



COMMERCIALISATION DES LOCAUX COMMERCIAUX SECTEUR GARE D'ANNEMASSE

DATE BUTOIR DE REMISE DES OFFRES : MERCREDI 11 JUIN 2025 A 17H

*

Table des matières

Préambule.....	2
I – Présentation de la ZAC Etoile	2
II – Les principes des « rez-de-chaussée actifs »	2
IV – Contexte et ambitions : un emplacement idéal pour le développement d'une activité commerciale ou de service, en proximité immédiate du pôle d'échanges de la gare d'Annemasse	4
1. Caractéristiques.....	4
2. Activité privilégiée.....	6
V- Le règlement de la consultation	6
1. Vos interlocuteurs	6
2. Le dossier de candidature	7
3. Critères de sélection des offres	7
4. Examen des candidatures	8
5. Calendrier de la procédure	8
6. Modalités de remise des offres.....	9
7. Suite donnée	9
Annexes.....	10

Préambule

Dans le cadre de sa politique d'aménagement de l'écoquartier Etoile et du développement de la diversité et l'attractivité commerciales de son cœur d'agglomération, Annemasse Agglo a mis en place une politique foncière visant à acquérir l'ensemble des rez-de-chaussée d'activités de l'opération, afin de les proposer à bail à des preneurs soucieux de contribuer au rayonnement et à l'animation de l'écoquartier.

C'est dans ce cadre qu'Annemasse Agglo lance, avec l'appui de l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie et d'Axite CBRE, un **appel à manifestation d'intérêt pour choisir des preneurs aux locaux commerciaux du secteur de la Gare d'Annemasse**.

Le présent document cadre cette démarche.

I – Présentation de la ZAC Etoile

Le nouveau quartier de l'Etoile, situé sur les communes d'Ambilly, Annemasse et Ville-la-Grand en extension de l'hypercentre d'Annemasse Agglo, a vocation à offrir un nouveau cœur de vie pour ses habitants et usagers sur une surface de plus de 19 hectares.

Il offrira les atouts d'une centralité urbaine dans un cadre de vie privilégié : 3500 habitants (comprenant une production équilibrée de logements libres, sociaux et abordables), environ 10 000m² de bureaux et près de 15 000 m² de formations sont prévus, organisés autour de 3 hectares d'espaces publics de qualité, avec un accès privilégié aux différentes mobilités présentes sur notre territoire.

Labellisé « EcoProjet », il favorise l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, construire et gérer la ville durablement. Il s'agit de viser l'autonomie du quartier sur le plan énergétique, ainsi que la labellisation « BiodiverCity® Ready » pour que les espaces extérieurs créés au sein du quartier contribuent aux continuités écologiques et paysagères du territoire, et offrent des espaces qualitatifs aux futurs habitants et usagers.

Le quartier se veut dynamique et attractif et participera au rayonnement du centre de l'agglomération annemassienne de par ses activités, ses commerces et ses services. Aussi bien conçue pour les habitants que pour les usagers extérieurs, l'activité sur l'EcoQuartier de l'Etoile répondra aux enjeux d'activation d'un « quartier gare » situé en entrée de ville entre Annemasse et Ville-la-Grand et d'une centralité nouvelle pour la Ville d'Ambilly.

La finalisation de ce quartier est prévue à horizon 2031, et le budget global de l'aménagement s'élève à près de 77 millions d'euros.

Plus d'informations : <https://www.ecoquartier-etoile.fr/>

II – Les principes des « rez-de-chaussée actifs »

En complément des objectifs mentionnés ci-dessus, les élus d'Annemasse Agglo ont souhaité renforcer la fonction économique du territoire et l'attractivité du centre de l'agglomération

annemassienne en prévoyant l'implantation d'activités économiques, commerciales et de services en rez-de-chaussée des immeubles. Ces coques ont été conçues en interface des principaux espaces publics de l'opération, pour développer une ville propice au vivre-ensemble, et aux déplacements à pied ou à vélo. L'objectif est de pouvoir garantir l'animation de ce nouveau quartier, avec une offre en rez-de-chaussée permettant d'offrir aux habitants et usagers (étudiants et travailleurs notamment) les commerces et services dont ils ont besoin.

