, C5 et B2 ;
- l'obtention et purge du permis du lot D3 ;
- le suivi de la procédure de la DUP valant MEC du PLU de Ville-la-Grand et notamment des recours déposés en cours de l'année ;
- la réalisation des études AVP de la passerelle, les reprises faisant suite aux demandes des collectivités et leur validation fin 2022 ;
- la mise en œuvre du plan de communication 2022 et la préparation de celui de 2023 ;
- le déroulement des fiches actions de la Mise en usages en particulier avec la préparation, la mise en œuvre et l'inauguration du parcours artistique ;
- la réflexion et la préparation de la Feuille de route innovation sur la ZAC Etoile (en complément des actions d'innovation déjà en cours).

Compte tenu du décalage du planning de certains îlots au sein de la ZAC, le phasage et le planning de l'opération ont été mis à jour par l'Aménageur. Au fur et à mesure de l'avancement de l'opération, ce planning sera précisé et actualisé.

### Projection 2023

L'Aménageur poursuivra sur l'année 2023 les études urbaines des espaces publics avec notamment une validation du PRO 4 sur la Commune d'Ambilly. Les études urbaines des lots, ainsi que leur mise en œuvre opérationnelle seront menées conformément au planning prévisionnel. L'Aménageur et la Maitrise d'œuvre de la passerelle proposeront également à la validation des collectivités un PRO de l'ouvrage courant 2023.

Suite aux réflexions menées en 2022 sur les stratégies d'innovation et de mise en usage, l'Aménageur réalisera aux côtés des collectivités certaines actions comme l'occupation transitoire durant l'été sur le parvis de la gare d'Annemasse ou encore l'animation du Forum. Les réflexions sur la gestion des panneaux photovoltaïques à l'échelle du quartier devront être poursuivies en 2023.

Le Conseil Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :  
A l'unanimité,  
DECIDE :

D'APPROUVER le document CRACC 2022 conformément à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme ;

D'APPROUVER le bilan prévisionnel de la ZAC mis à jour dans le cadre du présent CRACC, se substituant au bilan prévisionnel du traité de concession ;

D'IMPUTER les dépenses attendues d'Annemasse Agglo aux budgets des exercices en cause.

Signé par : Alain FARINE  
Date : 30/06/2023  
Qualité : Agglo - DGS



Signé par : Nadège ANCHISI  
Date : 30/06/2023  
Qualité : Agglo - Secrétaire Conseil Communautaire

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Président d'Annemasse Agglo dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à compter de la notification de la délibération ou de sa date de publication, ou à compter de la réponse d'Annemasse Agglo, si un recours gracieux a été préalablement déposé.*





## ZAC ETOILE ANNEMASSE GENEVE

Concession d'aménagement



### COMPTE-RENDU ANNUEL COMPTABLE DE L'AMENAGEUR A LA COLLECTIVITE CONCEDANTE



5 Mai 2023

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022

## Table des matières

<b>1. Le bilan prévisionnel actualisé</b> .....	4
1.1. Dépenses et recettes prévisionnelles actualisées .....	4
1.2. Les évolutions des dépenses par poste .....	4
1.3. Les évolutions du montant des recettes .....	8
1.4. L'état d'avancement du bilan .....	9
<b>2. Le plan de trésorerie actualisé</b> .....	9
2.1. Le plan de trésorerie général.....	9
2.2. Les dépenses en 2022.....	9
<b>3. Les acquisitions et cessions foncières</b> .....	10
3.1. Les acquisitions foncières .....	10
3.1.1. le détail des acquisitions.....	10
3.1.2. l'échéancier prévisionnel des acquisitions foncières .....	10
3.2. Les cessions foncières.....	10
<b>4. Le compte-rendu technique</b> .....	11
<b>5. Le compte-rendu des activités - état d'avancement</b> .....	16
5.1. La gouvernance.....	16
5.2. Projet urbain et programmation .....	17
5.3. L'adaptation des PLU d'Ambilly et Ville-la-Grand.....	20
5.4. Les acquisitions et cessions foncières .....	22
5.4.1. L'état d'avancement des acquisitions et cessions réalisées en 2022.....	22
5.4.2. La méthode d'acquisition des biens portés par l'EPF 74 pour le bien des communes et d'Annemasse Agglo .....	22
5.5. L'aménagement des espaces publics et passerelle .....	23
5.5.1. Conception des espaces publics et de la passerelle .....	23
5.5.2. Travaux d'aménagement des espaces publics et travaux de démolitions .....	24
5.6. Les procédures d'aménagement .....	24
5.7. Les lots constructibles .....	25
<b>6. Communication/concertation</b> .....	32
<b>7. Planning prévisionnel</b> .....	34
<b>8. Annexes CRACC</b> .....	34

## Préambule

L'opération d'aménagement « Etoile Annemasse-Genève » est un projet d'écoquartier d'environ 19 ha porté par Annemasse Agglo, situé sur les communes d'Ambilly, d'Annemasse et de Ville-la-Grand.

En application du dossier de création approuvé le 12 novembre 2014, l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Etoile Annemasse-Genève doit permettre la réalisation d'un écoquartier multifonctionnel intégrant :

- un quartier d'affaires avec bureaux et hôtels ; des commerces urbains, de proximité et restaurants ; l'accueil d'un pôle d'enseignement supérieur, la possibilité d'intégrer les besoins scolaires / petite enfance du quartier et des réserves pour d'autres équipements.
- la réalisation de logements (segment majoritaire de l'opération) avec des formes urbaines, typologies et prix variés pour participer à la mise en œuvre du PLH, notamment en matière de mixité sociale : environ un tiers de logements aidés, un tiers de logements abordables (location / accession), et un tiers de logements libres.
- la réalisation des infrastructures (travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses) nécessaires au bon fonctionnement de l'écoquartier et permettant de répondre aux besoins des usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, notamment : espaces publics et aménagements très qualitatifs aux plans architecturaux, paysagers, environnementaux et, offrant une diversité d'usages ; la déclinaison opérationnelle du PDU en matière de mobilité et de stationnement, un maillage optimisé du quartier ; le développement des équipements et réseaux avec une perspective de gestion exemplaire des ressources notamment en matière d'énergie.

Bouygues Immobilier UrbanEra, désignée Aménageur de la ZAC après consultation, s'est vue confier, par le Traité de concession signé le 9 août 2016, les missions suivantes :

- Acquisitions, gestion foncière et immobilière ;
- Réalisation des études et des procédures nécessaires à la réalisation et à la mise en œuvre du projet ;
- La maîtrise d'ouvrage pour la réalisation des équipements publics notamment des travaux d'aménagement à l'intérieur du périmètre de la ZAC (hors parvis sud et nord de la gare) ;
- La commercialisation des terrains et la mise en concurrence des promoteurs ;
- L'organisation de la communication et la concertation pour l'aide à la définition, au montage et à la mise en œuvre de tout élément participant à la qualité urbaine de la ZAC.

Conformément à l'article 34 du Traité de concession pris pour l'application de l'article L300-5 du Code de l'urbanisme, l'Aménageur doit présenter un compte rendu annuel à la collectivité concédante (CRACC).

Le CRACC 2021 a été approuvé par délibération n°CC-2022-0080 du Conseil Communautaire en date du 06 Juillet 2022 pour la période du 01 janvier 2021 au 31 décembre 2021, ci-après dénommé « CRACC 2021 ».

**L'objet du présent CRACC, ci-après dénommé « CRACC 2022 », est de décrire l'avancement de l'opération sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022.**

## 1. Le bilan prévisionnel actualisé

### 1.1. Dépenses et recettes prévisionnelles actualisées

Suite à la signature du Traité de concession d'aménagement mi-2016, l'Aménageur a engagé, en étroite collaboration avec l'Autorité concédante et les communes, des démarches et études nécessaires pour lancer la phase AVP, évaluer les coûts des acquisitions foncières et définir les besoins (études, travaux, autres frais) pour la mise en œuvre du projet urbain. Des premiers travaux de démolition ont été entrepris en 2018, les premiers travaux d'aménagement des espaces publics ont été réalisés : prolongement de la rue de la Fraternité, travaux préparatoires autour du futur macro-lot C8 et B3. En 2022 l'Aménageur a poursuivi la dynamique opérationnelle en réalisant notamment les travaux d'aménagement définitif de la rue Favre à Annemasse, les travaux de démolition de l'ancienne Marbrerie et du pavillon 5 rue de la Fraternité sur Ambilly, en réalisant les études d'Avant-projet de la passerelle et en poursuivant les études PRO 4 autour du secteur C8-B3. Il a poursuivi les études et travaux ainsi que l'avancement des lots à commercialiser malgré le contexte économique inflationniste.

Le bilan du CRACC 2021 faisait état de montants globaux des dépenses et des recettes évalués à hauteur de **72 063 420 € HT**.

Au 31 décembre 2022, les montants globaux des dépenses et de recettes ont été évalués à hauteur de **72 987 381 € HT** soit une augmentation de **923 961 € HT**. Le tableau détaillé du bilan actualisé est présenté en Annexe 3.

### 1.2. Les évolutions des dépenses par poste

L'augmentation des dépenses à hauteur de **923 961 € HT** est due à des évolutions des coûts sur différents postes comme suit :

✓ **POSTE 1 : FONCIER**

	<i>Bilan CRACC 2021</i>	<i>Bilan CRACC 2022</i>	<i>Ecart CRACC 2021/CRACC 2022</i>
<b>Foncier</b>	<b>30 261 687</b>	<b>30 248 874</b>	<b>-12 813</b>
Acquisition + frais divers, subventions incluses et hors formation (y/c Bioussaie en 2020)	25 889 771	25 890 996	1 225
Démolitions et mise en état des sols (y/c Bioussaie - yc CSPPS, MOE, CT...)	2 494 655	2 494 655	0
Travaux de dépollution	1 010 000	1 010 000	0
Frais d'actes	867 261	853 223	-14 038
<b>Fonciers historiques</b>	<b>5 817 161</b>	<b>5 817 161</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL FONCIER + FONCIERS HISTORIQUES</b>	<b>36 078 848</b>	<b>36 066 035</b>	<b>-12 813</b>

**Le coût global pour le poste du foncier estimé au CRACC 2021 à 36 078 848 € HT a été réévalué à 36 066 035 € HT soit une réduction de 12 813 € HT due notamment à :**

- Concernant le volet « Acquisitions + frais divers » :

L'Aménageur a mis à jour les coûts des biens à acquérir intégrant l'ajustement des frais réels de portage provisionnés par l'EPF 74 (en remplacement des estimations de l'Aménageur).

- Concernant le volet « Travaux de dépollution » :

L'enveloppe prévisionnelle concernant les travaux de dépollution n'a pas été modifiée en 2022.

- Concernant le volet « Frais d'actes » :

L'Aménageur a intégré les montants réellement constatés lors des acquisitions réalisées ainsi que la perception des remboursements des provisions versés par les notaires (env. - 110 000 € HT). Il a également intégré une provision d'environ 90 000 € HT comprenant le remboursement des frais de notaires payés et à payer par Annemasse Agglo suite à sa demande lors des acquisitions des fonciers historiques et du terrain de l'ancienne usine à Gaz sur les transactions passées et à venir.

Les frais d'actes restants correspondent à 3,5% du montant du coût du foncier.

- Concernant le volet « apport de terrains des collectivités (fonciers historiques) » :

Le montant de ce volet reste inchangé.

✓ **Poste 2 : TRAVAUX**

	<i>Bilan CRACC 2021</i>	<i>Bilan CRACC 2022</i>	<i>Ecart CRACC 2021/CRACC 2022</i>
<b>Travaux</b>	<b>22 859 703</b>	<b>23 095 198</b>	<b>235 495</b>
Voirie structurante (BHNS)	2 105 758	2 105 758	0
Autres voiries et réseaux (sans réseau de chaleur)	1 176 839	1 176 839	0
Espace vert majeur	3 778 583	3 778 583	0
Autres espaces verts / parcs	1 034 708	1 034 708	0
Autres espaces publics	6 106 678	6 398 625	291 947
Aménagements préparatoires	268 721	268 721	0
Carrefours	80 000	80 000	0
Passerelle	5 200 000	5 148 800	-51 200
Aménagements Voie verte	540 238	540 238	0
Aménagements accès PEM r Fraternité prolongée	1 071 081	1 071 081	0
Réseaux secs PEM sud		272 118	0
Réseaux PEM sud (travaux préliminaires)	272 118		
CODIC Opérateurs	100 000	71 920	-28 080
Projet innovant	100 000	100 000	0
Provisions aléas	635 761	641 850	6 089
Révision des prix	389 218	405 957	16 739
Autres travaux à détailler	0	0	0

**Le montant global des travaux estimé dans le bilan du CRACC 2021 à 22 859 703 € HT a été réévalué à 23 095 198 € HT soit une augmentation à hauteur de 235 495 € HT.**

La hausse prévisionnelle des travaux du CRACC 2022 est due principalement à :

- L'intégration d'une provision pour travaux d'aménagement des espaces publics supplémentaires estimés à la suite de la modification d'emprise du lot C10 à la demande de la ville d'Ambilly générant des dépenses d'espaces publics supplémentaires : environ + 292 000 € HT. Une compensation de cette dépense est inscrite en recette au sein de la ligne « Participation pour travaux supplémentaires » ;
- Le recalcul des aléas et de la révision des prix en fonction du nouveau coût travaux : + 22 828 € HT.

Des postes de dépenses ont par ailleurs baissé du fait de :

- La réévaluation du coût prévisionnel de la passerelle modes doux à la suite des études d'avant-projet validées le 13 décembre 2022 intégrant des optimisations réalisées ( - 51 200 € HT) ;
- L'intégration de la baisse des dépenses communes des opérateurs (CODIC), ce dernier n'ayant pas été mis en place en 2022 avec la modification de l'organisation générale de chantier des opérateurs : - 28 080 € HT.

✓ **POSTE 3 – PARTICIPATIONS DE L'AMENAGEUR AUX EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE**

	Bilan CRACC 2021	Bilan CRACC 2022	Ecart CRACC 2021/CRACC 2022
<b>Participations de l'aménageur aux équipements de superstructure</b>	<b>2 987 880</b>	<b>3 095 260</b>	<b>107 380</b>
Contribution du bilan au Parking en superstructure - Annemasse - Concession SAGS	1 177 000	1 177 000	0
Participation du bilan au terrain de football et vestiaires associés	580 850	615 303	34 453
Participation du bilan au local communal (boulodrome)	1 230 030	1 302 957	72 927
Autres participations à détailler	0	0	0

Le montant global des participations estimé dans le bilan du CRACC 2021 à 2 987 880 € HT a été réévalué à 3 095 260 € HT intégrant l'indexation de l'enveloppe de participation de la ZAC au terrain de football et au boulodrome, l'indexation prévue lors de l'approbation du PEP.

