



ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE :

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI) POUR LA CREATION DU « QG DE L'ETOILE » SUR LA COMMUNE D'AMBILLY

Date de remise des propositions :
Le 15 novembre 2024 à 16h00 heures

Sommaire :

Partie A. PRESENTATION DU CADRE DE L'AMI.....	3
A.I. L'opération d'aménagement de la ZAC Etoile	3
A.II. L'actualité de la ZAC Etoile.....	4
Partie B. OBJET DE L'AMI	7
B.I. Objectifs et enjeux du présent appel à manifestation d'intérêt.....	7
B.II. Les éléments programmatiques pressentis	8
B.III. Localisation et durée du QG de l'Etoile	10
B.IV. Montage	11
Partie C. ORGANISATION DE L'AMI.....	12
C.I. Remise des propositions.....	12
C.II. Choix du lauréat	13
C. II. Calendrier.....	13

Partie A

PRESENTATION DU CADRE DE L'AMI

A.I. L'opération d'aménagement de la ZAC Etoile

L'opération « Etoile Annemasse-Genève » est un projet d'aménagement stratégique à l'échelle du territoire. Porté par Annemasse Agglo et situé sur les communes d'Ambilly, d'Annemasse et de Ville-la-Grand, il vise à incarner toutes les politiques liées au développement durable du territoire sur ce quartier.

Après consultation, la société Bouygues Immobilier UrbanEra a été désignée Aménageur de la ZAC Etoile Annemasse-Genève à l'été 2016 pour une durée de 15 ans. A ce titre, UrbanEra est maître d'ouvrage et coordinateur des espaces publics et de l'ensemble des opérations de construction. L'Autorité Concédante est Annemasse Agglo ; néanmoins, le projet se réalise en lien étroit avec les trois communes concernées (Ambilly, Annemasse et Ville-la-Grand).

Conçu autour de la gare d'Annemasse, desservie depuis décembre 2019 par le Léman Express ainsi que par un bus à haut niveau de service, et connecté à l'ensemble du réseau de transports en commun de l'agglomération, le projet s'étend sur un périmètre d'environ 19 hectares de part et d'autre du faisceau ferré, l'aménagement du pôle d'échanges de la gare d'Annemasse ayant été l'opportunité de réorganiser les quartiers alentours et d'opérer une reconquête urbaine sur des espaces ferroviaires et en friche.

L'objectif est de faire de ce quartier une véritable référence, à l'échelle du Grand Genève et au-delà, sur plusieurs thématiques – mixité sociale, mixité fonctionnelle, performance environnementale, etc. Ainsi, le projet se traduit par la réalisation d'un écoquartier mixte d'environ 170 000 m² de surfaces de plancher (SDP) comprenant des logements (environ 1 600 soit environ 4 200 habitants), dont de l'abordable et du social, de l'habitat participatif, des bureaux, des commerces, des équipements publics, ainsi qu'un pôle d'enseignement supérieur.

La ZAC Etoile bénéficie par ailleurs d'outils (dont une charte graphique) et d'un plan de communication mis à jour annuellement et travaillé avec Annemasse Agglo pour s'articuler avec les animations ou événements projetés ailleurs sur le territoire. **Le site internet de la ZAC Etoile** est régulièrement mis à jour permettant au public d'avoir accès à toutes les actualités.

La communication porte le quartier dans son ensemble et valorise les projets de son périmètre se faisant un relai puissant des initiatives locales. **La communication de l'Aménageur et des personnes publiques associées sera en appui** pour faire connaître le QG de l'Etoile objet du présent AMI et les animations qui l'accompagneront ; cela viendra renforcer les actions de communication du porteur de projet et ses partenaires. En outre, des interactions pourront être imaginées avec les animations et événements déjà proposés sur le territoire.

La ZAC Etoile fait l'objet d'une feuille de route de mise en usage qui consiste en la réalisation d'actions visant à créer une vie de quartier, favoriser le lien social et la participation des futurs habitants/usagers à l'émergence de leur quartier et à accompagner les nouveaux usages des habitants de ce quartier vers une « ville sobre ». Le présent AMI est lancé dans cette perspective.

