

**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 :

**ZAC ETOILE - CRACC
2024**

N° CC_2025_0142

Séance du : mercredi 15 octobre 2025

Convocation du : 8 octobre 2025

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

Président de séance : Gabriel DOUBLET

Secrétaire de séance : Nadège ANCHISI

Membres présents :

Guillaume MATHELIER, Laurent GILET, Bertilla LE GOC, Ines AYEB, Michel BOUCHER, Robert BURGNIARD, Dominique LACHENAL, Nicolas LEBEAU-GUILLOT, Chadia LIMAM, Louiza LOUNIS, Amine MEHDI, Mylène SAILLET RAPHOZ, Pascal SAUGE, Bernard BOCCARD, Marion BARGES-DELATTRE, Jean-Michel VOUILLOT, Nadège ANCHISI, Antoine BLOUIN, Anne FAVRELLE, Odette MAITRE, Denis MAIRE, Christine BURKI, Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Gabriel DOUBLET, Yannick CHARVET, Danielle COTTET, Patrick ANTOINE, Jean-Pierre BELMAS, Véronique FENEUL, Pascale PELLIER, Nadine JACQUIER, Daniel DE CHIARA, Maurice LAPERROUSAZ, Marie-Jeanne MILLERET, Sophie VILLARI, Julien BEAUCHOT, Pascal ROPHILLE, Cuneyt YESILYURT

Représentés :

Christian DUPESSEY par Dominique LACHENAL, Christian AEBISCHER par Michel BOUCHER, Maryline BOUCHÉ par Ines AYEB, Yves CHEMINAL par Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Claude ANTHONIOZ par Marion BARGES-DELATTRE, Paulette CLERC par Bernard BOCCARD, Anny MARTIN par Jean-Michel VOUILLOT, Jean-Paul BOSLAND par Antoine BLOUIN, Isabelle VINCENT par Nadège ANCHISI, Michel COLLOT par Jean-Pierre BELMAS

Excusés :

François LIERMIER, Kévin CHALEIL-DOS-RAMOS, Géraldine VALETTE-GURRIERI, Djamel DJADEL, Marie-Claire TEPPE-ROGUET, Joanny DEGUIN, Stéphane PASSAQUAY, Leila YESIL

VU la délibération du Conseil communautaire n°C-2014-0240 du 12 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 L. 300-5 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 ;

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_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_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_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 ;

VU la délibération n° CC_2023_0091 en Conseil Communautaire en date du 28 juin 2023 approuvant le CRACC 2022 pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2022 ;

VU la délibération n° CC_2025_0002 en Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 approuvant le CRACC 2023 pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2023 ;

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 2024 pour cette opération, arrêté au 31/12/2024.

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 techniques d'opération ;
- L'état d'avancement des activités : structuration de la gouvernance de projet, avancement du projet urbain, acquisitions 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.

Au 31 décembre 2023, les montants globaux des dépenses s'élèvent à 76 685 387€ et des recettes à 76 870 138 € HT soit une augmentation respectivement de 3 698 006 € HT et de 3 882 756 € HT.

Au 31 décembre 2024, les montants globaux des dépenses et recettes ont été évalués à hauteur de **78 075 871 €** soit une augmentation de **1 390 484 € HT** en dépenses et une augmentation de **1 205 733€ HT** en recettes.

Les dépenses de l'opération en 2024

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

Sur le foncier: Une augmentation générale (+101 975 € HT) est constatée principalement pour les raisons suivantes :

- la mise à jour des coûts des fonciers à acquérir.
- frais de nettoyage, d'évacuation et de sécurisation de terrains suite aux occupations illégales de 2023 jusqu'au 1^{er} trimestre 2024.
- aucun foncier acquis en 2024 mais régularisations entre le compte notaire et le bilan d'aménagement qui viennent améliorer le bilan.

Sur le poste travaux

Une augmentation globale (+533 720 € HT) est constatée en raison principalement des facteurs suivants :

- La réévaluation des coûts travaux des marchés travaux traités en 2024 sur le Jardin Ferroviaire et la ZAC Nord-Ouest (+ 399 000 € HT). Surcoût lié à l'inflation prégnante des prix de la construction et des travaux publics.
- La ville d'Ambilly a modifié ses prestations supplémentaires après signature des marchés de travaux sur le secteur Nord-Ouest (demande de piétonnisation). Dépenses induites (- 97 981 € HT). La participation pour travaux supplémentaires est réduite d'autant.
- Intégration d'un budget pour la reprise du trottoir Est de la rue Francis Baud (+ 62 600 € HT).
- Intégration d'une provision supplémentaire aux aménagements préparatoires pour pallier les complications techniques générées par le retard de travaux de certains lots (+ 67 788 € HT). Cette provision est compensée en recettes.
- Augmentation du poste CODIC en fonction de travaux réalisés par l'Aménageur pour le compte des opérateurs des lots en refacturation. Cette dépense est intégralement compensée par l'augmentation du poste « Participations des Opérateurs au CODIC ».
- Les aléas et révision de prix ont été réévalués en fonction du nouveau coût travaux (+ 25 691 € HT).

Les participations du bilan d'opération aux équipements de superstructure (stade de foot et boulodrome) ont été réévaluées (+ 16 641 € HT) pour tenir compte de l'indexation des coûts.

Sur le poste études et ingénierie :

Une augmentation globale (+ 241 025 € HT) est constatée en raison tout particulièrement des facteurs suivants :

- Intégration des honoraires techniques supplémentaires dans le cadre de la reprise des études du Parvis Martin Luther King (+ 26 536 € HT).
- Intégration des honoraires de maîtrise d'œuvre supplémentaires pour l'étude du secteur supplémentaire trottoir EST Rue Francis Baud (+ 6 263 € HT).
- Augmentation du budget accompagnement des innovations (mission de suivi de la qualité de l'air), (+ 15 000 € HT).
- Augmentation du budget de la feuille de route de mise en usage (+ 306 000 € HT). La ligne activation des RDC Actifs est réduite de 100 000 € HT pour abonder celui-ci.
- Diminution du montant de la révision des prix en lien avec l'ajustement des frais dans le plan de trésorerie (- 12 774 € HT).

Sur le poste frais de gestion et aléas, l'estimatif du coût global a augmenté de 497 129 € HT dû principalement au décalage de perception d'une partie des recettes suite à des demandes de temporisations couplée avec des dépenses à date fixe à assumer par l'Aménageur.

Sur le poste honoraire et frais de gestion

La rémunération de l'aménageur reste inchangée à 1 693 131 € HT.

Les recettes de l'opération en 2024

Les recettes estimées dans le CRACC 2023 à hauteur de 76 870 138 € CRACC 2024 à **78 075 871 € HT**. L'augmentation de 1 205 733 € HT s'explique en partie par :

Des recettes supplémentaires, notamment avec les surfaces réajustées des permis de construire obtenus en 2024.

Les participations aux équipements publics communaux ont été réduites (- 97 981 € HT) en conformité avec la réduction du coût travaux associé à ces demandes.

Le poste des **participations des opérateurs au CODIC** est actualisé en fonction des sommes recherchées auprès des opérateurs pour des prestations diverses qui leur sont refacturées pour partie.

La participation d'équilibre est augmentée pour atteindre 1 104 508 € HT.

A noter que le bilan intègre une **acquisition des fonciers du pôle de formation** (îlots B1 et B4) pour un montant de 742 500 € HT.

Bilan de l'opération en 2024

Le bilan du CRACC 2024 présente ainsi un bilan équilibré avec un coût global **des dépenses et des recettes de 78 075 871 € 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 2024 a été consacrée principalement :

- Poursuite des études :
 - Reprise des études sur les aménagements du secteur Nord-Ouest et du Jardin Ferroviaire.
 - Finalisation du PRO de la passerelle.
 - Intégration du trottoir Est de la rue Francis Baud sur Annemasse au périmètre d'espaces publics de l'opération.
 - Poursuite du travail de mise en œuvre opérationnelle des différents lots de la ZAC.
 - Dépôt des permis de construire des lots A1.1, A1.3, C6-1, C9-1 en décembre 2024.
 - Obtention du permis de construire du lot C10 en décembre 2024 et de celui de l'ilot C1 en octobre 2024.

- Poursuite des travaux :
 - Démarrage des travaux du Mail Tapponnier.
 - Travaux de remise en état du site, de terrassement et de préparation des plantations ont été menés sur le Jardin Ferroviaire depuis mai 2024.
 - Gestion des terres le long du Mail de la Rotonde en prévision de l'arrivée des travaux.
 - Démarrage des travaux de réalisation du prolongement de la rue de la Tour et de la Venelle des Voirons au T4 2025.
 - Poursuite des travaux des lots C8-1, C8-2, C8-3, C9-2, B3-1, B2, C5-1, D9 et D10.
 - Démarrage des travaux des lots B3-2 et B3-3.

Le Conseil Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :

A l'unanimité,

DECIDE :

D'APPROUVER le document CRACC 2024 conformément à l'article L.300-5

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'APPROUVER le budget prévisionnel 2025, issu du CRACC 2024, qui s'élève à 18 102 702 € HT ;

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

Signé électroniquement par : Gilles RAVINET
Date de signature : 16/10/2025
Qualité : Agglo - DGS

Signé électroniquement par : Nadège ANCHISI
Date de signature : 20/10/2025
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



21 Mars 2025

Période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024

Table des matières

1. Le bilan prévisionnel actualisé	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
2. Le plan de trésorerie actualisé	9
2.1. Le plan de trésorerie général	9
2.2. Les dépenses en 2024	10
3. Les acquisitions et cessions foncières	11
3.1. Les acquisitions foncières.....	11
3.1.1. le détail des acquisitions.....	11
3.1.2. l'échéancier prévisionnel des acquisitions foncières	11
3.2. Les cessions foncières	11
4. Le compte-rendu technique	12
5. Le compte-rendu des activités - état d'avancement.....	17
5.1. La gouvernance	17
5.2. Projet urbain et programmation.....	17
5.3. Les acquisitions et cessions foncières	21
5.3.1. L'état d'avancement des acquisitions et cessions réalisées en 2024.....	21
5.3.2. La méthode d'acquisition des biens portés par l'EPF 74 pour le bien des communes et d'Annemasse Agglo	21
5.4. L'aménagement des espaces publics et passerelle.....	21
5.4.1. Conception des espaces publics et de la passerelle	21
5.4.2. Travaux d'aménagement des espaces publics et travaux de démolitions	22
5.5. Les lots constructibles	24
6. Communication/concertation et Mise en Usage.....	33
<i>Figure 29 : photos de l'AGORA#4 (Recipro-cité©).</i>	33
7. Planning prévisionnel.....	35
8. Annexes CRACC	35

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 2023 a été approuvé par délibération n°CC_2025_0002 du Conseil Communautaire en date du 12 février 2025 pour la période du 01 janvier 2023 au 31 décembre 2023, ci-après dénommé « CRACC 2023 ».

L'objet du présent CRACC, ci-après dénommé « CRACC 2024 », est de décrire l'avancement de l'opération sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024.

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, réalisation de la rue Favre. En 2024 l'Aménageur a poursuivi la dynamique opérationnelle en démarrant les travaux d'aménagement du Jardin Ferroviaire et des rues nécessaires à la desserte des lots C8 et C9 en plus de ceux du Mail Tapponnier. Il a poursuivi les études et l'avancement des lots à commercialiser avec une importante phase de dépôts de permis de construire fin 2024. La consultation et les négociations des marchés des travaux de la Passerelle ont pu être menées. L'année 2024 a également été une année charnière pour le projet avec une importante réflexion engagée sur la mise à jour de la programmation du quartier.

Le bilan du CRACC 2023 faisait état de montants globaux des dépenses et des recettes évalués à hauteur de **76 685 387 € HT**.

Au 31 décembre 2024, les montants globaux des dépenses ont été évalués à hauteur de **78 075 871 € HT** soit une augmentation de **1 390 483 € HT**. Les montants des recettes ont été évalués à hauteur de **78 075 871 € 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 **1 390 483 € HT** est due à des évolutions des coûts sur différents postes comme suit :

✓ POSTE 1 : FONCIER

	Bilan CRACC 2023	Bilan CRACC 2024	Ecart CRACC 2023/CRACC 2024
Foncier	30 434 614	30 536 589	101 975
Acquisition + frais divers, subventions incluses et hors formation (y/c Bioussaire en 2020)	25 909 971	26 010 225	100 254
Démolitions et mise en état des sols (y/c Bioussaire – yc CSPS, MOE, CT...)	2 687 020	2 705 868	18 848
Travaux de dépollution	1 010 000	1 010 000	0
Frai' d'actes	827 622	810 495	-17 127
Fonciers historiques	5 817 161	5 817 161	0
TOTAL FONCIER + FONCIERS HISTORIQUES	36 251 774	36 353 750	101 975

Le coût global pour le poste du foncier estimé au CRACC 2023 à 36 251 774€ HT a été réévalué à 36 353 750€ HT soit une augmentation de 101 975 € 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) et en ajustant le planning d'acquisition de certains fonciers pour tenir compte de l'avancement opérationnel des différents lots. Le décalage opérationnel de certains lots vient renchérir pour partie les frais de portage.

