

**DEPARTEMENT DE
LA HAUTE-SAVOIE**

**ARRONDISSEMENT
DE ST JULIEN-EN-
GENEVOIS**

REPUBLIQUE FRANCAISE

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
ANNEMASSE – LES VOIRONS – AGGLOMERATION**

SIEGE : 11, AVENUE EMILE ZOLA – 74100 ANNEMASSE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL**

OBJET :

**ZAC ETOILE
ANNEMASSE GENEVE -
APPROBATION DU
COMPTE-RENDU
ANNUEL À LA
COLLECTIVITE
CONCEDANTE (CRACC)
2019**

N° CC_2020_0054

Séance du : mercredi 26 février 2020

Convocation du : 19 février 2020

Nombre de membres en exercice au jour de la séance : 56

Président de séance : Christian DUPESSEY

Secrétaire de séance : Nadège ANCHISI

Membres présents :

Guillaume MATHELIER, Christian DUPESSEY, Christian AEBISCHER, Maryline BOUCHÉ, Robert BURGNIARD, Annie DERÔME, Madeleine FOURNIER, Dominique LACHENAL, Nabil LOUAAR, Louiza LOUNIS, Bernard SAGE-VALLIER, Mylène SAILLET RAPHOZ, Jean-Pierre BENOIST, Maxime GACONNET, Nicole CATASSO, Chantal BERGER, Paulette CLERC, Alain BOSSON, Philippe ZABE, Jean-Paul BOSLAND, Antoine BLOUIN, Nadège ANCHISI, Jean-François VUICHARD, Denis MAIRE, Jean-Luc SOULAT, Jacques BOUVARD, Gabriel DOUBLET, Danielle COTTET, Claude SCHNEIDER, Michelle AMOUDRUZ, Jean-Pierre BELMAS, Véronique FENEUL, Daniel KALOUSTIAN, Nadine JACQUIER, Josette CLAUDE, Maurice LAPERROUSAZ, Alain LETESSIER, Daniel DE CHIARA

Représentés :

Julien BEAUCHOT par Louiza LOUNIS, Michel BOUCHER par Dominique LACHENAL, Agnès CUNY par Madeleine FOURNIER, Claude ANTHONIOZ par Chantal BERGER, Isabelle VINCENT par Nadège ANCHISI, Jean-Claude LAMBERT par Michelle AMOUDRUZ

Excusés :

Estelle BOUCHET, Jean-Pierre VINCENTI, Salih KAYGISIZ, Eric MINCHELLA, Laetitia ZAGHOUEANE, Caroline DURET-NASR, Patrice RITZENTHALER, Yves CHEMINAL, Bernard BOCCARD, Jean-Louis CONUS, Catherine GAVARD-RIGAT, Edgard SAINT-SEVERIN

VU la délibération du Conseil communautaire n°C-2014-0240 du 11 novembre 2014 approuvant le dossier de création de la ZAC ETOILE ANNEMASSE GENEVE ;

VU la délibération du Conseil communautaire n°C-2016-0135 approuvant le choix de l'entreprise BOUYGUES IMMOBILIER en tant que concessionnaire de la ZAC Etoile Annemasse-Genève ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R300-1 et suivants en vigueur lors de l'initiation de la procédure ;

VU l'article 34 du Traité de concession pris pour l'application de l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme, précisant les obligations dues par l'aménageur de présenter un Compte Rendu Annuel à la Collectivité Concédante (CRACC) ;

VU la délibération n° C-2018-0073 en Conseil Communautaire en date du 18 avril 2018 approuvant le CRACC 2017 pour la période du 10 août 2016 au 31 décembre 2017 ;

VU la délibération n° C-2019-0104 en Conseil Communautaire en date du 25 septembre 2019 approuvant le CRACC 2018 pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2018 ;

Caractéristiques du projet urbain

L'opération d'aménagement « Etoile Annemasse-Genève » est un projet d'écoquartier de 19,4 ha porté par Annemasse Agglo, situé sur les communes d'Ambilly, d'Annemasse et de Ville-la-Grand. En application du dossier de création approuvé le 12 novembre 2014, l'aménagement de la zone doit permettre la réalisation d'un écoquartier multifonctionnel intégrant la réalisation de logements, d'un quartier d'affaires avec bureaux et hôtel, ainsi que la réalisation des infrastructures et équipements nécessaires au bon fonctionnement du quartier.

Caractéristiques de la Concession d'Aménagement pour la réalisation de la ZAC Etoile Annemasse-Genève

Par délibération n° C-2016-0135 du 06 juillet 2016, le conseil d'agglomération a décidé de confier l'aménagement de la ZAC Etoile Annemasse-Genève à l'entreprise privée Bouygues Immobilier Urban Era.

