

**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 -
APPROBATION
AVENANT 2 AU TRAITE
DE CONCESSION
D'AMENAGEMENT**

N° CC_2020_0055

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 le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R300-11 et suivants en vigueur lors de l'initiation de la procédure ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n° C-2015-003 du 28 janvier 2015 décidant du mode de réalisation de la ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE, de l'organisation de la commission chargée de suivre cette procédure, et lançant l'appel à candidature en vue de la désignation des membres de cette commission ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n° C-2015-0053 du 25 février 2015 instituant la commission spécifique chargée de rendre un avis sur les candidatures préalablement aux discussions ;

VU l'avis de la Commission spécifique du 15 avril 2015 sur les candidatures reçues en date du 23 mars 2015 ;

VU le rapport de l'exécutif sur les offres finales, reçues en date du 30 mai 2016, et le choix du

concessionnaire ;

VU le projet de contrat de concession suite à une séance de mise au point intervenue entre Annemasse-Agglomération et l'attributaire pressenti le 17 juin 2016 ;

VU la délibération en Conseil Communautaire n° C-2016-0135 du 6 juillet 2016 approuvant le choix de l'entreprise BOUYGUES IMMOBILIER en tant que concessionnaire de la ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE et les termes du contrat et ses annexes, autorisant le Président à signer tous documents nécessaires à la bonne exécution dudit contrat de concession ;

Vu le traité de concession d'aménagement signé le 9 août 2016 et notifié à l'Aménageur le 16 août 2016 ;

VU la délibération en Conseil Communautaire n°CC_2019_0106 du 25 septembre 2019 approuvant les termes de l'Avenant n°1 du Traité de Concession d'aménagement ;

VU l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement signé le 14 octobre 2019 ;

VU le compte-rendu-annuel d'activité 2019 approuvé par le Conseil Communautaire n°CC2019_0104B du 25 septembre 2019 ;

Cadre de la procédure et procédure menée :

L'opération d'aménagement « Etoile Annemasse-Genève » est un projet d'écoquartier de 19 ha porté par Annemasse Agglomération, situé sur les communes d'Ambilly, d'Annemasse et de Ville-la-Grand.

Il s'agit d'un projet de développement stratégique envisagé autour de la gare d'Annemasse désormais desservie par le RER franco-valdo-genevois (CEVA), un bus à haut niveau de service (BHNS Tango), et connectée à l'ensemble du réseau de transports en commun de l'agglomération.

Ce projet se traduit par la réalisation d'un écoquartier multifonctionnel (logements, quartier d'affaires, commerces urbains, offre de formation, équipements publics...) s'appuyant sur l'accessibilité exceptionnelle en transports en commun autour de la gare d'Annemasse.

Par délibération du 20 janvier 2015, le Conseil communautaire d'Annemasse-Agglomération a décidé :

- De réaliser la ZAC dans le cadre d'une procédure de concession soumise au droit communautaire des marchés ;
- Etant objectivement dans l'impossibilité de définir seule et à l'avance les conditions de réalisation de l'opération, de recourir à la procédure de dialogue compétitif ;
- De charger le Président de la mise en œuvre de cette procédure et de mettre en place la commission spécifique chargée de rendre un avis sur les candidatures préalablement aux discussions.

Par délibération du 6 juillet 2016, le Conseil communautaire a approuvé le choix du concessionnaire et autorisé le Président à signer la concession d'aménagement à la société BOUYGUES IMMOBILIER.

Depuis, plusieurs COPIL et revues de projet politique se sont tenus.

Modifications du Traité de concession – projet de l'Avenant n°2 :

Le Traité de concession signé le 16 août 2016, prévoit notamment en son article 3 intitulé « Missions de l'Aménageur » que :

« L'Aménageur devra assurer les missions suivantes :

1. Etudes

a. Réaliser ou faire réaliser les études et procédures nécessaires à la réalisation et à la mise en œuvre du projet (tenant compte des études existantes), et notamment (...) :

ii. les études techniques et opérationnelles nécessaires à toutes les actions de mise en œuvre de l'opération, (...). »

Bouygues Immobilier UrbanEra a donc fait réaliser les études Avant-Projet (AVP) des espaces publics de la ZAC (hors Pôle d'échanges multimodal sous maîtrise d'ouvrage d'Annemasse Agglomération et hors passerelle), par son équipe de maîtrise d'œuvre, pilotée par l'agence D&A (Devillers et Associés).