- Concernant le volet « Démolitions et mise en état des sols » :

Les occupations illégales de terrains de la ZAC ETOILE en 2023 se sont poursuivies pour partie au 1^{er} trimestre 2024. Elle ont induit des travaux de nettoyage et d'évacuation d'épaves en 2024 ainsi que des sécurisations supplémentaires générant un surcoût de 18 848€ HT.

- Concernant le volet « Travaux de dépollution » :

L'enveloppe prévisionnelle concernant les travaux de dépollution n'a pas été modifiée en 2024.

Les travaux de remise en état du Jardin Ferroviaire menés en 2024 n'ont pas nécessité de faire évoluer cette enveloppe.

- Concernant le volet « Frais d'actes » :

En 2024, aucun foncier n'a été acquis. Cependant, des régularisations entre le compte notaire et le bilan d'aménagement viennent améliorer le bilan sur ce point en 2024.

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**

	Bilan CRACC 2023	Bilan CRACC 2024	Ecart CRACC 2023/CRACC 2024
Travaux	25 732 336	26 266 056	533 720
Voirie structurante (BHNS)	2 105 758	2 105 758	0
Autres voiries et réseaux (sans réseau de chaleur)	1 562 446	1 882 412	319 872
Espace vert majeur	3 778 583	3 778 583	0
Autres espaces verts / parcs	1 034 708	1 034 708	0
Autres espaces publics	8 460 460	8 523 060	62 600
Aménagements préparatoires	268 721	336 510	67 788
Carrefours	80 000	80 000	0
Passerelle	5 184 800	5 184 800	0
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	272 118	0
Réseaux PEM sud (travaux préliminaires)			
CODIC Opérateurs	71 920	129 693	57 773
Projet innovant	100 000	100 000	0
Provisions aléas	715 219	728 312	13 093
Révision des prix	486 284	498 882	12 598
Autres travaux à détailler	0	0	0

Le montant global des travaux estimé dans le bilan du CRACC 2023 à 25 732 336 € HT a été réévalué à 26 266 056 € HT soit une augmentation à hauteur de 533 720 €HT.

La hausse prévisionnelle des travaux du CRACC 2024 est due principalement à :

- La répercussion économique des marchés travaux traités en 2024 sur le Jardin Ferroviaire et la ZAC Nord-Ouest à un montant supérieur de 399 000€ HT au montant AVP validé en 2019 et provisionné au bilan d'aménagement. Ce surcout (+5,25% par rapport au budget) s'explique par l'inflation prégnante des prix de la construction depuis cette période, y compris les travaux publics (évolution de l'indice TP01 de +17,7% entre la date de signature des marchés et la validation de l'Avant-Projet)
- La Ville d'Ambilly a souhaité modifier ses prestations supplémentaires après signature des marché de travaux sur le secteur Nord-Ouest, notamment concernant les prestations de piétonnisation. Les dépenses induites sont diminuées de 97 981 € HT. La participation pour travaux supplémentaire est également réduite d'autant.
- L'intégration d'un budget de + 62 600€ HT pour la reprise du trottoir Est de la rue Francis Baud, un secteur supplémentaire qui n'était pas prévu d'être repris par l'Aménageur dans le cadre de ses travaux d'aménagement, ce trottoir ayant été réalisé au préalable dans le cadre des travaux du Pole d'Echanges Multimodal.
- L'intégration d'une provision supplémentaire aux aménagements préparatoires de 67 788€ HT en anticipation pour pallier les complications techniques générées par le retard de travaux de certains lots. Cette provision est compensée en recettes dans le poste « Participations au CODIC ».
- L'augmentation du poste CODIC en fonction de travaux réalisés par l'Aménageur par pragmatisme pour le compte des opérateurs des lots en refacturation. Cette nouvelle dépense est intégralement compensée par l'augmentation du poste « Participations des Opérateurs au CODIC » d'autant.
- Le recalcul des aléas et de la révision des prix en fonction du nouveau coût travaux : + 25 691 € HT.

✓ **POSTE 3 – PARTICIPATIONS AUX EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE**

	Bilan CRACC 2023	Bilan CRACC 2024	Ecart CRACC 2023/CRACC 2024
Participations aux équipements de superstructure	3 152 749	3 169 390	16 641
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	633 744	639 081	5 338
Participation du bilan au local communal (boulodrome)	1 342 006	1 353 309	11 303
Autres participations à détailler	0	0	0

Le montant global des participations estimé dans le bilan du CRACC 2023 à 3 152 749 € HT a été réévalué à 3 169 390€ HT intégrant l'indexation de l'enveloppe de participation de la ZAC au terrain de football et au boulodrome, l'indexation étant prévue lors de l'approbation du PEP et l'indice BT01 ayant évolué de +0,8% sur l'année 2024.

✓ **POSTE 4 : ETUDES / INGENIERIE**

Etudes / Ingénierie	Bilan CRACC 2023	Bilan CRACC 2024	Ecart CRACC 2023/CRACC 2024
Etudes / Ingénierie	7 174 442	7 430 346	241 025
Honoraires géomètre	145 000	145 000	0
Etudes de sol	250 000	250 000	0
Missions de conception et de suivi du projet urbain	371 800	371 800	0
Conseils en architecture et en urbanisme	969 350	969 350	0
Etudes environnementales	125 000	125 000	0
MOE (espaces publics ZAC et passerelle)	2 739 770	2 786 969	32 799
MOE (pour les réseaux PEM sud (mission Arcadis))	30 782	30 782	0
OPC	679 561	679 561	0
CSPS /CT	260 680	260 680	0
Missions/études Concessionnaires	42 510	42 510	0
Appui à la réalisation d'études diverses	453 802	453 802	0
Révision des prix	134 558	122 264	-12 774
Activation des RDC Actifs	100 000	0	-100 000
Accompagnement des innovations (option)	385 000	400 000	15 000
FDR Innovation	0	0	0
FDR Mise en usage	486 629	792 629	306 000
Conciergerie (option)	0	0	0

Le montant global des études / ingénierie estimé dans le bilan du CRACC 2023 à 7 174 442 € HT a été réévalué à 7 430 346 € HT soit une augmentation à hauteur de 241 025 € HT.

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

- Intégration des honoraires techniques supplémentaires de 26 536€ HT dans le cadre de la reprise des études du Parvis MLK pour faire suite à la concertation et la volonté de végétaliser davantage cet espace ;
- Intégration des honoraires de maîtrise d'œuvre supplémentaires pour l'étude du secteur supplémentaire trottoir Est rue Francis Baud pour un montant de 6 263€ HT ;
- Le budget Accompagnement des innovations a été augmenté de 15 000 HT suite au recalage des montants associés à la mission de suivi de la qualité de l'air pour application de la CHAC aux travaux de la ZAC ETOILE. Le règlement de ces missions, auparavant directement assuré par l'Autorité Concédante a été transféré à l'Aménageur en 2023.
- Augmentation du budget de la Feuille de Route de Mise en usage de 306 000€ HT suite aux arbitrages pris lors du Comité Stratégique d'Avril 2024 formalisant les actions priorisées et leurs

budgets afférents. La ligne Activation des RDC Actifs est réduite de 100 000€ HT pour abonder le budget de la mise en usage en conséquence ;

- Diminution du montant pour la révision des prix en lien avec l'ajustement des frais dans le plan de trésorerie : - 12 774€ HT ;

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

	Bilan CRACC 2023	Bilan CRACC 2024	Ecart CRACC 2023/CRACC 2024
Frais et aléas	2 680 954	3 178 083	497 129
Frais financiers	652 928	1 151 057	497 129
Frais financiers sur garanties bancaires	0	0	0
Assurance travaux	182 498	182 498	0
Frais de communication et concertation	1 058 334	1 058 334	0
Conseil juridique	200 733	200 733	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 497 129 € HT. Ceci est dû à :

- L'augmentation du poste « Frais financiers » de 497 129 € HT dû principalement au décalage de perception d'une partie des recettes suite à des demandes de temporisations couplée avec des dépenses à date fixe à assumer par l'Aménageur. Conformément à l'avenant n°6 au TCA, l'Aménageur a appliqué un taux de frais financier de 3,36% à partir de 2024 jusqu'à la fin de la concession (Taux Euribor 12 mois au 29/12/2024 de 2,46% + 0,9%).

Pour l'application de l'article 32 du Traité de concession et du taux convenu par l'avenant n°6 au TCA, l'Aménageur rémunère à fin 2024 ses fonds propres apportés pour le financement de l'opération à un taux correspondant au dernier taux Euribor 12 mois de l'année civile + 0,9%.

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

La rémunération de l'Aménageur reste inchangée à 1 693 131€ HT.

1.3. Les évolutions du montant des recettes

	Bilan CRACC 2023	Bilan CRACC 2024	Ecart CRACC 2023/CRACC 2024
RECETTES	76 870 138	78 075 872	1 205 733
CHARGES FONCIERES	62 760 724	62 834 369	73 645
PARTICIPATIONS (yc apport foncier en nature)	14 109 414	15 241 503	1 132 088
Participation d'équilibre Annemasse Agglo	0	1 104 508	1 104 508
Participations d'équilibre pour modification du programme	806 700	806 700	0
Participation Annemasse Agglo pour travaux en lien avec le CEVA	1 777 996	1 777 996	0
Participation projet gare + hotel halle Taponnier	357 920	357 920	0

Participation Annemasse Agglo aux équipements publics communautaires	4 362 168	4 362 168	0
Participations pour équipements communaux supplémentaires	915 550	817 568	-97 981
Participations des Opérateurs au CODIC	71 920	197 482	125 562
PARTICIPATIONS (yc apport foncier en nature)	5 817 161	5 817 161	0

Les recettes estimées dans le CRACC 2023 à hauteur de 76 870 138€ HT ont été réévaluées dans le CRACC 2024 à 78 075 872€ HT. L'augmentation de 1 205 733 € HT s'explique en partie par des recettes supplémentaires, notamment avec les surfaces réajustées des permis de construire obtenus en 2024.

Les Participations pour équipements communaux supplémentaires ont été réduites de 97 981€ HT en conformité avec la réduction du coût travaux associé à ces demandes, une fois la demande de modification des prestations de la Ville d'Ambilly intégrée au marché après sa signature.

Le poste des Participations des Opérateurs au CODIC est actualisé en fonction des sommes recherchées auprès des opérateurs pour des prestations diverses qui leur sont refacturées pour partie.

La Participation d'équilibre est augmentée pour atteindre 1 104 508€ HT.

Il est rappelé que le bilan intègre une acquisition des fonciers du pôle de formation (îlots B1 et B4) pour un montant de 742 500 € HT.

Le bilan du CRACC 2024 présente un bilan équilibré avec un coût global des dépenses de 78 075 872 € HT et des recettes de 78 075 872€ 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 2024, les dépenses facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **32 489 492 € HT**. Le montant des dépenses facturées depuis la signature du TCA représente **41,61%** du montant global inscrit au bilan réactualisé. En recettes, depuis le début de l'opération, l'Aménageur a perçu **34 621 998 € 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 aux équipements pour les espaces publics.

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.

2.2. Les dépenses en 2024

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'EPF74 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.

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	2 339 421	361 039	4 532 837	1 035 195	1 829 153	2 021 324	26 010 225
	501 290	2 400 000	755 000					1 543 991	577 446	39 433		5 817 161

3.2. Les cessions foncières

Sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024, l'Aménageur a procédé à la cession foncière du lot B3-2.

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 2024 l'Aménageur a poursuivi la mise en œuvre opérationnelle du projet.

La poursuite des études :

En 2024 l'Aménageur a entrepris dans une logique de sobriété de cohérence avec les espaces publics attenants une reprise des études sur les aménagements du secteur Nord-Ouest et du Jardin Ferroviaire. Cela s'est fait après la négociation et signature des marchés travaux.

L'Aménageur a finalisé le PRO de la Passerelle suite aux différentes demandes de reprise et a validé ces études PRO lors du Comité Stratégique du 13 Février 2024.



Figure 1: Perspective de l'arrivée de la passerelle sur le square Hessel à Annemasse, 2023 (D&A ©)

A la demande d'Annemasse Agglo, l'Aménageur a intégré avec sa Maîtrise d'Ouvre le trottoir Est de la rue Francis Baud au périmètre d'espaces publics sous sa maîtrise d'ouvrage.

