Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

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 2025

N° CC_2026_0133

Séance du : mercredi 14 octobre 2026

Convocation du : 08/10/2026

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

Président de séance : Gabriel DOUBLET

Secrétaire de séance : Nadège ANCHISI

Membres présents :
Cristian GUERET, Thierry BOUVET, Gabriel DOUBLET, Nadia MUGNIER, Maxime GACONNET, Chadia LIMAM, Amine MEHDI, Nastia OUEJDOUNI, Christophe BORREL, Radjaa MEHDI, Samir BASSIM, Steve BONNARD, Férial DJAFFALI, Sébastien LESAGE, Anissa HADDAD, Christophe MAYCA, Charline CHÉNOT, Stéphane HAMZA, Dominique LACHENAL, Mylène SAILLET RAPHOZ, Cüneyt YESILYURT, Anne-Marie BRDAR, Denis SERVAGE, Marion BARGES-DELATTRE, Claude ANTHONIOZ ROSSIAUX, Anne VINDEVOGEL, Nicolas TEREINS, Sandra SALVATGÉ, Isabelle VINCENT, Nadège ANCHISI, Denis MAIRE, Christine BURKI, Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Jean COMBETTE, Danielle COTTET, Patrick ANTOINE, Anne-Lise VOUTAY, Jean-Pierre BELMAS, Eddy BARONNET, Christophe CALLAY, Johann BONTEMPS, Jean-Marc CHEVALLEY

Représentés :
Carole DARCY par Cristian GUERET, Guillaume MATHELIER par Dominique LACHENAL, Sara SHALA-MALOKU par Radjaa MEHDI, Joseph FAVRE par Mylène SAILLET RAPHOZ, Rosanna DULLAART par Denis SERVAGE, Bernard BOCCARD par Marion BARGES-DELATTRE, Odette MAITRE par Nadège ANCHISI, Pascale PELLIER par Jean-Pierre BELMAS, Christine MOUCHET par Patrick ANTOINE, Coralie FERNEX par Jean-Marc CHEVALLEY, Christiane CHAVANNE par Johann BONTEMPS

Excusés :
Antoine BLOUIN, Jean-Paul BOSLAND, Stéphane PASSAQUAY

***

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

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

VU la délibération du Conseil communautaire n°C-2016-0135 en date du 6 juillet 2016 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 ;

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

VU la délibération n° CC_2019_0105 en Conseil Communautaire en date du 25 septembre 2019 approuvant le pacte politique de solidarité entre Annemasse Agglo et les communes d'Ambilly, Annemasse et Ville-la-Grand sur le projet urbain ZAC Etoile Annemasse-Genève ;

VU la délibération n°CC_2020_0052 en Conseil Communautaire en date du 26 février 2020 approuvant le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée ;

VU la délibération n°CC_2020_0055 en Conseil Communautaire en date du 26 février 2020 approuvant l'Avenant 2 au Traité de Concession d'Aménagement ;

VU la délibération n° CC_2020_0054 en Conseil Communautaire en date du 26 février 2020 approuvant le CRACC 2019 pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2019 ;

VU la délibération n° CC_2021_0114 en Conseil Communautaire en date du 15 septembre 2021 approuvant le CRACC 2020 pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2020 ;

VU la délibération n° CC_2022_0080 en Conseil Communautaire en date du 6 juillet 2022 approuvant le CRACC 2021 pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2021 ;

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 ;

VU la délibération n° CC_2025_0142 en Conseil Communautaire en date du 15 octobre 2025 approuvant le CRACC 2024 pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2024 ;

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 : 31/08/2033

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.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

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 l'EPCI le compte rendu annuel 2025 pour cette opération, arrêté au 31/12/2025.

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 €HT soit une augmentation de 1 390 484 € HT en dépenses et une augmentation de 1 205 733€ HT en recettes.

Au 31 décembre 2025, les montants globaux des dépenses et des recettes ont été évalués à hauteur de **78 834 362 € HT** soit une augmentation de **758 491 € HT**.

Les dépenses de l'opération en 2025

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

Sur le foncier : Une augmentation générale (+101 117 € HT) est constatée principalement pour les raisons suivantes :

- la mise à jour des coûts des fonciers à acquérir et des frais d'actes.

Sur le poste travaux

Une augmentation globale (+685 696 €HT) est constatée en raison principalement des facteurs suivants :

- Des demandes de modifications des espaces publics autour de l'IFPS.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

- La ville d'Ambilly et Annemasse Agglo ont formulé des prestations supplémentaires après signature des marchés de travaux sur le secteur Nord-Ouest (+122 499 € HT). La participation pour travaux supplémentaires est augmentée d'autant en recette.

- Ajustement du budget du réaménagement du Parvis Martin Luther King impliquant une augmentation des dépenses prévisionnelles (+244 616 € HT).

- Ajustement du budget relatif aux abords du lot C5, en raison d'un retard de calendrier.

-Réalisation d'équipements publics supplémentaires liés à la modification de la programmation : équipements électriques, espaces publics, points d'apport volontaire (+ 234 350 € HT).

- L'annulation de prestations auparavant réalisées par l'Aménageur pour les différents opérateurs dans un CODIC, qui sont désormais assumées par les différents maîtres d'ouvrage (-59 135 € HT). La participation au CODIC est diminuée d'autant en recette du bilan.

- Les aléas et révision de prix ont été réévalués en fonction du nouveau coût travaux (+ 6 601€ HT)

Les participations du bilan d'opération aux équipements de superstructure (stade de foot et boulodrome) sont restées inchangées.

Sur le poste études et ingénierie :

Une augmentation globale (+ 113 750 € 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 (+ 24 556 € HT).

- Intégration des honoraires de maîtrise d'œuvre supplémentaires pour l'étude la réalisation des études préliminaires de modification des espaces publics au regard du nouveau plan de circulation souhaité par les communes (+ 17 375 € HT).

-Augmentation du budget OPC et CSPS (+63 777 € HT) liés à l'allongement de la durée de la concession de 2 années supplémentaires.

-Augmentation du montant de la révision des prix en lien avec l'ajustement des frais dans le plan de trésorerie (+ 8 042 € HT).

Sur le poste frais de gestion et aléas, l'estimatif du coût global a diminué de 542 071 € HT dû principalement au décalage d'une partie des dépenses en lien avec la mise à jour du programme et le nouveau planning opérationnel.

Sur le poste honoraire et frais de gestion

Afin de tenir compte du prolongement de la concession, la rémunération de l'aménageur est revalorisée de 400 000 € HT.

Les recettes de l'opération en 2025

Les recettes estimées dans le CRACC 2024 à hauteur de 78 075 872 € HT ont été réévaluées dans le CRACC 2025 à **78 834 362 €** HT. L'augmentation de 758 491 € HT s'explique principalement par :

La modification du programme de la ZAC générant davantage de charges foncières eu égard à l'augmentation de la surface de logement générée (+1 467 992 € HT).

Des recettes supplémentaires, notamment l'obtention de subventions de l'Agence de l'Eau Rhône Alpes Méditerranée Corse, valorisant l'intégration des bonnes pratiques concernant la gestion des eaux

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

pluviales (+331 643 €HT).

Les participations aux équipements publics communaux ont été augmentées (+79 758 € HT) en conformité avec l'augmentation du coût travaux associées à ces demandes.

La participation aux équipements publics communautaires a été augmentée (+42 741 € HT) en conformité avec l'augmentation du coût travaux associées 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 (-59 135 € HT).

La participation d'équilibre est annulée, le bilan étant équilibré.

Bilan de l'opération en 2025

Le bilan du CRACC 2025 présente un bilan équilibré avec un coût global des dépenses et des recettes de **78 834 362 € HT.**

Avancement du Bilan
Au 31 décembre 2025, les dépenses facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à 40 128 783 € HT, soit 50.9% du montant global inscrit au bilan réactualisé.

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 2025 a été consacrée principalement :

- A l'aboutissement des négociations avec les entreprises, la signature des marchés de travaux et le démarrage des travaux de réalisation de la Passerelle ;

- La réception des travaux d'aménagement de la rue Adrienne Bolland (rue de la Tour) et la rue Denise Vernay (venelle des Voirons) ;

- La poursuite des travaux du Jardin Ferroviaire ainsi que le démarrage des travaux de la Place

Rosa Parks, du square Claudie Haigneré et du cours Gisèle Halimi ;

- La réception des travaux d'aménagement du Mail Tapponnier et du trottoir Est de la rue du Môle ;

- 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, C2C3C4, D1-2 ;

- A préparer le démarrage des travaux du C10 et du C5-2 ;

- A la validation des études Avant-Projet du Parvis Martin Luther King ;

- A la reprise des études d'espaces publics au stade Etudes Préliminaires des rues impactées par la modification du plan de circulation ;

- A l'obtention et purge des permis du A1-1, A1-2, A1-3, C6-1, C6-2, D8, C9-1 ;

- A la revente des terrains nécessaires aux lots A1-1, A1-2, A1-3 et C10 ;

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

- Au suivi et mis-à-jour de la maitrise foncière ;

- A la gestion juridique des procédures et des contentieux ;

- Aux ateliers de co-conception du macro-lot C2C3C4 en vue de déposer les permis de construire au 1er semestre 2026 ;

- A la reprise opérationnelle du lot D1-2 ;

- A la mise en œuvre du plan de communication 2025 et la préparation de celui de 2026 ;

- Au déroulement des fiches actions de la Mise en usages en particulier avec la sélection du porteur de projet et la réalisation des travaux en vue de l'ouverture du QG de Quartier ;

-A la préparation de l'accueil des habitants ainsi que de leur déménagement ;

Ce sont 317 logements qui ont été livrés en 2025 dans la ZAC ETOILE Annemasse-Genève.

Mois de livraison	Résidence et bâtiments livrés	Lot	Nombre de logements
Mars 2025	MIMESIS	C8-3 et C9-2	36 logements
Septembre 2025	ARCHIPEL bâtiments A, G1 et F	C8-1	73 logements
	LE HUB, bâtiment A, partie locative sociale	D9	18 logements
Octobre 2025	DIVERCITY	B3-1	73 logements
Novembre 2025	LE HUB, bâtiment B1 et B2	D10-1 et D10-2	24 logements
Décembre 2025	CONSTELLATION, bâtiment F	C5-1	33 logements
	ARCHIPEL, bâtiments E et G2	C8-1	33 logements
	ARTEO	C8-2	27 logements

Le Conseil Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

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

D'APPROUVER le document CRACC 2025 conformément à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme ;

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

D'APPROUVER le budget prévisionnel 2026, issu du CRACC 2025, qui s'élève à 15 257 023 € HT ;

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

Signé électroniquement par : Gilles RAVINET
Date de signature : 15/10/2026
Qualité : Agglo - DGS

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

Signé électroniquement par : Nadège ANCHISI
Date de signature : 15/10/2026
Qualité : Agglo - Secretaire 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.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

ZAC ETOILE ANNEMASSE GENEVE

Concession d'aménagement



COMPTE-RENDU ANNUEL COMPTABLE

DE L'AMENAGEUR A LA COLLECTIVITE CONCEDANTE

Annemasse Agglo
Annemasse - Les Voirons Agglomération

L'ÉTOILE
Vivez la ville autrement

21 Mars 2026

Période du 1er janvier au 31 décembre 2025

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

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 9
1.4. L'état d'avancement du bilan 10
2. Le plan de trésorerie actualisé 11
2.1. Le plan de trésorerie général 11
2.2. Les dépenses en 2024 11
3. Les acquisitions et cessions foncières 12
3.1. Les acquisitions foncières 12
3.1.1. le détail des acquisitions 12
3.1.2. l'échéancier prévisionnel des acquisitions foncières 12
3.2. Les cessions foncières 12
4. Le compte-rendu technique 13
5. Le compte-rendu des activités - état d'avancement 21
5.1. La gouvernance 21
5.2. Projet urbain et programmation 22
5.3. Les acquisitions et cessions foncières 25
5.3.1. L'état d'avancement des acquisitions et cessions réalisées en 2024 25
5.3.2. La méthode d'acquisition des biens portés par l'EPF 74 pour le bien des communes et d'Annemasse Agglo 25
5.4. L'aménagement des espaces publics et passerelle 26
5.4.1. Conception des espaces publics et de la passerelle 26
5.4.2. Travaux d'aménagement des espaces publics et travaux de démolitions 26
5.5. Les lots constructibles 29
6. Communication/concertation et Mise en Usage 39
Figure 29 : photos de l'AGORA#4 (Recipro-cité©) 40
7. Planning prévisionnel 42
8. Annexes CRACC 42

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

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 2024 a été approuvé par délibération n°CC_2025_0142 du Conseil Communautaire en date du 15 octobre 2025 pour la période du 01 janvier 2024 au 31 décembre 2024, ci-après dénommé « CRACC 2024 ».

L'objet du présent CRACC, ci-après dénommé « CRACC 2025 », est de décrire l'avancement de l'opération sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2025.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

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 et du Mail Tapponnier. En 2025 l'Aménageur a poursuivi la dynamique opérationnelle en poursuivant les travaux d'aménagement du Jardin Ferroviaire, en commençant les travaux de la passerelle, de la place du Jura et du Mail de l'Hopital et en livrant les rues nécessaires à la desserte des lots C8 et C9 en plus du trottoir Est de la rue du Môle à Annemasse. Il a poursuivi les études et l'avancement des lots à commercialiser avec la cession de plusieurs droits à construire déterminants dans le fonctionnement du quartier. Les consultations et négociations des marchés des travaux de la Passerelle, de démolition de l'Institut de Formation en Soins Infirmiers et de réalisation des aménagements en abords du lot C5-1 ont pu être menées et finalisées. L'année 2025 a également été une année charnière pour le projet avec la finalisation d'une importante reflexion sur la mise à jour de la programmation du quartier finalisée en 2025 et devant faire l'objet d'un avenant au traité de concession qui devrait être régularisé au premier trimestre de l'année 2026.

Le bilan du CRACC 2023 faisait état de montants globaux des dépenses et des recettes évalués à hauteur de **78 075 871 € € HT.**

Au 31 décembre 2025, les montants globaux des dépenses ont été évalués à hauteur de **78 834 362 € HT** soit une augmentation de **758 491 € HT**. Les montants des recettes ont été évalués à hauteur de **78 834 362** € 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 **758 491 € HT** est due à des évolutions des coûts sur différents postes comme suit :

✓ **POSTE 1 : FONCIER**

	Bilan CRACC 2024	Bilan CRACC 2025	Ecart CRACC 2024/CRACC 2025
Foncier	**30 536 589**	**30 637 706**	**101 117**
Acquisition + frais divers, subventions incluses et hors formation (y/c Bioussaie en 2020)	26 010 225	26 111 342	101 117
Démolitions et mise en état des sols (y/c Bioussaie – yc CSPS, MOE, CT…)	2 705 868	2 705 868	0
Travaux de dépollution	1 010 000	1 010 000	0
Frai' d'actes	810 495	810 496	0
Fonciers historiques	**5 817 161**	**5 817 161**	**0**

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

TOTAL FONCIER + FONCIERS HISTORIQUES	**36 353 750**	**36 454 867**	**101 117**

Le coût global pour le poste du foncier estimé au CRACC 2024 à 36 353 750€ HT a été réévalué à 36 454 867€ HT soit une augmentation de 101 117 € 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 et des avenants de prorogation de portage de certains fonciers, nécessitant par ailleurs de rembourser une partie de leur capital par annuités. Le décalage opérationnel de certains lots vient renchérir pour partie les frais de portage.

De plus, certaines acquisitions faites à l'amiable ont nécessité la mise à jour du montant d'acquisition de certains fonciers, désormais prise en compte dans le poste.

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

L'enveloppe prévisionnelle concernant les travaux de dépollution n'a pas été modifiée en 2025.

- Concernant le volet « Travaux de dépollution » :

L'enveloppe prévisionnelle concernant les travaux de dépollution n'a pas été modifiée en 2025.

Les travaux de remise en état du Jardin Ferroviaire et de la parcelle A1 menés entre 2024 et 2025 n'ont pas nécessité de faire évoluer cette enveloppe.

- Concernant le volet « Frais d'actes » :

En 2025, deux fonciers principaux ont été acquis et certains fonciers d'espaces publics remis auprès de l'autorité concédante ont été cédés à la collectivité gestionnaire.
Les frais d'actes restants correspondent environ 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, aucune acquisition de fonciers historiques n'ayant été réalisée en 2025.

✓ **Poste 2 : TRAVAUX**

	Bilan CRACC 2024	Bilan CRACC 2025	Ecart CRACC 2024/CRACC 2025
Travaux	**26 266 056**	**26 951 752**	**685 696**
Voirie structurante (BHNS)	2 105 758	2 105 758	0
Autres voiries et réseaux (sans réseau de chaleur)	1 882 318	1 894 630	12 312
Espace vert majeur	3 778 583	3 778 583	0
Autres espaces verts / parcs	1 034 708	1 034 708	0
Autres espaces publics	8 523 060	9 222 331	699 271
Aménagements préparatoires	336 510	363 157	26 647
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

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

Réseaux secs PEM sud Réseaux PEM sud (travaux préliminaires)	272 118	272 118	0
CODIC Opérateurs	129 693	70 558	-59 135
Projet innovant	100 000	100 000	0
Provisions aléas	728 309	750 202	21 893
Révision des prix	498 880	483 588	-15 292
Autres travaux à détailler	0	0	0

Le montant global des travaux estimé dans le bilan du CRACC 2024 à 26 266 056 € HT a été réévalué à 26 951 752 € HT soit une augmentation à hauteur de 685 696 €HT.