Le Traité de concession signé le 9 août 2016 présente les caractéristiques suivantes :

- Durée : 15 années à compter de la date de prise d'effet
- Date de début de l'exécution du contrat : 01/09/2016
- Date prévisionnelle de fin du contrat : 31/08/2031

L'aménageur s'est ainsi vu confier, par le Traité de concession, les missions suivantes :

- Acquisitions et gestion foncière et immobilière ;
- Réalisation des études et des procédures nécessaires à la réalisation et à la mise en œuvre du projet ;
- La maîtrise d'ouvrage pour la réalisation des équipements publics notamment des travaux d'aménagement à l'intérieur du périmètre de la ZAC (hors parvis sud et nord de la gare) ;
- La commercialisation des terrains et la mise en concurrence des promoteurs ;
- L'organisation de la communication et la concertation pour l'aide à la définition, au montage et à la mise en œuvre de tout élément participant à la qualité urbaine de la ZAC.

Cadre réglementaire du Compte-Rendu Annuel à Collectivité Concédante (CRACC)

Conformément aux articles L.1523-3 du Code général des Collectivités territoriales et L.300-5 du Code de l'Urbanisme, Bouygues Immobilier Urban Era soumet à l'approbation de la collectivité le compte rendu annuel 2019 pour cette opération, arrêté au 31/12/2019.

Ce document présente et détaille :

- Le bilan prévisionnel d'opération actualisé ainsi qu'une comparaison avec le traité de concession.
- Le plan de trésorerie actualisé.
- Les acquisitions et cessions foncières.
- Le compte-rendu des activités technique d'opération.
- L'état d'avancement des activités : structuration de la gouvernance de projet, avancement du projet urbain, acquisition foncières, aménagement des espaces publics, procédures réglementaires d'aménagement, lots constructibles.
- L'initiation de la stratégie de communication/concertation autour du projet.
- Le planning prévisionnel.

Suivi du bilan d'opération

Lors du CRAC 2017, le bilan du traité de concession était équilibré avec un montant de dépenses et de recettes identiques et représentant 61 751 843 €.

Au 31 décembre 2018, le bilan du CRAAC 2018 montrait un bilan équilibré avec un coût global des dépenses à hauteur de 65 847 161 € HT et des recettes à 65 847 161 € HT, soit une augmentation des deux postes de 4 095 318 € HT.

Au 31 décembre 2019, les montants globaux des dépenses et des recettes ont été évalués à hauteur de 68 250 018 € HT soit une augmentation de 2 402 858 € HT.

En dépenses, cette évolution s'explique principalement par les éléments suivants :

- la mise à jour des coûts d'acquisition des foncières,
- la réévaluation des travaux estimés dans le CRACC 2018, suite à la validation des études d'avant-projet des espaces publics réalisées fin 2019,
- l'augmentation du poste études/ingénierie due à certains réajustements et révision de prix ;
- et l'augmentation du coût global pour les frais et aléas due à la hausse des frais financiers.

Les recettes supplémentaires sont principalement induites par :

- l'augmentation de la valorisation de la charge foncière libre ;
- le réajustement de la constructibilité des logements abordables et sociaux PLUS/PLAI ;
- la valorisation des droits à construire du pôle de formation
- la valorisation des fonciers historiques de la ville d'Annemasse
- **l'inscription d'une participation à l'équilibre des collectivités, à hauteur de 1 865 000 euros, induite par la mise à jour des autres postes du bilan,**

Compte-rendu des activités

Les premiers mois de la concession d'aménagement avait permis, d'une part, de préciser plusieurs volets de l'opération d'aménagement tels que la gouvernance, le projet urbain, les procédures pour les acquisitions foncières ou encore le planning opérationnel. Et d'autre part, cette première année avait permis d'engager la phase opérationnelle avec le lancement des premières opérations immobilières et les études préliminaires des espaces publics de la ZAC.

En plus de l'actualisation du bilan de la ZAC, l'année 2019 a été consacrée principalement à :

- la poursuite des premières opérations et au lancement de nouvelles constructions au sud de la ZAC,
- la réalisation opérationnelle de l'axe « Fraternité-Rotonde » (prolongement de la rue de la Fraternité existante),
- la poursuite des études avec la validation du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbanistiques, Paysagères, Energétiques et Environnementales, et de l'avant-projet des espaces publics,
- la poursuite de la collaboration entre Autorité concédante et Aménageur,
- la signature d'un avenant 1 au Traité de Concession d'Aménagement.

Le bilan d'aménagement ainsi que le phasage opérationnel ont été actualisés au regard de ces avancements.

Le Conseil Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :

A l'unanimité,

DECIDE :

D'APPROUVER le document CRACC 2019 conformément à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme ;

D'APPROUVER le bilan prévisionnel de la Z.A.C. recalé au 31/12/2019 issu du présent CRACC, se substituant au bilan prévisionnel du traité de concession ;

D'APPROUVER le budget prévisionnel 2020, issu du CRACC 2019, qui s'élève à 16 724 510 €.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Président d'Annemasse Agglo dans le délai de deux mois à compter de son affichage ou de sa notification. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à compter de la notification de la délibération ou de sa date d'affichage, ou à compter de la réponse d'Annemasse Agglo, si un recours gracieux a été préalablement déposé.