✓ **POSTE 4 : ETUDES / INGENIERIE**

	Bilan CRACC 2021	Bilan CRACC 2022	Ecart CRACC 2021/CRACC 2022
<b>Etudes / Ingénierie</b>	<b>6 125 984</b>	<b>6 525 566</b>	<b>399 581</b>
Honoraires géomètre	115 000	115 000	0
Etudes de sol	230 000	230 000	0
Missions de conception et de suivi du projet urbain	347 800	347 800	0
Conseils en architecture et en urbanisme	914 350	914 350	0
Etudes environnementales	100 000	100 000	0
MOE (espaces publics ZAC et passerelle)	2 293 344	2 451 300	157 956
MOE (pour les réseaux PEM sud (mission Arcadis))	30 782	30 782	0
OPC	629 561	629 561	0
CSPS /CT	242 780	242 780	0

Missions/études Concessionnaires	42 510	42 510	0
Appui à la réalisation d'études diverses	397 832	413 802	15 970
Révision des prix	110 878	121 052	10 175
Activation des RDC Actifs	0	100 000	100 000
Accompagnement des innovations (option)	431 148	300 000	-131 148
FDR Innovation	0	0	0
FDR Mise en usage	0	486 629	486 629
Conciergerie (option)	240 000	0	-240 000

**Le montant global des études / ingénierie estimé dans le bilan du CRACC 2021 à 6 125 984 € HT a été réévalué à 6 525 566 € HT soit une augmentation à hauteur de 399 581 € HT.**

Cette différence du coût est liée tout particulièrement aux facteurs suivants:

- Augmentation des honoraires de la maîtrise d'œuvre de la Passerelle due aux reprises des études d'Avant-projet réalisées en 2022 à la demande de l'ensemble des collectivités (+80 170 € HT) ;
- Intégration des honoraires supplémentaires de maîtrise d'œuvre liés aux travaux d'aménagement des espaces publics à réaliser à la suite de la modification du lot C10 à la demande de la ville d'Ambilly : + 32 320 € HT. Une compensation de cette dépense est inscrite en recette au sein de la ligne « Participation pour travaux supplémentaires »
- Intégration des honoraires de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des études de modification du lot C10 relatives à la nouvelle destination du bâtiment Pictet de Rochemont envisagée par la Ville d'Ambilly et du réaménagement hors périmètre ZAC de la Rue du Jura et de la rue du Gaz : + 16 000 € HT ;
- Intégration des honoraires supplémentaires de maîtrise d'œuvre liés à la reprise des études PRO 4 pour répondre au souhait de la Ville d'Ambilly de piétonniser davantage le quartier. Ce coût d'études supplémentaire est directement supporté par son demandeur : il est donc également reporté dans les recettes du bilan : +20 400€ HT ;
- Intégration des études d'aménagement du trottoir Est de la rue du Môle en interaction avec le lot D9. Initialement exclu du périmètre des travaux d'espaces publics réaménagés dans le cadre de la ZAC, ce coût d'études supplémentaire est directement supporté par son demandeur : il est donc également reporté dans les recettes du bilan : + 8 400€ HT ;
- Intégration du montant de l'action Ancoris relative au marché tertiaire : 15 970 € HT ;
- Augmentation du montant pour la révision des prix en lien avec l'augmentation de l'enveloppe des études : + 10 175 € HT ;
- Intégration d'une enveloppe prévisionnelle pour l'accompagnement par l'aménageur l'activation des RDC Actifs dans le cadre de la montée en puissance du quartier : + 100 000 € HT ;
- Création de la ligne "FDR Mise en usage" correspondant aux actions de création de vie de quartier pour accompagner sa réalisation progressive : bascule du budget de 240 000 € depuis la ligne "Conciergerie " et du budget de 131 000 € de la ligne "Accompagnement des innovations". Intégration d'une provision supplémentaire d'environ 115 000 € HT.

✓ **POSTE 5 – FRAIS DE GESTION et ALEAS**

	<i>Bilan CRACC 2021</i>	<i>Bilan CRACC 2022</i>	<i>Ecart CRACC 2021/CRACC 2022</i>
<b>Frais et aléas</b>	<b>2 410 205</b>	<b>2 604 522</b>	<b>194 317</b>
Frais financiers	542 578	578 632	36 054

Frais financiers sur garanties bancaires	0	0	0
Assurance travaux	174 235	182 498	8 263
Frais de communication et concertation	908 334	1 058 334	150 000
Conseil juridique	198 597	198 597	0
Impôts et taxes y compris redevance archéo	586 461	586 461	0
Autres frais à détailler	0	0	0

L'estimatif du coût global pour les « Frais et aléas » a été augmenté de 194 317 € HT. Ceci est dû à :

- L'augmentation des frais financiers due à l'augmentation des dépenses et le décalage de perception d'une partie des recettes : + 36 054 € HT ;
- L'augmentation du poste de Frais de communication et concertation de 150 000 € HT ;
- Augmentation du poste Assurance travaux : + 8 263 € HT.

Pour l'application de l'article 32 du Traité de concession et du taux convenu par l'avenant n°4 au TCA, l'Aménageur rémunère à fin 2022 ses fonds propres apportés pour le financement de l'opération à un taux de 2,5%. Pour rappel, ce taux annuel sera réajusté dans l'hypothèse où le taux Euribor 12 mois dépasse 0.5%. Il est à noter que la forte hausse des taux constatée en 2022 n'a pas été répercutée dans le bilan du présent CRACC.

✓ **POSTE 6 – HONORAIRES ET FRAIS DE GESTION**

La rémunération de l'Aménageur reste inchangée, à savoir 1 600 800 € HT.

1.3. Les évolutions du montant des recettes

	Bilan CRACC 2021	Bilan CRACC 2022	Ecart CRACC 2021/CRACC 2022
<b>RECETTES</b>	<b>72 063 420</b>	<b>72 987 382</b>	<b>923 962</b>
<b>CHARGES FONCIERES</b>	<b>59 901 081</b>	<b>59 604 469</b>	<b>- 296 612</b>
<b>PARTICIPATIONS (yc apport foncier en nature)</b>	<b>12 162 339</b>	<b>13 382 912</b>	<b>1 220 574</b>
Participation d'équilibre Annemasse Agglo	2 504 006	2 504 006	0
Participations d'équilibre pour modification du programme	0	942 000	942 000
Participation Annemasse Agglo pour travaux en lien avec le CEVA	2 224 409	2 177 996	-46 413
Participation projet gare + hotel halle Taponnier	357 920	357 920	0
Participation Annemasse Agglo pour Passerelle sur voies ferrées	1 053 040	1 053 040	0
Participations pour Travaux Supplémentaires	105 803	458 870	353 067
Participations des Opérateurs au CODIC	100 000	71 920	-28 080
PARTICIPATIONS (yc apport foncier en nature)	5 817 161	5 817 161	0

Les recettes estimées dans le CRACC 2021 à hauteur de 72 063 420 € HT ont été réévaluées dans le CRACC 2022 à 72 987 382 € HT. L'augmentation de 923 962 € HT s'explique par des recettes supplémentaires, notamment pour les lots D3, B3 et C5, et l'avancement opérationnel de certains lots. La perte de recettes due à la baisse de constructibilité du lot C10 provoquée par la demande de la ville d'Ambilly est compensée par la « participation d'équilibre pour modification du programme » pour un montant de 942 000 € HT. Les travaux et études supplémentaires induits par la modification du lot C10 sont compensés par l'augmentation de la participation pour travaux supplémentaires pour un montant

d'environ 324 000 € HT. Des arbitrages politiques sont attendus quant à la prise en charge de ces participations.

L'aménageur a également intégré dans le bilan le montant définitif de la subvention sur la rue de la Fraternité, une baisse des dépenses communes des opérateurs (CODIC) et à mis à jour le montant prévu pour les remboursements des études et des travaux supplémentaires demandés par les collectivités.

Il est rappelé que le bilan intègre une acquisition du pôle de formation (ilots B1 et B4) par la Ville d'Ambilly pour un montant de 742 500 € HT.

**Le bilan du CRACC 2022 présente un bilan équilibré avec un coût global des dépenses et des recettes de 72 987 382 € HT.**

#### 1.4. L'état d'avancement du bilan

Le tableau figurant en annexe 2 présente l'état d'avancement du bilan.

Au 31 décembre 2022, les dépenses facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **26 738 880 € HT**. Le montant des dépenses facturées depuis la signature du TCA représente **36,63%** du montant global inscrit au bilan réactualisé. En recettes, depuis le début de l'opération, l'Aménageur a perçu **28 285 499 € HT** au titre de la vente des charges foncières, des recettes liées à la convention de participation SNCF pour le bâtiment des Douanes et le bâtiment voyageurs, la perception de la participation d'Annemasse Agglo pour la réalisation de la rue de la Fraternité et des études de la passerelle et la perception d'une partie de la participation d'équilibre d'Annemasse Agglo.

## 2. Le plan de trésorerie actualisé

---

### 2.1. Le plan de trésorerie général

Le plan de trésorerie (annexe 3) a été modifié pour prendre en compte la réévaluation des dépenses et recettes et le planning opérationnel établi en fonction de la prévision de la revente des charges foncières telle que définie en annexe 6. Ainsi, les ventes de charges foncières prévues en 2023 sont les ilots C5 et B3.2 sur la commune d'Ambilly.

### 2.2. Les dépenses en 2022

Cf. Annexe 4

### 3. Les acquisitions et cessions foncières

#### 3.1. Les acquisitions foncières

Dans le cadre du Traité de concession d'aménagement, Bouygues immobilier UrbanEra s'est engagée à acheter l'ensemble des biens nécessaires pour la mise en œuvre de la ZAC Etoile selon un calendrier prédéfini et indiqué en annexe 5. Le foncier restant à aménager et à bâtir est majoritairement maîtrisé par l'EPF 74 et les communes.

##### 3.1.1. le détail des acquisitions

L'Aménageur a réactualisé le coût des acquisitions (cf. Annexe 5) en prenant en compte le décalage du planning des acquisitions des lots C7, B4, C6, C1, C9.1.

Il convient de noter qu'il reste quelques fonciers à maîtriser sur les communes de Ville-la-Grand et d'Ambilly.

##### 3.1.2. l'échéancier prévisionnel des acquisitions foncières

REALISE						PREVISIONNEL						Total
2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
0	4 189 459	285 941	1 322 797	5 958 691	2 134 369	3 473 392	2 200 538	3 788 251	1 760 683	16 874	760 000	25 890 996
		501 290	2 400 000	755 000		791 270	152 721	1 177 446		39 433		5 817 161

#### 3.2. Les cessions foncières

Sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022, l'Aménageur a procédé aux cessions foncières des lots B3.1, B3.3 et D3. La cession du lot B3.2 a dû être décalée au T1 2023.

L'annexe 6 du CRACC fait état de la prévision des reventes de charges foncières pour les années à venir qui a contribué au calage du plan de trésorerie.

## 4. Le compte-rendu technique

---

En 2022 l'Aménageur a poursuivi la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Ainsi, en 2022, l'Aménageur a réalisé les travaux des aménagements définitifs de la rue du Dr Favre à Annemasse ; ces travaux ont été réceptionnés le 20 mai 2022.

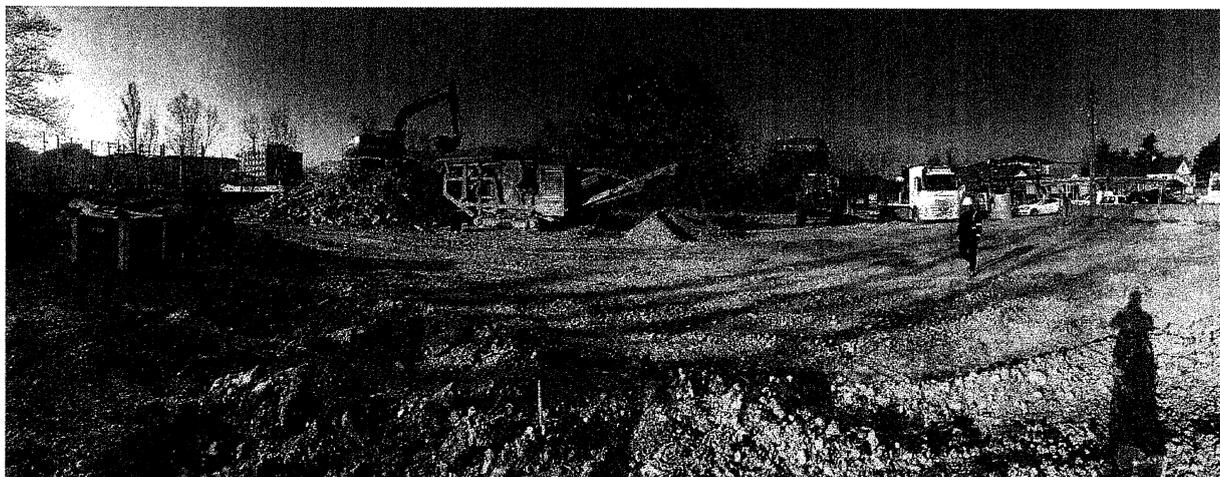
Le Syan'Chaleur a finalisé et livré les travaux de construction de la chaufferie biomasse qui a pu être mise en service à l'automne 2022. L'ensemble des constructions de la ZAC Etoile sera raccordé à ce réseau alimenté à plus de 80% par des énergies renouvelables. L'Aménageur a réalisé les travaux d'aménagement provisoires nécessaires à la mise en fonctionnement de la chaufferie durant l'été 2022.

Début 2022 l'Aménageur a réalisé les travaux de démolition de la maison située sur l'emprise du futur square du Jura (parcelle AC 51) ainsi que de l'ancienne marbrerie située sur la rue de l'Europe (parcelle AC 13). Ces travaux ont été réceptionnés en mars et en juin 2022. Pour rappel, ces démolitions étaient nécessaires afin de libérer les emprises pour la réalisation du macro-lot B3, des lots C4 et C5 ainsi que des espaces publics.

Lors du premier semestre 2022, l'Aménageur a réalisé les travaux d'aménagement du parking provisoire qui sera mis à disposition de l'IFSI durant les travaux de construction du lot B2.

En 2022 l'Aménageur a poursuivi le travail sur les études Projet (PRO) pour la réalisation des aménagements définitifs du jardin ferroviaire et des espaces publics autour des macro-lots C8, B3 et des lots B2 et C9. La finalisation et la validation de ces études ont été décalées en 2023 afin d'intégrer la réflexion demandée par la ville d'Ambilly sur la piétonisation autour de la place du Jura ainsi que le travail avec les enfants sur les aires de jeux au sein du jardin ferroviaire. La validation de ces études est prévue durant le 1<sup>er</sup> semestre 2023.

A la suite de la validation des études préliminaires de la passerelle en juin 2021, l'Aménageur a démarré les études d'Avant-projet de cet ouvrage. Ces études ont fait l'objet de plusieurs aller-retours avec les collectivités et leurs architectes-conseils et ont été reprises en conséquence. L'AVP finalisé à la suite de ces reprises a été validé par les collectivités en COSTRAT du 13 décembre 2022.



