

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

27 octobre 2025

Le Groupe Giboire lance la commercialisation de « LOCO » : un îlot mixte et durable de plus de 20 000 m² à Ambilly (74)

À Ambilly, au cœur de l'écoquartier de l'Étoile, le Groupe Giboire, aux côtés de Haute-Savoie Habitat, lance la commercialisation de LOCO, projet emblématique d'une nouvelle manière de construire la ville : plus durable, plus inclusive et plus ambitieuse. Lauréat de l'appel à projets lancé par Annemasse Agglo et UrbanEra (Bouygues Immobilier) en 2024 pour l'îlot A1, le programme s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain et de transition écologique, au service de la qualité de vie et du dynamisme du Grand Genève.



Credit : 2pixels

Une programmation mixte au service du territoire

Implanté à seulement 7 km de Genève et en connexion directe avec la gare d'Annemasse desservie par le Léman Express, LOCO bénéficie d'une situation exceptionnelle au cœur d'un territoire transfrontalier en plein essor. Sur plus de 20 000 m² de surface de plancher, le projet proposera une mixité complète des usages : logements, bureaux, espaces de formation, activités et commerces en pied d'immeuble.

Composé de quatre immeubles, LOCO accueillera 219 logements, dont 86 en accession libre, 60 en locatif intermédiaire et 73 logements sociaux réalisés par Haute-Savoie Habitat. À ces logements s'ajouteront environ 2 100 m² de bureaux, 2 200 m² dédiés à la formation et un tiers-lieu ouvert sur le quartier, véritable interface entre les habitants, les acteurs économiques et la vie locale.

Le programme comprendra également un parking mutualisé en sous-sol de 265 places voitures et 49 places motos, intégrant un dispositif d'autopartage opéré par CITIZ.

Pensé comme un lieu de rencontre et d'échanges, LOCO proposera en rez-de-chaussée des immeubles plusieurs salles communes dont l'usage sera défini avec les futurs habitants. Ce travail collaboratif illustre la volonté de concevoir un projet ancré dans son territoire et au service de la communauté.

Une architecture durable, réversible et innovante

Avec ses quatre immeubles à l'architecture singulière, LOCO incarne une approche urbaine ambitieuse et respectueuse de son environnement. Chaque bâtiment est signé par une agence d'architecture reconnue – TVK, Atelier Archiplein, Atelier WOA et Thibaud Babled Architectures – accompagnée par les paysagistes Le Ciel Par-dessus le Toit et Ubalab.



Crédit : Madly

Le projet emploie des matériaux bas carbone et biosourcés, véritables vecteurs d'innovation constructive. Le bâtiment tertiaire, vitrine du savoir-faire bois, associe une structure poteau-poutre en bois, des planchers en béton et des façades à ossature bois en construction hors site, affirmant une identité architecturale forte et contemporaine.

Côté logements, un des immeubles sera réalisé en pierre massive porteuse, une première dans le quartier de l'Étoile. Cette technique traditionnelle réinterprétée répond aux enjeux actuels de réduction de l'empreinte carbone tout en valorisant une esthétique sobre et durable.

L'ensemble a été conçu dans une logique d'évolutivité : les plateaux tertiaires, divisibles à partir de 150 m², pourront être adaptés ou réversibles en hébergement selon les besoins futurs. LOCO se veut ainsi un projet ouvert, capable d'accompagner les transformations de la ville et des usages dans le temps.

Un engagement fort pour la transition écologique

Fidèle à l'ambition environnementale du Groupe Giboire, LOCO s'inscrit dans une démarche exemplaire de construction responsable. Le projet vise les certifications NF Habitat HQE niveau Très Performant, ainsi que le label BiodiverCity®, gage d'une attention particulière portée à la biodiversité et à la renaturation des sols.

Les espaces extérieurs, conçus pour accueillir une végétation variée et favoriser le développement de la faune locale, offriront un cadre de vie apaisé, propice au bien-être des habitants. Une démarche de réemploi ambitieuse, visant à atteindre au moins 5 % du bilan carbone au sens de la RE2020, complète cette approche environnementale.