Les études Avant-Projet du Parvis Martin Luther King intégrant ce secteur ont pu être menées en 2024 avec une reprise dans un second rendu de l'ensemble des prescriptions émises par la Ville d'Annemasse sur l'aménagement de cet espace. La validation des études AVP de cet espace aura lieu prévisionnellement au T1 2025.

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

A la suite du jury du 8 Février 2024 désignant l'opérateur du lot A1, les jurys de sélection des architectes et 5 ateliers de co-conception, les permis de construire des lots A1.1 et A1.3 (portés par Giboire) et A1.2 (porté par Haute-Savoie Habitat) ont été déposés en Décembre 2024. Leur délivrance est prévue au T2 2025.

A la suite des jurys de maîtrise d'œuvre ayant eu lieu en 2022, l'ilot jeunesse C6-1 porté par une co-maîtrise d'ouvrage Halpades-Haute-Savoie Habitat a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire en

Décembre 2024. Ce lot a été conçu lors de plusieurs ateliers de co-conception avec le lot C6-2 (porté par la Bonne Echelle/IDEIS) dont le permis de construire sera déposé prévisionnellement au T2 2025.

Le Permis de construire du lot C10 a été déposé le 30 juillet 2024 et obtenu le 23 décembre 2024 à l'issue d'un dialogue compétitif conclu par le jury de Février 2024.

Aboutissement d'un travail de montage économique conséquent et d'optimisation technique, le permis du lot C9-1 porté par la CoopEtoile a pu également être déposé en Décembre 2024. L'obtention du permis est prévue au T2 2025.

Le lot D8, porté par ICF Méditerranée Sud-Est, a fait l'objet d'un dialogue compétitif d'architectes durant l'année 2024, se soldant par un jury de sélection le 2 Octobre 2024. Le permis de construire de ce lot sera déposé prévisionnellement au T1 2025.

Enfin, à la suite du processus de dialogue compétitif sur l'ilot C1, résidence hôtelière, (sous maîtrise d'ouvrage du promoteur Bouygues Immobilier), l'architecte-lauréat a été désigné en 2023. Le permis de construire a été déposé en fin d'année 2023. Le permis de ce lot a été finalement obtenu le 25 octobre 2024.

La poursuite des travaux :

L'Aménageur a réalisé les travaux d'aménagement en accompagnement des travaux des bâtiments. Ainsi, en 2024, l'Aménageur a démarré les travaux du Mail Tapponnier ce qui a permis leur usage par le public et les habitants du D9 à partir de Décembre 2024. Les travaux du Mail seront finalisés prévisionnellement au T1 2025.

Au Nord, les travaux de remise en état du site, de terrassement et de préparation des plantations ont été menés sur le Jardin Ferroviaire à partir de Mai 2024. Ces travaux ont été planifiés pour permettre l'ouverture au public du Jardin Ferroviaire prévisionnellement à l'Automne 2025, phase d'arrivée de la majorité des habitants sur cette partie du quartier.

En parallèle de ces travaux, l'aménageur a assuré la gestion des terres le long du mail de la Rotonde en prévision de l'arrivée progressive des travaux : évacuation des terres en landfarming et criblage et réensemencement des déblais réutilisables en terre végétale pour les futurs espaces verts.

Enfin, L'Aménageur a démarré les travaux de réalisation du prolongement de la rue de la Tour et de la venelle des Voirons au T4 2025 afin d'assurer leur ouverture au public prévisionnellement au T1 2025 pour l'arrivée des habitants dans les premières résidences au Nord.

En 2024, les travaux des bâtiments de la ZAC ETOILE se sont poursuivis afin d'assurer une livraison de ces derniers en 2025.

Les travaux du C8-1, C8-2, C8-3, C9-2, B3-1, B2, C5-1, D9 et D10 se sont poursuivis durant l'année 2024 avec principalement la fin des travaux de gros œuvre et le démarrage et la poursuite des travaux de second œuvre.

L'année 2024 a été marquée par le démarrage des travaux des lots B3-2 et B3-3 mi-octobre 2024. Le retard pris par ces lots est conséquent et aura des impacts forts pour le lot B3-1 compte tenu des interactions directes avec ces bâtiments.

Les travaux du D3 et du C5-2 n'ont pas démarré en 2024, contrairement aux prévisions établies.

Le lot D9, résidence au sein de l'ensemble résidentiel « LE HUB » a vu une partie de ses logements livrés à certains habitants en fin d'année 2024.



Figure 2 : Photos des travaux en cours sur la partie Nord-Ouest de la ZAC ETOILE, Juin 2024 (photo ORAE Drone ©)



Figure 3 : Photos des travaux de bâtiments en cours sur la partie Nord-Ouest de la ZAC ETOILE, Septembre 2024 (photos Hemelka ©)



Figure 4 : Photos des travaux en cours sur la partie Sud-Ouest de la ZAC ETOILE, Juin 2023 (photo ORAE Drone ©)

Le programme d'animations pour les habitants et usagers du secteur :

Concernant la mise en usage de la ZAC, l'Aménageur a validé une feuille de route et ses budgets associés avec le comité stratégique en Avril 2024.

En accord avec cette feuille de route, l'Aménageur a organisé 2 séances AGORA dans le cadre de la démarche FORUM de Projet venant clore cette 1^{ère} saison. A l'issue de cette première saison, l'Aménageur entamera des travaux d'amélioration du Jardin de la Rotonde prévisionnellement en 2025 et 2026 afin de répondre aux usages souhaités et aux ambiances attendues par les participants aux AGORAS.

Afin d'ouvrir le Quartier Général de l'écoquartier de l'Etoile à l'automne 2025 lors de l'arrivée de la majorité des nouveaux habitants, l'Aménageur a mené au 2^{ème} semestre 2024 un Appel à Manifestation d'Intérêt en vue de retenir un acteur capable de proposer un QG de quartier permettant de renseigner et fédérer autour du projet urbain, apporter de la convivialité et les services nécessaires à l'arrivée des habitants pionniers dans le quartier et diffuser les valeurs de l'écoquartier. Le porteur de projet sera prévisionnellement retenu au T1 2025 afin d'ouvrir au public le QG de quartier à l'Automne 2025.

Autres actions en 2024 :

Concernant la gestion des panneaux photovoltaïques, l'Aménageur a étudié en coordination avec les opérateurs immobiliers différents montages avec différents acteurs pour assurer les productibles attendus en vue de garantir l'objectif Quartier à Energie 0. Un accord de collaboration et un modèle de bail ont été finalisés avec l'un d'entre eux dont la signature devrait intervenir prévisionnellement au T1 2025.

L'Aménageur a recherché avec les collectivités la mobilisation de subventions pour le quartier : Territoire engagé pour le logement. Annemasse Agglo a échangé avec les différents partenaires institutionnels afin de mobiliser des participations complémentaires à la réalisation de la Passerelle, notamment la Région Auvergne Rhône-Alpes. Enfin, l'Aménageur a candidaté de son côté à la mobilisation d'aides auprès de l'Agence de l'eau afin de valoriser la gestion vertueuse des eaux de ruissellement prévue dans les espaces publics du quartier.

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, macro-lot B3, B2, C5-1, interventions des concessionnaires, etc...).

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

L'année 2024 a été consacrée principalement :

- A l'aboutissement des négociations avec les entreprises, la signature des marchés de travaux et le démarrage de ces travaux sur le secteur PRO 4 (ZAC Nord-Ouest et Jardin Ferroviaire) ;
- Le lancement et le suivi des travaux sur le Mail Tapponnier ;
- A la poursuite du travail de coordination urbaine et architecturale avec les lots en cours et à venir : C8, C9, B3, D3, C5, B2, C1, C6, A1, D8, C10 ;
- A la tenue des études Avant-Projet du Parvis Martin Luther King ;
- A l'obtention et purge du permis du macro-lot C1 ;
- A la revente des terrains nécessaires au lot B3-2;
- A la consultation de promoteurs sur le lot A1, leur sélection, la sélection d'architectes et les ateliers de co-conception en vue de déposer les permis de construire fin 2024;
- A la tenue des ateliers de co-conception du macro-lot C6 qui a abouti pour le C6-1 à un dépôt du permis de construire fin 2024 ;
- La finalisation du dialogue compétitif sur le lot C10, le dépôt du permis de construire et son obtention fin 2024 ;
- La tenue du dialogue compétitif du lot D8 ;
- A la validation des études PRO de la passerelle et la consultation des entreprises ;
- A la mise en œuvre du plan de communication 2024 et la préparation de celui de 2025 ;
- Au déroulement des fiches actions de la Mise en usages en particulier avec la préparation du QG de Quartier et l'animation du Forum du Projet (décliné en « Agora » et « Focus ») ;
- A la validation de la Feuille de route innovation sur la ZAC Etoile (en complément des actions d'innovation déjà en cours) ;
- A la préparation de l'accueil des habitants.

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 et les Cellules Projet Politiques ;
- les instances techniques de suivi, de travail et de préparation des instances de validation: cellules projet, réunions de travail régulières thématiques, comités techniques.

Les équipes de l'Aménageur sont désormais 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. Un avenant n°4 a été approuvé par délibération CC_2022_0081 du Conseil Communautaire du 6 juillet 2022. Un avenant n°5 a été approuvé par délibération CC_2023_0166 du Conseil Communautaire du 20 Décembre 2023.

5.2. Projet urbain et programmation

L'année 2023 a été consacrée à la poursuite de la déclinaison opérationnelle de la ZAC :

- **Etudes Avant-Projet (AVP) :**

L'Aménageur a poursuivi la réalisation des études Avant-Projet du Parvis Martin Luther King. Le rendu de ces études a été effectif au printemps 2024, ayant entraîné de réunions techniques de mise au point avec l'ensemble des partenaires pour une reprise de l'ensemble de ces études et un nouveau rendu en Décembre 2024. La validation prévisionnelle de ces études est attendue pour le 1^{er} trimestre 2025.

- **Coordination Urbaine et Architecturale :**

En 2024, 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 du dialogue compétitif du lot C10 a permis d'aboutir au dépôt du permis de construire fin Juillet 2024 et à son obtention le 21 Décembre 2024.

Le choix de l'architecte du lot C1 a été fait lors du jury du 2 Février 2023 et a permis un dépôt PC fin 2023. Son obtention a été effective fin octobre 2024.

Pour respecter le planning de déclenchement et de la vente des charges foncières, l'Aménageur a mené l'ensemble des ateliers de co-conception de l'ilot A1 en 2024 une fois l'ensemble des architectes retenus en vue d'un dépôt des permis de construire fin Décembre 2024.

Sur le lot C6-1 et C6-2, après avoir ajourné les ateliers de co-conception à la demande d'étude d'un parking public en infrastructure de ces lots, l'Aménageur a finalement lancé les ateliers de co-conception durant l'année 2024 à la suite d'un arbitrage politique actant l'abandon du parking public en infrastructure de ce macro-lot. Le permis de construire du lot C6-1 a été déposé fin 2024.

A la suite de la notification d'ICF dans le cadre du Pacte de préférence, le dialogue compétitif du lot D8 s'est déroulé en 2024 pour retenir un architecte lauréat le 2 Octobre 2024.

Enfin, après une temporisation du lot pour travailler à son financement et son montage foncier, le projet du C9-1 a été retravaillé pour satisfaire une épure financière en adéquation avec le projet de la coopérative CoopEtoile et a abouti à un dépôt du permis de construire en Décembre 2024.

- **Innovations :**

L'Aménageur a conclu le travail sur le volet Innovation qui se déclinait en quatre axes :

- Energie
- Mobilité
- Construction durable
- Usages et services

L'Aménageur a formalisé à la suite du séminaire Innovation 2022 une feuille de route innovation « Plaisir de Ville » hiérarchisant les différentes pistes d'innovation pour arbitrage technique et financier :

- 1 : Le plaisir de flâner et se balader en Ville ;
- 2 : Le plaisir d'habiter la Ville sobre ;
- 3 : Le plaisir de Vivre Ensemble.

Après sa présentation et sa discussion en 2023, cette feuille de route a finalement été validée au Comité Stratégique d'Avril 2024.