Les coques des « rez-de-chaussée actifs » représentent environ 4 000 m² de surfaces commerciales et 3 000 m² de surfaces d'activités.

Pour assurer sur le long terme la qualité de ces coques, à la fois en matière d'adéquation et de diversité des secteurs d'activités développés, Annemasse Agglo a souhaité que ces locaux « actifs » en rez-de-chaussée restent propriété publique.

L'Etablissement Public Foncier de Haute Savoie a donc été missionné pour acquérir ces locaux.

Les loyers générés ont vocation à alimenter un bilan financier motivé par l'intérêt général et non le profit. Une péréquation entre les différentes coques est prévue, pour rendre possible des commerces, services et activités qui contribuent individuellement au bon fonctionnement et à la vitalité du quartier, quel que soit leur emplacement ou leur modèle économique.

III – Pourquoi s'implanter au sein de la ZAC Etoile ?

Annemasse Agglo est portée par une vitalité démographique et économique remarquable qui rejaillit directement sur l'attractivité du territoire, notamment en termes d'emplois et de pouvoir d'achat.

Annemasse Agglo compte environ 100 000 habitants, ce qui en fait un pôle majeur du Genevois français (lequel recense 437 000 habitants, 119 000 emplois et 24 000 entreprises). Sa population croît en moyenne de 0,9% chaque année (0,5% sur la Région Auvergne Rhône-Alpes) soit + 6000 habitants entre 2014 et 2022. En termes d'emplois, elle bénéficie d'un taux de chômage inférieur à celui observé au national. Le Genevois Français constitue la partie française du Grand Genève, agglomération transfrontalière de plus d'un million d'habitants, avec un niveau d'emploi fin 2021 qui dépasse le niveau d'avant-crise sanitaire.

Située à 7 km de l'hypercentre de Genève, Annemasse Agglo affiche une économie florissante favorisée par un pouvoir d'achat élevé de sa zone de chalandise grâce à la présence de travailleurs frontaliers (63% de la population active en 2023) et d'une clientèle suisse franchissant la frontière pour faire ses achats en France. Les revenus médians de la centralité sont élevés (30 000 € en 2020 à Annemasse Agglo, 24 000 € en Auvergne Rhône-Alpes). En tant que pôle d'emploi principal du Genevois français (28 000 emplois), Annemasse Agglo capte également de nombreux actifs habitant en dehors de son territoire.

La qualité de l'offre de transports mise en place (86% de la population à moins de 300m d'un arrêt de ligne urbaine) permet une circulation fluide entre Genève, le genevois français et le cœur de l'agglomération annemassienne :

- la mise en circulation du RER transfrontalier - le Léman Express – en décembre 2019 permet de relier Annemasse à la gare de Genève Cornavin en 20 minutes toutes les 10 minutes, mais aussi toutes les centralités locales (Thonon, Evian, La Roche, St Julien, Annecy...) ;
- la ligne 17 du tramway connecte également depuis 2019 le centre-ville de Genève à celui d'Annemasse – avec 3 nouveaux arrêts de tramway prévus à horizon 2026 et une cadence d'un tramway toutes les 8 minutes ;
- l'aménagement de nouvelles pistes cyclables telles que la voie verte du Grand Genève qui traverse l'agglomération Annemassienne et qui se poursuit vers le centre de Genève et vers les axes Léman / Mont Blanc côté français ou la ViaRhôna.

En plus du passage en gare, le nouveau quartier côté Ambilly / Ville-la-Grand sera connecté à l'hypercentre annemassien par une nouvelle passerelle prévue en 2026 au-dessus des voies ferrées.