Cet AVP a été conçu dans la continuité des études préliminaires validées fin 2017, lors de la stabilisation du Plan-guide, et en lien étroit avec les services d'Annemasse Agglomération et des communes.

Le TCA définit dans son annexe 8 la « Répartition des risques du contrat » entre la collectivité Autorité concédante et l'Aménageur. Il est ainsi indiqué que le risque des surcoûts des travaux et études liées à l'AVP avant validation incombent à Annemasse Agglomération. Par conséquent, une fois l'AVP validé, ce risque est

transféré à l'Aménageur. **Le présent avenant au traité de concession est également à préciser le montant définitif de ce poste de dépenses.**

Par ailleurs, suite à la mise à jour du bilan d'opération, plusieurs modifications au Traité de concession se sont révélées nécessaires. En outre, suite à la parution de la loi ELAN du 23 novembre 2018, les Parties sont convenues d'adapter l'article 25 du traité de concession concernant le cahier des charges de cession de terrain.

L'avenant n°2 au Traité de concession porte ainsi sur :

- **La validation et périmètre des études avant-projet des espaces publics**

Les études Avant-Projet des Espaces Publics de la ZAC Etoile ont arrêté un programme dont le coût de réalisation prévisionnel est de 15 900 000 euros hors taxes. Ainsi, ce nouveau montant des espaces publics issu des études AVP est intégré dans le bilan d'aménagement actualisé et annexé à l'avenant n°2 du Traité de concession.

- **Le transfert du risque à l'aménageur suite à la validation des études d'avant-projet des espaces publics et modalités de mise en œuvre**

L'avenant n°2 au Traité de Concession prévoit que toute dépense d'étude et/ou travaux supplémentaire rendue nécessaire par l'action de l'Aménageur sera à sa seule charge. En revanche, toute nouvelle dépense d'étude et/ou de travaux ou surcoûts émanant d'une demande de l'Autorité Concédante ou d'une ou plusieurs des Communes ne pourra être imputée à l'Aménageur.

- **La modification des participations publiques**

La participation de la Communauté d'Agglomération au titre de la participation aux équipements publics, évaluée en 2018 à 2 083 300 et ajustée en 2019 à 2 224 409 € HT se compose de :

- 400 000 € HT pour la voie verte (sans changement),
- 1 683 300 € HT pour le prolongement de la rue de la Fraternité (sans changement),
- **141 109 € HT pour les démolitions nécessaires à la réalisation des aménagements du secteur du PEM sud de la gare.**

- La participation de la Communauté d'Agglomération au titre de la participation d'équilibre, évaluée à 0 euros en 2018, s'élève en 2019 à 1 865 000 € HT compte tenu du réajustement des dépenses et des recettes prévisionnelles du bilan d'opération.

- L'apport en nature des terrains considérés comme « historiques » par les communes et défini en annexe 7, s'élevait à 5 626 360 € HT en 2018, et est réévalué à 5 817 161 € HT en 2019 (suite à une mise à jour des évaluations des services fiscaux).

L'avenant n°2 au Traité de Concession prévoit globalement que les participations publiques à l'opération s'élèvent à 11 294 490 € HT (dont 1 030 000 € HT portant Contribution de la Communauté d'Agglomération pour la création de la passerelle au-dessus des voies ferrées, montant inchangé). Pour mémoire, l'avenant n°1 prévoyait des participations publiques à hauteur de 9 087 581 € HT.

- **L'approbation du cahier des charges de cession de terrains**

Suite à la promulgation de la loi ELAN en date du 23 novembre 2018, les parties conviennent que la faculté d'approbation du cahier des charges par le Président d'Annemasse Agglo pourra être retenue au cas par cas conformément à l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme. L'article 25 du Traité de concession est modifié en conséquence.

- **Et la mise à jour de certaines annexes au Traité de concession compte tenu de ce qui précède.**

L'annexe n°7 (échancier d'acquisition foncière, commercialisation prévisionnelle et bilan d'aménagement prévisionnel), telle que visée à l'article 2 du Traité de concession d'aménagement, est modifiée dans le cadre du présent avenant n°2.

L'annexe n°10 au Traité de concession concernant le Descriptif des équipements est également modifiée dans le cadre du présent avenant n°2.

Le Conseil Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :

A l'unanimité,

DECIDE :

D'APPROUVER les termes de l'Avenant n°2 du Traité de concession d'aménagement ;

D'AUTORISER le Président à le signer ;

D'IMPUTER les dépenses et recettes au budget des exercices en cause ;

D'IMPUTER la dépense au Budget Principal, OAMT42, article 6226, gestionnaire PRO.

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.