



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

30 septembre 2026

Grand Genève : le Groupe Giboire et Haute-Savoie HABITAT posent la première pierre de LOCO, nouvel îlot mixte et durable de l'écoquartier de l'Étoile à Ambilly (74)

Ce mercredi 30 septembre, le Groupe Giboire et Haute-Savoie HABITAT ont posé la première pierre de LOCO, à Ambilly, au cœur de l'écoquartier de l'Étoile, en présence notamment de Christian Guéret, Maire d'Ambilly, Gabriel Doublet, Président d'Annemasse Agglo, et Yann Aubry, Directeur général d'UrbanEra, l'aménageur de l'écoquartier. Lancé 12 mois seulement après l'obtention des autorisations d'urbanisme, ce programme de plus de 20 000 m² associera une offre de logements diversifiée, des bureaux, des espaces de formation, des activités et un tiers-lieu, pour donner corps à une ville des proximités où l'on peut habiter, travailler et se former dans un même quartier. Conçus pour répondre aux conditions climatiques de 2050, ses bâtiments font appel au bois, à la pierre massive et au béton bas carbone. Première opération d'envergure du Groupe Giboire dans les deux Savoie, LOCO concrétise son implantation durable en Auvergne-Rhône-Alpes.



A gauche, bâtiment A (tertiaire), à droite, bâtiment C (logements) – Crédit : 2Pixels

Un nouvel îlot mixte au cœur du Grand Genève

Lauréat en février 2024 de la consultation lancée par Annemasse Agglo et UrbanEra pour l'îlot A1 de la ZAC Étoile Annemasse-Genève, LOCO occupe une position stratégique à seulement 7 km de Genève, à proximité immédiate de la gare d'Annemasse desservie par le Léman Express. Sur 20 532 m² de surface de plancher répartis en six bâtiments, le programme, implanté avenue Marguerite Yourcenar, développera une mixité d'usages complète. **Il proposera une offre de logements diversifiée (146 portés par le Groupe Giboire et 73 sous maîtrise d'ouvrage de Haute-Savoie Habitat), associant accession libre, locatif intermédiaire et logement social, ainsi qu'environ 2 100 m² de bureaux, 2 270 m² dédiés à la formation et un tiers-lieu d'environ 218 m² ouvert sur le quartier.**

Pensé pour favoriser le vivre ensemble, sans impacter le vivre chez soi, LOCO proposera également des salles et espaces communs dans chacun des bâtiments : 4 salles communes au rez-de-chaussée des bâtiments de logements réalisés par le groupe Giboire, dont les usages seront co-définis avec les futurs habitants, un espace de partage en étage dans le bâtiment de Haute Savoie HABITAT et un espace de respiration dédié à la formation au rez-de-chaussée du bâtiment Tertiaire.

Implanté sur les communes d'Annemasse, d'Ambilly et de Ville-la-Grand, l'écoquartier de l'Étoile prend place au cœur de l'une des agglomérations les plus dynamiques de Haute-Savoie. Pensé pour accompagner la forte croissance démographique et économique du territoire, ce nouveau quartier a vocation à répondre aux besoins de tous les profils de ménages, quels que soient leur âge, leur composition familiale ou leurs ressources.

L'ambition est de devenir, à terme, un quartier à énergie zéro, produisant autant d'énergie qu'il en consomme. Pour y parvenir, plusieurs leviers sont mobilisés : la construction de bâtiments plus performants, la création d'un réseau de chaleur faiblement carboné, alimenté à plus de 80 % par des énergies renouvelables, ainsi que le développement de panneaux photovoltaïques en toiture afin de produire localement une électricité renouvelable.

Un projet co-construit, lancé en douze mois

LOCO est le fruit d'une coopération étroite, engagée dès l'origine, entre le Groupe Giboire et Haute-Savoie HABITAT, aux côtés de la Ville d'Ambilly, d'Annemasse Agglo, de l'aménageur UrbanEra, de l'urbaniste Devillers et associés, des architectes et de l'ensemble des partenaires. Cette dynamique collective a permis de porter une opération ambitieuse, par la diversité des logements proposés, la mixité des usages, la qualité architecturale et les engagements environnementaux pris ensemble.

Elle illustre aussi la méthode du Groupe Giboire : agilité, réactivité et respect des engagements pris. Moins de 12 mois se sont écoulés entre l'obtention des autorisations d'urbanisme et le démarrage des travaux, un délai particulièrement court pour une opération de cette ampleur, dans un contexte économique pourtant complexe.

Pour le Groupe Giboire, LOCO concrétise une implantation engagée il y a 4 ans en Auvergne-Rhône-Alpes, désormais structurée autour d'une Direction territoriale Arc alpin basée à Drumettaz-Clarafond (Savoie).

Une architecture durable, réversible et innovante

LOCO se distingue par la diversité de ses modes constructifs et le dialogue architectural entre ses différents bâtiments. Le projet réunit les agences TVK, chargée également de la coordination architecturale, ARCHIPLEIN, Atelier WOA et Thibaud Babled Architectures, accompagnées des paysagistes Le Ciel Par-dessus le Toit et Ubalab.

