

**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 -
AVENANT N°8 AU
TRAITÉ DE
CONCESSION
D'AMÉNAGEMENT**

N° CC_2026_0024

Séance du : mercredi 25 février 2026

Convocation du : 12 février 2026

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

Président de séance : Gabriel DOUBLET

Secrétaire de séance : Nadège ANCHISI

Membres présents :

Laurent GILET, Christian DUPESSEY, Christian AEBISCHER, Ines AYEB, Michel BOUCHER, Dominique LACHENAL, Nicolas LEBEAU-GUILLOT, Chadia LIMAM, Mylène SAILLET RAPHOZ, Pascal SAUGE, Yves CHEMINAL, Marie-Claire TEPPE-ROGUET, Claude ANTHONIOZ, Marion BARGES-DELATTRE, Anny MARTIN, Jean-Michel VOUILLOT, Nadège ANCHISI, Antoine BLOUIN, Anne FAVRELLE, Odette MAITRE, Stéphane PASSAQUAY, Denis MAIRE, Jean-Luc SOULAT, Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Gabriel DOUBLET, Yannick CHARVET, Danielle COTTET, Patrick ANTOINE, Jean-Pierre BELMAS, Michel COLLOT, Véronique FENEUL, Pascale PELLIER, Nadine JACQUIER, Daniel DE CHIARA, Maurice LAPERROUSAZ, Marie-Jeanne MILLERET, Sophie VILLARI, Pascal ROPHILLE

Représentés :

Maryline BOUCHÉ par Dominique LACHENAL, Robert BURGNIARD par Pascal SAUGE, Louiza LOUNIS par Nicolas LEBEAU-GUILLOT, Bernard BOCCARD par Marion BARGES-DELATTRE

Excusés :

Guillaume MATHÉLIER, Bertilla LE GOC, François LIERMIER, Kévin CHALEIL-DOS-RAMOS, Géraldine VALETTE-GURRIERI, Djamel DJADEL, Amine MEHDI, Paulette CLERC, Jean-Paul BOSLAND, Joanny DEGUIN, Isabelle VINCENT, Julien BEAUCHOT, Cuneyt YESILYURT, Leila YESIL

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 300-4, L. 300-5, R. 300-11-1 et suivants et R. 311-1 et suivants ;

VU le Code de la commande publique ;

VU le Code de l'environnement ;

VU le Code de la construction et de l'habitation ;

VU les statuts de la Communauté d'Agglomération Annemasse - les Voirons Agglomération ;

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 la délibération du Conseil communautaire n° C-2016-0135 du 6 juillet 2016 approuvant le choix de l'entreprise BOUYGUES IMMOBILIER en tant que concessionnaire de la ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE et les termes du contrat et ses annexes, autorisant le Président à signer tous documents nécessaires à la bonne exécution dudit contrat de concession ;

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2019_0106 du 25 septembre 2019 approuvant les termes de l'Avenant n°1 du Traité de Concession d'aménagement ;

- VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2020_0055 du 26 février 2020 approuvant les termes de l'Avenant n°2 du Traité de Concession d'aménagement ;
- VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2022_0103 du 7 juillet 2021 approuvant les termes de l'Avenant n°3 du Traité de Concession d'aménagement ;
- VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2022_0081 du 6 juillet 2022 approuvant les termes de l'Avenant n°4 du Traité de Concession d'aménagement ;
- VU la délibération du Conseil communautaire n° CC_2023_0091 du 28 juin 2023 approuvant le CRACC 2022 ;
- VU la délibération du Conseil communautaire n° CC_2023_ 0166 du 20 décembre 2023 approuvant l'Avenant n°5 au Traité de Concession d'Aménagement ;
- VU la délibération du Conseil communautaire n° CC_2025_ 0004 du 12 février 2025 approuvant l'Avenant n°6 au Traité de Concession d'Aménagement ;
- VU la délibération du Conseil communautaire n° CC_2025_ 0143 du 15 octobre 2025 approuvant l'Avenant n°7 au Traité de Concession d'Aménagement ;

Concession d'aménagement et contexte de l'avenant

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

Ce projet se traduit par la réalisation d'un écoquartier multifonctionnel (logements, quartier d'affaires, commerces urbains, offre de formation, équipements publics...) s'appuyant sur l'accessibilité exceptionnelle en transports en commun autour de la gare d'Annemasse.

Cette opération d'aménagement a fait l'objet d'un traité de concession d'aménagement (TCA), approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 6 juillet 2016 et conclu avec la société Bouygues Immobilier, pour une durée de 15 ans à compter de sa notification.

Le traité de concession a, par la suite, fait l'objet de plusieurs avenants.

Le travail de mise à jour du programme à mi-parcours de la ZAC, mené en 2025 par l'aménageur à la demande d'Annemasse Agglo compte tenu du contexte actuel de marché (et notamment impact des crises sanitaires et géopolitiques sur les chaînes d'approvisionnement, ralentissement structurel notable des demandes d'immobilier tertiaire), conduit à faire évoluer les modalités de mise en œuvre de l'opération : mise à jour du bilan et de la durée de la concession compte tenu du calendrier opérationnel recalé, affinement de la matrice des risques entre l'aménageur et l'autorité concédante et mise à jour des participations d'Annemasse Agglo et des communes.

Le présent avenant, pris notamment en application des articles 5, 28, 29.1, 29.3 et 31 du traité de concession, permet en outre de valider le transfert du risque à l'aménageur sur certains secteurs, suite à la validation de certaines études d'avant-projet, comme prévu au contrat.

1. Modification de la programmation

La programmation de la ZAC maintient l'objectif de confortement du cœur d'Agglo par des pièces urbaines attractives et un quartier multifonctionnel, tout en tenant compte du contexte de commercialisation connu à date.

Ainsi, la programmation de la ZAC est désormais la suivante :

Destinations	Programmation issue de l'avenant n°7 en m² SDP	Programmation modifiée par le présent avenant	Ecart entre l'avenant n°7 et la programmation modifiée en m² SDP
Logements	105 127	116 660	+ 11 533
Bureaux	27 335	5 900	- 21 435

Hôtel	10 153	10 153	0
Commerces	4 392	4 629	+ 237
Activités	3 370	2 446	- 924
Equipements publics	4 988	5 551	+ 563
Formation	14 923	12 806	- 2 117
Total	170 288	158 145	- 12 143

Ces évolutions sont intégrées en totalité en dépenses et en recettes au bilan d'opération.

2. Modification de la matrice des risques

Cette programmation reprise, ainsi que l'état des commercialisations des surfaces d'activité et tertiaires, a conduit à un affinement de la matrice des risques décrits au contrat, en dissociant des sous-segments précédemment regroupés :

Prise de risque	Répartition des risques issue de l'avenant n°1		Répartition des risques modifiée par le présent avenant n°8	
	Collectivité	Aménageur	Collectivité	Aménageur
Commercialisation des locaux d'activités	-	-	50%	50%
Commercialisation des bureaux	50%	50%	0%	100%
Commercialisation de l'immobilier de formation	-	-	50%	50%

Les risques significatifs du contrat sont toujours portés par la collectivité.

Il est en outre prévu que le terrain d'assiette du lot D1-2, dont le risque de commercialisation est désormais assumé à 100 % par l'aménageur, reste propriété de l'aménageur en cas de non-revente constatée à l'expiration du contrat.

3. Autres modalités de mise en œuvre du programme

La durée de la concession est portée de 15 à 17 ans, afin de refléter le rythme de déploiement nécessaire pour la mise en œuvre du programme mis à jour.

L'avenant n°8 prévoit également les modalités de rémunération de l'aménageur pour ces deux années supplémentaires : 200 000 €/an HT y compris honoraires de liquidation.