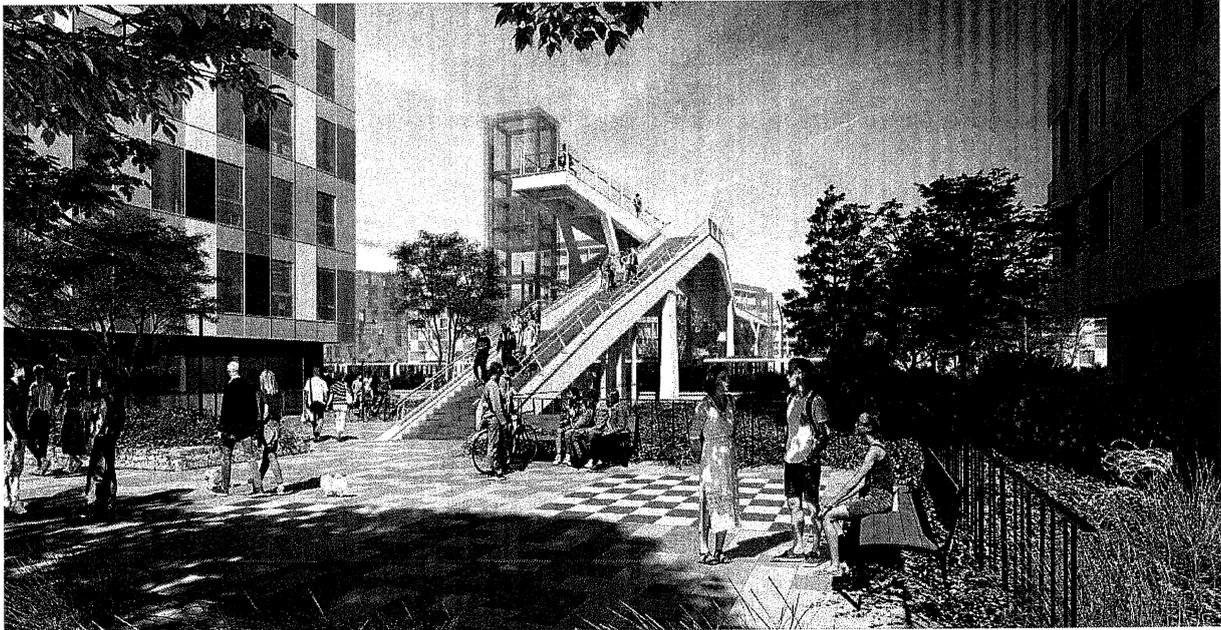


Figure 1: Perspective de l'arrivée de la passerelle sur le square Hessel à Annemasse, décembre 2022 (D&A ©)

Le travail de mise en œuvre opérationnelle des différents lots de la ZAC a également été poursuivi par l'Aménageur.

Les permis de construire de l'ensemble du macro-lot B3 ont été obtenus fin 2021 – début 2022 et purgés courant T1 2022. Le permis de construire de l'ilot D3 a été délivré le 1<sup>er</sup> juillet 2022 et purgé au T4 2022. Le démarrage des travaux de construction de ce lot est prévu au plus tard au T4 2023.

A la suite des ateliers de co-conception du lot C5 déroulés fin 2021 - début 2022, les permis de construire des lots C5.1 (porté par BNP Paribas Immobilier) et C5.2 (porté par Halpades) ont été déposés le 28 juillet 2022. Leur délivrance est attendue courant T1 2023.

A la suite du processus de dialogue compétitif sur l'ilot C1 (porté par Bouygues Immobilier), le choix de l'architecte lauréat est prévu début 2023.



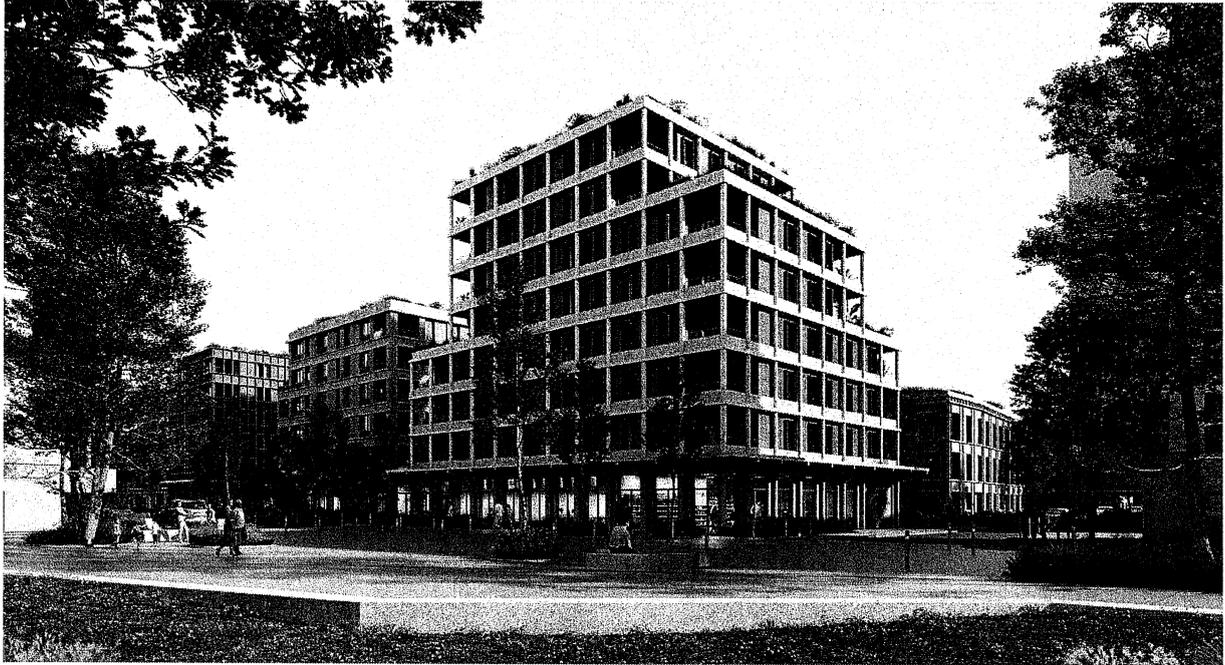


Figure 2: Perspective du futur lot C5.2 sous MOA d'Halpades, phase PC, Novembre 2022 (Mallet&Morales, Déchelette Architecture ©)

En 2022 plusieurs lots de la ZAC ont été impactés par une hausse des coûts de construction constatée en phase de consultation des entreprises : il s'agit des lots C8.1, C8.2, C8.3 – C9.2, B3.1, B3.2 – B3.3 et B2. Le chantier du macro-lot C8 a pu être lancé en juin 2022 à la suite des négociations menées par les maîtres d'ouvrage. Les travaux du B3.1 ont été lancés en novembre 2022 et seront suivis par le démarrage des lots B3.3 et B3.2 au S1 2023. Le démarrage du lot B2 est attendu lors du 1<sup>er</sup> semestre 2023.

Le début de l'année 2022 a été marqué par la livraison du premier immeuble résidentiel de la ZAC Etoile : le Quai n°4 sur Annemasse. En parallèle, Constructa a continué les travaux de construction de la résidence Le Hub (ilots D9-D10) ; sa livraison est prévue début 2024.



Figure 3 : Résidence du Quai n°4, MOA Bouygues Immobilier, Babin Renaud Architectes, été 2022 (photo Florent Pedrini ©)

Concernant la mise en usage de la ZAC, l'Aménageur a lancé la consultation pour la conception et la mise en œuvre du parcours artistique au sein du quartier. Il a été réalisé par Superposition et inauguré en 14 septembre 2022. Les actions de la mise en usage et leur déroulé sont présentés plus en détail ci-dessous.



Figure 4: fresque sur le bâtiment SNCF, parvis de la Rotonde, été 2022, artiste : Loraine Motti ©

Sur le volet Quartier Energie 0, le travail sur le réseau de chaleur urbain (RCU) de la partie nord du quartier a été poursuivi par Syan'Chaleur et l'Aménageur.

Concernant la gestion des panneaux photovoltaïques, l'Aménageur et le groupement piloté par Legendre Energies ont engagé des échanges avec les opérateurs des lots en cours de conception et de réalisation.

Sur l'ensemble de la ZAC, l'Aménageur a veillé à assurer une bonne coordination entre les différents chantiers au sein du quartier ainsi qu'à ses abords (travaux sous MOA de l'Aménageur, Le Hub, le macro-lot C8, interventions des concessionnaires, etc...).

## 5. Le compte-rendu des activités - état d'avancement

---

L'année 2022 a été consacrée principalement :

- A la poursuite des études du PRO 4 (ZAC Nord-Ouest et Jardin Ferroviaire) et la préparation de la démarche de concertation sur le Jardin Ferroviaire alimentant ces études ;
- A la réalisation des travaux de démolition de l'ancienne maison sur la parcelle AC 51 et de l'ancienne marbrerie ;
- A la finalisation du chantier de la rue Dr Favre à Annemasse ;
- A la poursuite du travail de coordination urbaine et architecturale avec les lots en cours et à venir : C8, C9, B3, D3, C5 et B2 ;
- A l'obtention et purge du permis du lot D3 ;
- Au suivi de la procédure de la DUP valant MEC du PLU de Ville-la-Grand et notamment des recours déposés en cours de l'année ;
- A la réalisation des études AVP de la passerelle, les reprises faisant suite aux demandes des collectivités et leur validation fin 2022 ;
- A la mise en œuvre du plan de communication 2022 et la préparation de celui de 2023 ;
- Au déroulement des fiches actions de la Mise en usages en particulier avec la préparation, la mise en œuvre et l'inauguration du parcours artistique et création du Forum du Projet (baptisé « Agora ») ;
- A la réflexion et la préparation de la Feuille de route innovation sur la ZAC Etoile (en complément des actions d'innovation déjà en cours) avec organisation du séminaire en mars 2022.

### 5.1. La gouvernance

La gouvernance de l'opération d'aménagement de la ZAC Etoile Annemasse-Genève répond à un processus qui se décline en plusieurs instances :

- les instances décisionnelles : le Conseil Communautaire, les conseils municipaux et le bureau d'Annemasse Agglo ;
- les instances de validation : le Comité Stratégique ;
- les instances techniques de suivi, de travail et de préparation des instances de validation: cellule projet, réunions de travail régulières thématiques, comité technique.

Conformément à l'annexe 3 du TCA, les équipes de l'Aménageur sont toujours composées d'un Directeur de Projets, d'un Chef de Projets et d'un Responsable Technique.

Un avenant n°2 a été approuvé par délibération CC\_2020\_0055 du Conseil communautaire du 26 février 2020. Un avenant n°3 a été approuvé par délibération CC\_2021\_0103 du Conseil Communautaire du 7 juillet 2021. En 2022, le Conseil Communautaire du 6 Juillet 2022 par sa délibération n°CC\_2022\_0081 a approuvé l'avenant n°4 au TCA. Cet avenant porte sur :

- La modification des acquisitions foncières ;
- La création d'un nouveau risque relatif à l'acquisition d'un nouveau foncier ;
- La modification du montant et du phasage de versement de la participation d'Annemasse Agglo à l'équilibre du bilan de l'opération d'aménagement ;
- La modification du taux des frais financiers de l'opération.

## 5.2. Projet urbain et programmation

L'année 2022 a été consacrée à la poursuite de la déclinaison opérationnelle de la ZAC :

- **Etudes Projet (PRO) :**

L'Aménageur a poursuivi la réalisation des études du PRO 4 - Aménagements définitifs du jardin ferroviaire et des espaces publics autour des lots C8/B3/B2/C9 lancées en été 2021. Le rendu de ces études est prévu au printemps 2023 pour une validation durant le premier semestre 2023. Leur validation sera suivie par la consultation des entreprises à l'été 2023 pour un démarrage prévisionnel des travaux en novembre 2023.

- **Coordination Urbaine et Architecturale :**

En 2022, l'Aménageur et son équipe de maîtrise d'œuvre urbaine ont poursuivi le travail de la coordination urbaine et architecturale des projets à réaliser au sein de la ZAC. Ainsi, le travail de suivi des ateliers de co-conception des lots C5.1 et C5.2 a permis d'aboutir au dépôt des deux permis de construire le 28 juillet 2022. Leur délivrance est attendue au T1 2023.

A la suite de son dépôt le 23 décembre 2021, le permis de construire de l'ilot D3 a été délivré le 1<sup>er</sup> juillet 2022.

L'Aménageur et l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine ont piloté les séances de dialogue compétitif sur l'ilot C1 en janvier et février 2022. Des réunions de calage technique ont été nécessaires par la suite ce qui a décalé le choix de l'architecte. Il sera fait début 2023 et permettra un dépôt PC mi-2023.

Pour respecter le planning de déclenchement et de la vente des charges foncières, les fiches de lot (FDL) C2C3C4 et C6.2 ont été réalisées, leur validation est prévue courant T1 2023.

Sur le lot C6.1 l'Aménageur a réalisé un travail de pré-étude pour la réalisation d'une résidence destinée aux étudiants, jeunes en situation d'handicap et jeunes travailleurs avec Halpades, OPH 74 et Idéis. Ce lot, ainsi que celui du C6.2 en habitat participatif sera porté par ce groupement de maîtrise d'ouvrage. Des ateliers de co-conception seront organisés en 2023 pour un dépôt des permis de construire début 2024 et un démarrage des travaux fin 2025 – début 2026 ;

La fiche de lot C2C3C4 sera jointe à la procédure du dialogue compétitif à lancer courant S1 2023.

L'Aménageur et l'équipe de maîtrise d'œuvre ont également travaillé sur la mise à jour des exigences du CPAUPEE pour les logements collectifs à la suite de parution de la RE 2020 fin 2021 – début 2022. Ce travail a été validé en COSTRAT du 15 février 2022.

Le lot B2 – IFSI – Grand Forma, dont le permis de construire a été obtenu le 4 octobre 2021 et purgé depuis, a rencontré des difficultés d'équilibre économique. Un travail a été mené par les maîtres d'ouvrage afin de pouvoir démarrer les travaux de cet ilot au printemps 2023.

- **Les rez-de-chaussée actifs :**

A la suite du travail réalisé en étroite collaboration entre l'Aménageur, Annemasse Agglo, l'EPF 74 et la Foncière 74 en 2020 et 2021, les partenaires ont poursuivi le travail sur le portage des RDC actifs (commerces et activités) par un porteur public unique.

Les élus d'Annemasse Agglo, en concertation avec les élus des trois communes concernées par le projet, lors du Conseil Communautaire du 28 septembre 2022 ont fait évoluer les statuts d'Annemasse Agglo pour intégrer dans ses compétences obligatoires la maîtrise de la destination des rez-de-chaussées actifs de la ZAC ETOILE.

Un avenant au TCA est prévu en 2023 pour permettre à l'Aménageur de fixer les conditions de cession des coques d'activités avec les promoteurs.

- **La programmation tertiaire :**

A la suite de l'étude de mise à jour de la programmation tertiaire menée par la SCET en 2019 et à la demande d'Annemasse Agglo en lien avec la Maison de l'Economie, l'Aménageur a lancé une étude de prospection tertiaire. Cette étude menée par Ancoris sera finalisée en T1 2023.

- **AMI Campus :**

A la suite de la revue de projet politique du 15 décembre 2020 lors de laquelle il a été décidé collectivement de mettre fin à l'AMI, l'Aménageur a poursuivi la réflexion sur la suite des ilots B1 et C6.

Sur le lot B1, à la suite du travail mené avec différents partenaires et à la suite du décalage opérationnel de l'ilot B1 – IFSI – Grand Forma, l'Aménageur a proposé de mettre en attente le lot B1 jusqu'à la livraison de l'IFSI. Cette proposition a été retenue et validée par les élus en COSTRAT du 8 mars 2022.

