

## Lancement d'un nouvel îlot mixte, extension du futur quartier, et labellisation BiodiverCity® Ready : trois nouvelles étapes clés pour l'écoquartier de l'Étoile.



### Un écoquartier qui renforce sa mixité avec le lancement de l'îlot A1

En réponse aux défis du territoire et à l'engagement politique d'Annemasse Agglo, l'écoquartier de l'Étoile favorise la mixité sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle de par sa programmation : logements, bureaux, commerces et activités, hôtel, équipements publics, et pôle de formation.

« Annemasse Agglo se donne les moyens de répondre à tous les besoins de la population et de garantir la mixité sociale en appliquant sa politique des trois tiers sur l'ensemble des logements de l'écoquartier de l'Étoile. Ainsi seront produit autant de logements locatifs sociaux que de logements abordables (un segment de marché entre le logement locatif social et le logement à prix libre, qui s'adresse à une cible de ménages sous plafonds de ressources) et de logements libres, c'est-à-dire au prix du marché, » précise Gabriel DOUBLET - Président d'Annemasse Agglo.

Cette mixité a été renforcée, le 15 mars dernier, avec la signature de la promesse de vente de l'îlot A1, par UrbanEra et le Groupe Giboire, opérateur immobilier d'origine rennaise qui s'engage sur le territoire à proposer un îlot mixte.

Cet îlot, le plus grand de l'écoquartier, se situe sur la commune d'Ambilly, totalise une constructibilité de 21 129 m<sup>2</sup> SDP<sup>1</sup> et offre une programmation exemplaire en terme de

<sup>1</sup> Surface de plancher

mixité avec : 5 314 m<sup>2</sup> de logements locatifs sociaux, avec Haute Savoie Habitat, et 15 815 m<sup>2</sup> développés par le Groupe Giboire, comprenant des logements, des bureaux, un pôle formation, un tiers-lieu, des surfaces d'activités et des commerces.

Ces 15 815 m<sup>2</sup> comprennent :

- Des surfaces de logements pour environ 10 925 m<sup>2</sup> SDP environ, correspondant à :
  - 5 863 m<sup>2</sup> SDP de logement en accession libre, soit 90 logements environ ;
  - 4 562 m<sup>2</sup> SDP de logement en BRS, soit 70 logements environ ;
  - 500 m<sup>2</sup> SDP de logement en locatif intermédiaire, soit 7 logements environ.
- Une surface de bureaux d'environ 1 960 m<sup>2</sup> SDP
- Une surface de formation d'environ 2 240 m<sup>2</sup> SDP
- 340 m<sup>2</sup> de tiers-lieu ouvert sur le quartier
- Une surface d'activités d'environ 210 m<sup>2</sup> SDP
- Une surface de commerces d'environ 140 m<sup>2</sup> SDP

« Le choix du programmeur s'est porté sur Giboire pour la part notable qu'il accorde à la mixité de ses usages. Cet îlot traduit l'ambition d'Annemasse agglo à construire un écoquartier dans lequel les usagers pourront vivre la ville autrement. Il n'est pas seulement question de mètres carré de logements mais également, de bureaux, de commerces et de formation qui viendront compléter l'offre déjà engagée avec le campus Etoile [initié par Annemasse Agglo et le Centre Hospitalier Alpes Léman qui regroupera le nouvel Institut de Formation en Soins Infirmiers (IFSI) et les formations Grand Forma.] Le tout réuni contribue à l'âme de ce nouveau quartier qui s'exprime dans la proximité, la diversité et le lien social qu'il cultive, » indique Denis MAIRE - Vice-président d'Annemasse Agglo, en charge de l'aménagement du territoire et de l'innovation territoriale.

« LOCO est avant tout le fruit d'une réussite collective menée par une équipe engagée. Il a été imaginé afin de répondre aux enjeux du Grand Genève et faire de cet îlot un lieu de rencontre offrant une haute qualité de vie et d'usage aux habitants du quartier de la ZAC de l'Étoile et de l'agglomération. En un mot, LOCO se veut un laboratoire de la Ville de demain au service de la population et du territoire, » souligne Pierre GIRTANNER - Directeur Régional Groupe Giboire

« Nous sommes particulièrement heureux et fiers de participer aux côtés de la Collectivité et d'UrbanEra à la réalisation de cet îlot vitrine de la ZAC Etoile, qui fait écho à nos ambitions environnementales. Il confirme le dynamisme de l'implantation du Groupe Giboire en Rhône-Alpes, avec un portefeuille de projets diversifié, allant du resort à Courchevel au dernier lot de la Presqu'île Scientifique de Grenoble, » ajoute François GIBOIRE - Directeur Général, Groupe Giboire.

Le 20 mars 2024, les architectes de l'îlot ont été désignés. TVK architecte sera coordonnateur du lot et s'occupera d'une partie du résidentiel. Archiplein architecte a été retenu pour une partie du résidentiel. WOA architecte a été désigné, quant à lui, pour le tertiaire et la formation. Le 5 avril dernier, Thibaud Babled Architectes Urbanistes a été désigné pour le lot de Haute Savoie Habitat.