4. Transfert du risque sur la réalisation des espaces publics dans le secteur du parvis Martin Luther-King à Annemasse

Par avenant n°2, Annemasse Agglo avait validé un programme et une enveloppe financière prévisionnelle sur le secteur du parvis Martin Luther-King à Annemasse. A la demande de la Ville d'Annemasse pour aller dans le sens d'un aménagement davantage végétalisé, l'aménageur a fait réaliser une reprise d'études d'Avant-Projet (AVP) en 2024. Le périmètre désormais validé présente un coût de réalisation prévisionnel de 1 165 591€ HT (indice TP01 décembre 2024 : 130,6), hors indexation et hors actualisations. Ce montant est reporté dans le bilan d'opération et les participations publiques aux équipements.



Le risque est transféré à l'aménageur : par conséquent, toutes dépenses supplémentaires rendues nécessaires par l'action de l'aménageur seront à sa seule charge. En revanche, si les demandes émanent des collectivités, ce sont elles qui en feront leur affaire sans prise en charge par l'aménageur.

5. Mise à jour des participations dues par les collectivités au concessionnaire

Pour tenir compte des mises à jour de programme et du montant des espaces publics susmentionnés, les participations sont les suivantes.

Elles conduisent à la diminution des participations aux équipements pour les collectivités, et à la suppression de la participation d'équilibre de la communauté d'Agglomération. Voici les modifications :

	Participations issues de l'avenant n°7 (€ HT)	Participations prévues par le présent avenant
Participation aux équipements communautaires	Travaux supplémentaires d'équipement : 170 918 € HT Total des participations (incluant voie verte et passerelle) : 4 362 168 € HT	Travaux supplémentaires d'équipement : 200 364 € HT Total des participations (incluant voie verte et passerelle, montants inchangés) : 4 391 614 € HT
Participation aux équipements publics communaux	817 568 € HT	851 543 € HT
Participations pour modifications de programme	806 700 € HT	1 386 645 € HT
Participation d'équilibre	1 104 508 € HT	- (supprimée)

L'échéancier de versement des participations est adapté aux mises à jour du calendrier d'opération.

A noter : ces évolutions financières sont reportées dans un avenant au pacte politique de solidarité liant Annemasse Agglo à Ambilly, Annemasse et Ville-la-Grand, qui prévoit les modalités de prise en charge de ces participations par les partenaires.

Le Conseil Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

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

D'APPROUVER les termes de l'avenant n°8 au Traité de concession d'aménagement de la ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE passé avec la société BOUYGUES IMMOBILIER URBANERA dans les conditions sus-exposées ;

D'AUTORISER le Président ou son représentant à signer ledit avenant.

Signé électroniquement par : Nadège ANCHISI
Date de signature : 27/02/2026
Qualité : Agglo - Secrétaire Conseil Communautaire

Envoyé en préfecture le 02/03/2026
Reçu en préfecture le 02/03/2026
Publié le 03/03/2026
ID : 074-200011773-20260226-CC_2026_0024-DE



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.



Annemasse **Agglo**

Annemasse - Les Voirons Agglomération

TRAITE DE CONCESSION AVENANT N°8

Pouvoir Adjudicateur

Communauté d'agglomération Annemasse – Les Voirons Agglomération

Objet du contrat

Concession d'Aménagement pour la réalisation
de la ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE

ENTRE :

La Communauté d'Agglomération Annemasse – Les Voirons Agglomération, dite Annemasse Agglo, Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI), domiciliée en son siège sis 11 avenue Emile Zola à Annemasse (74 100), régulièrement représentée par Monsieur Gabriel DOUBLET, son Président en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes ;

Ci-après dénommée « Annemasse Agglo » ou « le Concédant » ;

D'UNE PART ;

ET :

La société BOUYGUES IMMOBILIER, dont le siège social est 3, Bd Galliéni - 92445 ISSY LES MOULINEAUX CEDEX, au capital de 138 577 320 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 532 091 546 représentée par YANN AUBRY, Directeur général UrbanEra®, Bouygues Immobilier.

Ci-après dénommée « l'Aménageur ».

D'AUTRE PART ;

SOMMAIRE

Sommaire.....	2
EXPOSE DES MOTIFS – PREAMBULE.....	3
Article 1 – MODIFICATION DE LA PROGRAMMATION.....	4
Article 2 – ACTUALISATION DE LA REPARTITION DES RISQUES	4
Article 3 – MODIFICATION DE L’ARTICLE 5 DU TRAITE DE CONCESSION PORTANT MODIFICATION DE LA PRISE D’EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION	5
Article 4 – MODIFICATION DE L’ARTICLE 28 RELATIF A LA REMUNERATION DE L’AMENAGEUR	5
Article 5 – VALIDATION DES ETUDES AVANT-PROJET SUR LE SECTEUR DU PARVIS MLK	6
Article 6 – TRANSFERT DU RISQUE A L’AMENAGEUR SUITE A LA VALIDATION DES ETUDES AVANT-PROJET PARVIS MLK ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE	7
Article 7 – MODIFICATION DE L’ARTICLE 29.1 RELATIF AUX MODALITES DE LA PARTICIPATION DU CONCEDANT ET DE SES PARTENAIRES	8
Article 8 – MODIFICATION DE L’ARTICLE 42 RELATIF AUX CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L’EXPIRATION DU CONTRAT	8
Article 9 – MODIFICATION DE L’ANNEXE 6 RELATIVE AU CALENDRIER PREVISIONNEL DE L’OPERATION	9
Article 10 – MODIFICATION DE L’ANNEXE 7 RELATIVE AU BILAN D’AMENAGEMENT PREVISIONNEL.....	9
Article 11 – MODIFICATION DE L’ANNEXE 8 RELATIVE A LA MATRICE DES RISQUES DE L’OPERATION	10
Article 12 – PORTEE DU PRESENT AVENANT.....	10
Article 13 – INDIVISIBILITE.....	10
Article 14 – ENTREE EN VIGUEUR	10
Article 15 – ANNEXES	10
Annexes	12
Annexe N° 1 portant mise à jour de l’annexe 6 du traite de concession	13
Annexe N° 2 portant mise à jour de l’annexe 8 du traite de concession	14
Annexe N° 3 portant mise à jour de l’annexe 7 du traite de concession	16

EXPOSE DES MOTIFS – PREAMBULE

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

Il s'agit d'un projet de développement stratégique autour de la gare d'Annemasse désormais desservie par le RER franco-valdo-genevois (le Léman Express), un bus à haut niveau de service (BHNS Tango), et connectée à l'ensemble du réseau de transports en commun de l'agglomération.

Ce projet se traduit par la réalisation d'un écoquartier multifonctionnel (logements, quartier d'affaires, commerces urbains, offre de formation, équipements publics...) s'appuyant sur l'accessibilité exceptionnelle en transports en commun autour de la gare d'Annemasse.

Cette opération d'aménagement a fait l'objet d'un traité de concession d'aménagement (TCA), approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 6 juillet 2016 et conclu avec la société Bouygues Immobilier, pour une durée de 15 ans, à compter de sa notification.

Le traité de concession a, par la suite, fait l'objet de plusieurs avenants.

Le présent avenant a pour objet d'ajuster la programmation de la ZAC Etoile Annemasse-Genève ainsi que toutes les conséquences contractuelles en découlant. Il intègre également le transfert du risque vers l'Aménageur après validation de l'Avant-projet de l'aménagement du parvis Martin Luther-King.

En premier lieu, la programmation de la ZAC ETOILE Annemasse-Genève est modifiée pour donner suite aux réflexions techniques et politiques portant notamment sur la part d'immobilier tertiaire et les surfaces de bureaux développées dans l'écoquartier, compte tenu du contexte actuel de marché (impact des crises sanitaires et géopolitiques sur les chaînes d'approvisionnement, ralentissement structurel notable des demandes d'immobilier tertiaire).