Sur le lot C6, l'Aménageur a travaillé avec Halpades et l'OPH 74/Idéis sur le projet d'un ilot jeunesse : un ilot destiné aux étudiants, jeunes travailleurs et jeunes en situation d'handicap, avec un rez-de-chaussée actif ouvert sur le quartier type tiers-lieu. Cette proposition a été validée par les élus au COSTRAT du 18 octobre 2022.

- **Innovations :**

L'Aménageur a poursuivi le travail sur le volet Innovation qui se décline en quatre axes :

○ Energie

A la suite de la consultation lancée début 2020, l'Aménageur et l'Autorité Concédante ont retenu l'investisseur et exploitant des panneaux photovoltaïques : le groupement Legendre Energie avec Urban Solar Energy. La convention-cadre entre l'Aménageur et l'Opérateur a été signée le 18 octobre 2021. Après cette signature, l'Aménageur a mis en relation l'opérateur photovoltaïque et les opérateurs des lots de la ZAC en cours : Bouygues Immobilier, Halpades, Haute-Savoie Habitat, CoopEtoile, etc..

○ Mobilité

L'Aménageur poursuivra le travail sur cet axe en 2023.

○ Construction durable

La déclinaison de l'axe de la construction durable dans la ZAC est envisagée sous forme d'incitation à la construction des bâtiments en bois ou en autres matériaux vertueux ainsi que par l'incitation à la mise en place de contrats d'apprentissage par les entreprises de la filière (en lien avec le Campus des Métiers).

A ce jour, plusieurs projets au sein de la ZAC proposent une structure intégrant du bois (hors sous-sol et RDC): 4 bâtiments du C8.1, D3, B2, C9.1 ainsi que les lots C5.1 et C5.2.

○ Usages et services

La validation des actions de la Feuille de Route pour la mise en usage de la ZAC a été faite en décembre 2020. En 2022 l'Aménageur a poursuivi la mise en œuvre des fiches actions .

En 2022 l'Aménageur a lancé un travail de réflexion sur une feuille de route Innovation pour la ZAC Etoile en complément des quatre axes évoqués ci-dessus. Pour cela, il a organisé le 27 avril 2022 une

journée de réflexion avec les élus, les équipes techniques et le CAUE 74 sur les actions d'innovation nécessaires à prévoir pour la ZAC Etoile. Les constats réalisés lors de cette journée ont permis à l'Aménageur de réfléchir sur les actions qui seront présentées à la Collectivité concédante début 2023.

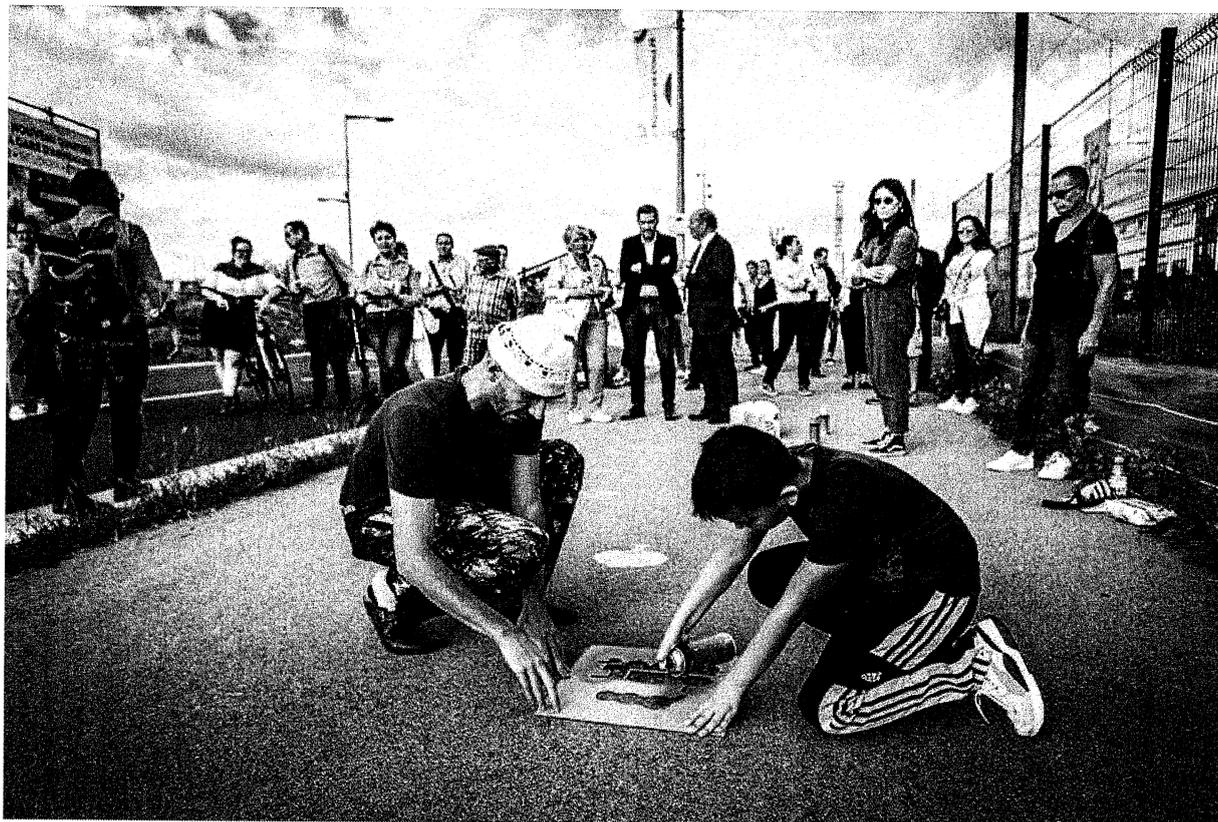


Figure 5: photo de l'inauguration du parcours artistique, atelier pochoirs, 14 septembre 2022, Superposition (Christelle Glémet ©)

#### - Programmation

Le programme prévisionnel des constructions est ré-évalué à **165 853 m<sup>2</sup> de SDP** soit une baisse de **622 m<sup>2</sup> SDP**. Cette réduction s'explique en grande partie par l'intégration de la modification du lot C10 à la suite de la demande de la ville d'Ambilly. Cette réduction est partiellement compensée par l'intégration des SDP vendues ou des surfaces de plancher issues des permis de construire déposés.

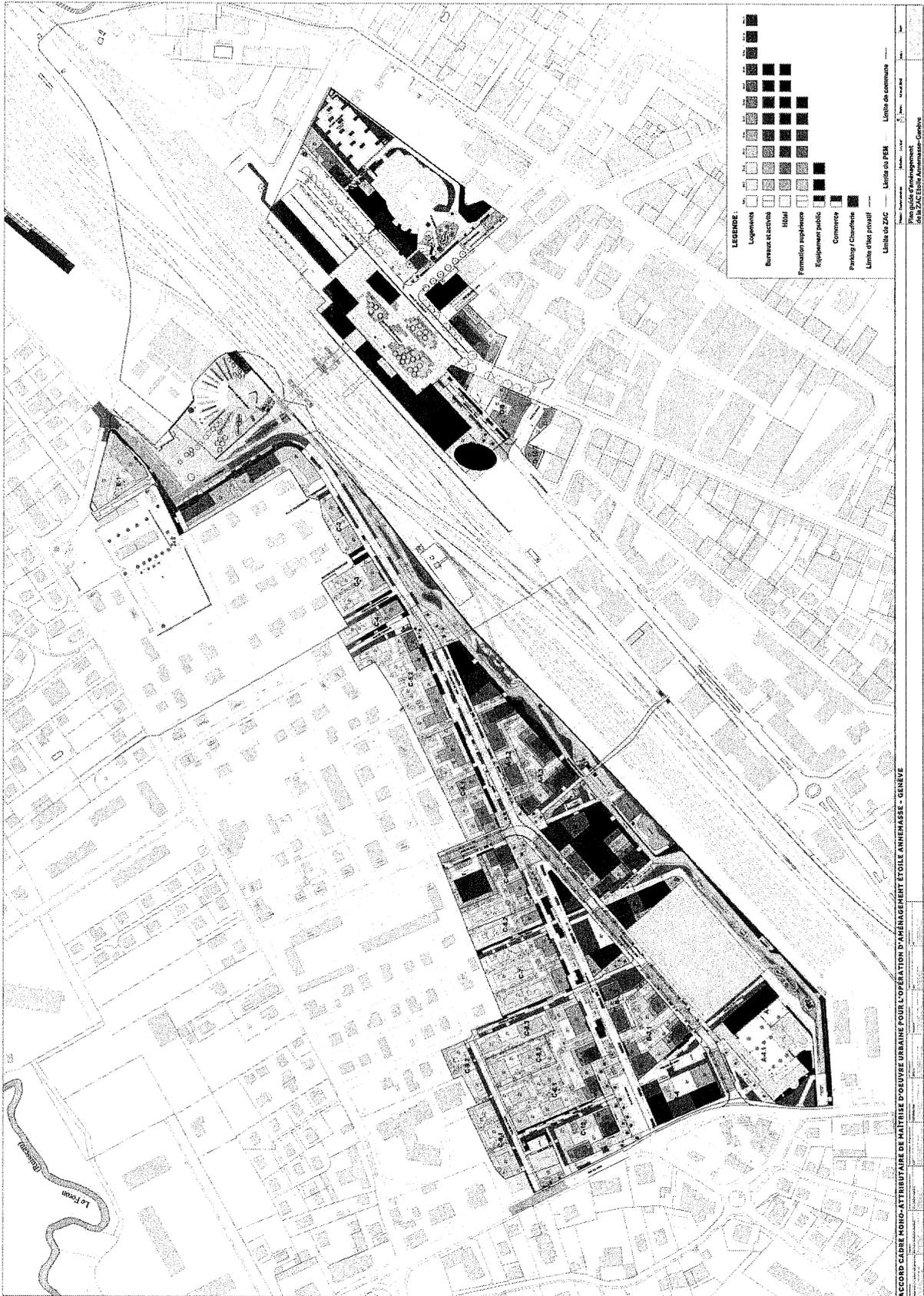
Destinations	Programme au 31 décembre 2022 (CRACC 2022)	Evolutions par rapport au CRACC 2021
<b>Surfaces en m<sup>2</sup> de SDP</b>	<b>165 853</b>	<b>- 622</b>
Logements	100 111	- 433
Bureaux	28 026	0
Commerces et activités	7 881	- 189
Hôtel	9 295	0
Equipements publics	5 617	0
Pôle de formation	14 923	0

### 5.3. L'adaptation des PLU d'Ambilly et Ville-la-Grand

**Pour mettre en œuvre la ZAC, conformément au plan guide validé début 2018, il était impératif de procéder à l'adaptation des PLU des communes d'Ambilly et de Ville-la-Grand.**

Le Préfet de la Haute Savoie par l'arrêté n°PREF/DRCL/BAFU/2021-0101 du 16 décembre 2021 a déclaré d'utilité publique le projet de la ZAC Etoile emportant la mise en compatibilité du PLU de Ville-la-Grand.

Courant de l'année 2022, des recours à l'encontre de cette procédure ont été introduits. Les jugements sont attendus en 2023 ou 2024.



## 5.4. Les acquisitions et cessions foncières

Au cours de l'année 2022, l'Aménageur a acquis les fonciers sur la commune d'Ambilly correspondant au macro-lot B3 ainsi qu'aux futurs espaces publics avoisinants. Il a également acquis les parcelles autour du lot D3 qui ont été nécessaires pour intégrer les modénatures de façade de l'ilot D3. L'Aménageur a également acquis la parcelle A 4125 issue de l'ancienne usine à gaz sur Ville-la-Grand nécessaire à la réalisation du futur jardin ferroviaire.

A la suite du décalage du planning de l'ilot C9.1, un avenant de prolongation de la promesse de vente signée 27 mai 2021 devra être signé début 2023.

En 2022, l'Aménageur a procédé à la cession des charges foncières des ilots B3.1, B3.3 et D3 aux opérateurs suivants : Bouygues Immobilier, SA Montblanc et GROUPE LAMOTTE.

La promesse de cession des charges foncières a été signée avec Halpades sur l'ilot C5.2.

### 5.4.1. L'état d'avancement des acquisitions et cessions réalisées en 2022

#### ❖ Les acquisitions

En 2022, les acquisitions des fonciers pour le macro-lot B3 et les futurs espaces publics attenants ont été réalisées : auprès d'Annemasse Agglo le 3 juin 2022 et auprès de l'EPF 74 le 26 septembre 2022.

L'aménageur a également acquis les parcelles destinées aux modénatures de façade de l'ilot D3 auprès de la Ville d'Annemasse (transit par Annemasse Agglo) les 26 octobre et 4 novembre 2022.

Le 4 avril 2022 l'Aménageur a signé la promesse de vente de la parcelle AC 295 nécessaire à la réalisation d'une partie du lot C5.2 et des espaces publics attenants.

#### ❖ Les cessions

L'Aménageur a procédé aux cessions foncières des lots B3.1, B3.3 et D3.

La promesse de vente du C5.2 a été signée le 8 juillet 2022 avec Halpades .

Pour chaque cession, les documents portant Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères, Environnementales et Energétiques (CPAUPEE), Cahier des charges de cession de terrain (CCCT), le cahier des limites de prestations techniques (CLPT) et les Fiches de Lot, élaborés par l'Aménageur et validés par l'Autorité concédante, sont joints aux promesses de vente. Le CCCT comporte également la charte chantier faibles nuisances afin de s'assurer de l'exemplarité des travaux menés par les opérateurs en matière de développement durable.

### 5.4.2. La méthode d'acquisition des biens portés par l'EPF 74 pour le bien des communes et d'Annemasse Agglo

Pour répondre aux engagements fixés dans le TCA pour l'acquisition de l'ensemble des biens portés par l'EPF au plus tard en fin de portage et pour la substitution de Bouygues immobilier aux communes pour le remboursement des frais de portage, les principes suivants ont été définis :

- Substitution de Bouygues Immobilier UrbanEra à Ville-la-Grand auprès de l'EPF74 pour le paiement des frais de portage à partir de 2018, avec rachat du capital et remboursement des frais de portage antérieurs à 2018 à terme lors du rachat des fonciers ; les avenants aux conventions de portage ont été signés en 2019 ;
- Substitution de Bouygues Immobilier UrbanEra à Ambilly auprès de l'EPF74 pour le paiement des frais de portage à partir de 2019, avec rachat du capital et remboursement des frais de portage antérieurs à 2019 à terme lors du rachat des fonciers ; les avenants aux conventions de portage ont été signés en octobre 2019 ;
- Substitution de Bouygues Immobilier UrbanEra à Annemasse Agglo à partir de 2019 pour le foncier de l'ancien CHAL ;
- Les portages "par annuités" sont tous modifiés en portages "à terme", les avenants aux conventions de portage ont été signés en 2020 en ce sens avec Ambilly et Ville-la-Grand ;
- En 2022 à la suite de la demande de l'Aménageur et de la Collectivité concédante, l'EPF 74 a accepté de prolonger une partie des portages sur la ZAC Etoile ainsi que celui du CHAL. Jusqu'à présent portage « à terme », ce dernier est désormais « par annuités » conformément aux modalités de portage de l'EPF 74.

## 5.5. L'aménagement des espaces publics et passerelle

### 5.5.1. Conception des espaces publics et de la passerelle

A la suite de lancement des travaux d'aménagement de la rue Dr Favre en novembre 2021, l'Aménageur réceptionné cet ouvrage le 20 mai 2022. Il l'a ensuite remis à Annemasse Agglo le 30 mai 2022.