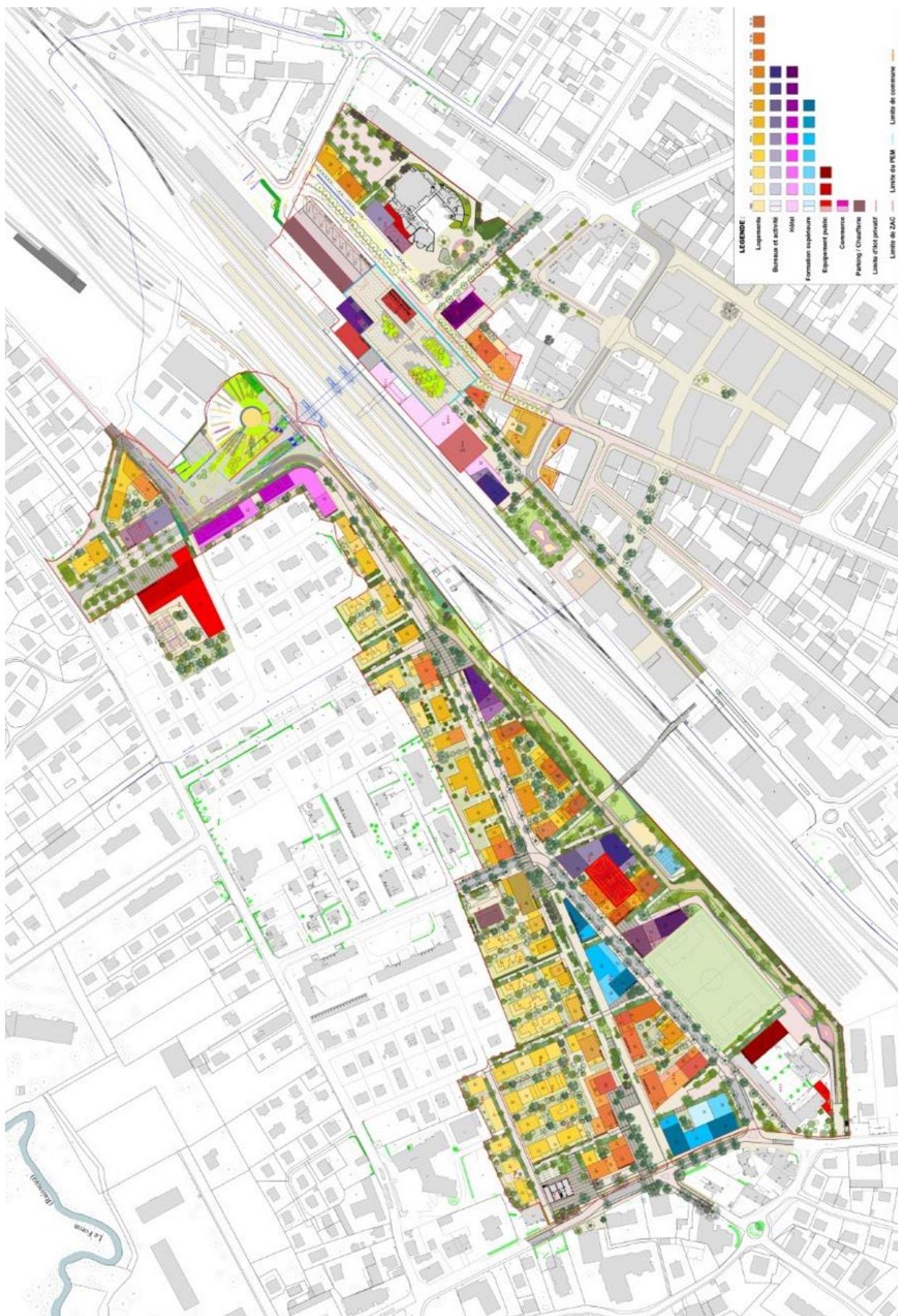
- Programmation :

Le programme prévisionnel des constructions est ré-évalué à **170 288 m² de SDP soit une baisse de 49 m² SDP**. Il est à noter dans cette évolution la précision de la programmation de certains lots.

Destinations	Programme au 31 décembre 2024 (CRACC 2024)	Evolutions par rapport au CRACC 2023
Surfaces en m² de SDP	170 288	-49
Logements	105 127	+141
Bureaux	27 335	-358
Commerces et activités	7 762	- 395
Hôtel	10 153	+ 563
Equipements publics	4 988	0
Pôle de formation	14 923	0

L'Aménageur a engagé en 2024 un travail de questionnement de la programmation restant à concrétiser en accord avec les collectivités. Pour ce faire, après plusieurs comités techniques, l'Aménageur a mandaté un bureau d'études expert dans l'optique de mettre à jour les surfaces restantes à commercialiser dans une programmation concrète et répondant aux besoins du territoire.

Les premiers résultats de ces études ont été présentés en 2024 mais leur validation devrait intervenir prévisionnellement en 2025.



5.3. Les acquisitions et cessions foncières

Au cours de l'année 2024, des promesses de vente ont été régularisées avec les propriétaires des fonciers concernés sur le macro-lot C2C34, le lot C9-1 et le lot C6-2.

L'Aménageur a signé des promesses de vente avec le maître d'ouvrage des lots A1-1 et A1-3, retenu après une consultation d'opérateurs finalisée par un jury en Février 2024. Il a également régularisé une promesse foncière avec chacun des maîtres d'ouvrages sur les lots A1-2, C6-1, D8 et C9-1.

En 2024, l'Aménageur a procédé à la cession des charges foncières de l'ilot B3-2 à la Foncière de Haute-Savoie.

5.3.1. L'état d'avancement des acquisitions et cessions réalisées en 2024

❖ Les acquisitions

L'Aménageur n'a mené aucune acquisition foncière en 2024.

Afin de pouvoir céder des droits à construire et commencer la conception de ces lots avec les opérateurs, l'Aménageur a signé des promesses sur l'ilot C2C3C4, C6-2 et C9-1 avec l'Etablissement public foncier fin Mai 2024.

❖ Les cessions

L'Aménageur a procédé aux cessions foncières du lot B3-2 en 2024.

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 son urbaniste-architecte de la ZAC et validés par l'Autorité concédante, sont annexés 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.

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

La méthode d'acquisition des biens portés par l'EPF 74 pour le bien des communes et d'Annemasse Agglo est inchangée depuis le CRACC 2023.

5.4. L'aménagement des espaces publics et passerelle

5.4.1. Conception des espaces publics et de la passerelle

Le décalage des livraisons des lots sur la ZAC Nord-Ouest ont eu pour conséquence le décalage de la signature des marchés de travaux et leur démarrage effectif en Mai 2024. A la suite de ce démarrage, la Ville d'Ambilly a souhaité modifier la nature des demandes complémentaires faites en 2022 et 2023, ce qui a été étudié par les entreprises, la maîtrise d'œuvre et l'Aménageur.

Les travaux associés au Mail Tapponnier dont les études avaient été validées en 2021 ont démarré en Mai 2024. A la suite de problématiques d'interaction de chantier et de la volonté de la Ville

d'Annemasse de revoir l'aménagement de l'entrée du Mail, l'entreprise a repris ses études d'exécution et les travaux ont repris suite à un arrêt de chantier ayant pris fin en Octobre 2024.

L'Aménageur avait réalisé deux séances de concertation sur le traitement du parvis MLK sur Annemasse afin de le végétaliser davantage et de répondre aux demandes de ses usagers. A l'issue de ces séances de concertation, l'Aménageur a lancé au 4^{ème} trimestre 2023 les études Avant-Projet sur ce secteur. L'année 2024 a vu les études se poursuivre afin d'aboutir en Décembre 2024 à un deuxième jet satisfaisant l'ensemble des services techniques des collectivités partenaires. La validation de ces études devrait intervenir prévisionnellement au T1 2025.

A la suite de l'ensemble des échanges techniques, les études Projet ont été reprises. Leur validation a été effective au 1^{er} Trimestre 2024. L'Aménageur a pu consulter les entreprises et mener les négociations puis mises au point du marché afin de le signer au 1^{er} trimestre 2025.



Figure 5 : perspective de la future passerelle modes doux, PRO, 2023 (D&A ©)

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

L'Aménageur a réalisé les travaux d'aménagement en accompagnement des travaux des bâtiments. Ainsi, en 2024, l'Aménageur a démarré les travaux du Mail Tapponnier ce qui a permis son usage par le public et les habitants du D9 à partir de Décembre 2024. Les travaux du Mail seront finalisés prévisionnellement au T1 2025 tout comme les travaux d'aménagement du trottoir Est de la rue du Môle qui seront commencés prévisionnellement début 2025.

Au Nord, les travaux de remise en état du site, de terrassement et de préparation des plantations ont été menés sur le Jardin Ferroviaire à partir de Mai 2024. Ces travaux ont été planifiés pour permettre l'ouverture au public du Jardin Ferroviaire prévisionnellement à l'Automne 2025, phase d'arrivée des habitants sur cette partie du quartier.



Figure 6 : Photo des travaux du Jardin Ferroviaire et des chantiers de l'écoquartier derrière, Octobre 2024 (Hemelka ©)

En parallèle de ces travaux, l'aménageur a assuré la gestion des terres le long du mail de la Rotonde en prévision de l'arrivée progressive des travaux : évacuation des terres en landfarming et criblage et réensemencement des déblais réutilisables en terre végétale pour les futurs espaces verts.

L'Aménageur a également démarré les travaux de réalisation du prolongement de la rue de la Tour et de la venelle des Voirons au T4 2025 afin d'assurer leur ouverture au public prévisionnellement au T1 2025 pour l'arrivée des habitants dans les premières résidences au Nord.

En complément de ces travaux, l'Aménageur a mené les travaux de branchements des lots et désaffectation de réseaux existants en coordination avec les concessionnaires.

De plus, l'Aménageur a réalisé en 2024 l'ensemble des diagnostics et études nécessaires au désamiantage et démolition du bâtiment IFSI actuel en vue d'assurer ces travaux dès le 4^{ème} trimestre 2025 à la suite de consultations à mener dès le 2^{ème} trimestre.

Enfin, l'Aménageur a repris en 2024 les conventions établies entre Annemasse Agglo et ATMO pour le suivi des capteurs de particules, le chantier de l'écoquartier de l'Etoile étant un site pilote pour la mise en œuvre du Plan Climat Air Energie Territorial d'Annemasse Agglo.

5.5. Les lots constructibles

5.5.1. Lot D4 : logement + commerces

Promoteur : Bouygues Immobilier

Architecte : Agence Babin Renaud

Programmation : 3 900 m² de SDP de logements dont 42% abordables , 746 m² 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 ^{er} T 2019
Livraison:	Entre décembre 2021 et mars 2022



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

5.5.2. Lot D5 : hôtel

Promoteur : Bouygues Immobilier sous un format CPI

Architecte : Agence Laisné Roussel

Programmation : 3 903 m² 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

5.5.3. Ilot Bernard : logement + Maison de la santé + commerces

Promoteur : Constructa

Architecte : Agence Vera & Associés

Programmation : 5 417 m² de SDP de logements, 429 m² de SDP d'activités, 132 m² 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 :	Entre Décembre 2024 – et Juin 2025



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

5.5.4. Lot D3 : logements + commerce

Promoteur : Groupe LAMOTTE

Architecte : Baumschlager Eberle

Programmation : 1 387 m² de SDP de logements, 100 m² 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 2026*
Livraison :	4T 2028*



Figure 10 : perspective projet de l'ilot D3. permis

5.5.5. Lot D1b : bureaux + commerce

Promoteur : Bouygues Immobilier

Architecte : Clément Vergély Architectes

Programmation : 3 446 m² de SDP de bureaux, 263 m² de commerces

Désignation architecte :	2019
Acquisition terrain :	Avril 2023
Dépôt PC :	4T 2025*
Cession des charges foncières :	1T 2028*
Lancement des travaux :	2T 2028*
Livraison :	2T 2030*



Figure 11 : perspective du projet de l'ilot, esquisse travaillée en 2023 (Clément Vergély ©)

5.5.6. Ilot C8.1 : logements + commerces

Promoteur : Bouygues Immobilier

Architecte : Hardel Le Bihan et BAMAA

Programmation : 9 007 m² de SDP de logements et 912 m² de commerces.

Désignation architecte :	printemps 2019
Dépôt PC :	3 juin 2020
Transfert CF :	16 septembre 2021
Lancement des travaux :	juin 2022
Livraison :	Entre Septembre 2025 et 1T 2026 *



Figure 12 : perspective du projet de l'ilot C8.1, permis de construire (Hardel Le Bihan et BAMAA ©)

5.5.7. Ilot C8.2 : logements

Bailleur : Halpades

Architecte : Atelier Martel

Programmation : 1 834 m² 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 :	Juin 2025



Figure 13 : perspective projet de l'ilot C8.2, permis de construire (Atelier Martel ©)

5.5.8. Ilots C8.3/C9.2 : logements

Bailleur : Haute-Savoie Habitat

Architecte : Cathrin Trebeljahr

Programmation : 2 852 m² 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:	Mars 2025



Figure 14 : perspectives du projet de l'ilot C8.3 / C9.2, permis de construire, (Cathrin Trebeljahr ©)

5.5.9. Ilot B2 : IFSI – Grand Forma

Constructeur : Annemasse Agglo / CHAL

Architecte : Dietmar Feichtinger Architectes

Programmation : 4 131 m² SDP formation

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



Figure 15 : perspective du projet de l'ilot B2, permis de construire, (Dietmar Feichtinger Architectes ©)

5.5.10. 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 16 : perspective du projet de l'ilot C11, permis de construire (Soho Architectes ©)

5.5.11. Ilot B3.1 : logements + commerces

Promoteur : Bouygues Immobilier

Architecte : Comte Vollenweider

Programmation : 5 025 m² de SDP de logements dont 13% abordables, 25% Locatifs Intermédiaires et 1 125 m² 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 17 : perspective du projet de l'ilot B3.1 , permis de construire (Comte Vollenweider ©)

5.5.12. Ilot B3.2 : logements

Bailleur : SA MontBlanc

Architecte : Clément Vergély

Programmation : 1 879 m² de SDP de logements abordables en BRS.