Leur compréhension fine des enjeux de cet îlot mixte et leurs ambitions fortes en termes de mode constructif leur permettront de répondre au mieux aux enjeux de qualité architecturale, de sobriété carbone mais surtout d'hybridation d'usages entre habitat, bureau et formation. De plus, un accent fort sera mis sur la réversibilité des bureaux.

## Une programmation étendue sur les communes d'Annemasse et Ville-la-Grand

Après sept ans de mise en œuvre du Traité de Concession d'Aménagement, Annemasse Agglo et UrbanEra, aménageur de Bouygues Immobilier, annoncent l'extension du périmètre de l'écoquartier de L'Étoile, au sud-ouest d'Annemasse et au nord-ouest de Ville-la-Grand.

À Annemasse, le quartier s'étendra davantage sur le secteur dit Tapponnier et permettra notamment l'aménagement de nouveaux espaces publics.

Sur le secteur des Cornières, à Ville-la-Grand, UrbanEra aménagera deux îlots supplémentaires dont la programmation reste à définir, ainsi que des espaces publics, en vue de se connecter avec l'école de Cornières que Ville-la-Grand va reconfigurer.

À la suite à ces modifications, la programmation de l'écoquartier se répartira désormais comme suit :

Destinations	Programmation modifiée par le présent avenant
<b>Total des surfaces en m<sup>2</sup> de SDP</b>	<b>170 337</b>
Logements	104 986
Bureaux	27 693
Commerces et activités	8 157
Hôtel	9 590
Équipements publics	4 988
Pôle de formation	14 923

"Annemasse et Ville-la-Grand se réjouissent des évolutions positives liées au projet d'écoquartier de L'Étoile. Ces extensions permettront d'optimiser l'environnement autour du nouvel espace éducatif dont se dote ce quartier et de promouvoir toujours mieux la mobilité au sein de notre territoire," annoncent Nadine JACQUIER, Maire de VILLE-LA-GRAND et Christian DUPESSEY, Maire d'Annemasse

## Un écoquartier labellisé «BiodiverCity® Ready», phase conception, en démarche pilote

Accompagné par les écologues d'Elan dans sa démarche de labellisation, l'écoquartier de l'Étoile a obtenu une excellente notation avec une étiquette ABCB. Elle traduit un projet volontaire et des connaissances approfondies du site. En phase conception, un important travail a été mené pour optimiser la présence de la biodiversité dans le projet grâce à la valorisation des trames vertes et bleues pour offrir de nouveaux espaces et usages de nature aux habitants tant dans les espaces publics que privés.

Ainsi, plus de 34 400 m<sup>2</sup> d'espaces verts seront créés dans l'écoquartier avec la plantation d'environ 710 arbres. 80 arbres seront conservés et les eaux de pluie seront traitées par des aménagements fonctionnels basés sur la nature comme des noues paysagères ou des bassins non bâchés,

Au sein des lots privés, les opérateurs auront l'obligation de planter un arbre de haute tige pour 75m<sup>2</sup> d'espace libre au sol, en plus d'arbustes et herbacées qui respecteront au minimum 50% d'essences locales (certains programmes accompagneront la copropriété dans le suivi et l'entretien des espaces verts jusqu'à un an après la livraison). Certains espaces plantés seront inaccessibles afin de préserver les nidifications et le développement du sol, et certaines zones seront sanctuarisées pour accueillir des nichoirs et hôtels à insectes fabriqués avec le concours de certains habitants. Le compostage des déchets organiques sera par ailleurs favorisé au sein des résidences et l'éclairage extérieur indirect et le balisage seront privilégiés pour limiter la pollution visuelle et préserver la faune nocturne.

Bien que les surfaces d'espaces verts publics soient limitées au vu des contraintes urbaines d'un centre-ville, le travail important et les discussions avec l'ensemble des acteurs ont permis d'atteindre des variétés importantes d'ambiances végétales au sol et en toiture, procurant ainsi de multiples refuges pour la faune. Ce travail partenarial entre les équipes d'UrbanEra, les équipes d'Annemasse Agglo et les élus, s'est traduit par la signature préalable d'une charte biodiversité en 2021 actant 8 engagements majeurs pour l'écoquartier de l'Étoile :

- Maintenir et renforcer les continuités écologiques locales
- Favoriser l'accueil d'espèces cibles dans le quartier
- Intégrer le projet paysager dans le contexte écologique local
- Garantir la qualité écologique des espaces verts sur le long terme
- Décliner la stratégie biodiversité du quartier à l'échelle des lots
- Réduire l'impact global du projet sur la biodiversité
- Améliorer le bien-être et le cadre de vie des habitants par la biodiversité
- Animer la thématique biodiversité dans le quartier.