A.II. L'actualité de la ZAC Etoile

La réalisation de la ZAC Etoile répond à un **phasage** défini avec Annemasse Agglo.

Des espaces publics sont donc d'ores et déjà réalisés, bénéficiant de flux importants liés aux passages journaliers des voyageurs du pôle d'échanges multimodal (PEM): parvis sud côté Annemasse, parvis nord côté Ville-la-Grand. Par ailleurs, la rue de la Rotonde, est empruntée par les bus et les modes doux. **L'année 2025 verra l'ouverture au public du jardin ferroviaire**, grand parc situé au nord des voies ferrées, accueillant jeux pour enfants espaces sportifs et de détente ainsi que voie verte.

Quant aux constructions, des ilots sont déjà livrés côté Annemasse générant d'ores et déjà de nouveaux flux : hôtel 4*, premier îlot de logements avec des commerces en pied d'immeuble, gare SNCF avec quelques commerces et services ; au nord plusieurs constructions sont en cours (logements et commerces) pour des livraisons à compter de fin 2024, marquant l'arrivée des premiers habitants au nord de la ZAC, autour de la place Rosa Parks.

Pour accompagner l'avancement du projet, plus largement pour transformer ce secteur en un morceau de ville et d'agglomération à part entière, **l'Aménageur a lancé des actions de mise en usage** : création d'un annuaire des acteurs locaux en 2021, inauguration du parcours artistique Destination l'Etoile le 14 septembre 2022 avec la réalisation notamment d'une fresque murale pérenne côté Nord, inauguration des palissades artistiques réalisées par les écoles en juin 2023 sur le parvis nord, ouverture pendant l'été 2023 du village éphémère de Station Etoile sur le parvis sud, constitution d'une instance de la participation citoyenne appelée Agora : constituée d'habitants/riverains/futurs usagers/acteurs locaux amenés à participer à différentes thématiques de la ZAC. Toutes ces actions ont pour objectif de favoriser l'appropriation du futur quartier par ses habitants et faire émerger d'ores et déjà une vie de quartier.