L'esplanade de la gare fait partie des espaces publics majeurs de la commune d'Annemasse. Le secteur est connecté au réseau d'espaces publics de la commune et investi par la Ville d'Annemasse lors de nombreux festivals et manifestations ; il agit comme rotule entre bâtiments d'activités tertiaires, hôtellerie, équipements, commerces et logements.

IV – Contexte et ambitions : un emplacement idéal pour le développement d'une activité commerciale ou de service, en proximité immédiate du pôle d'échanges de la gare d'Annemasse

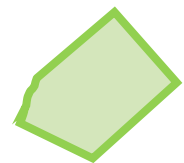
1. Caractéristiques

Voir plan de localisation ci-dessous

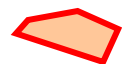
Local D4.1 de la copropriété QUAI 4 se situe au n° 66 avenue de la gare à ANNEMASSE, au sein de l'opération dite D4 - « Quai n°4 » développée par le promoteur Bouygues Immobilier.

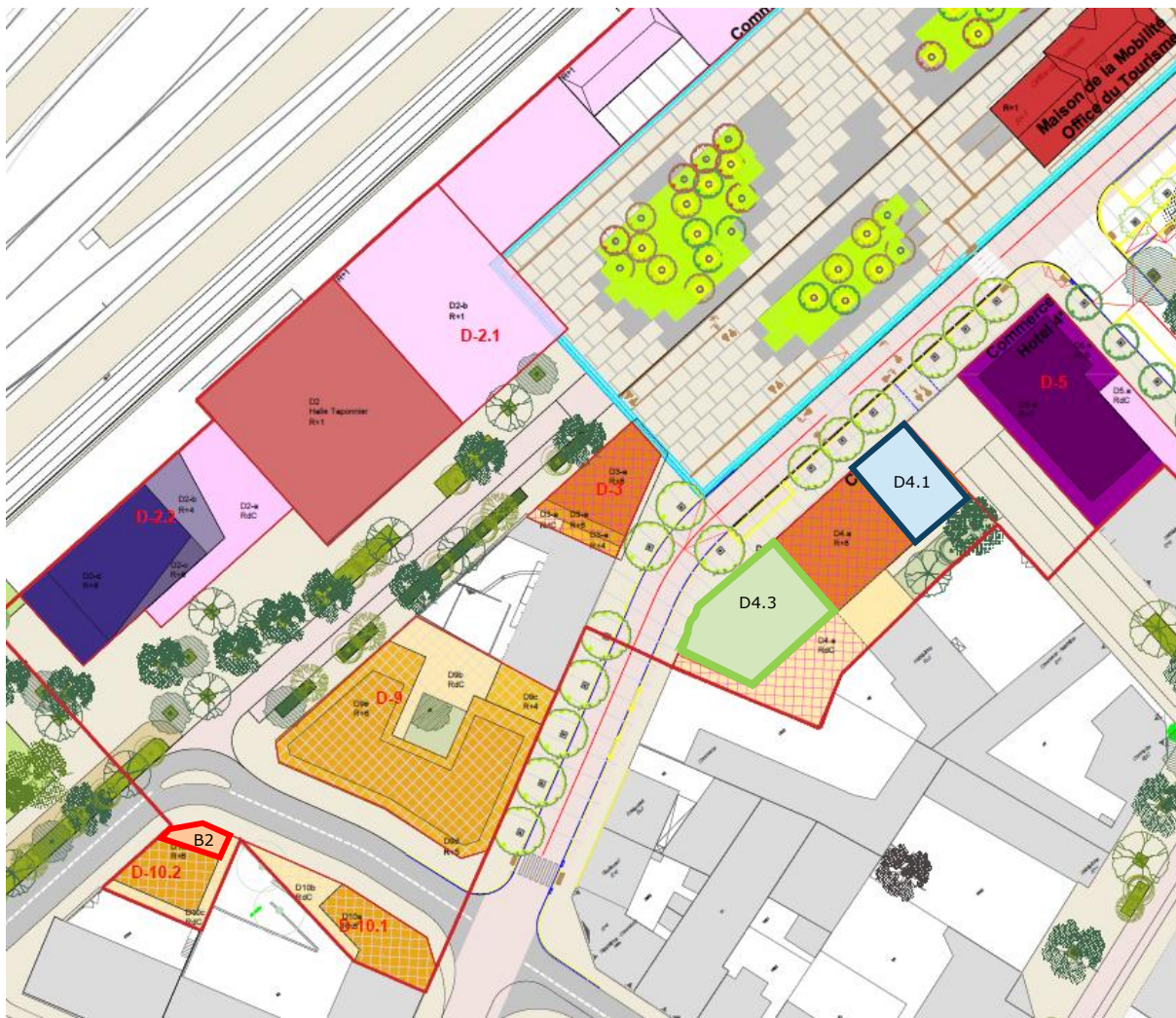


Local D4.3 de la copropriété QUAI 4 se situe au n° 64 avenue de la gare à ANNEMASSE, au sein de l'opération dite D4 - « Quai n°4 » développée par le promoteur Bouygues Immobilier.



Local B2 se situe au croisement rue du Môle / avenue Emilie Zola à ANNEMASSE, au sein de l'opération dite D10.2 - « le Hub » développée par le promoteur Constructa.





Cartographie des rez-de-chaussée actifs – secteur Gare d'Annemasse

Les locaux donnent plus ou moins directement sur :

- Le parvis de la gare d'Annemasse (esplanade François Mitterrand) : plus de 8000 passages quotidiens.
- La rue du Dr Favre, support de la voie verte : environ 3000 passages piétons-vélos par jour à la frontière
- La Maison de la Mobilité et du Tourisme, qui conseille sur les différents modes de transports disponibles et renseigne sur les offres touristiques du secteur.