Le bâtiment tertiaire associe une structure poteaux-poutres en bois, des planchers béton et des façades à ossature bois habillées de tuiles en mélèze français. Conçus pour évoluer avec les usages, ses plateaux (divisibles à partir de 150 m²) pourront accueillir aussi bien des bureaux que des salles de formation ou des espaces polyvalents. Ses quatre derniers niveaux disposent par ailleurs d'un potentiel de réversibilité leur permettant d'être transformés en hébergement selon les besoins futurs.

Des logements conçus pour le climat de 2050

Côté logements, LOCO accueillera le premier bâtiment en pierre massive porteuse de l'écoquartier de l'Étoile, une technique traditionnelle réinterprétée pour réduire l'empreinte carbone tout en valorisant une esthétique sobre et durable. Les autres bâtiments associeront béton bas carbone et pierre massive utilisée en allège et en façade, une diversité constructive qui répond à une même recherche : réduire la quantité de matière employée, privilégier des matériaux pérennes et inscrire les bâtiments dans le temps long.

Au-delà des matériaux, les logements ont été pensés pour répondre non seulement au climat d'aujourd'hui, mais également aux conditions climatiques de 2050. L'immeuble en pierre massive porteuse en est une illustration forte : son plan masse bioclimatique et son enveloppe contribuent à un rafraîchissement passif et à un meilleur confort thermique, notamment l'été. Des brasseurs d'air sont par ailleurs prévus dans les séjours. Alors que les épisodes caniculaires se multiplient, le confort d'été devient une exigence essentielle : LOCO traduit ainsi l'ambition du Groupe Giboire de concevoir des projets résilients face au changement climatique.

Biodiversité, réemploi et qualité d'usage au cœur du projet

Le démarrage du chantier marque une nouvelle étape dans l'engagement environnemental du projet. Dès sa conception, l'opération a intégré la biodiversité comme un enjeu à part entière, avec l'ambition d'obtenir le label BiodiverCity® Construction. La démarche se déroule en quatre temps : un diagnostic écologique initial, une prise en compte du vivant dès la conception, un suivi en phase travaux et un plan de gestion écologique en exploitation. Elle irrigue le traitement des espaces extérieurs, les continuités écologiques, les habitats favorables à la faune et à la flore et les interactions entre les usagers et la nature. Les logements visent quant à eux la certification NF Habitat HQE.

Les espaces extérieurs ont été conçus comme un véritable jardin dédié à la faune et à la flore. Priorité a été donnée à la renaturation de l'îlot, avec 40 % d'espaces végétalisés permettant la plantation d'arbres de haute tige. Végétation diversifiée et gîtes pour la faune participeront à renforcer la biodiversité, tout en offrant aux habitants et aux usagers un environnement agréable au quotidien.

Un véritable hub de mobilités

La conception de LOCO accorde enfin une place importante aux nouvelles mobilités. A l'échelle de l'îlot, environ 600 m² de locaux vélos, dont 422 m² implantés en rez-de-chaussée, faciliteront les déplacements cyclables. Six véhicules en autopartage, gérés par Citiz, seront également mis à disposition des usagers. LOCO disposera par ailleurs d'un parking mutualisé de 265 places automobiles et 49 places motos.

Prochaine étape : deux ans de chantier avant la livraison

Les travaux qui démarrent avec cette pose de première pierre s'échelonneront sur près de deux ans, pour une livraison des premiers logements et espaces d'activité attendue mi-2028.

François Giboire, Directeur général du Groupe Giboire : « Avec LOCO, nous signons notre première grande opération dans les deux Savoie, un territoire auquel nous sommes profondément attachés et sur lequel nous voulons nous inscrire dans la durée. Ce projet dit ce que nous savons faire depuis quatre générations : prendre des engagements précis auprès d'une collectivité, et les tenir. Il dit aussi la ville que nous voulons construire, pensée pour les proximités, où l'on peut habiter, travailler et apprendre dans le même quartier. »

Olivier Biancarelli, Directeur général du Groupe Giboire : « *LOCO applique ce que nous avons décidé pour l'ensemble de nos opérations : réduire la quantité de matière, privilégier des matériaux pérennes et bas carbone, et viser des objectifs mesurables plutôt que des intentions. Sur cet îlot, cela se traduit par un bâtiment en pierre massive porteuse, du bois, du béton bas carbone et un objectif de réemploi représentant au moins 5 % du bilan carbone au sens de la RE2020. C'est la même exigence qui nous conduit à viser, à l'horizon 2035, 50 % de notre activité consacrée à la réhabilitation.* »