Une opération engagée par

Portée et mise en œuvre par

Conçue par

3 villes associées à toutes les étapes du projet

« Ces nouvelles étapes et cette labellisation marquent une fois de plus l'ambition de l'Étoile de se positionner en tant qu'écoquartier exemplaire. Ses objectifs, environnementaux et sociétaux, lui permettent d'apporter une mixité nécessaire au bon développement de la vie du quartier, de répondre aux attentes du territoire mais également aux besoins des habitants, le tout en accord avec les enjeux environnementaux actuels », souligne Bastien CHAMBÉRY - Directeur Production, Montage et Aménagement, Auvergne-Rhône-Alpes et Grand-Est chez UrbanEra

### L'écoquartier de l'Étoile, une approche environnementale globale

En lien avec Annemasse Agglo et les communes d'Annemasse, d'Ambilly et Ville-la-Grand, et accompagné de l'agence d'architectes-urbanistes-paysagistes Devillers et Associés, UrbanEra aménage un écoquartier, déjà labellisé « Écoquartier Étape 2 », sur des anciennes friches ferroviaires et hospitalières. Implanté à 7 km de Genève, au cœur de l'une des agglomérations les plus dynamiques de Haute-Savoie, l'écoquartier bénéficie de la présence immédiate de la nouvelle gare d'Annemasse, desservie par le Léman Express, mais aussi d'un cadre naturel privilégié, marqué par sa proximité avec le Lac Léman et les sommets des Alpes. Sa programmation équilibrée répond à une mixité sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle pour offrir un nouveau lieu où l'on peut vivre, se loger, travailler, étudier et se divertir. Déplacements à pied ou à vélo, commerces et services de proximité, cadre de vie verdoyant et animé, économies d'énergie.... l'écoquartier de l'Étoile est un véritable laboratoire d'innovations pour anticiper les besoins de la ville de demain.



*Le Mimésis, ©Architecte Cathrin Trebeljahr, paysagiste Marco Rossi et opérateur Haute Savoie Habitat*

Une opération engagée par

Portée et mise en œuvre par

Conçue par

3 villes associées à toutes les étapes du projet

---

## À propos de l'écoquartier de l'Étoile

Implanté à 7 km de Genève, au cœur de l'une des agglomérations les plus dynamiques de Haute-Savoie, le futur quartier de l'Étoile bénéficiera non seulement de la présence immédiate de la nouvelle gare d'Annemasse, desservie par le Léman Express, mais aussi d'un cadre naturel privilégié, marqué par sa proximité avec le Lac Léman et les sommets des Alpes. Alliant modernité urbaine et authenticité, le quartier de l'Étoile fera émerger de nouvelles façons de bien vivre en ville. Déplacements à pied ou à vélo, commerces et services de proximité, cadre de vie verdoyant et animé, économies d'énergie... tout est pensé à l'Étoile pour anticiper les besoins des habitants. L'âme de ce nouveau quartier s'exprime dans la proximité, la diversité et le lien social qu'il cultive. Avec 1/3 de logements abordables, 1/3 de logements sociaux et 1/3 de logements libres, la diversité des propositions de logements se veut adaptée à tous les profils, quels que soient l'âge, la structure familiale ou les moyens des foyers. Enfin, les 3 hectares d'espaces verts du quartier seront complétés par des jardins partagés et îlots de verdure mettront la nature au plus près des logements.

Engagé par **Annemasse Agglo en étroite collaboration avec ses communes (Ambilly, Annemasse et Ville-la-Grand)**, ce projet est porté et mis en œuvre par **UrbanEra**, l'aménageur urbain de Bouygues Immobilier. La maîtrise d'œuvre est assurée par l'agence d'architectes-urbanistes-paysagistes **Devillers et Associés**.

<https://www.ecoquartier-etoile.fr>

---

## À propos d'UrbanEra

Depuis plus de 10 ans, UrbanEra, l'aménageur urbain de Bouygues Immobilier est spécialisé dans la conception et la réalisation de quartiers mixtes et durables, qui font vivre pleinement la ville. Présent en Ile-de-France, Nouvelle Aquitaine, Auvergne-Rhône-Alpes Grand-Est et Provence-Alpes-Côte d'Azur, UrbanEra agit au plus près des acteurs locaux. UrbanEra accompagne les collectivités locales dans leurs projets urbains et existe pour faire battre le cœur de la ville et de ses quartiers sur le temps long. Nous concevons à leurs côtés des quartiers respectueux de l'environnement, intelligents et évolutifs : nos projets ne sont pas figés au moment de leur conception mais se renouvellent sur la durée de la réalisation du quartier, pour s'adapter aux modes de vie et besoins des habitants et riverains. Parce que des lieux de vie qui font la part belle aux relations sociales et à l'environnement sont des lieux de vie plus agréables à vivre.

---

## Contacts presse :

**Direction communication Bouygues Immobilier**

Une opération engagée par

Portée et mise en œuvre par

Conçue par

3 villes associées à toutes les étapes du projet



Caroline Wehbé - [c.wehbe@bouygues-immobilier.com](mailto:c.wehbe@bouygues-immobilier.com)

Camille Capron - [c.capron@bouygues-immobilier.com](mailto:c.capron@bouygues-immobilier.com)

**Direction communication Annemasse Agglo**

Jean-Marc BORREDON - [Jean-Marc.BORREDON@annemasse-agglo.fr](mailto:Jean-Marc.BORREDON@annemasse-agglo.fr)