La répartition des risques entre l'Aménageur et la collectivité étant impactée par cette mise à jour de programme, il convient d'apporter également quelques ajustements à l'article 1 et l'annexe 8 afin de maintenir les principes d'équilibre entre les signataires.

En second lieu, l'échéance du traité de concession est prorogée de deux années supplémentaires d'un commun accord entre les parties afin que l'Aménageur puisse terminer ses missions, ces dernières ne pouvant s'achever dans les délais initiaux du fait de plusieurs aléas, de cette nouvelle programmation et de choix de temporisation et de phasage convenus avec Annemasse Agglo et ses partenaires.

En troisième lieu, ce prolongement des missions de l'Aménageur durant 2 années supplémentaires appelle une adaptation de la rémunération de l'Aménageur.

En quatrième lieu, les études Avant-Projet du Parvis Martin Luther-King sont validées. Le transfert du risque à l'Aménageur ainsi que les conditions dans lesquelles il s'applique doivent ainsi être déterminés.

Enfin, les équilibres financiers de la concession sont adaptés pour tenir compte de l'ensemble des modifications intégrées au présent avenant, dont les participations du concédant ainsi que de ses partenaires au financement de l'opération.

Ceci exposé, les parties ont, notamment en application des articles 5, 28, 29.1, 29.3 et 31 du traité de concession, arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE LA PROGRAMMATION

La programmation de la ZAC est modifiée de manière non substantielle avec la modification de la programmation de quelques ilots.

Conformément à l'article 31 du Traité de concession d'aménagement, suite aux modifications de programme, la programmation de la ZAC est désormais la suivante :

Destinations :	Programmation issue de l'avenant n°7 en m ² SDP	Programmation modifiée par le présent avenant	Ecart entre l'avenant n°5 et la programmation modifiée en m ² SDP
Logements	105 127	116 660	+ 11 533
Bureaux	27 335	5 900	- 21 435
Hôtel	10 153	10 153	0
Commerces	4 392	4 629	+ 237
Activités	3 370	2 446	- 924
Equipements publics	4 988	5 551	+ 563
Formation	14 923	12 806	- 2 117
Total	170 288	158 145	- 12 143

ARTICLE 2 – ACTUALISATION DE LA REPARTITION DES RISQUES

En cohérence avec la mise à jour du programme, l'article 1 portant notamment sur la répartition des risques entre la collectivité et l'Aménageur est modifié.

Les segments de programmation « activités » sont affinés :

- Bureau : Les risques de surcoût liés à une éventuelle sous-commercialisation sont pris en charge à 100% par l'aménageur, contre 50% auparavant,
- Formation, hôtellerie, commerces et autres locaux d'activités : les risques de surcoût liés à une éventuelle sous-commercialisation de ces segments restent répartis à 50% entre Aménageur et Collectivité.

Ainsi, l'article 1 est désormais rédigé comme suit :

« En application des textes en vigueur et notamment des articles L.300-4 et suivants et R300-11 et suivants du Code de l'urbanisme, la Collectivité confie à l'Aménageur la réalisation de la ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE dont l'objet est l'aménagement de la zone délimitée en Annexe 2.

Il n'est pas prévu que le Concessionnaire assume une part significative du risque économique de l'opération.

Le concessionnaire s'engage à assumer **100% des risques de surcoûts liés à éventuelle sous-commercialisation de la programmation bureau** et **50% des risques de surcoûts** liés à une éventuelle **sous-commercialisation de la programmation activité définie ci-après** : formation, hôtellerie, commerces et autres locaux d'activité. Le concessionnaire s'engage à assumer 100% des risques de surcoûts liés à la réalisation des travaux après AVP, après que ceux-ci aient été validés par la collectivité et l'aménageur. La Collectivité assume la totalité des risques sur les travaux avant AVP, sur les coûts fonciers et sur la programmation logements et équipements ainsi que **50% des surcoûts liés à une éventuelle sous-commercialisation de la programmation activité hors bureau** (formation, hôtellerie, commerces et autres locaux d'activité).

En application du dossier de création approuvé le 12 novembre 2014, l'aménagement de la zone 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 architectural, environnemental, paysager, des 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. »

L'annexe 8 du traité de concession est également mise à jour en conséquence (cf. annexe n°2 du présent avenant).

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 5 DU TRAITE DE CONCESSION PORTANT MODIFICATION DE LA PRISE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION

L'article 5 du Traité de concession est modifié comme suit :

« Le présent contrat prend effet à sa date de notification. Sa durée est fixée à 17 ans à compter de sa date de prise d'effet.

La concession peut faire l'objet d'avenants pour s'adapter aux évolutions constatées par les parties ou en cas d'inachèvement de l'opération à la date d'échéance du contrat, dans le cadre du respect de la réglementation et de la jurisprudence applicables à la passation des avenants.

La concession ne peut faire l'objet d'aucun renouvellement par tacite reconduction. »

ARTICLE 4 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 28 RELATIF A LA REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

Les dispositions de l'article 28 sont modifiées comme suit :

« L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de concession d'aménagement mais seulement à les imputer forfaitairement, en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions. Ces imputations forfaitaires, destinées à couvrir le coût de fonctionnement de la société, sont dites « rémunérations ».

Ces imputations sont déterminées de la façon suivante :

- Du début de la concession au 31 décembre 2023 : une rémunération forfaitaire ferme et non révisable annuelle de 110 400 EUROS HT ;
- Du 1^{er} janvier 2024 jusqu'au 31 décembre 2030 : une rémunération forfaitaire ferme et non révisable annuelle de 123 590 EUROS HT,
- Du 1^{er} janvier 2031 jusqu'au terme de la concession : une rémunération forfaitaire ferme et non révisable annuelle de 200 000 EUROS HT, en ce compris la rémunération relative à la liquidation de l'opération.

Le versement de la rémunération annuelle de l'Aménageur est approuvé par le Concédant chaque année au vu des éléments présentés par l'Aménageur ».

Il est entendu que cette rémunération au forfait correspond à la mobilisation par l'Aménageur d'une équipe à même d'atteindre les objectifs de qualité de l'opération.

L'annexe 7 du traité de concession est mise à jour en conséquence (cf. annexe n°3 du présent avenant).

ARTICLE 5 – VALIDATION DES ETUDES AVANT-PROJET SUR LE SECTEUR DU PARVIS MLK

En application de l'article 19 du Traité, l'Aménageur a fait réaliser les études Avant-Projet (AVP) des espaces publics de la ZAC. Ces études Avant-Projet (AVP) ont été validées formellement par la signature de l'avenant n°2 au traité de concession les 03/03/2020 et 28/05/2020.

Depuis cet avenant, après demande de la Ville d'Annemasse, Annemasse Agglo a souhaité remettre en question l'aménagement validé sur le secteur du Parvis Martin Luther King pour en proposer un davantage végétalisé. Dans ce cadre, l'Aménageur a mené des séances de concertation auprès de la population en 2023 et a mené en 2024 de nouvelles études Avant-Projet (AVP) sur ce périmètre, désormais élargi et intégrant :

- Le trottoir Est de la rue Francis Baud, aménagé par Annemasse Agglo dans le cadre des travaux du pôle d'Echanges Multimodal ;
- Le parvis créé en place et lieu de l'ancien périmètre du lot D6 suite à la validation de cette modification de programme ;
- Le raccord à l'espace public existant à l'Ouest de la rue Francis Baud pour reprise des stationnements et des revêtements en adéquation avec l'existant.

Les études AVP du Parvis MLK, conformément à l'article 19 du TCA, ont été présentées d'abord à la Ville d'Annemasse le 18 Février 2025, principal futur gestionnaire d'ouvrage, puis à Annemasse Agglo le 10 Mars 2025.