La hausse prévisionnelle des travaux du CRACC 2025 est due principalement à :

- La répercussion économique des demandes de modifications faites par la collectivité en cours de travaux de +38 958€ HT comprenant la réalisation d'un parking provisoire pour les formateurs de l'IFSI (+26 647€ HT) ainsi que plusieurs améliorations de l'espace public réalisé en fonction des nouvelles contraintes connues ou des nouvelles demandes de concessionnaires.
- Annemasse Agglo et la Ville d'Ambilly ont souhaité ajouter certaines prestations supplémentaires en cours de chantier après signature des marché de travaux sur le secteur Nord-Ouest, notamment concernant des réservations pour des réseaux, la reprise de branchements d'équipements publics et un traitement spécifique d'abords privés sous maitrise d'ouvrage publique. Les dépenses induites sont augmentées de 122 499 € HT. La participation pour travaux supplémentaire est également augmentée d'autant, auprès d'Annemasse Agglo de 42 741€ HT et de la Ville d'Ambilly de 79 758€ HT.
- L'ajustement du budget du réaménagement du Parvis Martin Luther-King impliquant une augmentation des dépenses prévisionnelles allouées à la réalisation de cet espace de 244 616€ HT lors de la validation par les collectivités des nouvelles études Avant-Projet de ce secteur le 18 Février 2025 et le 10 Mars 2025. Ce nouveau budget fera l'objet d'une formalisation lors d'un avenant au traité de concession qui sera à régulariser au 1er trimestre 2026.
- L'ajustement du budget relatif à l'aménagement des espaces publics aux abords du lot C5-1 à la suite de la validation des études Projet de ce secteur le 6 Novembre 2025. Cette augmentation de +97 807€ HT est générée par la communication tardive des données d'entrée liées aux éventuelles modifications du plan de circulation impactant l'aménagement de ces espaces publics et l'impossibilité de traiter ces travaux au meilleur prix étant donné le calendrier de livraison du lot C5-1 et les accès provisoires à maintenir auprès des nouveaux habitants.
- La réalisation d'équipements supplémentaires par la ZAC ETOILE liés à la modification de la programmation arrêtée lors du COSTRAT du et devant être approuvée par avenant au traité de concession au 1er trimestre 2026. Cette modification de la programmation implique des équipements électriques supplémentaires, des points d'apport volontaires supplémentaires ainsi que l'aménagement de surfaces d'espaces publics supplémentaires générant une augmentation de 234 350€ HT.
- L'annulation de prestations auparavant réalisées par l'Aménageur pour les différents Opérateurs au sein d'un CODIC qui sont désormais assumées directement par les différents maitres d'ouvrage. Cela génère une réduction du budget du CODIC de 59 135 € HT. La participation au CODIC en recettes du bilan est diminuée d'autant.
- Le recalcul des aléas et de la révision des prix en fonction du nouveau coût travaux et des travaux déjà réalisés : + 6 601 € HT.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

✓ POSTE 3 – PARTICIPATIONS AUX EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

	Bilan CRACC 2024	Bilan CRACC 2025	Ecart CRACC 2024/CRACC 2025
Participations aux équipements de superstructure	**3 169 390**	**3 169 390**	**0**
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	639 081	639 081	0
Participation du bilan au local communal (boulodrome)	1 353 309	1 353 309	0
Autres participations à détailler	0	0	0

Le montant global des participations estimé dans le bilan du CRACC 2024 à 3 169 390 € HT est resté inchangé dans le CRACC 2025.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

✓ **POSTE 4 : ETUDES / INGENIERIE**

	Bilan CRACC 2024	Bilan CRACC 2025	Ecart CRACC 2024/CRACC 2025
Etudes / Ingénierie	**7 415 460**	**7 529 209**	**113 750**
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)	2 772 562	2 814 493	41 931
MOE (pour les réseaux PEM sud (mission Arcadis))	30 782	30 782	0
OPC	679 561	733 337	53 777
CSPS /CT	260 680	270 680	10 000
Missions/études Concessionnaires	42 510	42 510	0
Appui à la réalisation d'études diverses	453 802	453 802	0
Révision des prix	121 784	129 827	8 042
Activation des RDC Actifs	0	0	0
Accompagnement des innovations (option)	400 000	399 999	0
FDR Innovation	0	0	0
FDR Mise en usage	792 629	792 629	0
Conciergerie (option)	0	0	0

Le montant global des études / ingénierie estimé dans le bilan du CRACC 2024 à 7 415 460 € HT a été réévalué à 7 529 209 € HT soit une augmentation à hauteur de 113 750 € HT.

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

- Intégration des honoraires techniques supplémentaires de 24 556€ HT pour les études restantes concernant l'aménagement du Parvis MLK afin d'ajuster le montant de ces honoraires techniques au nouveau montant travaux du nouvel Avant-Projet validé par l'autorité concédante en 2025 ;
- Intégration des honoraires de maitrise d'œuvre supplémentaires pour la réalisation des études préliminaires de modification des espaces publics de la ZAC ETOILE au regard du nouveau plan de circulation souhaité par les communes d'Ambilly et de Ville-la-Grand pour un montant de 17 375€ HT ;
- Augmentation des budgets liés aux missions OPC de 53 777€ HT et des missions CSPS de 10 000€ HT liés à l'allongement de la durée de la concession de deux années supplémentaires échangée en 2025 avec l'autorité concédante et devant faire l'objet d'une formalisation par un avenant au traité de concession à signer au 1er trimestre 2026 ;
- Augmentation du montant pour la révision des prix en lien avec l'ajustement des frais dans le plan de trésorerie : + 8 042€ HT ;

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

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

	Bilan CRACC 2024	Bilan CRACC 2025	Ecart CRACC 2024/CRACC 2025
Frais et aléas	**3 178 083**	**2 636 012**	**-542 071**
Frais financiers	1 150 057	607 986	-542 071
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 diminué de 542 071 € HT. Ceci est dû à :

- La réduction du poste « Frais financiers » de 542 071 € HT due principalement au décalage d'une partie des dépenses suite aux avenants régularisés avec l'Etablissement Public Foncier pour prolonger le portage de certains fonciers ainsi que le recalage des études et des travaux en fonction du planning lié à la nouvelle programmation. Cette nouvelle programmation vient également augmenter le montant de certaines cessions foncières prévues plus tôt que ne le prévoyait le bilan du CRAC 2024. Conformément à l'avenant n°6 au TCA, l'Aménageur a appliqué un taux de frais financier de 3,14% à partir de 2025 jusqu'à la fin de la concession (Taux Euribor 12 mois au 29/12/2025 de 2,24% + 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 2025 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**

Pour tenir compte de la nouvelle programmation validée lors du COSTRAT de Juillet 2025, du planning induit par cette nouvelle programmation et donner suite à la demande de l'Autorité Concédante que l'Aménageur puisse réaliser l'ensemble des missions confiées en considérant ce nouveau planning, l'Aménageur et l'Autorité Concédante ont convenu en 2025 de prolonger la concession de 2 années supplémentaires. Cette prolongation de la concession devra être formalisée par un avenant au traité de concession au 1er trimestre 2026.

Afin de tenir compte du prolongement de la concession, la rémunération de l'Aménageur est revalorisée de 400 000€ HT supplémentaires portant sa rémunération globale à 2 093 131€ HT.

1.3. Les évolutions du montant des recettes

	Bilan CRACC 2024	Bilan CRACC 2025	Ecart CRACC 2024/CRACC 2025
RECETTES	**78 075 872**	**78 834 362**	**+758 491**
CHARGES FONCIERES	**62 834 369**	**64 302 362**	+ 1 467 992
PARTICIPATIONS (yc apport foncier en nature)	**15 241 503**	**14 532 001**	**-709 502**
Participation d'équilibre Annemasse Agglo	1 104 508	0	-1 104 508

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

Participations d'équilibre pour modification du programme	806 700	806 700	0
Subventions	0	331 643	+331 643
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	4 404 909	+42 741
Participations pour équipements communaux supplémentaires	817 568	897326	+79 758
Participations des Opérateurs au CODIC	197 482	138 346	-59 135
PARTICIPATIONS (yc apport foncier en nature)	5 817 161	5 817 161	0

Les recettes estimées dans le CRACC 2024 à hauteur de 78 075 872€ HT ont été réévaluées dans le CRACC 2025 à 78 834 362€ HT. L'augmentation de 758 491 € HT s'explique principalement par la modification de la programmation travaillée en 2024 et validée en 2025, générant plus de charge foncière eu égard de l'augmentation de la surface de logements générée.

L'Aménageur a obtenu la confirmation en 2025 de l'obtention de subventions de l'Agence de l'Eau Rhône-Méditerranée-Corse valorisant l'intégration de bonnes pratiques concernant la gestion des eaux pluviales dans les espaces publics en cours de travaux entre 2024 et 2026. Ces subventions totalisant 331 643€ HT ont été recherchées à l'initiative de l'Aménageur comme le permet le traité de concession.

Les Participations pour équipements communaux supplémentaires ont été augmentées de 79 758€ HT en conformité avec l'augmentation du coût travaux associé à ces demandes, tout comme la participation pour équipements communautaires a été augmentée de 42 741€ HT.

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. Le poste a été réduit de 59 135€ HT conformément à la baisse des dépenses budgétées.

La Participation d'équilibre est annulée, le bilan prévisionnel d'aménagement étant à l'équilibre.

Le bilan du CRACC 2025 présente un bilan équilibré avec un coût global des dépenses de 78 834 362 € HT et des recettes de 78 834 362€ 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 2025, les dépenses facturées depuis le début de l'opération s'élèvent à **40 128 783 € HT**. Le montant des dépenses facturées depuis la signature du TCA représente **50,90%** du montant global inscrit au bilan réactualisé. En recettes, depuis le début de l'opération, l'Aménageur a perçu **48 471 117€ 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 et la perception d'une partie de la participation aux équipements pour les espaces publics communautaires ou communaux.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

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 2025

Cf. Annexe 4

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

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

En 2025, l'Aménageur a acquis les fonciers correspondant au lot C10 et le parvis attenant, le lot A1 et les futurs squares attenants.

L'acquisition du foncier SNCF du Mail Tapponnier a été directement réalisée par la Ville d'Annemasse, néanmoins cette dépense a été imputée au bilan d'aménagement de la ZAC ETOILE dans la mesure où le montant versé par la Ville d'Annemasse pour cette acquisition a été imputée en moins-value de la refacturation réalisée par l'Aménageur auprès de la Ville pour des travaux supplémentaires communaux.

L'Aménageur a réactualisé le coût des acquisitions (cf. Annexe 5) en prenant en compte le décalage du planning des acquisitions des lots ainsi que la signature d'avenants avec l'Etablissement Public Foncier prolongeant le portage de certains fonciers.

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

SYNTHESE DU COUT FONCIER HT POUR CRAC 2025	REALISE									PREVISIONNEL				Total
ANNEES	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
TOTAL Hors TVA de rétrocession	0	4 189 459	285 941	1 322 797	5 958 691	2 134 369	2 339 421	361 039	1 198 489	2 848 253	2 045 749	2 621 171	805 964	26 111 342
FONCIER HISTORIQUE			*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 1er janvier au 31 décembre 2025, l'Aménageur a procédé à la cession foncière des lots C10, A1-1, A1-2 et A1-3. Les droits à construire du lot D8 seront finalement cédés en 2026 étant donné la date de la délibération de désaffectation de ce foncier.

L'Aménageur a également cédé le 27 Mai 2025 à la Ville d'Ambilly l'assiette foncière de la rue Adrienne Bolland (anciennement rue de la Tour) et de la rue Denise Vernay (anciennement venelle des Voirons) après remise des ouvrages à l'autorité concédante.

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.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

4. Le compte-rendu technique

En 2025 l'Aménageur a poursuivi la mise en œuvre opérationnelle du projet.

La poursuite des études :

Les études Avant-Projet du Parvis Martin Luther King réalisées en 2024 après le requestionnement du parti-pris d'aménagement initial et la concertation menée en 2023 ont être validées par la Ville d'Annemasse le 18 Février 2025 et par Annemasse Agglo le 10 Mars 2025.

A l'initiative des commune d'Ambilly et de Ville-la-Grand et pour donner suite à la demande de l'Autorité Concédante, l'Aménageur a lancé la réalisation d'études préliminaires d'espaces publics reprenant le fonctionnement des rues de la Fraternité, du Gaz, le mail de la Rotonde ainsi que le Parvis de la Rotonde. Cette étude a permis à l'ensemble des collectivités d'évaluer les modifications de fonctionnement et de traitement des espaces publics au sein de la ZAC ETOILE pour que ces derniers se conforment au nouveau plan de circulation mis en œuvre par les communes à l'extérieur de la ZAC ETOILE. Suivant arbitrage des communes et de l'autorité concédante en 2026, les études avant-projet liés à ces modifications doivent être réalisée en 2026 afin que les travaux d'aménagement puissent être menés en 2027. L'Aménageur a mis en évidence lors de ces études les impacts juridiques et financiers générés par cette demande de modification du plan de circulation et l'autorité concédante en a pris acte. A défaut d'une validation de poursuite des études liées au nouveau plan de circulation, les espaces publics tels qu'initialement prévus seront mis en œuvre.

Afin d'accueillir les nouveaux habitants du lot C5-1 et en lien avec les études préliminaires de modification du plan de circulation, l'Aménageur a mené les études PRO du trottoir Nord de l'avenue Marguerite Yourcenar (anciennement Mail de la Rotonde) au droit du lot C5-1 sur le second semestre 2025. Le nouveau fonctionnement de l'avenue Marguerite Yourcenar devait être effectivement précisé afin que les bonnes mesures conservatoires soient intégrées dans la réalisation de cet aménagement définitif (quai bus, collecte des points d'apport volontaire, gestion du stationnement, accessibilité voie-pompiers). Ces études ont été validées par Annemasse Agglo le 6 Novembre 2025 afin que les travaux puissent se tenir début 2026 pour accueillir les nouveaux habitants.

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

Après des ateliers de co-conception des lots C6-1 et C6-2 en 2024, le permis du construire du C6-1 a été obtenu le 15 juillet 2025 et le permis de construire du C6-2 a été déposé le 6 Mai 2025 et obtenu le 30 Septembre 2025. La cession des droits à construire de ces lots est prévue en 2026 à la suite de la démolition de l'IFSI présent sur l'emprise des futurs bâtiments.

Après des ateliers et un dépôt en 2024, les permis de construire des lots A1-1, A1-2 et A1-3 ont été respectivement obtenus les 5 Mai, 18 Avril et 5 Mai 2025.

Aboutissement d'un travail de montage économique conséquent et d'optimisation technique, le permis du lot C9-1 porté par la CoopEtoile a été finalement obtenu le 14 Mai 2025. La revente du foncier et le démarrage des travaux de ce projet atypique sont prévus en 2026 après bouclage du plan de financement et de l'appel d'offres des travaux.

Le lot D8, porté par ICF Méditerranée Sud-Est, après le dialogue compétitif d'architectes ainsi que le jury de sélection en 2024, a eu son permis déposé le 28 Mars 2025 et obtenu le 3 juillet 2025.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

Enfin, les 3 communes et Annemasse Agglo ont validé le 15 juillet 2025 la nouvelle programmation travaillée en 2024 par le programmiste AlphaVille et traduite dans le nouveau plan guide établi par l'architecte-urbaniste avec l'Aménageur. Cette nouvelle programmation a été présentée parmi d'autres scénarii sous ses aspects urbanistiques, temporels et économiques. La programmation ayant été validée en 2025, cette dernière a été modifiée en conséquence dans le présent CRAC 2025. De plus l'Autorité Concédante et l'Aménageur projettent de formaliser cette nouvelle programmation et ce que cette dernière implique (prolongement de la concession, modification de la rémunération de l'Aménageur, répartition du risque du contrat) dans un avenant au traité de concession qui sera régularisé au 1er trimestre de l'année 2026.

La poursuite des travaux :

L'Aménageur a réalisé les travaux d'aménagement en accompagnement des travaux des bâtiments.

L'Aménageur avait démarré les travaux du Mail Tapponnier en 2024 ce qui avait permis leur usage par le public et les habitants du D9 à partir de Décembre 2024. Les travaux du Mail Tapponnier ont été finalisés et remis à l'autorité concédante le 26 Février 2025. Les travaux de plantation de ces espaces ont été menés au printemps 2025 à la suite de cette remise d'ouvrage.
A la demande de la Ville d'Annemasse, l'Aménageur a réalisé l'aménagement du trottoir Est de la rue du Môle au premier semestre 2025. Les ouvrages ont été remis à Annemasse Agglo le 12 Juin 2025.

Au Nord, les travaux de réalisation de la rue Adrienne Bolland et de la rue Denise Vernay (anciennes rue de la Tour et venelle des Voirons) ont été finalisés et remis à Annemasse Agglo le 6 Mai 2025 à la suite d'opération préalables à la réception faites le 18 Mars 2025 en parallèle de l'arrivée des nouveaux habitants de la résidence le MIMESIS (lots C8-3 et C9-2). Le foncier relatif à ces ouvrages a été cédé à la Ville d'Ambilly le 27 Mai 2025 pour incorporation au domaine public de la Ville.

Les travaux de la rue Marie Paradis (ancienne venelle du Jura) ont été menés entre Avril et Juin 2025.
Les travaux du square Claudie Haigneré (ancien square du Jura) ont été menés entre Juillet et Octobre 2025. Les travaux du cours Gisèle Halimi ont été menés entre Juillet et Décembre 2025. Les travaux de la Place Rosa Parks ont quant à eux commencé en Septembre 2025.
L'ensemble des travaux de ces espaces seront réceptionnés et remis à la collectivité en même temps que la finalisation de la Place Rosa Parks, prévisionnellement au 1er trimestre 2026.