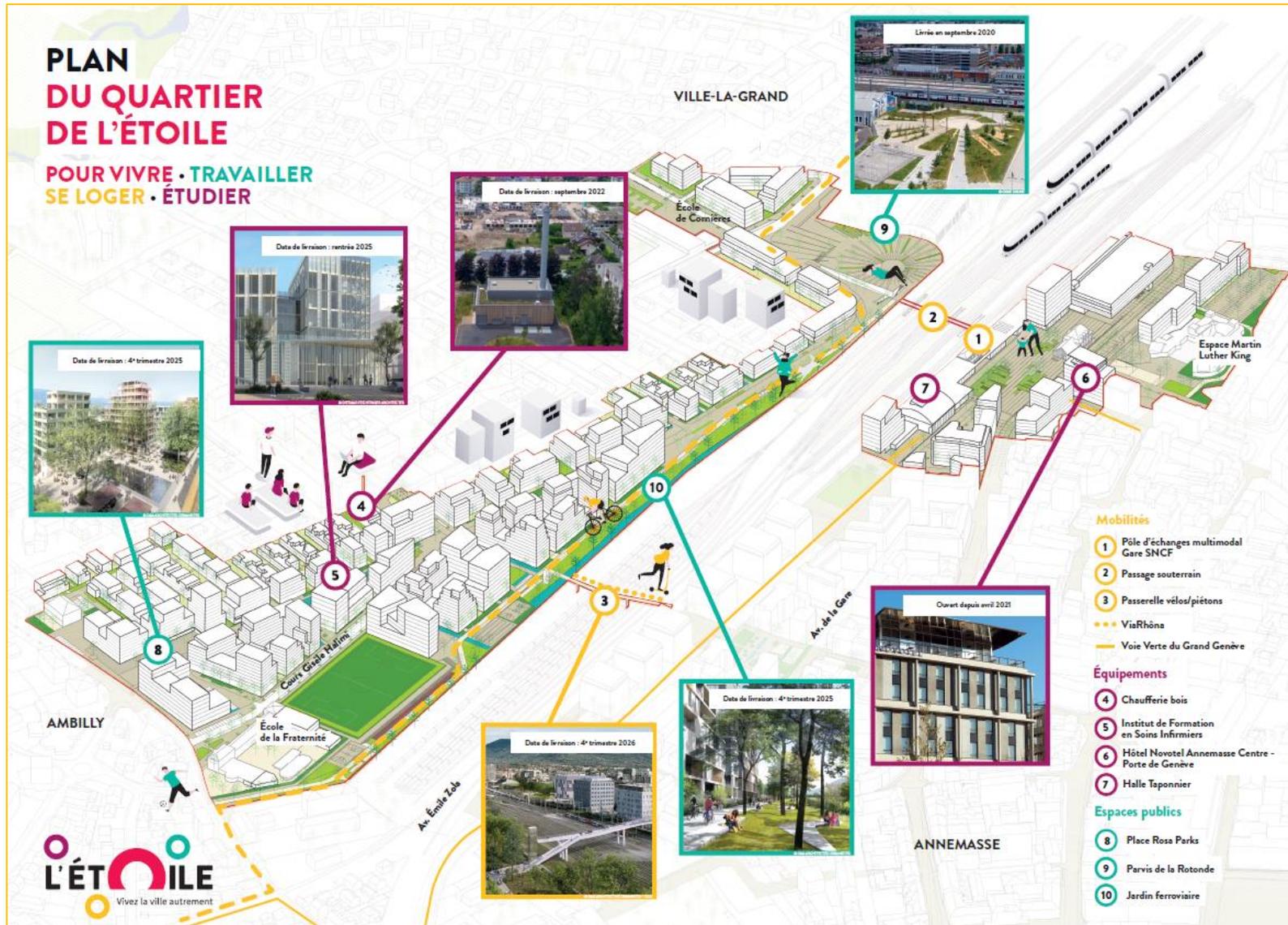
Annexe 1 : annuaire des acteurs locaux

La description et l'actualité de la ZAC Etoile sont disponibles sur son site dédié :
www.ecoquartier-etoile.com

Plan de repérage des principaux espaces publics



Plan du quartier de l'Etoile



Partie B

OBJET DE L'AMI

B.I. Objectifs et enjeux du présent appel à manifestation d'intérêt

Le présent AMI a pour objet de retenir un porteur de projet, ou un groupement, pour assurer l'occupation et l'animation à compter de mi-2025 pour une durée en principe de 3 ans d'un local d'environ 80m² situé en RDC dans un des immeubles du périmètre de la ZAC.

Qualifié de « quartier général » du quartier ou « QG » de quartier, l'espace dédié devra accompagner la montée en puissance de la ZAC Etoile pour :

- **Faire connaître la ZAC Etoile** en mettant à disposition des informations, explications, comme un secteur déjà « habité », qui donne déjà « à voir et à faire » ; le lieu remplira alors les fonctions de Maison de projet, avec, outre des informations à disposition sur le projet d'écoquartier et son calendrier, des animations ou rencontres avec les interlocuteurs du projet ou personnes associées ;
- **Apporter les premiers services aux habitants du quartier en construction** ; le lieu devra répondre aux besoins des premiers habitants du quartier ou « pionniers » en assurant des services aux habitants notamment par le biais d'une offre de proximité (sorte de dépannage des 1ers habitants) ; cette mission permettra de tisser du lien social entre les habitants du quartier (anciens et nouveaux) et avec l'ensemble des habitants de l'agglomération par sa programmation et son ouverture sur le quartier, dans l'attente de disposer de tous les commerces et services en rez-de-chaussée ;
- **Véhiculer les valeurs de la ZAC Etoile** notamment en termes de sobriété environnementale : par exemple l'organisation d'ateliers et d'événements en lien avec la « ville sobre » vecteurs de lien social qui amorcent la vie de l'Ecoquartier, et lui donnent une identité. Ces actions devront être réalisées autant que possible en lien avec les acteurs du territoire (circuit court, gestion des déchets, biodiversité...).

Le QG devra être convivial et hybride, par sa configuration et son aménagement intérieur, frugal et polyvalent. Cet espace se veut ancré sur le territoire, en lien avec des acteurs locaux (notamment dans les secteurs de l'économie sociale et solidaire et de la culture) et des acteurs institutionnels (communes, agglomération, etc.), un lieu d'échanges et d'événements, dès les premières livraisons de la ZAC.