- L'ensemble des modes de transports disponibles au pôle d'échanges de la gare : vélostation, 8 lignes de bus, 5 lignes interurbaines, 4 lignes du Léman Express en complément de tous les services TER, TGV et réseau express suisses disponibles, parking, bornes de recharge pour véhicules électriques et auto-partage. Les rez-de-chaussée voisins sont le bar « Au fût et à mesure » (également intégré aux rez-de-chaussée actifs) et le restaurant de l'hôtel 4* Novotel.
- Un poste de consultation avancée du CHAL est en projet sur l'emplacement D.9.

Il est à noter que l'esplanade de la gare est un espace public dont la mobilisation pourrait être possible sous réserve d'autorisation de la Ville.

Pour plus d'informations :

<https://www.annemasse.fr/demarches/professionnel/commerce/terrasses>

Les caractéristiques précises des locaux sont présentées dans le document « présentation de l'offre », sur demande.

2. Activité privilégiée

Les locaux commerciaux D4.1 et D4.3 sont destinés à accueillir une **activité commerciale ou de service** de nature à contribuer à l'animation, à la convivialité et au dynamisme de l'esplanade de la gare, et du territoire de manière générale. Le local commercial B2, est destiné à accueillir commerce, service ou activité.

Les candidats retenus devront proposer une activité répondant aux critères définis au règlement ci-dessous.

Compte tenu de sa situation stratégique, Annemasse Agglo sera particulièrement attentive à la qualité des dossiers présentés dans le cadre du présent appel à manifestation.

V- Le règlement de la consultation

1. Vos interlocuteurs

Axite CBRE est missionné par Annemasse Agglo et l'Etablissement Public Foncier pour assurer la commercialisation des coques objet du présent Appel à Manifestation d'Intérêt, et a notamment pour mission de :

- Recevoir les candidats et leur expliquer le projet ;
- Leur transmettre les éléments cadres de l'Appel à Manifestation d'Intérêt et leurs éventuelles mises à jour ;
- Faire visiter les lieux (sur rendez-vous).