Les travaux du Jardin Ferroviaire commencés en Mai 2024 avec les grands travaux de réhabilitation environnementale, de terrassements et de réseaux se sont poursuivis en 2025 avec la réalisation des équipements de l'aire de street work-out, du city stade, de cloture et l'ensemble des revêtements et bordures pour Octobre 2025 à l'occasion des 10km d'Ambilly. Les travaux de plantation et de mobilier ont pu commencer en Novembre 2025. Il a été décidé de ne pas ouvrir au public le Jardin Ferroviaire avant Février 2026 et la levée de certaines réserves identifiées lors des opérations préalables à la réception réalisées le 16 Décembre 2025.
L'aire de jeux au droit de l'école de la Fraternité sera réalisée au 1er semestre 2026. Le reste des aménagements du Jardin Ferroviaire est soumis à la terminaison des travaux de la Passerelle et du nouveau groupe scolaire.

A la suite des dernières négociations dans le cadre de la passation des marchés de travaux pour la réalisation de la Passerelle, l'Aménageur a signé les marchés travaux le 11 Février 2025. Après une période de préparation, les travaux de réalisation de la Passerelle ont commencé le 26 Mai 2025. Les travaux se sont déroulés en 2025 avec la réalisation des fondations, des semelles, la pose des piles, la validation du prototype et la préparation de l'ensemble des éléments en atelier en vue de l'opération coup de poing de fin 2026. Certains travaux ont été réalisés de nuit en accord avec la SNCF. En fin d'année, la SNCF a indiqué que la durée des créneaux de travaux effectifs de nuit seraient finalement

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

réduite à la suite de modifications de gestion de trains voyageurs. Les travaux de réalisation de la passerelle se poursuivront pour une mise en service prévisionnelle fin 2026.

En parallèle de ces travaux, l'aménageur a assuré la réalisation de certains travaux de branchements, ainsi que l'aménagement provisoire au droit de la rue du Gaz et de l'accès piéton au batiment F de la résidence CONSTELLATION (lot C5-1) pour assurer l'arrivée des nouveaux habitants le 15 Décembre 2025. Les autres bâtiments de la résidence seront livrés au 1er trimestre 2026 en même temps que la réalisation du trottoir Nord de l'avenue Marguerite Yourcenar par l'Aménageur.

Les travaux des bâtiments de la ZAC ETOILE se sont poursuivis en 2025.

Les travaux du C8-1, C8-2, C8-3, C9-2, B3-1, B2, C5-1, D10 se sont poursuivis durant l'année 2024 avec principalement la finalisation des travaux de second œuvre.
L'année 2025 a vu la livraison de nombreux logements échelonnée comme suit :

Mois de livraison	Résidence et bâtiments livrés	Lot	Nombre de logements
Mars 2025	MIMESIS	C8-3 et C9-2	36 logements
Septembre 2025	ARCHIPEL bâtiments A, G1 et F	C8-1	73 logements
	LE HUB, bâtiment A, partie locative sociale	D9	18 logements
Octobre 2025	DIVERCITY	B3-1	73 logements
Novembre 2025	LE HUB, bâtiment B1 et B2	D10-1 et D10-2	24 logements
Décembre 2025	CONSTELLATION, bâtiment F	C5-1	33 logements
	ARCHIPEL, bâtiments E et G2	C8-1	33 logements
	ARTEO	C8-2	27 logements

Ce sont donc 317 logements qui ont été livrés en 2025 dans la ZAC ETOILE Annemasse-Genève.

Les livraisons de ces résidences se poursuivront au premier semestre 2026 avec notamment la livraison du batiment D de la résidence ARCHIPEL (lot C8-1) et les bâtiments G et H de la résidence CONSTELLATION (lot C5-1).

Concernant la livraison des activités :

Les commerces en pied de chaussée du lot C8-1 ont été livrés à l'EPF en Septembre et Décembre 2025 par le promoteur. Une mise à disposition anticipée de la coque G1-3 a été faite à l'Aménageur afin qu'il puisse réaliser les travaux de second œuvre du QG de quartier qui ont finalement été livrés le 2 Décembre 2025. Les travaux d'aménagement du Centre de Santé menés par l'UFMB dans les coques A1-2 et A1-3 ont démarré en Septembre 2025 pour se terminer prévisionnellement en Avril 2026.

Le bâtiment de l'IFPS – Grand Forma (lot B2) sera réceptionné et ouvert au public prévisionnellement au 1er trimestre 2026 suite à plusieurs aléa de chantier.

La coque relative au Centre des Consultations au rez-de-chaussée du D9 sera livrée au CHAL prévisionnellement début 2026 afin que les travaux de second œuvre puissent être menés en vue d'une ouverture de ce centre au second semestre 2026.

Les travaux des lots B3-2 et B3-3 commencés tardivement mi-octobre 2024 se sont poursuivis en 2025. Le retard conséquent pris par ces lots s'est accentué encore pour le lot B3-3 qui a connu des déboires

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

structurels ayant mis le chantier à l'arrêt dès l'été 2025. Ce retard a généré des impacts importants sur l'arrivée des habitants de la résidence DIVERCITY (B3-1) ainsi que sur les travaux d'aménagements en abord direct de ces lots. L'Aménageur a réalisé l'aménagement d'un parking provisoire mis à disposition des habitants de la résidence DIVERCITY ainsi qu'un branchement provisoire pour l'alimentation électrique de cette résidence pour palier le retard des lots B3-2 et B3-3 et ses conséquences.

Les travaux du lot C5-2 ont démarré en Juillet 2025. Le retard de ces travaux par rapport aux travaux du lot C5-1 a généré des sujets d'interférences de grue qui ont dû être appréhendés techniquement en réunion de coordination avec le lot A1.

Les travaux du lot C10 ont démarré début Décembre 2025.

Les travaux du D3 n'ont pas démarré en 2025, contrairement aux prévisions établies.

L'Aménageur n'a pas démarré la démolition de l'IFSI étant donné que le nouvel IFPS n'a pu être ouvert en 2025. Sans libération effective du batiment en 2025, l'Aménageur a décalé le démarrage des travaux de démolition au 1er trimestre 2026. Cependant, durant l'année 2025 l'Aménageur a réalisé la consultation des entreprises et la signature des marchés de travaux le 18 Décembre 2025.

Enfin, à la demande d'Annemasse Agglo, l'Aménageur a réalisé l'aménagement d'un parking provisoire pour les formateurs de l'IFSI remis au CHAL le 13 Novembre 2025.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE



Figure 1 : Photos des travaux en cours sur la ZAC ETOILE, Juillet 2025 (photo ORAE Drone ©)

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

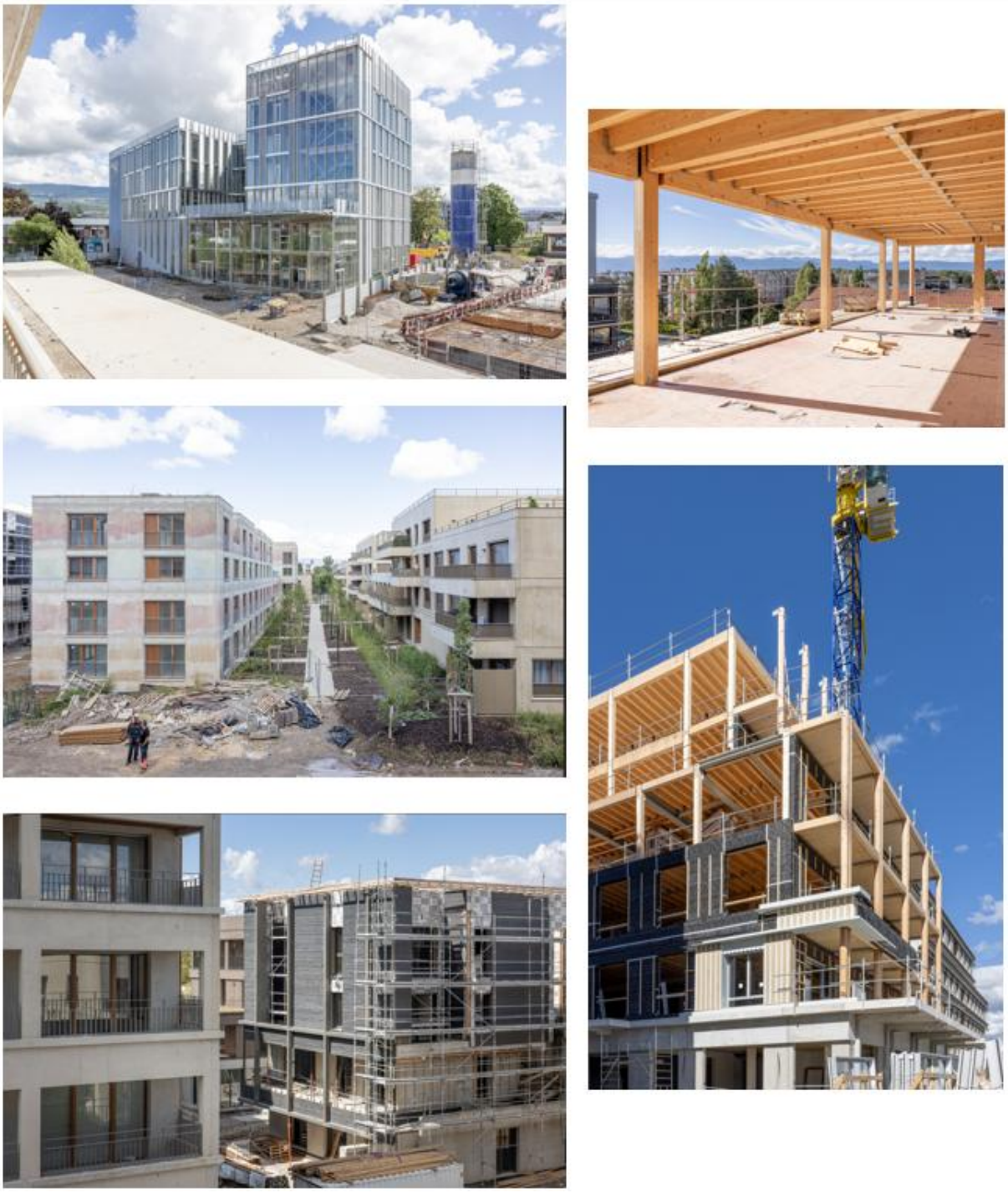

Figure 2 : Photos des travaux de bâtiments en cours sur la partie Nord-Ouest de la ZAC ETOILE, Septembre 2025 (photos Christelle Glémet ©)

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE



Figure 3 : Photos des travaux en cours sur la partie Sud-Ouest de la ZAC ETOILE, Juillet 2025 (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 poursuivi la mise en œuvre de la feuille de route et ses budgets associés après le comité stratégique en Avril 2024.

Afin d'ouvrir le Quartier Général de l'écoquartier de l'Etoile au plus vite lors de l'arrivée de la majorité des nouveaux habitants, l'Aménageur a retenu l'offre du groupement Recipro-cité/Ma Conciergerie Locale lors d'un jury le 11 Février 2025 venant clore l'AMI QG de Quartier mené au 2ème Semestre 2024. L'objectif du QG de quartier est de permettre 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.
Une phase de programmation/mise en usage et de conception du tiers lieu a démarré en Avril 2025 avec l'ensemble des parties prenantes du projet. En parallèle de cette phase, l'Aménageur a déposé une Autorisation de Travaux, consulté des entreprises en vue de réaliser les travaux de second œuvre du futur tiers-lieu qui ont démarré le 26 août 2025 et se sont achevés le 2 Décembre 2025. Recipro-cité a pu prendre possession du QG de quartier à cette date après le recrutement d'un responsable de tiers-lieu. Après des travaux d'ameublement et de programmation, le QG de quartier devrait prévisionnellement ouvrir au 1er trimestre 2026. L'animation du QG du quartier par le groupement lauréat a été affermie pour 2 années avec la possibilité de la prolonger d'une seule année en cas d'accord de l'autorité concédante et de l'aménageur sur le prolongement de cette mission.

Conformément à la stratégie d'accueil des habitants, des réunions techniques de préparation à leur emménagement sont menées et chaque livraison de résidence doit être suivi d'un évènement d'accueil des habitants en présence des institutionnels et des architectes.

Afin d'accueillir chacune des résidences livrées, des évènements inauguraux ont été réalisés en présence des habitants :

- Accueil de la résidence le MIMESIS (C8-3 + C9-2) le 6 Mai 2025 ;
- Accueil de la résidence le HUB (D9-D10) le 16 Décembre 2025.

Les évènements inauguraux des résidences ARCHIPEL (C8-1), DIVERCITY (B3-1), ARTEO (C8-2) et CONSTELLATION (C5-1) ont été décalés en 2026, le temps que la majorité des nouveaux habitants de ces résidences puissent s'installer.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

Etant donné le décalage des plannings des livraisons et des emménagements, il a été acté que la fête de quartier initialement prévue en 2025 serait décalée au printemps 2026 et ceci afin d'accueillir le maximum d'habitants dans un quartier vivant.

Autres actions en 2025 :

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 et signés avec SERENYSUN le 16 janvier 2025. La signature des baux civils de chacun des projets devrait intervenir au 1er semestre 2026 une fois les travaux de ces ensembles immobiliers achevés.

L'Aménageur a recherché la mobilisation de subventions pour le quartier : après une candidature 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, l'Aménageur a eu confirmation de son éligibilité à ces aides et a signé une convention d'aide pour la partie Nord-Ouest de la ZAC ETOILE et une autre convention d'aide pour le Jardin Ferroviaire le 20 Janvier 2025.

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, C5-2, C10, préparation des travaux du lot A1, C9-1, D8 interventions des concessionnaires, etc…).

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

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

L'année 2025 a été consacrée principalement :

- A l'aboutissement des négociations avec les entreprises, la signature des marchés de travaux et le démarrage des travaux de réalisation de la Passerelle ;
- La réception des travaux d'aménagement de la rue Adrienne Bolland (rue de la Tour) et la rue Denise Vernay (venelle des Voirons) ;
- La poursuite des travaux du Jardin Ferroviaire ainsi que le démarrage des travaux de la Place Rosa Parks, du square Claudie Haigneré et du cours Gisèle Halmi ;
- La réception des travaux d'aménagement du Mail Tapponnier et du trottoir Est de la rue du Môle ;
- 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, C2C3C4, D1-2 ;
- A préparer le démarrage des travaux du C10 et du C5-2 ;
- A la validation des études Avant-Projet du Parvis Martin Luther King ;
- A la reprise des études d'espaces publics au stade Etudes Préliminaires des rues impactées par la modification du plan de circulation ;
- A l'obtention et purge des permis du A1-1, A1-2, A1-3, C6-1, C6-2, D8, C9-1 ;
- A la revente des terrains nécessaires aux lots A1-1, A1-2, A1-3 et C10 ;
- Au suivi et mis-à-jour de la maitrise foncière ;
- A la gestion juridique des procédures et des contentieux ;
- Aux ateliers de co-conception du macro-lot C2C3C4 en vue de déposer les permis de construire au 1er semestre 2026 ;
- A la reprise opérationnelle du lot D1-2 ;
- A la mise en œuvre du plan de communication 2025 et la préparation de celui de 2026 ;
- Au déroulement des fiches actions de la Mise en usages en particulier avec la sélection du porteur de projet et la réalisation des travaux en vue de l'ouverture du QG de Quartier ;
- A la préparation de l'accueil des habitants ainsi que de leur déménagement ;

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.

Un avenant n°1 a été approuvé par délibération CC_2019_0106 du Conseil communautaire du 25 septembre 2019. 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. Un avenant n°6 a été approuvé par délibération CC_2025_0004 du Conseil Communautaire du 12 Février 2025. Un avenant n°7 a été approuvé par délibération CC_2025_0143 du Conseil Communautaire du 15 Octobre 2025.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

5.2. Projet urbain et programmation

L'année 2025 a été consacrée à la poursuite de la déclinaison opérationnelle de la ZAC :

- **Etudes Préliminaires (EP) :**

  A l'initiative des commune d'Ambilly et de Ville-la-Grand et pour donner suite à la demande de l'Autorité Concédante, l'Aménageur a réalisé des études préliminaires d'espaces publics reprenant le fonctionnement des rues de la Fraternité, du Gaz, le mail de la Rotonde ainsi que le Parvis de la Rotonde. Ces études ont été remises en Juin 2025 et ont généré des échanges techniques de mise au point du plan de circulation qui devraient aboutir sur la reprise des études Avant-Projet en 2026 de ces rues pour les adapter à ce nouveau plan de circulation.

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

  Les nouvelles études d'aménagement du Parvis Martin Luther-King ont été validées par la Ville d'Annemasse le 18 Février 2025 et par Annemasse Agglo le 10 Mars 2025.

- **Etudes Projet (PRO) :**

  Afin d'accueillir les nouveaux habitants du lot C5-1 et en lien avec les études préliminaires de modification du plan de circulation, l'Aménageur a mené les études PRO du trottoir Nord de l'avenue Marguerite Yourcenar (anciennement Mail de la Rotonde) au droit du lot C5-1 sur le second semestre 2025. Ces études ont été validées par Annemasse Agglo le 6 Novembre 2025 afin que les travaux puissent se tenir début 2026 pour accueillir les nouveaux habitants.

- **Coordination Urbaine et Architecturale :**

  En 2025, 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.

  Afin de terminer le développement des lots autour de l'avenue Marguerite Yourcenard (Mail de la Rotonde), l'Aménageur a lancé et suivi les ateliers de co-conception du macro-lot C2C3C4 sur les villes d'Ambilly et Ville-la-Grand à la suite de la sélection des architectes lors du jury du 18 Février 2025. La présentation du macro-lot co-conçu a été faite aux collectivités le 1er Juillet 2025. Le permis de construire devrait être déposé début 2026.