Ces études Avant-Projet arrêtent donc un projet de programme des espaces publics sur le secteur Parvis MLK dont le coût de réalisation prévisionnel est de 1 165 591 euros hors taxes, en valeur économique de Décembre 2024 (indice TP01 Décembre 2024 : 130,6) hors indexation et hors actualisation.

D'un commun accord entre l'Aménageur et Annemasse Agglo, cet AVP ne comprend pas les éléments suivants :

- Le réaménagement de la rue Francis Baud hors périmètre de la ZAC ETOILE, notamment au Sud du périmètre d'études ;
- Le réaménagement de la dépose-minute et de ses trottoirs sur l'Avenue de la gare réalisé par Annemasse Agglo dans le cadre des travaux du Pôle d'échange multimodal ;
- Le réaménagement de la partie Nord de la rue Francis Baud, réalisée en définitif par Annemasse Agglo dans le cadre des travaux du Pôle d'échange multimodal ;
- Le réaménagement de la cour intérieure du parvis MLK ;
- Le réaménagement provisoire et définitif de la place Pierre Sépard, ainsi que des espaces publics au droit du bâtiment D8, en cours d'étude.

Ce nouveau montant des travaux du Parvis MLK issu des études AVP précitées est donc celui retenu dans le bilan d'aménagement actualisé et annexé au présent avenant. L'Annexe 7 du TCA est mise à jour en conséquence.

ARTICLE 6 – TRANSFERT DU RISQUE A L'AMENAGEUR SUITE A LA VALIDATION DES ETUDES AVANT-PROJET PARVIS MLK ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

A compter de l'entrée en vigueur du présent avenant n°8 au TCA, à savoir sa date de notification, valant validation contractuelle par Annemasse Agglo des études AVP du Parvis MLK de la ZAC Etoile sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur, et ce dans les conditions définies ci-après, le risque des surcoûts des travaux et études liées à l'AVP est transféré en totalité à l'Aménageur, conformément à l'annexe 8 du TCA.

Le montant AVP présenté à l'article 5 du présent avenant est basé sur :

- Un niveau de qualité en particulier des réseaux, revêtements, plantations, du mobilier urbain et de la serrurerie,
- L'état des terrains (dont qualité géotechnique, nivellement, etc.) sur lequel ce projet sera mené, tel que connu à ce jour,
- Un phasage précis déterminé avec le Concédant, ce qui signifie que tout changement de phasage est susceptible d'induire des surcoûts,
- Un montant provisionné à 0€ HT de redevance ou de frais d'occupation du domaine public ou privé.

Les éventuels surcoûts qui seraient générés par des demandes spécifiques de ces entités ne sont en aucun cas inclus dans l'AVP validé.

A compter de la validation par Annemasse Agglo, ce risque est transféré en totalité à l'Aménageur, aux conditions visées ci-dessus. Par conséquent, toutes dépenses d'études et/ou travaux supplémentaires rendus nécessaires par l'action de l'Aménageur seront à sa seule charge.

En revanche, toutes nouvelles dépenses d'études et/ou travaux émanant d'une demande de modification du programme ou du projet, y compris le phasage, du Concédant, d'une des Communes ou tout autre partie prenante du projet, ne pourront en aucun cas être imputés à l'Aménageur. Il reviendra alors au Concédant de supporter la totalité des frais d'étude et/ou de travaux induits par ses nouvelles demandes, et dans le cas où ces demandes émaneraient d'une ou plusieurs Communes via Annemasse Agglo, d'en faire son affaire, sans qu'aucun reste à charge ne soit supporté par l'Aménageur, traduit dans le bilan de la ZAC. De la même manière, des surcoûts induits par un changement de phasage ne pourront être imputés à l'Aménageur si ce changement de phasage émanait :

- D'une demande du Concédant, ses partenaires et notamment les Communes,
- Et/ou d'une non disponibilité des terrains d'assiette des travaux pour une cause extérieure à l'action de l'Aménageur.

Si toutefois, le coût technique était inférieur au montant prévisionnel de l'AVP, ce solde positif serait réintégré au bilan en fin d'opération, conformément aux articles 43.3 et 44 du TCA.

ARTICLE 7 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 29.1 RELATIF AUX MODALITES DE LA PARTICIPATION DU CONCEDANT ET DE SES PARTENAIRES

L'article 29.1 du Traité de concession est modifié comme suit :

« La Collectivité et ses partenaires publics participeront financièrement au coût d'une partie de l'opération.

Le montant de ces participations publiques, qui fait l'objet d'accords locaux entre la Communauté d'agglomération et ses partenaires, est de **14 224 958 euros HT** et se décompose comme il suit :

- Participation aux équipements publics communautaires : 4 391 614 euros HT, répartie comme suit :
 - 864 934 euros HT pour la voie verte ;
 - 3 326 316 euros HT pour la passerelle ;
 - 200 364 euros HT au titre des travaux supplémentaires d'équipement ;

Une 1^{ère} avance d'un montant de 1 840 500 euros HT a d'ores et déjà été versée en 2022.

- Participation aux travaux en lien avec le CEVA : 1 777 996 euros HT.
- Participation aux équipements publics communaux pour un montant de 851 543 euros HT.
- Participation pour modifications de programme pour un montant de 1 386 645 euros HT.
- Apport en nature de terrains considérés comme « historiques » par les communes et définis en annexe 7 : 5 817 161 euros.
Préalablement à la cession, le périmètre définitif de ces terrains historiques devra être arrêté et les services des Domaines seront saisis : leur valeur sera le cas échéant réajustée en conséquence.

Le montant de la participation d'équilibre de la Communauté d'Agglomération est supprimé.

L'Aménageur a la charge de la mobilisation des subventions publiques et du respect des procédures des co-financeurs. Si le montant des subventions publiques venait à différer du montant prévisionnel indiqué ci-dessus, la participation financière de la Collectivité est ajustée de façon à maintenir à un niveau constant le montant global des participations publiques à l'opération.

En cas de modification du planning de l'opération tel que défini en annexe 6, l'échéancier de versement des participations publiques est adapté en conséquence. »

ARTICLE 8 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 42 RELATIF AUX CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DU CONTRAT

L'article 42 du Traité de concession est modifié comme suit :

« Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quel motif que ce soit, à terme ou avant terme, le Concédant est, du seul fait de cette expiration, subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur, selon les modalités suivantes :

- les biens dits de retour et destinés à intégrer le patrimoine du Concédant lui sont remis gratuitement sur un procès-verbal de remise des biens ;
- les biens éventuellement apportés gratuitement par le Concédant et non encore revendus lui reviennent gratuitement par acte authentique ;

- l'ensemble des autres biens de la concession, à savoir sur l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus exception faite du terrain d'assiette du lot D1-2 (parcelles A 5320, A 5326, A 5325, A5324, A5343 et divisions ultérieures éventuelles) qui restera donc propriété de l'Aménageur à l'expiration du contrat, ainsi que sur l'ensemble des ouvrages devant revenir à la Collectivité à leur achèvement, la Collectivité exerce ses droits de reprise ou de retour. Ainsi, il devient, dès l'expiration de la concession d'aménagement, automatiquement propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus à leur valeur inscrite dans le dernier bilan financier accepté par délibération du Concédant. Les parties signent dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. A défaut, chacune d'elles peut obtenir du juge un jugement constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publié.
- la Collectivité est tenue de reprendre, pour l'avenir, l'exécution de la totalité des contrats liant l'Aménageur aux tiers, et est, le cas échéant, tenue de garantir l'Aménageur des condamnations qui seraient prononcées contre elle postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles. L'Aménageur fera l'obligation à chacune des personnes liées à elle par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la Collectivité concédante après expiration de la concession d'aménagement pour quel motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.
- le Concédant est, de la même façon, tenu de garantir l'Aménageur de toute condamnation qui serait prononcée contre ce dernier après l'expiration de la concession, sur des actions non contractuelles, et contractuelles s'agissant de contrats passés avec des tiers ou des fournisseurs, du fait de son activité de Concessionnaire, sauf faute de sa part ;
- par suite, le Concédant sera seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration du contrat de concession, et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette même date.
- le Concédant doit se substituer à l'Aménageur, qui n'a plus qualité ni pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours.