Désignation architecte :	Eté 2020
Dépôt PC :	6 mai 2021
Acquisition terrain :	T2 2024
Lancement des travaux :	T4 2024
Livraison :	T2 2027*



Figure 18 : perspective du projet de l'ilot B3.2, permis de construire (Clément Vergély ©)

5.5.13. Ilot B3.3 : logements et activités

Bailleur : SA MontBlanc

Architecte : Stéphane Fernandez

Programmation : 5 985 m² de SDP de logements locatifs sociaux et 421 m² d'activités en RDC

Désignation architecte :	Eté 2020
Dépôt PC :	6 mai 2021
Acquisition terrain :	26 septembre 2022
Lancement des travaux :	T4 2024
Livraison:	T2 2027*



Figure 19 : perspective du projet de l'ilot B3.3, permis de construire (Stéphane Fernandez ©)

5.5.14. Ilot C9.1 : logements participatifs

Opérateur : Coop Etoile

Architecte : Teckné Architectes

Programmation : 1 721 m² de SDP de logements

Désignation architecte :	Eté 2020
Dépôt PC :	T4 2024
Acquisition terrain :	1T 2026*
Lancement des travaux :	1T 2026*
Livraison :	1T 2028*



Figure 20 : esquisse du projet de l'ilot C9.2 (Teckné Architectes ©)

5.5.15. Ilot C5.1 : logements + activités

Promoteur : BNP Paribas Immobilier

Architecte : JBMN Architectes et Sub Architectes

Programmation : 5 720 m² de SDP de logements dont 64% abordables et 124 m² d'activités

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



Figure 21 : perspective du projet de l'ilot C5.1 , permis de construire (JBMN , Sub Architectes ©)

5.5.16. Ilot C5.2 : logements + activités

Opérateur : Halpades

Architectes : Mallet&Morales et Déchelette

Architecture

Programmation : 5 606 m² de SDP de logements dont 37% abordables en BRS, 63% logements locatifs et 504 m² d'activités

Désignation architectes :	été 2021
Dépôt PC :	28 juillet 2022
Acquisition terrain :	Octobre 2023
Lancement des travaux :	2T 2025*
Livraison:	4T 2027*



Figure 22 : perspective du projet de l'ilot C5.2 , permis de construire (Mallet Morales et Déchelette Architecture ©)

5.5.17. Ilot C1 : co-living

Opérateur : Bouygues Immobilier

Architectes : Fres Architectes

Programmation : 6 250 m² de SDP d'hôtellerie, 280 m² de commerces, 363 m² de bureaux, 185 m² d'activités

Désignation architectes :	Mars 2023
Dépôt PC :	22 Décembre 2023
Acquisition terrain :	2T 2027*
Lancement des travaux :	2T 2027*
Livraison:	2T 2029*



Figure 23 : perspective du projet de l'ilot C1 , permis de construire (Fres Architectes ©)

5.5.18. Ilot C10 : logements + commerces

Opérateur : Bouygues Immobilier

Architectes : Nicolas Hugoo Architecture

Programmation : 2 175 m² de SDP de logements libres, 1346m² de logements locatifs intermédiaires, 508m² de commerces

Désignation architecte :	Février 2024
Dépôt PC :	Juillet 2024
Acquisition terrain :	4T 2025*
Lancement des travaux :	4T 2025*
Livraison:	1T 2028*



Figure 24 : perspective du projet de l'ilot C10 , permis de construire (Nicolas Hugoo Architecture ©)

5.5.19. Ilot C6-1 : Ilot Jeunesse

Opérateur : Halpades et Haute-Savoie Habitat

Architectes : MOA Architectes

Programmation : 4 751 m² de SDP de logements locatifs sociaux répartis en logement étudiants, logements jeunes travailleurs et logements inclusifs,

258m² de services communs à la résidence, 284m² d'activités

Désignation architectes :	Juillet 2023
Dépôt PC :	Décembre 2024
Acquisition terrain :	1T 2026*
Lancement des travaux :	3T 2026*
Livraison:	4T 2028*



Figure 25 : perspective du projet de l'ilot C6-1 , permis de construire (MAO Architectes ©)

5.5.20. Ilot A1-1 : Bureaux, formation et tiers-lieu

Opérateur : Giboire

Architectes : WOA

Programmation : 2 080 m² de SDP de formation,
 2 000 m² de bureaux, 490 m² de commerces/tiers-lieu

Désignation architectes :	Mars 2024
Dépôt PC :	Décembre 2024
Acquisition terrain :	4T 2025*
Lancement des travaux :	1T 2026*
Livraison:	2T 2028*



Figure 26 : perspective du projet de l'ilot A1-1 , permis de construire (WOA ©)

5.5.21. Ilot A1-2 : Logements

Opérateur : Haute-Savoie Habitat

Architectes : Thibaud Babled Architecture

Programmation : 5 348 m² de SDP de logements locatifs sociaux,

Désignation architectes :	Avril 2024
Dépôt PC :	Décembre 2024
Acquisition terrain :	4T 2025*
Lancement des travaux :	1T 2026*
Livraison:	2T 2028*



Figure 27 : perspective du projet de l'ilot A1-2 , permis de construire (Thibaud Babled Architecture ©)

5.5.22. Ilot A1-3 : Logements et activité

Opérateur : Giboire

Architectes : Archiplein et TVK

Programmation : 10 496 m² de SDP de logements,
 108 m² d'activités

Désignation architectes :	Avril 2024
Dépôt PC :	Décembre 2024
Acquisition terrain :	4T 2025*
Lancement des travaux :	1T 2026*
Livraison:	2T 2028*



Figure 28 : perspective du projet de l'ilot A1-3 , permis de construire (TVK et Archiplein@)

*dates prévisionnelles

5.5.23. Autres lots

➤ Les îlots sur Ambilly

Les ateliers de co-conception du lot C6.2 ont été menés avec le lot C6-1. Le dépôt du permis de construire du lot C6-2 est prévu au T2 2025.

➤ Les lots sur Ville-la-Grand

A la suite de la demande de l'Autorité Concédante en parallèle de la remise en question de la programmation globale, l'Aménageur a temporisé le lancement des ateliers de co-conception sur le macro-lot C2C3C4 pour un démarrage désormais envisagé en 2025.

➤ Les lots sur Annemasse

Sur le lot D8, l'Aménageur a lancé en 2024 le travail de choix d'architecte avec le maître d'ouvrage ICF dans un dialogue compétitif ayant retenu le candidat SOA Architectes. Il est prévu de déposer un permis de construire au T1 2025.

6. Communication/concertation et Mise en Usage

La Fiches actions de mise en usage ont été présentées et validées en Décembre 2020.

Ces fiches actions ont été priorisées et intégrées dans la Feuille de route Innovation validée en Avril 2024, notamment sur l'axe 3 « Le plaisir de Vivre ensemble ».

En 2024, l'Aménageur et Annemasse Agglo ont réalisé les actions de mise en usage suivantes :

- Lancement de l'appel à Manifestation d'Intérêt du QG de Quartier dès l'été 2024 ;
- Organisation de l'AGORA #4 le 28 Septembre 2024 ;

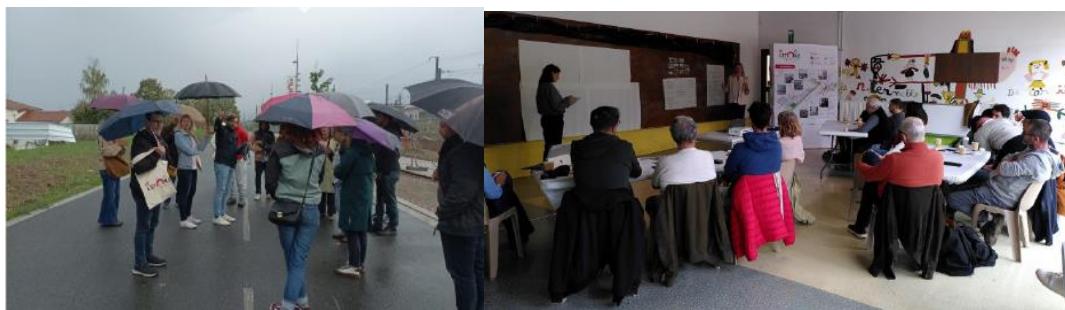


Figure 29 : photos de l'AGORA#4 (Recipro-cité©)

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 2024 l'Aménageur et Annemasse Agglo ont réalisé les actions de communication suivantes :

- Evènement à l'occasion du lancement des travaux du Jardin Ferroviaire en Septembre 2024 durant lequel des ateliers ludiques et pédagogiques ont été proposés aux futurs habitants et riverains lors d'un geste inaugural ;



Figure 30 : Photos de l'évènement inaugural du Jardin Ferroviaire (Chrystelle Glémet©)

- Balade urbaine à l'occasion des Journées Nationales de l'Architecture assurée par le CAUE et l'architecte-urbaniste ;
- Stand du projet de l'Etoile dans le cadre d'Ambilly en fête ;



Figure 31 : Photo du stand de l'Etoile à Ambilly en fête

- Participation aux deux journées du Salon de l'Immobilier de l'Entreprise Lyonnais (CIEL) avec un stand l'Etoile ainsi qu'une conférence.



Figure 32 : Photo de la conférence dédiée à l'attractivité de l'Etoile au CIEL

- Edition et impression d'une plaquette attractivité ;
- Travail sur la finalisation du livret d'accueil du projet ;
- Edition du deuxième numéro du Journal du quartier sur le thème de la biodiversité ;
- Préparation du Café Projet #3 qui a finalement été reprogrammé en 2025 ;
- Visite mi-chantier du Campus de l'Etoile ;
- Visite du chantier Archipel et Campus de l'Etoile en partenariat avec le Pôle Excellence Bois ;
- Poursuite des relations et parutions presse régulières avec la production de plusieurs communiqués de presse ;
- Animation et alimentation régulière du site internet : www.ecoquartier-etoile.fr ainsi que des réseaux sociaux de l'écoquartier (Linkedin) ;
- Réalisation de la communication travaux selon les besoins des chantiers (flyers, infos travaux, affiches).

En automne 2024 l'Aménageur a travaillé sur le plan de communication 2025 ; celui-ci sera prévisionnellement validé au T1 2025 et sera mis en œuvre dès début 2025.

7. Planning prévisionnel

En fonction du décalage du planning des 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 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.