L'Aménageur a poursuivi les études Projet (PRO) des aménagements définitifs du jardin ferroviaire et des espaces publics autour des lots C8/B3/B2/C9 lancées en juin 2021. En 2022 il a dû les suspendre à la suite des demandes supplémentaires formulées par la ville d'Ambilly : la piétonnisation des rues et venelles autour de la future place du Jura, études urbaines et de circulation sur la rue du Jura ainsi que l'implantation de l'hôtel de ville au sein du bâtiment Pictet de Rochemont. Il a également intégré dans ces études la démarche de concertation avec les enfants du quartier et/ou étudiant à l'école de Fraternité sur les futures aires de jeux. Le rendu de ces études est prévu au printemps 2023 pour validation avant intégration dans le PRO4, préparation du DCE et lancement de la consultation travaux.

A la suite de la validation des études préliminaires de la passerelle le 22 juin 2021, l'Aménageur a pu lancer les études d'Avant-projet de cet ouvrage. En 2022, plusieurs réunions techniques ont été réalisées par l'Aménageur et l'équipe de maîtrise d'œuvre avec les collectivités et les architectes conseils afin de déterminer la configuration de l'ouvrage convenant à tous. A la suite de l'ensemble de ces échanges, les études d'Avant-projet ont été validées le 13 décembre 2022.

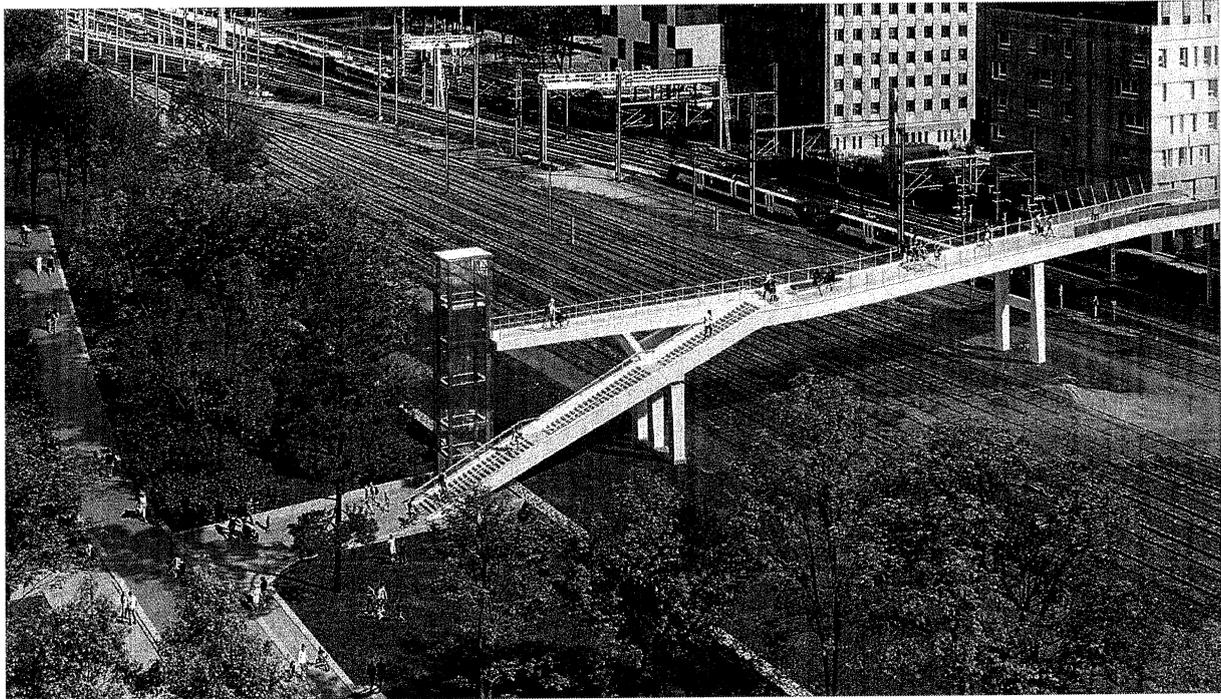


Figure 6 : perspective de la future passerelle modes doux, AVP, décembre 2022 (D&A ©)

#### 5.5.2. Travaux d'aménagement des espaces publics et travaux de démolitions

Sur la partie sud de la ZAC, l'Aménageur a réceptionné le 20 mai 2022 les travaux d'aménagements définitifs de la rue Favre à la suite de validation des études du PRO 3 par l'Autorité Concédante en juin 2021. Ces ouvrages ont été remis à Annemasse Agglo le 30 mai 2022.

Concernant les démolitions, en 2022 l'Aménageur a réalisé les travaux de démolition de l'ancienne maison située sur la parcelle AC 51 et de l'ancienne marbrerie située sur la parcelle AC 13. Ces travaux ont été réceptionnés les 6 juin et 10 mars 2022.

#### 5.6. Les procédures d'aménagement

- **Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU de Ville-la-Grand**

Voir le paragraphe 5.3.

## 5.7. Les lots constructibles

### 5.7.1. Lot D4 : logement + commerces

Promoteur : Bouygues Immobilier

Architecte : Agence Babin Renaud

Programmation : 3 900 m<sup>2</sup> de SDP de logements dont 42% abordables , 746 m<sup>2</sup> de commerces

Désignation architecte :	avril 2017
Dépôt PC :	15 février 2018
Acquisition terrain (BYI) :	4T 2018
Transfert des charges foncières :	4T 2018
Lancement des travaux :	1 <sup>er</sup> T 2019
Livraison:	Entre décembre 2021 et mars 2022

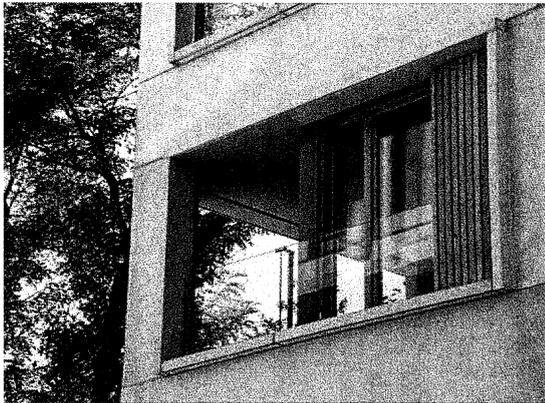


Figure 7 : photos du bâtiment livré, été 2022, (photos Florent Pedrini ©)

### 5.7.2. Lot D5 : hôtel

Promoteur : Bouygues Immobilier sous un format CPI

Architecte : Agence Laisné Roussel

Programmation : 3 903 m<sup>2</sup> de SDP soit environ 102 chambres.

Désignation architecte :	avril 2017
Dépôt PC :	2 mars 2018
PC modificatif :	4 juillet 2019
Signature PSV :	21 décembre 2017
Acte notarié :	4T 2018
Cession des charges foncières	4T 2018
Lancement des travaux:	1T 2019
Livraison :	décembre 2020
Mise en service :	juin 2021



Figure 8 : photo de l'hôtel Novotel 4\* livré

### 5.7.3. Ilot Bernard : logement + Maison de la santé + commerces

Promoteur : Constructa

Architecte : Agence Vera & Associés

Programmation : 5 417 m<sup>2</sup> de SDP de logements, 429 m<sup>2</sup> de SDP d'activités, 132 m<sup>2</sup> de commerces

Désignation du promoteur :	25 janvier 2017
Déclassement anticipé d'une parcelle occupée par le parking	21 septembre 2017
Acquisition terrain par l'Aménageur :	14 octobre 2020
Signature Promesse de vente :	21 mars 2018
Dépôt PC :	31 mars 2019
Cession des charges foncières :	23 octobre 2020
Lancement des travaux :	avril 2021
Livraison :	S1 2024



Figure 9 : perspective projet de l'ilot Bernard, bâtiment D9 (Atelier Vera & Associés ©)

### 5.7.4. Lot D3 : logements + commerce

Promoteur : Groupe LAMOTTE

Architecte : Baumschlager Eberle

Programmation : 1 387 m<sup>2</sup> de SDP de logements, 100 m<sup>2</sup> de commerces

Désignation du promoteur :	23 octobre 2020
Désignation architecte :	25 janvier 2021
Acquisition terrain :	27 mars 2019
Signature Promesse de vente	29 octobre 2020
Dépôt PC :	23 décembre 2021
Cession des charges foncières :	18 novembre 2022
Lancement des travaux :	4T 2023*
Livraison :	4T 2025*

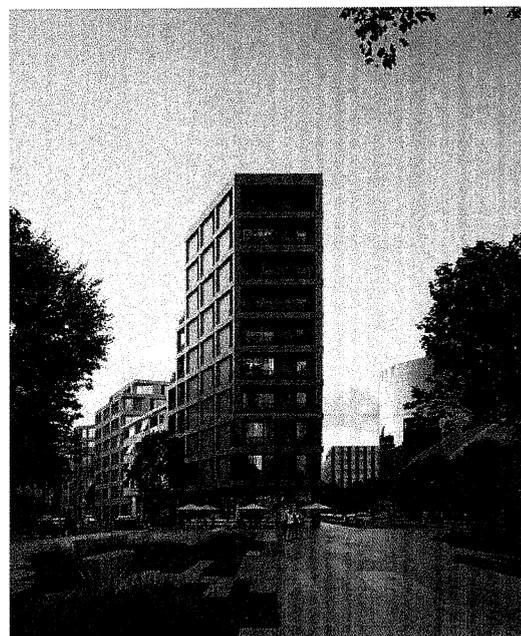


Figure 10 : perspective projet de l'ilot D3, permis de construire, avril 2022 (Baumschlager Eberle ©)

### 5.7.5. Ilot C8.1 : logements + commerces

Promoteur : Bouygues Immobilier

Architecte : Hardel Le Bihan et BAMAA

Programmation : 9 007 m<sup>2</sup> de SDP de logements et 912 m<sup>2</sup> de commerces.

Désignation architecte :	printemps 2019
Dépôt PC :	3 juin 2020
Transfert CF :	16 septembre 2021
Lancement des travaux :	juin 2022
Livraison :	Entre 3T 2024* et 2T 2025

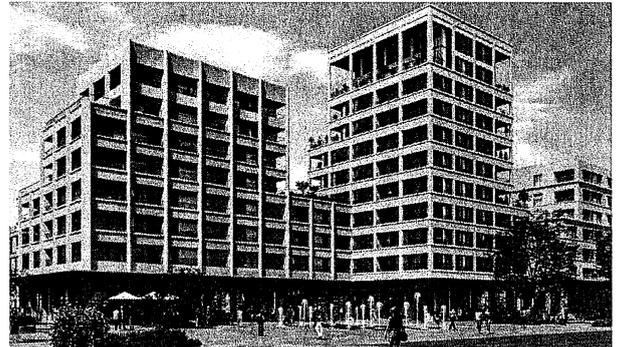


Figure 11 : perspective du projet de l'ilot C8.1, permis de construire (Hardel Le Bihan et BAMAA ©)

### 5.7.6. Ilot C8.2 : logements

Bailleur : Halpades

Architecte : Atelier Martel

Programmation : 1 834 m<sup>2</sup> de SDP de logements sociaux

Désignation architecte :	printemps 2019
Dépôt PC :	18 février 2020
Acquisition terrain :	10 novembre 2021
Lancement des travaux :	mai 2022
Livraison :	2T 2024*



Figure 12 : perspective projet de l'ilot C8.2, permis de construire (Atelier Martel ©)

### 5.7.7. Ilots C8.3/C9.2 : logements

Bailleur : Haute-Savoie Habitat

Architecte : Cathrin Trebeljahr

Programmation : 2 852 m<sup>2</sup> de SDP de logements sociaux

Désignation architecte :	Printemps 2019
Dépôt PC :	31 janvier 2020
Acquisition terrain :	10 novembre 2021
Lancement des travaux :	mai 2022
Livraison :	2 <sup>nd</sup> T 2024*



Figure 13 : perspectives du projet de l'ilot C8.3 / C9.2, permis de construire, ( Cathrin Trebeljahr © )

### 5.7.8. Ilot B2 : IFSI – Grand Forma

Constructeur : Annemasse Agglo / CHAL

Architecte : Dietmar Feichtinger Architectes

Programmation : 4 131 m<sup>2</sup> SDP formation

Désignation architecte :	fin 2019
Signature des conventions de participation & association :	Mai et septembre 2021
Dépôt PC :	6 mai 2021
Lancement des travaux :	2T 2023*
Livraison :	3T 2025*

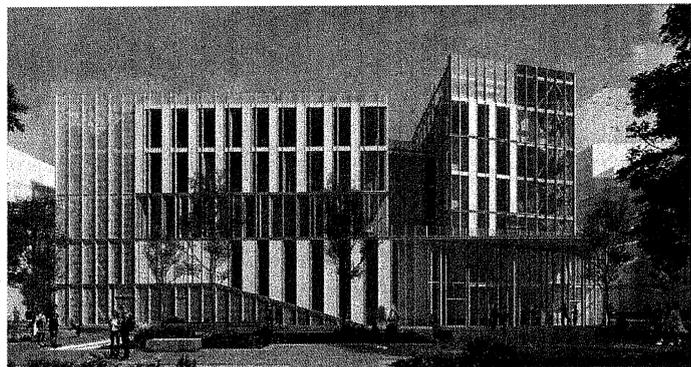


Figure 14 : perspective du projet de l'ilot B2, permis de construire,  
(Dietmar Feichtinger Architectes ©)

### 5.7.9. Ilot C11 : Chaufferie biomasse

Constructeur : Syan'Chaleur

Architecte : Soho Architectes

Programmation : réalisation d'une chaufferie biomasse pour alimenter le futur réseau de chaleur sur les communes d'Ambilly et Ville-la-Grand

Dépôt PC : 19 Janvier 2021

Vente terrain : 20 août 2021

Lancement des travaux : août 2021

Livraison : août 2022

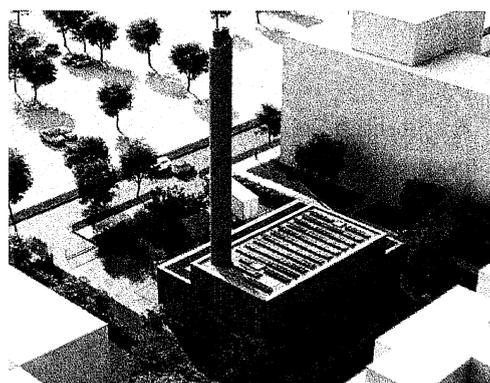


Figure 15 : perspective du projet de l'ilot C11, permis de construire (Soho Architectes ©)

### 5.7.10. Ilot B3.1 : logements + commerces

Promoteur : Bouygues Immobilier

Architecte : Comte Vollenweider

Programmation : 5 025 m<sup>2</sup> de SDP de logements dont 13% abordables, 25% Locatifs Intermédiaires et 1 125 m<sup>2</sup> de commerces

Désignation architecte : été 2020

Dépôt PC : 3 juin 2021

Transfert CF : 26 septembre 2022

Lancement des travaux : novembre 2022

Livraison : 2T 2025\*



Figure 16 : perspective du projet de l'ilot B3.1 , permis de construire (Comte Vollenweider ©)

### 5.7.11. Ilot B3.2 : logements

Bailleur : SA MontBlanc

Architecte : Clément Vergély

Programmation : 1 879 m<sup>2</sup> de SDP de logements abordables en BRS.