Toutefois, en application de l'article L. 1523-2 du Code général des Collectivités territoriales, sur demande expresse du Concédant et pour une durée limitée, l'Aménageur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte du Concédant, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de comptes distincte. »

ARTICLE 9 – MODIFICATION DE L'ANNEXE 6 RELATIVE AU CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Les modifications de l'article 5 impliquent une mise à jour de l'annexe 6 portant calendrier prévisionnel de l'opération.

L'annexe 6 du Traité de concession est mise à jour et annexée au présent avenant (Annexe 1).

ARTICLE 10 – MODIFICATION DE L'ANNEXE 7 RELATIVE AU BILAN D'AMENAGEMENT PREVISIONNEL

Les modifications des articles 4, 5, 29, 32 et 28 impliquent une mise à jour de l'annexe 7 portant bilan d'aménagement prévisionnel.

L'annexe 7 du Traité de concession est mise à jour et annexée au présent avenant (Annexe 3).

ARTICLE 11 – MODIFICATION DE L'ANNEXE 8 RELATIVE A LA MATRICE DES RISQUES DE L'OPERATION

La modification de l'article 1 implique une mise à jour de l'annexe 8 portant répartition des risques de la concession.

L'annexe 8 du Traité de concession est mise à jour et annexée au présent avenant (Annexe 2).

ARTICLE 12 – PORTEE DU PRESENT AVENANT

Les clauses du Traité de concession et ses annexes, telles que précédemment modifiées le cas échéant par les avenants 1 à 7, demeurent inchangées tant qu'elles ne sont pas contraires aux présentes, lesquelles prévalent en cas de contradiction.

Pour rappel, les stipulations modifiées par le présent avenant sont les suivantes :

<i>Article du Traité de concession ou annexes</i>	<i>Articles de l'avenant n°8</i>
Article 31	Article 1
Article 1	Article 2
Article 5	Article 3
Article 28	Article 4
Article 29.1	Article 7
Article 42	Article 8
Annexe 6	Article 9 et Annexe 1
Annexe 7	Article 10 et Annexe 3
Annexe 8	Article 11 et Annexe 2

ARTICLE 13 – INDIVISIBILITE

Dans l'hypothèse où l'Avenant ou certaines de ses clauses serait considéré comme nul, les Parties se rapprochent pour en déterminer les conséquences et rechercher de bonne foi un nouvel accord.

De même, en cas de recours contre l'Avenant ou ses actes détachables, les Parties se rencontrent sur demande de la plus diligente d'entre elles pour apprécier ensemble la portée de ce recours et apprécier les suites à y donner.

ARTICLE 14 – ENTREE EN VIGUEUR

L'Avenant prend effet à sa date de notification à l'Aménageur.

Le Concédant notifie sans attendre à l'Aménageur un exemplaire de l'Avenant revêtu du tampon du contrôle de légalité.

ARTICLE 15 – ANNEXES

Le présent avenant comporte les annexes suivantes :

- Annexe 1 : Mise à jour de l'annexe 6 du Traité de concession, portant planning prévisionnel ;
- Annexe 2 : Mise à jour de l'annexe 8 du Traité de concession, portant répartition des risques du contrat ;
- Annexe 3 : Mise à jour de l'annexe 7 du Traité de concession, portant bilan d'aménagement prévisionnel comprenant :

- Bilan financier prévisionnel annualisé ;
- Commercialisation prévisionnelle ;
- Echancier annuel de versement des participations publiques au bilan d'opération.

Fait en 2 exemplaires originaux,

A

A

Le

Le

Pour la Communauté d'Agglomération
d'Annemasse-Les Voirons-Agglomération,
Concedant

Pour la société BOUYGUES IMMOBILIER,
Aménageur

M. le Président

M. le Directeur Général

Gabriel DOUBLET

Yann AUBRY

Envoyé en préfecture le 02/03/2026

Reçu en préfecture le 02/03/2026

Publié le 03/03/2026

ID : 074-200011773-20260226-CC_2026_0024-DE



ANNEXES

ANNEXE N° 1 PORTANT MISE À JOUR DE L'ANNEXE 6 DU TRAITE DE CONCESSION

En cohérence avec l'article 3 :

CALENDRIER PREVISIONNEL :

- **2016 :**
 - Septembre : Signature du traité de concession d'aménagement ;
 - 4^{ème} trimestre :
 - Signature de l'avenant de transfert de l'accord cadre de MOEU ;
 - Signature des promesses de vente pour l'îlot Bernard ;
 - Lancement des études de définition de la phase 1 à Ambilly ;
 - Lancement de l'élaboration du dossier de réalisation ;
 - Mise au point du CPAUPE ;
 - Poursuite des études énergétiques de la ZAC ;
 - Lancement de l'AVP des espaces publics ;
 - Accompagnement des révisions de PLU nécessités par la ZAC ;
 - Préparation et réalisation des premières acquisitions foncières ;
- **2017 :**
 - Validation du schéma énergétique de la ZAC ;
 - Dépôt des PC de la phase 1 à Annemasse ;
- **2018-2019 :**
 - Démarrage travaux de construction phase 1 ;
 - Préparation phase 2 (fiches de lots, désignation promoteurs, dépôt de PC...) ;
 - Arrivée du Léman Express ;
 - Approbation du dossier de réalisation de ZAC ;
 - Signature acte de vente pour îlot Bernard ;
 - Désignation des promoteurs de la phase 1 à Ambilly ;
 - Approbation de l'AVP des espaces publics de la ZAC ;
 - Lancement commerciaux phase 1 ;
- **2020 -2022 :**
 - Démarrage des travaux de viabilisation phase 1 ;
 - Approbation des évolutions des PLU nécessités par la ZAC ;
 - Travaux d'aménagement qualitatif phase 1 ;
 - Mise en service du réseau de chaleur Ambilly/ Ville-la-Grand phase 1 ;
 - Livraison des constructions la phase 1 ;
 - Démarrage des travaux de la phase 2 ;
 - Etudes de conception de la passerelle ;
- **2020 – 2028 :** Poursuite des opérations ;
- **2029 :** Démarrage des derniers chantiers ;
- **2033 :**
 - Finalisation des travaux d'aménagement d'espaces publics ;
 - Opération de clôture comptable, financière et foncière ;
 - Finalisation des actes de rétrocession foncière ;
 - Demande de quitus ;
 - Echéance du traité de concession d'aménagement.