  Deux réunions ont été planifiées afin de repartager l'architecture et la conception du lot D1-2 en vue du dépôt de son permis de construire au 1er trimestre 2026.

- **Innovations :**

  L'Aménageur a lancé la phase AMU de la conception du QG de Quartier avec Récipro-cité suite à leur sélection lors du jury du 11 Février 2025.

  L'Aménageur a également mandaté un Maitre d'œuvre, un Contrôleur Technique et un Coordinateur SPS pour la conception et la réalisation des travaux de second œuvre du QG de Quartier.

  En complément, Annemasse Agglo, l'USMB et l'Aménageur ont travaillé en 2025 à la mise en place d'un projet de partenariat de recherche dans le cadre du programme PITON.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

- **Programmation :**

Après avoir engagé en 2024 un travail de requestionnement de la programmation restant à concrétiser en accord avec les collectivités, l'Aménageur a eu l'approbation de la collectivité sur une nouvelle programamtion lors du comité stratégique du 15 Juillet 2025. Cette validation a été obtenue après plusieurs comités techniques et le travail du bureau d'études expert AlphaVille dans l'optique de mettre à jour les surfaces restantes à commercialiser dans une programmation concrète et répondant aux besoins du territoire.

Le programme prévisionnel des constructions est ré-évalué à **158 837 m² de SDP soit une baisse de 11 451 m² SDP**.

Destinations	Programme au 31 décembre 2025 (CRACC 2025)	Evolutions par rapport au CRACC 2023
Surfaces en m² de SDP	**158 837**	**-11 451**
Logements	117 330	+12 203
Bureaux	5 900	-21 435
Commerces et activités	7 063	- 699
Hôtel	10 153	0
Equipements publics	5 551	+563
Pôle de formation	12 840	-2083

L'évolution de cette programmation est prise en compte dans le présent compte-rendu et explique cette baisse. L'évolution à la marge de la constructibilité de certains lots dont les autorisations administratives ont été obtenues en 2025 a également été prise en compte.

L'évolution globale de la programmation devrait être formalisée dans le traité de concession par un avenant dont la signature est prévue début 2026.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE



Figure 4 : Nouveau Plan Guide validé en Juillet 2025 (D&A©)

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

5.3. Les acquisitions et cessions foncières

Au cours de l'année 2025, l'Aménageur a avenanté différentes promesses de vente afin de recaler les délais d'acquisition et de cession aux plannings réactualisés des différentes opérations. Il a également avenanté le portage de certains fonciers retardés opérationnellement.

En 2025, l'Aménageur a procédé à la cession des charges foncières des ilots A1-1, A1-2 et A1-3 ainsi que de l'ilot C10 aux différents maitres d'ouvrage.

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

❖ **Les acquisitions**

En 2025, l'Aménageur a acquis les fonciers correspondant au lot C10 et a éteint les servitudes qui grevaient le foncier avant de pouvoir en effectuer la revente.

L'Aménageur a également acquis la parcelle AC291 correspondant à l'ancienne Usine à Gaz en Novembre 2025 correspondant à une partie du lot A1 et à de futurs espaces publics.

L'acquisition du foncier SNCF du Mail Tapponnier a été directement réalisée par la Ville d'Annemasse mais la dépense générée a été imputée au bilan d'opération conformément aux accords entre la Ville, Annemasse Agglo et l'Aménageur.

L'Aménageur n'a pas pu acquérir le foncier du lot D8 dans la mesure où la délibération actant la désaffectation du bien a été prise à l'automne 2025 et que le délai du droit de retrait n'a pas été consommé cette année.

❖ **Les cessions**

L'Aménageur a procédé à la cession foncière du lot C10 en 2025.

Il a également procédé à la cession des tantièmes correspondant aux droits à construire des lots A1-1, A1-2 et A1-3 en 2025.

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 reste en vigueur en 2025. Néanmoins, une partie des fonciers support de lots retardés opérationnellement est désormais porté par l'EPF74 avec remboursement du capital par annuités afin de pouvoir prolonger leur portage jusqu'à la date nécessaire au démarrage des travaux.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

5.4. L'aménagement des espaces publics et passerelle

5.4.1. Conception des espaces publics

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 4ème 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 a eu lieu les 18 Février et 10 Mars 2025.

Afin d'accueillir les nouveaux habitants du lot C5-1 et en lien avec les études préliminaires de modification du plan de circulation, l'Aménageur a mené les études PRO du trottoir Nord de l'avenue Marguerite Yourcenar (anciennement Mail de la Rotonde) au droit du lot C5-1 sur le second semestre 2025. Ces études ont été validées par Annemasse Agglo le 6 Novembre 2025 afin que les travaux puissent se tenir début 2026 pour accueillir les nouveaux habitants.

En 2025, pour donner suite aux reflexions communales sur le plan de circulation hors ZAC, l'Aménageur a lancé à la demande de l'Autorité Concédante des études préliminaires afin d'en étudier la faisabilité et les impacts sur les espaces publics de l'écoquartier. Ces études préliminaires ont été présentées le 20 Mai 2025 et les principes de reprises et de prise en charge financière liés à la reprise du plan de circulation ont été actés le 24 Juillet 2025. La poursuite des études devrait être menée en 2026 à la suite de clarification technique sur ces principes de circulation et si l'autorité concédante le confirme. Dans l'attente, la conception de l'avenue Marguerite Yourcenar et du secteur Cornières sont mis en pause.

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

L'Aménageur a démarré les travaux de la Passerelle en 2025 après la réalisation des travaux de modification des infrastructures ferroviaires qui ont été menés directement par la SNCF.



Figure 5 : photo de la réalisation de la semelle des piles de la Passerelle, 2025 (Christelle Glémet ©)

L'Aménageur a poursuivi les travaux d'aménagement en accompagnement des travaux des bâtiments. Ainsi, en 2025, l'Aménageur a terminé les travaux du Mail Tapponnier et du trottoir Est de la rue du Môle ce qui a permis son usage par le public.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

En accompagnement de l'arrivée des habitants des lots C8, B3, B2 et C9-2, l'Aménageur a réalisé les travaux d'aménagement des espaces publics attenants à ces lots de manière à ce qu'ils puissent rentrer chez eux en véhicules et à pied. La finalisation de ces travaux a été phasée en fonction de la livraison de chacun des bâtiments et des contraintes rencontrées par les différents lots dans la finalisation de leurs travaux, notamment extérieurs et nécessitant la mobilisation d'emprises de futurs espaces publics. En complément, les travaux des espaces publics majeurs tels que la place Rosa Parks et du cours Gisèle Halimi ont également commencé en 2025.

Au Nord, les travaux du Jardin Ferroviaire se sont poursuivis pour permettre l'ouverture au public du Jardin Ferroviaire en fin d'année et offrir un espace d'agrément aux premiers habitants arrivant dans le quartier. Néanmoins, il a été décidé de différer l'ouverture au public de cet espace au 1er trimestre 2026





Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE



Figure 6 : Photos de la réalisation du revêtement de la voie verte du Jardin Ferroviaire, Octobre 2025 (Colas France ©)

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 mené la consultation des entreprises sur la démolition et le désamiantage du batiment IFSI après avoir mené en début d'année des diagnostics complémentaires. Une démarche de réemploi a été poussée dans le cadre de cette consultation. La signature des marchés de démolition a été effective le 18 Décembre 2025.

Enfin, l'Aménageur a poursuivi en 2025 la mise en œuvre de la convention établie avec 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.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

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 :	1er 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*

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

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 Novembre 2025



Figure 9 : photo projet de l'ilot Bernard, bâtiment D9-D10 (Christelle Glémet©)

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 :	3T 2027*
Livraison :	4T 2029*



Figure 10 : perspective projet de l'ilot D3, permis de construire, avril 2022

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 :	1T 2026*
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 2025 (Clément Vergély ©)

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

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 2T 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 :	Décembre 2025





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

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

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 : photos du projet de l'ilot C8.3 / C9.2, (Christelle Glémet ©)

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 :	1T 2026*



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

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

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 : photo du projet de l'ilot C11 (Syan' Chaleur ©)

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:	Octobre 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 ©)

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

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:	T4 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 :	3T 2026*
Lancement des travaux :	4T 2026*
Livraison :	4T 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:	Entre Décembre 2025 et Juillet 2026



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

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

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 :	Juin 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 :	4T 2027*
Livraison:	4T 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 :	Novembre 2025
Lancement des travaux :	Décembre 2025
Livraison:	4T 2027*



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

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

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 :	4T 2026*
Lancement des travaux :	4T 2026*
Livraison:	2T 2029*



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

1.1.1. Ilot C6-2 : Logements

Opérateur : IDEIS/LA BONNE ECHELLE
Architectes : FAB Architectes – Unes Architectes
Programmation : 2 020 m² de SDP de logements en Bail Réel Solidaire participatif avec une salle commune

Désignation architectes :	Juillet 2023
Dépôt PC :	Mai 2025
Acquisition terrain :	4T 2026*
Lancement des travaux :	4T 2026*
Livraison:	4T 2028*



Figure 26 : perspective du projet de l'ilot C6-2 , permis de construire (FAB Architectes – Unes Architectes ©)

1.1.2. 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 :	2T 2026*
Livraison:	3T 2028*



Figure 27 : perspective du projet de l'ilot A1-1 , permis de construire (WOA ©)

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

1.1.3. 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 :	Novembre 2025
Lancement des travaux :	2T 2026*
Livraison:	3T 2028*



Figure 28 : perspective du projet de l'ilot A1-2 , permis de construire (Thibaud Babled Architecture ©)

1.1.4. 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 :	Novembre 2025
Lancement des travaux :	2T 2026*
Livraison:	3T 2028*



Figure 29 : perspective du projet de l'ilot A1-3 , permis de construire (TVK et Archiplein©)

1.1.1. Ilot D8 : Logements

Opérateur : ICF Méditerrannée
Architecte : SOA Architectes
Programmation : 4 308 m² de SDP de logements

Désignation architectes :	Octobre 2024
Dépôt PC :	Mars 2024
Acquisition terrain :	3T 2026*
Lancement des travaux :	4T 2026*
Livraison:	4T 2028*



Figure 30 : perspective du projet de l'ilot D8 , permis de construire (SOA Architectes©)

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

*dates prévisionnelles

1.1.2. Autres lots

➢ Les lots sur Ambilly

A la suite de la validation de la nouvelle programmation et du nouveau plan guide lors du comité stratégique du 15 juillet 2025, l'Aménageur a lancé la production des fiches de lot C7, B1 et B4 tenant compte de l'imbrication des programmes souhaitée par la collectivité (logements, formation, rdc actifs, médiathèque).

La conception de ces lots sera menée en 2026 conformément au programme et au planning validé.

➢ Les lots sur Ville-la-Grand

Les ateliers de co-conception du macro-lot C2C3C4 ont été menés au 1er semestre 2025 entre le jury de sélection des architectes le 18 Février 2026 et le dernier atelier de présentation aux élus le 1er juillet 2025.

➢ Les lots sur Annemasse

Sur le lot D1-2, le travail de conception du D1-2 a été repris pour adapter le produit à la demande et rationnaliser son coût dans un équilibre économique plus raisonnable.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

2. 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 2025, l'Aménageur et Annemasse Agglo ont réalisé les actions de mise en usage suivantes :

- Jury de désignation du lauréat de l'AMI QG de quartier lors du jury du 11 février 2025 et phase d'AMU sur la programmation et le lancement de l'animation de ce lieu ;
- Evènement d'accueil des habitants de la résidence LE MIMESIS (C8-3 et C9-2) le 6 Mai 2025 ;



Figure 31 : photos du pot d'accueil de la résidence LE MISMESIS (C8-3 + C9-2)

- Participation à la réunion de présentation de la démarche d'Assistance Mise en Usage de la salle commune comprise dans la résidence CONSTELLATION (C5-1) mise en œuvre par BNP Paribas Immobilier ;



Figure 32 : phots de la présentation de la phase AMU de la résidence CONSTELLATION

- Travaux d'aménagement de second œuvre et gestion administrative pour l'ouverture du QG de quartier début 2026. Les travaux de second œuvre ont été réceptionnés le 2 Décembre 2025, date à laquelle les locaux ont été remis à Récipro-cité pour son ameublement et l'ouverture du QG de quartier ;
- Evènement d'accueil des habitants de la résidence LE HUB (D9-D10) le 16 Décembre 2025 ;

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

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 2025 l'Aménageur et Annemasse Agglo ont réalisé les actions de communication suivantes :

- Evènement institutionnel à l'occasion du lancement des travaux de la Passerelle en Juin 2025;



Figure 33 : Photo de l'évènement de démarrage des travaux de la Passerelle

- Organisation d'un 4ème café projet le 15 Avril 2025 afin de traiter de la problématique suivante auprès des différents acteurs du projet : « Comment la qualité et la conception architecturale et du bâti permet-elle de rendre la ville désirable et ainsi susciter le plaisir de ville ? » ;



Figure 34 : photos du Café Projet #4

- Stand du projet de l'Etoile dans le cadre d'Ambilly en fête ;
- Rencontre annuelle Grand Forma Annemasse organisée par Annemasse Agglo en juin 2025 qui a rassemblé plus de 150 acteurs pour lancer une stratégie ambitieuse, marquée par l'annonce de l'inauguration prochaine du Campus de l'Étoile ;
- Evènement institutionnel organisé par Annemasse Agglo pour la signature de la convention de partenariat entre l'UMFMB et Annemasse Agglo :

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE



Figure 35 : Photo de la signature de la convention Annemasse Agglo – UMFMB

- Edition du troisième numéro du Journal du quartier sur le thème des espaces publics ;
- Conception et fabrication de 3 panneaux pédagogiques traitant de problématiques de biodiversité dans le Jardin Ferroviaire ;
- 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 notamment avec 4 flyers infos travaux (flyers, infos travaux, affiches).

En automne 2025 l'Aménageur a travaillé sur le plan de communication 2026 ; celui-ci a été validé le 16 Décembre 2025 et sera mis en œuvre dès début 2026.

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

3. Planning prévisionnel

En fonction du décalage du planning des ilots au sein de la ZAC, le phasage et le planning de l'opération ont été mis à jour par l'Aménageur. Au fur et à mesure de l'avancement de l'opération, ce planning sera mis à jour et affiné.
Les annexes 5 et 6 présentent le calendrier prévisionnel des acquisitions foncières et revente des charges foncières par années et par communes.

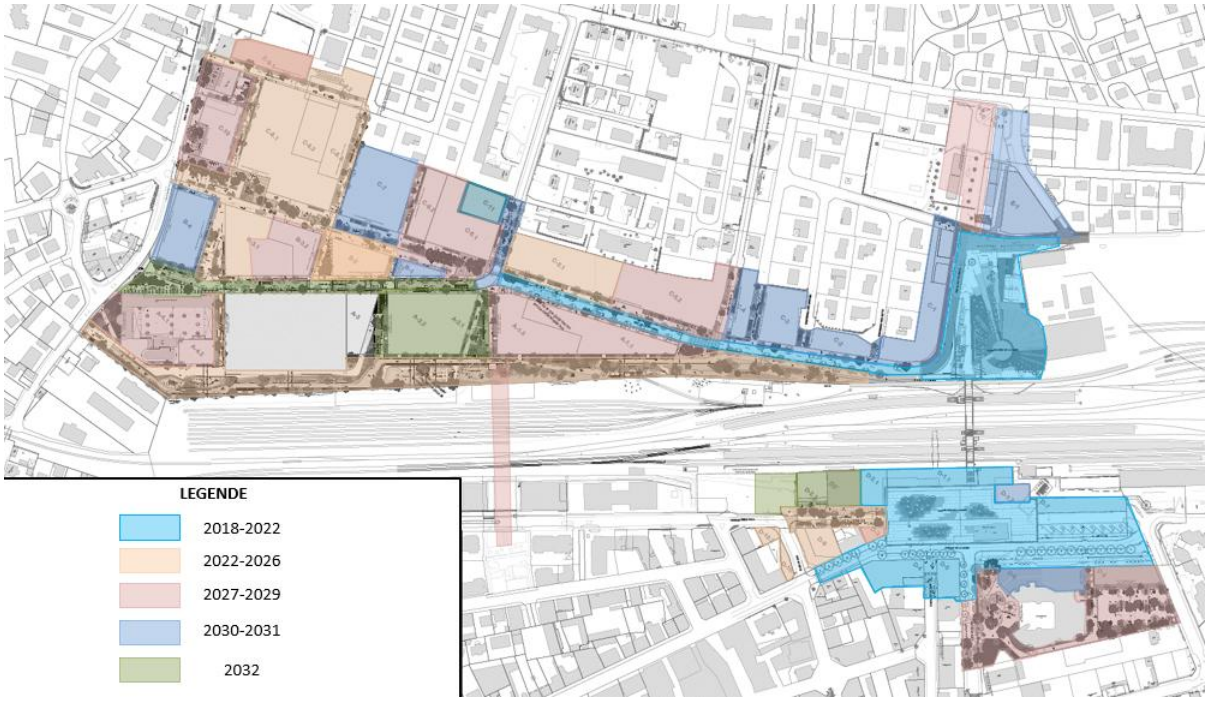

Figure 36 : phasage prévisionnel de la ZAC Etoile

4. Annexes CRACC

Annexe 1 – Bilan opérationnel 2025
Annexe 2 – Etat d'avancement des dépenses et recettes 2025
Annexe 3 – Plan de Trésorerie 2025
Annexe 4 – Détail des dépenses 2025
Annexe 5 – Planning des acquisitions foncières
Annexe 6 – Phasage des cessions CF par année