Désignation architecte : Eté 2020

Dépôt PC : 6 mai 2021

Acquisition terrain : mai 2023\*

Lancement des travaux : été 2023\*

Livraison : 4T 2025\*



Figure 17 : perspective du projet de l'ilot B3.2, permis de construire (Clément Vergély ©)

### 5.7.12. Ilot B3.3 : logements et activités

Bailleur : SA MontBlanc

Architecte : Stéphane Fernandez

Programmation : 5 985 m<sup>2</sup> de SDP de logements  
locatifs sociaux et 421 m<sup>2</sup> d'activités en RDC

Désignation architecte :	Eté 2020
Dépôt PC :	6 mai 2021
Acquisition terrain :	26 septembre 2022
Lancement des travaux :	T1 2023*
Livraison :	T1 2025*

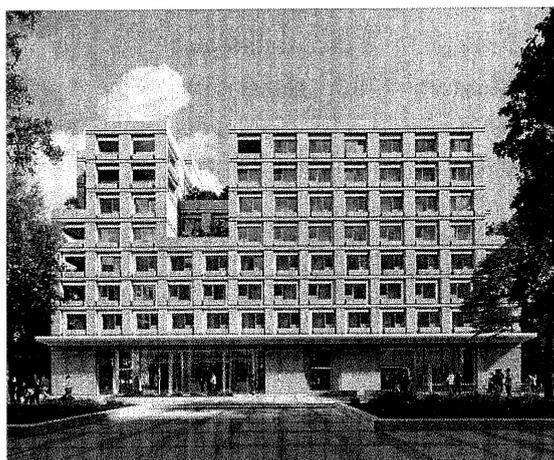


Figure 18 : perspective du projet de l'ilot B3.3, permis de construire (Stéphane Fernandez ©)

### 5.7.13. Ilot C9.1 : logements participatifs

Opérateur : Coop Etoile

Architecte : Teckné Architectes

Programmation : 1 721 m<sup>2</sup> de SDP de logements

Désignation architecte :	Eté 2020
Dépôt PC :	T3 2023*
Acquisition terrain :	4T 2024*
Lancement des travaux :	1T 2025*
Livraison :	3T 2026*

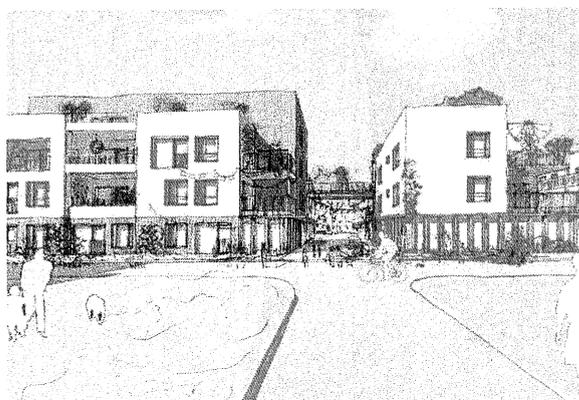


Figure 19 : esquisse du projet de l'ilot C9.2 (Teckné Architectes ©)

### 5.7.14. Ilot C5.1 : logements + activités

Promoteur : BNP Paribas Immobilier

Architecte : JBMN Architectes et Sub Architectes

Programmation : 5 720 m<sup>2</sup> de SDP de logements dont  
64% abordables et 124 m<sup>2</sup> d'activités

Désignation architectes :	été 2021
Dépôt PC :	28 juillet 2022
Acquisition terrain :	septembre 2023*
Lancement des travaux :	4T 2023*
Livraison :	4T 2025*

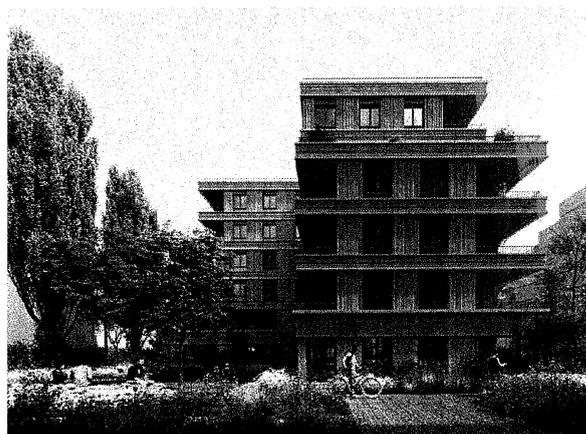


Figure 16 : perspective du projet de l'ilot C5.1 , permis de construire (JBMN , Sub Architectes ©)

### 5.7.15. Ilot C5.2 : logements + activités

Opérateur : Halpades

Architectes : Mallet&Morales et Déchelette

Architecture

Programmation : 5 606 m<sup>2</sup> de SDP de logements dont  
37% abordables en BRS, 63% logements locatifs et  
504 m<sup>2</sup> d'activités

Désignation architectes :	été 2021
Dépôt PC :	28 juillet 2022
Acquisition terrain :	septembre 2023*
Lancement des travaux :	4T 2023*
Livraison:	4T 2025*

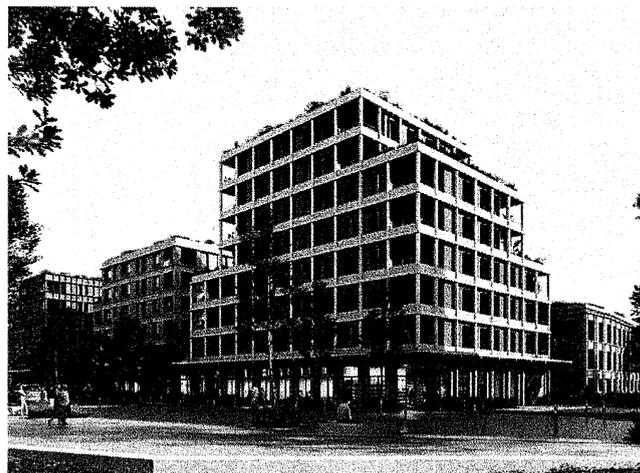


Figure 16 : perspective du projet de l'ilot C5.2 , permis de construire (Mallet Morales et Déchelette Architecture ©)

\*date prévisionnelle

### 5.7.16. Autres lots

#### ➤ Les ilots sur Ambilly

En 2022 l'Aménageur prévoit de lancer le choix des architectes sur les lots C6.1 et C6.2. Les ateliers de co-conception seront ensuite organisés pour un dépôt des permis de construire début 2024. L'Aménageur prévoit également de lancer un travail de dialogue compétitif sur l'ilot C10 pour un dépôt permis début 2024.

#### ➤ Les lots sur Ville-la-Grand

Sur le lot C1, le choix de l'architecte à la suite du dialogue compétitif est prévu début 2023. Le dépôt du permis de construire est prévu mi-2023.

L'Aménageur envisage de lancer le travail de dialogue compétitif sur l'ilot C2C3C4 en 2023 pour un dépôt PC début 2024.

#### ➤ Les lots sur Annemasse

Sur le lot D8, l'Aménageur envisage de lancer en 2023 le travail de choix d'architecte avec le maître d'ouvrage retenu.

## 6. Communication/concertation

---

En 2019, l'Aménageur a présenté, avec l'agence de communication SENNSE, désignée en 2017, à son Autorité concédante la stratégie de communication : identité et plan de communication de la ZAC. Depuis, chaque fin d'année, l'Aménageur et son agence présentent aux élus de la ZAC le plan de communication de l'année à venir, préparé avec Annemasse Agglo, adaptant ce plan en fonction de l'avancement de la ZAC et des cibles à privilégier.

En 2022, l'Aménageur et Annemasse Agglo ont réalisé des actions de communication suivantes :

- Campagne de communication pour « humaniser » le quartier ;
- Cartographie didactique du plan d'aménagement du quartier ;
- Participation au OFF des assises de la transition énergétique ;
- Réalisation et inauguration d'un parcours artistique Destination l'Etoile dans l'espace public (Fiche action 8 Mise en usage) ;



Figure 17: photo de l'évènement de l'inauguration du parcours artistique Destination l'Etoile, 14 septembre 2022 (Christelle Glément ©)

- Réalisation des actions de communication pour promouvoir le tertiaire dans la ZAC ;
- Travail sur le forum du quartier et communication associée (Fiche action 1 Mise en usage) ;
- Réalisation d'un film du projet (finalisation prévue début 2023) ;



Figure 18 : extraits des images du film sur le projet en cours de production, novembre 2022

- Visite du quartier dans le cadre des Journées Nationales de l'architecture ;
- Intervention au RNA ;
- Préparation des instances du Café projet pour 2023 et 2024 ;
- Préparation de création des palissades par les écoles du quartier (Fiche action 8 Mise en usage);
- Préparation d'un livret d'accueil pour les futurs habitants ;
- Poursuite des relations et parutions presse régulières ;
- Animation et alimentation régulière du site internet : [www.ecoquartier-etoile.fr](http://www.ecoquartier-etoile.fr) ;
- Réalisation de la communication travaux selon les besoins des chantiers (flyers, infos travaux, affiches) .



Figure 19 : Exemples réalisation d'un flyer info-travaux et du site internet

En 2022 la ZAC a présenté sa candidature au Sommet de l'Immobilier, Aménagement des Territoires & Innovation (SIATI) mais elle n'a pas été retenue.

En automne 2022 l'Aménageur a travaillé sur le plan de communication 2023 ; celui-ci a été validé le 13 décembre 2022 et sera mis en œuvre dès début 2023.

## 7. Planning prévisionnel

En fonction du décalage du planning des ilots au sein de la ZAC, le phasage et le planning de l'opération ont été mis à jour par l'Aménageur. Au fur et à mesure de l'avancement de l'opération, ce planning sera mis à jour et affiné.

Les annexes 5 et 6 présentent le calendrier prévisionnel des acquisitions foncières et revente des charges foncières par années et par communes.

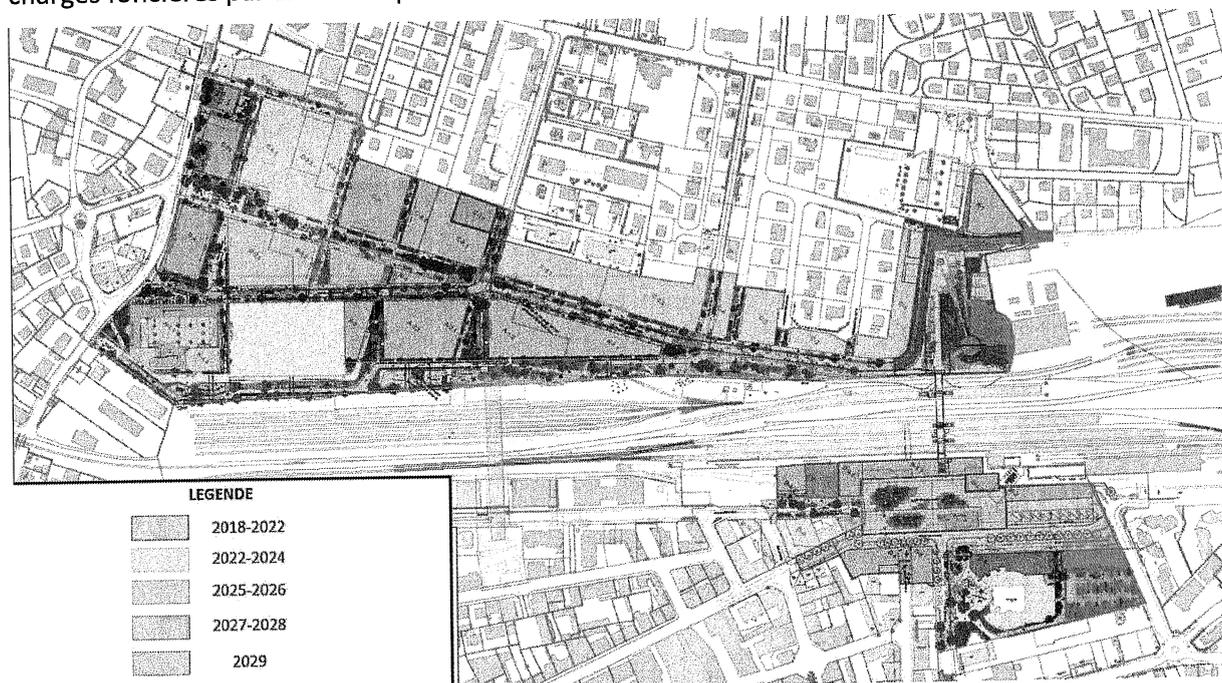


Figure 9: phasage prévisionnel de la ZAC Etoile

## 8. Annexes CRACC

- Annexe 1 – Bilan opérationnel 2022
- Annexe 2 – Etat d'avancement des dépenses et recettes 2022
- Annexe 3 – Plan de Trésorerie 2022
- Annexe 4 – Détail des dépenses 2022
- Annexe 5 – Planning des acquisitions foncières
- Annexe 6 – Phasage des cessions CF par année





SLOX

ANNEXE 2

ZAC Etoile Annemasse-Genève

Etat d'avancement des dépenses et recettes - CRACC 2022

DEPENSES	CRACC Décembre 2022	Réalisé	Reste à réaliser	Taux d'avancement	RECETTES	Version CRACC Décembre 2022			Réalisé	Taux d'avancement
						Surfaces en m² SDP	Prix CF par m²/SDP	Total		
<b>FONCIER</b>	<b>36 066 035</b>	<b>19 453 711</b>	<b>16 612 324</b>	<b>53,94%</b>						
Acquisition foncière	25 890 996	13 893 861	11 997 134	53,66%				20 773 885	35%	
Mise en état des sols	2 494 655	1 710 840	783 815	68,58%				18 671 602	39%	
Travaux de dépollution	1 010 000	0	1 010 000	0,00%						
Frais d'actes	853 223	192 720	660 504	22,59%						
Fonciers "historiques communes"	5 817 161	3 656 290	2 160 870	62,85%						
<b>TRAVAUX</b>	<b>23 095 198</b>	<b>2 029 592</b>	<b>21 065 606</b>	<b>8,79%</b>						
VRD	22 047 391	1 979 359	20 068 033	8,98%						
Provisions aléas	641 850	39 809	602 041	6,20%						
Révision des prix	405 957	10 424	395 533	2,57%						
<b>PARTICIPATIONS</b>	<b>3 095 260</b>	<b>1 177 000</b>	<b>1 918 260</b>	<b>38,03%</b>						
Participations pour équipements	3 095 260	1 177 000	1 918 260	38,03%						
Autres Participations à détailler	0	0	0							
<b>ETUDES ET HONORAIRES</b>	<b>6 525 566</b>	<b>2 548 289</b>	<b>3 977 276</b>	<b>39,05%</b>						
<b>FRAIS DE GESTION</b>	<b>4 205 322</b>	<b>1 530 288</b>	<b>2 675 034</b>	<b>36,39%</b>						
Honoraires aménageur	1 600 800	717 600	883 200	44,83%						
Provision pour risque et aléa		0	0							
Frais financiers	578 632	356 000	222 632	61,52%						
Frais divers	2 025 890	456 688	1 569 202	22,54%						
<b>PARTICIPATIONS (yc apport foncier en nature)</b>										
Participation d'équilibre Annemasse Agglo								12 440 912	60%	
Participation Annemasse Agglo pour travaux en lien avec le CEVA								2 504 006	74%	
Participation projet gare + hôtel halle Tapomnier								2 177 996	82%	
Participation Annemasse Agglo pour Passerelle sur voies ferrées								357 920	41%	
Participations pour Travaux Supplémentaires								1 053 040	2%	
Participations des Opérateurs au CODIC								458 870	14%	
Apport de terrains des collectivités (fonciers historiques)								71 920	0%	
<b>RECETTES PARKINGS PROMOTEURS</b>								3 656 290	63%	
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>72 987 381</b>	<b>26 738 880</b>		<b>36,63%</b>				<b>72 045 382</b>		<b>39%</b>
<b>TOTAL RECETTES</b>								<b>28 285 499</b>		