ANNEXE N° 2 PORTANT MISE À JOUR DE L'ANNEXE 8 DU TRAITE DE CONCESSION

Suite aux modifications issues de l'article 2 du présent avenant, la répartition des risques présentée en annexe 8 du Traité de Concession est désormais la suivante :

« La collectivité assume les risques significatifs du contrat. Cependant, dans le cadre de la mise en œuvre du contrat, le concessionnaire assume les risques suivants y compris les frais financiers afférents pour chaque poste :

Prise de risque	Répartition des risques issue de l'avenant n°1		Répartition des risques modifiée par le présent avenant	
	Collectivité	Aménageur	Collectivité	Aménageur
Foncier	100%	0%	100%	0%
Etudes	100%	0%	100%	0%
Surcoûts liés à la programmation des travaux et études liées jusqu'à validation de l'AVP	100%	0%	100%	0%
Surcoûts liés aux travaux et démolitions et études liées après validation de l'AVP	0%	100%	0%	100%
Commercialisation des logements libres	100%	0%	100%	0%
Commercialisation des logements abordables	100%	0%	100%	0%
Commercialisation des logements sociaux	100%	0%	100%	0%
Commercialisation des locaux d'activités	-	-	50%	50%
Commercialisation des bureaux	50%	50%	0%	100%

Commercialisation de l'immobilier de formation	-	-	50%	50%
Commercialisation des commerces et hôtels	50%	50%	50%	50%
Cession des droits d'usage de la concession à conclure pour les stationnements du parvis sud de la Gare	35%	65%	35%	65%

»

Envoyé en préfecture le 02/03/2026

Reçu en préfecture le 02/03/2026

Publié le 03/03/2026

ID : 074-200011773-20260226-CC_2026_0024-DE



ANNEXE N° 3 PORTANT MISE À JOUR DE L'ANNEXE 7 DU TRAITE DE CONCESSION

Annexe 7-1

ZAC Etoile Annemasse-Genève

Bilan opérationnel actualisé - Avenant n°8 au TCA

DEPENSES	Avenant n°7	Avenant n°8	Ecart VS Avenant n°7	RECETTES		Avenant n°7	Avenant n°8		Ecart VS Avenant n°7
							Surfaces en m² SDP	Total	
							Surfaces en m² SDP		
FONCIER	36 353 750	36 437 195	83 445	TOTAL CHARGES FONCIERES		62 834 369	158 145	63 674 492	840 123
Acquisition foncière	26 010 225	26 090 599	80 374	Logements		51 203 269	116 660	56 845 237	5 641 968
Mise en état des sols	2 705 868	2 705 868	0						
Travaux de dépollution	1 010 000	1 010 000	0						
Frais d'actes	810 495	813 566	3 071	Accession libre	34 742	27 931 435	40 780	31 453 872	3 522 437
Fonciers "historiques communes"	5 817 161	5 817 161	0	Accession <3 300 EUROS/m²	5 582	2 511 900	4 535	2 040 750	-471 150
Annemasse	4 625 890	4 625 890	0	Accession (BRS)	19 857	7 261 515	20 622	7 325 955	64 440
Ambilly	400 000	400 000	0						0
Ville la Grand	791 270	791 270	0	Locatif intermédiaire	8 740	4 334 760	12 606	6 422 400	2 087 640
TRAVAUX	26 266 056	26 672 305	406 249	Locatif social PLS	3 740	1 047 064	4 766	1 406 510	359 446
VRD	25 038 867	25 422 565	383 698	Locatif social PLUS/ PLAI	32 466	8 116 595	33 351	8 195 750	79 155
Provisions aléas	728 309	739 820	11 511	Bureaux	27 335	5 603 675	5 900	927 215	-4 676 460
Révision des prix	498 880	509 920	11 040	Activités	3 370	697 165	2 446	661 290	-35 875
			0	...autres remboursement concession SAGS		1 177 000		1 177 000	
PARTICIPATIONS	3 169 390	3 169 390	0	Commerces	4 392	966 260	4 629	1 018 400	52 140
Participations pour équipements	3 169 390	3 169 390	0	Hôtels	10 153	2 444 500	10 153	2 444 500	0
Autres Participations à détailler	0	0	0						
			0	Pôle de formation	14 923	742 500	12 806	600 850	-141 650
ETUDES ET HONORAIRES	7 415 460	7 505 643	90 183	Equipements publics	4 988	0	5 551	0	0
			0	PARTICIPATIONS (yc apport foncier en nature)		15 241 503		15 178 331	-63 172
FRAIS DE GESTION	4 871 214	5 068 289	197 074	Participation d'équilibre Annemasse Agglo		1 104 508		0	-1 104 508
Honoraires aménageur	1 693 131	2 093 131	400 000	Participations pour modification du programme		806 700		1 386 645	579 945
Provision pour risque et aléa			0	Participation Annemasse Agglo pour travaux en lien avec le CEVA		1 777 996		1 777 996	0
Frais financiers	1 150 057	947 076	-202 982	Participation projet gare + hotel halle Taponnier		357 920		357 920	0
Frais divers	2 028 026	2 028 082	56	Participations aux équipements publics communautaires		4 362 168		4 391 614	29 446
			0	Participations pour équipements communaux supplémentaires		817 568		851 543	33 974
			0	Participations des Opérateurs au CODIC		197 482		197 482	0
			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	Subventions		0		397 971	397 971
			0	RECETTES PARKINGS PROMOTEURS		0		0	0
TOTAL DEPENSES	78 075 871	78 852 822	776 952	TOTAL RECETTES		78 075 871		78 852 822	776 951