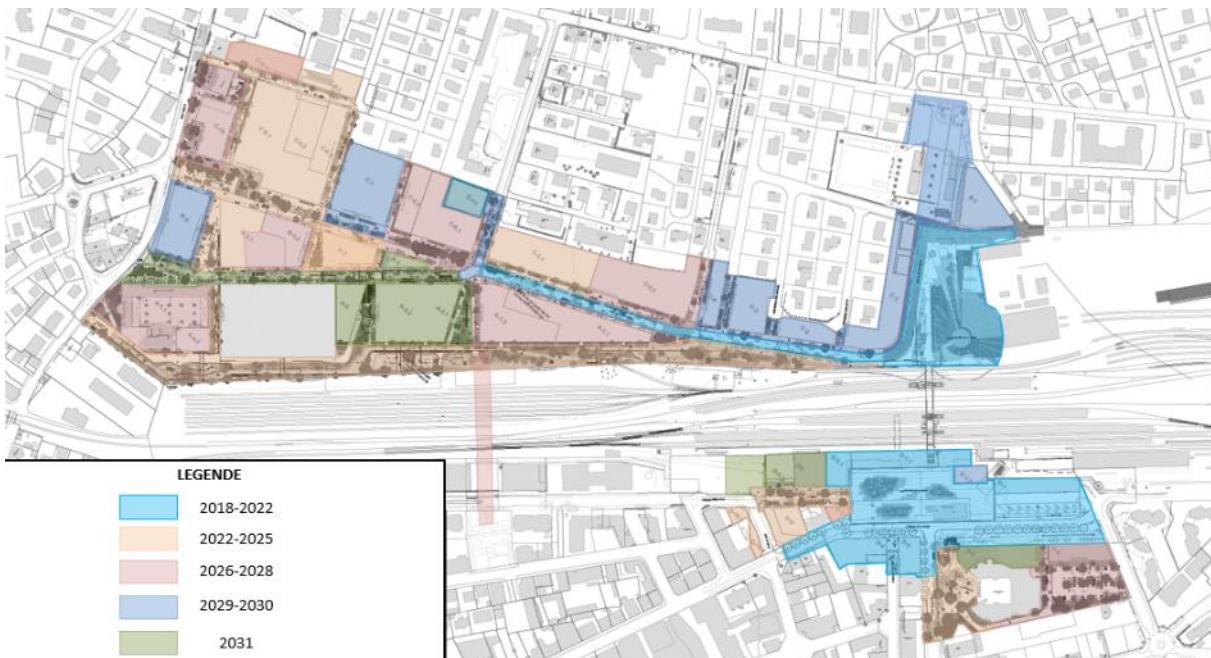


Figure 33 : phasage prévisionnel de la ZAC Etoile

8. Annexes CRACC

Annexe 1 – Bilan opérationnel 2024

Annexe 2 – Etat d'avancement des dépenses et recettes 2024

Annexe 3 – Plan de Trésorerie 2024

Annexe 4 – Détail des dépenses 2024

Annexe 5 – Planning des acquisitions foncières

Annexe 6 – Phasage des cessions CF par année

Annexe 1

ZAC Etoile Annemasse-Genève

Bilan opérationnel actualisé - CRACC 2024

DEPENSES	CRACC 2023	CRACC 2024	Ecarts VS CRACC 2023	RECETTES		CRACC 2023	CRACC 2024			Ecarts VS CRACC 2023
							Surfaces en m² SDP	Surfaces en m² SDP	Prix CF par m²/SDP	
FONCIER	36 251 774	36 353 750	101 975	TOTAL CHARGES FONCIERES	170 337	62 760 724	170 288	369	62 834 369	73 845
Acquisition foncière	25 909 971	26 010 225	100 254	Logements	104 986	51 103 469	105 127	487,06	51 203 269	99 800
Mise en état des sols	2 687 020	2 705 868	18 848	Accession libre	34 651	27 858 635	34 742	803,97	27 931 435	72 800
Travaux de dépollution	1 010 000	1 010 000	0	Accession <3 300 EUROS/m²	5 582	2 511 900	5 582	450,00	2 511 900	0
Frais d'actes	827 622	810 495	-17 127	Accession (BRS)	19 857	7 261 515	19 857	365,69	7 261 515	0
Fonciers "historiques communes"	5 817 161	5 817 161	0	Locatif intermédiaire	8 690	4 307 760	8 740	495,97	4 334 760	27 000
Annemasse	4 625 890	4 625 890	0	Locatif social PLS	3 740	1 047 064	3 740	280,00	1 047 064	0
Ambilly	400 000	400 000	0	Locatif social PLUS/ PLAI	32 466	8 116 595	32 466	250,00	8 116 595	0
Ville la Grand	791 270	791 270	0	Bureaux	27 693	5 677 065	27 335	205	5 603 675	-73 390
TRAVAUX	25 732 336	26 266 056	533 720	Activités	3 492	722 175	3 370	205	697 165	-25 010
VRD	24 530 833	25 038 867	508 034	... autres remboursement concession SAGS		1 177 000			1 177 000	
Provisions aléas	715 219	728 309	13 090	Commerces	4 665	1 026 320	4 392	220	966 260	-60 060
Révision des prix	486 284	498 880	12 597	Hôtels	9 590	2 312 195	10 153	241	2 444 500	132 305
PARTICIPATIONS	3 152 749	3 169 390	16 641	Pôle de formation	14 923	742 500	14 923	-	742 500	0
Participations pour équipements	3 152 749	3 169 390	16 641							
Autres Participations à détailler	0	0	0							
			0							
ETUDES ET HONORAIRES	7 174 442	7 415 460	241 017							
			0							
FRAIS DE GESTION	4 374 085	4 871 214	497 129							
Honoraires aménageur	1 693 131	1 693 131	0							
Provision pour risque et aléa			0							
Frais financiers	652 928	1 150 057	497 129	PARTICIPATIONS (yc apport foncier en nature)	14 109 414				15 241 503	1 132 088
Frais divers	2 028 026	2 028 026	0	Participation d'équilibre Annemasse Agglo	0				1 104 508	1 104 508
			0	Participations pour modification du programme	806 700				806 700	0
			0	Participation Annemasse Agglo pour travaux en lien avec le CEVA	1 777 996				1 777 996	0
			0	Participation projet gare + hotel halle Taponnier	357 920				357 920	0
			0	Participations aux équipements publics communautaires	4 362 168				4 362 168	0
			0	Participations pour équipements communaux supplémentaires	915 550				817 568	-97 981
			0	Participations des Opérateurs au CODIC	71 920				197 482	125 562
			0	Apport de terrains des collectivités (fonciers historiques)	5 817 161				5 817 161	0
			0	Annemasse	4 625 890				4 625 890	0
			0	Ambilly	400 000				400 000	0
			0	Ville la Grand	791 270				791 270	0
			0	RECETTES PARKINGS PROMOTEURS	0				0	0
			0							
TOTAL DEPENSES	76 685 387	78 075 871	1 390 483	TOTAL RECETTES		76 870 138			78 075 871	1 205 733

Résultat	184 751	0
-----------------	----------------	----------

Envoyé en préfecture le 21/10/2025

Reçu en préfecture le 21/10/2025

Publié le 22/10/2025



ID : 074-200011773-20251016-CC_2025_0142-DE

ANNEXE 2

ZAC Etoile Annemasse-Genève

Etat d'avancement des dépenses et recettes - CRACC 2024

DEPENSES	CRACC Décembre 2023	Réalisé	Reste à réaliser	Taux d'avancement	RECETTES	CRACC Décembre 2023			Réalisé	Taux d'avancement
FONCIER	36 353 750	23 212 212	13 141 538	63,85%			Surfaces en m² SDP	Prix CF par m²/SDP	Total	
Acquisition foncière	26 010 225	16 594 321	9 415 904	63,80%	TOTAL CHARGES FONCIERES	170 288	369	62 834 369	27 042 595	43%
Mise en état des sols	2 705 868	1 763 830	942 039	65,19%	Logements	105 127	487,06	51 203 269	24 786 767	48%
Travaux de dépollution	1 010 000	969 323	40 677	95,97%						
Frais d'actes	810 495	228 447	582 048	28,19%	Accession libre	34 742	803,97	27 931 435	13 697 832	49%
Fonciers "historiques communes"	5 817 161	3 656 290	2 160 870	62,85%					0	
TRAVAUX	26 266 056	3 181 403	23 084 653	12,11%	Accession <3 300 EUROS/m ²	5 582	450,00	2 511 900	1 793 700	71%
VRD	25 038 867	3 090 139	21 948 728	12,34%	Accession (BRS)	19 857	365,69	7 261 515	3 452 355	48%
Provisions aléas	728 309	69 847	658 462	9,59%	Locatif intermédiaire	8 740	495,97	4 334 760	1 924 200	44%
Révision des prix	498 880	21 417	477 464	4,29%	Locatif social PLS	3 740	280,00	1 047 064	547 680	52%
PARTICIPATIONS	3 169 390	1 177 000	1 992 390	37,14%	Locatif social PLUS/ PLAI	32 466	250,00	8 116 595	3 371 000	42%
Participations pour équipements	3 169 390	1 177 000	1 992 390	37,14%	Bureaux	27 335	205	5 603 675	0	0%
Autres Participations à détailler	0	0	0					0		
					Activités	3 370	205	697 165	334 110	48%
					...autres remboursement concession SAGS			1 177 000	292 328	
ETUDES ET HONORAIRES	7 415 460	2 967 823	4 447 636	40,02%	Commerce	4 392	220	966 260	653 640	68%
FRAIS DE GESTION	4 871 214	1 951 054	2 920 161	40,05%						
Honoraires aménageur	1 693 131	951 590	741 541	56,20%	Hôtels	10 153	241	2 444 500	975 750	40%
Provision pour risque et aléa			0							
Frais financiers	1 150 057	356 000	794 057	30,95%	Pôle de formation	14 923	-	742 500	0	0%
Frais divers	2 028 026	643 464	1 384 562	31,73%						
					Equipements publics	4 988	0	0	0	
					PARTICIPATIONS (y compris apport foncier en nature)			15 241 503	7 579 403	50%
					Participation d'équilibre Annemasse Agglo			1 104 508	0	
					Participation Annemasse Agglo pour équipements publics communautaires			4 362 168	1 924 556	35%
					Participation Annemasse Agglo pour travaux en lien avec le CEVA			1 777 996	1 777 996	100%
					Participation projet gare + hotel halles Taponnier			357 920	147 772	41%
					Participations pour modification du programme			806 700	0	0%
					Participations pour équipements communaux supplémentaires			817 568	5 000	1%
					Participations des Opérateurs au CODIC			197 482	67 788	34%
					Apport de terrains des collectivités (fonciers historiques)			5 817 161	3 656 290	63%
					RECETTES PARKINGS PROMOTEURS			0		
TOTAL DEPENSES	78 075 871	32 489 492		41,61%	TOTAL RECETTES			78 075 872	34 621 998	44%