Votre contact est : **Florentine FARNIER** f.farnier@axite.fr

Florentine FARNIER
Consultante locaux commerciaux
CBRE Axite

Immeuble Alpha | 7 Impasse des Prairies |
PAE des Glaisins | 74940 ANNECY-LE-VIEUX
T +33 (0)4 50 10 22 28
P +33 (0)7 71 26 19 15

Cet appel à manifestation d'intérêt s'adresse tant aux commerçants aguerris souhaitant se développer sur le territoire d'Annemasse Agglo qu'aux porteurs de projets souhaitant créer une entreprise.

Pour ceux n'ayant pas d'expérience entrepreneuriale, il est fortement préconisé d'être accompagné par la **Maison de l'Eco**, agence de développement économique en charge de développer l'économie locale sur le Genevois français. Elle a pour mission - entre autres - d'accompagner les créateurs d'entreprises pour les aider à monter ou finaliser leurs projets via le programme Rez'Up qui propose deux types d'accompagnements personnalisés (réussir sa création d'entreprise et accélérer le développement de son entreprise). Retrouvez toutes les informations sur www.rezup.org

Votre contact est : Cyril Fulgraff fulgraff@maisoneco.org



2. Le dossier de candidature

Annemasse Agglo se réserve le droit de mettre à jour le présent dossier en cours de consultation ; les éléments modifiés seront relayés aux porteurs de projet par Axite CBRE.

Le candidat devra remettre un dossier complet tel que décrit dans le document « liste des documents à fournir – offre de location », transmis sur demande aux porteurs de projet par Axite CBRE.

Chaque dossier sera instruit par la collectivité et ses partenaires sur la base des critères décrits ci-dessous, et présenté à un comité de sélection : nous invitons donc chaque porteur de projet à fournir un maximum d'éléments.

3. Critères de sélection des offres

Les candidatures seront étudiées sur la base des critères suivants :

- **Qualité du projet, analysée au regard des éléments suivants :**
 - *Pertinence du programme*
 - attractivité pour une large clientèle compte-tenu du potentiel commercial du secteur gare / entrée de ville
 - contribution à la dynamique économique et/ou sociale locale du quartier en particulier et de la ville de manière générale,
 - cibles visées et interfaces avec le programme de l'écoquartier de l'Etoile et de la gare
 - ancrage local et connexion à l'écosystème du territoire
 - nouveauté et/ou originalité apportée par le projet par rapport à l'environnement actuel et futur du secteur
- **Viabilité du projet, analysée au regard des éléments suivants :**
 - Viabilité du projet en termes de chalandise,

- Caractère réaliste et financièrement solide du business plan, effort d'optimisation des travaux au démarrage, cohérence du plan de financement du projet
- Capacité du candidat à supporter le loyer prévisionnel proposé, les investissements prévus
- **Réalisme et solidité du projet**
 - Crédibilité de l'organisation humaine et technique envisagée,
 - Crédibilité du calendrier prévu pour la mise en œuvre du projet,
 - Pérennité et éventuelle évolutivité des aménagements intérieurs et extérieurs prévus
- **La cohérence du projet avec les valeurs de l'écoquartier sera un atout pour la candidature**
 - Qualité d'insertion du projet dans son environnement urbain et prise en compte des interfaces avec les espaces publics et le reste de l'immeuble
 - Qualité architecturale du projet en prenant en compte les principes du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbanistiques Paysagères Environnementales et Energétiques de la ZAC Etoile (disponible sur demande) et dans le respect du Règlement Local de Publicité Intercommunal (<https://www.annemasse-agglo.fr/actions-et-projets/amenager-la-ville/rlpi>).
 - Intégration de toute démarche d'économie locale, durable et responsable du projet : mobilisation d'entreprises locales, intégration des piliers de l'économie circulaire dans l'activité mise en œuvre (ex. achat durable, réemploi, démarche zéro déchet, etc.), de critères environnementaux (ex. intégration de matériaux recyclés, circuit court, logistique décarbonée, matériaux sains, etc.), de performance énergétique, effort d'optimisation des travaux etc.