Pierre Girtanner, Directeur Promotion Auvergne-Rhône-Alpes du Groupe Giboire : « *Le lancement du chantier de LOCO concrétise plusieurs années de travail collectif avec Haute-Savoie Habitat, Annemasse Agglo, la Ville d'Ambilly, UrbanEra et l'ensemble de nos partenaires. Avec ce projet, notre ambition est de démontrer que la mixité des usages peut aller de pair avec une architecture exigeante, des modes constructifs innovants et une attention très forte portée à la qualité de vie.* »

Fiche technique « LOCO » :

Promoteur : Groupe Giboire

Aménageur : UrbanEra (Bouygues Immobilier)

Maîtrise d'ouvrage : Groupe Giboire & Haute-Savoie HABITAT

Architectes :

- TVK (Logement + mission de coordination)
- ARCHIPLEIN (Logement – pierre massive porteuse)
- Atelier WOA (Tertiaire – construction bois)
- Thibaud BABLED (Logements Haute Savoie HABITAT)

Aménagements paysagers :

- Le Ciel Par-dessus Le Toit
- Ubalab

Surface de plancher globale : 20 532 m²

- **Groupe Giboire :** 15 184 m² de Surface de Plancher m² comprenant :
 - Surface de logements d'environ 10 496 m² (146 logements)
 - Surface de bureaux d'environ 2091 m² ;
 - Surface de formation d'environ 2271 m² ;
 - Surface d'activités de 108 m² correspondant à des locaux d'activités en pied d'immeuble ;
 - Surface de commerces (Tiers Lieu) d'environ 218 m².
- **Haute Savoie HABITAT :** 5 348 m² SDP (73 logements)

Certifications et labels visés : NF Habitat HQE – Très Performant, Label BiodiverCity®

Adresse : Avenue Marguerite Yourcenar – Écoquartier de l'Étoile – 74100 Ambilly

Démarrage des travaux : avril 2026

Livraison : mi 2028

À propos du Groupe Giboire :

Depuis plus d'un siècle et avec un capital entièrement familial, le Groupe Giboire est l'un des principaux acteurs immobiliers indépendants en France. D'origine bretonne, où il conserve son siège, le groupe est également l'une des plus anciennes entreprises de promotion immobilière françaises. En 2025, il a réalisé 220 M€ de chiffre d'affaires et compte 300 collaborateurs (hors hôtellerie).

Historiquement implanté en Bretagne et en Pays de la Loire, présent en Île-de-France depuis 2017, le groupe poursuit son développement depuis 2022 en Nouvelle-Aquitaine, en Auvergne-Rhône-Alpes et sur l'arc méditerranéen.

Attaché à des relations de proximité avec les collectivités, le groupe conçoit, en concertation avec les territoires, des espaces de vie et de travail durables. Son activité couvre l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière : promotion et aménagement foncier, transaction, gestion locative, immobilier d'entreprise et de commerce, conseil en investissement patrimonial, syndic de copropriété, coworking et, depuis 2026, hôtellerie, sous la marque La French Collection.

www.giboire.com

À propos de Haute-Savoie Habitat :

*Depuis 1929, Haute-Savoie HABITAT accompagne les élus du département dans leur politique de l'habitat. Propriétaire de plus de **21 865** logements (foyers compris) sur l'ensemble du département, Haute-Savoie HABITAT assure chaque jour une gestion locative de proximité auprès de ses locataires. Avec une politique ambitieuse d'entretien et d'amélioration de son patrimoine (**23 millions d'euros en 2025**), Haute-Savoie HABITAT s'inscrit dans une démarche volontaire et continue d'innovation sociale pour offrir la meilleure qualité de service possible à ses locataires. A ce titre, l'Office s'engage sur le champ de l'économie sociale et solidaire et expérimente plusieurs actions (Fonds de Dotation, Club Privi'Loc, Mon Panier Solidaire, éco-pâturage, autoréhabilitation accompagnée, suivi personnalisé des seniors...) pour permettre au locataire de réduire sa facture liée au logement. En **2025**, Haute-Savoie HABITAT a livré **411** logements (343 locatifs, 20 intermédiaires, 48 en accession sociale), en a mis en chantier **242** (173 locatifs et 69 en accession sociale) et en a programmés **278** (financements obtenus). Depuis le 1^{er} janvier 2015, Haute-Savoie HABITAT est officiellement une « entreprise libérée » pour que chaque salarié trouve plus de bonheur au travail. En 2016, cette démarche a été récompensée par le prix Innowards de l'entreprise de Rhône-Alpes la plus innovante en management. En 2021, Haute-Savoie HABITAT a rejoint les acteurs de la Convention des Entreprises pour le Climat et en 2022 il prend un cap régénératif avec son nouveau projet d'entreprise baptisé VERT Demain.*

Contacts presse Groupe Giboire :

Galivel & Associés – Valentin EYNAC

01.41.05.02.02 / 06.03.62.45.34

galivel@galivel.com / www.galivel.com

Fanny LE GAL – Directrice de la communication

fanny.legal@giboire.com

Contacts presse Haute-Savoie HABITAT

Julien GAULE – Responsable communication et ressources

06 76 78 81 02 – jgaule@oph74.fr