Résultat	0	0
-----------------	----------	----------



			2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033			
OPERATION : ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE																							
UNITES /																							
PRIX																							
PRIX																							
Charges d'opérations	59 512 407	78 075 871	78 852 822	776 952	61 758	422 489	5 387 482	2 426 472	5 904 750	8 837 089	3 703 256	3 123 290	3 071 494	16 602 347	10 384 086	7 702 276	5 423 249	1 834 322	2 234 103	843 753	803 095	0	
Foncier	22 884 344	30 536 589	30 620 034	83 445	725	65 888	4 728 614	651 110	1 420 262	6 458 019	2 472 804	2 400 601	1 357 901	3 849 265	1 546 134	2 396 646	3 266 592	4 322	3 758	0			
Acquisition + frais divers, subventions incluses et hors formation (y/c Bioussaie en 2020)	20 323 336	26 010 225	26 090 599	80 374			4 189 458,74	285 943,00	1 325 400,00	5 958 690,71	2 134 386,60	2 339 421,33	361 039,00	3 130 478,00	1 234 988,00	2 028 944,00	3 104 475,00						
Démolitions et mise en état des sols (y/c Bioussaie - y/c CSPS, MOE, CT...)	1 662 311	2 705 868	2 705 868	0	724,56	65 887,72	503 577,70	348 387,27	51 898,92	423 319,07	317 044,73	19 315,27	33 674,67	455 709,33	220 509,40	224 297,04	33 442,04	4 322,46	3 758,24				
Travaux de dépollution	1 010 000	1 010 000	1 010 000	0								969 323,34	40 676,66										
Frais d'actes	898 698	810 495	813 566	3 071			35 577,21	16 779,27	42 962,73	76 009,58	21 390,83	41 863,96	6 138,41	222 400,61	90 638,89	143 404,65	128 675						
Etudes / Ingénierie	3 084 216	7 415 460	7 505 643	90 183	5 833,00	224 075	410 678	393 001	444 367	391 125	682 988	419 534	444 753	1 423 218	958 732	520 695	394 569	409 038	226 823	93 590	62 625	0	
Honoraires géomètre	100 000	145 000	145 000	0			9 989,50	17 757,00	12 280,00	5 154,00	6 288,00	12 837,00	4 600,00	15 409,63	15 409,63	15 409,63	12 076,30	12 076,30					
Etudes de sol	200 000	250 000	250 000	0			48 438,61	27 982,00	8 080,00	9 506,00	71 201,00	9 758,25	9 100,00	55 934,14	10 000,00								
Missions de conception et de suivi du projet urbain	420 000	371 800	371 800	0		31 700,00	152 100,00	30 600,00	40 732,00		12 800,00		9 200,00	35 511,33	26 311,33	23 511,33	23 511,33	23 511,33	23 511,33				
Conseils en architecture et en urbanisme	969 350	969 350	969 350	0			21 000,00	45 511,40	78 036,50	65 600,00	39 740,00	29 703,00	50 150,00	107 101,52	98 351,52	98 351,52	98 351,52	98 351,52					
Etudes environnementales	100 000	125 000	125 000	0			10 384,00	13 157,00		46 045,00		4 310,00	40 707,50	6 100,00									
MOE (espaces publics ZAC et passerelle)	1 400 000	2 772 562	2 797 118	24 556		79 868,00	79 460,53	105 635,43	68 129,83	103 523,22	292 636,44	165 537,50	193 271,58	722 453,20	515 038,22	100 100,68	92 219,68	92 219,68	92 219,68	47 402,11	47 402,11	0,00	
MOE (pour les réseaux PEM sud (mission Arcadis))	200 000	30 782	30 782	0				27 005,00		3 777,13		56 220,00	46 280,00	93 896,60	97 818,73	44 807,82	54 807,82	15 246,82	15 246,82	20 000,00	20 000,00	10 000,00	
OPC	220 888	679 561	733 338	53 777			12 181,28	14 737,00	7 338,74	12 146,11	21 923,00	21 847,50	56 354,65	38 542,67	25 350,17	14 896,67	14 896,67	4 422,07	5 000,00	5 000,00			
CSPS ICT	80 000	42 510	42 510	0					499,20	748,80		1 248,00	8 002,80	8 002,80	8 002,80	8 002,80	8 002,80						
Missions/études Concessionnaires	80 000	453 802	453 802	0		13 100,00	47 624,00	56 150,00	120 698,03	50 584,08	32 380,04	5 000,00	13 972,50	34 066,46	37 066,46	22 066,46	21 093,96						
Appui à la réalisation d'études diverses	63 327	121 784	123 634	1 850					5 187,81			1 445,60		39 062,54	30 902,86	15 876,74	14 451,64	12 514,69		3 970	222		
Activation des RDC Actés	200 000	400 000	400 000	0		17 256,80	19 200,00	38 740,90	31 500,00	10 450,00	103 025,40	6 800,00	10 000,00	25 432,41	27 932,41	27 932,41	25 432,41	22 932,41	20 432,41	12 932,00			
Accompagnement des innovations (option)	0	0	0	0																			
FDR Innovation	0	0	0	0																			
FDR Mise en usage	0	792 629	792 629	0																			
Conciergerie (option)	100 000	0	0	0																			
Travaux	14 725 897	26 266 056	26 672 305	406 249	0	16 565	62 783	613 184	725 060	377 568	234 432	72 120	1 079 691	9 400 781	5 326 574	3 723 234	1 299 826	1 099 318	1 723 296	377 402	540 471	0	
Voie structurante (BHNS)	1 292 840	2 105 758	2 105 758	0					2 545,72	28 932,00				262 593,32						262 583	322 028		
Autres voies et réseaux (sans réseau de chaleur)	1 424 800	1 882 318	1 882 318	0				10 958,19	64 526,36	129 772,04		67 012,50	617 744,30	388 770,82						96 296			
Espace vert majeur	4 175 200	3 778 583	3 778 583	0										2 695 487,80	72 137,90	938 819,40				72 138			
Autres espaces verts / parcs	1 561 680	1 034 708	1 034 708	0					176 983,33					438 407,17					204 419	45 377	169 522		
Autres espaces publics	2 217 800	8 523 060	8 906 758	383 698				4 701,74	90 111,67	5 903,00		104 044,40	2 257 479,16	2 160 879,80	1 920 320,20	325 732	635 678	1 122 708	93 008	186 192			
Aménagements préparatoires	0	336 510	336 510	0				68 183,50	1 809,00	53 126,15	4 108,51			209 282,41									
Carrefours	0	80 000	80 000	0										30 000,00									
Passerelle	1 500 000	5 184 800	5 184 800	0										2 268 520,00	2 816 280,00	100 000,00							
Aménagements Voie verte	400 000	540 238	540 238	0									264 747,56	275 490,45									
Aménagements accès PEM r Fraternité prolongée	1 683 300	1 071 081	1 071 081	0				432 954,93	603 450,37	17 534,44	7 740,35			8 400,91									
Réseaux secs PEM sud	0	272 118	272 118	0		16 050,11	30 711,56	180 229,30	10 715,00					4 412,14									
Réseaux PEM sud (travaux préliminaires)	0	129 693	129 693	0					12 420,00				53 123,00	24 483,43	19 833,33	19 833,33							
CODIC Opérateurs	0	100 000	100 000	0										100 000,00									
Projet innovant	0	0	0	0																			
Revisions des prix	427 653	498 880	509 920	11 040		481,50	1 821,35	21 000,00	10 032,83	6 473,65	998,90	29 039,00	268 329,63	152 073,93	106 086,34	36 962,10	31 198,00	48 808,64	10 667,75	15 246,59			
...autres travaux à détailler	0	0	0	0		33,06	250,38	3 505,05	4 150,00	2 485,20		10 993,12	167 534,26	105 308,95	80 936,68	30 794,03	28 186	47 536	11 143	17 005			
Participations de l'aménageur aux équipements de superstructure	10 156 845	3 169 390	3 169 390	0	0	0	0	627 000	550 000	0	0	0	0	1 992 390	0	0	0	0	0	0	0	0	
Contribution du bilan au Parking en superstructure - Annemasse - Concession SAGS	1 170 000	1 177 000	1 177 000	0				627 000,00	550 000,00														
Participation du bilan au terrain de football et vestiaires associés	510 000	639 081	639 081	0										639 081,48									
Participation du bilan au local communal (boulo/drome)	1 980 000	1 353 309	1 353 309	0										1 353 308,86									
...autres participations à détailler	7 396 845	0	0	0																			
Frais et aléas	1 706 560	3 178 083	2 975 158	-202 926	0	5 562	75 007	157 487	177 661	194 977	202 631	120 635	65 559	261 501	436 665	360 664	299 239	198 054	156 636	172 761	46 465,88	43 650,87	
Frais financiers sur emprunts	171 739	1 150 057	947 076	-202 982		3 000,00	25 000,00	72 000,00	93 000,00	100 000,00	63 000,00			5 394,68	171 545,54	177 309,47	115 884,39	14 699,64		16 125,06			
Frais financiers sur garanties bancaires	0	0	0	0																			
Assurances	182 498	182 498	182 498	56			190,00	3 009,69	2 720,69	675,00	6 800,00	3 400,00		75 000,00	84 013,40	2 248,40							
Frais de communication et concertation	900 000	1 058 334	1 058 334	0		2 562,23	41 462,00	70 408,80	78 900,75	81 990,65	137 692,69	94 083,87	41 240,30	72 856,10	72 856,10	72 856,10	72 856,10	72 856,10	72 856,10	72 856,10			
Conseil juridique	70 000	200 733	20																				