Tout dossier incomplet ne sera pas étudié.

4. Examen des candidatures

Après classement des candidatures, un jury pourra s'il le juge utile auditionner les candidats. Le classement pourra être revu suite au jury. Des compléments pourront être sollicités auprès de certains candidats.

L'analyse, la sélection des candidatures seront assurés par des représentants de :

- Annemasse Agglo
- Commune d'Annemasse
- Etablissement Public Foncier
- Leurs conseils

5. Calendrier de la procédure

Phase 1 - du 17 avril au 11 juin 2025 : phase de publication de l'appel à manifestation d'intérêt ; date limite de remise des candidatures au **11 juin 2025**

Phase 2 - du 11 au 30 juin 2025 : Analyse des candidatures en entretien avec les porteurs de projet le cas échéant.

Phase 3 – été 2025 : désignation du porteur de projet retenu, finalisation du dossier de location et préparation de la signature de la promesse de bail.

Phase 4 – T3 2025 : Travaux pour une **ouverture souhaitée à l'automne 2025**.

6. Modalités de remise des offres

La composition du dossier de candidature (documents à fournir + offre de location) est disponible auprès d'Axite.

Votre contact est : **Florentine FARNIER** f.farnier@axite.fr

Florentine FARNIER
Consultante locaux commerciaux
CBRE Axite

Immeuble Alpha | 7 Impasse des Prairies |
PAE des Glaisins | 74940 ANNECY-LE-VIEUX
T +33 (0)4 50 10 22 28
P +33 (0)7 71 26 19 15

Il sera transmis **au plus tard le mercredi 11 juin à 17h** selon les modalités suivantes :

- par mail à : f.farnier@axite.fr avec pour objet «Candidature pour le local commercial XXX»
- par voie postale (LRAR), à l'adresse mentionnée ci-dessus.

Les demandes de renseignements complémentaires concernant la présente procédure de consultation peuvent être adressées par mail à : f.farnier@axite.fr

Les dossiers dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées ne seront pas retenus.

7. Suite donnée

En cas d'appel à manifestation infructueux à l'issue de cette date, Annemasse Agglo se réserve la possibilité de classer sans suite le présent appel à manifestation, ou de procéder à la publication d'un nouvel appel à manifestation, de procéder à de nouvelles visites du local et d'accepter des dossiers de candidatures à des dates postérieures à celles ci-dessus indiquées. Après analyse des dossiers réputés complets au sens du présent cahier des charges, Annemasse Agglo se réserve le droit d'auditionner les candidats et de solliciter des précisions, des évolutions et des modifications aux projets proposés.

Dans cette hypothèse, et à l'issue de ce dialogue, les candidats déposeront leurs offres et projets modifiés et Annemasse Agglo choisira l'offre et le projet répondant le mieux aux critères énumérés dans le présent cahier des Charges.

Au cours de toutes les phases de la présente consultation, Annemasse Agglo s'entourera de tout tiers qui lui semblera nécessaire pour lui apporter expertise et aide dans l'analyse.

Une lettre d'engagement sera adressée au porteur de projet retenu à l'issue de l'examen de l'ensemble des candidatures et de l'audition éventuelle. Les candidats non retenus seront informés par voie électronique dans le délai de 30 jours suivant la prise de décision.

Annemasse Agglo se réserve le droit de négocier avec tout ou partie des projets examinés sur la base d'une pré-analyse des propositions remises

Les candidats s'engagent à ne pas communiquer sur leur projet avant que le choix du preneur ai été fait et validé.

Aucune indemnisation ne sera versée aux auteurs des projets, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

Annexes

Les documents à disposition des porteurs de projet :

- Règlement de copropriété de l'immeuble
- Descriptif technique et plans techniques
- Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbanistiques, Paysagères, Environnementales et Energétiques (CPAUPEE) de la ZAC Etoile, notamment parties relatives aux vitrines et enseignes