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

Annexe 1

ZAC Etoile Annemasse-Genève

Bilan opérationnel actualisé - CRACC 2025

DEPENSES	CRACC 2024	CRACC 2025	Ecarts VS CRACC 2024	RECETTES		CRACC 2024	CRACC 2025			Ecarts VS CRACC 2024
					Surfaces en m² SDP		Surfaces en m² SDP	Prix CF par m²/SDP	Total	
FONCIER	***36 353 750***	**36 454 867**	**101 117**	**TOTAL CHARGES FONCIERES**	**170 337**	**62 834 369**	**158 837**	**405**	**64 302 362**	**1 467 992**
Acquisition foncière	*26 010 225*	26 111 342	101 117	**Logements**	**104 986**	*51 203 269*	**117 330**	**488,11**	**57 269 722**	**6 066 452**
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*	810 496	0	Accession libre	34 651	*27 931 435*	41 082	773,14	31 762 047	**3 830 611**
Fonciers "historiques communes"	*5 817 161*	5 817 161	0							
Annemasse	*4 625 890*	*4 625 890*	0	Accession <3 300 EUROS/m²	5 582	*2 511 900*	4 535	444,94	2 017 800	**-494 100**
Ambilly	*400 000*	*400 000*	0	Accession (BRS)	19 857	*7 261 515*	20 622	354,99	7 320 555	**59 040**
Ville la Grand	*791 270*	*791 270*	0							**0**
TRAVAUX	***26 266 056***	**26 951 752**	**685 696**	Locatif intermédiaire	8 690	*4 334 760*	12 460	509,11	6 343 560	**2 008 800**
VRD	*25 038 867*	25 717 962	679 095	Locatif social PLS	3 740	*1 047 064*	5 289	306,41	1 620 598	**573 533**
Provisions aléas	*728 309*	750 202	21 893	Locatif social PLUS/ PLAI	32 466	*8 116 595*	33 342	246,09	8 205 162	**88 568**
Révision des prix	*498 880*	483 588	-15 292	**Bureaux**	**27 693**	*5 603 675*	**5 900**	**205**	**927 215**	**-4 676 460**
			0							
			0	**Activités**	**3 492**	*697 165*	**2 446**	**205**	**661 290**	**-35 875**
PARTICIPATIONS	***3 169 390***	***3 169 390***	***0***	...autres remboursement concession SAGS + équipements		*1 177 000*			1 376 055	
Participations pour équipements	*3 169 390*	3 169 390	0	**Commerces**	**4 665**	*966 260*	**4 617**	**220**	**1 015 760**	**49 500**
Autres Participations à détailler	*0*	0	0							
			0	**Hôtels**	**9 590**	*2 444 500*	**10 153**	**241**	**2 444 500**	**0**
			0							
ETUDES ET HONORAIRES	***7 415 460***	**7 529 209**	**113 750**	**Pôle de formation**	**14 923**	*742 500*	**12 840**	**-**	**607 820**	**-134 680**
			0							
FRAIS DE GESTION	***4 871 214***	**4 729 143**	**-142 071**	**Equipements publics**	**4 988**	*0*	**5 551**	**0**	**0**	**0**
Honoraires aménageur	*1 693 131*	2 093 131	400 000							
Provision pour risque et aléa			0	**PARTICIPATIONS (yc apport foncier en nature)**		**15 241 503**			**14 532 001**	**-709 502**
Frais financiers	*1 150 057*	607 986	-542 071	Participation d'équilibre Annemasse Agglo		*1 104 508*			**0**	**-1 104 508**
Frais divers	*2 028 026*	2 028 026	-0	Participations 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**
			0	Participation projet gare + hotel halle Taponnier		*357 920*			**357 920**	**0**
			0	Participations aux équipements publics communautaires		*4 362 168*			**4 404 909**	**42 741**
				Participations pour équipements communaux supplémentaires		*817 568*			**897 326**	**79 758**
				Participations des Opérateurs au CODIC		*197 482*			**138 346**	**-59 135**
			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**
				Subventions		*0*			*331 643*	**331 643**
			0	**RECETTES PARKINGS PROMOTEURS**		*0*			**0**	**0**
			0							
TOTAL DEPENSES	**78 075 871**	**78 834 362**	**758 491**	**TOTAL RECETTES**		**78 075 871**			**78 834 362**	**758 491**

Résultat	**0**	**0**

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

ANNEXE 2

ZAC Etoile Annemasse-Genève

Etat d'avancement des dépenses et recettes - CRACC 2025

DEPENSES	CRACC Décembre 2025	Réalisé	Reste à réaliser	Taux d'avancement
FONCIER	**36 454 867**	**24 436 445**	**12 018 422**	**67,03%**
Acquisition foncière	26 111 342	17 792 810	8 318 532	68,14%
Mise en état des sols	2 705 868	1 771 324	934 544	65,46%
Travaux de dépollution	1 010 000	969 323	40 677	95,97%
Frais d'actes	810 496	246 697	563 798	30,44%
Fonciers "historiques communes"	5 817 161	3 656 290	2 160 870	62,85%
TRAVAUX	**26 951 752**	**8 368 852**	**18 582 901**	**31,05%**
VRD	25 717 962	8 080 816	17 637 146	31,42%
Provisions aléas	750 202	233 088	517 114	31,07%
Révision des prix	483 588	54 948	428 640	11,36%
PARTICIPATIONS	***3 169 390***	***1 177 000***	***1 992 390***	***37,14%***
Participations pour équipements	3 169 390	1 177 000	1 992 390	37,14%
Autres Participations à détailler	0	0	0	
ETUDES ET HONORAIRES	**7 529 209**	**3 896 678**	**3 632 531**	**51,75%**
FRAIS DE GESTION	**4 729 143**	**2 249 807**	**2 479 336**	**47,57%**
Honoraires aménageur	2 093 131	1 075 180	1 017 951	51,37%
Provision pour risque et aléa			0	
Frais financiers	607 986	356 000	251 986	58,55%
Frais divers	2 028 026	818 627	1 209 399	40,37%
TOTAL DEPENSES	**78 834 362**	**40 128 783**		**50,90%**

RECETTES	CRACC Décembre 2025 Surfaces en m² SDP	Prix CF par m²/SDP	Total	Réalisé	Taux d'avancement
TOTAL CHARGES FONCIERES	**158 837**	**405**	**64 302 362**	**38 866 400**	**60%**
Logements	**117 330**	**488,11**	**57 269 722**	**36 284 982**	**63%**
Accession libre	41 082	773,14	31 762 047	20 680 797	65%
			0		
Accession <3 300 EUROS/m²	4 535	444,94	2 017 800	1 793 700	89%
Accession (BRS)	20 622	354,99	7 320 555	3 452 355	47%
Locatif intermédiaire	12 460	509,11	6 343 560	4 929 840	78%
Locatif social PLS	5 289	306,41	1 620 598	1 131 658	70%
Locatif social PLUS/ PLAI	33 342	246,09	8 205 162	4 296 632	52%
Bureaux	**5 900**	**205**	**927 215**	**146 370**	**16%**
			0		
Activités	**2 446**	**205**	**661 290**	**356 250**	**54%**
…autres remboursement concession SAGS + équipements			1 376 055	292 328	
Commerces	**4 617**	**220**	**1 015 760**	**810 720**	**80%**
Hôtels	**10 153**	**241**	**2 444 500**	**975 750**	**40%**
Pôle de formation	**12 840**	**-**	**607 820**	**0**	**0%**
Equipements publics	**5 551**	**0**	**0**	**0**	
PARTICIPATIONS (yc apport foncier en nature)			**14 200 359**	**9 604 718**	**68%**
Participation d'équilibre Annemasse Agglo			**0**	**0**	**64%**
Participation Annemasse Agglo pour équipements publics communautaires			**4 404 909**	**2 802 533**	
Participation Annemasse Agglo pour travaux en lien avec le CEVA			**1 777 996**	**2 612 388**	**147%**
Participation projet gare + hotel halle Taponnier			**357 920**	**147 772**	**41%**
Participations pour modification du programme			**806 700**	**0**	**0%**
Participations pour équipements communaux supplémentaires			**897 326**	**312 946**	**35%**
Participations des Opérateurs au CODIC			**138 346**	**72 788**	**53%**
Apport de terrains des collectivités (fonciers historiques)			**5 817 161**	**3 656 290**	**63%**
RECETTES PARKINGS PROMOTEURS			**0**		
TOTAL RECETTES			**78 502 720**	**48 471 117**	**62%**

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

						2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Charges d'opérations		**59 512 407**	**78 075 871**	**78 834 362**	**758 491**	**61 758**	**422 489**	**5 387 482**	**2 426 472**	**5 904 785**	**8 833 347**	**3 703 256**	**3 123 290**	**3 071 494**	**7 194 410**	**15 257 023**	**8 627 791**	**5 645 022**	**3 369 838**	**4 291 502**	**920 948**
Foncier		22 884 344	30 536 589	30 637 706	101 117	725	65 888	4 728 614	651 110	1 420 262	6 458 019	2 472 804	2 400 601	1 357 901	1 224 233	3 516 338	2 551 716	2 875 617	893 951	16 540	4 177
Acquisition + frais divers, subventions incluses et hors formation (y/c Bioussaie en 2020)		20 323 336	*26 010 225*	26 111 342	101 117		-	4 189 458,74	285 943,00	1 325 400,00	5 958 690,71	2 134 368,60	2 339 421,33	361 039,00	1 198 489,00	2 848 253,00	2 045 749,00	2 621 171,00	805 964,00		
Démolitions et mise en état des sols (y/c Bioussaie - yc 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	7 494,09	415 891,46	361 379,17	124 955,04	23 963,71	4 177,46	4 177,46
Travaux de dépollution			*1 010 000*	1 010 000	0	-	-	-	-	-	-	-	-	969 323,34	-	40 676,66	-	-	-	-	-
Frais d'actes	3,50%	898 698	*810 495*	810 496	0		-	35 577,21	16 779,27	42 962,73	76 009,58	21 390,83	41 863,96	6 136,41	18 250,00	211 516,68	144 588,09	129 491	64 024	12 363	-
Etudes / Ingénierie		3 084 216	7 415 460	7 529 209	113 750	5 833	224 075	410 678	393 001	444 367	387 347	682 988	419 534	444 753	484 102	1 507 194	792 231	448 417	469 585	268 380	93 178
Honoraires géomètre		100 000	145 000	145 000	0	5 833,00		9 989,50	17 757,00	12 280,00	5 154,00	6 268,00	12 837,00	4 500,00	5 254,00	14 358,83	14 358,83	14 358,83	11 025,50	11 025,50	-
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	17 810,00	35 635,14	12 489,00	-	-	-	-
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	57 900,00	22 593,60	19 593,60	20 593,60	17 593,60	17 593,60	
Conseils en architecture et en urbanisme			969 350	969 350	0		82 150,00	21 000,00	45 511,40	78 036,50	65 600,00	39 740,00	29 703,00	50 150,00	50 900,00	81 509,85	81 509,85	81 509,85	81 509,85	71 509,85	61 509,85
Etudes environnementales		100 000	125 000	125 000	0			10 384,00	13 157,00	-	-	46 045,00	4 310,00	40 707,50	-	10 396,50	-	-	-	-	
MOE (espaces publics ZAC et passerelle)		1 400 000	2 772 562	2 814 493	41 931		79 868,00	79 460,53	105 636,43	68 129,83	103 523,22	292 636,44	165 537,50	193 271,58	205 217,68	801 249,17	339 607,16	146 357,20	136 987,10	97 012,10	
MOE (pour les réseaux PEM sud (mission Arcadis))			30 782	30 782	0		-	-	27 005,00	-	3 777,13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
OPC		200 000	679 561	733 337	53 777		-	10 300,00	76 925,00	77 572,00	120 368,98	56 220,00	46 260,00	63 986,60	74 000,00	85 444,73	61 626,00	20 750,00	20 750,00	8 834,00	10 300,00
CSPS /CT		220 888	260 680	270 680	10 000	-	-	12 181,28	14 737,00	7 338,74	12 697,00	21 923,60	15 492,00	21 847,50	27 243,00	61 123,25	22 791,17	16 336,17	14 436,17	12 404,90	7 044,90
Missions/études Concessionnaires			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	-
Appui à la réalisation d'études diverses		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	11 501,00	30 698,09	30 698,09	20 698,09	20 698,09		
Révision des prix	0,36%	63 327	121 784	129 827	8 042	-					5 187,81	-	-	1 445,60	4 000,00	43 698,15	25 580,71	16 336,73	14 725,81	11 564,35	4 323,63
Activation des RDC Actifs			0	0	0									-	-	-	-	-	-	-	
Accompagnement des innovations (option)		200 000	400 000	399 999	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	2 440,00	42 932,41	37 932,41	25 432,41	33 856,41	20 432,41	
FDR Innovation			0	0	0																
FDR Mise en usage			792 629	792 629	0								123 836,48	25 323,75	27 836,16	269 551,17	138 040,96	78 040,96	110 000,00	10 000,00	10 000,00
Conciergerie (option)		100 000	0	0	0							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Travaux		14 725 897	26 266 056	26 951 752	685 696	0	16 565	62 783	613 184	725 060	377 568	234 432	72 120	1 079 691	5 187 448	6 371 351	4 317 674	1 890 103	1 704 502	3 706 905	457 731
Voirie structurante (BHNS)		1 292 840	2 105 758	2 105 758	0	-	-	-	-	2 545,72	-	28 932,00	-	-	-	-	262 583,32	701 919,33	262 583	525 167	322 028
Autres voiries et réseaux (sans réseau de chaleur)		1 424 600	1 882 318	1 894 630	12 312	-	-	-	-	10 958,19	64 526,36	129 772,04	67 012,50	617 744,30	381 082,82	-	507 239	20 000	96 296	-	-
Espace vert majeur		4 175 200	3 778 583	3 778 583	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 491 478,30	1 276 147,40	-	216 413,70	-	794 544	-
Autres espaces verts / parcs		1 561 680	1 034 708	1 034 708	0	-	-	-	-	-	176 983,33	-	-	-	342 323,67	-	96 084	204 419	45 377	169 522	-
Autres espaces publics		2 217 800	8 523 060	9 222 331	699 271	-	-	-	-	4 701,74	90 111,67	5 903,00	-	104 044,40	795 674,71	1 195 313,86	3 061 536,68	648 826	1 070 191	2 010 430	109 250
Aménagements préparatoires		0	336 510	363 157	26 647	-		-	-	68 183,50	1 809,00	53 126,15	4 108,51	-	72 511,54	25 437,78	-	-	137 980,09	-	-
Carrefours		0	80 000	80 000	0			-	-	-	-	-	-	-	30 000,00	-	50 000,00	-	-	-	-
Passerelle		1 500 000	5 184 800	5 184 800	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 563 574,29	3 521 225,71	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	-	-	-	9 400,91	-	-	-	-	
Réseaux secs PEM sud			272 118	272 118	0	-	16 050,11	30 711,56	180 229,30	10 715,00	-	-	-	-	1 176,00	3 236,14	-	-	-	-	
Réseaux PEM sud (travaux préliminaires)						-	-	30 000,00		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CODIC Opérateurs			129 693	70 558	-59 135	-	-	-	-	-	12 420,00	-	-	53 123,00	2 364,83	2 650,10	-	-	-	-	-
Projet innovant			100 000	100 000	0				-	-	-	-	-	-	35 000,00	30 000,00	35 000,00	-	-	-	-
Provisions aléas	3,00%	427 663	728 309	750 202	21 893	-	481,50	1 821,35	-	21 000,00	10 032,83	6 473,65	998,90	29 039,00	163 240,58	181 902,36	111 373,26	53 747,32	48 372,80	104 989,85	12 938,33
Révision des prix	0,20%	42 815	498 880	483 588	-15 292	-	33,06	250,38	-	3 505,00	4 150,00	2 485,20	-	10 993,12	33 531,32	126 036,46	93 858,77	44 778,22	43 703	102 253	13 515
...autres travaux à détailler		0	*0*	0	0																
Participations de l'aménageur aux équipements de superstructure		10 156 845	3 169 390	3 169 390	0	0	0	0	0	627 000	550 000	0	0	0	0	1 992 390	0	0	0	0	0
Contribution du bilan au Parking en superstructure - Annemasse - Concession SAGS	Nbre places :	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 (boulodrome)		1 080 000	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	2 636 012	-542 071	0	5 562	75 007	157 487	177 697	195 013	202 631	120 635	65 559	175 037	202 168	265 134	267 862	178 209	176 088	165 861
Frais financiers sur emprunts	3,14%	171 799	1 150 057	607 966	-542 071	-	3 000,00	25 000,00	72 000,00	93 000,00	100 000,00	63 000,00	-	-	-	9 657,52	86 797,76	89 525,81	-	-	12 901,67
Frais financiers sur garanties bancaires		0	0	0	0																
Assurances			182 498	182 498	0	-	-	190,00		3 045,17	2 756,17	675,00	6 800,00	3 400,00	142 590,00	16 423,40	2 248,40	2 248,40	2 121,40	-	-
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	25 735,38	69 179,62	69 179,62	69 179,62	69 179,62	69 179,62	69 179,62
Conseil juridique		70 000	200 733	200 733	0			8 355,00	15 078,00	2 751,00	10 266,00	1 263,00	19 751,50	20 918,38	6 711,18	23 127,79	23 127,79	23 127,79	23 127,79	23 127,79	
Impôts et taxes y compris redevance archéo	3%	564 762	586 461	586 461	0							-		-		83 780,14	83 780,14	83 780,14	83 780,14	83 780,14	83 780,14
...autres frais à détailler		0	0	0	0																
Honoraires et frais de gestion		1 600 800	1 693 131	2 093 131	400 000	55 200	110 400	110 400	110 400	110 400	110 400	110 400	110 400	123 590	123 590	123 590	123 590	123 590	123 590	123 590	200 000
Rémunération forfaitaire de l'aménageur, actualisation incluse		1 600 800	1 693 131	2 093 131	400 000	55 200,00	110 400,00	110 400,00	110 400,00	110 400,00	110 400,00	110 400,00	110 400,00	123 590,21	123 590,21	123 590,21	123 590,21	123 590,21	123 590,21	123 590,21	200 000,00
Rémunération sur commercialisations		0	0	0	0																
Apport de terrains en nature		5 353 744	5 817 161	5 817 161	0	0	0	0	501 290	2 400 000	755 000	0	0	0	0	1 543 991	577 446	39 433	0	0	0
Apport de terrains des collectivités (fonciers historiques)		5 353 744	5 817 161	5 817 161	0	-	-		501 290,30	2 400 000,00	755 000,00	-	-	-	-	1 543 991,30	577 446,00	39 433,00	-	-	
Produits d'opération		59 512 407	78 075 872	78 834 362	758 491	0	-	3 451 120	626 250	7 145 113	8 391 097	9 166 018	5 592 270	744 228	12 679 597	7 273 182	6 096 300	12 008 855	4 506 490	136 993	-
Cession des terrains - construction de l'ensemble des parkings en sous-sol par les promoteurs		52 075 362	62 834 369	64 302 362	1 467 992	0	0	3 451 120	0	3 179 801	7 547 041	7 090 022	5 592 270	676 440	11 488 675	3 706 790	5 094 290	11 969 422	4 506 490	0	0
-- Commercialisation Logements		42 859 708	51 203 269	57 269 722	6 066 452	-	-	2 311 250,00	-	3 064 796,00	7 263 073,09	6 526 582,49	5 438 725,00	676 440,00	11 004 115,00	3 646 930,00	3 325 040	9 784 760	4 228 010	-	-
Logements libres (~ 5000€/m² SHAB)		1 460 739	*0*	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Logements libres (> 4000€/m² SHAB)		6 183 794	*27 931 435*	31 762 047	3 830 611	-	-	1 557 500,00	-	2 106 846,00	4 013 443,09	3 953 092,49	2 314 000,00	-	6 735 915,00	247 050,00	2 843 000,00	6 471 200,00	1 520 000,00	-	-
Logements libres (~ 3800€/m² SHAB)		14 217 858	*0*	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Accession abordable + (<3 300€/m² SHAB)		5 950 726	*2 511 900*	2 017 800	-494 100	-	-	753 750,00	-	659 700,00	-	380 250,00	-	-	-	224 100,00	-	-	-	-	-
Accession abordable (BRS)		3 731 928	*7 261 515*	7 320 555	59 040	-	-	-	-	-	564 840,00	-	2 211 075,00	676 440,00	-	898 560,00	212 040,00	1 608 480,00	1 149 120,00	-	-
			0	0	0	-	-	-	-							-	-	-	-	-	-
Locatif intermédiaire		3 373 055	*4 334 760*	6 343 560	2 008 800	-	-	-	-	-	1 252 350,00	671 850,00	-	-	3 005 640,00	-	270 000,00	730 080,00	413 640,00	-	-
Locatif social PLS		1 247 024	*1 047 064*	1 620 598	573 533	-	-	-	-	-	446 690,00	234 640,00	113 400,00	-	336 927,80	299 940,00	-	-	189 000,00	-	-
Locatif social PLAI / PLUS		6 694 582	*8 116 595*	8 205 162	88 568	-	-	-	-	298 250,00	985 750,00	1 286 750,00	800 250,00	-	925 632,20	1 977 280,00	-	975 000,00	956 250,00	-	-
-- Commercialisation Activités		9 215 655	*11 631 100*	7 032 640	-4 598 460	-	-	1 139 870,00	-	115 005,00	283 968,00	563 440,00	153 545,00	-	484 560,00	59 860,00	1 769 250,00	2 184 662	278 480	-	-
Bureaux		6 994 764	*5 603 675*	927 215	-4 676 460	-	-	-	-	-	-	-	-	-	146 370,00	-	74 415,00	706 430,00	-	-	-
Autres activités		439 104	*697 165*	661 290	-35 875	-	-	-	-	87 945,00	-	92 620,00	153 545,00	-	22 140,00	-	83 435,00	144 935,00	76 670,00	-	-
Commerces		739 533	*966 260*	1 015 760	49 500	-	-	164 120,00	-	27 060,00	200 640,00	261 820,00	-	-	157 080,00	-	61 380,00	143 660,00	-	-	-
Hôtels		1 042 253	*2 444 500*	2 444 500	0	-	-	975 750,00	-	-	-	-	-	-	-	-	1 468 750,00	-	-	-	-
Formation		0	*742 500*	607 820	-134 680	-	-	-	-	-	-	-	-	-	158 970,00	59 860,00	81 270,00	105 910,00	201 810,00	-	-
...autres : remboursement préfinancement SAGS + équipements			*1 177 000*	1 376 055	199 055	-	-	-	-	-	83 328,00	209 000,00	-	-				1 083 727,00		-	-
Révision des recettes logements	1,60%	3 685 460	*6 970 484*	8 232 053	1 261 568	-	-	74 551,68	-	200 904,89	599 939,20	652 155,11	639 168,08	91 591,34	1 689 884,94	627 365,14	634 344	2 053 140	969 008	-	-
Révision des recettes activités	0,33%	197 159	*380 504*	210 777	-169 728	-	-	7 535,56	-	1 525,60	4 716,50	11 248,56	3 582,20	-	14 582,87	2 004,97	65 294	88 100	12 186	-	-
Autres recettes		2 083 300	9 424 342	8 714 840	-709 502	0	0	0	124 960	1 565 312	89 056	2 075 996	0	67 788	1 190 922	2 022 401	424 564	0	0	136 993	0
Participations d'équilibre Annemasse Agglo		0	*1 104 508*	0	-1 104 508							1 840 500,00	-	1 840 500,00							
Participations pour modification du programme		0	*806 700*	806 700	0																
Participation d'équilibre Annemasse		0	*0*	0	0																
Participation d'équilibre Ambilly		0	*0*	0	0																
Participation d'équilibre Ville-la-Grand		0	*0*	0	0																
Subventions		0	*0*	331 643	331 643											331 642,50					
Produits financiers		0	*0*	0	0																
Participation Annemasse Agglo pour équipement voie verte		400 000	*864 934*	864 934	0										834 392,59	30 541,41					
Participation Annemasse Agglo pour équipements r. Fraternité prolongée		1 683 300	*1 637 908*	1 637 908	0					1 542 499,97		95 407,75									
Participation Annemasse Agglo pour équipements VRD			*170 918*	213 659	42 741	-	-	-	-	-	61 016,40	-	-	-	43 584,12	109 058,88	-	-	-	-	-
Participation projet gare + hotel halle Taponnier			*357 920*	357 920	0				124 960,00	22 812,25											
Participation Annemasse Agglo Remboursement démolition PEM Sud			*140 088*	140 088	0	-						140 087,92									
Participation Annemasse Agglo pour Passerelle sur voies ferrées			*3 326 316*	3 326 316	0	-	-				23 040,00			1 840 500,00		1 462 776,00					
Participations pour équipements communaux supplémentaires			*817 568*	897 326	79 758	-	-	-	-	-	5 000,00	-	-	-	307 945,58	31 517,82	415 870,00	-	-	136 993,00	-
Participations des Opérateurs au CODIC			*197 482*	138 346	-59 135	-	-	-	-	-	-	-	-	67 788,42	5 000,00	56 863,93	8 694,00	-	-	-	-
...autres participations à détailler		0	*0*	0	0																
Apport de terrains en nature		5 353 744	5 817 161	5 817 161	0	0	0	0	501 290	2 400 000	755 000	0	0	0	0	1 543 991	577 446	39 433	0	0	0
Apport de terrains des collectivités (fonciers historiques)		5 353 744	*5 817 161*	5 817 161	0	-	-	-	501 290,30	2 400 000,00	755 000,00	-	-	-	-	1 543 991,30	577 446,00	39 433,00	-	-	-
Total bilan HT					0	-61 758 -	422 489 -	1 936 362 -	1 800 221	1 240 328 -	442 250	5 462 763	2 468 980 -	2 327 265	5 485 187 -	7 983 841 -	2 531 491	6 363 833	1 136 652 -	4 154 509 -	920 948
ENCAISSEMENTS TEMPORAIRES					0																
TVA remboursée			*0*	0	0																
Emprunts encaissés			*0*	0	0																
DECAISSEMENTS TEMPORAIRES					0																
TVA réglée			*0*	0	0																
Remboursement des emprunts			*0*	0	0																
Trésorerie à la fin de l'exercice						-61 758 -	484 247 -	2 420 609 -	4 220 830 -	2 980 502 -	3 422 752	2 040 011	4 508 991	2 181 725	7 666 912 -	316 928 -	2 848 419	3 515 414	4 652 066	497 557 -	423 391
TRESORERIE CUMULEE						-61 758 -	484 247 -	2 420 609 -	4 220 830 -	2 980 502 -	3 422 752	2 040 011	4 508 991	2 181 725	7 666 912 -	316 928 -	2 848 419	3 515 414	4 652 066	497 557 -	423 391