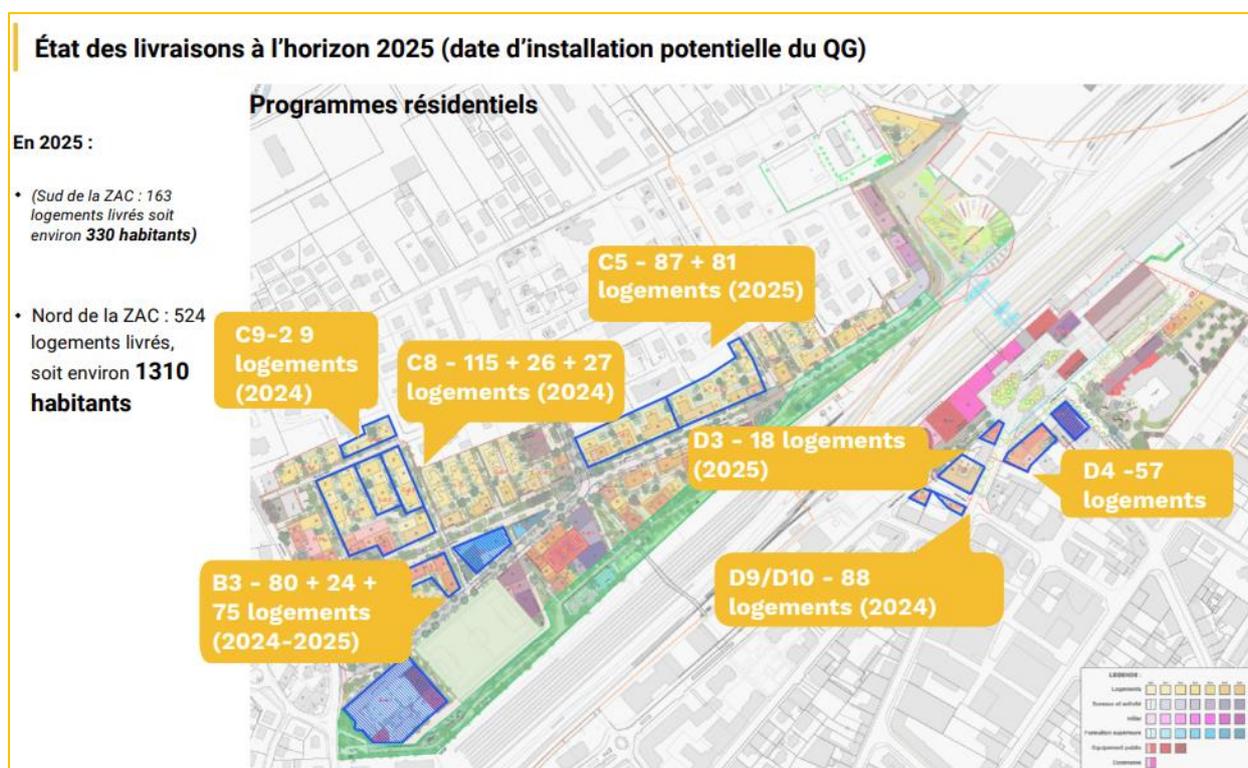
La mission qui sera confiée au lauréat a donc pour objectifs de :

- Gérer un lieu d'information sur l'écoquartier
- Favoriser les interactions entre les usagers de la ZAC (agglo/villes, acteurs locaux, habitants, étudiants) mais aussi les riverains
- Animer et créer une vie de quartier dans un secteur encore en chantier
- Développer une offre d'espaces et de services adaptés, modulables et mutualisés avec d'autres services du quartier (services de la mairie, ...)
- Sensibiliser les habitants et usagers au développement durable
- Pérenniser ce lieu et lui trouver une autonomie financière

L'ouverture du QG est souhaitée au 2^{ème} trimestre 2025, c'est-à-dire concomitamment à la livraison du premier îlot au nord de la ZAC (côté Ambilly), le C8, qui représente près de 500 nouveaux habitants, et plusieurs centaines d'autres les mois suivants uniquement sur la partie nord.