LOCO illustre ainsi la volonté du Groupe Giboire de concilier performance énergétique, sobriété constructive et qualité d'usage.

Un projet collectif au service du Grand Genève

Porté par le Groupe Giboire et Haute-Savoie Habitat, en partenariat avec la Mairie d'Ambilly, Annemasse Agglo et UrbanEra, LOCO incarne l'esprit de coopération territoriale et la volonté de concevoir une ville plus inclusive.

Pierre Girtanner, Directeur Promotion Auvergne-Rhône-Alpes, Groupe Giboire : « À travers LOCO, nous souhaitons démontrer qu'un projet immobilier peut être bien plus qu'une addition de bâtiments : il peut devenir un catalyseur de lien social, d'attractivité économique et de durabilité. La mixité du programme incarne pleinement notre rôle de partenaire au service du développement des territoires, en phase avec leurs besoins et ceux de leurs habitants.

Fidèle aux engagements du Groupe Giboire visant à construire des lieux de vie plus responsables et résilients, ce projet accorde une place centrale à la performance environnementale et la préservation de la biodiversité. »

Fiche technique :

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

Aménagements paysagers :

- Le Ciel Par-dessus Le Toit
- Urbanlab

Surface de plancher globale : 20 532 m²

- **Groupe Giboire :** 15 184 m² de Surface de Plancher m² comprenant :
 - Des surfaces de logements pour environ 10 496 m², correspondant à :
 - 6 130 m² de logement en accession libre, soit 86 logements ;
 - 4 366 m² de logement en locatif intermédiaire, soit 60 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 visées : NF Habitat HQE – Très Performant, Label BiodiverCity®

Démarrage des travaux : 2^{ème} trimestre 2026

Livraison : mi 2028

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

À propos du Groupe Giboire :

Depuis un siècle, le Groupe Giboire s'est construit, au fil des générations, sur des fondations restées intactes : respect, engagement, fiabilité et excellence. Par sa taille humaine et son capital entièrement familial, le groupe bénéficie d'un circuit de décision très court, extrêmement réactif. Solidement ancré au cœur des territoires sur lesquels il s'implante, l'activité du Groupe Giboire couvre l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier : promotion immobilière et aménagement foncier, transaction en habitation, gestion locative, immobilier d'entreprise et de commerce, conseil en investissement patrimonial, activité de coworking, syndic de copropriété.

Historiquement présent en Bretagne et Pays de la Loire, et depuis 2017 en Île-de-France, le Groupe Giboire est l'un des principaux acteurs immobiliers indépendants du Grand Ouest, réalisant un chiffre d'affaires de 224 M€ et employant 250 collaborateurs. Avec une longévité exceptionnelle à l'échelle nationale et européenne dans le secteur de la promotion immobilière, l'entreprise centenaire se développe à présent dans les régions Nouvelle-Aquitaine, Auvergne-Rhône-Alpes et sur l'arc méditerranéen.

Son développement s'appuie sur des emplacements et une construction de qualité, des architectures originales et des finitions soignées, des relations de proximité et de confiance avec les collectivités territoriales et les partenaires, une co-construction et un accompagnement des clients particuliers et professionnels tout au long de leur projet.

En concertation avec les collectivités, les équipes du Groupe Giboire s'attachent à développer des espaces de vie et de travail de qualité, durables, adaptés aux nouveaux usages. Le Groupe croit en sa "marque de fabrique" : développer avec lucidité des produits soignés répondant aux attentes des acteurs de la vie locale, en s'engageant de manière pérenne et écologiquement responsable.

www.giboire.com

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, l'écoquartier de l'Étoile bénéficie 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 fait émerger des 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>

Contacts presse Groupe Giboire :

Galivel & Associés – Valentin EYNAC / Carol GALIVEL

01.41.05.02.02 / 06.09.05.48.63

galivel@galivel.com / www.galivel.com

Fanny LE GAL – Directrice de la communication

fanny.legal@giboire.com