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

ANNEXE 4

ZAC Etoile Annemasse Geneve

Dépenses 2025

Rubrique	Prestations/détail	Dépenses 2025	Prestataire	Date facturé
FONCIER		**1 212 697,03**		
Acquisition + frais divers,		1 186 952,94		
	Acqusitions	847 857,07		
	Acquisition AC 367, 466, 467	415 260,76	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTE SAVOIE	13/11/2025
	Acqusition AC 291	560 859,62	ANNEMASSE-LES VOIRONS-AGGLOMERA	13/11/2025
	Subventions dépollution Parcelle AC291	-128 763,31	ANNEMASSE-LES VOIRONS-AGGLOMERA	13/11/2025
	COT Mail Tapponnier	500,00	RETAIL & CONNEXIONS	15/01/2025
	Remboursement des frais de portage	339 095,87		
	Frais de portage MAULINI VLG 2024 (A2323 - A4128)	3 168,63	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTE SAVOIE	18/03/2025
	Frais de portage parcelles ASL PERREUSES	631,60	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTE SAVOIE	26/03/2025
	Frais de portage CHAL	297 545,44	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTE SAVOIE	18/03/2025
	Frais de portage IERA	13 628,94	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTE SAVOIE	11/04/2025
	Frais de portage SENES	13 631,47	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTE SAVOIE	22/08/2025
	Frais de portage MAULINI C4 2025	5 081,37	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTE SAVOIE	14/10/2025
	Frais de portage TORRE	5 408,42	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTE SAVOIE	06/11/2025
Démolitions et remise en état		7 494,09		
	Etudes de sol, diagnostics	2 235,00		
	PEMD IFSI	1 800,00	LCDIAG	07/01/2025
	Prélèvements supplémentaires IFSI	435,00	DJM EXPERTISES SARL	05/06/2025
	Divers	4 840,59		
	Débranchement Gaz IFSI	4 390,59	GRDF SA	19/05/2025
	Constat Affichage Permis de démolir IFSI	450,00	SCP MOTTET BRUNO ET DUCLOS	15/01/2025
	CSPS Démolitions	418,50		
	CSPS Démol IFSI	418,50	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	05/06/2025
Frais d'actes		18 250,00		
	Notaire	18 250,00		
	Frais de noraires	8 950,00	ETUDE VERDONNET	13/11/2025
	Frais de noraires	9 300,00	ETUDE VERDONNET	13/11/2025
Etudes / Ingénierie		**484 101,84**		
Honoraires géomètre		5 254,00		
	Honoraires géomètre	5 254,00		
	Honoraires géomètre	1 600,00	CARRIER - GEOMETRE S EXPERTS SARL	22/08/2025
	Honoraires géomètre	1 639,00	COLLOUD GEOMETRE-EXPERT	02/11/2025
	Honoraires géomètre	935,00	COLLOUD GEOMETRE-EXPERT	14/10/2025
	Honoraires géomètre	1 080,00	CARRIER - GEOMETRE S EXPERTS SARL	01/09/2025
Etudes de sol (géotechnique)		17 810,00		
	Etudes de sol	17 810,00		
	Géotechnique Passerelle	4 200,00	GEOS (INGENIEURS CONSEILS) SAS	24/01/2025
	Géotechnique Passerelle	10 470,00	GEOS (INGENIEURS CONSEILS) SAS	16/04/2025
	G2 PRO Parvis MLK	3 140,00	KAENA	10/01/2025
Missions de conception et de suivi du projet urbain (yc EP Passerelle)		57 900,00		
	Etude de programmation	*57 900,00*		
	Etudes de programmation	2 750,00	ALPHAVILLE	17/03/2025
	Etudes de programmation	33 150,00	ALPHAVILLE	30/12/2024
	Reprise Plan guide modification Programmation	16 800,00	D&A SAS	14/11/2025
	Participation Atelier Programmation	800,00	D&A SAS	03/06/2025
	Suivi Programmation	4 400,00	D&A SAS	03/06/2025
Conseils en architecture et en urbanisme		50 900,00		
	MS15 - Suivi architectural	*50 900,00*		
	Workshop C5	1 800,00	ARTELIA SAS	24/04/2025
	DG C1	600,00	ARTELIA SAS	24/04/2025
	DG D3	300,00	ARTELIA SAS	24/04/2025
	FDL C6-2	600,00	ARTELIA SAS	24/04/2025
	FDL C10	600,00	ARTELIA SAS	24/04/2025
	FDL A1	1 000,00	ARTELIA SAS	24/04/2025
	FDL D8	600,00	ARTELIA SAS	24/04/2025
	DG C9-1	600,00	ARTELIA SAS	24/04/2025
	Workshop A1 + DG D8 + Suivi simple C9-2	33 600,00	D&A SAS	05/06/2025
	Avis PC C9-1	800,00	INEX BET SAS	05/06/2025
	DG D8	1 600,00	INEX BET SAS	05/06/2025
	Avis PC A1	800,00	INEX BET SAS	05/06/2025
	DG C1	1 600,00	INEX BET SAS	05/06/2025
	Workshop C5	2 000,00	INEX BET SAS	05/06/2025
	FDL C10	400,00	INEX BET SAS	05/06/2025
	FDL D8	400,00	INEX BET SAS	05/06/2025
	DG C10	1 600,00	INEX BET SAS	05/06/2025
	Workshop C6	2 000,00	INEX BET SAS	14/11/2025
MOE (espaces publics ZAC et passerelle)		209 217,68		
	MS19 - PRO - AOR Mail Tapponnier - Rue du Môle	*9 819,88*		
	DET Mail Tapponnier - rue du Môle	6 165,00	ARTELIA SAS	22/08/2025
	DET Mail Tapponnier - rue du Môle	3 654,88	D&A SAS	03/06/2025
	MS21 - PRO - AOR 4 - Aménagement ZAC NO + JF	*55 650,55*		
	VISA DET	14 456,00	ARTELIA SAS	22/08/2025
	VISA DET	12 729,45	ARTELIA SAS	22/08/2025
	VISA DET	25 265,10	D&A SAS	03/06/2025
	Reprise études optimisations bordures	3 200,00	ARTELIA SAS	22/08/2025
	MS24 - PASSERELLE	*117 872,25*		
	MOE Passerelle	6 631,34	D&A SAS	02/11/2025
	MOE Passerelle	6 631,34	D&A SAS	22/08/2025
	MOE Passerelle	6 631,34	D&A SAS	05/06/2025
	MOE Passerelle	10 501,74	D&A SAS	20/05/2025
	MOE Passerelle	20 970,00	C E INGENIERIE BUREAU ETUDES STRUCT	17/03/2025
	MOE Passerelle	6 889,61	C E INGENIERIE BUREAU ETUDES STRUCT	14/11/2025
	MOE Passerelle	6 889,61	C E INGENIERIE BUREAU ETUDES STRUCT	14/10/2025
	MOE Passerelle	13 779,22	C E INGENIERIE BUREAU ETUDES STRUCT	05/06/2025
	MOE Passerelle	500,00	ETUDES ETPILOTAGE BATIMENT	14/10/2025
	MOE Passerelle	500,00	ETUDES ETPILOTAGE BATIMENT	14/11/2025
	MOE Passerelle	6 889,61	C E INGENIERIE BUREAU ETUDES STRUCT	14/11/2025
	MOE Passerelle	6 889,61	C E INGENIERIE BUREAU ETUDES STRUCT	02/11/2025
	MOE Passerelle	6 889,61	C E INGENIERIE BUREAU ETUDES STRUCT	09/10/2025
	MOE Passerelle	6 889,61	C E INGENIERIE BUREAU ETUDES STRUCT	02/11/2025
	MOE Passerelle	500,00	ETUDES ETPILOTAGE BATIMENT	13/11/2025
	MOE Passerelle	500,00	ETUDES ETPILOTAGE BATIMENT	14/11/2025
	MOE Passerelle	1 000,00	ETUDES ETPILOTAGE BATIMENT	05/06/2025
	MOE Passerelle	6 889,61	C E INGENIERIE BUREAU ETUDES STRUCT	28/04/2025
	MOE Passerelle	500,00	ETUDES ETPILOTAGE BATIMENT	06/05/2025
	MOE Passerelle	500,00	ETUDES ETPILOTAGE BATIMENT	03/09/2025
	MOE Passerelle	500,00	ETUDES ETPILOTAGE BATIMENT	03/09/2025
	EP reprise circulation	*17 375,00*		
	Etude de circulation	12 000,00	D&A SAS	14/11/2025
	Etude de circulation	5 375,00	TRANSITEC INGENIEURS-CONSEILS	28/08/2025
	Aléas études	*4 500,00*		
	Etudes parking provisoire B3-1	500,00	ARTELIA SAS	22/08/2025
	Reprise études Mail Tapponnier demande Ville Annemasse	4 000,00	D&A SAS	03/06/2025
	Indexation études	*4 000,00*		
	MaJ A1	3 600,00	D&A SAS	03/06/2025
	MaJ FDL C6-1 RE2020	400,00	INEX BET SAS	05/06/2025
OPC		*74 000,00*		
	OPC IC - MS9	*74 000,00*		
	OPC TC3	14 800,00	ARTELIA SAS	28/11/2025
	OPC TC3	19 733,34	ARTELIA SAS	22/08/2025
	OPC TC3	9 866,66	ARTELIA SAS	26/05/2025
	OPC TC3	29 600,00	ARTELIA SAS	26/05/2025
CSPS/CT		*29 683,00*		