# ANNEXE 4

## ZAC Etoile Annemasse Geneve

### Dépenses 2022

Rubrique	Prestations/détail	Dépenses 2022	Prestata	
		<b>3 592 855,52</b>		
<b>FONCIER</b>		<b>2 472 804,16</b>		
Acquisition + frais divers, subventions incluses et hors formation		2 134 368,60		
ATTENTION MONTANT TTC / VOIR ARX	Acquisitions	1 905 556,28		
	Terrains Macro-lot B3	1 508 170,98	EPF 74	
	Terrains Macro-lot B3	360 000,00	Annemasse Agglo	
	Parcelles ilot D3	1,00	Annemasse Agglo	
	Parcelle JF - GAZ VLG A 4125	37 384,30	Annemasse Agglo	
	Remboursement des frais de portage	228 812,32		
	Frais de portage CHAL 2021	141 285,41	EPF 74	
	Frais de portage Torre VLG 2021	5 114,17	EPF 74	
	Frais de portage Torre VLG 2022	4 447,12	EPF 74	
	Frais de portage Maulini VLG 2021	3 168,63	EPF 74	
	Frais de portage Pereuses Sud VLG 2022	5 000,93	EPF 74	
	Frais de portage Pereuses VLG 2021	631,60	EPF 74	
	Frais de portage Iera VLG 2021	14 416,15	EPF 74	
	Frais de portage Marbrerie 2022	16 704,63	EPF 74	
	Frais de portage Burnier 2022	6 171,18	EPF 74	
	Frais de portage Engie Amb AA 2020 - 2021	21 402,29	Annemasse Agglo	
	Frais de portage Engie VLG AA 2020 - 2021		Annemasse Agglo	
	Frais de portage Cecconi 2022	10 470,21	EPF 74	
	Démolitions et remise en état		317 044,73	
		MOE EXE	11 675,00	
	MOE Démolitions 5 rue de la Fraternité/Ancienne Marbrerie	5 750,00	BETREC IG	
	MOE Démolitions 5 rue de la Fraternité/Ancienne Marbrerie	2 362,50	BETREC IG	
	MOE Démolitions 5 rue de la Fraternité/Ancienne Marbrerie	2 362,50	BETREC IG	
	MOE Démolitions 5 rue de la Fraternité/Ancienne Marbrerie	1 200,00	BETREC IG	
	CSPS Démolitions	3 798,60		
	CSPS Démolitions La Bioussaie	2 150,00	BUREAU VERITAS CC	
	CSPS Démolitions 5 rue de la Fraternité + Marbrerie	615,00	SOCOTEC	
	CSPS Démolitions 5 rue de la Fraternité + Marbrerie	60,00	SOCOTEC	
	CSPS Démolitions 5 rue de la Fraternité + Marbrerie	152,00	SOCOTEC	
	CSPS Démolitions 5 rue de la Fraternité + Marbrerie	760,80	SOCOTEC	
	CSPS Démolitions 5 rue de la Fraternité + Marbrerie	60,80	SOCOTEC	
	Etudes de sol, diagnostics	4 267,00		
	Diagnostic Amiante Marbrerie	1 967,00	DJM EXPERTISES SA	
	Diagnostic déchets 5 rue de la Fraternité + Ancienne Marbrerie	2 300,00	AT-DIAG	
	Travaux de démolitions	135 582,08		
	Démolition/Désamiantage 5 rue de la Fraternité + Ancienne marbrerie	56 434,75	CARDEM	
	Démolition/Désamiantage 5 rue de la Fraternité + Ancienne marbrerie	2 970,25	CARDEM	
	Démolition/Désamiantage 5 rue de la Fraternité + Ancienne marbrerie	-2 970,25	CARDEM	
	Démolition/Désamiantage 5 rue de la Fraternité + Ancienne marbrerie	64 889,68	CARDEM	
	Démolition/Désamiantage 5 rue de la Fraternité + Ancienne marbrerie	2 439,36	CARDEM	
	Démolition/Désamiantage 5 rue de la Fraternité + Ancienne marbrerie	9 833,89	CARDEM	
	Démolition/Désamiantage 5 rue de la Fraternité + Ancienne marbrerie	1 984,40	CARDEM	
	Divers	1 800,00		
	Sécurisation pavillon 5 rue de la Fraternité	200,00	GRUPE EQUINOXE :	

	Remboursement solde frais de notaire	-20 200,00	Me VERDONNET
	Remboursement solde frais de notaire	7 940,08	Me VERDONNET
	Remboursement solde frais de notaire	5 937,74	Me VERDONNET
	Remboursement solde frais de notaire	-7 300,00	Me VERDONNET
	Remboursement solde frais de notaire	-10 000,00	Me VERDONNET
	Remboursement solde frais de notaire	5 940,78	Me VERDONNET
	Remboursement solde frais de notaire	-7 800,00	Me VERDONNET
<b>Etudes / Ingénierie</b>		<b>682 988,28</b>	
Honoraires géomètre		6 268,00	
	Honoraires géomètre	6 268,00	
	Honoraires géomètre	1 840,00	CARRIER
	Honoraires géomètre	950,00	CARRIER
	Honoraires géomètre	456,00	CARRIER
	Honoraires géomètre	1 600,00	CARRIER
	Honoraires géomètre	652,00	COLLOUD
	Honoraires géomètre	770,00	COLLOUD
Etudes de sol (géotechnique)		71 201,00	
	Etudes de sol	71 201,00	
	Investigations géotechniques Passerelle	52 661,00	ETUDES RECHERCHE
	Investigations géotechniques Passerelle	10 710,00	ETUDES RECHERCHE
	Etudes géotechniques Passerelle	6 830,00	GEOS (INGENIEURS
	Etudes géotechniques Passerelle	1 000,00	GEOS (INGENIEURS
Missions de conception et de suivi du projet urbain (yc EP Passerelle)		12 800,00	
		12 800,00	
Conseils en architecture et en urbanisme	Etudes d'extension	12 800,00	D&A
		39 740,00	
		39 740,00	
	MS 15 - FDL C1	800,00	INEX BET
	MS 15 - FDL C5	800,00	INEX BET
	MS 15 - FDL B2	800,00	INEX BET
	MS 15 - Dialogue D3	800,00	INEX BET
	MS 15 - FDL C2C3C4	800,00	INEX BET
	Actualisation CPAUPEE RE 2020	3 200,00	INEX BET
	MS 15 - FDL C1	10 000,00	D&A
	Workshop B3	3 600,00	D&A
	Actualisation CPAUPEE RE 2020	1 200,00	D&A
	MS 15 - FDL C2C3C4	10 000,00	D&A
	MS 15 - Dialogue C1	4 000,00	D&A
	MS 15 - C11	3 200,00	D&A
	Workshop	540,00	WOJO
Etudes environnementales (pollution)		46 045,00	
	MOE POLLUTION	28 625,00	ARTELIA
	MOE POLLUTION	17 420,00	ARTELIA
MOE (espaces publics ZAC et passerelle)		292 636,44	
	MOE DIVERS	8 000,00	
	Etudes faisas Rue Jura / Gaz / Pictet	8 000,00	D&A
	MS11 AVP et Fraternité	1 633,85	
	AVP Fraternité	1 225,39	ON
	AVP Fraternité	408,46	TRANSITEC INGENIE
	MS 13 - PRO AOR RDLF	262,65	
	AOR Fraternité	262,65	D&A
	MS 18 - PRO - AOR TVX PRELIMINAIRES NORD - OUEST	0,00	
	MS19 - PRO - AOR ANNEMASSE OUEST	4 588,84	
	ACT PRO 3	1 675,00	D&A SAS
	DET Rue Favre	920,24	D&A SAS
	DET Rue Favre	1 993,60	ARTELIA
	MS21 - PRO - AOR 4 - Aménagement ZAC NO + JF	122 851,10	
	Conception PRO 4	72 076,00	D&A SAS

CSPS/CT		21 923,60	
	CSPS SNCF Sondages JF	1 870,00	
	CSPS SNCF Sondages JF	1 870,00	MONSIEUR JEAN-YVE
	CSPS Interchantiers	15 092,58	
	CSPS Interchantiers TF1	662,00	SOCOTEC CONSTRU
	CSPS Interchantiers TF1	662,00	SOCOTEC CONSTRU
	CSPS Interchantiers TF1	662,00	SOCOTEC CONSTRU
	CSPS Interchantiers TF1	662,00	SOCOTEC CONSTRU
	CSPS Interchantiers TF1	662,00	SOCOTEC CONSTRU
	CSPS Interchantiers TF1	662,00	SOCOTEC CONSTRU
	CSPS Interchantiers TF1	661,00	SOCOTEC CONSTRU
	CSPS Interchantiers TF1	661,00	SOCOTEC CONSTRU
	CSPS Interchantiers TF1	661,00	SOCOTEC CONSTRU
	CSPS Interchantiers TF1	661,00	SOCOTEC CONSTRU
	CSPS Interchantiers TF1	661,00	SOCOTEC CONSTRU
	CSPS Interchantiers TF1	661,00	SOCOTEC CONSTRU
	CSPS Interchantiers TF1	661,00	SOCOTEC CONSTRU
	CSPS Interchantiers TF1	681,86	SOCOTEC CONSTRU
	CSPS Interchantiers TC1	745,72	SOCOTEC CONSTRU
	CSPS Interchantiers TC1	724,00	SOCOTEC CONSTRU
	CSPS Interchantiers TC1	724,00	SOCOTEC CONSTRU
	CSPS Interchantiers TC1	724,00	SOCOTEC CONSTRU
	CSPS Interchantiers TC1	724,00	SOCOTEC CONSTRU
	CSPS Interchantiers TC1	724,00	SOCOTEC CONSTRU
	CSPS Interchantiers TC1	723,00	SOCOTEC CONSTRU
	CSPS Interchantiers TC1	723,00	SOCOTEC CONSTRU
	CSPS Travaux aménagement PRO 2	150,00	
	CSPS PRO 2	150,00	SOCOTEC CONSTRU
	CSPS Travaux aménagement PRO 3	2 554,02	
	CSPS PRO 3	653,02	SOCOTEC CONSTRU
	CSPS PRO 3	634,00	SOCOTEC CONSTRU
	CSPS PRO 3	634,00	SOCOTEC CONSTRU
	CSPS PRO 3	633,00	SOCOTEC CONSTRU
	CSPS Travaux aménagement PRO 4	2 257,00	
	CSPS PRO 4	2 257,00	SOCOTEC CONSTRU
Etude concessionnaires	Telecom	748,80	
	Conseil Telecom ORANGE ZAC ETOILE	748,80	ORANGE SA
Appui à la réalisation d'études diverses		32 380,04	
	DUP Valant MEC PLU VLG	210,04	
	Annonce legale	210,04	GROUPE DAUPHIN
	AMI Energie Carbone	5 000,00	
	Modélisation de la ZAC Etoile UrbanPrint	5 000,00	Efficacity
	Etude prospection tertiaire	15 970,00	
	Etude prospection tertiaire	7 985,00	ANCORIS
	Etude prospection tertiaire	7 985,00	ANCORIS
	MS 20 - Etude Programmation tertiaire	11 200,00	
	Etude tertiaire	11 200,00	SCET
Accompagnement des innovations (option)		103 025,40	
	Stratégie innovation	9 448,00	
	Sondage préparation journée innovation	8 648,00	MADEINVOTE
	Journée Innovation	800,00	D&A
	Mise en Usage ZAC	93 577,40	
	Indemnité non-retenu parcours artistique	3 000,00	QUAI 36 PRODUCTION
	Indemnité non-retenu parcours artistique	3 000,00	CULTIVERLAVILLE
	Mise en place parcours artistique	3 000,00	SUPERPOSITION
	Mise en place parcours artistique	43 175,00	SUPERPOSITION
	Prises de vue drone parcours artistique	1 940,00	ORAE DRONE
	Prises de vue fresque	640,00	ORAE DRONE
	WC Inauguration parcours artistique	485,00	ICART

	Travaux Rue Favre	6 857,17	CECCON BTP SAS
	Travaux préparatoires divers	5 903,00	
	Abattage arbres 5 rue de la Fraternité	4 060,00	CECCON BTP SAS
	Abattage arbres Espace Public B3	1 843,00	COLAS RHONE-ALPE:
	Travaux concessionnaires	12 547,86	
	Branchement AEP C9-2	3 140,50	ANNEMASSE-LES VC
	Branchement AEP C8-1	4 707,79	ANNEMASSE-LES VC
	Branchement EU C8-3	4 699,57	ANNEMASSE-LES VC
	Abords provisoires Chaufferie C11	28 932,00	
	Travaux abords Chaufferie C11	19 833,00	COLAS RHONE-ALPE:
	Travaux abords Chaufferie C11	9 099,00	COLAS FRANCE SAS
	Branchement BT D4 supplémentaire	22 152,60	
	Démolition bétons Francis Baud	10 065,60	SOLS SAVOIE SAS SA
	Reconstitution trottoir Francis Baud	12 087,00	SOLS SAVOIE SAS SA
	Aléas	6 473,65	
	Débranchement FO Pictet CHAL pour C9-1	293,00	BOUYGUES ENERGIE
	Nettoyage D4 suite sujets sablage	1 930,65	CECCON BTP SAS
	Grille supplémentaire Rue Favre	4 250,00	CECCON BTP SAS
Révision prix		2 485,20	
	Révision prix	2 485,20	
	Cloture désaffectation Domaine Public D3	2 485,20	COLAS RHONE-ALPE:
Frais et aléas		<b>202 630,69</b>	
Frais financiers sur emprunt		63 000,00	
Assurances		675,00	
	Assurance	675,00	
Communication et concertation		137 692,69	
	Agence de communication	71 863,63	
	Communication	6 980,00	QUINTE ET SENS
	Communication	200,00	QUINTE ET SENS
	Communication	366,25	QUINTE ET SENS
	Communication	757,50	QUINTE ET SENS
	Communication	857,50	QUINTE ET SENS
	Communication	5 520,00	QUINTE ET SENS
	Communication	10 523,00	QUINTE ET SENS
	Communication	1 850,00	QUINTE ET SENS
	Communication	607,50	QUINTE ET SENS
	Communication	2 131,50	QUINTE ET SENS
	Communication	5 080,50	QUINTE ET SENS
	Communication	3 367,50	QUINTE ET SENS
	Communication	1 906,25	QUINTE ET SENS
	Communication	11 287,50	QUINTE ET SENS
	Communication	2 705,00	QUINTE ET SENS
	Communication	3 924,00	QUINTE ET SENS
	Communication	2 488,13	QUINTE ET SENS
	Communication	788,75	QUINTE ET SENS
	Communication	1 971,25	QUINTE ET SENS
	Communication	5 247,00	QUINTE ET SENS
	Communication	1 429,50	QUINTE ET SENS
	Communication	1 875,00	QUINTE ET SENS
	Communication digitale	14 820,00	
	Annonce presse	400,00	Plus 2 Sens
	Relations presse	1 400,00	Plus 2 Sens
	Relations presse	525,00	Plus 2 Sens
	Conseil stratégie comm	2 000,00	Plus 2 Sens
	Relations presse parcours artistique	3 900,00	Plus 2 Sens
	Achat espace DL	1 445,00	Plus 2 Sens
	Conseil stratégie comm	2 000,00	Plus 2 Sens
	Création graphique annonce presse	750,00	Plus 2 Sens
	Création et animation page LinkedIn	2 400,00	Plus 2 Sens
	Photographe	1 438,00	
	Evènements pose du 1er arbre et signature Legendre	690,00	GLEMET CHRISTEL