ANNEXE 4

ZAC Etoile Annemasse Geneve

Dépenses 2024

Rubrique	Prestations/détail	Dépenses 2024	Prestataire	Date facturé
FONCIER				
Acquisition + frais divers,		361 039,39		
Acquisitions		310 447,37		
Remboursement capital foncier CHAL (2023)		310 447,37	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTE SAVOIE	08/12/23
Remboursement des frais de portage		50 592,02		
Frais de portage fin AC 30 - 426 - 427 (2023)		7 513,48	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTE SAVOIE	15/11/23
Frais de portage A 2323 - 4128 (2023)		3 168,63	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTE SAVOIE	27/11/23
Frais de portage A 4133		631,60	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTE SAVOIE	24/11/23
Frais de portage AC 423, 424, 425		16 923,69	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTE SAVOIE	28/03/24
Frais de portage A 3566		13 184,53	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTE SAVOIE	11/06/24
Frais de portage A 4130 - 4135		5 000,93	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTE SAVOIE	03/06/24
Frais de portage A 2623		4 169,16	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTE SAVOIE	26/09/24
Démolitions et remise en état		33 674,67		
Etudes de sol, diagnostics		14 375,24		
Analyse amiante enrobés Mail Tapponnier		1 412,24	P&R (EQUATERRE TP)	31/07/24
Analyse Amiante enrobés secteur MLK		5 200,00	ARTELIA SAS	15/10/24
Diagnostic amiante IFSI		5 963,00	DJM EXPERTISES SARL	30/09/24
Diagnostic PEMD IFSI		1 800,00	LCDIAG	05/11/24
Divers		19 299,43		
Evacuation déchets occupation illégale C5		445,39	BRIGADES VERTES DU GENEVOIS S	31/03/24
Enlèvement voiture occupation illégale C5		367,11	MONT-BLANC DEPANNAGE	08/03/24
Enlèvement voiture occupation illégale C5		367,11	MONT-BLANC DEPANNAGE	08/03/24
Enlèvement voiture occupation illégale C5		367,11	MONT-BLANC DEPANNAGE	08/03/24
Enlèvement voiture occupation illégale C5		367,11	MONT-BLANC DEPANNAGE	08/03/24
Chargement et évacuation déchets occupation illégale C5		747,00	COLAS FRANCE SAS	21/03/24
Destruction voiture occupation illégale C5		1 300,00	PERIE ET FILS SARL	08/03/2024
Evacuation déchets occupation illégale A1		12 650,00	BOVAGNE TP SAS	26/06/2024
Evacuation déchets occupation illégale C5		2 688,60	AN ASS INTERMEDIAIRE TRAIT D'UNION	30/04/2024
Travaux mise en état divers		0,00		
Constats		0,00		
Frais d'actes		-6 136,41		
Notaire		-6 136,41		
Remboursement solde notaire D10		-3 500,00	REMBOURSEMENT NOTAIRE	26/08/24
Remboursement solde notaire D10		2 444,39	REMBOURSEMENT NOTAIRE	26/08/24
Remboursement provision acquisition terrain C5		-22 100,00	REMBOURSEMENT NOTAIRE	26/08/24
Remboursement provision acquisition terrain C5		18 141,09	REMBOURSEMENT NOTAIRE	26/08/24
Remboursement dole notaire acquisition de terrain		-3 300,00	REMBOURSEMENT NOTAIRE	26/08/24
Remboursement dole notaire acquisition de terrain		2 178,11	REMBOURSEMENT NOTAIRE	26/08/24
Etudes / Ingénierie				
Honoraires géomètre		4 500,00		
Honoraires géomètre		4 500,00		
Honoraires géomètre		900,00	CARRIER - GEOMETRE S EXPERTS SARL	22/02/24
Honoraires géomètre		1 170,00	CARRIER - GEOMETRE S EXPERTS SARL	30/09/24
Honoraires géomètre		2 430,00	CARRIER - GEOMETRE S EXPERTS SARL	30/09/24
Etudes de sol (géotechnique)		9 100,00		
Etudes de sol		9 100,00		
Géotechnique Passerelle		4 200,00	GEOS (INGENIEURS CONSEILS) SAS	26/11/2024
DUP - Expertise hydrogéologique Les Perreuses		4 900,00	BURGEAP SAS	28/06/24
Missions de conception et de suivi du projet urbain (yc EP Passerelle)		9 200,00		
		9 200,00		
Etude secteur Tapponnier		4 800,00	D&A SAS	31/01/24
Participation à atelier programmation		800,00	D&A SAS	31/01/24
Préparation et participation à une réunion photovoltaïque		1 200,00	INEX BET SAS	11/03/24
Préparation et participation à une réunion Carbone		2 400,00	INEX BET SAS	31/05/24
Conseils en architecture et en urbanisme		50 150,00		
		50 150,00		
FDL A1		11 600,00	D&A SAS	24/11/23
FDL A1		800,00	INEX BET SAS	27/11/23
Workshop C5 + DG C9-1		14 800,00	D&A SAS	28/08/24
DG C1 + DG C10		22 400,00	D&A SAS	28/08/24
DG C10		220,00	NAKENOI	21/12/23
DG D8		130,00	NAKENOI	21/04/24
WS A1		200,00	TRESOR PUBLIC	13/09/24
Etudes environnementales (pollution)		40 707,50		
Etude historique MLK		1 800,00	ARTELIA SAS	04/07/2024
Diagnostic pollution secteur MLK		18 912,50	ARTELIA SAS	15/10/24
MOE Pollution JF		19 995,00	ARTELIA SAS	25/07/24
MOE (espaces publics ZAC et passerelle)		194 717,18		
MS 11 - Reprise AVP MLK		10 101,68		
AVP MLK		1 346,88	ON	01/07/24
AVP MLK		8 754,80	D&A SAS	21/06/24
MS19 - PRO - AOR Mail Tapponnier - Rue du Môle		9 943,60		
DET Mail Tapponnier - rue du Môle		4 122,40	ARTELIA SAS	13/09/24
DET Mail Tapponnier - rue du Môle		5 821,20	ARTELIA SAS	13/09/24
MS21 - PRO - AOR 4 - Aménagement ZAC NO + JF		116 036,70		
PRO + ACT Lot 4		2 620,00	BLD WATERDESIGN SARL	21/11/23
PRO + ACT Lot 4		330,00	BLD WATERDESIGN SARL	08/04/2024
PRO + ACT Lot 2		2 727,40	ON	10/04/24
ACT Lot 1 et 3		5 203,80	D&A SAS	29/03/24
VISA DET		29 475,95	D&A SAS	28/08/24
ACT		14 539,10	ARTELIA SAS	13/09/24

	VISA DET	29 702,05	ARTELIA SAS	
	VISA DET	20 238,40	D&A SAS	23/10/24
	Reprise études optimisations bordures	11 200,00	D&A SAS	28/08/24
	PASSERELLE	56 189,60		
	PRO	2 420,00	ON	27/02/24
	PRO	16 934,00	D&A SAS	27/02/24
	PRO	29 030,00	C E INGENIERIE BUREAU ETUDES STRUCT	27/02/24
	ACT	5 805,60	D&A SAS	27/06/24
	Reprise PRO	2 000,00	ON	15/04/24
	Aléas études	1 000,00		
	Etudes parking provisoire B3-1	1 000,00	D&A SAS	31/01/24
	Indexation études	1 445,60		
	Indexation études MLK	1 445,60	D&A SAS	21/06/24
OPC		63 986,60		
	OPC IC - MS9	63 986,60		
	OPC TC2	30 840,00	ARTELIA SAS	17/01/24
	OPC TC2	3 546,60	D&A SAS	28/08/24
	OPC TC3	29 600,00	ARTELIA SAS	13/09/24
CSPS/CT		#REF!		
	CSPS Interchantiers	7 958,00		
	CSPS Interchantiers TC1	724,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	12/01/24
	CSPS Interchantiers TC1	723,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	15/12/23
	CSPS Interchantiers TC1	723,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	12/04/24
	CSPS Interchantiers TC1	724,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	18/03/24
	CSPS Interchantiers TC1	723,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	21/02/24
	CSPS Interchantiers TC1	724,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	15/05/24
	CSPS Interchantiers TC1	723,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	17/06/24
	CSPS Interchantiers TC1	723,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	20/08/24
	CSPS Interchantiers TC1	723,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	22/10/24
	CSPS Interchantiers TC1	724,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	23/07/24
	CSPS Interchantiers TC1	724,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	23/09/24
	CSPS Travaux PRO 4	6 041,50		
	CSPS PRO 4	647,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	03/07/24
	CSPS PRO 4 + PRO3bis	1 516,50	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	23/05/24
	CSPS PRO 4	647,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	04/09/24
	CSPS PRO 4	646,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	26/08/24
	CSPS PRO 4	647,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	06/11/24
	CSPS PRO 4	646,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	03/10/24
	CSPS PRO 4	646,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	04/12/24
	CSPS PRO 4	646,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	09/09/24
	CT Passerelle	1 140,00		
	Fin de conception	1 140,00	APAVE INFRASTRUCTURES ET CONSTR	26/02/24
	AMO Ferroviaire	6 708,00		
	Phase AVP	6 708,00	SYSTRA FRANCE SAS	21/02/24
Etudes concessionnaire		1 248,00		
	Etude TELECOM	1 248,00		
	Etude TELECOM Phase 2	1 248,00	ORANGE SA	21/11/24
Appui à la réalisation d'études diverses		13 972,50		
	Etude RDC Actifs	13 950,00		
	Etude de définition RDC Actifs	5 700,00	BERENICE POUR LA VILLE	20/12/23
	Etude de définition RDC Actifs	8 250,00	BERENICE POUR LA VILLE	22/03/24
	Etude Programmation	22,50		
	Impressions plans Atelier Programmation	22,50	DECOCIMES	31/05/24
Accompagnement des innovations (option)		10 000,00		
	Biodivercity	10 000,00		
	Labellisation Biodivercity Ready	10 000,00	CONSEIL INTERNATIONAL BIODIVERSITE	08/11/24
FDR Mise en Usage		25 323,75		
	Mise en Usage ZAC	25 323,75		
	STATION ETOILE (ABF)	6 000,00	RELIQUE SAS	12/06/23
	AMU FORUM AGORA	11 105,00	RECIPRO-CITE SAS	20/12/23
	Impressions AGORA	18,75	DECOCIMES	17/12/23
	AMU FORUM AGORA	4 100,00	RECIPRO- CITE SAS	29/07/24
	AMU FORUM AGORA	4 100,00	RECIPRO-CITE SAS	28/10/24
Conciergerie (option)				
Concessionnaire				
Travaux		2 141 003,44		
Autre voirie et réseaux	Travaux de dépollution	969 323,34		
	Evacuation terres merlon landfarming A1	123 152,00	BOVAGNE TP SAS	26/06/24
	Travaux préparatoires JF	544 435,93	COLAS RHONE-ALPES AUVERGNE SAS SAS	31/07/24
	Travaux préparatoires JF	266 582,81	COLAS RHONE-ALPES AUVERGNE SAS SAS	31/07/24
	Travaux préparatoires JF	35 152,60	COLAS RHONE-ALPES AUVERGNE SAS SAS	31/10/24
	Travaux Aménagement Annemasse Ouest - PRO 3	115 037,52		
	Travaux Mail Tapponnier	73 885,93	CECCON BTP SAS SAS	30/06/2024
	Travaux Mail Tapponnier	10 993,12	CECCON BTP SAS SAS	31/08/24
	Travaux Mail Tapponnier	30 158,47	CECCON BTP SAS SAS	31/10/24
	Travaux Aménagement ZAC NO + JF - PRO 4	882 491,85		
	Travaux lot 4	16 008,45	BELLE ENVIRONNEMENT SAS SAS	31/07/2024
	Travaux lot 3	15 190,00	MILLET PAYSAGE-ENVIRONNEMENT SARL	31/07/24
	Travaux lot 1	149 355,76	COLAS RHONE-ALPES AUVERGNE SAS SAS	30/09/2024
	Travaux lot 2	51 498,35	BOUYGUES ENERGIES & SERVICES SAS SAS	30/09/24
	Travaux lot 3	10 525,00	MILLET PAYSAGE-ENVIRONNEMENT SARL	30/09/2024
	Travaux lot 2	42 039,90	BOUYGUES ENERGIES & SERVICES SAS SAS	31/08/24
	Travaux lot 1	70 364,69	COLAS RHONE-ALPES AUVERGNE SAS SAS	31/08/24
	Travaux lot 4	17 064,60	BELLE ENVIRONNEMENT SAS SAS	31/10/24
	Travaux lot 3	60 325,00	MILLET PAYSAGE-ENVIRONNEMENT SARL	31/10/24
	Travaux lot 4	88 181,32	BELLE ENVIRONNEMENT SAS SAS	30/11/24
	Travaux lot 3	196 541,90	MILLET PAYSAGE-ENVIRONNEMENT SARL	30/11/24
	Travaux lot 1	135 403,14	COLAS RHONE-ALPES AUVERGNE SAS SAS	30/11/24
	Travaux branchements C7 et EP B2	8 722,24	COLAS RHONE-ALPES AUVERGNE SAS SAS	30/11/24
	Travaux lot 1	21 271,50	COLAS RHONE-ALPES AUVERGNE SAS SAS	31/10/24
	Travaux concessionnaires	91 988,73		