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

	CSPS Interchantiers	*2 763,00*		
	CSPS Interchantiers TC2	691,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	
	CSPS Interchantiers TC2	691,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	14/11/2025
	CSPS Interchantiers TC2	690,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	14/10/2025
	CSPS Interchantiers TC2	691,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	21/05/2025
	CSPS Travaux PRO 4	*8 307,50*		
	CSPS PRO 3	632,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	03/09/2025
	CSPS PRO 3	150,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	03/09/2025
	CSPS PRO 3	633,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	26/05/2025
	CSPS PRO 4	647,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	28/11/2025
	CSPS PRO 4	647,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	22/08/2025
	CSPS PRO 4	647,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	06/01/2025
	CSPS PRO 4	646,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	29/01/2025
	CSPS PRO 4	646,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	28/11/2025
	CSPS PRO 4	647,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	14/11/2025
	CSPS PRO 4	646,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	14/10/2025
	CSPS PRO 4	647,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	14/10/2025
	CSPS PRO 4	650,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	02/06/2025
	CSPS PRO 4	646,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	26/05/2025
	CSPS PRO 4	647,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	30/04/2025
	CSPS PRO 4	646,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	01/04/2025
	CSPS PRO 4	647,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	03/03/2025
	Avoir CSPS PRO 4 + PRO3bis	-1 516,50	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	26/05/2025
	CT Passerelle	*13 208,50*		
	CT Passerelle	1 500,00	APAVE INFRASTRUCTURES ET CONSTR	28/11/2025
	CT Passerelle	6 550,00	APAVE INFRASTRUCTURES ET CONSTR	05/06/2025
	CT Passerelle	5 158,50	APAVE INFRASTRUCTURES ET CONSTR	22/08/2025
	AMO Ferroviaire	*2 964,00*		
	AMO Ferroviaire	2 964,00	SYSTRA FRANCE SAS	26/03/2025
Appui à la réalisation d'études diverses		*11 501,00*		
	Accompagnement Passerelle	*11 501,00*		
	AMO Passerelle	7 723,00	SAEM TERRITOIRES 38 SA	14/11/2025
	AMO Passerelle	3 778,00	SAEM TERRITOIRES 38 SA	14/11/202
Accompagnement des innovations		*2 440,00*		
	CT QG DE QUARTIER	*2 440,00*		
	CT QG de quartier	1 225,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	14/10/2025
	CSPS QG de quartier	1 215,00	SOCOTEC CONSTRUCTION SAS	03/09/2025
FDR Mise en Usage		27 836,16		
	Travaux aménagement second œuvre coque QG de quartier	19 836,16		
	Travaux aménagement lot 7	9 361,16	A-AIR-EAU-SERVICES	05/12/2025
	Constat coque avant travaux QG de quartier	375,00	SCP MOTTET BRUNO ET DUCLOS	14/11/2025
	MOE travaux aménagement coque QG de quartier	1 800,00	LI2C SAS	14/11/2025
	MOE travaux aménagement coque QG de quartier	750,00	LI2C SAS	14/11/2025
	MOE travaux aménagement coque QG de quartier	750,00	LI2C SAS	22/08/2025
	MOE travaux aménagement coque QG de quartier	2 500,00	LI2C SAS	22/08/2025
	MOE travaux aménagement coque QG de quartier	2 500,00	LI2C SAS	24/09/2025
	MOE travaux aménagement coque QG de quartier	1 800,00	LI2C SAS	05/11/2025
	Mise en Usage ZAC	8 000,00		
	Animation QG	7 200,00	RECIPRO-CITE	24/06/2025
	Participation AGORA 3	800,00	D&A SAS	05/06/2025
Conciergerie (option)				
Concessionnaire				
Travaux		**5 187 448,26**		
Autre voirie et rés	Travaux Aménagement Annemasse Ouest - PRO 3	255 115,79		
	Travaux Mail Tapponnier	26 820,82	CECCON BTP SAS SAS	09/12/2025
	Travaux Mail Tapponnier	64 491,17	CECCON BTP SAS SAS	23/04/2025
	Travaux Mail Tapponnier	51 116,89	CECCON BTP SAS SAS	24/02/2025
	Travaux Mail Tapponnier	94 220,56	CECCON BTP SAS SAS	09/01/2025
	Travaux Mail Tapponnier	18 466,35	CECCON BTP SAS SAS	06/01/2025
	Travaux Aménagement ZAC NO + JF - PRO 4	3 039 579,31		
	Travaux lot 4	14 747,50	BELLE ENVIRONNEMENT SAS SAS	14/11/2025
	Travaux lot 4	2 629,50	BELLE ENVIRONNEMENT SAS SAS	14/10/2025
	Travaux lot 4	52 961,55	BELLE ENVIRONNEMENT SAS SAS	26/05/2025
	Travaux lot 4	63 784,82	BELLE ENVIRONNEMENT SAS SAS	24/04/2025
	Travaux lot 4	31 532,21	BELLE ENVIRONNEMENT SAS SAS	03/04/2025
	Travaux lot 3	70 253,25	MILLET PAYSAGE-ENVIRONNEMENT	28/11/2025
	Travaux lot 3	35 526,25	MILLET PAYSAGE-ENVIRONNEMENT	12/11/2025
	Travaux lot 3	31 850,90	MILLET PAYSAGE-ENVIRONNEMENT	14/10/2025
	Travaux lot 3	58 712,40	MILLET PAYSAGE-ENVIRONNEMENT	27/05/2025
	Travaux lot 3	51 221,10	MILLET PAYSAGE-ENVIRONNEMENT	23/04/2025
	Travaux lot 3	29 759,59	MILLET PAYSAGE-ENVIRONNEMENT	27/03/2025
	Travaux lot 3	31 721,28	MILLET PAYSAGE-ENVIRONNEMENT	25/02/2025
	Travaux lot 3	196 541,90	MILLET PAYSAGE-ENVIRONNEMENT	23/01/2025
	Travaux lot 3	43 534,00	MILLET PAYSAGE-ENVIRONNEMENT	21/01/2025
	Travaux lot 2	42 749,34	BOUYGUES ENERGIES & SERVICES	05/12/2025
	Travaux lot 2	5 449,12	BOUYGUES ENERGIES & SERVICES	29/12/2025
	Travaux lot 2	25 360,56	BOUYGUES ENERGIES & SERVICES	20/11/2025
	Travaux lot 2	61 377,94	BOUYGUES ENERGIES & SERVICES	14/11/2025
	Travaux lot 2	12 340,03	BOUYGUES ENERGIES & SERVICES	14/10/2025
	Travaux lot 2	271 696,72	BOUYGUES ENERGIES & SERVICES	06/06/2025
	Travaux lot 2	24 425,04	BOUYGUES ENERGIES & SERVICES	19/05/2025
	Travaux lot 2	38 811,91	BOUYGUES ENERGIES & SERVICES	14/04/2025
	Travaux lot 1	242 491,94	COLAS FRANCE SAS	14/11/2025
	Travaux lot 1	250 712,41	COLAS FRANCE SAS	14/10/2025
	Travaux lot 1	186 544,03	COLAS FRANCE SAS	25/08/2025
	Travaux lot 1	54 395,25	COLAS FRANCE SAS	14/10/2025
	Travaux lot 1	196 346,61	COLAS FRANCE SAS	14/10/2025
	Travaux lot 1	151 610,72	COLAS FRANCE SAS	19/05/2025
	Travaux lot 1	337 694,79	COLAS FRANCE SAS	19/05/2025
	Travaux branchements C10	5 364,64	COLAS FRANCE SAS	05/06/2025
	Travaux branchements C8-2	3 737,46	COLAS FRANCE SAS	19/05/2025
	Travaux lot 1	136 161,46	COLAS FRANCE SAS	19/05/2025
	Travaux lot 1	135 403,14	COLAS FRANCE SAS	08/01/2025
	Travaux lot 1	131 202,45	COLAS FRANCE SAS	06/06/2025
	Clotures Héras	10 927,50	COLAS FRANCE SAS	14/10/2025
	Travaux Passerelle	1 563 574,29		
	Contrat réalisation SNCF	55 000,00	SNCF RESEAU SA	20/11/2025
	Contrat réalisation SNCF	70 000,00	SNCF RESEAU SA	10/10/2025
	Dévoiement HTA Square De Gaulle Anthonioz	9 960,81	ENEDIS SA	24/02/2025
	Travaux Passerelle	184 702,04	EST OUVRAGES SAS	12/11/2025
	Travaux Passerelle	598 268,69	EST OUVRAGES SAS	16/09/2025
	Travaux Passerelle	322 039,37	EST OUVRAGES SAS	10/09/2025
	Travaux Passerelle	123 800,00	EST OUVRAGES SAS	14/10/2025
	Travaux Passerelle	1 950,00	EST OUVRAGES SAS	14/10/2025
	Travaux Passerelle	80 750,00	EST OUVRAGES SAS	05/06/2025
	Travaux Passerelle	112 183,38	EST OUVRAGES SAS	05/12/2025
	Immobilisation décalage demande Annemasse	4 920,00	FAMY TP	14/11/2025
	Travaux concessionnaires	61 044,50		
	Branchement PRO4 Fontaine	1 099,71	REGISSEUR SERV EAUX ANNEMASSE	24/06/2025
	Branchement PRO4 rue du Jura	833,76	REGISSEUR SERV EAUX ANNEMASSE	28/04/2025
	Branchement arrosage PRO 4 rue du Jura	986,14	REGISSEUR SERV EAUX ANNEMASSE	08/01/2025
	Branchement arrosage PRO 3 Mail Tapponnier	929,89	REGISSEUR SERV EAUX ANNEMASSE	17/01/2025
	Branchement arrosage PRO 4 Jardin Ferroviaire VLG	7 231,64	ANNEMASSE-LES VOIRONS-AGGLOMERA	18/11/2025
	Branchement AEP C10	1 389,62	ANNEMASSE-LES VOIRONS-AGGLOMERA	14/11/2025
	HTA Poste B2	19 234,80	ENEDIS SA	28/08/2025
	RRO Place Rosa Parks	28 162,94	ENEDIS SA	17/04/2025
	Fourreaux TELECOM D9	1 176,00	EIFFAGE ROUTE	27/05/2025
	Travaux aménagements provisoires/préparatoires	9 856,00		
	Travaux parkins formateurs provisoire IFSI	9 856,00	COLAS FRANCE SAS	25/11/2025
	Travaux refacturés aux opérateurs	61 506,47		
	Coffrage supplémentaire Mail Hopital	1 228,50	SOLS SAVOIE SAS	23/12/2025
	Signa provisoire Mole	1 274,00	CECCON BTP SAS	05/12/2025
	Consommation Eau PRO 4	63,20	REGISSEUR SERV EAUX ANNEMASSE	16/05/2025
	Consommation Eau PRO 4	33,89	REGISSEUR SERV EAUX ANNEMASSE	17/01/2025

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

	Consommation Eau PRO 4	226,64	REGISSEUR SERV EAUX ANNEMASSE	
	Consommation Eau PRO 4	196,69	ANNEMASSE-LES VOIRONS-AGGLOMERA	
	Consommation Eau PRO 4	570,41	TRESOR PUBLIC CENTRE ENCAISSEMENT FINANCES	29/09/2025
	Aménagements provisoires accessibilité B2	5 610,00	COLAS FRANCE SAS	06/11/2025
	Enrobés parking provisoire B3-1	5 422,50	COLAS FRANCE SAS	06/11/2025
	Branchement provisoire B3-1	46 880,64	ENEDIS SA	03/06/2025
	Aléas	163 240,58		
	Suppression renouée du Japon C1	22 150,25	MILLET PAYSAGE-ENVIRONNEMENT	27/05/2025
	Remplacement arbres morts rue de la Fraternité + reprise tuteurages	1 887,00	MILLET PAYSAGE-ENVIRONNEMENT	27/05/2025
	Décapage-préparation square du Jura	9 492,59	BOVAGNE TP SAS SAS	20/01/2025
	TS demandés Ville Annemasse arceaux protection	2 372,00	CECCON BTP SAS	05/12/2025
	Immobilisation non libération emprise B2 et C8	19 830,00	COLAS FRANCE SAS	28/11/2025
	Essai au sac et changement attaches clotures	3 350,00	COLAS FRANCE SAS	25/11/2025
	Remplacement tampons TELECOM + Dépose T Vanne	5 542,38	COLAS FRANCE SAS	06/11/2025
	Dépose pare ballon + mur boulordorme + bornes granit + cloture Portes du	35 693,92	COLAS FRANCE SAS	14/10/2025
	Découverte fortuite longrine SNCF + découvertes venelle Ecole + clotures	21 271,50	COLAS FRANCE SAS	03/01/2025
	Reprise remblais rue de la Tour + EP B2 + bchts C7	13 221,94	COLAS FRANCE SAS	03/01/2025
	Reprise trottoir béton Avenue de la Gare HTA D9	11 294,40	SOLS SAVOIE SAS	26/03/2025
	Mise à la cote regard	565,00	COLAS FRANCE SAS	19/05/2025
	Regard supplémentaire	1 197,60	COLAS FRANCE SAS	28/08/2025
	Remplacement têtes regards EU + PI	9 810,00	COLAS FRANCE SAS	19/05/2025
	Réparation et abaissement regard AEP D9	1 112,00	CECCON BTP SAS	06/01/2025
	Immobilisation équipe rue du Môle	3 450,00	SOLS SAVOIE SAS	06/08/2025
	Constat interfaces Les Portes du Léman	583,33	SCP MOTTET BRUNO ET DUCLOS	28/04/2025
	Constat GDV Rue de la Fraternité Prolongée	416,67	SCP MOTTET BRUNO ET DUCLOS	06/05/2025
	Indexation travaux	33 531,32		
	Travaux Mail Tapponnier	16 089,55	CECCON BTP SAS SAS	01/09/2025
	Travaux Mail Tapponnier	17 441,77	CECCON BTP SAS SAS	17/03/2025
Frais et aléas		**175 036,56**		
Frais financiers sur emprunt				
Assurances		142 590,00		
	Assurances Passerelle	142 590,00 €	WILLIS TOWERS WATSON France	21/10/2025
Communication et concertation		25 735,38		
	Création des supports de communication	3 560,18		
	Création supports communication	606,60	CARRASCO MAYA	25/02/2025
	Création supports communication	85,93	CARRASCO MAYA	25/02/2025
	Création supports communication	1 011,00	CARRASCO MAYA	25/02/2025
	Création supports communication	150,00	CARRASCO MAYA	05/06/2025
	Création supports communication	600,00	CARRASCO MAYA	05/06/2025
	Création supports communication	151,65	CORDONNIER MARINE	02/04/2025
	Création journal de quartie	955,00	GEORGETTE SAS	05/06/2025
	Site internet	741,60		
	Hébergement site internet	176,22	CSC DIGITAL BRAND SERVICES	26/03/2025
	Hébergement site internet	188,46	CSC DIGITAL BRAND SERVICES	14/11/2025
	Hébergement site internet	188,46	CSC DIGITAL BRAND SERVICES	14/10/2025
	Hébergement site internet	188,46	CSC DIGITAL BRAND SERVICES	23/05/2025
	Divers	8 282,73		
	Divers	661,11	ORAE DRONE EXPERTISES	14/11/2025
	Divers	590,00	ORAE DRONE EXPERTISES	24/09/2025
	Divers	1 910,00	ROMA SAS	09/04/2025
	Divers	661,11	ORAE DRONE EXPERTISES	14/10/2025
	Divers	661,11	ORAE DRONE EXPERTISES	28/01/2025
	Divers	608,00	SOCIETE D'EXPLOITATION PARNASCOPY	14/11/2025
	Divers	450,00	GRABO & HOME	14/11/2025
	Divers	100,00	GRABO & HOME	14/10/2025
	Divers	100,00	SOCIETE D'EXPLOITATION PARNASCOPY	24/09/2025
	Divers	266,40	DECOCIMES	14/11/2025
	Divers	300,00	DECOCIMES	04/02/2025
	Divers	1 280,00	EXPECOM SAS	13/02/2025
	Divers	595,00	SOCIETE D'EXPLOITATION PARNASCOPY	05/05/2025
	Divers	100,00	GRABO & HOME	14/11/2025
	Evenementiel	11 779,80		
	Geste inaugural Passerelle	890,80	HEOL COMMERCIALISATION	01/09/2025
	Participation Evenement démarrage JF	3 550,00	MILLET PAYSAGE-ENVIRONNEMENT	07/05/2025
	Café Projet 3	2 000,00	INEX BET SAS	05/11/2025
	Café Projet 3	2 000,00	D&A SAS	05/06/2025
	Bombes à graine démarrage travaux JF	469,00	GRAINETTE	14/10/2025
	Participation JNA	1 600,00	D&A SAS	03/06/2025
	Collation Evenement démarrage Passerelle	1 270,00	NAKENOI SAS	01/09/2025
	Astreinte téléphonique	1 371,07		
	Astreinte téléphonique	109,04	ABSYS SARL	05/12/2025
	Astreinte téléphonique	168,34	ABSYS SARL	14/11/2025
	Astreinte téléphonique	105,60	ABSYS SARL	28/08/2025
	Astreinte téléphonique	105,49	ABSYS SARL	14/10/2025
	Astreinte téléphonique	108,10	ABSYS SARL	14/10/2025
	Astreinte téléphonique	102,50	ABSYS SARL	05/06/2025
	Astreinte téléphonique	103,24	ABSYS SARL	27/05/2025
	Astreinte téléphonique	107,57	ABSYS SARL	23/04/2025
	Astreinte téléphonique	160,50	ABSYS SARL	25/03/2025
	Astreinte téléphonique	99,96	ABSYS SARL	25/02/2025
	Astreinte téléphonique	98,00	ABSYS SARL	20/01/2025
	Astreinte téléphonique	102,73	ABSYS SARL	12/11/2025
Conseil juridique		6 711,18		
	Conseil juridique	1 545,18	LEGA CITE SELARL	14/11/2025
	Conseil juridique	924,00	LEGA CITE SELARL	22/08/2025
	Conseil juridique	924,00	LEGA CITE SELARL	14/10/2025
	Conseil juridique	261,00	LEGA CITE SELARL	22/04/2025
	Conseil juridique	750,00	LEGA CITE SELARL	02/04/2025
	Conseil juridique	2 307,00	LEGA CITE SELARL	27/03/2025