Création supports communication	4,95	CORDONNIER MAR
Création supports communication	480,00	CORDONNIER MAR
Création supports communication	5,00	CORDONNIER MAR
Création supports communication	80,00	CORDONNIER MAR
Création supports communication	1 310,00	CORDONNIER MAR
Création supports communication	80,00	CORDONNIER MAR
Création supports communication	0,88	CORDONNIER MAR
Création supports communication	400,00	CORDONNIER MAR
Création supports communication	4,00	CORDONNIER MAR
Création supports communication	450,00	CORDONNIER MAR
Création supports communication	4,50	CORDONNIER MAR
Création supports communication	200,00	CARRASCO MAYA
Création supports communication	2,00	CARRASCO MAYA
Création supports communication	100,00	CARRASCO MAYA
Création supports communication	1,00	CARRASCO MAYA
Création supports communication	100,00	CARRASCO MAYA
Création supports communication	1,00	CARRASCO MAYA
Création supports communication	400,00	CARRASCO MAYA
Création supports communication	4,00	CARRASCO MAYA
Réalisation carnets	2 310,00	MAIGNE ELODIE
Fabrication tote bags	1 250,00	ROMA
Stylos ZAC Etoile	780,00	AFFECTIVE
Buffet déjeuner journée innovation	423,38	LE SAVOYARD GOI
Petit déjeuner journée innovation	132,89	DUPONT PATRICK
Divers	17 848,55	
Fabrication des supports communication	5,00	REPRO LEMAN
Fabrication des supports communication	2 200,00	REPRO LEMAN
Fabrication des supports communication	127,00	REPRO LEMAN
Fabrication des supports communication	121,00	REPRO LEMAN
Fabrication des supports communication	225,00	REPRO LEMAN
Fabrication des supports communication	110,00	REPRO LEMAN
Fabrication des supports communication	390,00	REPRO LEMAN
Fabrication des supports communication	227,00	REPRO LEMAN
Fabrication des supports communication	512,00	REPRO LEMAN
Fabrication des supports communication	590,00	REPRO LEMAN
Fabrication des supports communication	1 725,00	REPRO LEMAN
Fabrication des supports communication	196,00	REPRO LEMAN
Fabrication des supports communication	156,67	REPRO LEMAN
Fabrication des supports communication	83,00	REPRO LEMAN
Cocktail signature Legendre	975,15	ANNEMASSE LIFESTY
Pose 1er arbre - arbre et plantation	3 765,00	TARVEL
FPU 2021	2 400,00	INNOVAPRESSE ET C
FPU 2022	351,00	INNOVAPRESSE ET C
Distribution flyers	350,00	DYLAS LAURENT FRA
Distribution flyers	300,00	DYLAS LAURENT FRA
Distribution flyers	1 000,00	DYLAS LAURENT FRA
Distribution flyers	150,00	DYLAS LAURENT FRA
Hebergement site internet	153,36	DIGITAL BRAND SERV
Hebergement site internet	153,36	DIGITAL BRAND SERV
Hebergement site internet	153,36	DIGITAL BRAND SERV
Hebergement site internet	142,98	DIGITAL BRAND SERV
Constats d'huissier	420,00	MOTTET BRUNO ET C
Constats d'huissier	416,67	MOTTET BRUNO ET C
Constats d'huissier	450,00	MOTTET BRUNO ET C
Astreinte téléphonique	1 123,52	
Astreinte téléphonique ZAC	82,00	ABSYS SARL
Astreinte téléphonique ZAC	84,93	ABSYS SARL
Astreinte téléphonique ZAC	86,00	ABSYS SARL
Astreinte téléphonique ZAC	90,17	ABSYS SARL



## ANNEXE 5

## ZAC Etoile Annemasse Genève

## Planning des acquisitions foncières

	Numéro parcellaire	Nom d'usage de la parcelle	Propriétaire	Planning opérationnel	Données fin 2021	Données fin 2022	Ecart
ANNEMASSE	A46	Dorioz	EPF 74	D5	257 595	257 595	0
	A44	Pellier	EPF 74		736 784	736 784	0
		Sarrasi	EPF 74				
		Finin	EPF74				
	A43	Cts PARTH/RUHIN	Annemasse	190 301	190 301	0	
	A45	privé	Annemasse	934 878	934 878	0	
A5033	Agence havas	EPF 74	D4	466 950	466 950	0	
A023	Immeuble vide	Annemasse		1 342 773	1 342 773	0	
A022=A5191	PK + espace public	Annemasse		260 179	260 179	0	
<b>Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2018</b>					<b>4 189 459</b>	<b>4 189 459</b>	<b>0</b>
ANNEMASSE	A2032	Atoll	Annemasse	D4	0	0	0
VUILLE-LA-GRAND	AC 2625	Perreuses	EPF74	Prolongement Fraternité	55 123	55 123	0
	A 1301	GDF Engie	EPF74		141 060	141 060	0
	AC 2624 et 4025 (2626)	Perreuses	EPF 74		9 192	9 192	0
	AC 2323 - 2324	Maulini	EPF 74		18 905	18 905	0
Frais de portage autres sans acquisitions					61 661	61 661	0
<b>Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2019</b>					<b>285 941</b>	<b>285 941</b>	<b>0</b>
ANNEMASSE	A5245	D1b	SNCF	D1b	108	108	0
	A5253	D1b	SNCF	D1b	468	468	0
	A4723	Ex local associations	Annemasse	Ilot Bernard	414 369	414 369	0
	A2031	Ilot Bernard	Annemasse		0	0	0
	A2444	Ilot Bernard	Annemasse		0	0	0
	A2445	Ilot Bernard	Annemasse		0	0	0
AMBILLY	AC32 - AC 135	Maulini	EPF 74	Prolongement Fraternité	149 675	149 675	0
	AC34	GDF	EPF 74		56 929	56 929	0
	AC33	Cecconi	EPF 74		269 050	269 050	0
Frais de portage autres sans acquisitions					433 439	432 198	-1 241
<b>Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2020</b>					<b>1 324 038</b>	<b>1 322 797</b>	<b>-1 241</b>
AMBILLY	AC0257	ex hôpital/CHAL	EPF 74	Achat proratisé C8,C9, espaces publics	4 002 329	4 002 329	0
	AC 71	CHAL	EPF 74	C8,C9,espaces publics	178 936	178 936	0
	AC 248	CHAL	Ambilly	C8,C9	0	0	0
	AC 166	Bloussaie	Annemasse	C6,bout B1+mail	1 685 000	1 685 000	0
Frais de portage autres sans acquisitions					92 426	92 426	0
<b>Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2021</b>					<b>5 958 691</b>	<b>5 958 691</b>	<b>0</b>
AMBILLY	AC174	Terrain de foot	Ambilly	petit terrain de foot	0	0	0
	AC0257	ex hôpital/CHAL	EPF 74	Achat proratisé B3, espaces publics	2 195 808	1 649 456	-546 352
	AC51	Fournet	Annemasse Agglo	B3, B4 + espace public	360 000	360 000	0
VUILLE-LA-GRAND	A 1301	GDF Engie	EPF74	JF	44 616	38 691	-5 925
ANNEMASSE		Av Emile Zola	Annemasse	D3	0	1	1
Frais de portage autres sans acquisitions					119 833	86 221	-33 612
<b>Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2022</b>					<b>2 720 257</b>	<b>2 134 369</b>	<b>-585 889</b>
AMBILLY	AC 0095 0098	SNCF	SNCF	jardin ferroviaire	404 100	404 100	0
	AC 259 - 261 (ex 207- 208)	Terrain d'aisance	EPF 74	C5	329 536	335 754	6 218
	AC030	Burnier Fleuriste	EPF 74	C5	393 425	393 425	0
	AC31, AC33	Cecconi	EPF 74	C5	517 817	517 817	0
	AC34	GDF	EPF 74	C5.2	97 754	107 399	9 644
	AC 0013	Marbrerie	EPF74	C4, C5 + espace public	470 214	472 197	1 983
	-	-	-	rbrst capital CHAL	0	255 022	255 022
AC 251	ex SAEME / dépôt bus	Ambilly	voie verte	0	87 489	87 489	
ANNEMASSE	A3577	Halle Taponnier	SNCF	D2	116 257	116 257	0
	Lot 007		SNCF		19 680	19 680	0
Frais de portage autres sans acquisitions					51 869	764 252	712 383
<b>Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2023</b>					<b>2 400 653</b>	<b>3 473 392</b>	<b>1 072 740</b>
AMBILLY	AC0257	ex hôpital/CHAL	EPF 74	C10 et rbrst capital CHAL	2 002 644	814 029	-1 188 615
	AC0257	ex hôpital/CHAL	EPF74	C9.1	852 131	392 360	-459 771
		abords maison CHAL	CHAL	C10, espaces publics	375 000	375 000	0
ANNEMASSE	exDP, A5246, A5348	D1b	Annemasse	D1b	87 000	87 000	0
ANNEMASSE	A4578	CCI	Annemasse	D6/D8	455 360	455 360	0
	A3790	Abords MLK	Annemasse		0	0	0
	A4487	Abords MLK	Annemasse	D6/D8	0	0	0
	A4579, A3790	Abords MLK	Annemasse		0	0	0
	A2925	Douanes	Annemasse	D8	32 639	32 639	0
Frais de portage autres sans acquisitions					30 703	44 151	13 448
<b>Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2024</b>					<b>3 835 477</b>	<b>2 200 538</b>	<b>-1 634 939</b>
	AC34	GDF	EPF 74	A1	487 323	476 841	-10 482
	AC171	Boulodrome	Ambilly	grand terrain foot A3	0	0	0
	AC 0013	Marbrerie	EPF74	C4, C5 + espace public	274 906	283 765	8 858
	AC 2324	Maulini	EPF 74	C2/3/4	225 839	224 191	-1 648



ANNEXE 6

ZAC Etoile Annemasse-Genève

Phasage des cessions CF par année - CRACC 2022

Phasage des cessions CF par année

Phase	Lots	Logements				Bureaux		Bureaux Activités		commerces	Hotel	Equipements	Campus	Total de SDP (m²)
		Abordables		sociaux localis.		Activités RDC		Bureaux	Activités RDC					
		SDP m²	nombre	SDP m²	nombre	SDP m²	nombre							
Phase 0	Annemasse	D4	2 225	33	1 675	24				746				4 646
		D5								0	3 903			3 903
		<b>Total</b>	2 225	33	1 675	24	0	0	0	746	3 903	0	0	8 549
Phase 1	Annemasse Ambilly		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Ilot bernard	2 758	40	1 466	27	1 193	18	429	132	0	0	4 131	5 978
		<b>Total</b>	2 758	40	1 466	27	1 193	18	429	132	0	0	4 131	10 108
Phase 1	Ambilly	C8	4 655	59	4 352	54	3 831	59	0	912	0	0	0	13 750
		C9-2	0	0	0	0	825	9	0	0	0	0	0	825
		<b>Total</b>	4 655	59	4 352	54	4 656	68	0	912	0	0	0	14 575
Phase 1	Annemasse Ambilly	Atoll (D3)	1 387	18	0	0	0	0	100	0	0	0	0	1 487
		B3.1 & B3.3	3 146	44	2 338	36	5 985	92	421	1 081	0	0	0	12 971
		<b>Total</b>	4 533	62	2 338	36	5 985	92	421	1 081	0	0	0	14 458
Phase 1	Ambilly	C5	2 705	37	5 828	79	3 606	55	749	0	0	0	0	12 888
		B3-2	0	0	1 879	24	0	0	0	0	0	0	0	1 879
		<b>Total</b>	2 705	37	7 707	103	3 606	55	749	0	0	0	0	14 767
Phase 2	Ambilly	C10	1 611	29	1 189	18	0	0	0	546	0	0	0	3 646
		C8-1 (HP)	0	0	1 586	25	0	0	0	0	0	0	0	1 586
		<b>Total</b>	1 611	29	2 775	43	0	0	0	546	0	0	0	5 232
Phase 2	Annemasse	D8	0	0	1 062	16	3 186	49	3 446	0	0	0	0	4 248
		D7b	0	0	0	0	0	0	0	263	0	0	0	263
		<b>Total</b>	0	0	1 062	16	3 186	49	3 446	263	0	0	0	4 511
Phase 2	Ambilly	C4	1 602	25	0	0	0	0	3 446	0	0	0	0	3 709
		C3	677	10	1 352	21	0	0	0	0	0	0	0	1 902
		<b>Total</b>	2 279	35	1 352	21	0	0	0	3 446	0	0	0	5 611
Phase 2	Ville-la-Grand	C2	700	11	1 260	19	0	0	0	0	0	0	0	2 246
		E2	1 203	19	0	0	2 622	40	0	0	0	0	0	3 825
		<b>Total</b>	2 903	30	1 260	19	2 622	40	0	0	0	0	0	6 071
Phase 2	Ambilly	A1	4 863	75	4 862	75	4 715	73	6 341	140	5 392	0	0	21 131
			9 045	139	7 474	115	7 337	113	6 341	210	5 392	0	0	37 335
		<b>Total</b>	13 908	214	12 336	188	11 652	186	12 682	350	10 784	0	0	58 466
Phase 2	Ambilly	C6 et C6'	0	0	1 434	22	4 876	75	189	0	0	235	0	6 734
		C7	2 899	45	1 550	24	0	0	336	0	0	0	0	4 785
		<b>Total</b>	2 899	45	2 984	46	4 876	99	525	0	0	235	0	11 519
Phase 2	Annemasse Ambilly	A2	2 216	34	647	10	3 835	59	8 396	0	2 044	0	0	16 701
			5 115	79	3 631	56	8 711	134	8 396	0	2 044	0	0	28 657
		<b>Total</b>	7 331	113	10 062	112	12 546	193	16 792	0	4 088	0	0	45 358
Phase 2	Annemasse Ambilly	D6	0	0	0	0	0	0	3 883	0	1 017	0	0	4 900
		B1	0	0	0	0	0	0	5 960	0	1 193	2 241	0	7 153
		<b>Total</b>	0	0	0	0	0	0	9 843	0	2 210	2 241	0	14 294
Phase 2	Ambilly	B4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 316	0	8 316
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		<b>Total</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 316	8 316