ZAC Etoile Annemasse-Genève
Commercialisation - Avenant n°8 TCA

OPERATION : ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
CHIFFRAGE																				
Commercialisation	m² programme total																			
m² SP	m² SP	0	0	8 549	0	10 109	15 673	14 458	12 842	1 879	24 561	13 896	22 556	20 007	13 615	0	0	0	0	
-- Commercialisation Logements	116 660	0	0	3 900	0	5 417	14 761	12 856	12 253	1 879	19 365	11 912	13 975	9 984	10 358	0	0	0	0	
Logements libres (~ 5000€/m² SHAB)	40 780			2 225,00		2 758,00	5 204,00	4 533,00	2 705,00	-	8 305,00	-	7 071,00	6 079,00	1 900,00					
Logements libres (> 4000€/m² SHAB)																				
Logements libres (~ 3800€/m² SHAB)																				
Accession abordable + (<3 300€/m² SHAB)	4 535			1 675,00		1 466,00	-	845,00	-	-	-	549,00	-	-	-					
Accession abordable (BRS)	20 622					1 569,00	-	-	5 828,00	1 879,00	-	3 097,00	2 504,00	2 553,00	3 192,00					
Accession sociale (~2 500€/m² SHAB)	0																			
Locatif intermédiaire	12 606						2 783,00	1 493,00	-	-	5 712,00	-	500,00	1 352,00	766,00					
Locatif social PLS	4 766						1 262,00	838,00	405,00	-	1 302,00	284,00	-	-	675,00					
Locatif social PLAI / PLUS	33 351					1 193,00	3 943,00	5 147,00	3 315,00	-	4 046,00	7 982,00	3 900,00	-	3 825,00					
-- Commercialisation Activités	23 128	0	0	4 649	0	561	912	1 602	0	0	2 925	363	7 420	4 322	374	0	0	0	0	
Bureaux	5 900										2 091,00	363,00	-	3 446,00	-					
Autres activités	2 446					429,00	-	421,00	-	-	108,00	-	659,00	455,00	374,00					
Commerces	4 629			746,00		132,00	912,00	1 181,00	-	-	726,00	-	511,00	421,00	-					
Hôtels	10 153			3 903,00									6 250,00							
...autres activités à détailler	0																			
-- Autres	18 357	0	0	0	0	4 131	0	0	589	0	2 271	1 621	1 161	5 701	2 883	0	0	0	0	
Formation	12 806					4 131,00			589,00		2 271,00	258,00	1 161,00	1 513	2 883					
Equipements scolaires, petite enfance, gymnase...	5 551											1 363,00	-	4 188	-					
Prix de cession	0,00 €	0	0	3 451 120	0	3 179 801	7 547 041	7 090 022	5 592 270	676 440	11 388 730	3 257 620	8 589 690	8 594 322	4 506 490	0	0	0	0	
-- Commercialisation Logements	800	0	0	2 311 250	0	3 064 796	7 263 073	6 526 582	5 438 725	676 440	10 901 530	3 204 730	6 717 740	6 512 360	4 228 010	0	0	0	0	
Logements libres (~ 5000€/m² SHAB)																				
Logements libres (> 4000€/m² SHAB)				1 557 500,00		2 106 846,00	4 013 443,09	3 953 092,49	2 314 000,37	-	6 554 490,00	-	4 571 300,00	4 863 200,00	1 520 000,00					
Logements libres (~ 3800€/m² SHAB)																				
Accession abordable + (<3 300€/m² SHAB)	450			753 750,00		659 700,00	-	380 250,00	-	-	-	247 050,00	-	-	-					
Accession abordable (BRS)	360						564 840,00	-	2 211 075,00	676 440,00	-	903 960,00	901 440,00	919 080,00	1 149 120,00					
Locatif intermédiaire	540						1 252 350,00	671 850,00	-	-	3 084 480,00	-	270 000,00	730 080,00	413 640,00					
Locatif social PLS	280						446 690,00	234 640,00	113 400,00	-	364 560,00	58 220,00	-	-	189 000,00					
Locatif social PLAI / PLUS	250					298 250,00	985 750,00	1 286 750,00	800 250,00	-	898 000,00	1 995 500,00	975 000,00	-	956 250,00					
-- Commercialisation Activités	0	0	0	1 139 870	0	115 005	283 968	563 440	153 545	0	328 230	0	1 790 680	1 776 997	76 670	0	0	0	0	
Bureaux	205										146 370,00	-	74 415,00	706 430,00	-					
Autres activités	205					87 945,00	-	92 620,00	153 545,00	-	22 140,00	-	135 095,00	93 275,00	76 670,00					
Commerces	220			164 120,00		27 060,00	200 640,00	261 820,00	-	-	159 720,00	-	112 420,00	92 620,00	-					
Hôtels	205			975 750,00									1 468 750,00	-	-					
...autres activités à détailler							83 328,00	209 000,00							884 672					
-- Autres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	158 970	52 890	81 270	304 965	201 810	0	0	0	0	
Formation	0										158 970,00	52 890,00	81 270,00	105 910	201 810					
Equipements scolaires, petite enfance, gymnase...	199 055													199 055						

Envoyé en préfecture le 02/03/2026

Reçu en préfecture le 02/03/2026

Publié le 03/03/2026

ID : 074-200011773-20260226-CC_2026_0024-DE



ANNEXE 7

ZAC Etoile Annemasse-Genève

Phasage des cessions CF par année - Avenant n°8 au TCA

Phasage des cessions CF par année

	Lots	Logements								Bureaux Activités		commerces	Hotel	Equipements	Campus	Total de SDP (m²)	
		libres		Abordables		sociaux locatifs		TOTAL		Bureaux	Activités RDC						
		SDP m²	nombre	SDP m²	nombre	SDP m²	nombre	SDP m²	nombre								
Phase 0	Annemasse	D4	2 225	33	1 675	24			3 900	57			746				4 646
		D5							0				0	3 903			3 903
	Total	2 225	33	1 675	24	0	0	3 900	57	0	0	746	3 903	0	0	8 549	
Phase 1	Annemasse	Ilot Bernard	2 758	40	1 466	27	1 193	18	5 417	85		429	132				5 978
		Ambilly		0		0		0	0	0			0			4 131	4 131
	Total	2 758	40	1 466	27	1 193	18	5 417	85	0	429	132	0	0	4 131	10 109	
Phase 1	Ambilly	C8	4 655	62	4 352	56	3 831	59	12 838	177		0	912			0	13 750
		C9-2		8		0		825	17	825	26		0				825
	Total	4 655	70	4 352	56	4 656	76	13 663	203	0	0	912	0	0	0	14 575	
Phase 1	Annemasse	Atoll (D3)	1 387	18	0	0	0	0	1 387	18			100				1 487
		Ambilly	B3.1 & B3.3	3 146	44	2 338	30	5 985	92	11 469	166		421	1 081		0	
	Total	4 533	62	2 338	30	5 985	92	12 856	184	0	421	1 181	0	0	0	14 458	
Phase 1	Ambilly	C5	2 705	37	5 828	79	3 720	57	12 253	173		0				589	12 842
		Total	2 705	37	5 828	79	3 720	57	12 253	173	0	0	0	0	0	589	12 842
	Phase 1	Ambilly	B3.2			1 879	24			1 879	24						
Total			0	0	1 879	24	0	0	1 879	24	0	0	0	0	0	0	1 879
Phase 1		Ambilly	C10	2 175	33	1 346	21	0	0	3 521	54			508			
	A1		6 130	94	4 366	67	5 348	82	15 844	222	2 091	108	218		2 271		20 532
	Total	8 305	128	6 789	104	8 579	132	19 365	276	2 091	108	726	0	2 271		28 869	
Phase 1	Ambilly	C6 et C6'	0	0	2 020	31	5 035	141	7 055	172		0				258	7 313
		C9-1 (HP)	549	0	549	8	549	0	1 647	8						1 647	1 647
	Total	549	0	3 646	56	8 815	191	13 010	247	0	0	0	0	1 363	258	14 631	
Phase 1	Ambilly	B1	2 171	33	0	0	0	0	2 171	33						0	2 171
		C7	2 890	44	1 089	17	0	0	3 979	61		224				1 161	5 364
	Total	7 071	109	3 004	46	3 900	60	13 975	215	363	659	511	6 250	0	1 161	22 919	
Phase 1	Ville-la-Grand	C1	0	0	0	0	0	0	0	0	363	183	279	6 250	0		7 075
		E1	0	0	0	0	3 900	60	3 900	60	0	252	232				4 384
	Total	2 010	31	0	0	0	0	2 010	31	0	0					1 915	
Phase 1	Annemasse	D1b	0	0	0	0	0	0	0	0	3 446		263				3 709
		D6	0	0	0	0	0	0	0	0	0				3 217	3 217	
	Total	3 100	48	1 293	20	0	0	4 393	68		158			971	1 513	7 035	
Phase 1	Ambilly	C4	1 602	25	0	0	0	0	1 602	25							1 602
		C3	677	10	1 352	0	0	0	2 029	10		169					2 198
	Total	700	11	1 260	19	0	0	1 960	30		286					2 246	
Phase 1	Ambilly	A2	1 900	29	3 958	61	4 500	69	10 358	96		0	374			2 883	13 615
		Total	1 900	29	3 958	61	4 500	69	10 358	96	0	374	0	0	0	2 883	13 615