Rubrique	Prestations/détail	Recettes 2025	Prestataire	Date facturé
Revente Charges Foncières		-11 488 675,00		
	Revente charges foncières	-11 488 675,00		
	Vente C10	-2 440 471,00	SA BOUYGUES IMMOBILIER	25/11/2025
	Vente C10	-238 074,00	SA BOUYGUES IMMOBILIER	25/11/2025
	Vente A1-2	-1 262 560,00	OPH 74	23/12/2025
	Vente A1-1 et A1-3	-7 547 570,00	OHL	21/11/2025
	Subventions	0,00		
Participations		-1 179 386,59		
	Participation Annemasse Agglo pour équipement voie verte	-834 392,59		
	Participation Voie Verte 1 - S1 2025	-330 606,53	ANNEMASSE LES VOIRONS AGGLOMERATION	27.11.2026
	Participation Voie Verte 2 - S2 2025	-503 786,06	ANNEMASSE LES VOIRONS AGGLOMERATION	08/12/2025
	Participation Annemasse Agglo pour équipements VRD	-43 584,00		
	Participation AA VRD Fibre S1 2025	-5 449,00	ANNEMASSE LES VOIRONS AGGLOMERATION	08/12/2025
	Participation AA VRD Parking formateurs IFSI	-9 856,00	ANNEMASSE LES VOIRONS AGGLOMERATION	03/12/2025
	Participation AA VRD Fibre S2 2025	-5 660,00	ANNEMASSE LES VOIRONS AGGLOMERATION	28/08/2025
	Participation AA VRD Réseau EU	-22 619,00	ANNEMASSE LES VOIRONS AGGLOMERATION	27/11/2025
	Participations pour équipements communaux supplémentaires	-301 410,00		
	Travaux supplémentaires Annemasse 2025	-93 616,00	ANNEMASSE LES VOIRONS AGGLOMERATION	18/12/2025
	Travaux supplémentaires Ambilly S1 2025	-85 429,00	ANNEMASSE LES VOIRONS AGGLOMERATION	06.12.2026
	Travaux supplémentaires Ambilly S2 2025	-122 365,00	ANNEMASSE LES VOIRONS AGGLOMERATION	06/02/2026

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

ANNEXE 5

ZAC Etoile Annemasse Genève

Planning des acquistions foncières

	Numéro parcellaire	Nom d'usage de la parcelle	Propriétaire	Planning opérationnel	Données fin 2024	Données fin 2025	Ecart
ANNEMASSE	A46	Dorioz	EPF 74	D5	257 595	257 595	0
	A44	Pellier	EPF 74		736 784	736 784	0
		Sarrasi	EPF 74				
		Finin	EPF74				
	A43	Cts PARTH/RUHIN	Annemasse		190 301	190 301	0
	A45		privé		934 878	934 878	0
	A5033	Agence havas	EPF 74		466 950	466 950	0
	A023	immeuble vide	Annemasse	D4	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
VIILLE-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)	Pérreuses	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	Cecconi	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	C8,C9,espaces publics	178 936	178 936	0
	AC 248	CHAL	Ambilly	C8,C9	0	0	0
	AC 166	Bioussaie	Annemasse	C6,bout B1+mail	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	Achat proratisé B3, espaces publics	1 649 456	1 649 456	0
	AC51	Fournet	Annemasse Agglo	B3, B4 + espace public	360 000	360 000	0
VIILLE-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	Cecconi	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
	-	-	-	rmbrst capital CHAL	0	0	0
ANNEMASSE	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	310 447	310 447	0
Frais de portage autres sans acquisitions					50 592	50 592	0
Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2024					361 039	361 039	0
AMBILLY	AC0257	ex hôpital/CHAL	EPF 74	C10	716 139	415 261	-300 878
	AC34	GDF	EPF 74	A1	487 463	432 096	-55 367
	AC 257	ex CHAL	EPF 74	rmbrst capital CHAL	601 213	297 545	-303 668
	Lot 007		SNCF	Mail Tapponnier	19 680	12 036	-7 644
Frais de portage autres sans acquisitions					609 087	41 550	-567 536
Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2025					4 532 837	1 198 489	-3 334 348
VILLE-LA-GRAND		Parcelles portées pour les lots C1 à C4	EPF74	rmbrst capital C1-C4	0	173 359	173 359
ANNEMASSE	A3790	Abords MLK	Annemasse	D6/D8	0	0	0
	A2925	Douanes	Annemasse	D8	32 639	32 639	0
AMBILLY		abords maison CHAL	CHAL	Espaces publics	375 000	375 000	0
	AC 257	ex CHAL	EPF 74	C6.2 + espaces publics	433 809	433 809	0
	AC 257	ex CHAL	EPF 74	rmbrst capital CHAL	185 812	741 713	555 900
	AC0257	ex hôpital/CHAL	EPF74	C9.1	348 599	348 599	0
Frais de portage autres sans acquisitions					66 974	743 135	676 161
Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2026					1 035 195	2 848 253	1 813 059
VILLE-LA-GRAND		Parcelles portées pour les lots C1 à C4	EPF74	rmbrst capital C1-C4	0	173 359	173 359
AMBILLY	AC171	Boulodrome	Ambilly	grand terrain foot A3	0	0	0
	AC 257	ex CHAL	EPF 74	C7	117 323	117 323	0
	AC 257	ex CHAL	EPF 74	rmbrst capital CHAL	29 331	29 331	0
	AC 0013	Marbrerie	EPF74	C4, C5 + espace public	280 393	280 183	-210
VILLE-LA-GRAND	A1776	maison Brami	privé	E2	496 000	492 920	-3 080
	A3567	maison	privé		430 000	420 000	-10 000
	A3566	maison	privé		430 000	465 265	35 265
Frais de portage autres sans acquisitions					46 106	67 368	21 262
Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2027					1 829 153	2 045 749	216 596
VILLE-LA-GRAND		Parcelles portées pour les lots C1 à C4	EPF74	rmbrst capital C1-C4	0	128 410	128 410
	AC 2324	Maulini	EPF 74	C2/3/4	248 955	200 370	-48 586
	AC 2624 et 4025 (2626)	Perreuses	EPF 74	C2/3/4	288 839	183 819	-105 020
	AC 2625	Perreuses	EPF74	C2/3/4	43 378	30 115	-13 264
	A1302	Terrain nu	Ville la Grand	C1	0	0	0
	A2610	Iera	EPF 74	C3 et Fraternité définitive	644 522	344 686	-299 837
	A2623	Torre	EPF74	C1	349 664	294 956	-54 709
	A1302	Terrain nu	Ville la Grand	C1, espaces publics	0	0	0
ANNEMASSE	A4487	Abords MLK	Annemasse	D6	0	0	0
	A4579, A3790	Abords MLK	Annemasse	Parvis MLK	0	0	0
	A3577	Halle Taponnier	SNCF	D2, espaces publics	116 257	116 257	0
	A4578	CCI	Annemasse	D6	455 360	455 360	0
AMBILLY	AC 52	Parking école	Ambilly	B4 espace public	0	0	0
	AC 163	Non maitrisé	privé	B4	760 000	760 000	0
Frais de portage autres sans acquisitions					0	107 199	107 199
Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2028					2 021 324	2 621 171	599 847
AMBILY	AC 251	ex SAEME / dépôt bus	Ambilly	voie verte	87 489	87 489	0
	AC 251	SAEME	Ambilly	A2	423 307	423 769	462
	AC 250	SAEME	Ambilly	A2 espace public	295 168	295 168	0
Frais de portage autres sans acquisitions					0	-462	-462
Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2029					0	805 964	805 964
					26 010 226	26 111 343	101 118

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

ANNEXE 6

ZAC Etoile Annemasse-Genève

Phasage des cessions CF par année - CRACC 2025

Phasage des cessions CF par année

		Lots	Logements									Bureaux Activités		commerces	Hotel	Equipements	Campus	Total de SDP (m²)
			libres		Abordables		sociaux locatifs		TOTAL									
			SDP m²	nombre	SDP m²	nombre	SDP m²	nombre	SDP m²	nombre		Bureaux	Activités RDC					
												2018						
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
												2019						
		Total	0	0	0	0	0	0	**0**	**0**		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	0
												2020						
Phase 1	Annemasse	Ilot bernard	2 758	40	1 466	27	1 193	18	5 417	85			429	132				5 978
	Ambilly	B2		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
												2021						
	Ambilly	C8	4 655	62	4 352	56	3 831	59	12 838	177			0	912			0	13 750
		C9-2	549	8	0	0	1 374	17	1 923	26				0				1 923
		Total	5 204	70	4 352	56	5 205	76	**14 761**	**203**		**0**	**0**	**912**	**0**	**0**	**0**	15 673
												2022						
	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		12 971
		Total	4 533	62	2 338	30	5 985	92	**12 856**	**184**		**0**	**421**	**1 181**	**0**	**0**	**0**	14 458
												2023						
	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**	**0**	**589**	12 842
												2024						
	Ambilly	B3.2			1 879	24			1 879	24								1 879
		Total	0	0	1 879	24	0	0	**1 879**	**24**		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	1 879
												2025						
	Ambilly	C10	2 329	36	1 200	0	0	0	3 529	36				496				4 025
		A1	6 130	94	4 366	67	5 348	82	15 844	222		2 091	108	218			2 271	20 532
		Total	8 459	130	5 566	67	5 348	82	**19 373**	**258**	0	**2 091**	**108**	**714**	**0**	**0**	**2 271**	24 557
												2026						
	Ambilly	C6 et C6'	0	0	2 020	31	5 000	77	7 020	108			0				292	7 312
		C9-1 (HP)	549	8	549	8	549	8	1 647	25								1 647
		A4	0	0		0		0	0	0						1 363		1 363
	Annemasse	D8	0	0	1 077	17	3 231	50	4 308	66				0				4 308
		Total	549	8	3 646	56	8 780	135	**12 975**	**200**	0	**0**	**0**	**0**	**0**	**1 363**	**292**	14 630
												2027						
Phase 2	Ambilly	C7	2 890	44	1 089	17	0	0	3 979	61			224				1 161	5 364
		B1	1 770	27	0		0		1 770	27							0	1 770
	Ville-la-Grand	C1	0		0		0		0	0		363	183	279	6 250	0		7 075
		Total	4 660	72	1 089	17	0	0	**5 749**	**88**	0	**363**	**407**	**279**	**6 250**	**0**	**1 161**	14 209
												2028						
	Annemasse	D1b	0						0	0		3 446		263				3 709
		D6							0	0		0				3 217		3 217
	Ambilly	B4	3 100	48	1 293	20	0	0	4 393	68				158		971	1 513	7 035
		C4	1 602	25	0	0	0	0	1 602	25								1 602
	Ville-la-Grand	C3	677	10	1 352	0	0	0	2 029	10			169					2 198
		C2	700	11	1 260	19	0	0	1 960	30			286					2 246
		E1	0	0	0	0	3 900	60	3 900	60		0	252	232				4 384
		E2	0	0	1 915	29	0	0	1 915	29		0	0					1 915
		E3	2 010	31	0	0	0	0	2 010	31								2 010
		Total	8 089	124	5 820	69	3 900	60	**17 809**	**253**	0	**3 446**	**707**	**653**	**0**	**4 188**	**1 513**	28 316
												2029						
	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	**0**	**374**	**0**	**0**	**0**	**2 883**	13 615

Envoyé en préfecture le 19/10/2026
Reçu en préfecture le 19/10/2026
Publié le 20/10/2026
ID : 074-200011773-20261015-CC_2026_0133-DE

ZAC Etoile Annemasse-Genève
Commercialisation - CRACC 2025

OPERATION : ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE	CHIFFRAGE		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Commercialisation	**m² programme total**																			
m² SP	158 837	m² SP	0	0	8 549	0	10 109	15 673	14 458	12 842	1 879	24 557	14 630	14 209	28 316	13 615	0	0	0	0
-- Commercialisation Logements	117 330		0	0	3 900	0	5 417	14 761	12 856	12 253	1 879	19 373	12 975	5 749	17 809	10 358	0	0	0	0
Logements libres (~ 5000€/m² SHAB)																				
Logements libres (> 4000€/m² SHAB)	41 082				2 225,00		2 758,00	5 204,00	4 533,00	2 705,00	-	8 459,00	549,00	4 660,00	8 089,00	1 900,00				
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	589,00	4 468,00	3 192,00				
Accession sociale (~2 500€/m² SHAB)	0						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Locatif intermédiaire	12 460						-	2 783,00	1 493,00	-	-	5 566,00	-	500,00	1 352,00	766,00				
Locatif social PLS	5 289						-	1 262,00	838,00	405,00	-	1 302,00	807,00	-	-	675,00				
Locatif social PLAI / PLUS	33 342						1 193,00	3 943,00	5 147,00	3 315,00	-	4 046,00	7 973,00	-	3 900,00	3 825,00				
-- Commercialisation Activités	23 116		0	0	4 649	0	561	912	1 602	0	0	2 913	0	7 299	4 806	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	-	407,00	707,00	374,00				
Commerces	4 617				746,00		132,00	912,00	1 181,00	-	-	714,00	-	279,00	653,00	-				
Hôtels	10 153				3 903,00			-	-	-	-	-	-	6 250,00	-	-				
...autres activités à détailler	0																			
-- Autres	18 391		0	0	0	0	4 131	0	0	589	0	2 271	1 655	1 161	5 701	2 883	0	0	0	0
Formation	12 840						4 131,00		-	589,00		2 271,00	292,00	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	11 329 705	3 646 930	5 013 020	11 664 457	4 304 680	0	0	0	0
-- Commercialisation Logements			0	0	2 311 250	0	3 064 796	7 263 073	6 526 582	5 438 725	676 440	11 004 115	3 646 930	3 325 040	9 784 760	4 228 010	0	0	0	0
Logements libres (~ 5000€/m² SHAB)	800,00 €		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Logements libres (> 4000€/m² SHAB)			-	-	1 557 500,00		2 106 846,00	4 013 443,09	3 953 092,49	2 314 000,00	-	6 735 915,00	247 050,00	2 843 000,00	6 471 200,00	1 520 000,00	-	-	-	-
Logements libres (~ 3800€/m² SHAB)			-	-	-											-	-	-	-	-
Accession abordable + (<3 300€/m² SHAB)	450,00 €		-	-	753 750,00		659 700,00	-	380 250,00	-	-	-	224 100,00	-	-	-	-	-	-	-
Accession abordable (BRS)	360,00 €		-	-	-	-	-	564 840,00	-	2 211 075,00	676 440,00	-	898 560,00	212 040,00	1 608 480,00	1 149 120,00	-	-	-	-
			-	-	-	-								-	-	-	-	-	-	-
Locatif intermédiaire	540,00 €		-	-	-	-	-	1 252 350,00	671 850,00	-	-	3 005 640,00	-	270 000,00	730 080,00	413 640,00	-	-	-	-
Locatif social PLS	280,00 €		-	-	-	-	-	446 690,00	234 640,00	113 400,00	-	336 927,80	299 940,00	-	-	189 000,00	-	-	-	-
Locatif social PLAI / PLUS	250,00 €		-	-	-		298 250,00	985 750,00	1 286 750,00	800 250,00	-	925 632,20	1 977 280,00	-	975 000,00	956 250,00	-	-	-	-
-- Commercialisation Activités			0	0	1 139 870	0	115 005	283 968	563 440	153 545	0	325 590	0	1 687 980	1 879 697	76 670	0	0	0	0
Bureaux	205,00 €		-	-	-	-	-	-	-	-	-	146 370,00	-	74 415,00	706 430,00	-	-	-	-	-
Autres activités	205,00 €		-	-	-		87 945,00	-	92 620,00	153 545,00	-	22 140,00	-	83 435,00	144 935,00	76 670,00	-	-	-	-
Commerces	220,00 €		-	-	164 120,00	-	27 060,00	200 640,00	261 820,00	-	-	157 080,00	-	61 380,00	143 660,00	-	-	-	-	-
Hôtels	205,00 €		-	-	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	158 970	59 860	81 270	304 965	201 810	0	0	0	0
Formation	70,00 €											158 970,00	59 860,00	81 270,00	105 910	201 810				
Equipements scolaires, petite enfance, gymnase…															199 055					