Ainsi, le candidat proposera, outre le contenu détaillé de son projet, les acteurs qui l'accompagneront pour répondre au présent cahier des charges, qu'il s'agisse d'acteurs pour assurer la gestion des lieux ou d'acteurs pour en assurer l'animation. Des évolutions seront bien sûr envisageables en cours de projet en fonction des acteurs mobilisés et des besoins évolutifs de la population pendant la construction du quartier, notamment avec l'arrivée de nouveaux commerces et services mais aussi en fonction de la diversité des publics arrivant sur site (étudiants, personnel de bureaux).

Etat des livraisons à l'horizon 2025



B.II. Les éléments programmatiques pressentis

Les éléments programmatiques pressentis ont été identifiés notamment grâce aux ateliers d'idéation organisés sous l'égide du Sens de la Ville en 2023 avec les parties prenantes (aménageur, élus, services, et autres partenaires comme la Maison de l'Éco, l'EPF74, les bailleurs sociaux) pour identifier leurs attentes et connaissance du territoire, mais aussi partager une culture commune de lieux comparables et inspirants, notamment en termes de fonctionnement et de programmation. C'est notamment sur la base de ces échanges que le présent AMI pose les premières hypothèses et définit les premiers contours du projet.

Par ailleurs, les premières discussions avec quelques acteurs locaux ont permis de mettre à l'épreuve certaines hypothèses relatives au programme et au fonctionnement du futur QG. Ces échanges ont enrichi l'inventaire programmatique. Ces éléments doivent encore être validés dans le contexte local et confirmés par le présent AMI, grâce à l'expérience et au réseau de partenaires des candidats.

Trois thèmes ont été identifiés, déclinés en « briques » programmatiques :

- Les services du quotidien,
- La programmation locale (animations, ateliers et événements via des prestataires)
- La fonction de « repère de projet urbain et de quartier » (orienter les habitants, médiation du projet urbain, ...).

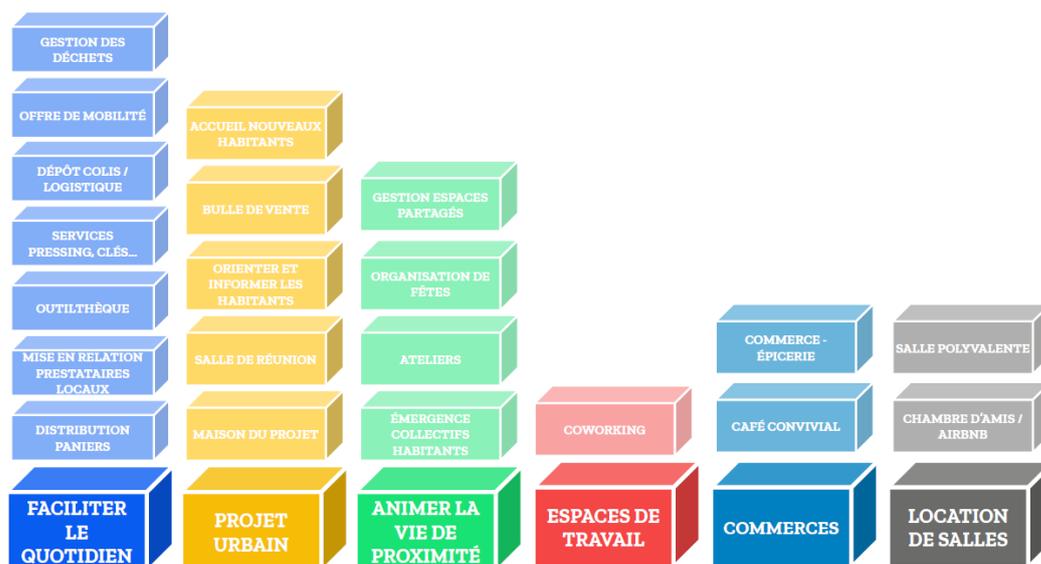
Un certain nombre de briques ont été systématiquement validés lors des ateliers d'idéation :

- Une buvette (boissons et petite restauration)
- Un « lieu-repère » à partir d'animations, par exemples les ateliers pour « faire ensemble », les formations, des événements, des échanges entre voisins, etc.
- Des services de proximité (conciergerie, vente paniers, guichet postal, locations de salle, etc.)
- Une maison du projet, point d'information et de relais sur le projet.