Branchements C5-1	5 885,00	BOVAGNE TP SAS SAS	
Branchements C5-1	1 897,87	ANNEMASSE-LES VOIRONS-AGGLOMERA	30/11/23
Suivi branchements C5-1	150,00	ANNEMASSE-LES VOIRONS-AGGLOMERA	05/03/24
Branchement EU B2	10 235,20	ANNEMASSE-LES VOIRONS-AGGLOMERA	15/01/24
Branchement AEP B3-3	5 576,92	ANNEMASSE-LES VOIRONS-AGGLOMERA	07/05/24
Branchement AEP B3-2	6 259,70	ANNEMASSE-LES VOIRONS-AGGLOMERA	07/05/24
Travaux poste HTA C8 et BT C8-C9	06/02/2021	ENEDIS	13/09/2024
Branchement AEP C8-2	1 025,77	REGISSEUR SERV EAUX ANNEMASSE	06/11/24
Branchement AEP C9-1	1 025,77	REGISSEUR SERV EAUX ANNEMASSE	06/11/24
Branchement AEP C7	1 127,12	ANNEMASSE-LES VOIRONS-AGGLOMERA	06/11/24
HTA C10	14 572,00	ENEDIS	03/10/2024
Travaux refacturés aux opérateurs	53 123,00		
Travaux BT C8-C9	19 370,60	BOUYGUES ENERGIES & SERVICES SAS SAS	30/09/24
Travaux BT C8-C9	8 029,70	BOUYGUES ENERGIES & SERVICES SAS SAS	31/10/24
Indemnisation non libération d'entreprise Mail Tapponnier	21 000,00	CECCON BTP SAS SAS	30/09/2024
Pose compteur de chantier PRO 4	223,00	ANNEMASSE-LES VOIRONS-AGGLOMERA	19/06/24
Reprise remblais contigus C8	4 499,70	COLAS RHONE-ALPES AUVERGNE SAS SAS	30/11/24
Aléas	29 039,00		
Déplacement éclairage poteau ENEDIS rue du gaz C5-1	4 985,70	BOUYGUES ENERGIES & SERVICES SAS	30/11/2023
Suppression merlon anti-intrusion C5-1	12 400,00	BOVAGNE TP SAS SAS	04/12/2023
Adatpation Telecom suppression poteau rue du Gaz C5-1	1 335,71	ORANGE	19/12/23
Marquage trottoir provisoire C11	450,00	PRO G MARQUAGE	08/12/23
Constat supplémentaire libération Mail Tapponnier CONSTRUCTA	375,00	SCP MOTTET BRUNO ET DUCLOS STEPHANE S	11/10/24
Aménagements contraints B4 pour poursuite chantier	9 492,59	BOVAGNE FRERES SAS	30/11/2024
Frais et aléas			
Frais financiers sur emprunt			
Assurances	3 400,00		
Assurances environnementales fonciers	3 400,00	Chubb European Group SE	02/12/24
Communication et concertation	41 240,30		
Presse	1 560,00		
Communication tertiaire	1 560,00	COOP'MAG	21/11/23
Agence de communication	539,75		
Communication	539,75	BORDELAI LEMEUNIER &LEO BURNETT FRAN	31/01/24
Création des supports de communication	12 890,58		
Création supports communication	85,00	CARRASCO MAYA	20/12/23
Création supports communication	1,00	CARRASCO MAYA	20/12/23
Création supports communication	910,00	BOND HANNAH	22/01/24
Création supports communication	300,00	CORDONNIER MARINE	17/05/24
Création supports communication	300,00	CARRASCO MAYA	23/05/24
Création supports communication	3,30	CARRASCO MAYA	23/05/24
Création supports communication	250,00	CARRASCO MAYA	23/05/24
Création supports communication	2,75	CARRASCO MAYA	23/05/24
Création plaquette tertiaire	3 495,00	GEORGETTE SAS	01/07/24
Création panneaux pédagogiques	2 100,00	ELAN	23/08/24
Création supports communication	800,00	BOND HANNAH	30/07/24
Création supports communication	400,00	BOND HANNAH	03/10/24
Création supports communication	1 000,00	CARRASCO MAYA	12/07/24
Création supports communication	11,00	CARRASCO MAYA	12/07/24
Création supports communication	85,00	CARRASCO MAYA	26/09/24
Création supports communication	0,93	CARRASCO MAYA	26/09/24
Création supports communication	600,00	CARRASCO MAYA	27/09/24
Création supports communication	6,60	CARRASCO MAYA	27/09/24
Création journal de quartie	2 540,00	GEORGETTE SAS	31/10/24
Vidéos/Photos	6 849,86		
Photos aériennes 2024	590,00	ORAE DRONE EXPERTISES	01/07/24
Timelapse 2024	3 158,75	ORAE DRONE EXPERTISES	05/07/24
Timelapse 2024	661,11	ORAE DRONE EXPERTISES	02/10/24
Vidéos JNA	1 690,00	HEMELKA SARL	20/10/24
Photos événement inauguration JF	750,00	GLEMET CHRISTELLE	23/09/24
Divers	11 429,99		
Maintenance site internet	2 105,00	EXPECOM SAS	24/01/24
Hébergement site internet	164,58	CSC DIGITAL BRAND SERVICES	31/12/23
Hébergement site internet	176,22	CSC DIGITAL BRAND SERVICES	28/04/24
Hébergement site internet	176,22	CSC DIGITAL BRAND SERVICES	27/06/24
Hébergement site internet	176,22	CSC DIGITAL BRAND SERVICES	27/09/24
Fabrication et pose panneau concertation parvis MLK	1 008,00	ALFA-PUB SAS	09/04/24
Fabrication totebags	1 910,00	ROMA	26/03/24
Impressions flyers	304,00	DECOCIMES	22/05/24
Impressions plan du quartier	535,00	DECOCIMES	24/05/24
Tractage	296,00	ASSOCIATION MESSIDOR	10/06/24
Impressions	300,00	SOCIETE D'EXPLOITATION PARNASCOPY	19/06/24
Impressions	1 150,00	SOCIETE D'EXPLOITATION PARNASCOPY	15/10/24
Contenu site internet	600,00	EXPECOM SAS	16/09/24
Panneaux Inauguration JF + maintenance signalétique	2 528,75	DECOCIMES	30/09/24
Evenementiel	6 888,15		
Stand l'Etoile CIEL 2024	5 000,00	CCI LYON METROPOLE	13/03/24
Collation stand CIEL	158,50	LARECREATION SARL	24/06/24
Atelier Inauguration JF	488,00	RONSIN BETTY MARIE	17/10/24
Collation inauguration JF	665,00	NAKENOI	19/09/24
Collation AGORA	186,65	NAKENOI	21/12/23
Collation AGORA	390,00	NAKENOI	02/10/24
Astreinte téléphonique	1 081,97		
Astreinte téléphonique	94,00	ABSYS SARL	31/12/23
Astreinte téléphonique	100,71	ABSYS SARL	31/01/24
Astreinte téléphonique	100,32	ABSYS SARL	29/02/24
Astreinte téléphonique	98,00	ABSYS SARL	31/03/24
Astreinte téléphonique	98,40	ABSYS SARL	30/04/24
Astreinte téléphonique	99,84	ABSYS SARL	30/06/24
Astreinte téléphonique	98,00	ABSYS SARL	31/05/24
Astreinte téléphonique	98,00	ABSYS SARL	31/07/24
Astreinte téléphonique	98,00	ABSYS SARL	30/09/24

	Astreinte téléphonique	98,00	ABSYS SARL	
	Astreinte téléphonique	98,70	ABSYS SARL	30/11/24
Conseil juridique		20 918,38		
	Conseil juridique	351,00	LEGA CITE SELARL	26/01/24
	Constat enquête publique Enquête parcellaire	416,67	SCP MOTTET BRUNO ET DUCLOS STEPHANE S	24/04/24
	Procédure recours DUP	1 128,00	LEGA CITE SELARL	26/03/24
	Procédure recours DUP	2 325,00	LEGA CITE SELARL	27/05/24
	Annonces légales enquête publique Enquête parcellaire	764,71	EBRA MEDIAS RHONE-ALPES PACA S	29/04/2024
	Procédure recours DUP	1 266,00	LEGA CITE SELARL	25/07/2024
	Indemnité CE Enquête publique Enquête parcellaire	1 493,60	INDEMNITE CE ENQUETE PARCELLAIRE	05/12/24
	Signification Enquête parcellaire	102,50	SCP MOTTET BRUNO ET DUCLOS STEPHANE S	17/04/24
	Courrier pénalités B3-3	705,00	LEGA CITE SELARL	11/07/24
	Référendum préventif Passerelle	1 350,00	LEGA CITE SELARL	11/07/24
	Transport sur les lieux	1 710,00	LEGA CITE SELARL	12/07/24
	Transport sur les lieux	1 914,00	LEGA CITE SELARL	25/07/24
	Transport sur les lieux	1 002,00	LEGA CITE SELARL	30/08/24
	Transport sur les lieux	1 389,90	LEGA CITE SELARL	28/11/24
	Avance sur frais de Référendum Préventif	5 000,00	COUR D APPEL DE CHAMBERY	06/11/24
Impôts et taxes				

ANNEXE 5

ZAC Etoile Annemasse Genève

Planning des acquisitions foncières

	Numéro parcellaire	Nom d'usage de la parcelle	Propriétaire	Planning opérationnel	Données fin 2023	Données fin 2024	Ecart	
ANNEMASSE	A46	Dorioz	EPF 74	DS	257 595	257 595	0	
		Pellier	EPF 74		736 784	736 784	0	
	A44	Sarasi	EPF 74					
		Finin	EPF74					
	A43	Cts PARTH/RUHIN	Annemasse		190 301	190 301	0	
	A45		privé	D4	934 878	934 878	0	
	A5033	Agence havas	EPF 74		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	
	Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2018				4 189 459	4 189 459	0	
ANNEMASSE	A2032	Atoll	Annemasse	D4	0	0	0	
VILLE-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)	Péreuses	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	
Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2019					285 941	285 941	0	
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	AC 32 - AC 135	Maulini	EPF 74	Prolongement Fraternité	149 675	149 675	0	
	AC34	GDF	EPF 74		56 929	56 929	0	
	AC33	Ceconi	EPF 74		269 050	269 050	0	
Frais de portage autres sans acquisitions					432 198	432 198	0	
Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2020					1 322 797	1 322 797	0	
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		178 936	178 936	0	
	AC 248	CHAL	Ambilly		0	0	0	
	AC 166	Bioussaie	Annemasse		1 685 000	1 685 000	0	
Frais de portage autres sans acquisitions					92 426	92 426	0	
Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2021					5 958 691	5 958 691	0	
AMBILLY	AC174	Terrain de foot	Ambilly	petit terrain de foot	0	0	0	
	AC0257	ex hôpital/CHAL	EPF 74		1 649 456	1 649 456	0	
	AC51	Fournet	Annemasse Agglo		360 000	360 000	0	
VILLE-LA-GRAND	A 1301	GDF Engie	EPF74	JF	38 691	38 691	0	
ANNEMASSE		Av Emile Zola	Annemasse	D3	1	1	0	
Frais de portage autres sans acquisitions					86 221	86 221	0	
Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2022					2 134 369	2 134 369	0	
AMBILLY	AC 0095 0098	SNCF	SNCF	jardin ferroviaire	401 850	401 850	0	
	AC 259 - 261 (ex 207- 208)	Terrain d'aisance	EPF 74	C5	312 412	312 412	0	
	AC030	Burnier Fleuriste	EPF 74	C5	363 011	363 011	0	
	AC31, AC33	Ceconi	EPF 74	C5	470 608	470 608	0	
	AC34	GDF	EPF 74	C5.2	107 399	107 399	0	
	AC 0013	Marbrerie	EPF74	C4, C5 + espace public	471 685	471 685	0	
ANNEMASSE	-	-	-	rmbrst capital CHAL	0	0	0	
	A3577	Halle Taponnier	SNCF	D2	0	0	0	
	Lot 007		SNCF		0	0	0	
	exDP, A5246, A5348	D1b	Annemasse	D1b	84 750	84 750	0	
Frais de portage autres sans acquisitions					127 707	127 707	0	
Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2023					2 339 421	2 339 421	0	
AMBILLY	-	-	-	rmbrst capital CHAL	615 051	310 447	-304 604	
Frais de portage autres sans acquisitions					239 881	50 592	-189 289	
Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2024					1 453 359	361 039	-1 092 319	
AMBILLY	AC0257	ex hôpital/CHAL	EPF 74	C10 et rmbrst capital CHAL	716 139	716 139	0	
	AC34	GDF	EPF 74	A1	478 762	487 463	8 701	
	Abords maison CHAL		CHAL	C10, espaces publics	375 000	375 000	0	
	AC 257	ex CHAL	EPF 74	rmbrst capital CHAL	298 784	601 213	302 429	
VILLE-LA-GRAND	AC 2324	Maulini	EPF 74	C2/3/4	224 191	248 955	24 764	
	AC 2624 et 4025 (2626)	Perreuses	EPF 74	C2/3/4	288 839	288 839	0	
	AC 2625	Perreuses	EPF74	C2/3/4	40 170	43 378	3 208	
	A1302	Terrain nu	Ville la Grand	C1	0	0	0	
	A2610	Iera	EPF 74	C3 et Fraternité définitive	619 426	644 522	25 096	
	A2623	Torre	EPF74	C1	303 468	349 664	46 197	
	A1302	Terrain nu	Ville la Grand	C1, espaces publics	0	0	0	
	A3790	Abords MLK	Annemasse	D6/D8	0	0	0	
	A4487	Abords MLK	Annemasse		0	0	0	
	A4579, A3790	Abords MLK	Annemasse		0	0	0	
ANNEMASSE	A2925	Douanes	Annemasse	D8	32 639	32 639	0	
	A3577	Halle Taponnier	SNCF	D2, espaces publics	116 257	116 257	0	
	Lot 007		SNCF		19 680	19 680	0	
	Frais de portage autres sans acquisitions				501 615	609 087	107 472	
	Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2025				4 307 991	4 532 837	224 846	
AMBILLY	AC 257	ex CHAL	EPF 74	C6.2 + espaces publics	766 275	433 809	-332 466	
	AC 257	ex CHAL	EPF 74		0	185 812	185 812	
	AC0257	ex hôpital/CHAL	EPF74		348 599	348 599	0	
Frais de portage autres sans acquisitions					23 384	66 974	43 591	
Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2026					3 144 527	1 035 195	-2 109 333	
AMBILLY	AC171	Boulodrome	Ambilly	grand terrain foot A3	0	0	0	
	AC 257	ex CHAL	EPF 74	C7	0	117 323	117 323	
	AC 257	ex CHAL	EPF 74	rmbrst capital CHAL	0	29 331	29 331	
	AC 0013	Marbrerie	EPF74	C4, C5 + espace public	280 393	280 393	0	
	A1776	maison Brami	privé	E2	496 000	496 000	0	
	A3567	maison	privé		430 000	430 000	0	
	A3568	maison	privé		430 000	430 000	0	
Frais de portage autres sans acquisitions					13			

ZAC Etoile Annemasse-Genève

Phasage des cessions CF par année - CRACC 2024

Phasage des cessions CF par année

ZAC Etoile Annemasse-Genève
Commercialisation - CRACC 2024