D'autres briques ont été évoquées mais restent à approfondir :

- Une épicerie complémentaire à la Moyenne surface alimentaire (MSA) prévue sur le secteur au moins dans l'attente de son arrivée
- Un projet de restaurant d'insertion et/ou abordable
- La gestion d'espaces partagés, avec les promoteurs et bailleurs sociaux
- Des services et gestions pour syndic et bailleurs, le cas échéant.

Le panorama des briques programmatiques rencontrées dans les projets analogues (Source : Le Sens de la Ville)



Quant au principe de fonctionnement, il est demandé de :

- Impliquer des partenaires et réseaux locaux
- Soutenir diverses formes d'engagement communautaire et d'implications habitantes / bénévoles
- Travailler avec les syndicats et les bailleurs sociaux pour délimiter une offre de services possible
- Mettre en place des ateliers d'urbanisme transitoire (hors les murs)
- Avoir une adaptabilité pour assurer l'ajustement des activités dans la durée.

Les jours et heures d'ouverture au public restent à déterminer. Les créneaux envisagés sont du mardi au samedi, l'après-midi et certains soirs de semaine.

B.III. Localisation et durée du QG de l'Etoile

Le QG est projeté dans un local d'environ 80 m² localisé en RDC dans un des bâtiments de la ZAC. A ce stade il est pressenti dans un des rdc du lot C8 qui sera livré coque brute au T2 2025 (date prévisionnelle). Il restera son aménagement intérieur à réaliser en fonction des éléments programmatiques qui seront retenus.

Les modalités de son occupation par le porteur de projet seront définies une fois le projet établi à l'issue de la présente consultation, en fonction du modèle économique qui sera retenu.

Annexe 2 : localisation prévisionnelle du local

A ce stade, ce lieu est envisagé comme temporaire, le temps que le quartier en construction prenne de l'ampleur, pour une **durée de 3 ans minimum (printemps 2025 à printemps 2028), avec possibilité de prolongation** et en ce cas d'évolution du cadre contractuel (adaptations des services, niveau de loyers, ...).

Au regard de son caractère temporaire, tout en se voulant un « lieu repère », ouvert, attirant et accueillant dès sa mise en service, les aménagements et équipements préconisés à ce stade sont les suivants :

- Aménagements non standards (couleurs, matériaux, ...)
- Coin cuisine aménagée pour café/ateliers
- Espace extérieur en prolongement (terrasse)
- Attention portée à la frugalité et la polyvalence/modularité des aménagements intérieurs en particuliers.

Ils seront travaillés avec le porteur de projet retenu, sur la base de son offre, et affinés en phase montage en fonction du budget et montage contractualisé avec le porteur de projet.

B.IV. Montage

Le montage économique et juridique sera à définir avec le porteur de projet (une structure ou le groupement de structures) qui ainsi exploitera les lieux, pour une durée de 36 mois renouvelable si souhaité (bail, convention d'occupation précaire, ...).

Le montage sera affiné avec le porteur du projet en fonction des éventuels engagements des différentes parties prenantes du projet (agglo/ communes/ aménageur) pour assurer des permanences et animations ponctuelles dans le lieu.

Le lauréat devra être titulaire de polices d'assurances adéquates à son occupation et aux activités proposées.

L'Aménageur porte expressément à la connaissance des candidats les règles d'éthique auxquelles il est assujéti et qui résultent du Code d'Éthique du Groupe BOUYGUES. Le lauréat devra s'engager expressément aux termes du contrat de prestation de services à le respecter. La consultation du Code d'Éthique est possible à tout moment sur le site internet du groupe BOUYGUES :

<http://www.bouygues.com/espace-presse/publications/?type=code-dethique>

Le montage indiqué ici n'est pas ferme ; en fonction de son statut et des caractéristiques de sa réponse (animation en direct, intervention d'un réseau local d'acteurs...), il pourra être adapté. Les candidats sont donc autorisés à proposer le montage qu'ils envisagent accompagné du modèle économique du projet imaginé (dont niveau de loyers, budget pour l'aménagement du local).

Partie C

ORGANISATION DE L'AMI

Les propositions sont à adresser à Madame Eva SANSALONE: e.sansalone@bouygues-immobilier.com

C.I. Remise des propositions

Les candidats sont invités à déposer un dossier composé au moins :

- D'une **lettre d'intention** mettant en avant la motivation du candidat pour participer à cet AMI et son intérêt pour le territoire,
- D'une **note synthétique de présentation** de son concept et de ses partenaires éventuels,
- Des grandes lignes du **calendrier** de préparation et mise en œuvre du projet dans l'objectif d'ouvrir ce QG au printemps 2025,
- D'un premier jet de **plan de financement** identifiant les dépenses et recettes projetées pour la durée de l'occupation envisagée par le candidat.
- D'une présentation de la structure et de l'équipe projet

Le candidat est **libre de compléter** son dossier de candidature de tout document qu'il jugera pertinent, par exemple faisant état:

- Des références permettant de projeter les intentions du porteur de projet, des publications le cas échéant en lien avec sa participation sur d'autres secteurs,
- De sa capacité à mobiliser des partenaires locaux.

Les dossiers des candidats seront analysés dans des conditions de transparence, d'égalité et de confidentialité. Ainsi, toutes remarques et questions de candidats pendant l'élaboration de leurs dossiers portant sur le contenu des rendus attendus ou sur l'organisation de la présente consultation seront communiquées à l'ensemble des candidats. En revanche, leurs productions comprises dans les dossiers seront tenues secrètes vis-à-vis des autres candidats.

Il est demandé aux candidats de faire preuve d'un souci de synthèse dans son dossier de candidature et privilégier la qualité plutôt que la quantité des documents à remettre.

Il est précisé que :

- **La participation à cet AMI n'est pas rémunérée,**
- **L'Aménageur se réserve la possibilité de ne pas donner suite au présent AMI, notamment en cas de propositions insatisfaisantes.**

C.II. Choix du lauréat

Les propositions seront analysées au regard des **critères** suivants :

- La pertinence de la proposition par rapport aux objectifs et enjeux du présent AMI, en particulier sa capacité à capter et attirer des flux/du public et répondre aux besoins du public;
- La qualité de la proposition en termes de jours et d'heures d'ouverture minimum, d'animations, d'acteurs locaux associés, traduisant d'ambiance recherchée,
- La pertinence des partenaires d'ores et déjà identifiés,
- Le caractère local de la proposition.

En fonction des candidatures reçues, l'aménageur prévoit de :

- Recevoir individuellement les candidats retenus sur la base de leur dossier de candidature
- Dialoguer avec un ou plusieurs candidats afin de clarifier certains aspects des propositions et s'assurer d'une bonne compréhension des intentions et du contenu des propositions des candidats ;
- Organiser, si nécessaire, une visite du site pour une meilleure compréhension du contexte.
- Organiser un jury avec le ou les candidats retenus (voir le calendrier prévisionnel). Ces auditions se tiendront à Annemasse en présence de jury composé d'Annemasse Agglo, des communes d'Annemasse, Ambilly et Ville-la-Grand, de l'urbaniste et de l'aménageur (UrbanEra).

Une **mise au point finale** aura lieu avec le candidat retenu en vue de la signature du contrat.

C. II. Calendrier

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- ❖ *4 juillet 2024* : Lancement de la consultation
- ❖ *Septembre 2024* : Visite du site
- ❖ *15 novembre 2024, 16 h* : Remise des offres
- ❖ *Jusqu'à janvier 2025* : Analyse des offres
- ❖ *Février-mars 2025* : négociations-auditions
- ❖ *Au plus tard le 31 mars 2025* : Choix du lauréat et signature du contrat
- ❖ *Avril-mai-juin 2025* : Travaux d'aménagement
- ❖ *En fonction du calendrier du lauréat* : Préparation/montage - inauguration/ouverture au public avant fin juin 2025